



Gebiedsvisie & afwegingskader Beschermd Stadsgezicht Elburg

STRUCTUURVISIE, OKTOBER 2023

H+N+
S+ +



STIEL
buro voor
architectuur
en erfgoed.

M.A. Kooiman
Cultuurhistorische
Projecten

COLOFON

De gebiedsvisie en afwegingskader voor het beschermd stadsgezicht van Elburg is opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, Buro Stiel en Marinus Kooiman, in opdracht van de gemeente Elburg.

Ontwerpteam

Gepke Heun, Ron Verduijn, Marinus Kooiman, Hank van Tilborg, Juliette Groenendaal, Ana Magdalinoiu

Amersfoort, Februari 2023

Alle intellectuele eigendomsrechten van deze uitgave berusten bij H+N+S B.V. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming is het niet toegestaan om enige inhoud openbaar te maken en/of te verveelvoudigen.

H+N+S B.V. heeft haar uiterste best gedaan om rechthebbenden van de inhoud te achterhalen. Indien u (mede)rechthebbende bent op enige inhoud en voor het gebruik daarvan niet als (mede) rechthebbende bent genoemd of daarvoor geen toestemming hebt verleend waar die wel vereist was, verzoeken wij u onmiddellijk contact op te nemen via mail@hnsland.nl.

H+N+S B.V. heeft uiterste zorg besteed aan de inhoud van deze uitgave. H+N+S B.V. wijst echter iedere vorm van aansprakelijkheid af voor onvolkomenheden of onjuistheden ten aanzien van de inhoud van de uitgave.

Foto op kaft © Siebe Swart

Inhoud

1. Inleiding	4	5. Uitwerking deelgebieden	35
• Aanleiding en doel van de gebiedsvisie		• Hoofdkoers	
• Leeswijzer		• Vaste waarden	
2. Cultuurhistorische analyse	5	• Ruimtelijke uitgangspunten	
• Ontstaansgeschiedenis		• Ontwikkelkansen	
• Relaties tussen vesting en ommeland		6. Borging van ruimtelijke kwaliteit	70
• Waardering deelgebieden		• Afwegingskader	
3. Huidige kwaliteiten en opgaven	16	7. Uitvoeringsparagraaf	72
• Beleving			
• Gebruik			
• Beleid en ontwikkelingen			
4. Ruimtelijke visie	28		
• Ruimtelijk concept			
• Gebiedsvisiekaart			
• Hoofdprincipes			

1. Inleiding

Aanleiding en doel van de gebiedsvisie

De vestingstad Elburg en de gebieden daaromheen hebben de status van beschermd stadsgezicht vanwege hun unieke historische karakter, de weidse vergezichten en het grotendeels open gebleven landschap. Ontwikkelruimte binnen het beschermd stadsgezicht is beperkt. Maar de stad groeit en er komen steeds meer verschillende initiatieven, plannen en ontwikkelingen op dit beschermd stadsgezicht af. Er moet hier op een zorgvuldige manier mee omgegaan worden. Daardoor blijft het unieke karakter van Elburg in de toekomst behouden. Tegelijkertijd blijft de stad, met de bijbehorende voorzieningen, ook leefbaar voor haar bewoners.

Daarom heeft de gemeente Elburg deze gebiedsvisie op laten stellen. Een document waarin de gebieden rondom het centrum van Elburg ruimtelijk zijn onderzocht en beschreven en waarin is vastgelegd welke ontwikkelingen in welke gebieden wel of niet passend zijn. Dit document vormt de leidraad voor de gemeente bij het nemen van beslissingen over ontwikkelingen in het gebied en zal vertaald worden in het gemeentelijk omgevingsbeleid.

Studiegebied

Het gebied dat deel uitmaakt van de gebiedsvisie is iets verruimd ten opzichte van het beschermd stadsgezicht, zie kaartbeeld. Op deze manier wordt een

aantal gebieden, die direct raken aan het stadsgezicht en er van invloed op zijn, ook meegenomen in de gebiedsvisie. De vesting zelf vormt geen onderdeel van deze visie. Ook het havengebied valt buiten de scope. Wel is de haven onlosmakelijk verbonden met de vesting en er zijn ontwikkelingen in dit gebied, die van invloed zijn op de beleving van het beschermd stadsgezicht. Het is noodzakelijk om in een vervolgstap de visies van beide gebieden op elkaar te betrekken en af te stemmen tot één integraal, samenhangend verhaal.

Omgevingsparticipatie

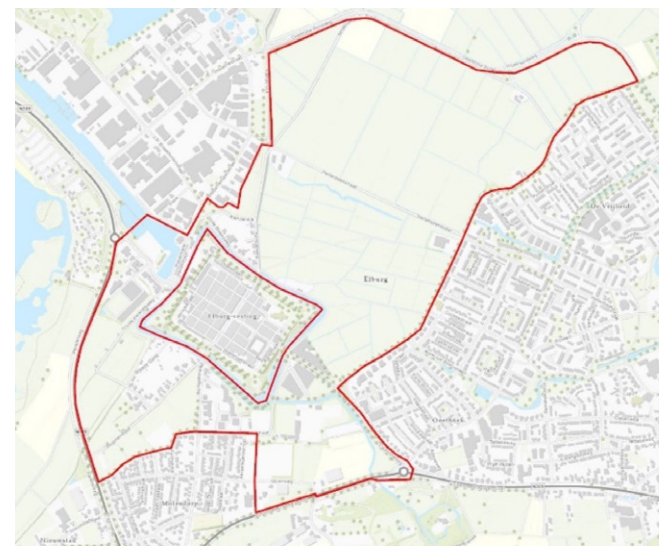
Bij het opstellen van de gebiedsvisie is afstemming geweest met de bewoners en belanghebbenden middels een gezamenlijk locatiebezoek, twee ontwerpateliers en een informatieavond. Ook is o.a. overleg gevoerd met de provincie, het waterschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Leeswijzer

De gebiedsvisie bestaat uit zes delen. Eerst wordt ingegaan op de cultuurhistorische analyse en de huidige kwaliteiten en opgaven, hoofdstukken 2 en 3. De conclusies uit de analyse vormen de argumentatie voor de ruimtelijke visie, die wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke visie nader uitgewerkt en geconcretiseerd per deelgebied. Tot slot wordt ingegaan op de borging van ruimtelijke kwaliteit en het afwegingskader voor initiatieven, hoofdstuk 6.



Beschermd stadsgezicht



Studiegebied gebiedsvisie

2. Cultuurhistorische analyse

De eerste aanleg

Elburg is ontstaan als langgerekte nederzetting parallel aan de Zuiderzee. Deze nederzetting werd al vrij snel bedreigd door het opdringende zeewater en daarom grotendeels verplaatst naar het oosten. De aanleg van de nieuwe nederzetting begon in 1393. Elburg kreeg vorm als een planmatige 'bastidestad', gekenmerkt door een regelmatige, rechthoekige plattegrond. Een dergelijke plattegrond is heel bijzonder in Nederland. Alle straten snijden elkaar onder een rechte hoek, alleen de Ellestraat wijkt daarvan wat af. Deze straat, vroeger Oldestraat geheten, en de Breede Gang vormen het restant van de eerdere, langgerekte nederzetting.

Tegen het eind van de 16de eeuw werd de huidige omwalling met vier bastions en drie kanonkelders/kazematten aangelegd. Deze omwalling is nu beplant. De westkant van de omwalling ging min of meer samenvallen met de Zuiderzeedijk. De vier stadspoorten geven toegang tot de vesting, de uitvalswegen vanuit de stad zijn hieraan gekoppeld. Tot aan de 18e eeuw bleef Elburg een functie houden als vestingstad.

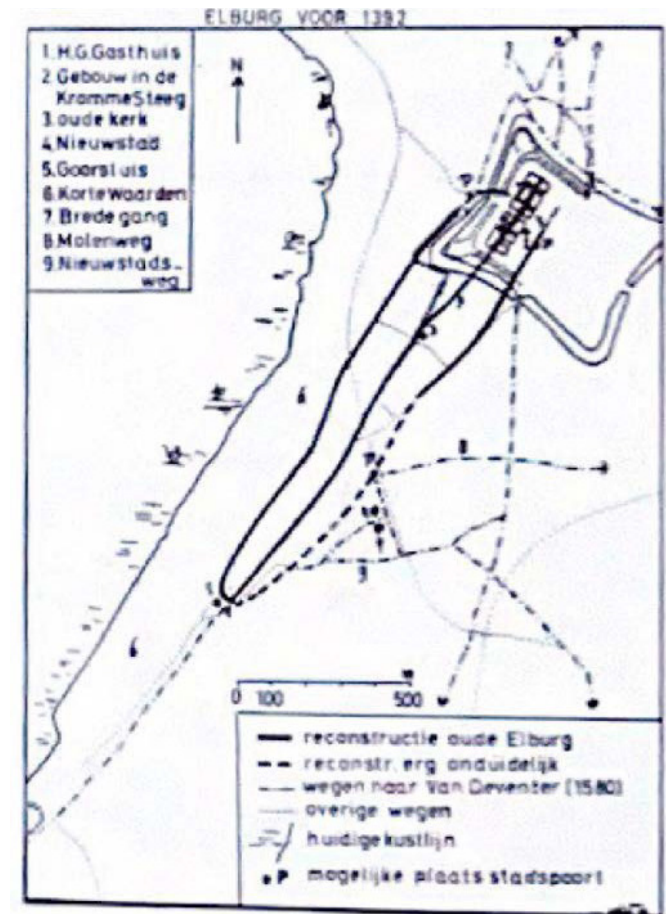
Elburg als vestingstad

Begin 17de eeuw was het bereik van vestinggeslacht zo'n 1500 meter. We kunnen op basis hiervan aannemen dat begin 17de eeuw ook voor de vesting Elburg er een schootsveld van ongeveer 1500 meter was. Het

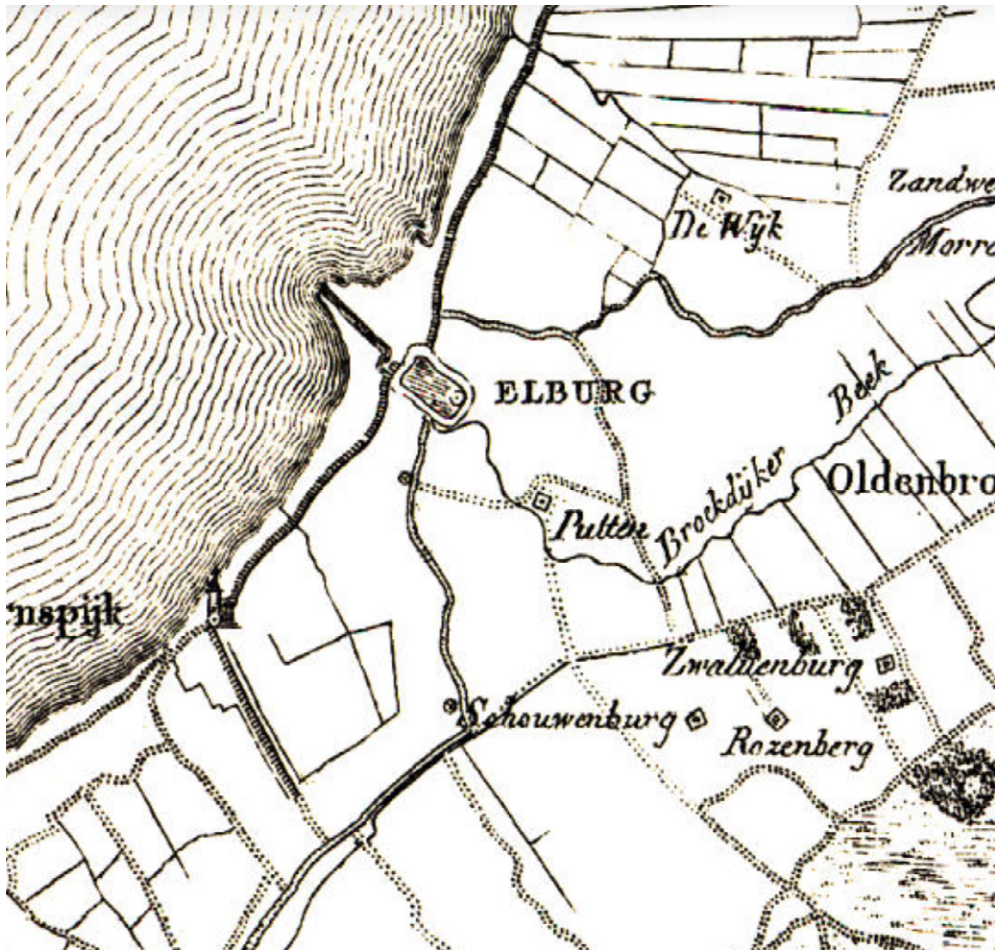
is niet duidelijk of er regels waren om het schootsveld open te houden. Ook na het vervallen van de vestingfunctie in de 18e eeuw, toen er uiteraard geen reden meer was om het schootsveld open te houden, is de bebouwing lange tijd heel weinig toegenomen. Dit is dus niet toe te schrijven aan het bewust open houden van het schootsveld. Het lijkt alsof er tot begin 20ste eeuw gewoonweg geen ruimtelijke druk was die tot verdichting leidde. We zien hetzelfde bij veel andere Nederlandse vestingsteden. Wellicht geldt dit echter ook voor de periode waarin de vesting wél militair functioneerde: het gebied rond de stad bleef open, niet door regels met betrekking tot het schootsveld, maar omdat er geen behoefte was om te bouwen.

Het beschermd stadsgezicht

Elburg is in 1967 aangewezen als beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. In de bijbehorende toelichting is de aanwijzing gemotiveerd. Gesteld wordt dat Elburg één van de zeer weinige voorbeelden is in Nederland van een stedelijke nederzetting, waarvan de plattegrond volgens een planmatige aanleg tot stand is gekomen. Bepalend voor de bijzondere mate van historische authenticiteit van het stadsbeeld als geheel zijn het 14de-eeuwse stratenpatroon en de historische bebouwing. Bijzonder zijn de restanten van de middeleeuwse ommuring, met de Vispoort als centraal element. Daarnaast is de binnenstad nog geheel omgeven door de aarden omwal-



De eerste aanleg van Elburg, gelegen op een natuurlijke verhoging in het landschap



Omstreeks 1800

- Vesting Elburg in open ommeland
- Landschappelijke lijnelementen goed herkenbaar: zeedijk, havenkanaal, Broekdijkerbeek (Puttenerbeek), Nunspeeterweg
- Landgoederen Putten, Schouwenburg, Zwaluwenburg, Rozenburg



Omstreeks 1900

- Vestingstad Elburg in een grotendeels onbebouwd landschap
- Landschapstypes goed herkenbaar: open veenweidelandschap (noordzijde), kleinschalige kampenlandschap (zuidoostzijde), Zuiderzee (westzijde).
- De Mheen, onverkaveld weidegebied
- Landgoed Old Putten
- Historische tuinencomplexen met theekoepels buiten de vesting
- Aanleg van éénzijdige lintbebouwing buiten de vesting
- Uitvalswegen: Kamperweg/Kamperdijk, Nunspeeterweg, Zwolscheweg

ling uit de periode 1580 – 1590, met op elk van de vier hoeken een bastion. De omwalling draagt met ‘fraaie beplanting zeer bij tot de schoonheid van de stad.’ Deze beplanting gaat terug op een plan van Samuel van Lunteren uit 1843.

De toelichting noemt de gave eenheid van stadskern en omringende omwalling in zijn totaliteit ‘een architectonisch-stedebouwkundig monument van de eerste orde.’ Dit rechtvaardigt dat ‘de met de historische stadskern harmoniërende gedeelten van de terreinen onmiddellijk buiten de stadsbuitengracht, mede binnen de omlijning van het te beschermen stadsgezicht worden betrokken.’ Daarbij zijn de weilanden ten noordoosten van de oude stad van bijzonder belang. De term schootsveld komt in de toelichting niet voor. Het is dus primair een beeldbescherming en voert niet terug naar de militaire functie van de vesting.

De begrenzing van de ‘harmonieërende’ onmiddellijke omgeving van de stad wordt in de toelichting gemotiveerd. Deze is grotendeels pragmatisch tot stand gekomen. De begrenzing volgt geen landschappelijke lijnen, maar is (noodgedwongen) vooral ingegeven door al in gang gezette ruimtelijke ontwikkelingen van aanzienlijke delen van het buitengebied.

Relaties tussen vesting en ommeland

Er is van oudsher een nauwe relatie tussen de vesting en het ommeland. Ruimtelijk is dit nog goed zichtbaar in verschillende historische elementen en structuren. Ook in de historische verhalen over de stad komt dit terug. Nu zijn het actuele thema’s, die aanknopingspunten bieden in de zoektocht naar passende functies voor het landschap direct rondom de vesting.

Militair

Het deel van het beschermd stadsgezicht rond de vesting wordt ook wel het schootsveld genoemd. Elburg heeft meer dan drie eeuwen als vestingstad gefunctioneerd. In die periode had ook het ommeland een militaire functie.

Economie en voedselvoorziening

De verschillende landschappen rondom de vesting werden benut voor de voedselvoorziening van de stad. De markten en hun positie in de stad laten deze relatie goed zien.

Visserij

Vanaf ca. 1850 komt de botter tot ontwikkeling en omstreeks 1920 is het hoogtepunt van de visserij in Elburg. Ca. 40% van de economie draait op de visserij en daaraan gerelateerde activiteiten. Ruimtelijk centreert dit zich rondom de haven, die via het havenkanaal verbonden is aan de Zuiderzee, het huidige Veluwemeer. De vismarkt, werf, mandenweverij, touwslagersbaan en rokerij zijn allemaal visserij gerelateerde functies die (deels) nog steeds zichtbaar zijn en het verhaal van de visserij vertellen. Belangrijke en beladen plek is ook het Neerlandsbergje op de vestingwal waar de vissersvrouwen op de uitkijk stonden, wachtend op de terugkomst van de bottervloot.

Veeteelt

De weidegronden aan de noordzijde van de stad werden gebruikt voor de beweiding van het vee. Aan de noordzijde van de stad ligt dan ook de botermarkt. Omstreeks 1950 waren er zo’n 50 kleine stadsboerderijen in de vesting, goed voor ca. 20% van de economie van Elburg. Een stadsboerderij had gemiddeld twee stuks vee, die werden ingeschaard in de twee gemeenschappelijke weidegebieden: de Mheen en het Goor. De Mheen is inmiddels verkaveld. Het Goor als één van de laatste gebieden in Nederland nog niet. Ook kon er grond gepacht worden, bijvoorbeeld via het Schipluidenfonds of de Courage. Deze fondsen zijn nog steeds actief en geven financiële hulp aan inwoners van Elburg die dat nodig hebben.

Akkerbouw

De boerenbedrijven waren veelal gemengd, met naast veeteelt ook akker/tuinbouw. De bouwgronden lagen met name aan de zuidoostzijde van de vesting, in het kampenlandschap. De eier/zaadmarkt getuigt hiervan. Tot ca. 1920 zijn het kleine tuinbouwbedrijfjes, warmoezeniers. Rondom 1945–1960 is het hoogtepunt van de tuinbouw met ca. 40 grotere bedrijven. Met de aanleg van de Flevopolder en de schaalvergroting in de landbouw die daar op gang kwam, hebben veel Elburgse tuinders de concurrentieslag verloren.

Door de voedseltekorten in de tweede wereldoorlog is ook het grondgebied rondom de huidige IJsbahn als akkerbouwgebied voor met name aardappelen benut. De schuurtjes langs de Oude Kerkhofsweg zijn hiervan de restanten.

Overige functies

Buiten de vesting lag een aantal voorzieningen, die niet daarbinnen pasten. Denk aan het kerkhof, de molen en de wasserij met de bijbehorende bleekvelden en de tramremise.

Recreatie en gezondheid

Rondom de vesting liggen vier historische tuincomplexen. Deze werden gebruikt als nutstuinen voor de bewoners van de vesting, maar hadden ook een recreatieve betekenis. De theekoepels (waar er vroeger nog veel meer van waren) getuigen hiervan. Deze zijn gebruikt door de gegoede burgers als lusthof. Ook zijn de theekoepels gebruikt als “sanatoria” voor tuberculose patiënten, die daar in de frisse buitenlucht werden gelegd.

Verbindingen met de omgeving

Een stelsel kerkepaden verbond de vesting met het ommeland. Deze zijn deels nog aanwezig, bijvoorbeeld de Zeven Vlondertjes, die van oudsher de vesting met het buurtschap en de boerderijen bij de Vrijheid verbond. Vroeger liep er ook een pad langs de Puttenerbeek naar het Landgoed Old Putten. Deze routes werden veelvuldig gebruikt op weg naar de kerk, winkels of naar school.



Luchtfoto ca.1900. Goed zichtbaar zijn de functies buiten de vesting: het havenkanaal en de haven, de historische tuincomplexen, de uitvalswegen met de eerste ontwikkeling van lintbebouwing en de tramremise.



Historische kaart vesting Elburg. Zichtbaar zijn de vier poorten, die de stad verbinden met het ommeland, de markten en het afwijkende verloop van de Ellestraat, als restant van de oorspronkelijke langgerekte nederzetting.

Aanwezige cultuurhistorische elementen

In het gebied is een aantal cultuurhistorische elementen nog herkenbaar aanwezig. Deze hebben deels een formeel monumentale status, maar zijn allemaal het behouden waard. Ze zijn karakteristiek voor Elburg, vertellen het verhaal van de stad en geven Elburg identiteit.

Wegen en bebouwing

- Historische wegen Nunspeterweg, Zwolscheweg
- Historische, éézijdige lintbebouwing langs het Bagijnedijkje, Nunspeterweg en Kamperweg
- Theekoepels
- Tramremise

Watersysteem

- Vestinggracht en inlaatsluis
- Puttenerbeek
- Havenkanaal
- Havenkom met botterhaven en daaraan gekoppelde functies (varen, vis, veiling, roken)
- Slotenpatroon veenweidelandschap
- Kamperdijk

Landschapselementen:

- De 'Mheen', onverkaveld gemeenschappelijk weidegrond
- Landgoed Old Putten
- Vier tuincomplexen
- Open driehoekige ruimtes: tippe's



Nog aanwezige cultuurhistorische elementen in het landschap rondom de vesting



Landgoed Old Putten



Historische, eenzijdige linten aan Tippe



Restant tuinencomplex oude Bleek en wasserij



Puttenerbeek



Tuinencomplex Breede Gang



Kamperdijk



Historische theekeepel



Botterhaven



Historische tramremise

Landschappelijke ligging

Elburg ligt op een kruispunt van landschappen. Aan de zuidoostzijde ligt het kleinschalige kampenland-
schap (grillige verkaveling, akkerbouw/grasland/tuin-
bouw, lintbebouwing en kleine dorpskernen, beplante
kavelranden, bos, lanen en beken). Aan de noordzijde
ligt het veenweidelandschap (open grasland) en aan
de westzijde het Veluwemeer, vroeger de Zuiderzee
(water, riet/moeraslanden). Verder naar het oosten
liggen de grootschaligere heideontginningen (nu
grotendeels bos), een reeks landgoederen en de uit-
gestrekte bossen en stuifzanden/heidevelden van de
Veluwe. De Puttenerbeek verbindt de reeks land-
schappen van hoog naar laag.



Open veenweidelandschap



Meer besloten kampenlandschap

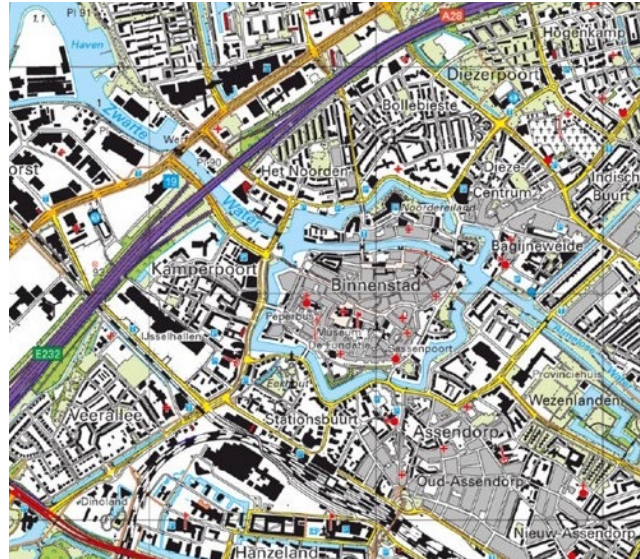


Historische landschapstypen rondom de vesting

Vergelijking met andere vestingsteden, hoe bijzonder is het beschermd stadsgezicht van Elburg?



De nabijgelegen vesting Kampen is volledig ingebouwd door stedelijke ontwikkeling. Wel biedt de IJssel een gevoel van openheid en zijn er zichtrelaties aanwezig over het water.



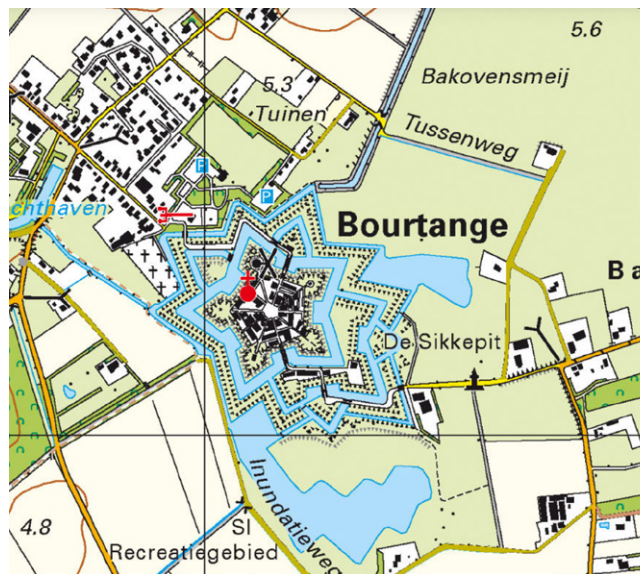
Hanzestad Zwolle is volledig omgeven door bebouwing.



Hasselt ligt aan het Zwarte Water, maar is verder ingesloten door de N-weg en de nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen.



Het landschap raakt wel aan delen van Naarden. Stad en ommeland zijn met elkaar verbonden. Wel wordt het landschap en de aanwezige zichtlijnen doorsneden door de snelweg.



Bourtange ligt nog vrij in het landschap, maar is als museumstad met een geheel andere stedelijke dynamiek niet vergelijkbaar met Elburg.



Het meest vergelijkbaar met Elburg is Den Bosch, waar de Bossche Broek geheel onbebouwd is gebleven en als landschappelijke scheg de vesting raakt, met waardevolle scherpe contrasten én verbindings tussen stad en ommeland.

Cultuurhistorische waardering deelgebieden

Binnen het beschermd stadsgezicht zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt anders gewaardeerd worden.

Deelgebied 1. Mheengronden

De hoogste waardering krijgt het gebied aan de noordoostzijde van de vesting. Naar verwijzing van de daarin gelegen historisch Mheen, wordt dit gebied 'Mheengronden' genoemd. Het betreft het nog gaaf aanwezige en herkenbare open weidelandschap met historisch, opstrekkend verkavelingspatroon. Het landschap is zeer open, bebouwing is al in de Middeleeuwen naar het oosten opgeschoven vanwege de strijd tegen het water van de voormalige Zuiderzee. Hierdoor zijn er lange zichtrelaties tussen vesting en ommeland. M.b.t. zichtrelaties tussen vesting en ommeland heeft dit gebied de hoogste waarde. In dit gebied ligt ook de Mheen, een van oorsprong onverkaveld gemeenschappelijk weidegebied. De overgang tussen de bebouwde vesting en het open ommeland is hier nog scherp aanwezig. Hier kan met recht gesproken worden van 'met de vesting harmoniserende gebieden', zoals in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht omschreven. De formele grens van het beschermd stadsgezicht is bij de aanwijzing vanwege praktische redenen bij de bestaande Hellebeekstraat gelegd, maar ook het gebied ten noorden hiervan heeft dezelfde waardering en valt daarom onder dit deelgebied.

Deelgebied 2. Weerens

Het gebied met de één na hoogste waardering is het nog grotendeels open gebied rondom het historisch tuincomplex Breede Gang (deelgebied 2). Historisch



Indeling in deelgebieden op landschappelijke en cultuurhistorische gronden

gezien werd dit gebied in de volksmond “Weerens” genoemd. Dit gebied is slechts gedeeltelijk verstoord door de aanleg van de ijsbaan en het (overloop) parkeerterrein bij de Oude Vos. Het wordt functioneel en qua ruimtelijke beleving doorsneden door de (deels beplante) Flevoweg. Er liggen nog historische elementen in het gebied, zoals het oude tuincomplex Breede Gang, waar de oorspronkelijke langgerekte nederzetting van Elburg is ontstaan. Het gebied is historisch van belang als uitkijkplek vanaf de vestingwal (Neerlandsbergje) over de Zuiderzee voor de terugkomst van de vissers (bottervloot). De éénzijdige linten Bagijnedijkje en Nunspeterweg zijn deels historisch. Hier staan ook een aantal historische theekoepels. In de tippe tussen deze twee linten raakt het open ommeland nog aan de vesting.

Deelgebied 3. Molenkamp

Deelgebied 3, rondom het sportcomplex is cultuurhistorisch als geheel niet meer herkenbaar door de recente ontwikkelingen van bebouwing, sportcomplex, parkeren. Deze stedelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van de vesting doen afbreuk aan de beleving van de vestingstad. In het gebied is wel nog een aantal cultuurhistorische elementen aanwezig: de theekoepel en het restant van het historisch tuincomplex, deze twee worden hoog gewaardeerd. De Puttenerbeek vormt een belangrijk historisch verbindend element, die ook de relatie legt met het achterliggende kampenlandschap. In dit gebied is een landschappelijke verbinding naar het buitengebied nog mogelijk, dat is een grote kwaliteit. Naar verwijzing naar de Molenweg en het kampenlandschap heeft dit deelgebied de naam “Molenkamp” gekregen.

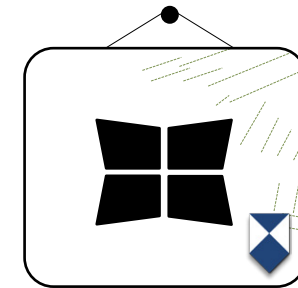
Deelgebied 4. Haven & Oude Vos

Deelgebied 4 heeft van oudsher een sterke historisch/functionele relatie met de vesting als vissersstad vanwege de ligging van de haven en de verbinding met het water van de voormalige Zuiderzee via het havenkanaal. Het historische watersysteem van vestinggracht, inlaatsluis met duiker en haven en havenkanaal is van hoge waarde en karakteristiek voor dit gebied. De oude havenkom met de botterhaven, botterwerf en met daaraan gerelateerde functies (varen, veilen, vis, roken), worden hoog gewaardeerd. Wel is het gebied daaromheen sterk ontwikkeld en is het als geheel niet meer cultuurhistorisch herkenbaar. Het historisch tuincomplex met de wasserij en bleekvelden inclusief de historische lintbebouwing langs de Kamperdijk zijn van hoge waarde. De Kamperdijk is van belang als historische, doorgaande groene landschappelijke verbinding in het gebied.

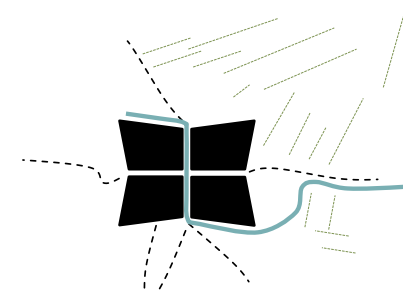
Concluderend

We kunnen op basis van deze analyse stellen dat de vestingstad zelf een zeer hoge monumentale waarde heeft als bastidestad. Het contrast tussen het gegroeide landschap en de sterk planmatig aangelegde stad is zeer waardevol. Door de vroegtijdige toewijzing van het beschermd stadsgezicht zijn ook delen van het met de vesting harmoniserende buitengebied relatief gaaf bewaard gebleven. In andere delen is hier geen sprake van en voeren de recentere ontwikkelingen de boventoon. De nog aanwezige cultuurhistorische elementen vertellen het verhaal van Elburg en geven mede vorm aan de identiteit van de stad en de van oudsher sterk aanwezige functioneel/economische relaties tussen stad en ommeland.

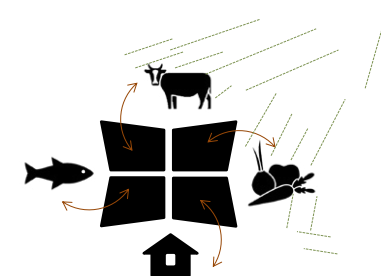
Conclusies



Relatief gaaf bewaard en goed beschermd



Gepland vs gegroeid



Kruispunt van landschappen
Nauwe relaties vesting - ommeland

3. Huidige kwaliteiten en opgaven

In dit hoofdstuk gaan we in op het huidige gebruik en de beleving van het beschermd stadsgezicht en omschrijven we de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten die we willen behouden, maar ook de ruimtelijke opgaven die er spelen. Dit zijn plekken waar kansen liggen voor de ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten. Deze analyse leidt samen met de cultuurhistorische analyse uit het vorige hoofdstuk tot de uitgangspunten voor de gebiedsvisie.

Beleving

Het beschermd stadsgezicht is zoals uiteengezet in hoofdstuk 2 primair een beeldbescherming. Daarom is de beleving vanaf en naar de vesting toe van belang. Op sommige plekken is het zicht weids en ver. Op andere plekken is het beeld meer besloten en zijn de zichtrelaties kort. Soms is dit passend bij de plek, soms is dit het gevolg van 'verrommeling'.

Op de volgende pagina's is dit op kaart en met bijbehorende foto's in beeld gebracht. Waar zijn nog waardevolle, te behouden zichtrelaties aanwezig? Waar liggen kansen om deze te herstellen? Waar moet hiervan afscheid genomen worden en ingezet worden op andere kwaliteiten?

Beleving vanaf de vesting

De vestingstad Elburg heeft een orthogonaal stratenpatroon. Dit is bijzonder voor Nederlandse vestingsteden en maakt het mogelijk om door vrijwel alle straten naar de vestingwal en het achterliggende landschap te kijken. De relatie tussen stad en omme-land wordt hierdoor versterkt. Ook vanaf de omwal-ling, goed toegankelijk met wandelroutes, is er goed uitzicht mogelijk. Zowel hoog over het landschap, als vanaf een laag standpunt, over het water van de vestinggracht heen. Andere markante plekken zijn de bruggen, waar in de lengte over de vestinggracht heen gekeken kan worden.

Aan de noordzijde van de stad ligt het nog open veen-weidelandschap. De openheid heeft hier een zeer grote schaal en maat vanwege de aansluitende ligging van polder Oosterwolde, die onbebouwd is tot aan Kam-pen. De lange vergezichten, tot aan de Bovenkerk van Kampen, zijn uniek te noemen. Het open landschap wordt hier helder begrensd door enerzijds de Kam-perdijk en anderzijds de Paterijstraat. In zowel het gemeentelijk omgevingsbeleid als in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt deze openheid als behoudens-waardig omschreven. In dit gebied ligt een middel-bare school en een zorgboerderij. Deze bebouwde en beplante plekken verstoren de openheid en de lange zichtrelaties. Verdere uitbreiding is niet wenselijk. Recent is er een natuurgebied ontwikkeld langs de

voormalige Hellebeek. Aandachtspunt is het beheer, zodat het gebied vrij blijft van opgaand groen wat afbreuk doet aan de openheid van het veenweideland-schap.

Aan de zuidwestzijde van de vesting zijn zichtrelaties aanwezig met het Veluwemeer. Deze zijn in poten-tie weids, maar momenteel deels belemmerd door beplanting/bebouwing bij de Oude Vos en langs de Flevoweg en de Oude Kerkhofsweg. Ook belemmert de ijsbaan met de aanwezige hekwerken, lichtmasten en bebouwing deels de ruimtelijke beleving. Deze zicht-relatie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt belang-rijk: op het Neerlands Bergje stonden van oudsher de vissersvrouwen te wachten op de terugkomst van de Bottervloot. Ook wordt hier de ruimtelijke verbinding gelegd tussen Elburg en het randmeer. Het uitgangs-punt is om deze zichtrelatie te herstellen.

Tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg is uit-zicht mogelijk over de 'tippe van Arend van Liep'. Dit is een waardevol klein groen vizier, omdat hier het landschap tussen de bebouwde gebieden nog de ves-ting raakt. De ruimte wordt helder afgebakend door de deels historische, éézijdig bebouwde linten. In dit gebied is recent de woningbouw Wildemaet ont-wikkeld, daarnaast ligt de speeltuin Wildebras. Deze ontwikkelingen verkleinen deze groene ruimte en verkorten de aanwezige zichtrelaties en doen daarom afbreuk aan dit waardevolle groene vizier.

Aan de havenzijde is er een korte zichtrelatie tussen de vesting en de haven door de Vispoort. De verbinding tussen beide delen van de stad wordt hier gelegd. Verder zijn er korte zichtrelaties tussen de vesting en de bebouwing van de havendijk. De lange zichtlijn, laag over het water van het havenkanaal legt in beide richtingen de verbinding tussen Elburg en het Veluwemeer en verankert zo Elburg in haar omgeving. Ook vanuit het visserij verleden is dit een belangrijke lijn.

Aan de zuidoostzijde, tussen de Nunspeterweg en de Zwolscheweg zijn de zichtrelaties kort en vaak 'rommelig'. De Puttenerbeek vormt een groene voorgrond, maar daarachter wordt het beeld gedomineerd door parkeren, achterkanten van het sportcomplex en tuinencomplex Breede Gang en de nieuwe bebouwing van het Feithenhofcomplex.

Beleving naar de vesting toe

Vanuit de omgeving is de vesting op een aantal plekken al van verre goed zichtbaar. Deze toont zich als een 'groene massa' met de kerktoren als baken en oriëntatiepunt. Van dichterbij is het zicht op de woningen aan de vestingwal, precies tussen het grondlichaam en de boomkronen in zeer karakteristiek.

Met name vanaf de noordzijde is over het open veenweidelandschap al van ver de vesting zichtbaar. Vanaf de Kamperdijk, Paterijstraat, Hellebeekstraat, Oostelijke rondweg, maar ook verder vanuit de polder Oosterwolde is uitzicht mogelijk op de vesting. Dit open landschap is ook waardevol als uitzicht voor de aanwonenden en wordt door hen zeer gewaardeerd.

Aan de zuidoostzijde zijn er slechts korte zichtrelaties aanwezig. Bijvoorbeeld vanaf de Zwolscheweg en het parkeerterrein richting de kerktoren. Dit komt omdat het gebied de afgelopen decennia sterker is ontwikkeld met wonen, sport, parkeren etc. en sterker is beplant. Ook hebben we hier te maken met een ander landschapstype: het kampenlandschap wat van oudsher meer besloten en kleinschaliger is dan het veenweidelandschap.

Zeer karakteristiek voor het groene vizier tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg zijn de twee éézijdig bebouwde linten die naar elkaar toelopen en precies bij de brug samen komen. Ze bakenen de ruimte af en geleiden de blik naar de achtergelegen vesting met kerktoren wederom als baken.

Het zicht vanaf de Flevoweg en omgeving richting de vesting wordt deels belemmerd door opgaande beplanting.

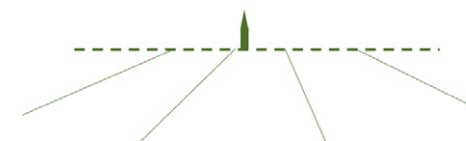


Zicht op de bebouwing van de vesting, onder de boomkronen door

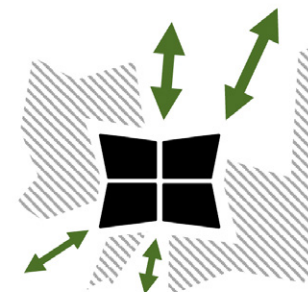
Conclusies



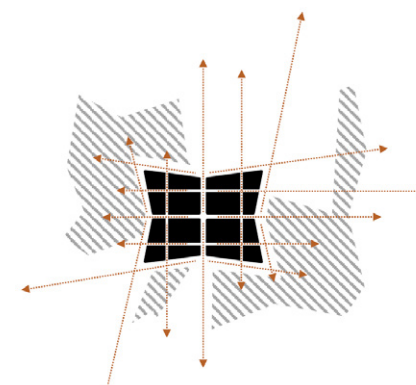
Zicht op de vesting: vrijliggend in het landschap



Zicht vanaf de vesting: mateloos

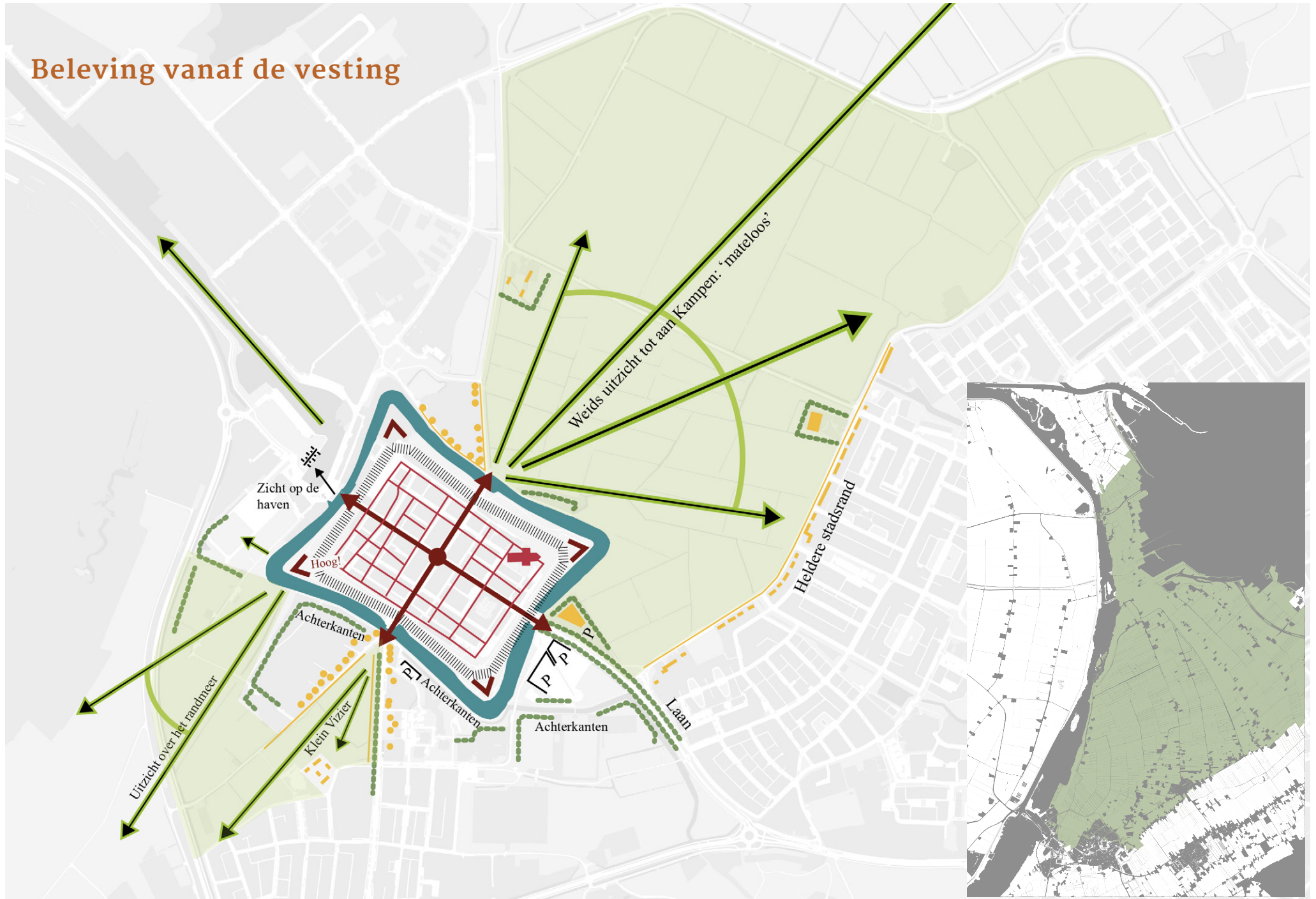


Eindeloze zichten vs plaatselijke verdichting



Orthogonaal stadspatroon verbindt visueel

Beleving vanaf de vesting





1. Een haast uniek zicht over het open veenweidelandschap aan de noordzijde van de vesting. Opvallend is de zeer grote schaal en maat van de openheid. Zoek de Bovenkerk van Kampen...



2. Zicht over de tippe tussen het Bagijnedijkje en Nuns peterweg. Klein groen vizier: landschap tot aan de vesting. De plaatsing van bebording en ander meubilair beïnvloedt hier helaas sterk het beeld.

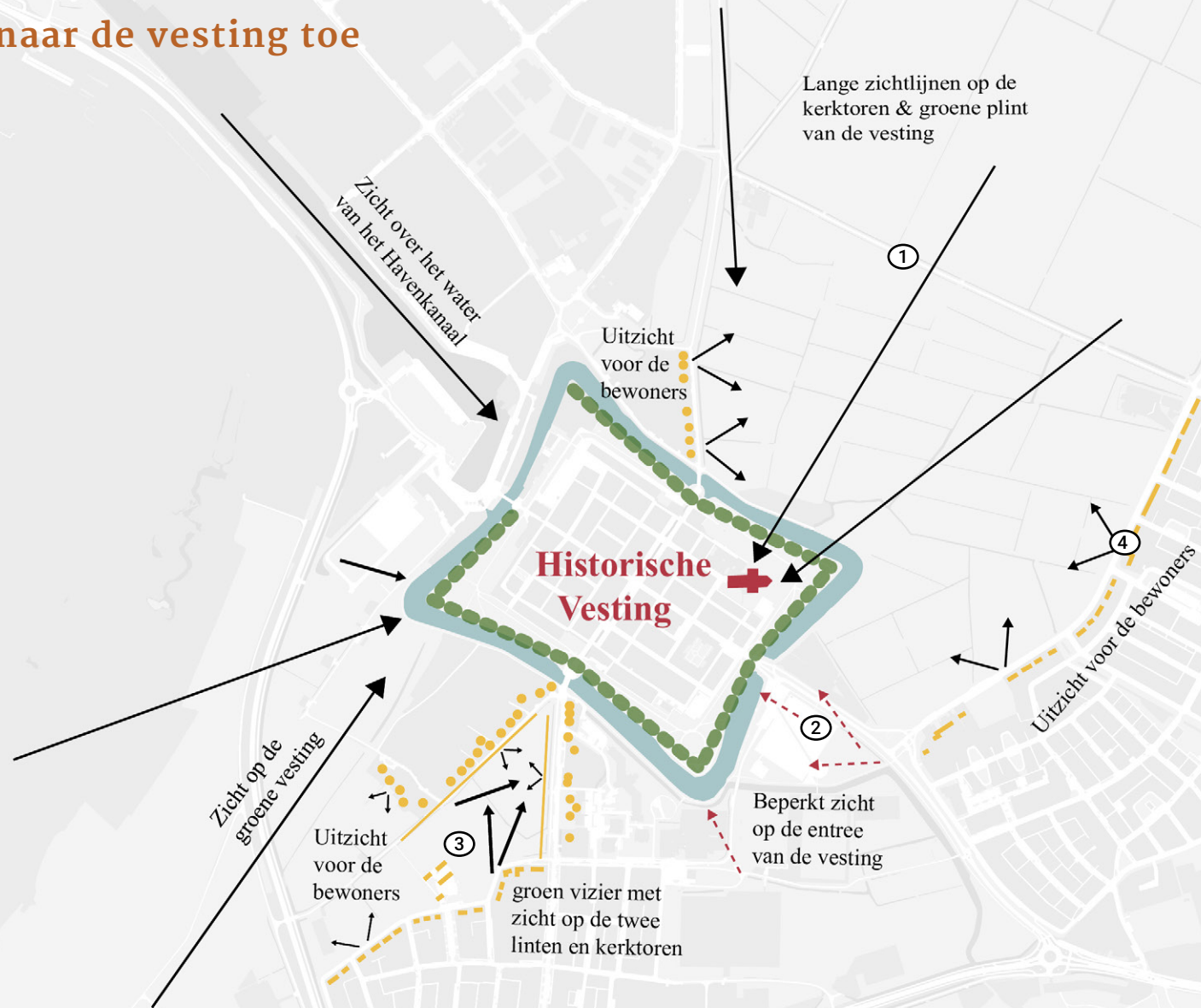


3. Zicht vanaf het hoger gelegen Neerlands Bergje richting het Veluwemeer, helaas grotendeels belemmerd door beplanting en bebouwing. De hekwerken, verlichting en het gebouw van de ijsbaan verminderen tevens sterk de landschappelijke sfeer.



4. Zicht vanaf de havenkade over het havenkanaal. De lange zichtlijn, laag over het water, verbindt Elburg met het randmeer, historisch van zeer groot belang voor de visserij.

Beleving naar de vesting toe





1. Zicht vanaf de Hellebeekstraat over het open veenweidelandschap richting de vesting. Aandachtspunt hier is het laag houden van de nieuwe natuurontwikkeling langs de Hellebeek.



2. Beperkt doorzicht vanaf het parkeerterrein Schootsvelden richting de vesting. De kerktoeren als baken.



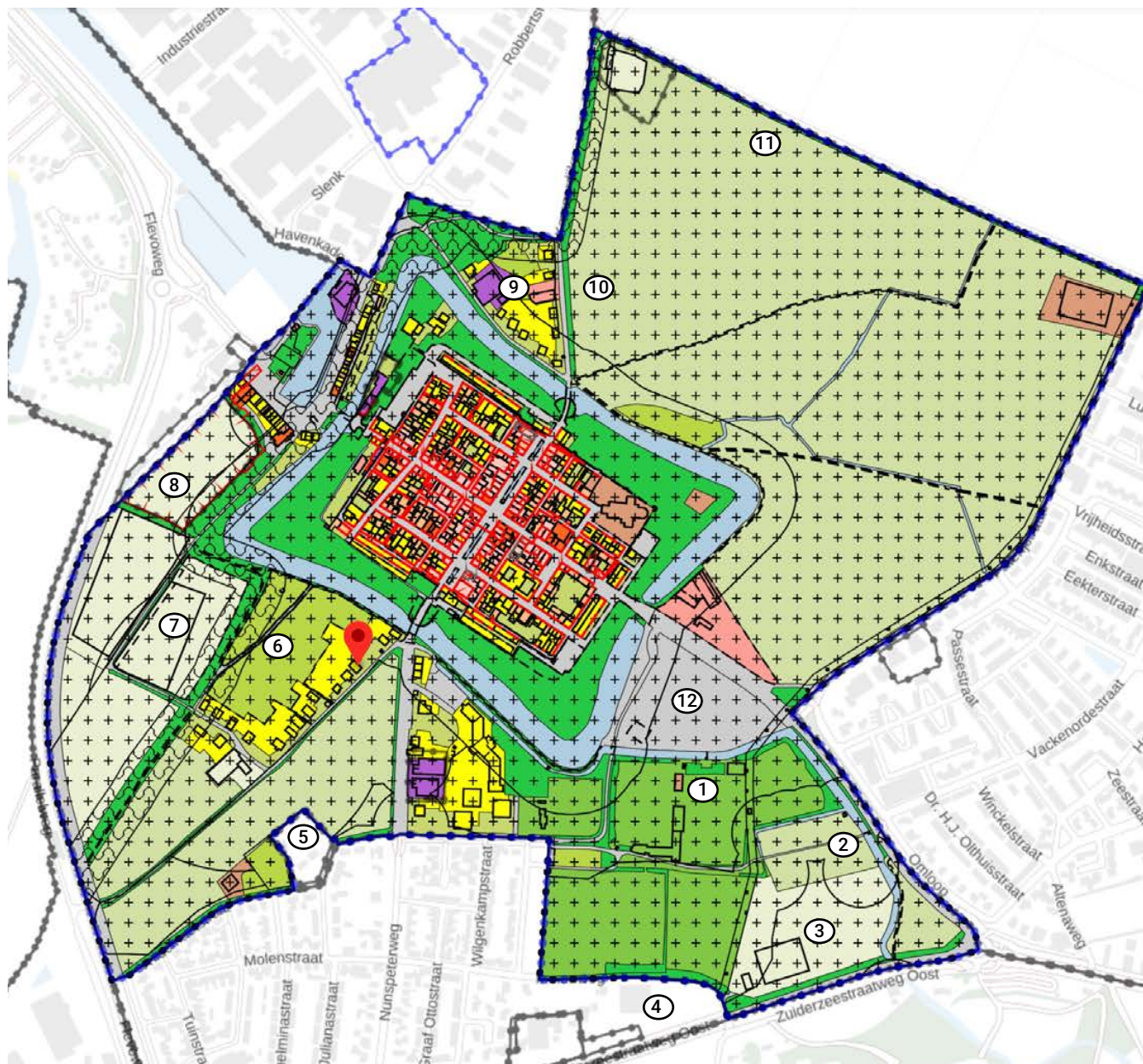
3. Zicht over het kleine groene vizier tussen het Bagijnedijkje en de Nunspeterweg richting de vesting. Zeer karakteristiek zijn de twee éézijdige linten die naar elkaar toe lopen en bijeenkomen bij de brug.



4. Zicht over het open veenweidelandschap vanaf de Paterijstraat op de heldere grens van de Kamperdijk en de lintbebouwing langs de Kamperweg.

Huidig gebruik

Het bestemmingsplan geeft een goed beeld van het huidige gebruik van het beschermd stadsgezicht en toont ook waar de ontwikkelingen in het gebied hebben plaatsgevonden. Aan de hand van een beeldverslag op de volgende pagina's worden de belangrijkste huidige ruimtelijke kwaliteiten en opgaven benoemd.



Bestemmingsplankaart, de nummers verwijzen naar de foto's op de volgende pagina's



1. Sportcomplex met voetbal, korfbal en tennis. Het terrein wordt intensief gebruikt en kent een grote gebruikswaarde. Ruimtelijk is het stevig ingepast met opgaande beplanting. Toch wordt het beeld op veel plekken gedomineerd door hekwerken, lichtmasten, reclameborden en verenigingsgebouwen. Er is vaak zicht op achterkanten, het gebied 'toont zich niet'. De sportverenigingen willen graag uitbreiden.



2. Restant van een historisch tuinencomplex aan de Zwolscheweg. Het terrein is grotendeels braakliggend en overgroeid. De grenzen zijn niet meer herkenbaar, evenals de historische onderverdeling in tuinen (hagen). Op één van de tuinen staat, aan de Puttenerbeek een historische theekoepel. Vroeger hebben hier meer theekoepels gestaan. Ontwikkelruimte/herbestemming van dit complex is nodig om het op te kunnen knappen en weer betekenis te geven.



3. Braakliggend terrein, voormalig tuinbouwgebied. Zicht op de nog aanwezige kas. Een nieuwe invulling is nodig om het terrein weer betekenis te geven en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.



4. Molenweg met lintbebouwing en richting de Zuiderzeestraatweg Oost tuinbouwactiviteiten, inclusief kas. Wens vanuit de eigenaren/bewoners om de lintbebouwing uit te breiden.



5. In het groene vizier tussen Bagijnedijkje en Nunspeterweg is op de voormalige locatie van een school een villawijkje ontwikkeld. Deze verkleint deze groene ruimte en verkort de zichtlijnen en doet daarmee afbreuk aan de ruimtelijke ervaring van dit gebied, waar het landschap nog écht de vesting raakt.



6. De ijsbaan, gelegen in het open landschap aan de westzijde van de vesting. Hoewel deze onbebouwd is, doen de hekwerken, lichtmasten en bebouwing afbreuk aan de ruimtelijke beleving en de landschappelijke, luwe sfeer van dit gebied. De afgelopen jaren is de ijbaan weinig gebruikt.



7. Tuincomplex Breede Gang. Historisch tuincomplex langs de eerste ontginningsas van Elburg (Ellestraat). Het complex wordt recreatief gebruikt met op plaatsen een wildgroei aan bebouwing.



8. Parkeerterrein Oude Vos, deels ingericht als overloopparkeerterrein. Op dit moment spelen hier problemen met de sociale veiligheid en ervaren omwonenden hier overlast van.



8. De wasserij in het historisch tuinencomplex aan de Kamperweg. Het tuinencomplex is deels braakliggend en overgroeid. Hier is nieuwe ontwikkeling nodig om de kwaliteiten te kunnen behouden/herstellen. De wasserij staat te koop, er wordt ingezet op herontwikkeling van het terrein.



9. Het noordelijk veenweidegebied is toegankelijk middels klompenpaden. Er zijn twee routes die door het gebied voeren. Het gebied is in agrarisch gebruik, in delen is dit intensief te noemen waarbij veel mest wordt uitgereden. Er zijn ook delen waar veel weidevogels voorkomen.



10. Recent is er langs de Hellebeekstraat een nieuw stukje natuur ontwikkeld. De ontwikkeling wordt gewaardeerd, maar er zijn wel zorgen over het voorkomen van opgaande beplanting. Het beheer dient hierop afgestemd te worden. Het is een geïsoleerde ontwikkeling, ecologische verbindingen ontbreken.



11. De entree van Elburg vanaf de Zwolscheweg wordt gedomineerd door verkeer en parkeren. Aan weerszijden liggen parkeerterrein. Ook is er nog een overloopparkerterrein waar vaak auto's staan. Het is geen hoogwaardige entree voor de vesting.

Waardering bewoners

Met een inwonerpanel is de mening van bewoners over het beschermd stadsgezicht gepolst. Opvallend is dat veel mensen goed weten te omschrijven wat ze waarderen en waarom. Dit biedt houvast voor de gebiedsvisie. Hieronder staat een greep uit de reacties per deelgebied.

Deelgebied 1a

Noordzijde tot Hellebeekstraat

“Moet beschermd worden”: 77%

“Mag gewijzigd worden”: 24%



- *Reacties gericht op behoud:* Helemaal niets; Laten zoals het is, het is het enige vrije uitzicht; Alleen weidegebied; De kerkepaden in ere houden; Vooral open en wijds/weids laten.
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Tijdelijke parkeerplaats bij evenementen; Meer variatie in natuur; Betaalbare tiny houses

Deelgebied 1b

Ten noorden van Hellebeekstraat

“Moet beschermd worden”: 52%

“Mag gewijzigd worden”: 24%



- *Reacties gericht op behoud:* Niets, afblijven; Behoud wat nooit meer te herstellen zou zijn!; Wees er zuinig op het is uniek; Agrarische activiteiten zonder bijbehorende gebouwen; Weidelandschap.
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Leg hier de sportvelden neer, parkeren bij groter festiviteiten, beperkte woningbouw op voormalige boerenerven; wandelgebied, natuur, wetlands, vlonderpaden; winkels, maatschappelijke voorzieningen.

Deelgebied 2

Rondom de Ijsbaan

“Moet beschermd worden”: 59%

“Mag gewijzigd worden”: 44%



- *Reacties gericht op behoud:* De oudste weg van Elburg, Breede Gang, in ere herstellen en opknappen; Kijk eens vanaf de wal naar het Veluwemeer! Laag houden ten behoeve van het uitzicht; Afblijven; Laten zoals het is; Gebied is al te veel aangetast; Niks doen en zeker niet bouwen
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Aanleggen wandelpark; Een mooie evenemententerrein van maken en uitbreiding parkeerplaatsen; De huidige ijsbaan kan veel efficiënter benut worden; Meer natuur en mogelijkheden tot wonen in betaalbaar segment.

Deelgebied 3

Rondom het sportcomplex

“Moet beschermd worden”: 52%

“Mag gewijzigd worden”: 48%



- *Reacties gericht op behoud:* Stadsgezicht zo laten; Geen wijzigingen in dit gebied.
- *Reacties gericht op ontwikkeling:* Meer sport; Een moderne sportcampus; Sportvelden en recreatieve doeleinden; Tijdelijke woningbouw voor jonge mensen; Natuur, bossen, boomgaard, vogel- en insectentuinen; Biologische tuinbouw; Een leuke kinderboerderij zou welkom zijn; Ruimte voor kleinschalige andere woonvormen; Hotel nabij de Zuiderzeestraatweg Oost

Beleid en ontwikkelingen

Met deze gebiedsvisie wordt aangesloten op het geldende ruimtelijk beleid en wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de gestelde ambities. Hieronder wordt een aantal aspecten uit verschillende beleidsniveaus, die relevant zijn voor de gebiedsvisie uitgelicht (het is geen volledig overzicht).

Bestemmingsplan

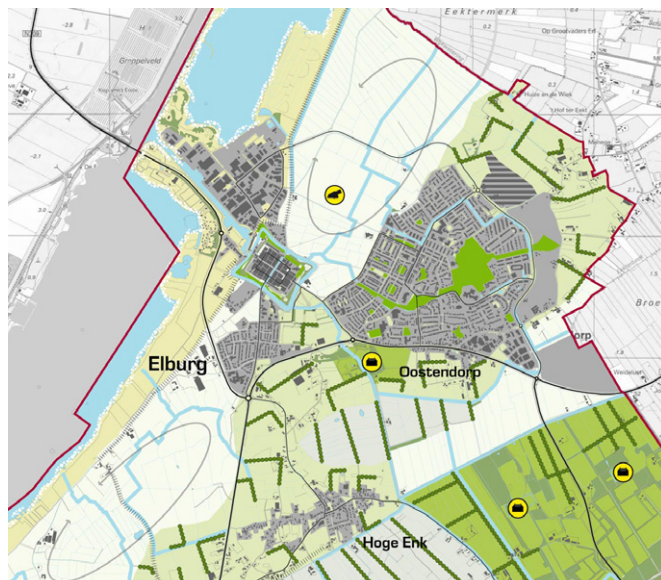
Het beschermd stadsgezicht is in 1967 door het Rijk aangewezen, maar de bescherming wordt via het gemeentelijk bestemmingsplan geborgd. De provincie heeft hierin een toetsende rol en de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed kan om advies gevraagd worden. De huidige functies vormen in het bestemmingsplan het uitgangspunt: per type gebruik zijn regels opgesteld. Deze regels zijn in algemene zin gericht op het beperken van ruimtelijke ontwikkelingen, die het beeld van het stadsgezicht kunnen aantasten. Los van de verschillen in beleid, die voortkomen uit de huidige functievormen, wordt het beschermd stadsgezicht als één gebied beschouwd met hetzelfde beschermingsregime, er wordt niet gedifferentieerd per deelgebied.

Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (LOP) worden de verschillende landschapstypen benoemd en wordt ingezet op het versterken van de onderscheidende kwaliteiten hiervan. Zo wordt in het veenweidegebied ingezet op behoud van de openheid, waarbij specifiek het beschermd stadsgezicht/schootsveld aan de noordzijde van de stad als bijzondere kwaliteit wordt benoemd. Ook wordt ingezet op het realiseren van landschappelijke verbindingen. Op grote schaal gaat dit om de gradiënt van hoog

(Veluwe) naar laag (Veluwemeer). Specifiek wordt de landschappelijke verbinding tussen het kampen-landschap en het veenweidelandschap benoemd en de verbinding langs het Veluwemeer rondom Kruismaten. Ook worden de grenzen van het bebouwd gebied als beeldbepalende ruimtelijke elementen aangehaald en worden voorstellen gedaan om deze te versterken, bijvoorbeeld door de rand van Kruismaten groener in te passen.

Het LOP sluit aan op het landschapsbeleid van de provincie. Ook hierin wordt ingezet op het voortbouwen op de verschillende landschapstypen en het versterken van verbindingen. In het provinciaal beleid wordt specifiek de grote mate van openheid van polder Oostervolde aan de noordzijde van Elburg benoemd als bijzondere kwaliteit. Ook worden voorstellen gedaan om de relatie tussen Elburg en het water te versterken.

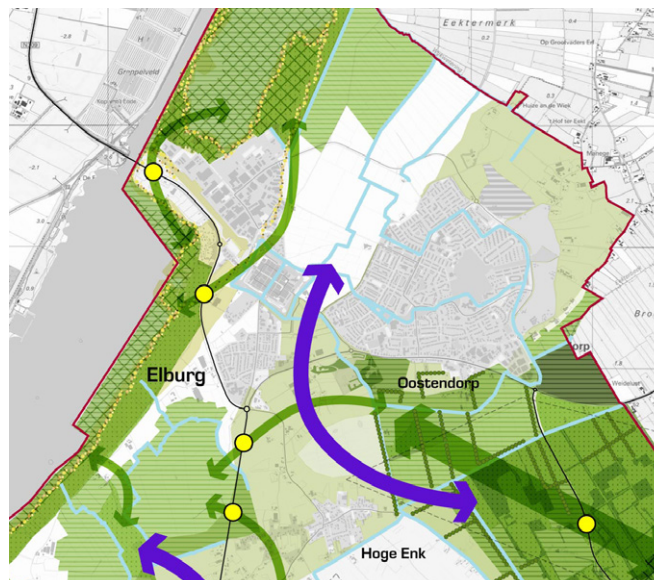


Landschapsontwikkelingsplan met aanduiding van de te behouden openheid en het aanzetten van de landschappelijke verschillen

Initiatieven

Er is sprake van een grote programmatische druk rondom de vesting. Er zijn veel initiatieven en ideeën voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimtelijke dynamiek is belangrijk voor de toekomstbestendigheid, gebruikswaarde en leefbaarheid van het beschermd stadsgezicht. Waar passend wordt ruimte geboden, maar de vraag lijkt op voorhand groter dan de beschikbare ruimte, soms letterlijk, soms in relatie tot de aanwezige waarden die behouden moeten worden.

Het gaat onder andere om een vijfde en op termijn mogelijk een zesde voetbalveld, padelbanen tennis, volleybalhal, ontwikkelmogelijkheden tuinderijen gericht op economische vitaliteit, zorgboerderij, voedselbos, woningbouw, evenemententerrein, skeelerbaan, ruimte voor parkeren, camperplekken, bestemming voor braakliggende terreinen.



Landschapsontwikkelingsplan met aanduiding van de gewenste landschappelijke verbindingen

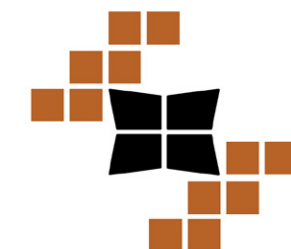
Conclusies



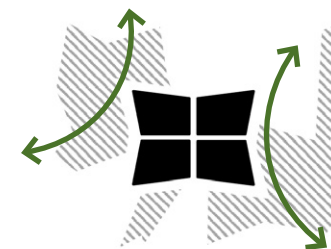
Ongenuanceerde bescherming stadsgezicht



Spanning behoud openheid <-> ontwikkelingen



Programmatische druk, veel initiatieven



Ambitie: landschappelijke verbindingen, heldere grenzen

4. Ruimtelijke visie

Behoud door ontwikkeling

Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat vestingstad Elburg een zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het landschap om de vesting en de zichtrelaties tussen de vesting en haar omgeving dragen hier in grote mate aan bij. De landschappelijke ligging is uniek in vergelijking met andere vestingsteden. Het nog open landschap wordt door de bewoners/gebruikers erg gewaardeerd en het draagt sterk bij aan het (economisch) vestigingsklimaat. Dit alles is het koesteren waard.

Tegelijkertijd staat het gebied onder druk. Er komen veel initiatieven op af en er is nood aan een helder kader. Ontwikkeling is nodig om het beschermd stadsgezicht zijn waarde ook in de toekomst te kunnen laten behouden, maar elke ontwikkeling moet wel passen binnen de cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteit en tot meerwaarde leiden: behoud door ontwikkeling.

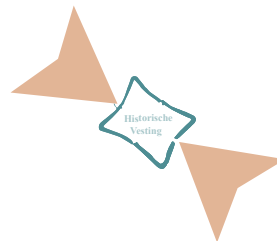
Om passende ruimte te kunnen bieden, geven de verschillen tussen de vier deelgebieden binnen de schootsvelden uitkomst. Alle vier de deelgebieden vragen om een eigen aanpak, wat leidt tot een ander beschermingsregime en dus ook andere ontwikkelingsmogelijkheden. Het ruimtelijk concept voor deze gebiedsvisie bestaat daarom uit vier kwadranten, die overeenkomen met de vier deelgebieden.

Ruimtelijk concept

In het ruimtelijk concept voor deze gebiedsvisie wordt vestingstad Elburg verbeeld als een 'snoepje' – het koesteren waard met twee 'wikkels' daaromheen die het 'beschermen'.



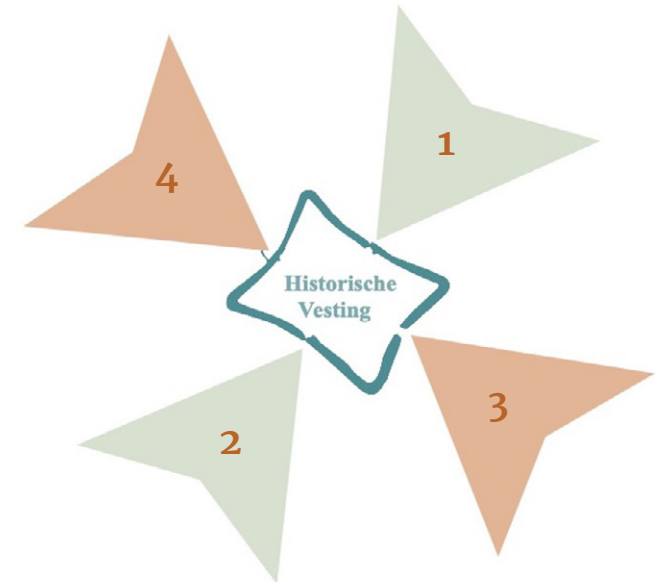
Hoofdkoers: behoud



Hoofdkoers: ontwikkeling

De groen getekende wikkels/sluitstukken zijn de twee gebieden, waar nog het meest het historische landschap zichtbaar is. Deze nog open gebieden laten de vesting tot haar recht komen. Hier wordt ingezet op het behoud van openheid en zichtrelaties tussen vesting en omgeving.

De oranje getekende wikkels/sluitstukken vormen de twee hoofdentrees van Elburg. Dit zijn gebieden die de afgelopen jaren al sterk zijn ontwikkeld/veranderd en waar ruimtelijke opgaven liggen. In deze gebieden wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten, passend bij de cultuurhistorisch/landschappelijke waarde.



Ruimtelijk concept Schootsvelden Elburg



Aansluiten bij de indeling in deelgebieden

1. Mheengronden
2. Weerens
3. Molenkamp
4. Haven & Oude Vos

Ruimtelijk kader

Op basis van het ruimtelijk concept is een ruimtelijk kader getekend voor het beschermd stadsgezicht, waarbinnen ontwikkelingen een plek kunnen vinden. Dit kader is opgebouwd rondom zes uitgangspunten, die hierna worden toegelicht:



1. Zichten koesteren



2. Grenzen verhelferen



3. Intensiveren vs ontlasten



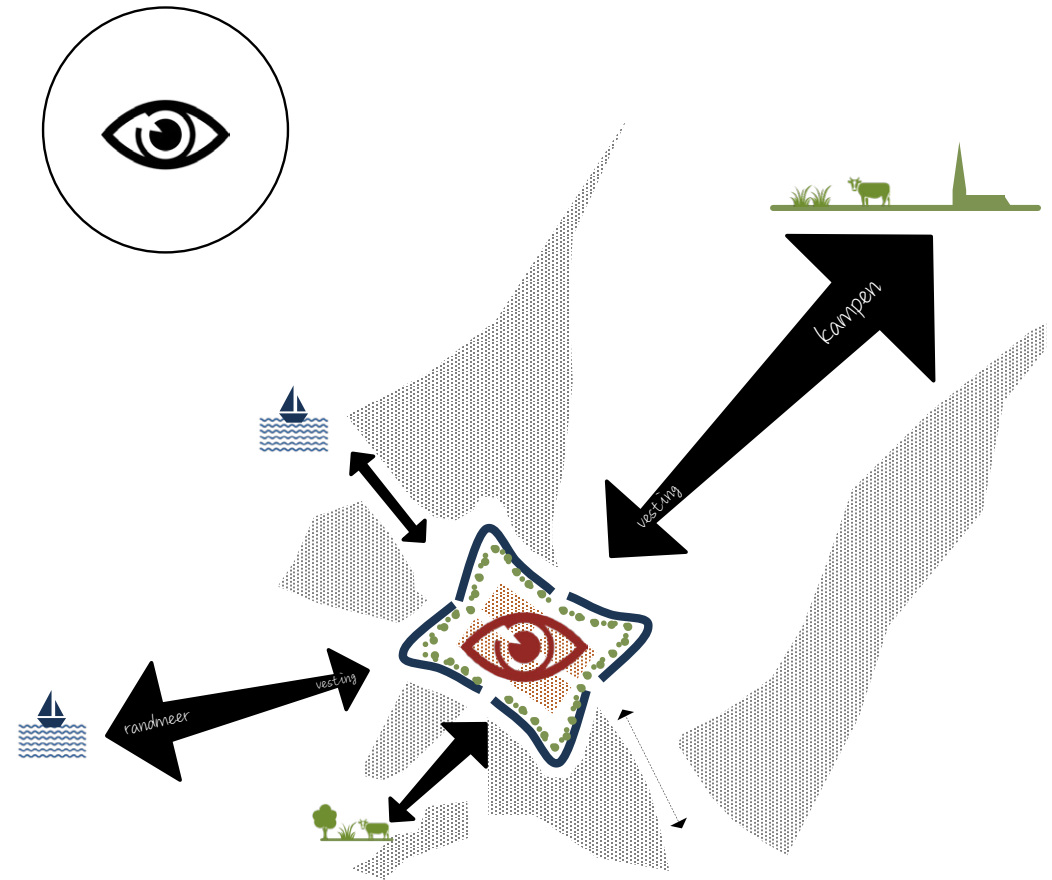
4. Divers en meervoudig ruimtegebruik



5. (Bio)diversiteit in landschap vergroten

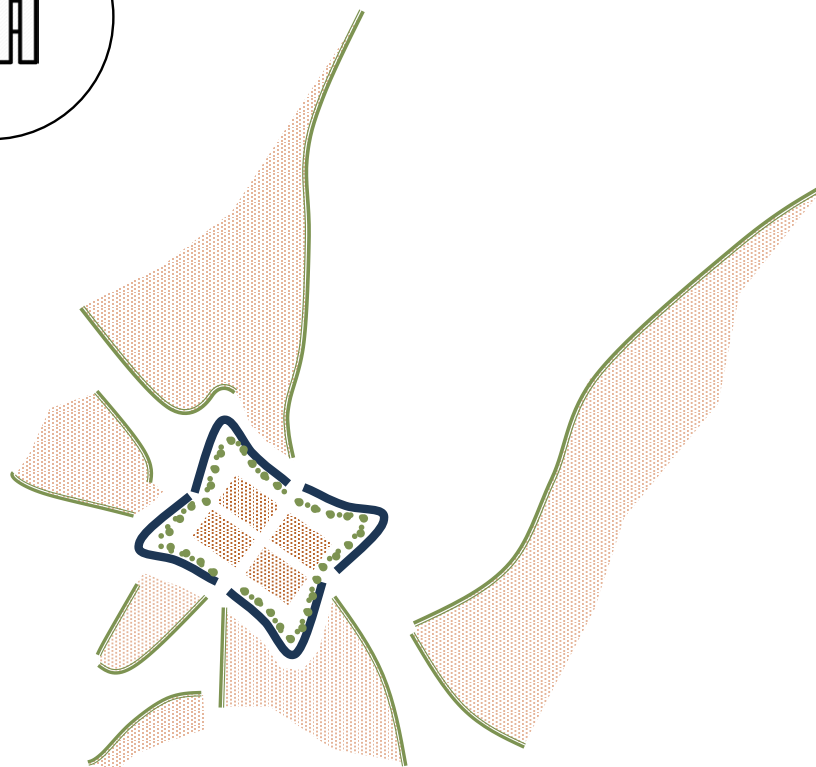
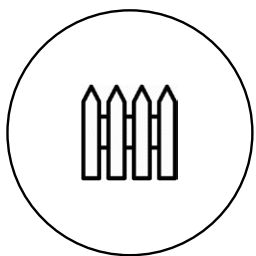


6. Verbindingen maken



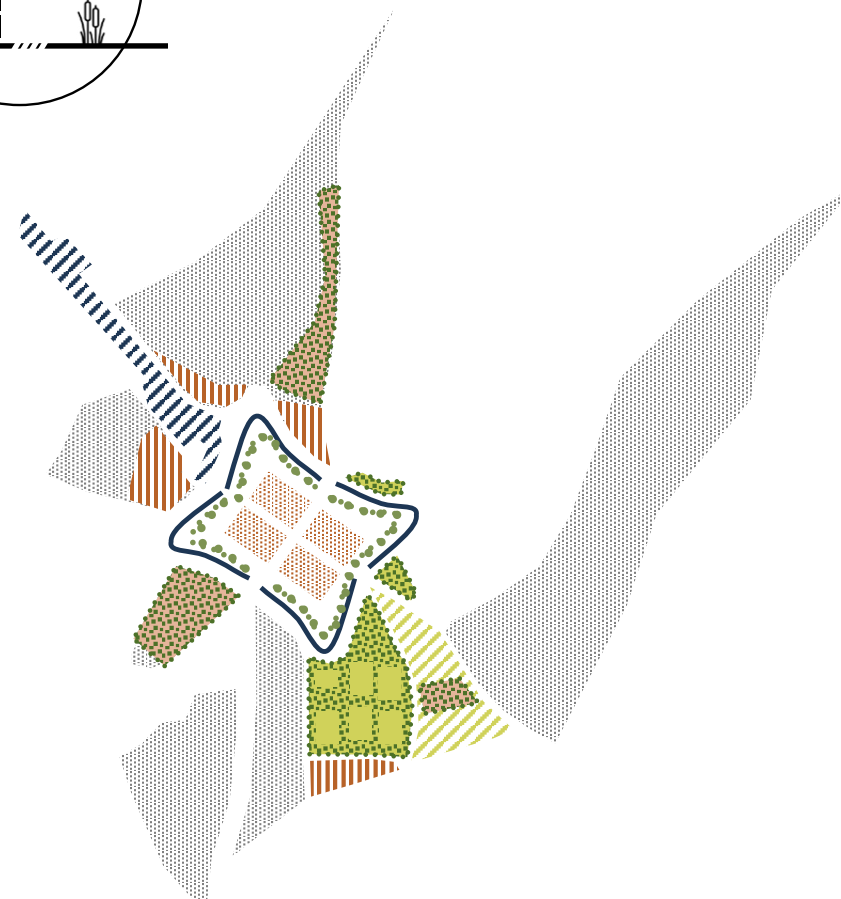
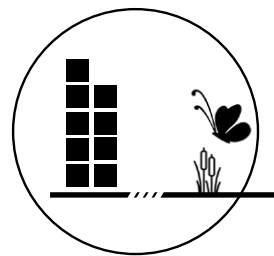
1. Zichten koesteren

Het beschermd stadsgezicht is in de eerste plaats een beeldbescherming, gericht op het goed tot haar recht laten komen van de vesting in haar omgeving. De zichtrelaties tussen de vesting en haar omgeving worden in deze gebiedsvisie daarom gekoesterd. De zichtrelaties zijn allemaal anders: weids/ver of juist kort, laag of juist hoog, maar bieden allemaal een waardevolle relatie tussen vesting en ommeland. Een aantal zichten is in de loop der jaren verloren gegaan of dusdanig verwaterd dat we er afscheid van nemen. Anderen zijn nog intact of er liggen kansen om ze weer te herstellen. We versterken de contrasten tussen open en beslotenheid.



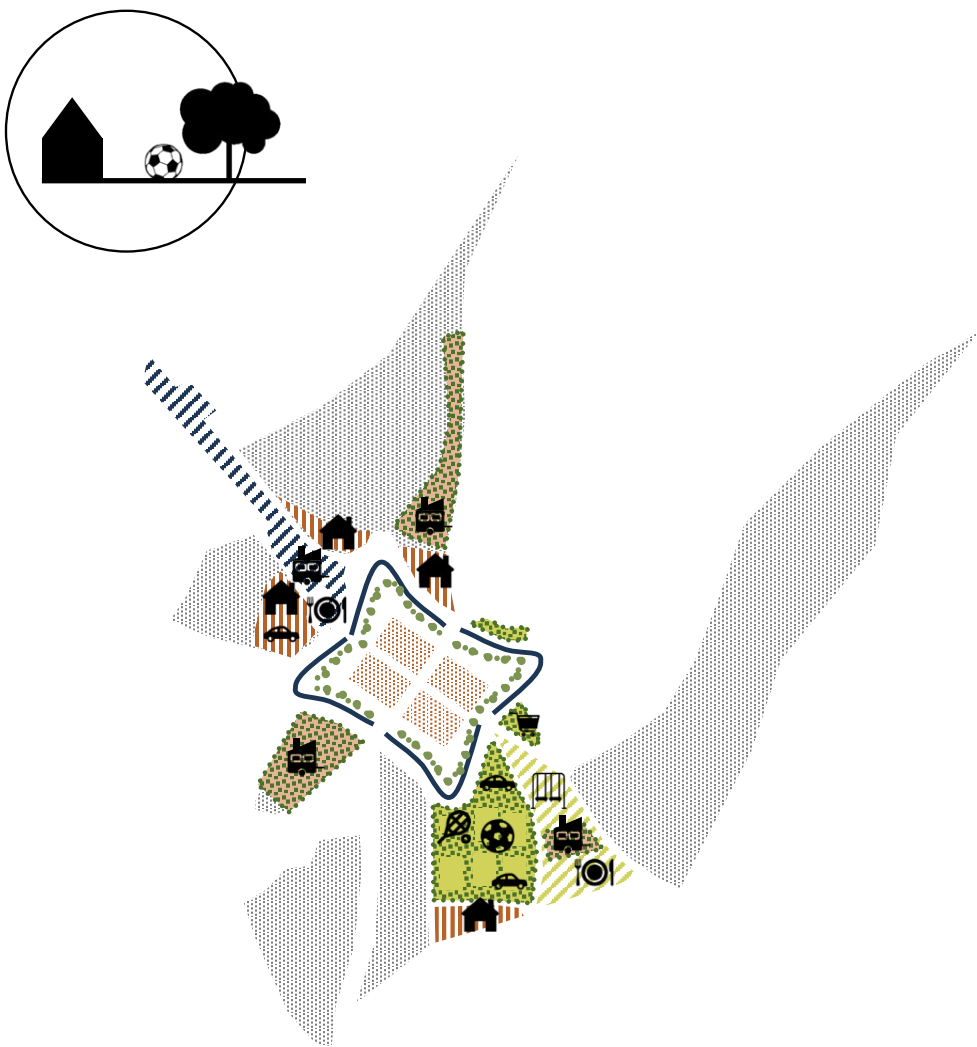
2. Grenzen verhelderen

Om de nog open landschappen en de zichtrelaties tussen vesting en ommeland te kunnen behouden en beschermen is het belangrijk dat er heldere grenzen zijn. Als een grens duidelijk is, ga je er niet overheen. In de visie wordt daarom ingezet op het verhelderen van de grenzen langs de 'groen' te houden gebieden. Sommige grenzen zijn al heel duidelijk, die worden behouden en gekoesterd. Anderen zijn diffuser. Op die plekken wordt ontwikkelruimte geboden, gericht op het realiseren van een nieuwe, heldere grens voor de toekomst.



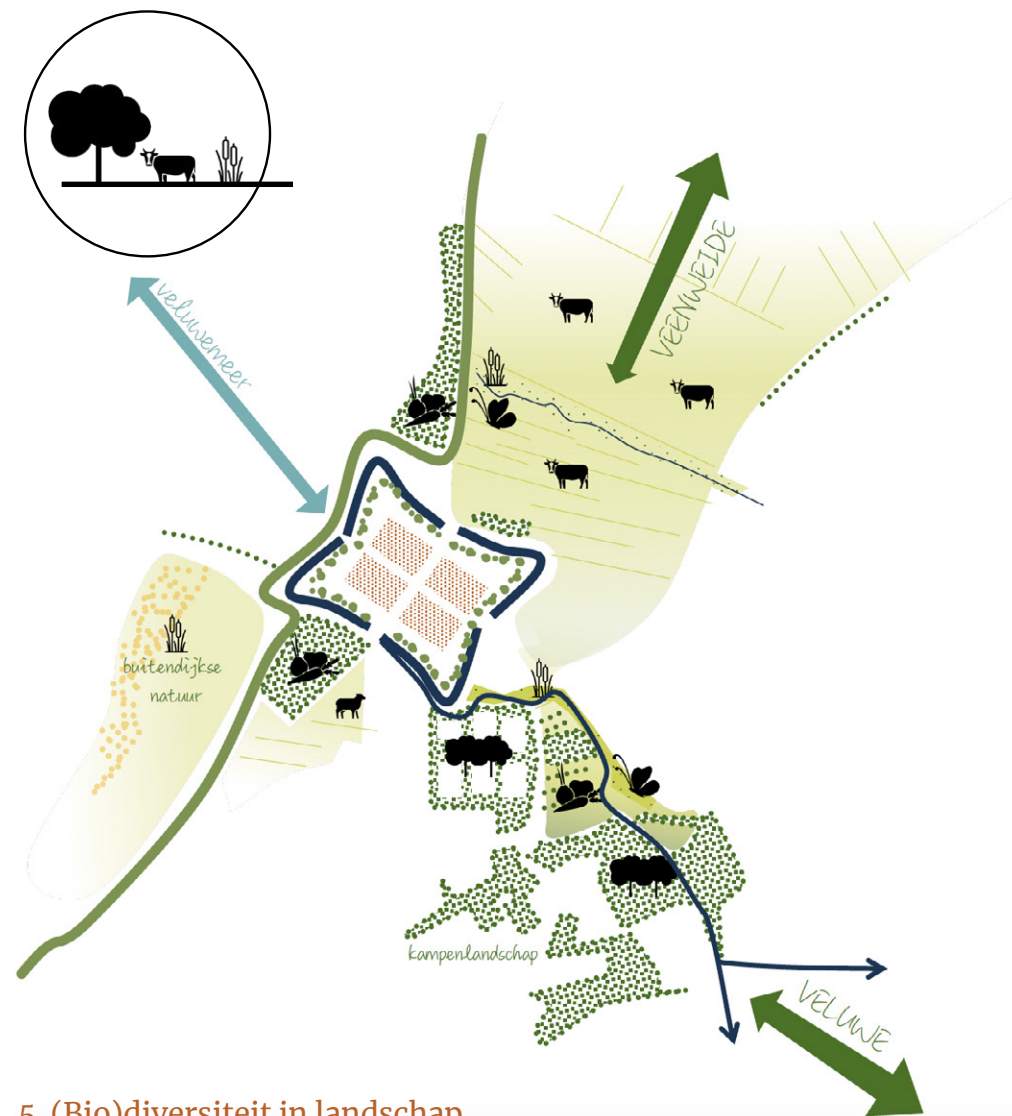
3. Intensiveren vs ontlasten

Binnen het beschermd stadsgezicht als geheel wordt ingezet op differentiatie. In een aantal delen wordt ingezet op het behoud van het aanwezige landschap, deze gebieden worden 'ontlast'. In andere gebieden wordt juist ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen en kan het gebruik geïntensiveerd worden, ook met 'rode' functies, zoals wonen, parkeren en sport. Op deze manier worden de ruimtelijke verschillen versterkt, grenzen verhelderd en ontstaat ruimte voor ontwikkeling, terwijl waardevolle landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.



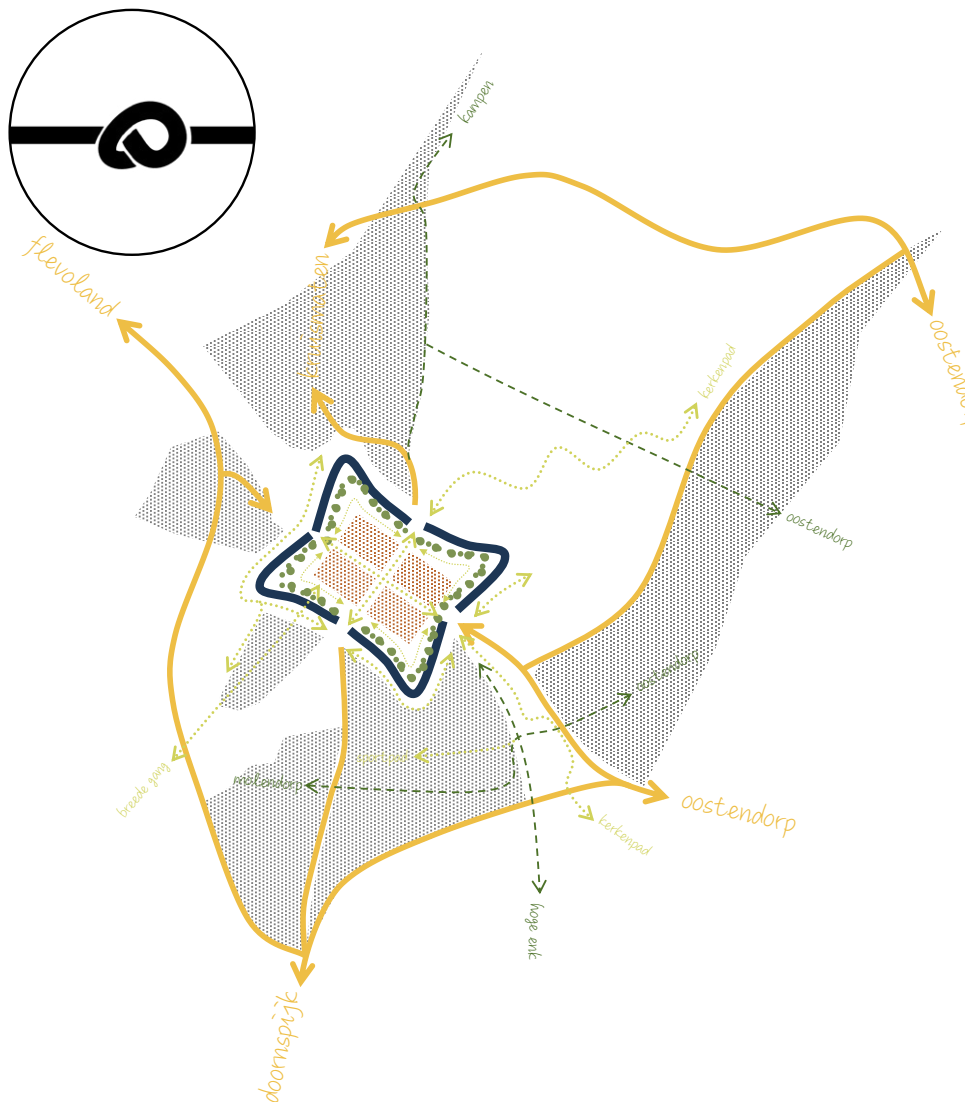
4. Divers en meervoudig ruimtegebruik

Er wordt ingezet op een mix aan functies en aan meervoudig ruimtegebruik, waarbij functies waar mogelijk worden gecombineerd en gestapeld. Zo kan efficiënt met de beschikbare ruimte worden omgegaan en ontstaat een gedifferentieerd gebruik. Van oudsher is er een sterke functionele/economische relatie tussen de vesting en het ommeland, dit zetten we naar de toekomst toe door.



5. (Bio)diversiteit in landschap

Karakteristiek voor Elburg is de ligging op een kruispunt aan landschappen. Deze landschappelijke verschillen koesteren we en zetten we verder aan. Zo verankeren we Elburg in haar omgeving: het veenweidelandschap aan de noordzijde, het kampenlandschap met landgoederenzone overgaand in de bossen van de Veluwe aan de zuid-oostzijde en het Veluwemeer aan de westzijde. Binnen deze drie grote landschappelijke eenheden is ruimte voor een kleinschaligere diversiteit aan groen, waarbij altijd wordt ingezet op het realiseren van meerwaarde voor biodiversiteit.



6. Verbindingen maken

Naast landschappelijke verbindingen wordt ingezet op het realiseren van nieuwe infrastructurele verbindingen om Elburg toegankelijk en goed beleefbaar te maken. In de eerste plaats wordt ingezet op langzaamverkeer door de aanleg van aantrekkelijke fiets/wandelroutes. Het netwerk ligt er grotendeels al, ontbrekende schakels worden aangevuld. Ook voor autoverkeer ontstaan nieuwe kansen, door de aanleg van een aantal nieuwe verbindingen in het wegennetwerk.

Gebiedsvisiekaart

Op de gebiedsvisiekaart komen de zes hoofduitgangspunten in verbinding met elkaar samen voor het beschermd stadsgezicht als geheel. In hoofdstuk 5 wordt de visie per deelgebied verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De hoofdkeuzes staan hieronder toegelicht.

Deelgebied 1 Mheengronden

Dit deelgebied omvat de nog open weilanden ten noord-oosten van de vesting. Het deel ten zuiden van de Hellebeekstraat is onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Het deel ten noorden daarvan valt er buiten, maar is voor de ruimtelijke beleving niet minder van belang. Deze grote mate van openheid met lange vergezichten en de scherpe overgang met de stedelijkheid van de vesting is uniek te noemen. Er wordt hier maximaal ingezet op behoud van het open landschap en het versterken van de heldere grenzen met het bebouwd gebied.

Deelgebied 2. Weerens

Dit deelgebied omvat de grotendeels nog open landschappen ten zuidwesten van de vesting. Het uitzicht over het Veluwemeer is een bijzondere kwaliteit. Het gebied is deels verrommeld en de grenzen tussen het open landschap en bebouwd gebied zijn niet overal helder. In dit gebied staat het behoud én herstel van het open landschap met ecologische, agrarische en recreatieve waarde en de zichtrelaties met de vesting centraal. Grenzen worden verhelderd.

Deelgebied 3. Molenkamp

Deelgebied Molenkamp ligt ten zuidoosten van de vesting in het van oudsher besloten kampenlandschap. Sinds de jaren '70 is het gebied sterk ontwikkeld met o.a. wonen, sport en tuinbouw. Er is nog relatief veel

ongebruikte ruimte en het gebied kent momenteel weinig structuur en samenhang. Het is momenteel geen hoogwaardige entree van de vestingstad. Er zijn veel initiatieven in het gebied. Er wordt ingezet op een integrale gebiedsontwikkeling, met behoud van de aanwezige waarden zoals de Puttenerbeek, het historisch tuinencomplex met theekoepel en laanstructuren. Een stevige landschappelijk raamwerk vormt het kader voor een nieuwe mix aan groen ingepaste functies en verbindt het gebied met het omliggende kampenland- schap en de Veluwe. Er wordt onderscheid gemaakt in een oostelijk deel, waar de landschappelijke ver- binding met het kampenlandschap centraal staat. In dit deel is hier nog ruimte voor. Anders is dat in het westelijk deel, dat door de jaren heen veel sterker

Karakteristieke Elburgse elementen

Voor de ruimtelijke uitwerking van deze kaders benutten we een aantal voor Elburg zeer karakteristieke ruimtelijke elementen. Deze hebben allemaal cultuurhistorische waarde en vertellen een deel van het verhaal van Elburg. Maar ook nu zijn het - al dan niet met een moderne interpretatie - kansrijke ruimtelijke bouwstenen voor nieuwe ontwikkeling. Door deze bouwstenen toe te passen kunnen we 'des Elburgs' verder bouwen.



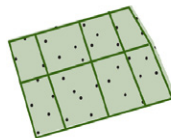
Eenzijdige lintbebouwing

Vaak hoger gelegen in het landschap. Vormen heldere grenzen met het open gebied. Bieden stedelijke ontwikkelruimte.



Theekoepel

Bijzondere accenten in het landschap. In moderne vorm ook wel paviljoens, tiny houses etc.



Tuinderijen

Enclave onderverdeeld in tuinen. Door de jaren heen op verschillende manieren gebruikt: voedselvoorziening, recreatie, gezondheid. Bieden ook in de huidige tijd ruimte aan een mix aan groene functies.



Tippe

Driehoekige, open en groene ruimte. In moderne vorm multifunctioneel te benutten, als park, marktplaats, evenemententerrein, overloopparkeren etc.



Landgoederen

Samenhangend ensemble zowel ruimtelijk als economisch-functioneel met bossen, lanen, waterpartijen, bebouwing en agrarische gronden/ natuur. Model voor groen ingepaste stedelijke ontwikkeling.

ontwikkeld is. Hier wordt juist ingezet op een in- tensivering van het huidige gebruik met ruimte voor 'rode' functies, zoals sport, wonen en parkeren.

Deelgebied 4. Haven & Oude Vos

In dit deelgebied ligt de historische haven met bijbe- horende bebouwing en visserij gerelateerde functies én recentere ontwikkelingen, zoals bedrijvigheid bij Kruismaten en parkeren bij de Oude Vos. Het is een gebied waar ruimtelijke ontwikkelingen gepland zijn. In de gebiedsvisie wordt deze lijn voortgezet. Er wordt ingezet op verdere stedelijke verdichting met meer ruimte voor wonen, naast werken en recreëren. Het gebied kan zich ontwikkelen tot een hoogwaardige entree van Elburg, waarbij de relatie met het water een belangrijke kwaliteit is die kan worden versterkt.

Legenda gebiedsvisiekaart



Vesting



Historisch tuincomplex



Theekoepel



Botterhaven en visserij gerelateerde functies



Landgoed Old Putten



Zichtlijnen



(Historische) éézijdige linten



Stevige groene rand



Lanen, bomensingels



Kamperdijk



Ontwikkelruimte, intensiveren



Ontwikkelruimte tuincomplex



Kampenlandschap



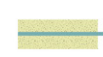
Open veenweidelandschap



Buitendijksgebied



Veluwemeer



Puttenerbeek, natuurlijke oever



Nieuwe langzaamverkeersroutes

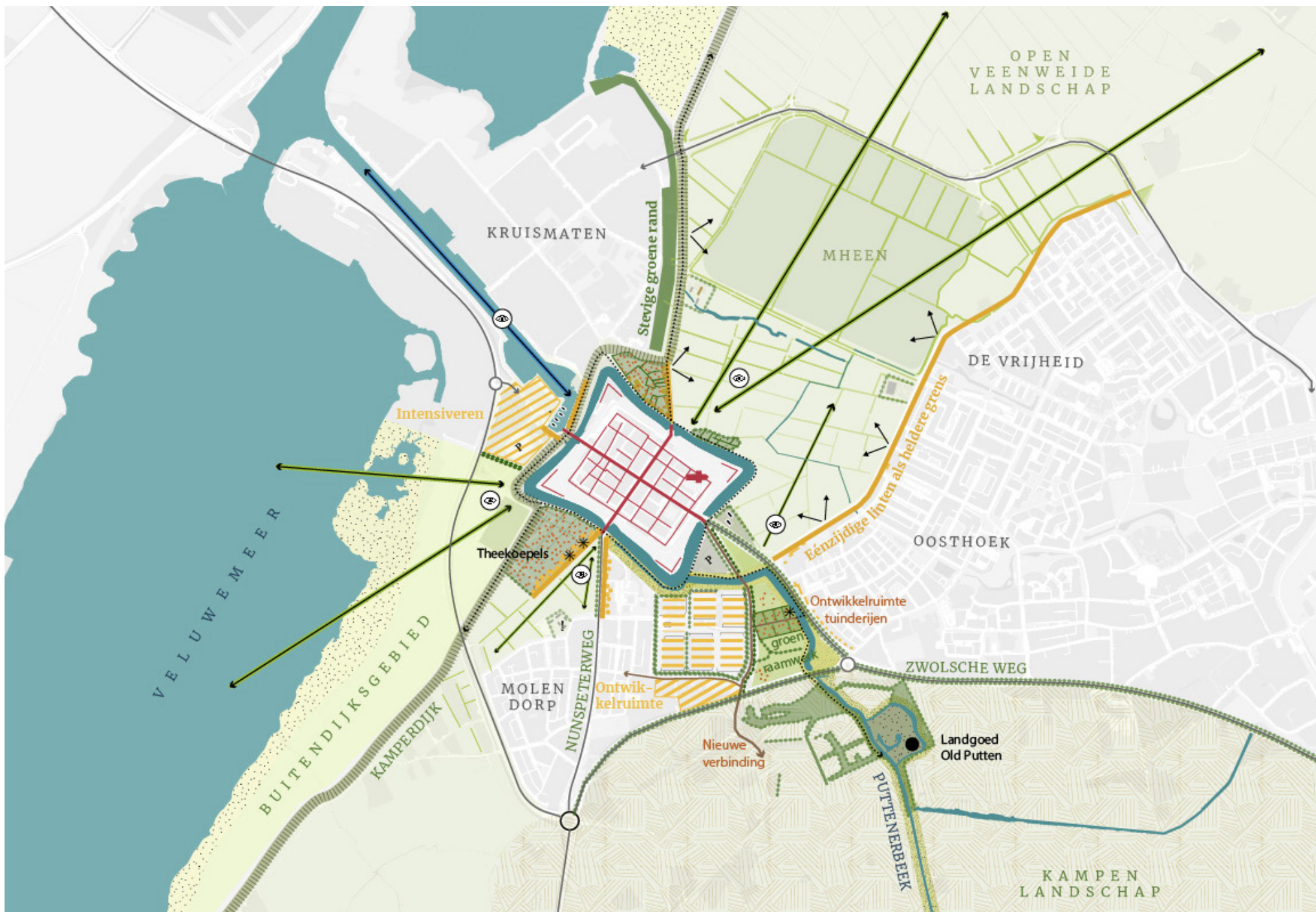


Hoofdinfrastructuur



Wandelpaden





6. Uitwerking deelgebieden

Op basis van de landschappelijke ligging, ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorische waarde, huidige beleving/gebruik en ruimtelijke ambities is het gebied ingedeeld in vier deelgebieden. Elk deelgebied kent andere kwaliteiten en opgaven en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke visie voor het beschermd stadsgezicht per deelgebied verder uitgewerkt volgens onderstaand stramien:

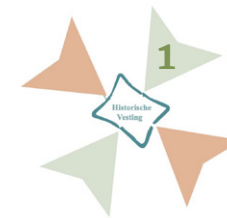
- **Hoofdkoers:** beschrijving in één zin van de beoogde ontwikkelrichting voor dit deelgebied.
- **Vaste waarden:** de kernkwaliteiten die altijd behouden dienen te blijven.
- **Ruimtelijke uitgangspunten:** de ruimtelijke hoofdkaders voor alle ontwikkelingen.
- **Ontwikkelkansen:** uitwerking van concrete locaties binnen het deelgebied. Beschrijving van mogelijke ontwikkelingen, die invulling geven aan de gestelde ambities. Per ontwikkelkans worden de ruimtelijke uitgangspunten toegelicht én voorbeelden getoond van mogelijke invullingen van de geboden ontwikkelruimte, ter verduidelijking en inspiratie.

De vier deelgebieden, achtereenvolgens aan bod:

1. Mheengronden
2. Weerens
3. Molenkamp
4. Haven & Oude Vos



Deelgebied 1. Mheengronden



Hoofdkoers

Behoud van het open weidelandschap met lange vergezichten van en naar de vesting.

Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Open veenweidelandschap met grotendeels historisch verkavelingspatroon
- Zichtrelaties tussen vesting en ommeland
- Vergezicht richting Kampen
- Scherpe overgang tussen vesting en open landschap
- Heldere grenzen van de Kamperdijk en Paterijstraat
- Hoger gelegen, éézijdige bebouwingslinten
- Historisch tuincomplex
- Klompenpaden

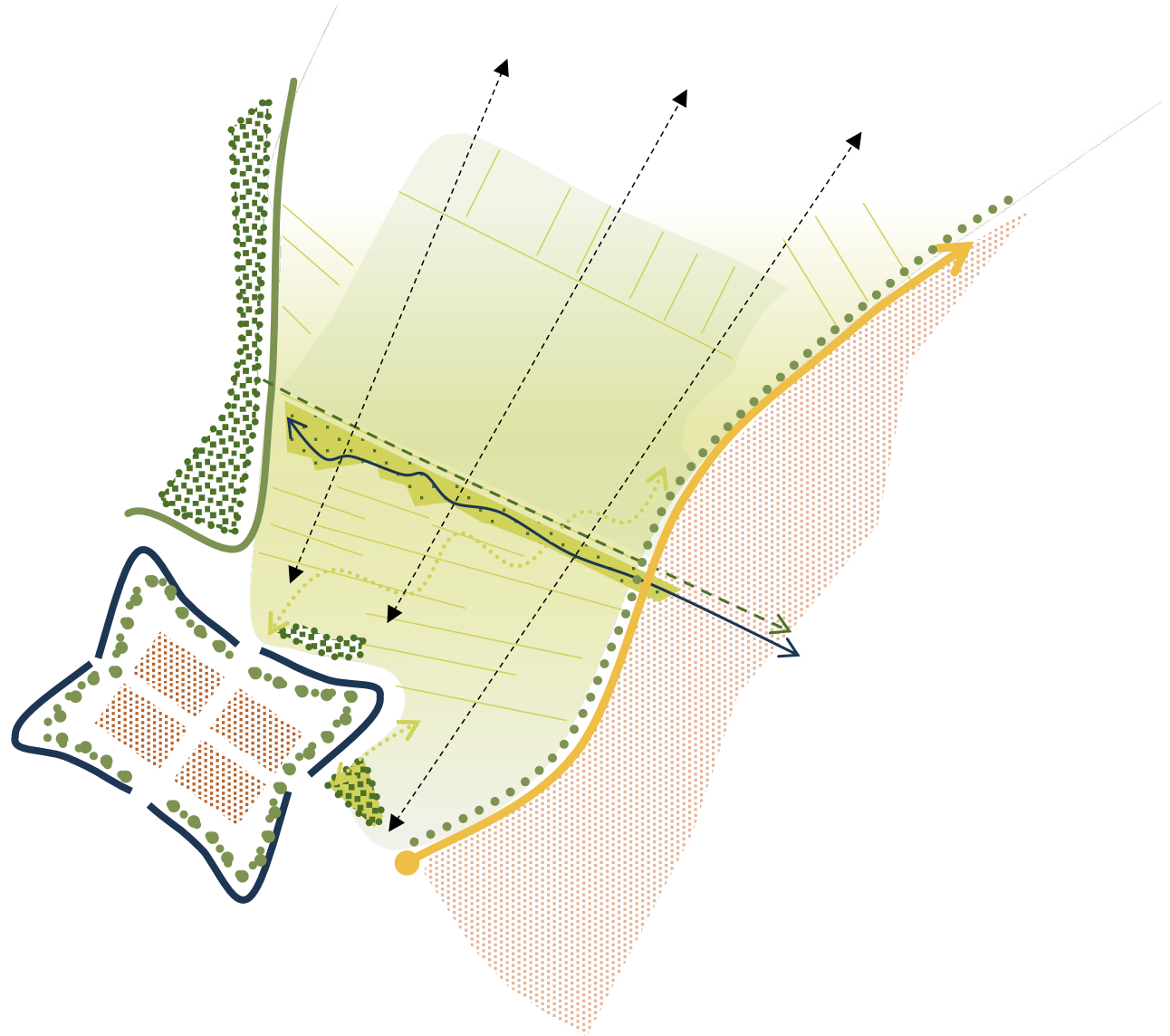


Vaste waardenkaart deelgebied 1 Mheengronden

Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend voor alle ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

- Het gebied is open, onbebouwd en groen.
- Er is geen ruimte voor 'rode functies' in welke vorm dan ook, ook niet als tijdelijk gebruik.
- Er is geen ruimte voor hoog opgaand groen.
- Behoud/herstel van het historische verkavelingspatroon.
- Behoud van de aanwezige klompenpaden.
- Behoud van de scherpe overgang tussen vesting en open landschap.
- Behoud en verhelderen van de grenzen van het open landschap, gevormd door de Kamperdijk en Paterijstraat.
- De zorgboerderij en de Middelbare school worden als incidenten beschouwd. Er is geen ruimte voor verdere uitbreiding. Indien de huidige maatschappelijke functie komt te vervallen is geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar wordt het gebied weer vrijgespeeld als onderdeel van het open landschap.
- Behoud van het historisch tuincomplex als kleinschalig, groen tuinenrijk.



Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en een mogelijke invulling daarvan is verbeeld.

Versterken natuurwaarden

- Vergroten biodiversiteit en ecologische waarden, door het agrarisch gebruik te extensiveren en meer natuurlijke, kruiden- en bloemrijke graslanden te ontwikkelen.
- Aanleg van natuurlijke slootkanten en daarmee de recent aangelegde natuur rondom de Hellenbeek beter inbedden in het gebied.
- Verken de mogelijkheid het gebied formeel als weidevogelgebied aan te wijzen. De inrichting en het beheer daarop optimaliseren.
- Het gebied dient herkenbaar te blijven als open weide/grasland. Er is geen ruimte voor opgaande begroeiing. Dit behoeft aandacht bij aanleg en beheer.



Extensivering agrarisch gebruik, ontwikkelen natuurnetwerk



Kruidenrijk grasland, extensief agrarisch gebruik



Ontwikkeling als waardevol weidevogelgebied

Vernatten

- In overleg met het waterschap opzetten van het waterpeil van het gebied om zo de robuustheid van het watersysteem te vergroten en bodemdaling te verminderen. Vergroten natuurwaarden.



Natte graslanden

Vergroten recreatieve betekenis



- Aanleg van nieuwe schakels in het klompenpadennetwerk
- Aanleg van aantrekkelijke rustpunten en heldere bebording. Situeer de rustpunten zorgvuldig op de plekken met mooie vergezichten op de vesting en ommeland.
- Aansluiten op routes in de omgeving: onderdeel van 'rondje Elburg'.



Versterken toegankelijkheid middels klompenpaden

Collectieve Mheengronden

- Verken de mogelijkheid om De Mheen sterker als collectief Elburgs gebied te benutten en te beheren, bijvoorbeeld zoals het Goor. Denk aan gebruik als natuur/weidegebied met ruimte voor extensieve recreatie en productie van hoogwaardige Elburgse nicheproducten. De verkaveling van het gebied opheffen, zodat het weer als eenheid herkenbaar wordt.



Referentiebeeld het Goor

Referentie: Bossche Broek Den Bosch

Een interessante referentie voor de Mheengronden is de Bossche Broek in Den Bosch. Het is één van de weinige plekken waar open landschap van formaat zo dicht tot aan de vestingstad raakt. De Bossche Broek is zeer geliefd in Den Bosch. Het is een gewaardeerd natuurgebied met recreatief medegebruik. Verdere extensivering en vernatuurlijking van de Mheengronden biedt kansen om het gebied van eenzelfde betekenis voor Elburg te laten zijn als de Bossche Broek is voor Den Bosch.



Referentie natuurgebied Bossche Broek, Den Bosch

Deelgebied 2. Weerens



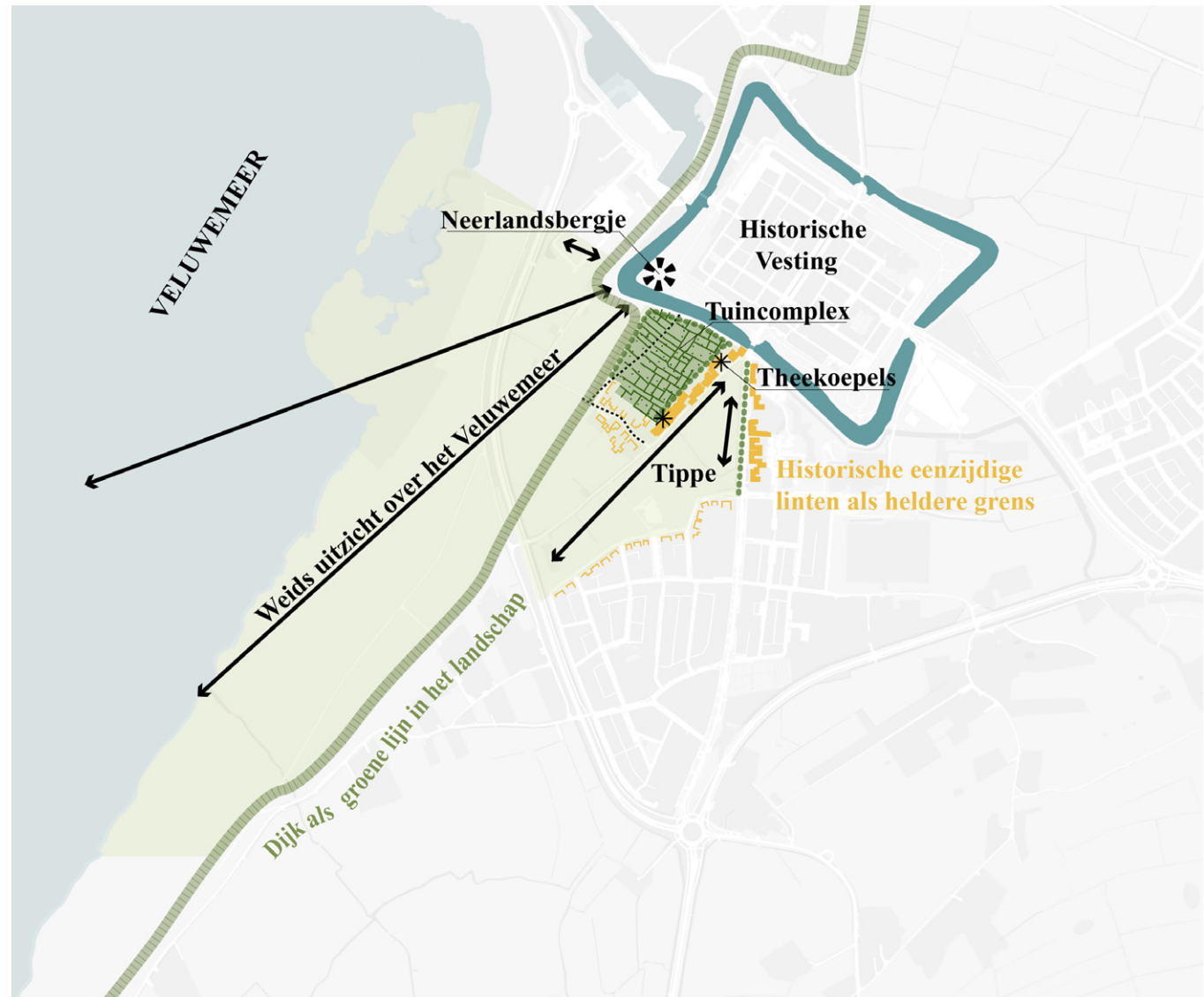
Hoofdkoers

Behoud én herstel als open, groen landschap met zichtrelaties tussen vesting en ommeland, in het bijzonder het Veluwemeer.

Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Open, groen landschap met zichtrelaties tussen vesting en omgeving
- Zicht vanaf het Neerlandsbergje over het Veluwemeer
- Eenzijdige, historische linten. Hoger gelegen, groen ingepast en met uitzicht over het open landschap
- Historische theekoepels
- Open, groen vizier tussen de historische linten met zichtrelaties tussen vesting en omgeving: de Tippe van Arend van Liep
- Dijk als herkenbare groene lijn in het landschap
- Historisch tuinencomplex
- Breede Gang als historisch lijnelement waarlangs Elburg is ontstaan

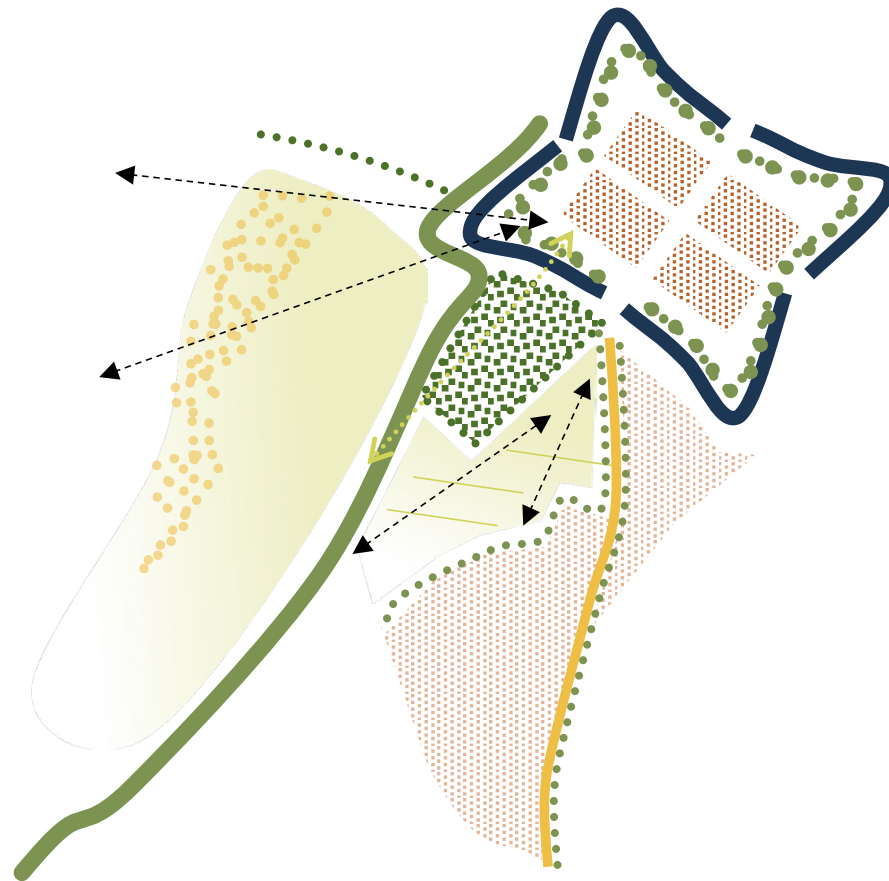


Vaste waardenkaart deelgebied 2 Weerens

Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend voor alle ontwikkeling binnen dit deelgebied.

- Het gebied kent een open, groen, landschappelijk en luw karakter, er is geen ruimte voor 'rode' ontwikkelingen.
- Behoud/versterk heldere grenzen tussen bebouwd gebied en het landschap.
- Behoud van het open, groene vizier tussen de historische, eenzijdig bebouwde linten Bagijnedijkje en Nunspeterweg met zicht op de vesting en het ommeland. De ontwikkeling bij de Wildemaet/Wildebras wordt als een incident gezien, er is geen ruimte voor verdere uitbreiding.
- Behoud van de theekoepels en binnen de cultuurhistorische waarde passende ontwikkelruimte geven om deze ook naar te toekomst toe in stand te kunnen houden.
- Behoud/versterk het vergezicht vanaf de vesting en specifiek het Neerlandsbergje over het Veluwemeer en het zicht vanaf de omgeving op de vesting.
- Behoud/versterk de dijk als herkenbare groene lijn in het landschap en vergroot de recreatieve en ecologische betekenis.
- De ijsbaan wordt als incident gezien in het verder open en natuurlijke landschap. Geen ruimte voor ontwikkeling op de ijsbaan die de openheid en het groene/landschappelijke en luwe karakter aantast.
- Indien de huidige functie van de Wildemaet, Wildebras of de ijsbaan ooit komt te vervallen is er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar wordt het gebied weer vrijgespeeld als onderdeel van het open landschap.



Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 2 Weerens

Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en een mogelijke invulling daarvan is verbeeld.

Versterken zichtrelaties en herstel van het landschap

- Herstel uitzicht vanaf het Neerlands Bergje als historisch uitkijkpunt voor de terugkomst van de botters, op het Veluwemeer. De vesting beter tot uitdrukking laten komen door de hoekpunt als vooruitgeschoven post in het landschap weer vrij te leggen. En creëren van een nieuwe heldere grens met het open landschap, door:
 - Beplanting en gebruik als overloopparkterrein van het zuidelijk deel Oude Vos opheffen en omvormen tot open, groen landschap.
 - Beplanting langs dit deel van de Flevoweg verwijderen, welke het zicht op het Veluwemeer belemmert: de weg doorsnijdt als een autonome lijn het open landschap.



Huidige situatie met belemmerd uitzicht vanaf de vesting



Ruimtelijke uitgangspunten



Contrast binnen-buitendijks versterken



- Versterken van het contrast tussen binnen- en buitendijks gebied.
- Buitendijks inzetten op verhogen van de natuurwaarden, in aansluiting op het ecolint langs het Veluwemeer. Extensiveren agrarisch gebruik, natte graslanden, kruidenrijk grasland.
- Binnendijks behoud van het extensieve agrarisch gebruik.
- De Flevoweg loopt als een autonome lijn door het landschap en is onbeplant, met uitzicht over het gebied aan weerszijden.
- De dijk vormt een heldere grens tussen binnen- en buitendijks gebied



Ruimtelijke uitgangspunten



Agrarisch gebruik binnendijks



Referentiebeeld natuur buitendijks, natte graslanden

Versterken van de recreatieve en ecologische waarde van de dijk



- Bermen met hoge biodiversiteit, door inzaaien met inheems kruidenrijk gras en afgestemd maaibeheer
- Maak de kruin recreatief toegankelijk in aansluiting op routes in de omgeving.

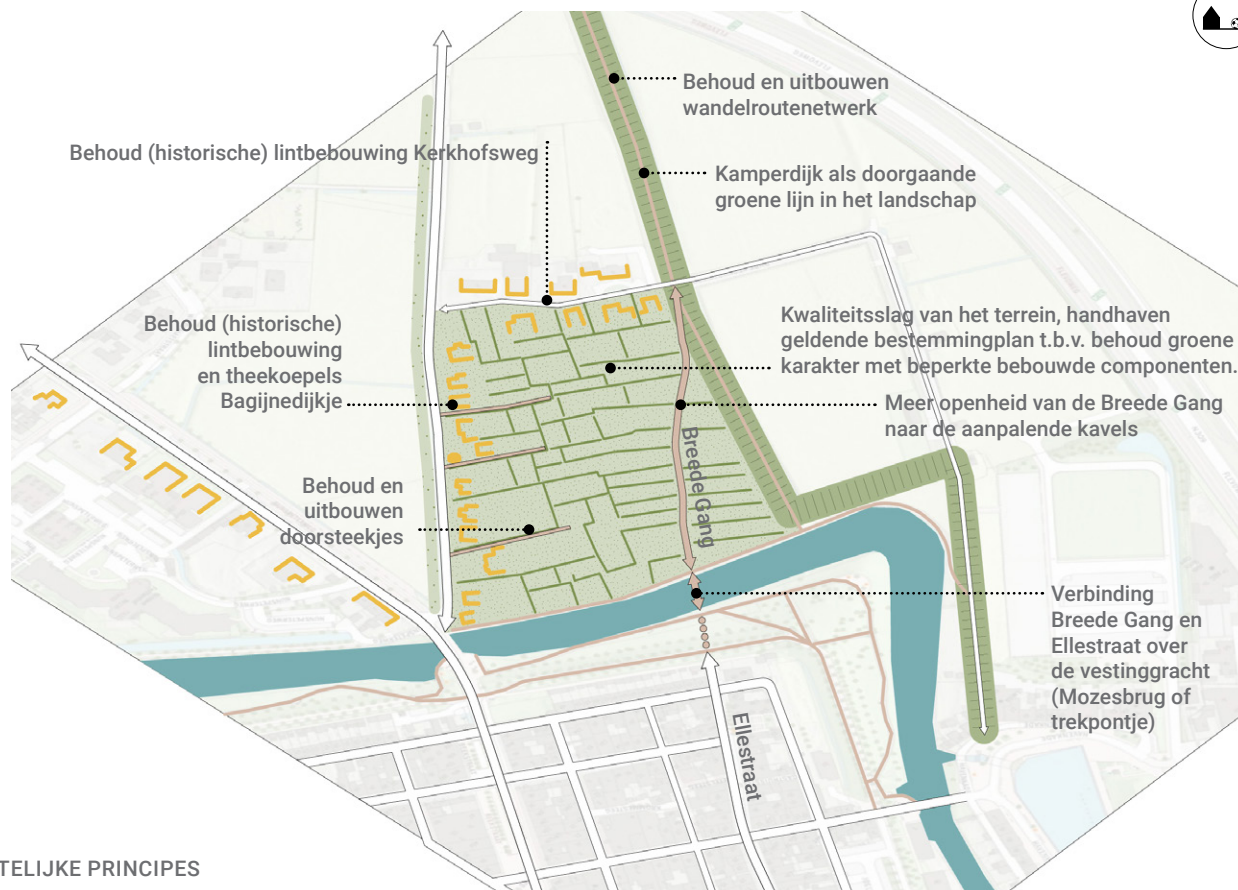


Referentiebeeld bloemrijke dijktafuds

Tuincomplex Breede Gang

- Behoud van het historisch tuincomplex. Het kleinschalige, groene karakter met beperkte bebouwde componenten is leidend. De tuinen blijven in gebruik als volks/nutstuin.
- Zet in op een kwaliteitsslag van het terrein. Realiseer meer openheid vanaf de Breede Gang naar de aanpalende kavels. Erfafscheidingen zijn uitgevoerd als lage hagen. Handhaaf het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de toegestane omvang van bebouwde componenten. Om deze kwaliteitsslag te bereiken is verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de huidige ruimtelijke kaders in beperkte mate denkbaar.
- Behoud en uitbouwen van de doorsteekjes tussen Bagijnedijkje/Kerkhofsweg en de tuinderijen, zodat het gebied toegankelijk en beleefbaar is.
- De Breede Gang blijft, ook bij eventuele verruiming van de gebruiksmogelijkheden, een wandelpad, alleen zeer incidenteel toegankelijk voor auto's.
- De oorspronkelijke ontginningsas van het dorp Elburg herkenbaar maken door de Breede Gang te verbinden met de Ellestraat. Aanleg van een brug over de vestinggracht. Deze brug komt visueel niet boven de waterlijn uit om de zichtlijnen over de vestinggracht niet te verstoren. Alternatief is een trekpontje. Dit vergroot de openbaarheid van het tuincomplex.

RUIMTELIJKE PRINCIPES

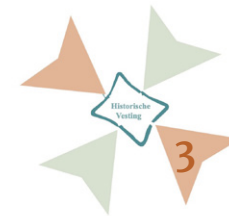


Referentiebeeld Mozesbrug, Ro&Ad Architecten, Fort de Roovere



Breede Gang: erfafscheidingen vergroenen, zichtrelaties herstellen

Deelgebied 3. Molenkamp



Hoofdkoers

Integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van passende nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Landschappelijke verbinding met het kampenlandschap.

Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Puttenerbeek
- Theekoepel
- Historische tuinderijencomplex
- Laanbeplanting Zuiderzeestraatweg en Zwolscheweg
- Open groene ruimte: Tippe van Van Olst
- Wandelroute langs de Puttenerbeek en Vestinggracht



Vaste waardenkaart deelgebied 3 Molenkamp

Ruimtelijke uitgangspunten

Het gebied bestaat uit een westelijk en een oostelijk deel, waar deels andere ruimtelijke uitgangspunten gelden.

Gehele deelgebied

- Er wordt landschappelijk aangesloten op het kleinschalige, meer besloten kampenlandschap met korte zichtrelaties met de vesting. Er wordt afscheid genomen van 'openheid' als doel op zich.
- Aanleg van een stevig landschappelijk raamwerk als samenhangend kader voor beoogde ontwikkeling, zie volgende pagina. Daarbij hoort het ruimte geven aan de Puttenerbeek en benutten als verbindende ruimtelijke, landschappelijke en ecologische structuur op grotere schaal.
- Het gebied is zoveel mogelijk openbaar toegankelijk en dooraderd met wandel/fietspaden.
- Ontwikkelingen staan niet op zichzelf, maar worden op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden, gericht op het realiseren van meerwaarde voor het gebied als geheel: geen 'postzegelplannen'.
- Verhelder de grens tussen beide deelgebieden en zet deze ruimtelijk aan, bijvoorbeeld met een nieuwe, beplante noord-zuid verbinding tussen vesting en ommeland, Molenkamplaan.

Oostelijk deel:

- Het gebied vormt de landschappelijke verbinding tussen de vesting en het achterliggende kampenlandschap.

- Het gebied heeft een groen, landschappelijk karakter met beperkte bebouwde componenten.
- Hoogwaardige inrichting van het gebied als aantrekkelijke entree via de Zwolscheweg en de langzaamverkeersroutes naar de vestingstad. Het visitekaartje van Elburg.
- Herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan het historisch tuinencomplex.
- Hernieuwde betekenis en ontwikkelruimte geven aan de gebieden die momenteel wachten op een bestemming.

Westelijk deel:

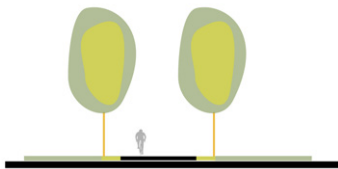
- In dit deel is ruimte voor intensivering van het gebruik met 'rode' ontwikkelingen, waaronder parkeren, sport en woningbouw. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden met andere uitgangspunten, die bij de ontwikkelkansen nader worden toegelicht:
 - Het gebied ten noorden van de Puttenerbeek, entree van de stad
 - Het huidige sportcomplex
 - Het gebied tussen de Molenweg en de Zuiderzeestraatweg Oost



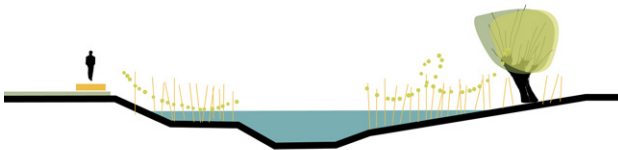
Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 3 Molenkamp

Landschappelijk raamwerk

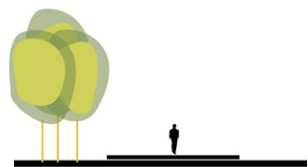
Het landschappelijk raamwerk vormt een stevig, verbindend kader voor toekomstige ontwikkelingen. Het bestaat uit de landschappelijke elementen van het (historisch) kampenlandschap, waaronder lanen, beplante kavelranden (bomensingels, hagen), kleinschalige boscomplexen, beken. Het raamwerk sluit aan op groen/blauwe structuren in de omgeving en draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied.



Principe profiel Molenkamplaan



Principe profiel Puttenerbeek met natuurlijke oevers



Principe profiel bomensingel



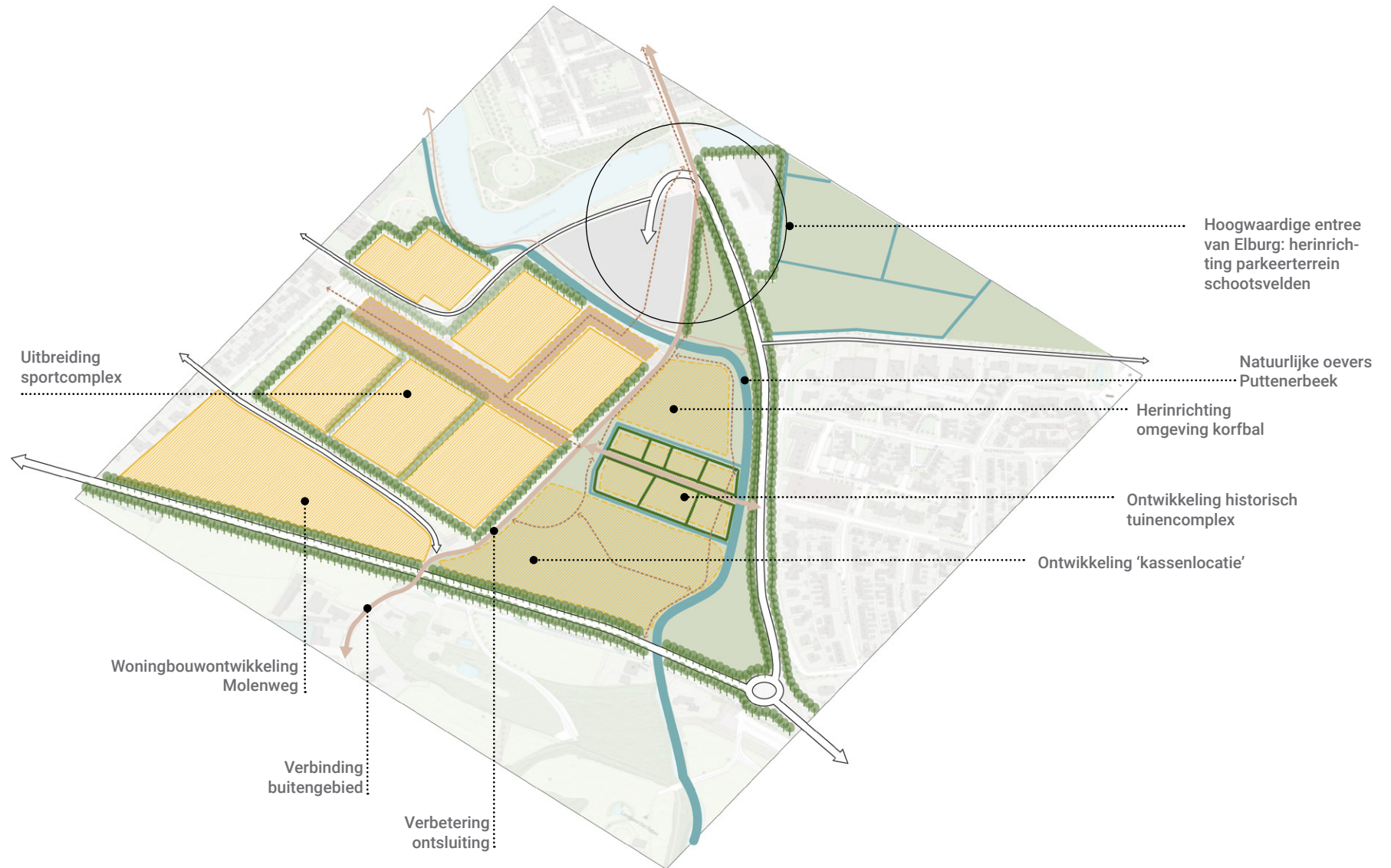
Referentiebeeld Molenkamplaan



Referentiebeeld elzensingel

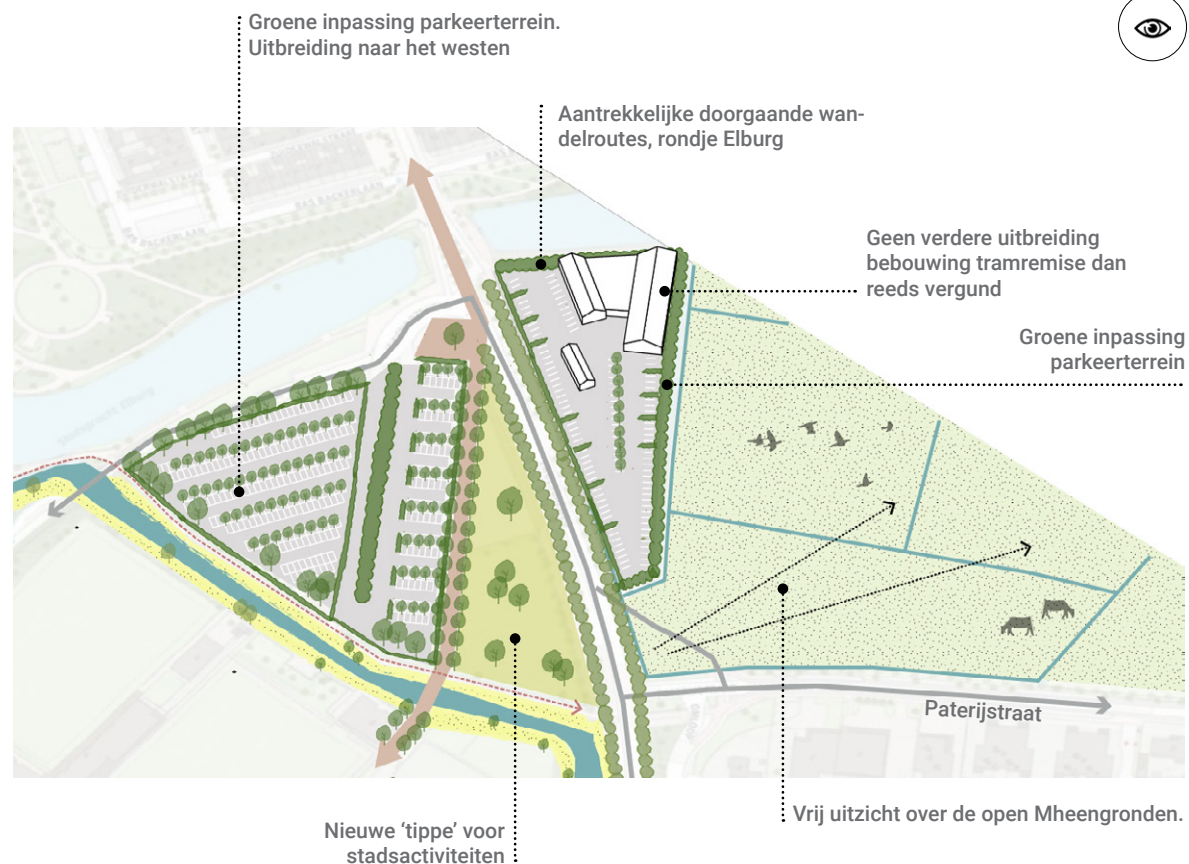
Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is er een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkans uitgewerkt en soms is ook een mogelijke invulling daarvan, ter inspiratie, verbeeld. Onderstaande kaart toont het overzicht aan ontwikkelkansen.



Hoogwaardige entree van Elburg: herinrichting parkeerterrein

- Versterken van de ruimtelijke belevingswaarde van de entree van Elburg: het visitekaartje van de stad.
- Met hagen en bomen stevig inpassen van de aanwezige parkeerterreinen ten behoeve van een groene uitstraling van het gebied.
- Ontwikkelen van een nieuwe 'tippe': open, groene, driehoekige ruimte langs de Zwolscheweg als hoogwaardige, groene entree van de stad. Dit verzacht het zicht op het parkeren daarachter. Hier is ruimte voor markt en Elburgse activiteiten/evenementen. (Verstevigd) gras met beperkte boomgroepen. Dit kan zonder verlies van parkeerplaatsen, door uitbreiding van het resterende parkeerterrein richting het westen (locatie skatebaan). Deze gebiedsvisie gaat uit van het behoud van parkeren op deze locatie, eventuele functiewijziging moet nader onderzocht worden.
- Omgeving historische tramremise:
 - ☒ Behouden en zoveel mogelijk zichtbaar houden van de historische gebouwen. Geen ruimte voor nog verdere stedelijke ontwikkeling op deze locatie dan reeds vergund.
 - ☒☒ Overbodige verharding in de punt van het parkeerterrein verwijderen en opgaande beplanting om zo de zichtrelatie vanaf de entreeroute naar de vesting met de open Mheengronden te herstellen. Dit vermindert niet het aantal parkeerplaatsen.
 - Behoud en aantrekkelijker maken wandelroute langs de vestinggracht achterlangs de Jumbo: rondje vesting.



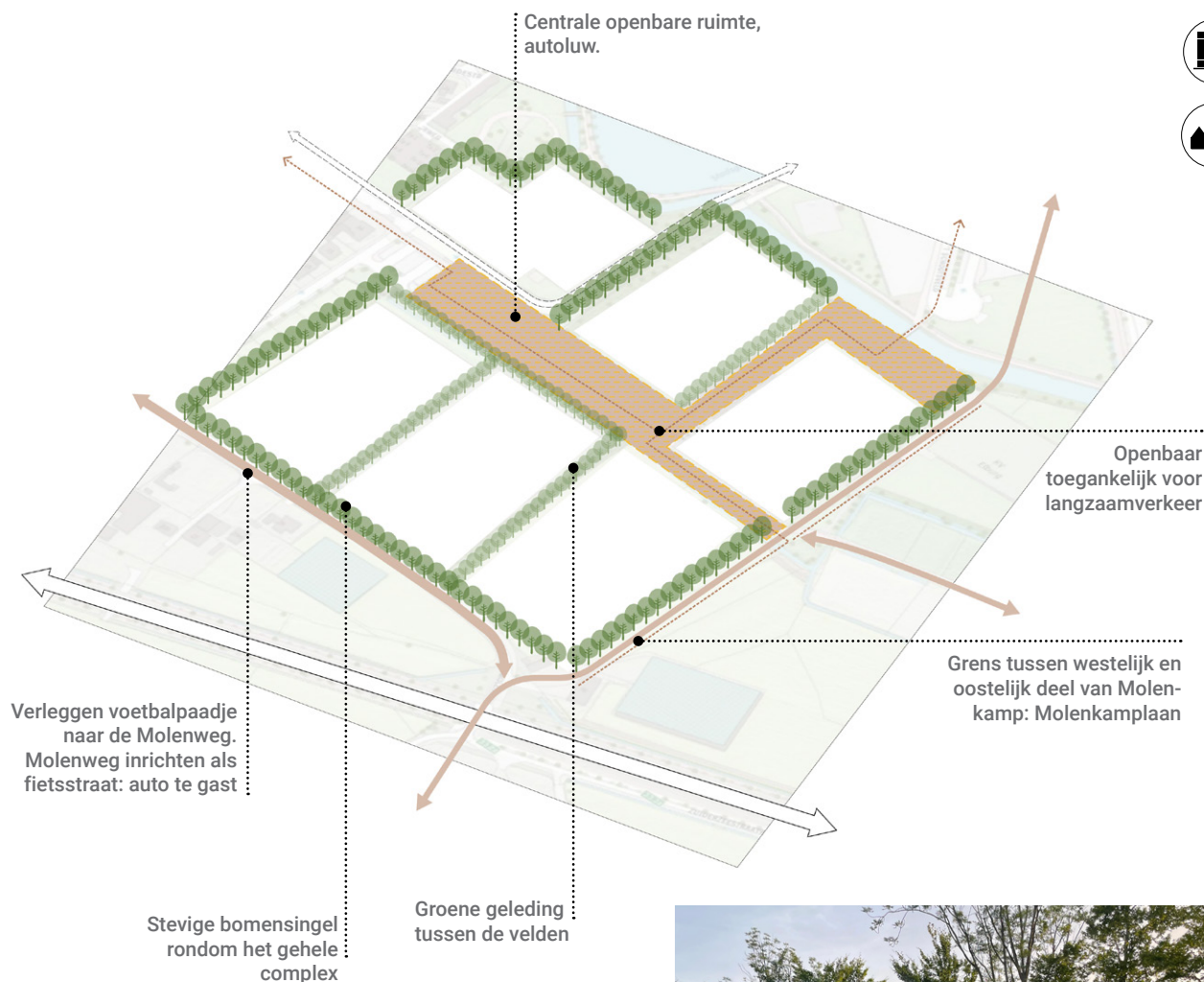
Referentiebeeld bomenweide, nieuwe tippe



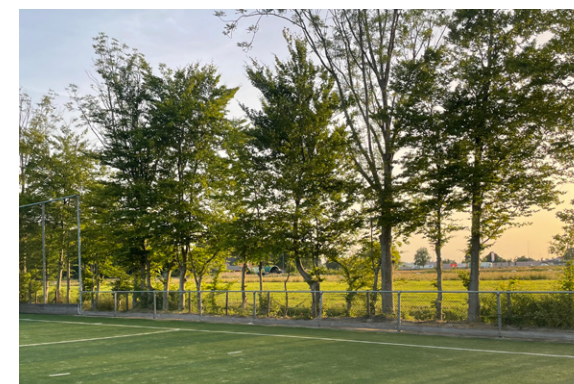
Referentiebeeld groen ingepast parkeren

Uitbreiding sportcomplex

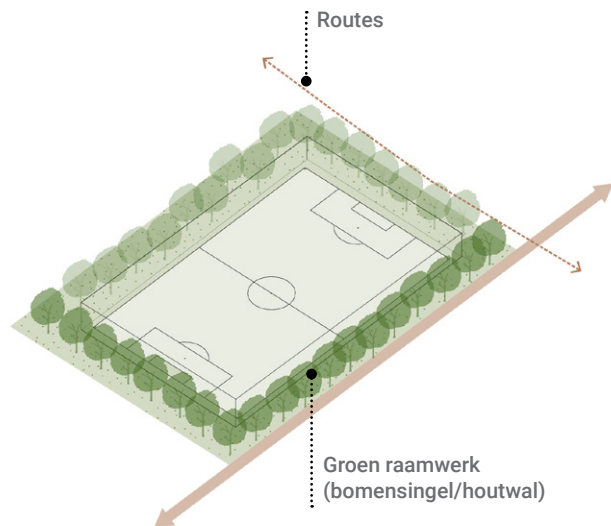
- Zet in op het realiseren van een helder afgebaand complex met stevige, groene randen van bomensingels/houtwallen met ecologische waarde. Tussen de velden is tevens een groene geleding. Voorkom (zicht op) hekwerken, reclameborden, lichtmasten etc. Het gebied 'toont zich': geen achterkanten.
- Binnen dit raamwerk is ruimte voor:
 - Uitbreiding van de sport met een vijfde voetbalveld en padelbanen. Niet alles past: er is geen ruimte voor een zesde veld en een volleybalhal. Een voetbalveld kan gecombineerd worden met (half verdiept) parkeren.
 - Woningbouw in combinatie met de uitplaatsing van het gehele sportcomplex naar een andere locatie, binnen de gemeente (sportcampus). De woonontwikkeling is groen ingepast en kent een parkachtige opzet. De ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid vergroten. Combineer slim de ontwikkeling van woningbouw met parkeren om zo de parkeerdruk in dit gebied te verlichten.
- Bij verlegging van het 'voetbalpaadje' t.b.v. de verkeersveiligheid ontstaat ruimte voor een centrale openbare ruimte voor voetgangers:
 - Variant sportcomplex: Invulling als 'sportstrip' met trapveldje, speeltuin etc. welke de drie sportlocaties op een hoogwaardige manier met elkaar verbindt: tennis, voetbal, korfbal
 - Variant woonwijk: openbare groenzone



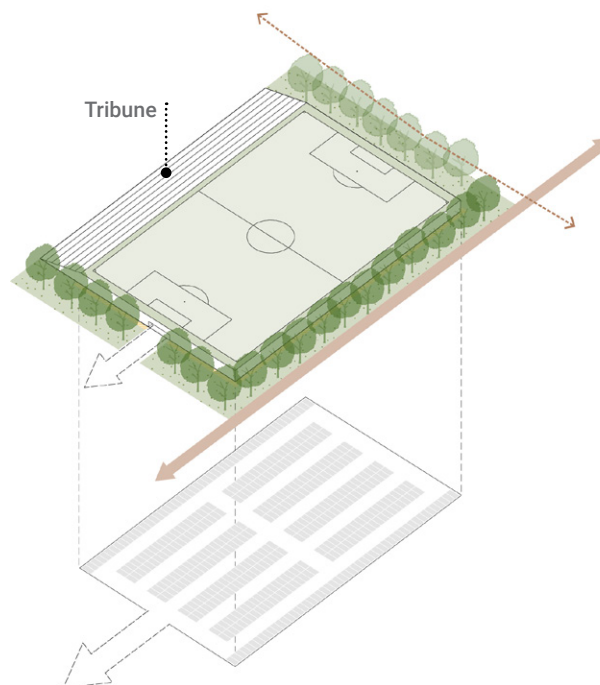
RUIMTELIJKE PRINCIPES



Referentiebeeld groene inpassing velden met bomensingel



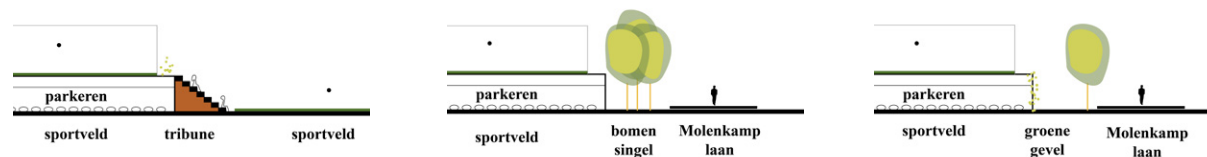
Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 1 Voetbalveld



Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 2 Voetbalveld op dak parkeerterrein



Mogelijke invulling van de velden binnen het raamwerk: Variant 3 Groen ingepaste, parkachtige en doorwaadbare woonontwikkeling, verkaveling indicatief



Principe profielen van een hoogwaardige (groene) inpassing parkeerterrein met sportveld op het dak

VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING



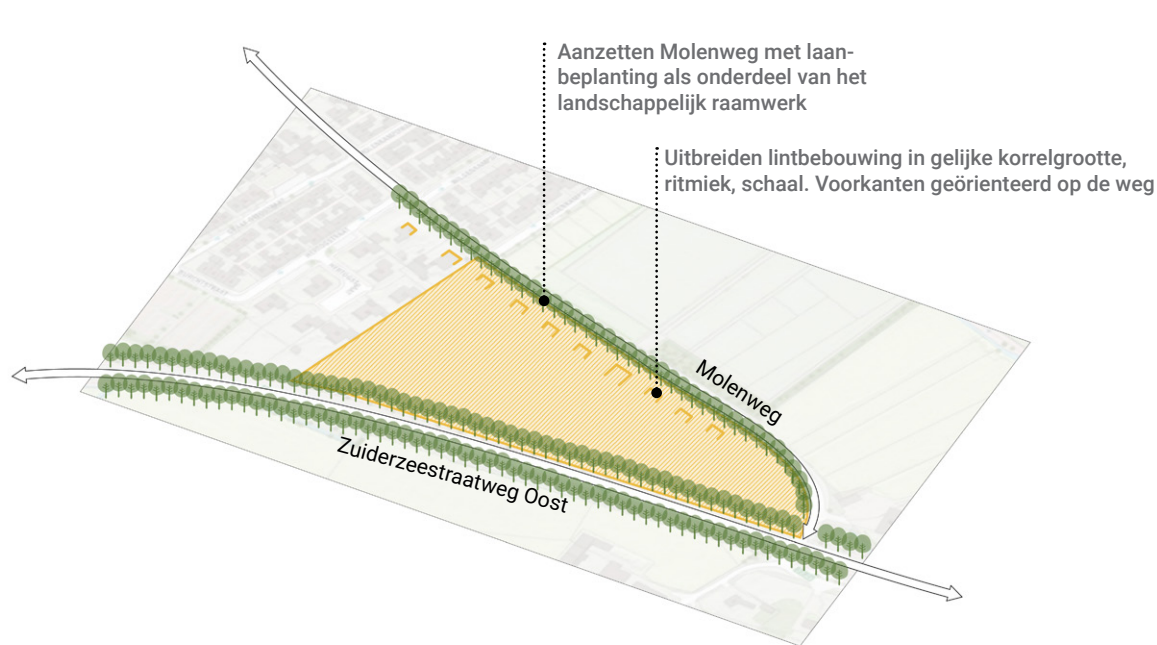
Referentiebeeld wonen in stevig groen kader
© Boek Landschappelijk Wonen, 34 voorbeelden in en om de stad

Woningbouwontwikkeling langs de Molenweg

- Ruimte voor het verdichten en verlengen van het lint langs de Molenweg richting de kruising met de Zuiderzeestraatweg Oost.
- Ook langs de Zuiderzeestraatweg Oost is rekening houdend met geluidsoverlast ruimte voor woningbouw.
- De stedenbouwkundige opzet sluit in schaal, korrelgrootte, dichtheid en hoogte aan bij de bestaande bebouwing: vrijstaande/2 onder 1 kap woningen met ruime tuinen, richting het zuidoosten overgaand in een steeds ruimere erfopzet.
- De kavels zijn royaal zodat het groene karakter in stand blijft.
- De woningen hebben een eigentijdse architectonische stijl, maar wel in harmonie met de bestaande bebouwing in de omgeving.



Referentiebeeld nieuwe lintbebouwing naast bestaand, Zecc Architecten © foto JRimageworks



RUIMTELIJKE PRINCIPES



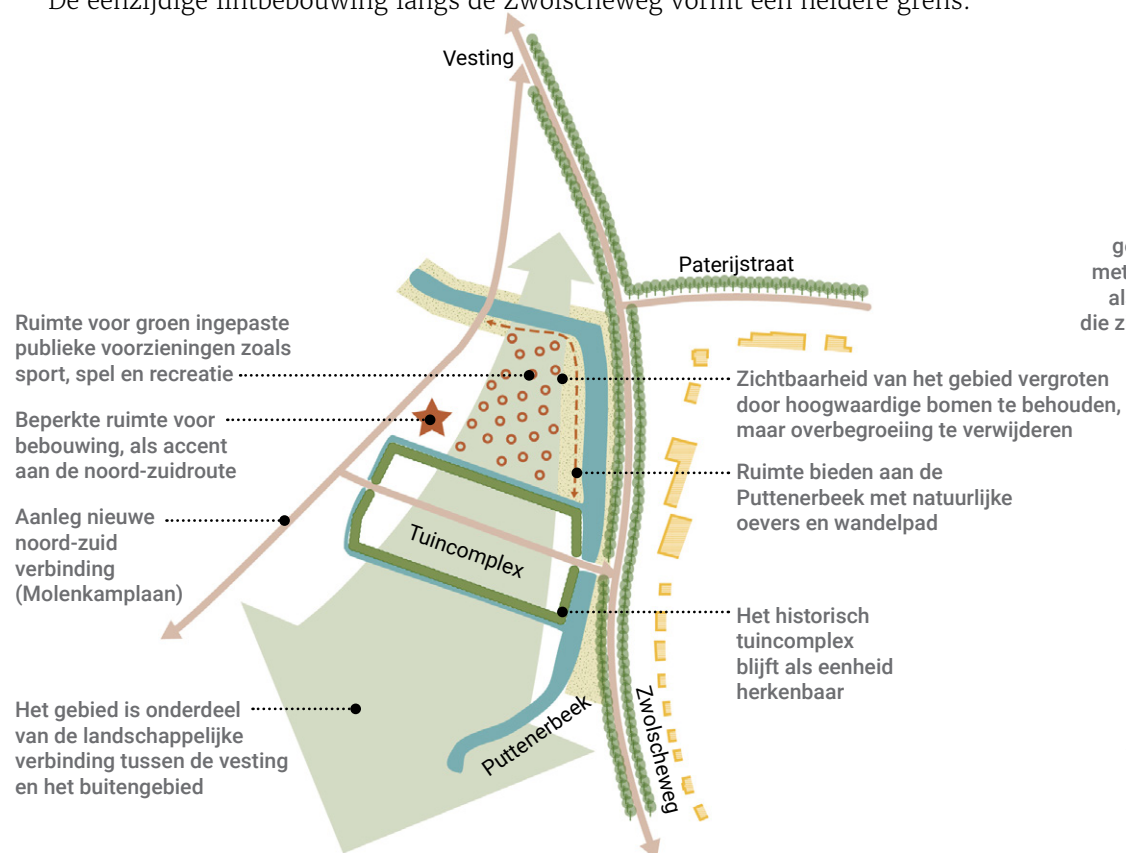
VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

Herinrichting omgeving korfbal

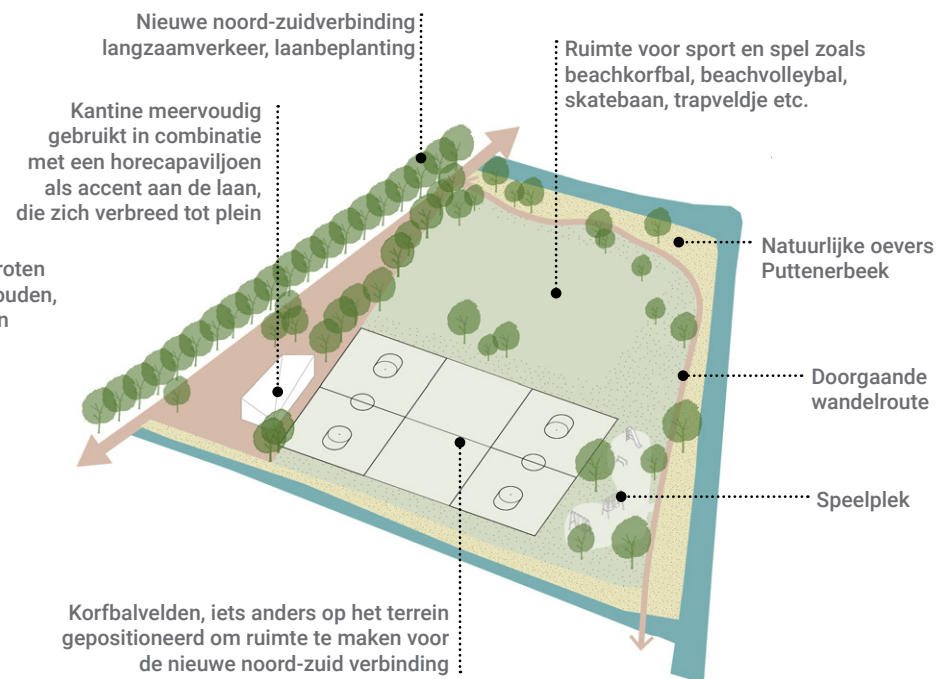
- Om de gewenste noord-zuidverbinding als grens tussen het westelijk en oostelijk deel van Molenkamp te kunnen realiseren (Molenkamplaan), is herinrichting van de omgeving van het korfbalveld nodig.
- Het gebied is onderdeel van de gewenste landschappelijke verbinding tussen de vesting en het buitengebied. Er is ruimte voor groen ingepaste publieke voorzieningen zoals sport, spel en recreatie, mits deze geen barrière vormen in het gebied en grotendeels openbaar toegankelijk zijn.
- Er is zeer beperkt ruimte voor bebouwing, ten dienste van bovenstaande functies. Richtlijn is maximaal 2 volumes, 1 laag met een kap. Totale footprint ca. 500m². Bij voorkeur als accent aan de Molenkamplaan.
- Versterk de ruimtelijke beleving van de entree van Elburg, met zicht op de groene ruimtes langs de route. De éézijdige lintbebouwing langs de Zwolscheweg vormt een heldere grens.



De gewenste noord-zuidroute loopt nu dood



RUIMTELIJKE PRINCIPES



VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING

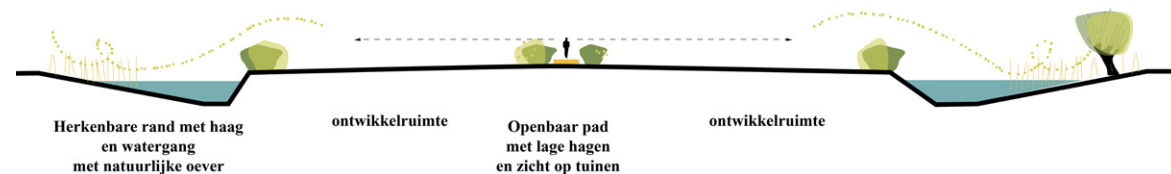
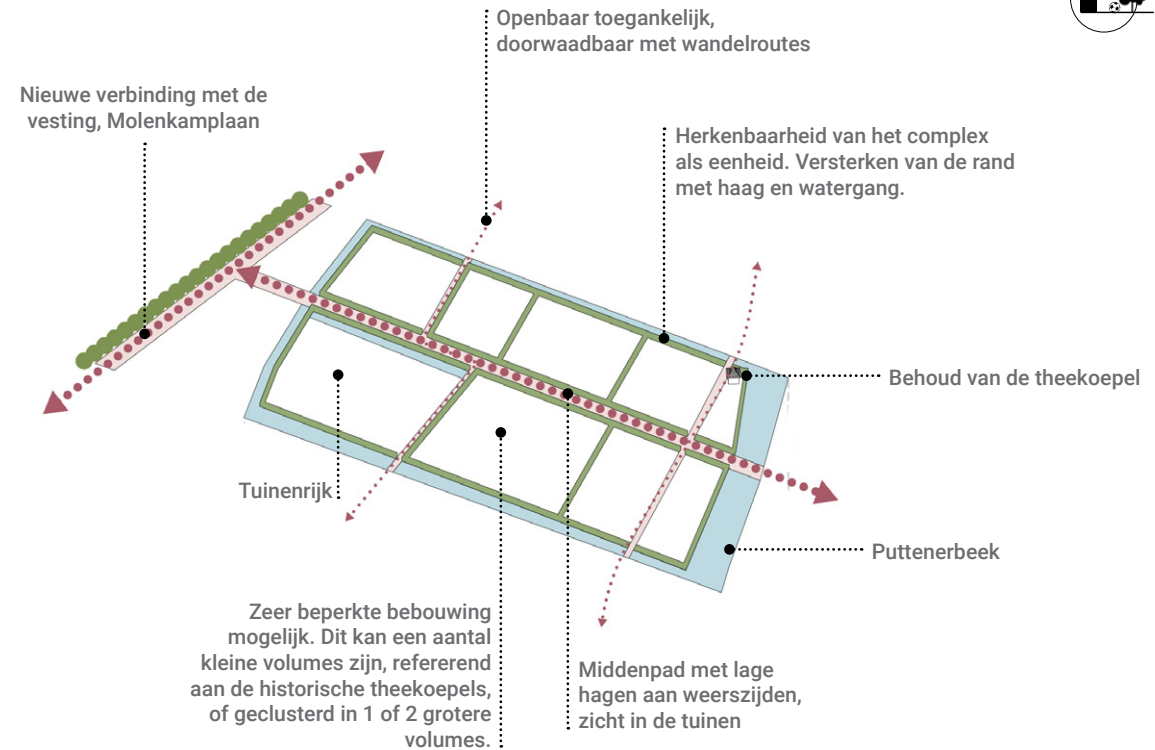


Hernieuwde betekenis historisch tuinencomplex

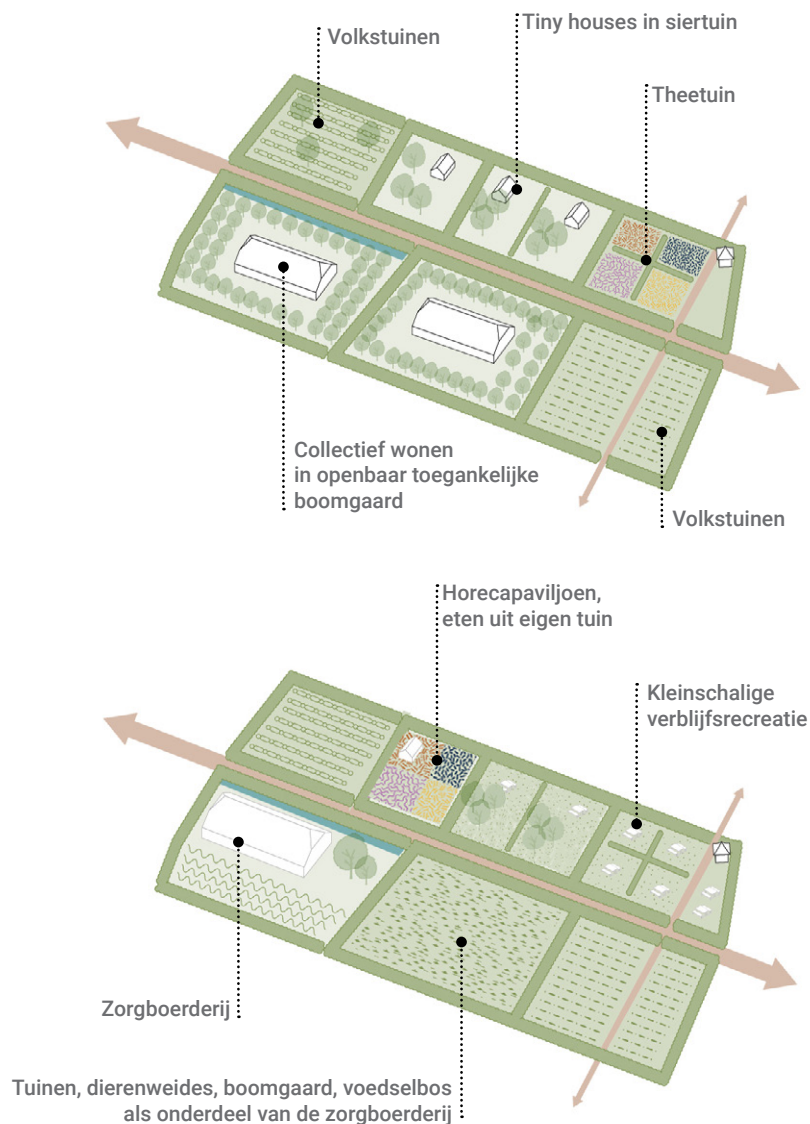
- Herstel van het historisch tuincomplex en hernieuwde betekenis geven voor Elburg.
- Het complex wordt weer herkenbaar gemaakt als éénheid. Versterken van de randen door behoud/herstel van de omringende haag en watergang, met ecologische waarde. Behoud/herstel van de historische onderverdeling van de tuinen met hagen.
- Versterken van de zichtrelaties vanaf het middenpad naar de tuinen. Erfafscheidingen zijn laag (max. 1m) en groen (haag).
- De tuinderijen liggen in de landschappelijke verbingszone tussen de vesting en het buitengebied en hebben daarom een groen, landschappelijk karakter. Gebruik als 'nutstuin', bijvoorbeeld volkstuin, boomgaard, voedselbos, theetuin, speeltuin, dierenweide staat voorop. De tuinen zijn grotendeels publiek toegankelijk. Er is beperkt ruimte voor stedelijke ontwikkeling ten dienste van de levensvatbaarheid van het complex naar de toekomst toe. De schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing past bij de maat van het complex. Bouwhoogte is maximaal 1 laag met een kap.
- Behoud van de historische theekoepel en exploitatieruimte geven om deze ook naar de toekomst toe in stand te kunnen houden.
- Het complex is autovrij.



Kaartbeeld omstreeks 1900 met meerdere theekoepels



RUIMTELIJKE PRINCIPES



VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, TWEE VARIANTEN

Voorbeelden van passende functies, waarbij aansluiting wordt gezocht op het historisch gebruik van de tuinderijen:

- **Voedselvoorziening en zorg/gezondheid.** Bijvoorbeeld door de aanleg van moes/volkstuinen of voedselbos, evt. in combinatie met een zorgboerderij. Lokale voedselproductie voor Elburg. Sociaal/maatschappelijke functie. Openbaar toegankelijk.
- **Recreatief.** Bijvoorbeeld door ontwikkeling van een theetuin en kleinschalige verblijfsrecreatie in bijzondere 'paviljoens' in tuinachtige setting.
- **Kleinschalig wonen** in de vorm van tiny houses, qua ruimtelijke opzet verwijzend naar de historische reeks theekoepels. Collectieve woonvormen gecombineerd met een maatschappelijke functie in een groter volume is ook mogelijk, mits de tuin openbaar toegankelijk is. Volledig uitverkavelen tot woonwijk past niet bij het beeld van een grotendeels publiek toegankelijk, groen en divers tuinenrijk.



Referentiebeeld zorgboerderij, Ziegler/Branderhorst



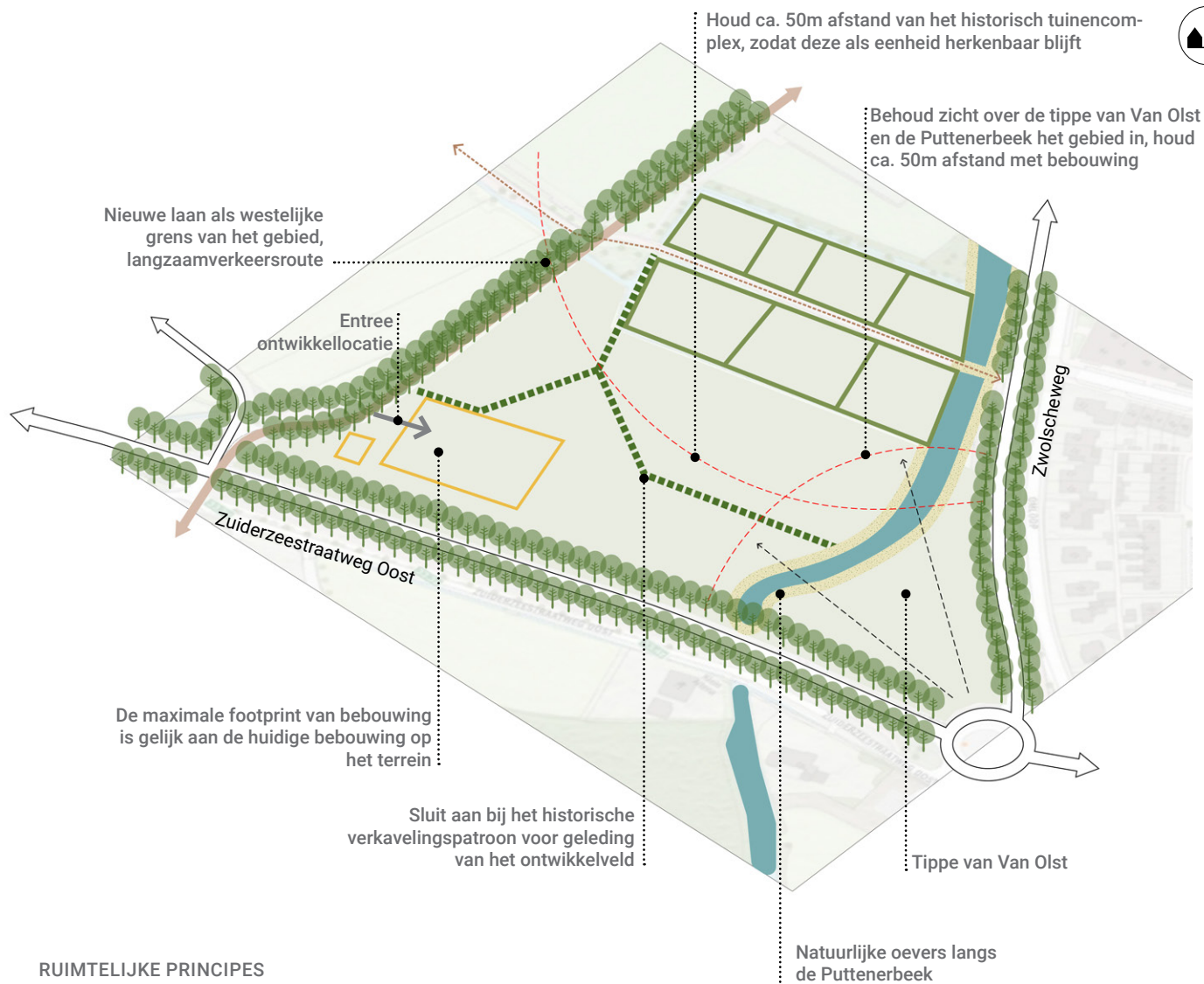
Referentiebeeld collectief wonen in boomgaard, Kersenboomgaard Leidsche Rijn



Referentiebeeld tiny houses, Zecc Architecten
© foto Roel van Norel

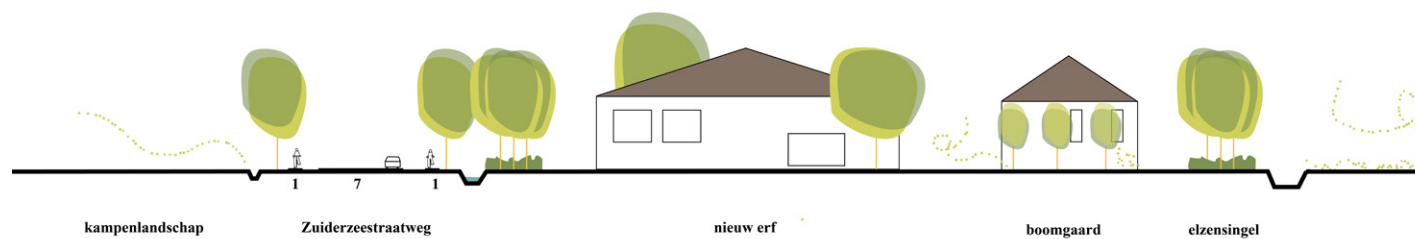
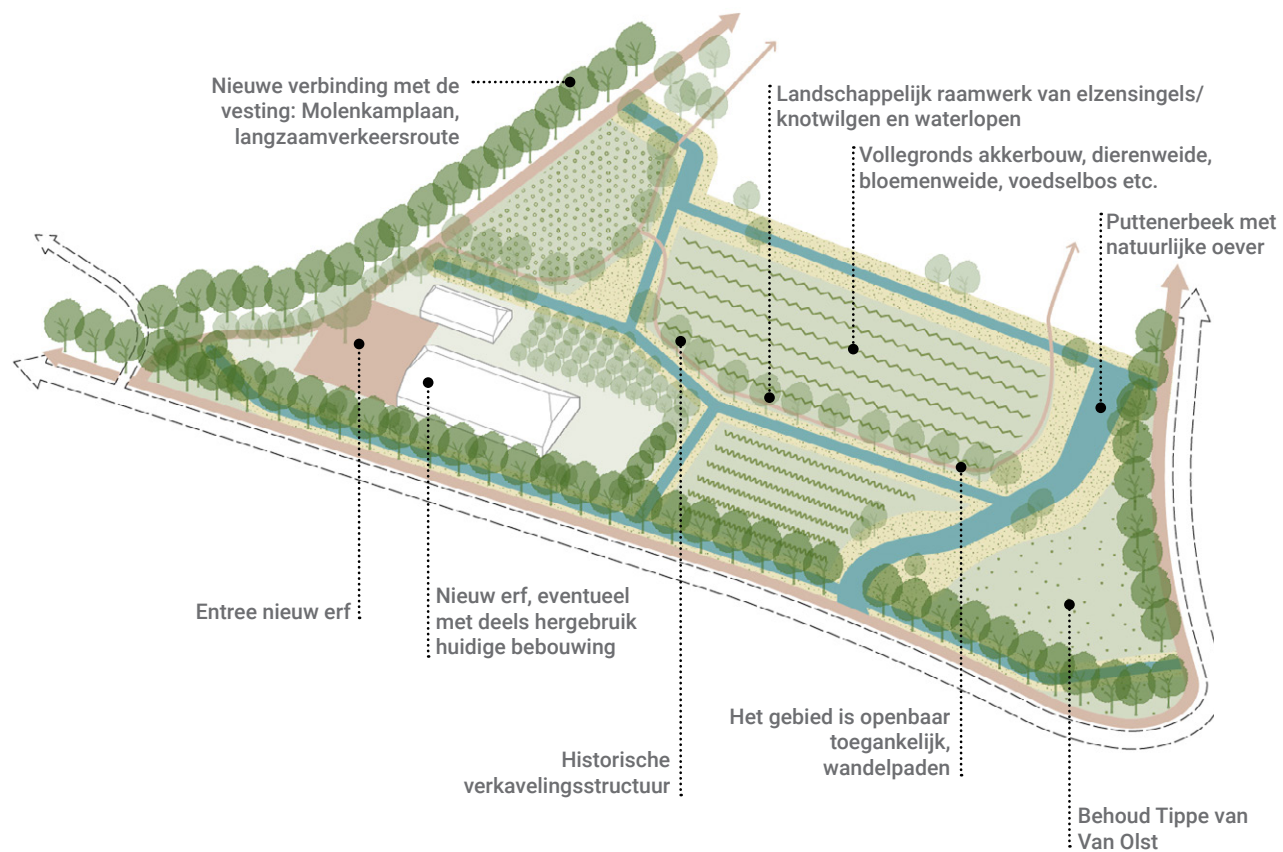
Ontwikkeling 'kassenlocatie'

- Kwaliteitsvolle, integrale ontwikkeling van de onbenutte terreinen.
- Het gebied is onderdeel van de landschappelijke verbinding tussen de vesting en het buitengebied. Het gebied is groen, met beperkt ruimte voor bebouwde componenten, de totale footprint is maximaal de oppervlakte van de huidige bebouwing. De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap.
- Bebouwing staat in het groen, is alzijdig en gaat een sterke relatie aan met het landschap. Er zijn geen/beperkte privé tuinen.
- Het landschap is vrijwel geheel openbaar toegankelijk. Aanleg wandelpaden.
- Houd met nieuwe bebouwing afstand (ca. 50m) van het historisch tuinencomplex, zodat deze herkenbaar blijft als eenheid.
- Houd met bebouwing afstand (ca. 50m) van de Puttnerbeek, bied ruimte voor een natuurlijke oeverzone.
- Behoud van de open driehoek naast de rotonde: 'Tippe van Van Olst', als onderdeel van een reeks open landschappelijke gebieden langs de entree naar Elburg. Houdt met bebouwing afstand, zodat het uitzicht en landschappelijk beeld óver de tippe het gebied in, behouden blijft.
- ☒ Sluit aan bij het historische verkavelingspatroon voor ruimtelijke geleding van het ontwikkelgebied.



RUIMTELIJKE PRINCIPES

- Er is maximaal ruimte voor één ontwikkellocatie, passend binnen de volgende twee stedelijke typologieën, zie ook de voorbeelduitwerkingen op de volgende pagina's.
 1. Nieuw landgoed, refererend naar de landgoederenreeks Old Putten, Schouwenburg, Zwaluwenburg.
 2. Erfontwikkeling refererend aan het kampenlandschap en de historische tuindersfunctie in dit gebied



VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, VARIANT 1 NIEUW ERF



Referentiebeeld nieuw erf, Ziegler|Branderhorst



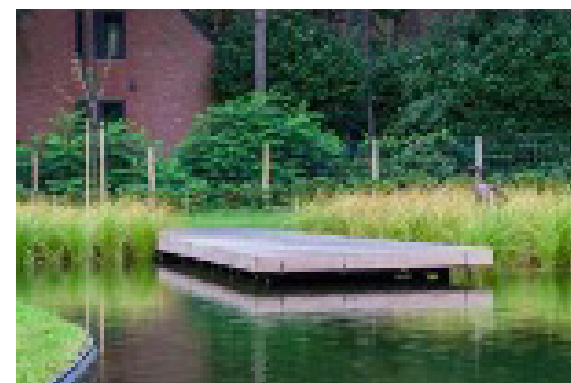
Referentiebeeld wandelpad langs knotwilgen



VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING, VARIANT 2 LANDGOED



Referentiebeeld nieuw landgoed, Mecanoo Architects, © Ossip Architectuurfotografie



Referentiebeeld steiger aan het water



Referentiebeeld bomenweide/boomgaard

Verbeteren ontsluiting/parkeerdruk



- Verbeteren oversteekbaarheid/verkeersveiligheid Zuiderzeestraatweg Oost/Molenweg door aanleg van een volwaardige kruising.
- Verleggen doorgaande fietsroute 'voetbalpaadje' t.b.v de veiligheid op het sportcomplex naar de Molenweg (fietsstraat) in aansluiting op een nieuw te realiseren noord-zuid verbinding.
- Aanleg nieuwe noord-zuid fiets/wandelverbinding door Molenkamp: Molenkamplaan.
- Optie om gewenste aanleg van een extra voetbalveld te combineren met parkeren (veld op het dak van de parkeergarage), om zo de parkeerdruk op het schootsveld, in de entree van Elburg te verminderen.

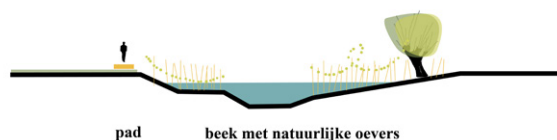


Schema ontsluiting

Opwaarderen Puttenerbeek



- Aanleg brede ecologische oeverzones, die bijdragen aan waterkwaliteit- en biodiversiteitsdoelen
- Behoud wandelpad langs de beek, aanleg ontbrekende schakel richting Landgoed Old Putten, hier liep vroeger ook een Kerkepad
- Aanleg van natte graslanden langs de beek waar water kan worden vastgehouden t.b.v. de klimaatbestendigheid op langere termijn.



Principe profiel natuurlijke oever met wandelpad

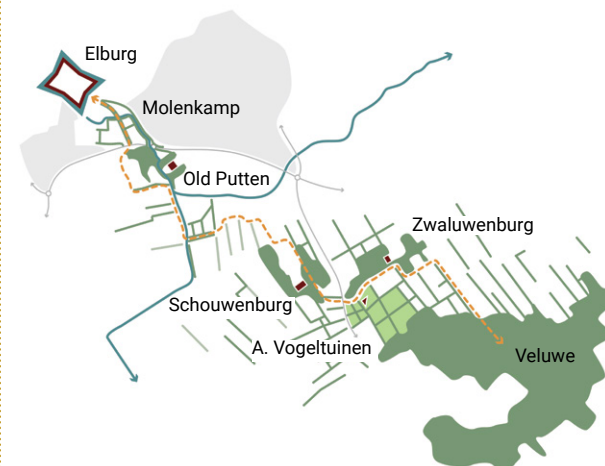


Referentiebeeld natuurlijke oever

Relatie buitengebied versterken



- Landschappelijk, recreatieve relatie op grotere schaal tussen Elburg, landgoederenzone en de Veluwe versterken en recreatief vermarkten.
- Aanleg aantrekkelijke, doorgaande fiets- en wandelroutes en recreatieve voorzieningen, toeristische overstappunten.
- Ecologische en landschappelijke verbindingen versterken.



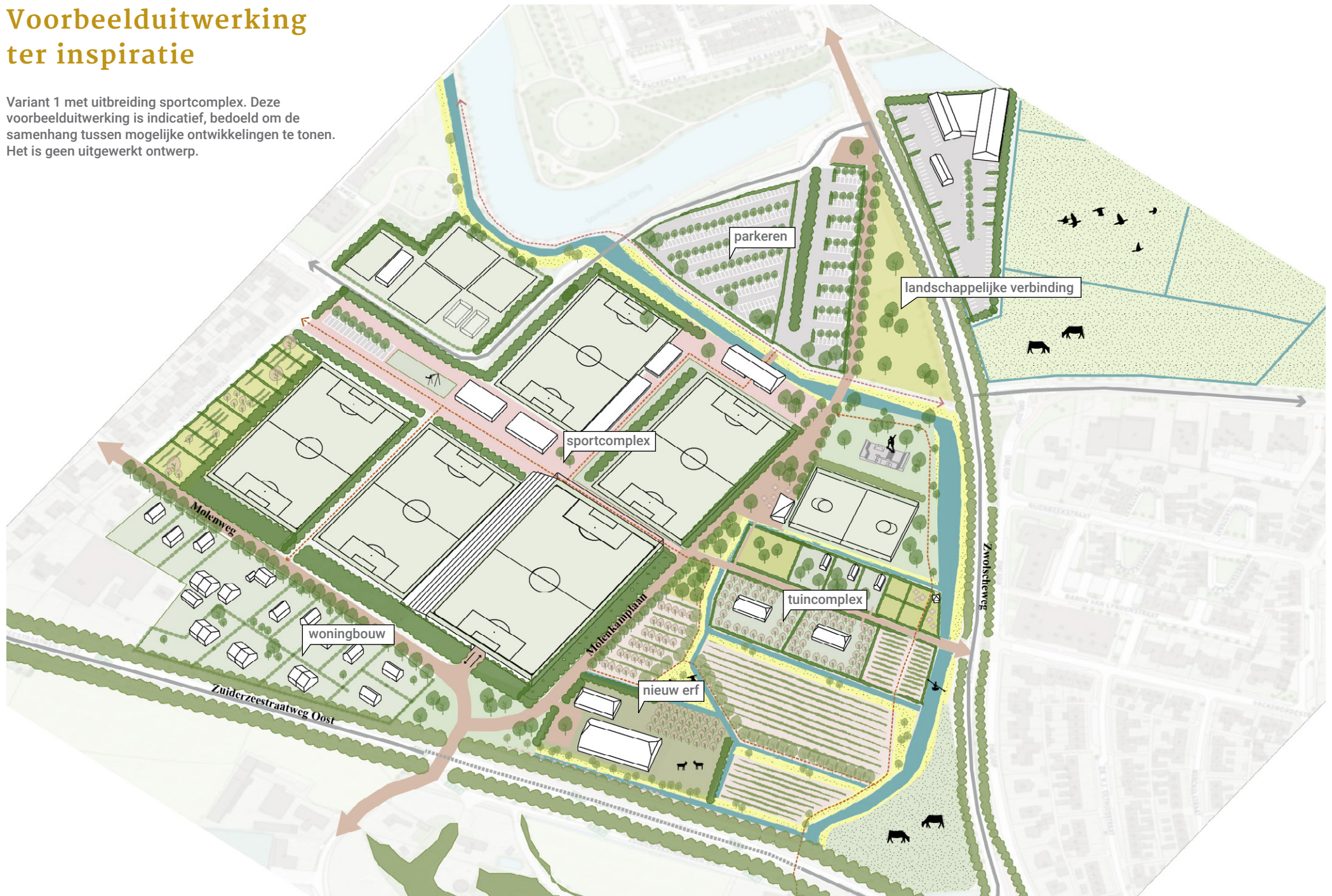
Verbindingen tussen vesting, landgoederen, Veluwe



Landgoed Old Putten

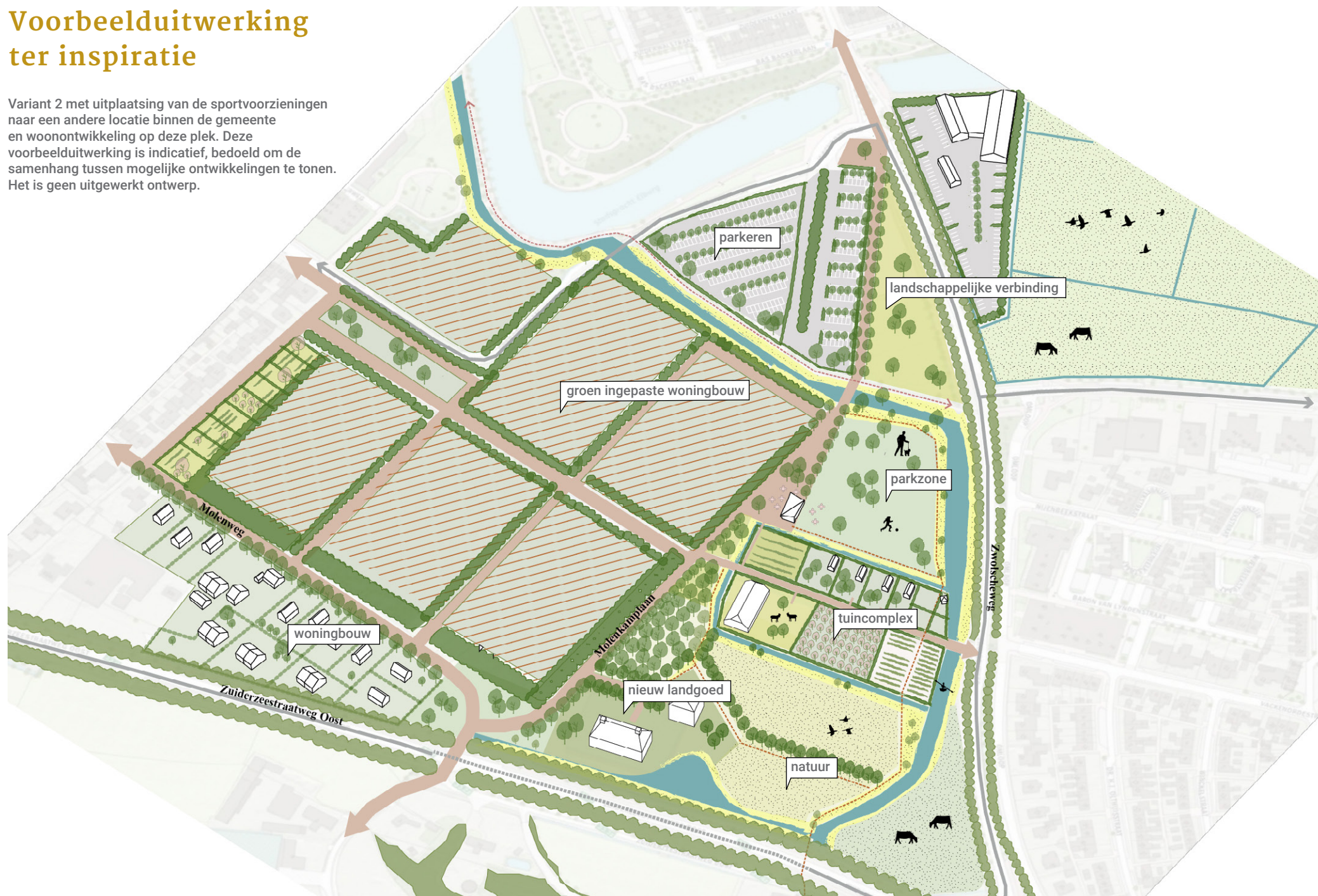
Voorbeelduitwerking ter inspiratie

Variant 1 met uitbreiding sportcomplex. Deze voorbeelduitwerking is indicatief, bedoeld om de samenhang tussen mogelijke ontwikkelingen te tonen. Het is geen uitgewerkt ontwerp.



Voorbeelduitwerking ter inspiratie

Variant 2 met uitplaatsing van de sportvoorzieningen naar een andere locatie binnen de gemeente en woonontwikkeling op deze plek. Deze voorbeelduitwerking is indicatief, bedoeld om de samenhang tussen mogelijke ontwikkelingen te tonen. Het is geen uitgewerkt ontwerp.



Deelgebied 4. Haven & Oude Vos



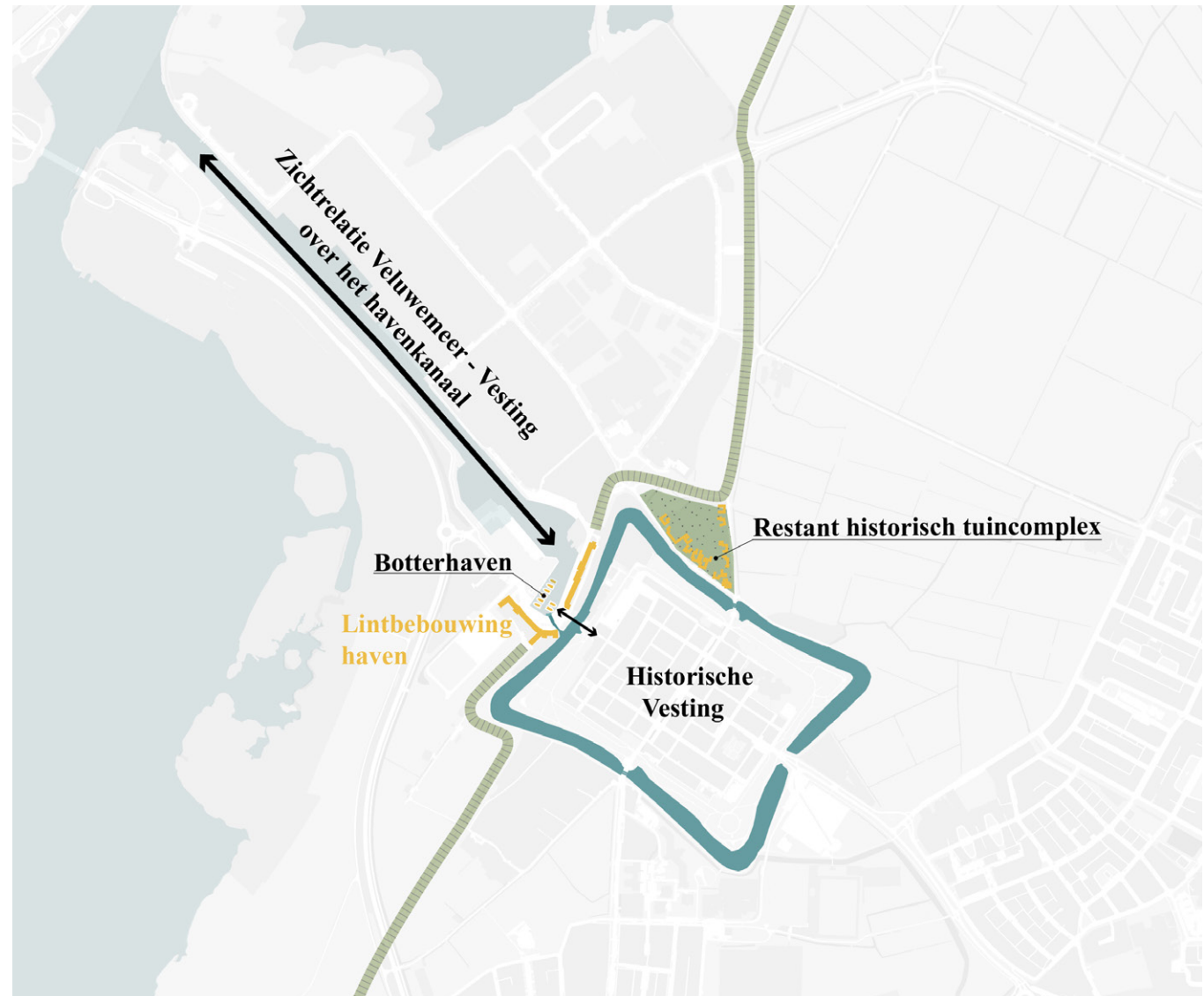
Hoofdkoers

Integrale gebiedsontwikkeling gericht op het realiseren van passende nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Vaste waarden

Onderstaande vaste waarden vormen de huidige kernkwaliteiten voor dit deelgebied en dienen bij elke ontwikkeling behouden te blijven.

- Lage zichtlijn over het water van het havenkanaal tussen het Veluwemeer en de vesting
- Zichtrelaties tussen de vesting en de haven
- Eenzijdig historische lintbebouwing langs de haven
- Botterhaven en visserij gerelateerde functies
- Herkenbare contouren van het historisch tuincomplex



Vaste waardenkaart deelgebied 4 Haven & Oude Vos

Ruimtelijke uitgangspunten

- Behoud van de cultuurhistorische elementen gerelateerd aan de haven, die het verhaal van Elburg als vissersstad vertellen (water, vis, veilen, roken), inclusief de historische lintbebouwing langs de Botterhaven.
- Vergroten van de verblijfskwaliteit van de Havenkade door de verkeersdruk waar mogelijk te verminderen.
- Behoud van de korte zichtlijnen tussen de historische haven en de vesting, bijvoorbeeld vanaf de wal op de lintbebouwing en onder de Vispoort door.
- Behoud van de lange zichtlijn over het havenkanaal, laag over het water.
- Versterken van de relatie met het water langs het gehele havenkanaal. Zet in op doorgaande langzaamverkeersroutes langs toegankelijke kades, aantrekkelijke verblijfsruimtes en een mix van functies, die zich oriënteren op het water.
- Ruimte voor stedelijke ontwikkeling in dit deelgebied, gericht op het vergroten van de kwaliteit van de bebouwing (herbestemming, transformatie) en de openbare ruimte en het realiseren van een afgestemde mix aan functies.
- Realiseren van heldere grenzen tussen het bebouwd gebied en het buitengebied.
- Hernieuwde betekenis geven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Havenplein en het restant van het oude dijklichaam.
- Ontwikkelen braakliggende gebieden in het voormalig tuincomplex Kamperdijk-Oude Bleeksweg.
- Betere inpassing rand Kruismaten langs de Kamperdijk en het versterken van de grens richting het open veenweidelandschap.



Ruimtelijke uitgangspunten deelgebied 4 Haven & Oude Vos

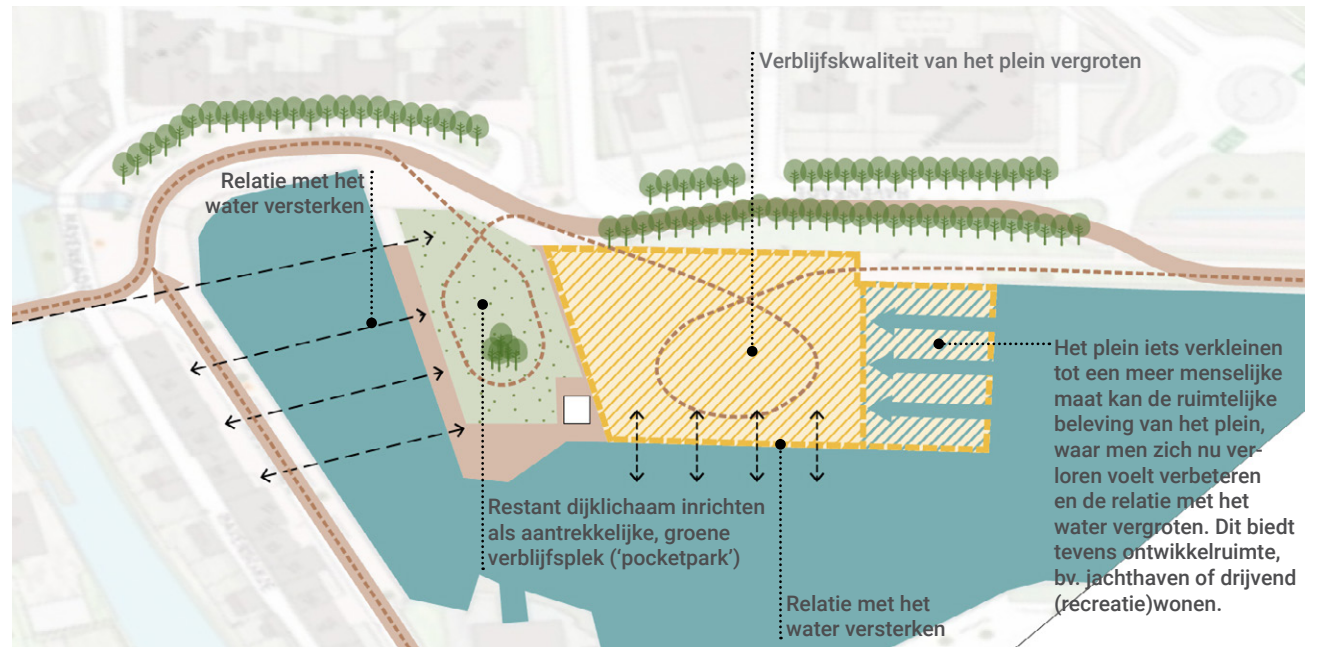
Ontwikkelkansen

Om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke kaders van de gebiedsvisie en uitgangspunten voor dit deelgebied is een aantal ontwikkelkansen benoemd. De ruimtelijke principes zijn per ontwikkelkansen uitgewerkt en soms is ook een mogelijke invulling daarvan, ter inspiratie, verbeeld.

Kwaliteitsimpuls havenplein en restant dijklichaam



- Gezien de verwachte ontwikkelingen rondom het havenplein met meer ruimte voor wonen, krijgt het plein een nieuwe betekenis in de stad.
- De verblijfskwaliteit van het havenplein en de relatie met het water vergroten.
- Restant dijklichaam beter benutten en aantrekkelijker maken als verblijfsplek.



RUIMTELIJKE PRINCIPES



Referentiebeeld contact met het water



Referentiebeeld havenpaviljoen: door functies toe te voegen aan het plein ontstaat meer levendigheid en verblijfskwaliteit, Diller Scofidio + Renfro



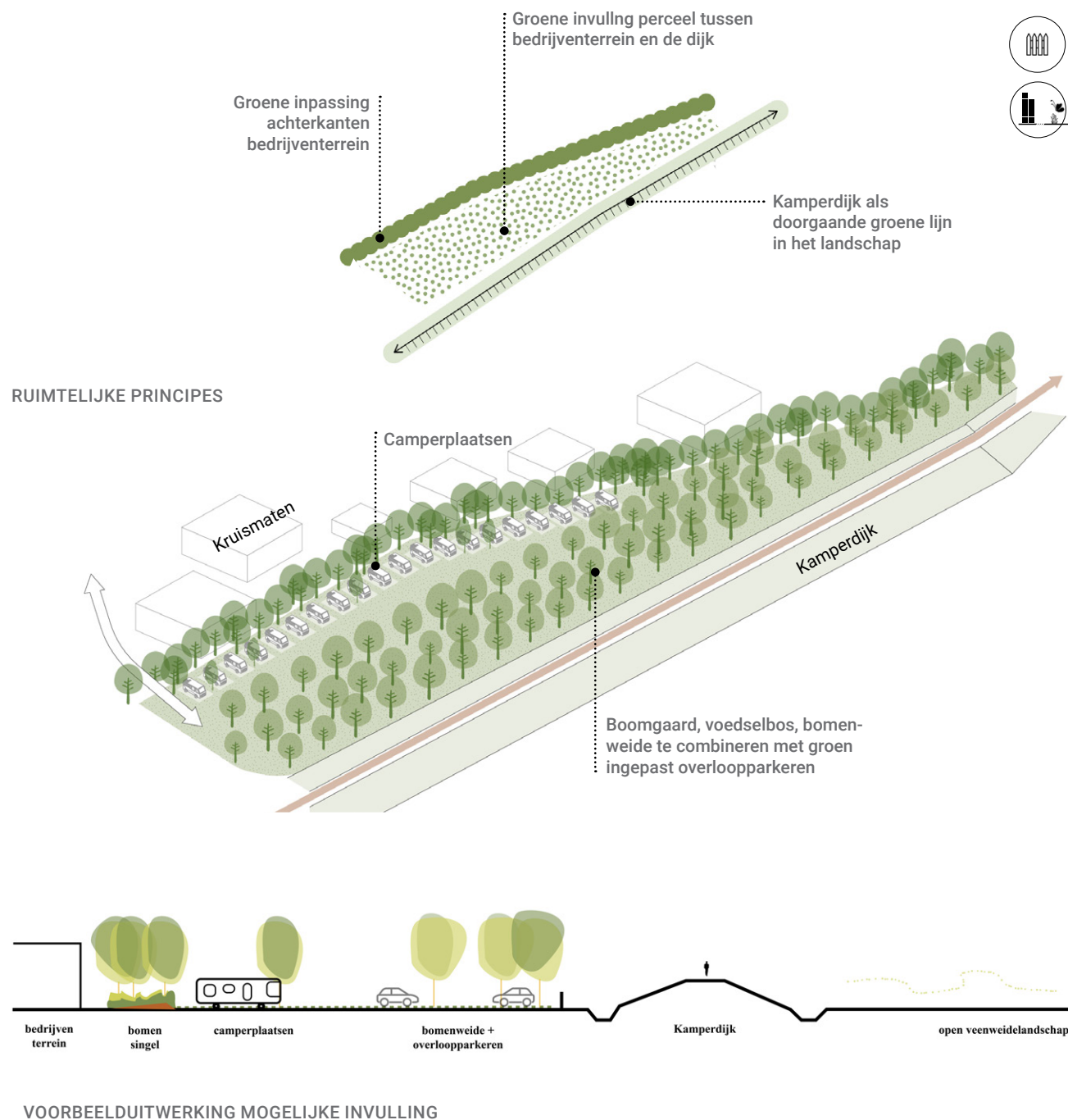
Referentiebeeld drijvende woningen, Attika architecten

Hoogwaardige rand Kruismaten

- Verbeteren uitstraling rommelige rand van het bedrijventerrein.
- ☒ Realiseren van een stevige groene inpassing: bossingel, boomgaard, bomenweide, voedselbos etc. Zet deze groene rand vanaf de Kamperdijk langs de hele rand van Kruismaten naar het noorden door tot aan het Veluwemeer.
- Houd rekening met de veiligheidseisen van de dijk als waterkering.
- Te combineren met camperplaatsen en overloopparkeren.

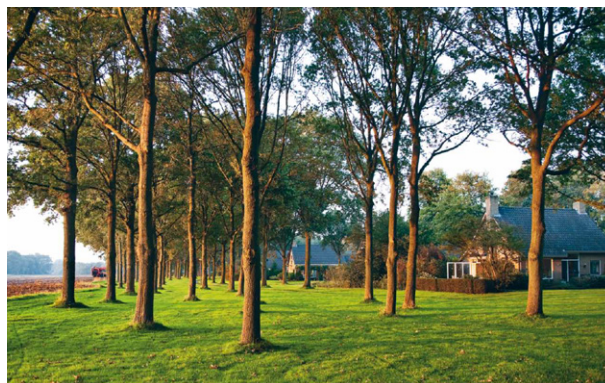


Referentiebeeld camperplaatsen in bomenweide

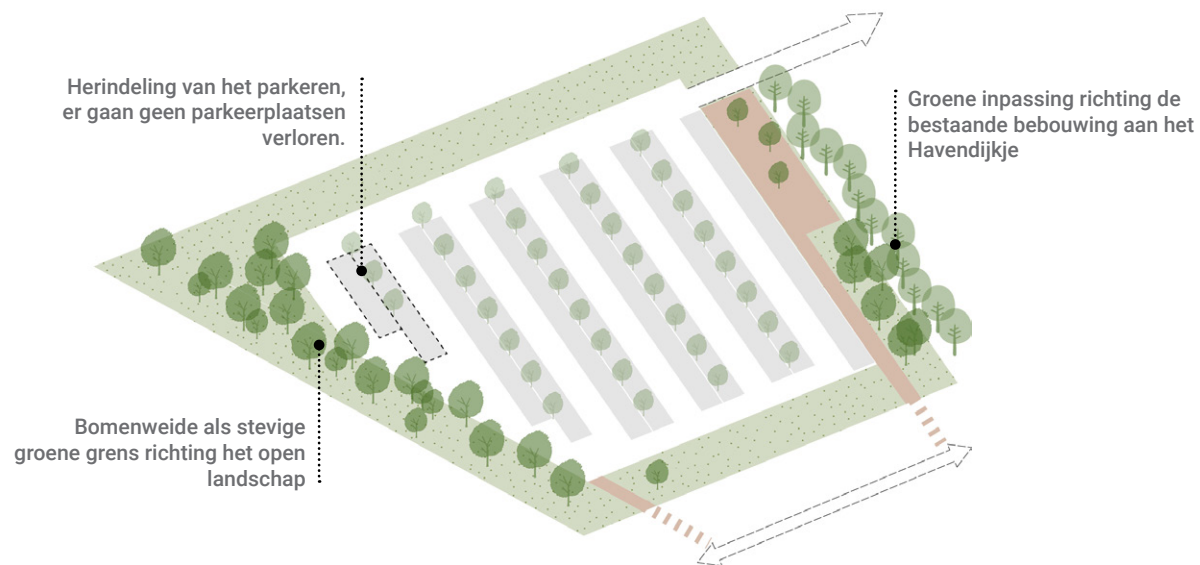


Ontwikkeling gebied Kerkhofsweg, Flevoweg, Havenkade

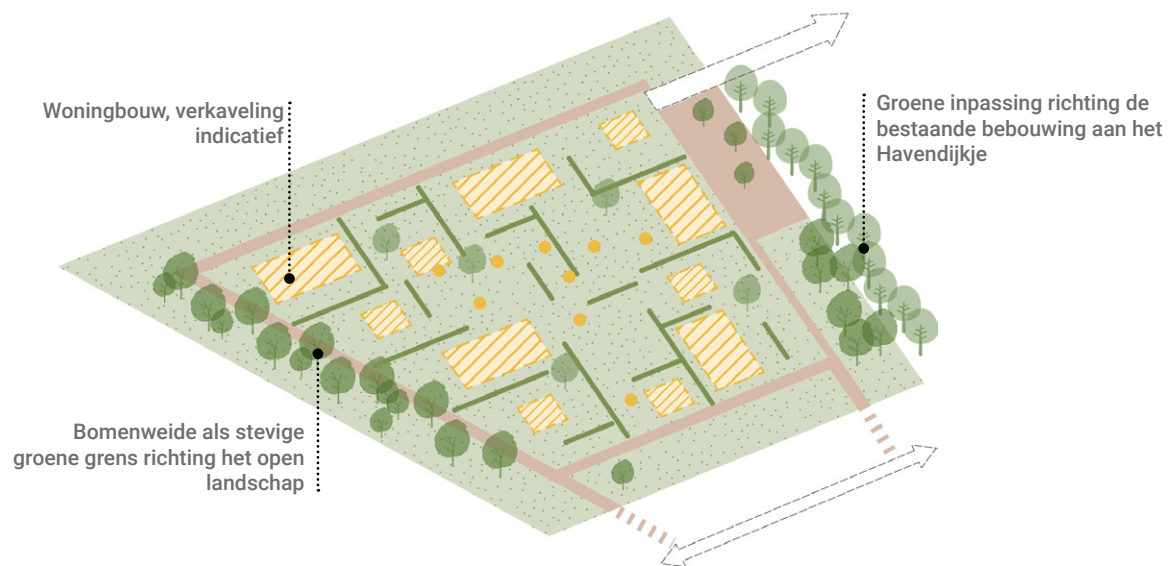
- Ruimte voor intensivering en kwaliteitsverbetering van het gebied door middel van herstructurering en stedelijke ontwikkeling.
- Behoud van de historische bebouwing aan de Havenkade. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier zorgvuldig op aan.
- Behoud zichtrelaties met de vesting.
- Hoogwaardige uitstraling richting Flevoweg en Havenkade als entree van Elburg.
- Ontwikkeling parkeerplaats Oude Vos:
 - Vergroten sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied door toevoegen van bebouwd programma (woningbouw).
 - Helderere grenzen: realiseren van een stevige, groene rand (bomenweide) richting het open landschap van de Weerens. Deze rand wordt teruggelegd t.b.v. de zichtrelaties met het Veluwemeer, zie ook deelgebied 2.
 - Zorgvuldige inpassing van de bebouwing richting de vesting en de historische bebouwing aan de Havenkade. Bebouwing sluit in schaal en maat aan op de omliggende bebouwing.
 - Kies voor meervoudig ruimtegebruik, waarbij het parkeren wordt gecombineerd met stedelijke ontwikkeling.
 - Houd afstand van de waterkering in verband met de waterveiligheidseisen én vanwege het zicht op en de uitstraling van de historische vestingwal daarachter.



Referentiebeeld stevige groene rand, Westelijke dorpsrand Vries,
© Boek Landschappelijk Wonen, 34 voorbeelden in en om de stad



Variant 1 Parkeren. Door de beschikbare ruimte te optimaliseren gaan geen parkeerplekken verloren bij het trekken van de nieuwe, heldere grens met het open landschap.



Variant 2 Groen ingepaste woonontwikkeling, verkaveling indicatief

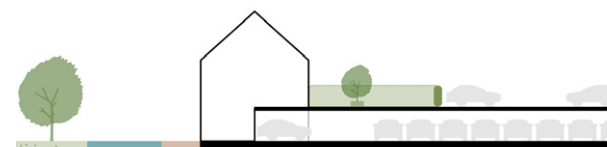
VOORBEELDUITWERKING MOGELIJKE INVULLING TERREIN OUDE VOS



Foto huidig parkeerterrein Oude Vos



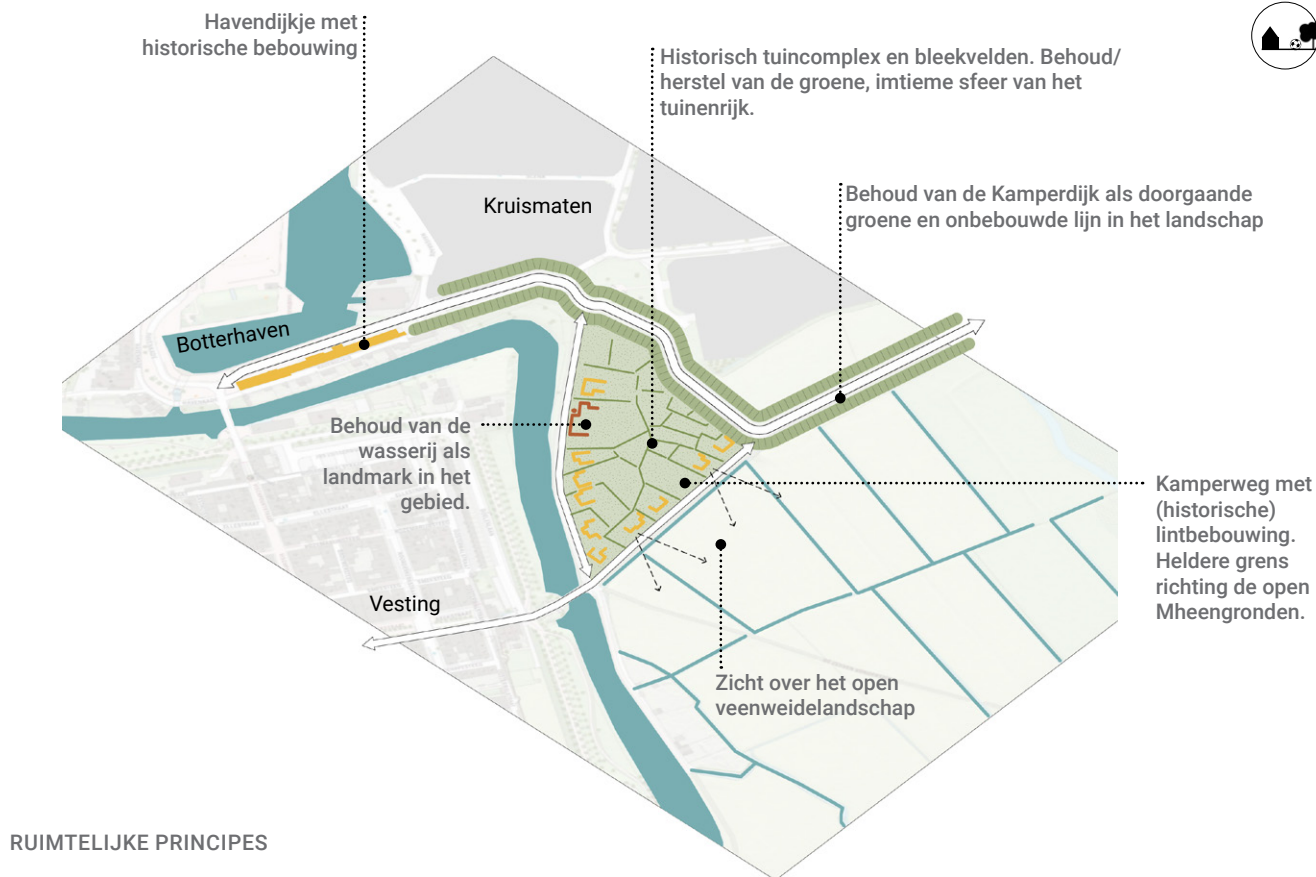
Referentiebeeld woonontwikkeling, Groosman Architecten



Principe profiel: de woningbouwontwikkeling kan gecombineerd worden met parkeren

Ontwikkeling tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek

- Hernieuwde betekenis geven aan de braakliggende terreinen, door zorgvuldig groen ingepaste stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve- en creatieve functies en voorzieningen.
- Behoud en herstel van de groene, ontspannen en intieme sfeer van het historisch tuinenrijk. Karakteristiek is de onderverdeling in kleinere tuinen met kleinschalige beplantingselementen.
- Behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwde elementen: historische lintbebouwing Kamperweg en de wasserij met schoorsteen als landmark in het gebied.
- De drie zijden van het complex hebben een ander karakter. Behoud dit en speel hier met de ontwikkeling op in:
 - Kamperweg met deels historische lintbebouwing. Heldere grens richting het open veenweidelandschap van de Mheengronen.
 - Oude Bleeksweg langs de vestinggracht, met uitzicht op de vesting, deels bebouwd met de schoorsteen van de wasserij als baken.
 - Kamperdijk als doorgaande groene lijn in het landschap



RUIMTELIJKE PRINCIPES



Oude Bleeksweg aan de vestinggracht



Onbebouwde Kamperdijk overgaand in de Kamperweg met lintbebouwing. Zicht over het open veenweidelandschap.

Ontwikkelruimte in het tuinenrijk. Ruimte voor groen ingepaste (woon)ontwikkeling met behoud van de intieme sfeer, in aansluiting op de historische waarden.



Ruimte voor herontwikkeling van het terrein van de wasserij wanneer de huidige functie komt te vervallen, bijvoorbeeld met woningbouw (appartementen). Verwijs met de vormgeving naar deze historische functie en behoud zoveel mogelijk waardevolle bebouwde elementen, in ieder geval de schoorsteen.

Herstel van het lint langs de Kamperweg. Ruimte voor woningbouw in aansluiting op de schaal en uitstraling van de andere woningen in het lint. Dit ten behoeve van een eenduidige, heldere grens richting het open landschap van de Mheengronden.

ONTWIKKELRUIMTE



Referentiebeeld: nieuwe 'wasserij' als accent in het gebied, Enka Ede



Referentiebeelden wonen in een tuinenrijk.
Links: Julius Taminiau, rechts: MIX Architectuur



Referentiebeeld wonen in een tuinenrijk, Atelier Pro © foto Luuk Kramer

6. Borging van ruimtelijke kwaliteit

Realiseren van de visie

In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het beschermd stadsgezicht beschreven en verbeeld. Het zijn ambities die niet morgen allemaal gerealiseerd zijn, het is een visie voor de toekomst, waar stap voor stap aan gewerkt moet worden.

De gemeente staat aan de lat om deze ambitie waar te maken, maar ook particuliere initiatieven kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de gebiedsvisie.

Afwegingskader

Om te kunnen toetsen of een beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de gebiedsvisie en bijdraagt aan het realiseren van de gestelde ambities is een afwegingskader opgesteld, zie hiernaast. Er wordt daarbij aangesloten op het proces zoals vastgelegd in het gemeentelijke omgevingsbeleid. De hoofdstappen hierin zijn hieronder opgesomd en ook benoemd in het stroomschema van het afwegingskader.

- Website: het initiatief wordt via het intakeformulier op de website van de gemeente Elburg ingediend.
- Intaketafel: De wenselijkheid van het initiatief wordt beleidsmatig gecheckt aan de hand van het afwegingskader. Resultaat: ja, ja mits of nee.

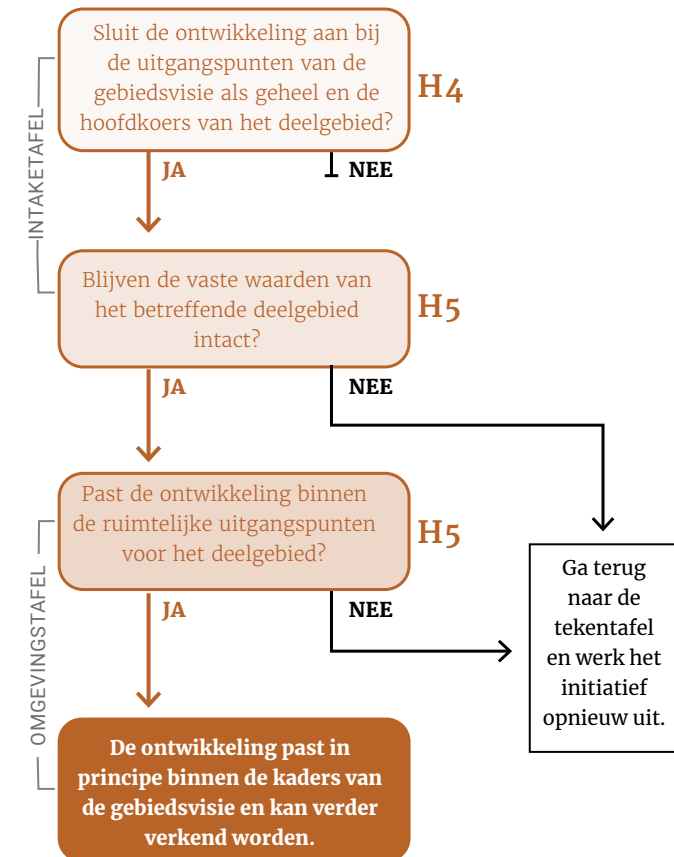
- Omgevingstafel: Gezamenlijk worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling geformuleerd en verder uitgewerkt, op basis van de gebiedsvisie. Resultaat: een haalbaar plan.
- Vergunningen: de planologische procedures worden opgestart, inclusief toetsing door de welstand.

Het stroomschema start met de vraag of de beoogde ontwikkeling past bij de uitgangspunten van de visie als geheel, de hoofdkoers van het betreffende deelgebied en de vaste waarden van het gebied. Deze afweging wordt gemaakt aan de intaketafel. Als dit zo is, past de ontwikkeling in de basis binnen de kaders van de gebiedsvisie. Als hier niet aan wordt voldaan, kan het initiatief niet doorgaan. Aanpassing is nodig.

Aan de omgevingstafel komt de vraag of het initiatief past bij de ruimtelijke uitgangspunten voor het deelgebied. Zo ja, dan kan het initiatief verder worden verkend. Zo nee, dan is aanpassing nodig.

Als het een ontwikkeling betreft die als ontwikkelkans is beschreven, dan kan men er op vertrouwen dat het initiatief past bij de visie. Als het een ontwikkeling is, die niet als ontwikkelkans is beschreven, betekent dit niet bij voorbaat dat het initiatief niet passend is. Het volledige stroomschema wordt dan doorlopen.

Afwegingskader



Borging van ruimtelijke kwaliteit

Om van visie tot beleid te komen zal deze gebiedsvisie vertaald moeten worden naar het gemeentelijk omgevingsbeleid. Om de in deze visie geformuleerde kwaliteit te borgen, moet deze nadere vertaling onder nauwe supervisie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, in combinatie met de plaatselijke monumentencommissie gebeuren.

De wijze waarop ontwikkelingen vervolgens verder vorm krijgen kan verschillen. Bij afgebakende ontwikkelingen kan de gemeente een toetsende rol innemen. Het is dan nodig om het gedachtegoed uit de gebiedsvisie verder uit te werken en te concretiseren, bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan. Voor andere gebieden, zoals Molenkamp en de Haven & Oude Vos is het advies om een gezamenlijk ontwikkeltraject op te starten met de betrokken partijen, waarbij de gemeente de regie pakt en de verantwoordelijkheid neemt voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Op die manier is het mogelijk om de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. In hoofdstuk 7 is een uitvoeringsparagraaf opgenomen.

Conform het omgevingsbeleid, adviseert de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit – die vanaf januari 2023 wordt aangesteld – over de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de bijzondere waarde van het gebied is de aanbeveling om voor het beschermd stadsgezicht een separaat kwaliteitsteam in te stellen. Verder moet er altijd samengewerkt worden/advies gevraagd zijn aan een geregistreerd (landschaps)

architect/stedebouwkundige. Ook moet voor grotere, bepalende ontwikkelingen advies gevraagd worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Door een aparte organisatie op te zetten voor het landschappelijk gebied rondom de vesting, die zich richt op eigendomsverwerving, beheer, recreatie en productontwikkeling alsof het een landgoed is, kan het cultuurhistorisch waardevolle landschap rond de vesting ook op langere termijn geborgd worden.

Begrenzing beschermd stadsgezicht

Om de ambities uit de gebiedsvisie te kunnen waarborgen, moet in ieder geval de grens aan de noordzijde verruimd worden tot aan de gemeentelijke grens, zodat het gehele deelgebied 1 Mheengronden binnen het beschermd stadsgezicht valt. De ruimtelijke relaties stoppen echter niet bij de grenzen van het beschermd stadsgezicht. De lange vergezichten richting Kampen en over het Veluwemeer moeten in het omgevingsbeleid ook beschermd worden. Polder Oosterwold is in het Provinciaal beleid aangemerkt als waardevol open gebied. Het belang van deze openheid voor het beschermd stadsgezicht van Elburg zou aan deze argumentatie toegevoegd moeten worden.

Stapelings van beschermingsregimes

Om de nog open landschappen naar de toekomst echt te kunnen behouden is het slim om zoveel mogelijk beschermingsregimes te stapelen. Zo kan het voor deelgebied 1 en 2 bijvoorbeeld strategisch zijn om te verkennen of ze ook (deels) aangewezen kunnen worden als formeel weidevogelgebied of onderdeel van het natuurnetwerk, waarmee de beschermde status vergroot wordt.

Nader uit te werken

Inrichting openbare ruimte: De huidige inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een stapeling van oplossingen die geen homogeen en evenwichtig beeld opleveren. Bij de gebiedsontwikkelingen dient een integraal plan voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld te worden, waarin de samenhang tussen de verschillende objecten (verkeersborden, lantarenpalen, prullenbakken, bankjes, paaltjes, informatieborden, fietsklemmen, etc) wordt ontworpen en geborgd. Uitgangspunten zijn het minimaliseren en combineren van objecten en zorgvuldige plaatsing in de omgeving, bijvoorbeeld niet midden in een zichtlijn. Objecten zijn eenvoudig en tijdloos in vorm en detail, ondergeschikt in kleur en kwalitatief hoogwaardig in materiaal.

Klimaatadaptatie: Het wordt steeds belangrijker om rekening te houden met klimaatverandering. De nog open gebieden rondom de vesting kunnen een wezenlijke rol spelen bij deze opgave, denk bijvoorbeeld aan waterberging en verminderen van hittestress. Cultuurhistorische kennis kan helpen om bij klimaatadaptatie gebruik te maken van het landschap en het natuurlijk systeem, net als vroegere generaties dat deden.

Verbinding met kunst en cultuur: Benut de kracht van kunst om de beleving van het cultureel erfgoed te versterken. De verbinding tussen vesting en ommeland kan hiermee vergroot worden en het verhaal van Elburg beter verteld. Een kans is bijvoorbeeld de accentuering van het Neerlands Bergje.

7. Uitvoeringsparagraaf

1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet hebben een regeling voor het verhalen van grondexploitatiekosten en voor het verkrijgen van financiële bijdragen voor kosten van bepaalde ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

In de Wet ruimtelijke ordening is dit geregeld in afdeling 6.4 over grondexploitatie. Op grond daarvan zijn kosten van openbare voorzieningen te verhalen op degenen die bouwmogelijkheden krijgen door het nemen van een planologisch besluit (hierna: kosten dragers). Dat kan door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst of door het vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente in anterieure overeenkomsten ook bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dan gaat het over bijvoorbeeld maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen, reconstructies in het stedelijk en landelijk gebied (hierna: kostenvragers of ook wel: investeringen in de fysieke leefomgeving). Ook het verkrijgen van compensatie voor sociale huurwoningen kan hieronder worden gerekend. De gemeente kan zulke bepalingen opnemen op basis van een vastgestelde structuurvisie. De structuurvisie

geeft dan aan om welke kostenvragers en kostendragers het gaat.

In de Omgevingswet is deze materie geregeld in afdeling 13.6 en 13.7. Afdeling 13.6 gaat over het verhalen van kosten die voorkomen op de zogenaamde kostensoortenlijst. Daaronder vallen de kosten van openbare voorzieningen. In afdeling 13.7 gaat het om de financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden (artikel 13.22 Omgevingswet). Het gaat om dezelfde soort zaken als die van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. In plaats van de structuurvisie wordt de samenhang van kostenvragers en kostendragers dan benoemd in de omgevingsvisie of in een afzonderlijk programma.

Met de Structuurvisie & Afwegingskader Beschermd Stadsgezicht Elburg ontstaat er een belang om een basis te leggen voor het verhalen van kosten van diverse van zulke kostenvragende ontwikkelingen. Wanneer namelijk, in het verlengde van deze visie, besluiten worden genomen waardoor er planologisch gezien bouwmogelijkheden ontstaan, wil de gemeente dat de gronden met deze bouwmogelijkheden bijdragen aan de kosten. In het hoofdstuk Borging van de ruimtelijke kwaliteit van de structuurvisie staat dit expliciet benoemd (p. 73). De wijze waarop ontwikkelingen verder vorm krijgen kan verschillen. Bij afgebakende ontwikkelingen kan de gemeente een

toetsende rol innemen. Het is dan nodig om het gedachtegoed uit de structuurvisie verder uit te werken en te concretiseren, bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan. Voor andere gebieden is het de bedoeling om een gezamenlijk ontwikkeltraject op te starten met de betrokken partijen, waarbij de gemeente de regie pakt en de verantwoordelijkheid neemt voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Op die manier is het mogelijk om de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. Hiertoe is deze uitvoeringsparagraaf opgesteld. In deze uitvoeringsparagraaf worden om die reden de kostenvragers en kostendragers benoemd. Deze uitvoeringsparagraaf betreft het deelgebied Mheengronden, deelgebied Haven en Oude Vos, deelgebied Molenkamp en het deelgebied Weerens.

2. Voor welke typen ontwikkelingen wil de gemeente financiële bijdragen verkrijgen?

De investeringen in de fysieke leefomgeving hebben betrekking op de volgende typen ontwikkelingen (ook wel kostenvragers genoemd):

2.1 Deelgebied 3: Molenkamp

1. Aanleggen van een landschappelijke raamwerk conform pag. 49 van de visie.

2. Herinrichting en uitbreiding parkeerterrein Schootsvelden en verbeteren omgeving tramremise, overeenkomstig bladzijde 51 van de Visie.
3. Uitbreiding en herinrichting sportcomplex, aanleg groene elementen en aanleg centrale openbare ruimte, overeenkomstig bladzijden 52 en 53 van de Visie.
4. Herinrichting omgeving korfbalveld en toevoeging open groene ruimtes, overeenkomstig bladzijde 55 van de Visie.
5. Het geven van een hernieuwde historische betekenis aan het historische tuinencomplex, overeenkomstig bladzijden 56 en 57 van de Visie.
6. Ontwikkeling kassenlocatie met onder meer een nieuwe laan, aanleg voedselbos, aanleg landschappelijk raamwerk, overeenkomstig bladzijden 58 tot en met 60 van de Visie.
7. Het verbeteren van de ontsluiting en het verminderen van de parkeerdruk, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.
8. Het opwaarderen van de Puttenerbeek, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.
9. Versterken van de relatie met het buitengebied, overeenkomstig bladzijde 61 van de Visie.

2.2 Deelgebied 2: Weerens

10. Opheffen beplanting zuidelijk deel Oude Vos en omvorming naar open, groen landschap, overeenkomstig, bladzijde 44 van de Visie.
11. Beplanting langs de Flevoweg verwijderen op zicht op het Veluwemeer te herstellen, overeenkomstig bladzijde 44 van de Visie.
12. Het recreatief toegankelijk maken van de kruin van de dijk (uitbreiding wandelnetwerk), overeenkomstig bladzijde 45 van de Visie.

13. Uitbouwen wandelroutenetwerk bij de dijk, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.
14. Het herstellen van zichtrelaties vanaf de Brede gang, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.
15. Het uitbouwen van doorsteekjes tussen Bagijnedijkje en de tuinderijen, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.
16. Aanleg van een brug over/in de vestinggracht dan wel het introduceren van een trekpontje in plaats van een brug, overeenkomstig bladzijde 46 van de Visie.

2.3 Deelgebied 1: Mheengronden

17. Behoud/herstel van het historisch kavelpatroon overeenkomstig bladzijde 37 van de Visie.
18. Behoud en verhelderen van de grenzen van het open landschap, gevormd door de Kamperdijk, Kamperweg en Paterijstraat overeenkomstig bladzijde 37 van de visie.
19. Vrijspelen van de locatie zorgboerderij en Middelbare school als onderdeel van het open landschap, overeenkomstig bladzijde 37 van de visie.
20. Vergroten biodiversiteit en ecologische waarden, door het agrarisch gebruik te extensiveren en meer natuurlijke, kruiden- en bloemrijke graslanden te ontwikkelen, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
21. Aanleg van natuurlijke slootkanten en daarmee de recent aangelegde natuur rondom de Hellenbeek beter in bedden in het gebied, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
22. Vergroten van de natuurwaarden door vernatting, overeenkomstig bladzijde 38 van de visie.
23. Aanleg van nieuwe schakels in het klompenpadennetwerk, aansluiten op routes in de omgeving,

aanleg van aantrekkelijke rustpunten en bebouwing, overeenkomstig bladzijde 39 van de visie.

2.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

24. Versterken van de relatie met het water langs het gehele havenkanaal, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie.
25. Realiseren van heldere grenzen tussen het bebouwd gebied en het buitengebied, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie
26. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het Havenplein en het restant van het oude dijklichaam, overeenkomstig bladzijde 65 en 66 van de Visie.
27. Ontwikkelen braakliggende gebieden in het voormalig tuincomplex Kamperdijk-Oude Bleeksweg, overeenkomstig bladzijde 65 van de Visie.
28. Betere inpassing rand Kruismaten langs de Kamperweg/Kamperdijk, inclusief het realiseren van een stevige groene inpassing, en versterken van de grens richting het open veenweidelandschap conform pag. 67 van de visie.
29. Ontwikkeling gebied Kerkhofsweg, Flevoweg, Havenkade conform pag. 68 en 69 van de visie.
30. Ontwikkeling van tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek conform pag. 70 en 71 van de visie.

3. Welke gebiedsontwikkelingen komen in aanmerking om financieel bij te dragen?

Van een aantal locaties binnen de gemeente is, bij vaststelling van deze visie, al te verwachten dat zij hiervoor in aanmerking komen. Voor andere activiteiten geldt dat er in de toekomst sprake kan zijn van het bieden van mogelijkheden tot bebouwing, verbouwing of gebruikswijziging. In het navolgende worden

de locaties benoemd waarvan nu al te vermoeden is dat die mogelijkheden geboden gaan worden. Het betreft steeds mogelijkheden tot (her)ontwikkeling of functiewijziging op gronden van private partijen.

3.1 Deelgebied 3: Molenkamp

1. Woningbouwontwikkeling lang de Molenweg, overeenkomstig bladzijde 54 van de Visie.
2. Kleinschalig wonen (tiny houses of collectief wonen) en kleinschalige verblijfsrecreatie in paviljoens in het historisch tuinencomplex, overeenkomstig bladzijde 57 van de Visie.
3. Bebouwing op de kassenlocatie, overeenkomstig bladzijden 58/59/60 van de Visie.
4. Woningbouw op de locatie van de huidige sportvelden overeenkomstig pag. 52 en 53 van de Visie.

3.2 Deelgebied 1: Molenkamp

5. In dit deelgebied worden geen (ver)bouwontwikkelingen voorzien.

3.3 Deelgebied 2: Weerens

6. In dit deelgebied worden geen (ver)bouwontwikkelingen voorzien.

3.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

7. Woningbouw op de Oude Vos overeenkomstig bladzijde 68 en 69 van de visie. Dit terrein is eigendom van de gemeente.
8. Woningbouw tussen de Oude Vos en de Flevo-weg, overeenkomst bladzijde 68 van de Visie. Het betreft een in ontwikkeling zijnd particulier initiatief.
9. Camperplaatsen bij de Kamperdijk overeenkom-

stig bladzijde 67 van de Visie. Het betreft een particulier initiatief. Dit terrein is eigendom van de gemeente.

10. Bouwontwikkeling tuincomplex Kamperdijk, Oude Bleek, overeenkomstig bladzijde 70 en 71 van de Visie

4. Samenhang tussen kostenvragers en kostendragers

Pagina 73 van de visie gaat in op de borging van de ruimtelijke kwaliteit. De borging komt voort langs 2 wegen. De eerste is het toetsen van initiatieven aan het in deze visie geformuleerde afwegingskader. De tweede gaat in op de verbinding van verschillende projecten binnen een deelgebied, hierna ook wel subdeelgebieden genoemd. Doel is de integraliteit van ontwikkelingen te borgen en tot een financieel sluitende oplossing te komen voor het gebied als geheel, waarin ook investeringen in landschap en de openbare ruimte een volwaardige plek krijgen. Dit laatste hoofdstuk is daarvoor bedoeld.

Van samenhang tussen kostenvragers en kostendragers kan sprake zijn binnen een deelgebied, maar ook tussen twee aangrenzende deelgebieden. De opzet van de structuurvisie is een verdeling in vier deelgebieden, waarbij deelgebied 1 (Mheen) en 2 (Weerens) overwegend groen, natuurlijk en recreatief zijn. De deelgebieden 3 (Molenkamp) en 4 (Haven en Oude Vos) zijn meer verstedelijkt en voor bewoning geschikt. Het is daarom reëel om de bijdragen niet voor een deelgebied toe te passen, maar ook voor aangrenzende deelgebieden, omdat (randen van) de aangrenzende deelgebieden mee profiteren. De groene recreatiefunctie van de deelgebieden 1 en 2 komen immers ook ten

goede aan de bewoners van de gebieden 3 en 4. Voor Molenkamp is dit niet het geval; dat deelgebied staat binnen de gehele structuurvisie op zichzelf. Dat betekent dat ontwikkelingen in dit deelgebied niet bijdragen aan kostenvragers van de andere, aangrenzende deelgebieden. De reden hiervoor is dat de ontwikkelingen in de aangrenzende deelgebieden geografisch niet direct grenzend aan dit deelgebied.

4.1 Deelgebied 3: Molenkamp

Op bladzijde 48 van de visie is, in de paragraaf Ruimtelijke uitgangspunten, aangegeven dat de ontwikkelingen niet op zichzelf staan, maar op elkaar worden afgestemd en met elkaar worden verbonden, gericht op het realiseren van meerwaarde voor het gebied als geheel. De ontwikkelingen worden daarmee dus niet beschouwd als 'postzegels' waarvoor postzegelplannen worden gemaakt. Dat wil niet zeggen dat het is uitgesloten dat, in de uitwerking, er planologische besluiten voor subdeelgebieden worden genomen. Als dat gebeurt wordt dat gedaan als onderdeel van het integrale geheel. Anders gezegd: de gemeente zou voor subdeelgebieden geen planologische medewerking geven als het niet zou passen bij en behoren tot het beoogde geheel van het gebied Molenkamp. De structuurvisie is namelijk tevens afwegingskader. De afweging om planologisch mee te werken aan subdeelgebieden kan alleen tot die conclusie leiden als er waarborgen zijn voor het mede mogelijk maken van de andere deelontwikkelingen. Voor het bieden van bouw mogelijkheden op sommige subdeelgebieden betekent dit dat er waarborgen moeten zijn voor het mogelijk maken van de investeringen zoals genoemd in paragraaf 2 van deze uitvoeringsparagraaf. Dat betekent dat deze subdeelgebieden planologisch-juri-

disch de bedoelde waarborgen moeten bevatten. Wanneer dat niet mogelijk is zullen deze subdeelgebieden financieel moeten bijdragen aan deze investeringen. De gronden waar deze (her)ontwikkelingen danwel functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt hebben namelijk ook profijt van deze investeringen. De deelgebieden waar deze investeringen worden gedaan hebben immers een positieve uitstraling naar de deelgebieden met bouwmogelijkheden. De fysieke leef-omgeving wordt verbeterd en daarmee het woon- en verblijfsklimaat.

4.2 Deelgebied 2: Weerens

De ingrepen die in paragraaf 2.2 van deze uitvoeringsparagraaf zijn benoemd zijn ingrepen in het landschap en de aanleg van voetpaden en een brug, alles bedoeld om het leef- en beleevingsklimaat van het gebied te verbeteren waarin deze maatregelen worden getroffen. Dit leef- en beleevingsklimaat strekt zich uit tot het deelgebied Weerens zelf en tot het zuidelijke deel van deelgebied Haven en Oude Vos, specifiek de mogelijkheden tot het structureren en ontwikkeling tussen de Flevoweg en de Oude Vos (p. 68 van de visie)). Op bladzijde 68 van de Visie is ook aangegeven dat de ontwikkeling van Oude Vos heldere grenzen nodig heeft door het realiseren van een groene rand richting het open landschap van de Weerens. De visie omtrent de ontwikkellocatie Oude Vos en de investeringen in deelgebied Weerens hangen samen voor wat betreft het leef- en beleevingsklimaat van het geheel van deze gebieden ten opzichte van elkaar.

4.3 Deelgebied 1: Mheengronden

De investeringen komen ten goede aan de ingrepen in het landschap van de Mheengronden zoals genoemd

op pag. 38 en 39 van de visie en op pag. 65 waar wordt gesproken over de inpassing van Kruismaten langs de Kamperdijk/Kamperweg. Al deze groene maatregelen zijn gericht op een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende bebouwing.

Investeringen in deelgebied Haven en Oude Vos komen ook ten goede aan deelgebied Mheengronden, namelijk het aanbrengen van een betere inpassing van de rand van Kruismaten langs de Kamperdijk en het versterken van de grens richting het open veenwiedlandschap (met een stevige groene inpassing door te zetten tot aan het Veluwemeer, waaronder ook de zone langs de camperplaatsen), zoals genoemd op pag. 65 en 67 van de visie.

4.4 Deelgebied 4: Haven en Oude Vos

De investeringen in het deelgebied Mheengronden hebben een samenhang met dat deelgebied en ook met de locatie Oude Bleek in deelgebied Haven en Oude Vos. De ingrepen in deelgebied Mheengronden zijn mede bedoeld om een gunstiger leef- en verblijfsklimaat op de locatie Oude Bleek en in de wandel- en fietsbuurt van die locatie te creëren. Scherpe overgangen van bebouwing/industrie naar natuur en ruimte voor recreatie zijn hier onderdeel van (p. 65 en 37/38).

De investeringen aan de zuidzijde van dit gebied, vanaf parkeerterrein de Oude Vos tot de Flevoweg profiteren van de natuur- en recreatieontwikkeling in deelgebied De Weerens. Het gaat dan om de duidelijke nieuwe grens aan de achterkant van het parkeerterrein de Oude Vos, het bevorderen van biodiversiteit op

de dijk en het opener maken van de Weerens, met een (brug)verbinding naar de Ellestraat. Daardoor ontstaat een aantrekkelijke wandelroute. Een en ander zoals beschreven op pag. 43 t/m 46 van de Visie.

5. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente hanteert het principe van de financiële draagkracht van de locatie als het gaat om kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit betekent dat de gemeente ervan uit gaat dat de kostendragende activiteiten financieel uitvoerbaar zijn als de wederpartij bereid is een anterieure overeenkomst aan te gaan en bereid is de gevraagde bijdrage overeen te komen. Wanneer echter de wederpartij aangeeft deze bijdragen niet te kunnen betalen, moet zij aannemelijk maken waarom en in hoeverre dat niet kan. Daartoe moet zij dan bij de gemeente een businesscase inleveren. Deze wordt vervolgens door de gemeente op plausibiliteit getoetst. Bij die toetsing gaat de gemeente uit van marktconforme omstandigheden. Wanneer de betreffende partij de locatie bijvoorbeeld boven de marktwaarde heeft aangekocht, is dat geen reden om te stellen dat de businesscase niet haalbaar is met betaling van een financiële bijdrage aan de gemeente.

6. Wijze van het bepalen van de bijdragen

Deze visie is niet de aangewezen plek om aan te geven hoe de financiële bijdragen worden bepaald. Dit wordt gedaan in een Nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen. Daarin wordt ingegaan op de manier waarop de gemeente omgaat met het verhalen van kosten van de kostensoortenlijst (afdeling 13.6 Ow) en met financiële bijdragen (afdeling 13.7 Ow).

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

