

**Camping De Helfterkamp** - *Beeldkwaliteitsplan (Bkp)*  
*t.b.v. voorgenomen uitbreiding*

**Colofon**

Opdr.gvr: Fam. Looijmans, Camping De Helfter-  
kamp. Opgesteld: Ruimte voor Advies/Harleman  
Natuur & Landschap te Vaassen  
Datum: 14-juli-2021  
Tekening: v1.3. Blad 1/6. Formaat A3

# Uitgangspunten

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de verschijningsvorm van de recreatieve bebouwing van het uitbreidingsplan van Camping De Helfterkamp te Vaassen. De randvoorwaarden betreft de visuele kwaliteit waaraan de bebouwde omgeving aan moet voldoen. Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor degenen die bij het plan betrokken worden. De ontwikkelaar, architect, gebruikers en de gemeente zelf hebben er houvast aan. De gemeente zal het beeldkwaliteitsplan als kader hanteren. Het beeldkwaliteitsplan is sturend maar zeker geen knellend keurslijf; de uiteindelijke verschijningsvorm is nog niet bekend en kan onder druk van de markt op korte termijn wijzigen. Daarom is een ruime mate van vrijheid noodzakelijk. Er kunnen zich immers gaandeweg allerlei - nu niet te voorziene - ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen.

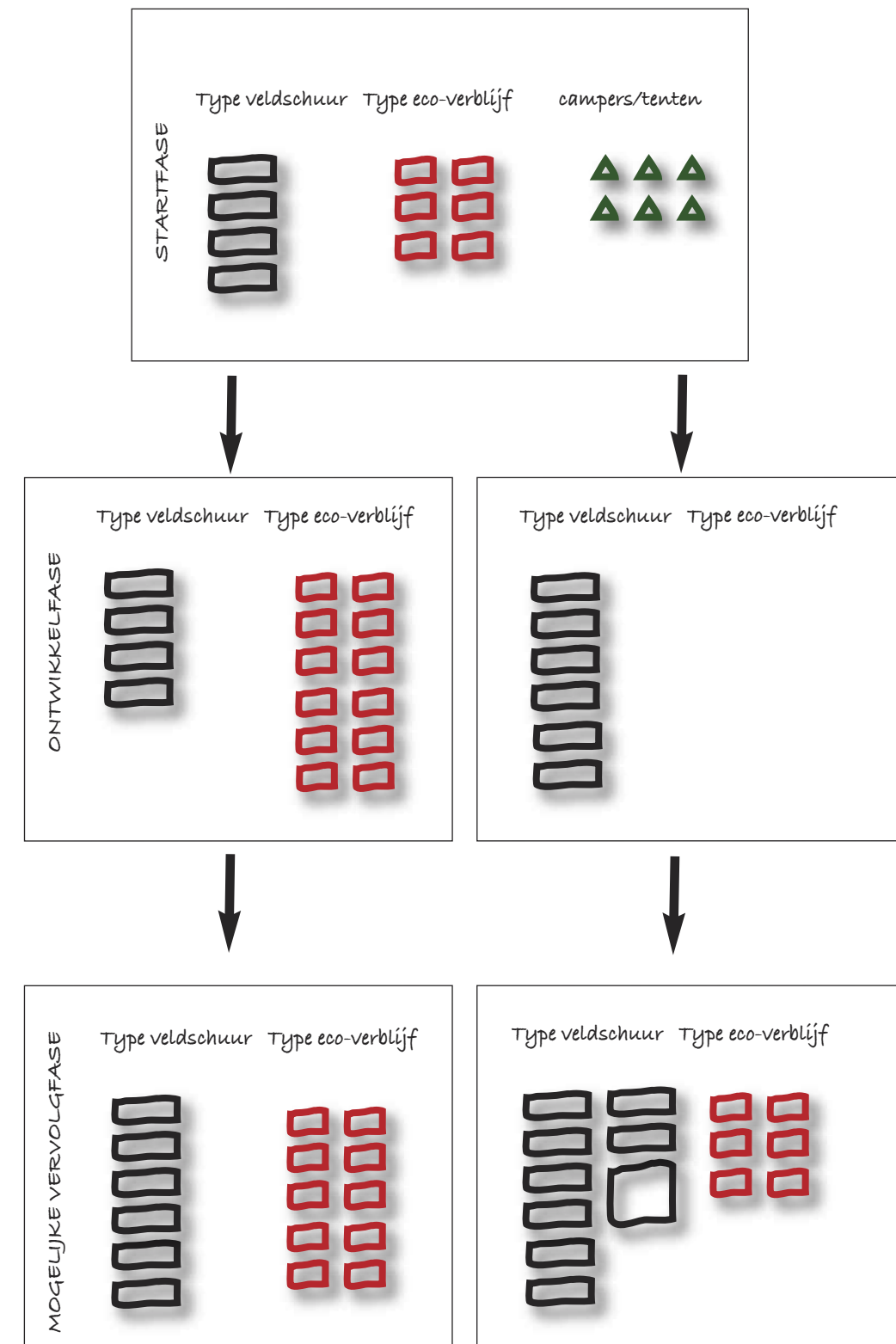
Om binnen deze vrijheid de kwaliteit van de bebouwing (met de bijbehorende openbare ruimte) te waarborgen worden er in dit BKP verschillende uitgangspunten opgesteld, die leidend zijn voor de uiteindelijke realisatie. Dit wordt gedaan door middel van beschrijvingen, sfeerbeelden en materialenpalets..., maar niet over de definitieve vorm of maatvoering. Dat wordt uitgewerkt worden ten tijde van definitieve bouwvoorstellen.

Dit beeldkwaliteitsplan is sterk gebaseerd op de identiteit van de locatie. Een leidende factor voor de ruimtelijke kwaliteit is de landschappelijke onderlegger en het landelijke raamwerk; in dit geval de overgang van bosrand en beekdal van de Oost-Veluwerand ter hoogte van Vaassen. Dit komt in de eerste pagina's uitvoerig aan de orde. Vervolgens wordt de identiteit van de plek aangegeven. Een vorm van bebouwing die op dergelijke locaties kenmerkend is, is de veldschuur. Een houten bouwwerk, behorende bij agrarische bedrijven aan de rand van het erf of vrijstaand in het veld. Dergelijke schuren kwamen veelvuldig voor in het gebied. Voor de uitbreiding van De Helfterkamp is de veldschuur in landschappelijk opzicht een passende verschijning. Een dergelijk bouwwerk -mits met gebiedseigen materialen gebouw- gaat op in het gebied, zonder te verstoren. In eerste instantie voldoen 4 opstallen (t.b.v. 6 personen), maar dit kan –al naar gelang de behoefte– uitgroeien tot meer.

Naast deze gebiedseigen opstallen heeft De Helfterkamp behoefte aan 'eco'-verblijven. Deze zijn van een heel ander karakter. Allerlei typen liggen daarbij voor de hand, zoals tiny houses, glampingtenten en zelfs woonwagens. Wat al deze verblijven als kenmerk hebben is een lage footprint, natuurlijke materialen en een geringe impact op het gebied. De eco-verblijven hebben een min of meer tijdelijk karakter: sommige echter zijn een meer permanente voorziening. In alle gevallen zijn ze door aard, vorm en materiaalgebruik duidelijk herkenbaar als natuur-georiënteerde verblijven. Het is in dit type verblijven waar de meeste flexibiliteit nodig is en waar in de loop der tijd de vraag sterk zal wijzigen.

De Helfterkamp wil in kleine stappen invulling geven aan de uitbreiding; waarschijnlijk realiseert ze in de startfase van de uitbreiding slechts enkele verblijven. De overige plaatsen blijven vrij, of worden tijdelijk door campers of tenten ingevuld. Het jaar daarop komen er meer vaste verblijven. Hoe het zich daarna ontwikkelt, is lastig te voorspellen. De meest voor de hand liggende mogelijkheden zijn in het naaststaande schema opgenomen.

Hoe het ook zij, voor beide typen worden randvoorwaarden voor verschijningsvormen en materialen aangegeven en wordt in enkele schetsen aangegeven hoe de oriëntatie in het veld dient te zijn.

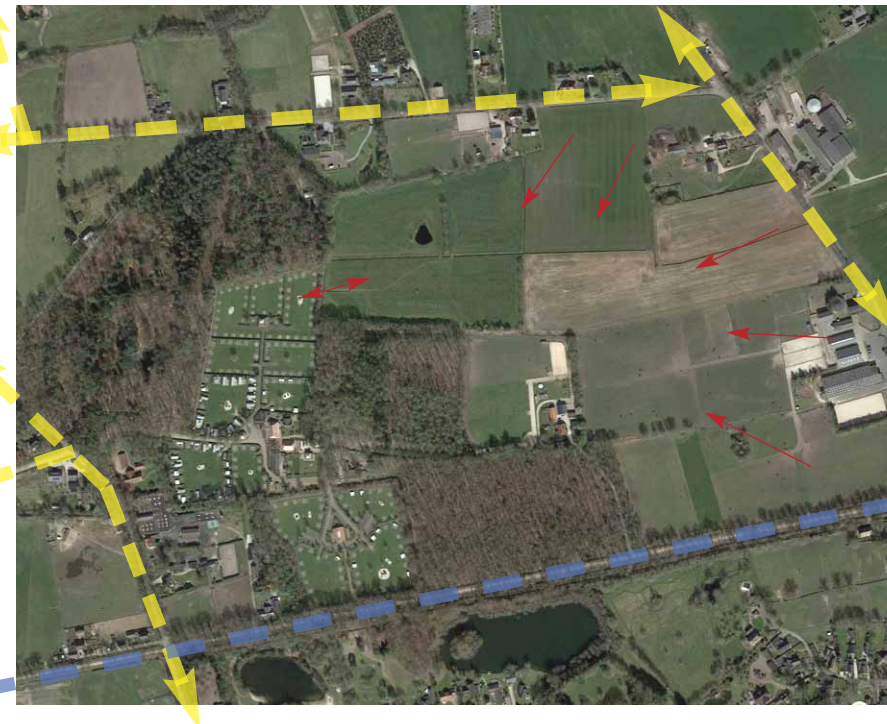
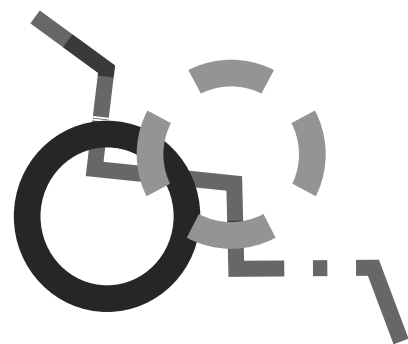


# 1. Landschap en bebouwing



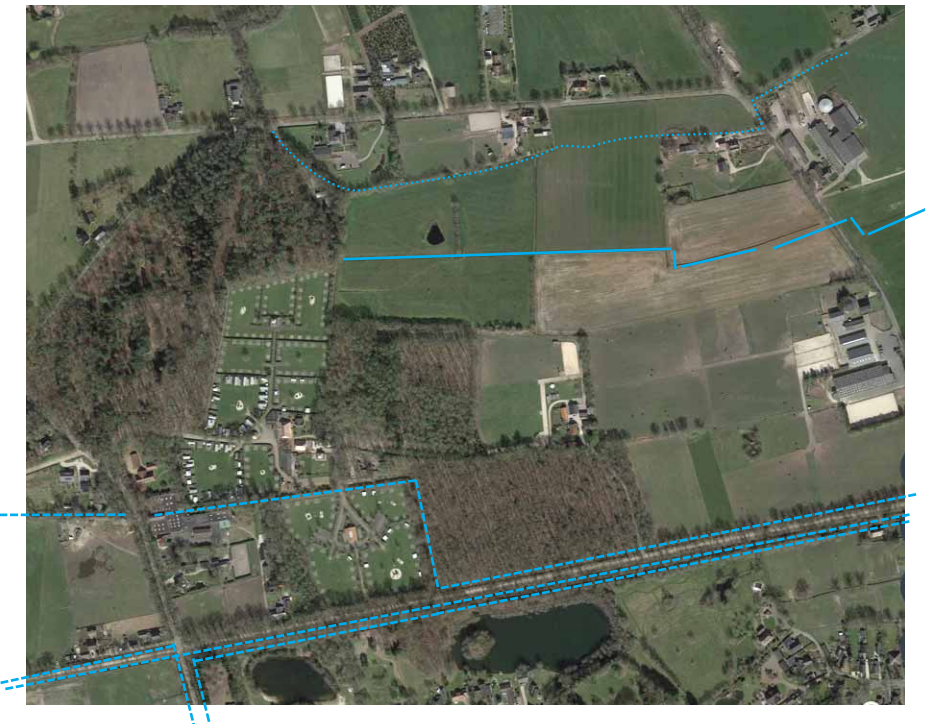
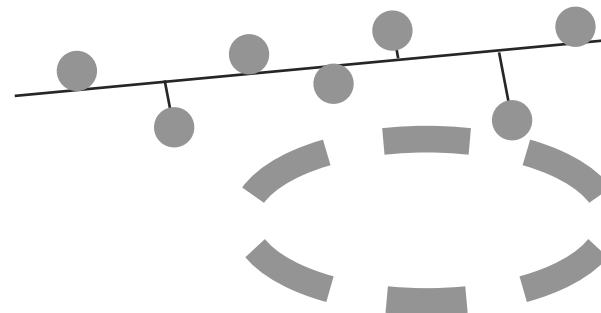
**Gebiedspatroom stuwwalrand en beekdal en bosranden**

- Stuwwalrand Veluwe en beekdallandschap op de overgang bos- en agrarisch ontginningspatroon: groene cirkel = boslandschap; gele cirkel = beekdalontginningslandschap;
- Zwarte stip = locatie is aan de rand beekdal, beekeerdgrond, natte veldpodzolgronden en moerige gronden. Historisch vrij van bebouwing/bewoning;
- Contrast: wijds landschap in oostelijke richting (beekdal-agrarisch), extrovert en open, maar besloten en in zichzelf gekeerd karakter in westelijke richting (boslandschap, historische setting). Bosrand vormt een opvallende grens en scheidt de twee landschappen van elkaar



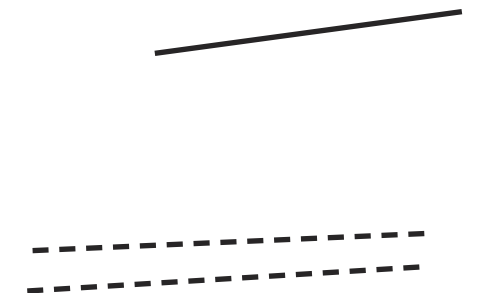
**Ontginningspatroon gekoppeld aan wegen**

- Gele lijn = oude ontginningspatronen, maar door later ontsluitingspatroon strak georiënteerd in noord-zuid en oost-west-richting; daardoor polderachtige verkaveling met bebouwingseenheden direct aan de weg of middels een kavelpad eraan verbonden, strak georiënteerd/verkaveld landschap;
- Beekdallandschap is zonder bebouwing;
- Blauwe lijn = historische laan/zichtas Kasteel Cannenburgh;
- Wegen beplant met bomen 1e grootte, sterk aanwezig in het landschap
- Rode pijlen = beleving, de bosrand is nadrukkelijk aanwezig en bepalend voor de ruimtebeleving vanaf de omringende wegen. De Helfterkamp is alleen van binnenuit zichtbaar. Een kleine 'opening' bevindt zich aan de noordzijde van de camping.



**A-watergangen en beken/sprengen**

- lichtblauw gestippeld = historische loop, verdwenen loop;
- lichtblauw volle lijn = A-watergang de Hegge;
- lichtblauw = complex van de Hartense Molenbeek/Rode beek/Nieuwe Beek.





### Bebouwingen in het landschap, (voormalige) agrarisch settingen met particuliere woningen

- Gele stip = Agrarisch en bedrijfsmatig, grootschalig van opzet, omvangrijk erf met groot aandeel verhard oppervlakte, toekomstgericht en productief, met bijbehorend grondgebruik (weidegrond/maïsland);
- Blauwe stip = (voormalige) Agrarisch erf, historische setting nog aanwezig;
- Rode ovaal = particuliere woningen en voormalige boerderijen, met uiteenlopende bijgebouwen, tuinen, kleinvee en paarden, gevarieerd grondgebruik, kleinschalig. Een deel van de woningen zijn als tijdelijk onderkomen opgericht tijdens de woningnood in de jaren '60 van de vorige eeuw. Een ander deel van de woningen zijn als recreatiewoning opgericht. Beide typen zijn in de latere decennia veelal uitgebouwd tot een volwaardige woning.

### Veldschuren: karakteristiek element in het gebied

- Bewoners en gebruikers van het landschap op de stuwwalhellings van de Oost-Veluwe bouwden niet alleen onderkomen voor zichzelf, gezinsleden en andere inwonenden, maar ook voor vee, machines of materiaal. Een eenvoudig houten bouwsel aan de rand van het erf of vrijstaand in het veld voldeed al. Dergelijke schuren kwamen veelvuldig voor in het gebied. Hiernaast zijn een aantal voorbeelden opgenomen. Het gaat om schapenkotten of ossenstallen. Merendeels zijn ze voor hedendaagse bedrijfs- of privématige gebouwen vervangen. Ook de eerste recreatiewoningen in deze stijl waren in de gemeente te vinden, zoals de foto rechtsonder uit 1965 van de camping aan de Tongerense weg te Epe.

### referenties: bebouwingen in het vrije veld: veldschuren

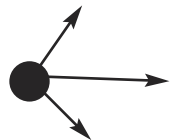


## 2. Bestaande bebouwing Camping Helterkamp



**Historische situatie: boerderij en uitbreidingen (blauwe stip met rode pijlen)**

- De boerderij is terug te vinden op historische kaarten. Dit gaat in ieder geval terug tot 1850, maar ook via de kadastrale kaart van 1932 laat de boerderij zich zien met een aantal bijgebouwen en omgeven weide, bouwland en houtopstanden (bos en singels). De structuur van toen is in het huidige landschap bewaard gebleven.
- De boerderij op de historische locatie breidt zich uit. Dit heeft al eerder plaatsgevonden, éénmaal in zuidelijke richting als uitbreiding van de camping, éénmaal in oostelijke richting met een woning aan de rand van het beekdal. Met deze recente uitbreiding gebeurt het een derde maal, juist buiten de bosrand aan de rand van het beekdal (zie bovenstaande kaart).



### Bebouwingen op de camping

- Historische boerderij met bijgebouwen van het 'hallehuis'-type in een erfensemble. Gebiedseigen herkomst en uitstraling maar weinig authentiek meer;
- Kampeervelden als open grasvelden, gegroepeerd rondom de boerderij, zonder opvallende elementen, service-gebouw in functionele stijl en beperkt van omvang;
- Bebouwing en kampeerterreinen hebben een herkenbare setting: de historische setting van agrarisch erf met vroegere huiskavels is nog aanwezig.



# 3. Te realiseren recreatieverblijven *Type 'veldschuur' - herkenbare traditie*

## Typologie 'veldschuur'

- De bebouwing op de uitbreidingslocatie staat in relatie met de voormalig agrarische kern van de camping, maar op afstand. Het is een zelfstandige eenheid, maar nauw verbonden als een 'satelliet'. Dit komt overeen met een veldschuur: een bebouwing in de velden, op afstand van de boerderij. Voor de uitbreiding van De Helfterkamp is bouwen in dergelijke stijl in landschappelijk opzicht een passende verschijning. Een dergelijk bouwwerk -mits met gebiedseigen materialen gebouw- gaat op in het gebied, is herkenbaar, zonder te verstoren.
- In verbeelding is het duidelijk agrarisch en verwijst het daarmee naar de boerderij. Het is uiterst doelmatig in opzet en uitvoering en uitermate sober in z'n materiaalgebruik. Dit verwijst naar het Veluws verleden, waarin de mate van welvaart beperkt was.
- Eenvoud overheerst ook in de constructie. Vaak met een eenzijdig flauwe dakhelling, waardoor een groot ruimtebeslag ontstond met relatief weinig bouw materiaal. Wanden met weinig ramen, openingen door schuurdeuren of opengewerkte wanden.
- Geen dakgoot of beperkt en dan puur functionele goten, half rond (max. 1 zijde).
- Geen dak- of gevel aan-/opbouwen, geen schoorsteen, geen dak- of geveluitbouwen, luifels, zonnewering, en dergelijke voorzieningen.

## Situering

- De meest gewenste situering is op hogere grond, tegen de bosrand. Niet alleen is dit meest praktisch (geringe weidekwaliteit, stevige ondergrond, geen wateroverlast), maar visueel eveneens wenselijk. De bebouwing dan valt weg tegen de donkere noordzijde van de bosrand.
- Er is geen vaste maat, gering van omvang tot vrij fors. De gebouwen zijn ten opzichte van elkaar functioneel gesitueerd in een erf-ensemble, één van de 'schuren' kan in omvang duidelijk forser dan de overige, maar dit hoeft niet.

## Materiaalgebruik

- houten betimmering (in ieder geval meer dan de helft van de geveloppervlakte), zwarte kleurstelling, wel of niet met stenen onderbouw, eenvoudige uitvoering en constructie.
- Stenen in traditionele kleurstelling en verband, eenvoudige uitstraling.
- traditionele dakpan, zwart, rood en/of gemengd, maar ook hedendaagse dakmaterialen zoals gangbaar in het landelijk gebied (riet, dakplaten in een onopvallende kleurstelling).

## Overgang naar buitenruimte

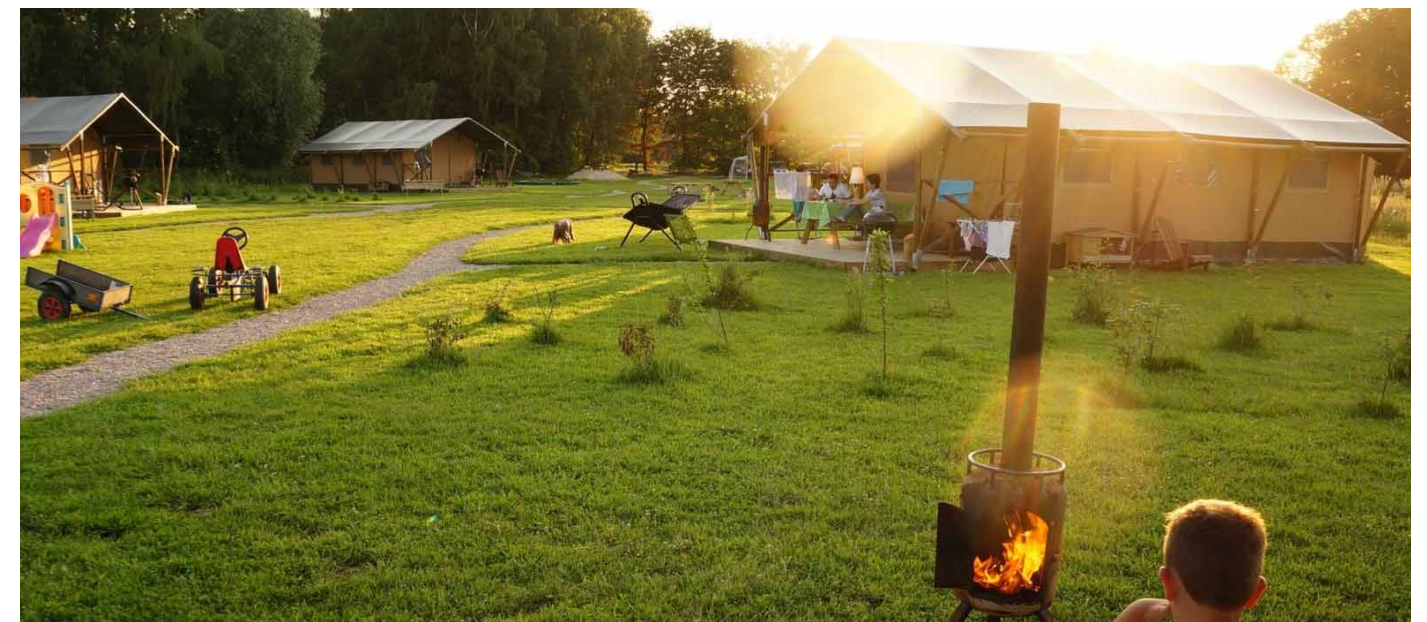
- beperkte mate van bestrating/halfverharding.
- beperkte mate van verlichting (max. 1 verlichtingspunt).



## 4. Te realiseren recreatieverblijven *Type eco-verblijf: ecologdes, glamping, trekkershutten*

### Typologie 'eco-verblijf'

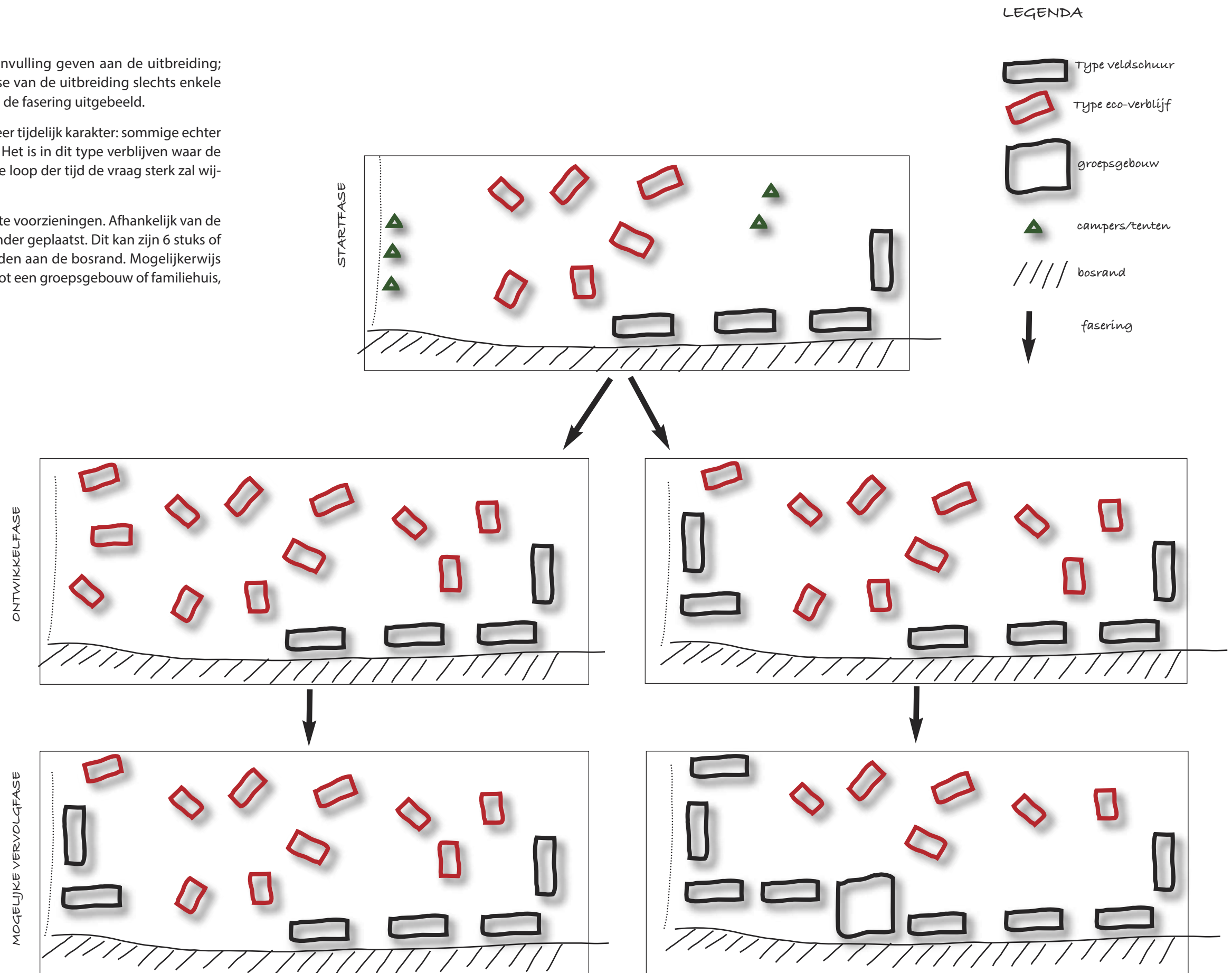
- Naast de permanente voorzieningen zal het nodig zijn in te spelen op trends en specifieke wensen. Deze moeten voortkomen uit de natuurlijke inrichting van het terrein en hebben het karakter van een eco-verblijf: een survival-achtige sfeer of ecologisch getinte voorzieningen als safaritenten, woodlogdes, woonwagens, trekkershutten, enzovoort. Deze voorzieningen zijn tijdelijk en worden na 5 `a 15 jaar vervangen door nieuwere verblijven.
- In vorm en omvang is de tijdelijkheid af te lezen: het zijn niet-permanente, niet-grondgebonden kampeermiddelen. De impact op het terrein is beperkt, daarom ongefundeerd, met vlonders of onverharde ruimte eromheen.
- Het materiaalgebruik is zo dat de voorzieningen opgaan in het landschap, met natuurlijke kleuren. Van een afstand zijn de voorzieningen niet of nauwelijks te zien.
- Referenties: safari-tenten, vlondertenten, houtlogdes, woonwagen, paalwoning, eco-logde: 4 tot 6 personen.



## 5. Realisatie *flexibiliteit*

### Ontwikkeling in stappen en flexibiliteit

- De Helfterkamp wil in kleine stappen invulling geven aan de uitbreiding; waarschijnlijk realiseert ze in de startfase van de uitbreiding slechts enkele verblijven. In de naaststaande schema is de fasering uitgebeeld.
- De eco-verblijven hebben een min of meer tijdelijk karakter: sommige echter zijn een meer permanente voorziening. Het is in dit type verblijven waar de meeste flexibiliteit nodig is en waar in de loop der tijd de vraag sterk zal wijzigen.
- De veldschuur-verblijven zijn permanente voorzieningen. Afhankelijk van de vraag en behoefte worden er meer of minder geplaatst. Dit kan zijn 6 stuks of maximaal 16 stuks. De locatie is gebonden aan de bosrand. Mogelijkerwijs worden twee verblijven gecombineerd tot een groepsgebouw of familiehuis, uiteraard van dezelfde typologie.



# 6. Terreinvoorzieningen

## Typologie inrichtingselementen, verhardingen en voorzieningen

- Hout en andere natuurlijke materialen zijn de basis. Waar dit niet haalbaar is, zijn de voorzieningen in een houten omhulsel ingepakt. Zo zijn bovengrondse watervoorzieningen verborgen in boomstammen, zoals van de leverancier Timberlab en zitplekken op houtstammen of in een houten bouwset. Afbakeningen/afscheiding zijn met standaard weideraster met hekwerk en staanders van inlands hout.
- Paden en parkeren vindt plaats op halfverharding, zand of als onverhard maaipad. Hekwerken zijn van inlands hout en met een agrarische uitstraling. Cunet van grof zand of gebroken puin (max 15 cm dikte) en dan een dunne zandlaag als toplaag.
- Water wordt geborgen in de vegetatie, op het maaiveld zelf. Er zijn geen specifieke voorzieningen om hemelwater te bergen. De hoogteligging van het maaiveld moet zo zijn dat spontaan afvloeing plaatsvindt richting de lager gelegen weilanden. Lichte regen kan eenvoudig wegzakken in de zandige bodem en doorsijpelen naar het grondwater.

