

Erven in het landschap

cluster stedenbouw

2011



**Bebouwingsvoorwaarden perceel Koekoeksweg
21 te IJsselmuiden**

Gemeente Kampen
Burgemeester Berghuisplein 1
038 33 92 999
info@kampen.nl

BEBOUWINGSVOORWAARDEN KOEKOEKSWEG 21 TE IJSSELMUIDEN

1. Algemeen

1.1 Bestaande situatie

Aan de Koekoeksweg tussen de Plasweg en Parallelweg-Oudendijk vindt men een mengelmoes van allerlei soorten activiteiten: er wordt gewoond, gewerkt, men vindt er kassen, tuinderijen, landjes, etc. De aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere of herkenbare bouwstijl. Er is veel variatie aan bouwvolume en bouwhoogte.

In deze beschrijving gaat het met name om het zuidelijk deel van de Koekoeksweg, ook wel aangeduid als Tussenland. Dit deel wordt getypeerd als losse, landelijke structuur met afwisseling van erven, bedrijven en open ruimte. Ook zijn er enkele bomensingels.

Het bebouwingspatroon van het deel van de projectlocatie kenmerkt zich door grote (>2000 m²), langgerekte percelen. Opvallend is dat er een duidelijk onderscheid is tussen 'open' landschap en clustering van gebouwen, de erven. De erven zijn verschillend van grootte.



Luchtfoto 2010 van het Tussenland

1.2 Geschiedenis

In vroeger jaren bestond het gebied uit moeras en broekbos. In de middeleeuwen heeft de drooglegging van dit gebied plaatsgevonden door de aanleg van kleine kaden en het graven van een aantal rechte sloten. In het laagste deel is een weterring gegraven.

De Koekoeksweg is omstreeks 1910 aangelegd waarna voorzichtig de eerste bouwpercelen daar verschenen. De aanwezige bebouwing dateert hoofdzakelijk van na de Tweede Wereldoorlog. Pas vanaf circa 1965 is de bebouwing geïntensiveerd, feitelijk nadat het aansluitend gebied Koekoekspolder is ontwikkeld voor glastuinbouw.

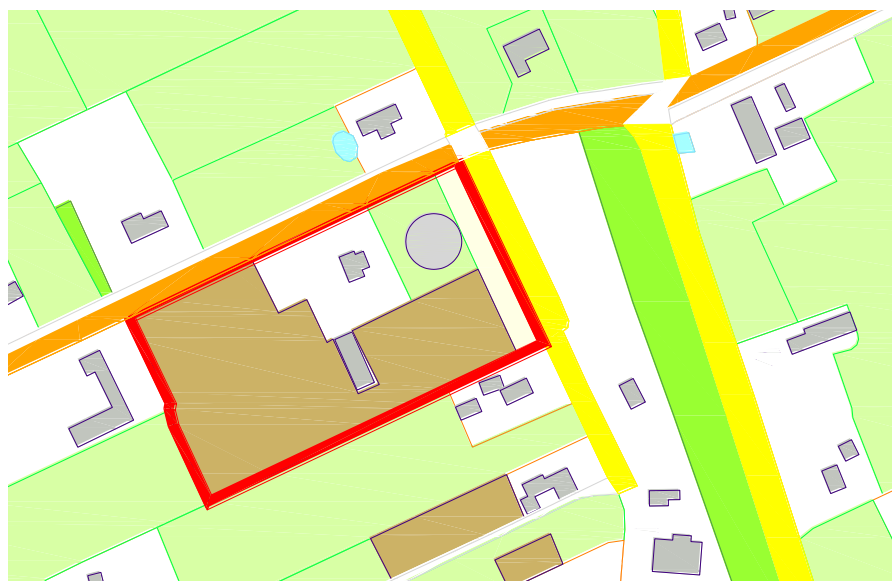


Kaartuitsnede uit "Watwaswaar", kaart ca 1840

1.3 Planlocatie

Door verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Koekoeksweg 21 komt 1,6 ha te ontwikkelen locatie vrij. De kassen op het perceel zullen worden verwijderd evenals het waterbassin, terwijl de bedrijfswoning blijft behouden. Het perceel meet ongeveer 95m diep en circa 172m breed. Het perceel wordt begrensd door de Koekoeksweg in het noorden en de Parallelweg in het oosten. Verder vormt de perceelsscheiding met Koekoeksweg nr. 19 de westgrens en de wetering de zuidzijde.

Uittreksel topografische kaart



2. Uitgangspositie

2.1 *Karakteristiek*

De uitgangspositie voor de het opstellen van bebouwingsvoorwaarden voor het perceel Koekoeksweg 21 zijn de Welstandsnota (2004) en het rapport van Paridon en De Groot (2010).

In de Welstandsnota maakt de projectlocatie onderdeel uit van het gebied Polder de Koekoek. In de gebiedsbeschrijving worden de aspecten situering, bebouwing en detaillering besproken. Voor dit rapport is de opmerking in het paragraaf welstandsbeleid van belang. Daarin staat het volgende:

Bij nieuwbouw van woningen is vernieuwende vormgeving mogelijk, maar deze moet wel kwaliteit hebben en goed gesitueerd worden. Bij verbouwingen en nieuwbouw dient de kwaliteit van het gebied, waar mogelijk, versterkt te worden.

Woonhuizen dienen met de voorgevel op de weg georiënteerd te worden. Binnen het erf is het hoofdgebouw beeldbepalend ten opzichte van de omringende bebouwing. Nieuwe bijgebouwen zijn met de nokrichting haaks op, dan wel parallel aan de weg gelegen.

In het rapport van Paridon en De Groot van 29 september 2010 zijn aan de hand van de Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden de volgende ambities voor de projectlocatie beschreven.

Streven tot het komen van een kwaliteit- en identiteitsimpuls voor het gebied. Het dient een ruimtelijke buffer te zijn tussen de bebouwde zandruggen van IJsselmuiden en de Koekoekspolder. Er moet meer buitenruimte/gebruiksruimte worden gemaakt in samenhang met de aangrenzende woongebieden van Groenendael en Losse Landen om er te fietsen, paardrijden, spelen enz. De Koekoeksweg kan ontwikkeld worden als een 'dorpse' weg door het landschap. Vertrekpunt bij de invulling van de planlocatie is het landelijke, ontspannen karakter.

Het karakter van dit gebied kan omschreven worden als een landschappelijke, recreatieve zone gelegen tussen de bebouwde zandrug en het glastuinbouwgebied in de Koekoek.

Als ontwikkelingsrichting moet men denken aan het versterken en ontwikkelen van de smalle kavelstructuur, begeleid door boomsingels. Verder het versterken van het nat/waterrijk veenkarakter. Daarnaast het versterken van fijnmazige wandel- fiets- en ruiterspaden in aansluiting op de woongebieden. Binnen deze structuur ruimte maken voor de ontwikkeling van royale, landelijke kavels in combinatie met weides en tuinen. Behoud van prettige, open, landelijke schaal.

2.2 *Ontwikkelingsrichting*

Bij de planopzet van het perceel Koekoeksweg 21 is er naar gestreefd een gebiedseigen ontwikkeling te maken. Dit kan bereikt worden door de transformatie van het vrijkomend bedrijfsperceel van ongeveer 16.000 m² glastuinbouw naar drie erven in het landschap.

Het erf wordt gekenmerkt door een rechthoekige hoofdvorm. Het erf bestaat uit een compositie van bebouwing, groenaankleding en verharding. De verzameling van gebouwen is gegroepeerd rondom een gezamenlijk open erf. Singelbeplanting zorgt voor een duidelijke afbakening van het erf. Het erf heeft één toegangsweg die uitmondt op een open erf waar aan de opstallen van gevarieerde grootte zijn gelegen. Tussen de erven liggen groene weiden. Alle kavels zijn per auto bereikbaar.

Het woonhuis is duidelijk herkenbaar op het erf aanwezig en mag bijzonder aanzien hebben, waarbij dakkapellen, dakopbouwen, schoorsteen en dergelijke verrijkingen de 'kracht' van de woning in ruimtelijke zin verstevigen. De bijgebouwen zijn de "schuren" op het erf waar gewoond wordt en hebben een minder nadrukkelijke plaats en zijn soberder van vorm en uitstraling. Functies van wonen, bergingen en schuurtjes dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden. Voor wat betreft de bebouwingskenmerken van de "woningbouwschuren" dient het een eigentijdse uitstraling te krijgen.

3 Voorwaarden

3.1 *Sturing*

Het ontwerp moet gestuurd worden op maat, schaal, typologie, rooilijnen enz. Kortom op de korrels. Het plan dient landschappelijke beplanting te krijgen doorkruist met publieke routes. Diverse open ruimtes moeten in het plan duidelijk aanwezig zijn. De gegraven wetering aan de zuidrand van het plangebied herinnert aan de ontginningsperiode en heeft cultuurhistorische waarde.

Op grond van bovenstaande uitgangspunten zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Daarbij is voortgeborduurd op de kernkwaliteiten van het gebied.

3.2 *Typering van de bebouwing*

Het karakteristiek van de omliggende woonbebouwing heeft een aantal gemeenschappelijk kenmerken. Opvallend is dat de hoofdvorm van de gebouwen enkelvoudige volumes zijn. De bouwhoogte varieert van één, anderhalf en ook wel tweelaags. De woningen liggen op peilhoogte van de hoofdweg, terwijl de weilanden en soms ook de tuinen lager liggen. Het woonhuis neemt op het erf een belangrijke plaats in. De woningen hebben vlakke gevels. De gevelindeling is symmetrisch in het muurvlak en ook in de zijgevel zijn er ramen. Verder hebben de woningen een schuin dak, rondom voorzien van een overstek. Aangebouwde bijgebouwen staan of tegen het hoofdvolume aan of zijn daarvan gescheiden door een tussenlid. Veel bijgebouwen zijn van een kap voorzien. Bijgebouwen staan ruim achter de voorgevelrooilijn van de woning. De gevels zijn van warmkleurige baksteen in enkele gevallen gecombineerd met houten betimmering. De daken zijn hoofdzakelijk rood/oranje van kleur, hoewel blauw/antraciet kleur pannendaken ook voorkomen. De erven zijn voorzien van singelbeplanting (elzen) en worden ontsloten door middel van een ontsluitingsweg met een uitrit op de hoofdweg.



Enkele voorbeelden van omliggende woonbebouwing

3.3 Voorwaarden

Ligging

- er wordt niet op terpen gebouwd; lichte verhogingen is mogelijk (normale drooglegging = 1m boven grondwater)
- weilanden en bij voorkeur ook de tuinen op bestaande maaiveldhoogte (karakteristieke kwaliteit)
- de voorzijde van de woning richt zich op de (ontsluitings)weg
- de bouwvolumes zijn vrijstaand, per twee of ten hoogste per vier aaneengebouwd

Bebouwing

- enkelvoudig, niet samengestelde volume
- sobere opzet dat zich uit in zowel de bebouwing als de erfinrichting

- het 'dominante' huis heeft een formele uitstraling; overstekken, dakkapellen, dakopbouwen en schoorsteen is mogelijk
- de gevelindeling is eenvoudig, symmetrisch en met ondergeschikte gevelopeningen welke samen een compositie vormen
- huis en bijgebouw mogen door een lage aanbouw met een plat dak met elkaar verbonden zijn
- bouwhoogte één of twee bouwlagen (hoge voorgevel) met kap
- verplichte nokrichting

- de 'woningbouwschuren' zijn sober van karakter, zowel gevels als dakvlak; hier geen overstekken, dakkapellen, dakopbouwen en wolfseinden
- eigentijdse uitstraling in eenvoudige hoofdvorm
- goothoogte één bouwlaag met kap
- verplichte nokrichting

Bijgebouwen e.d.

- het aantal bijgebouwen op de erven is beperkt
- bijgebouwen mogen zijn voorzien van een kap
- kleurstelling en detaillering zijn sober
- oppervlakte gebonden aan een maximum

Materiaal

- zowel het hoofd- en de bijgebouwen zijn van metselwerk al dan niet in combinatie met hout
- kleur steen is aardekleur, dak is van gebakken pannen
- het dak wordt omsloten door een betimmerde daklijst

Het erf

- de singelbeplanting staat op eigen erf en bestaat uit een enkele of dubbele bomenrij (elzen), zonder (of in een bescheiden mate) onderbeplanting
- de siertuin ligt op het voorerf; moestuinen, bloementuinen e.d. aan de zijden van het erf
- de verharding van het erf is van steenachtig materiaal, afgestrooid asfalt of beton/stelconplaten.
- parkeren vindt plaats op het eigen erf of het mandelige erf.

Ontsluiting woonerf

- de erf-ontsluiting is smal (maximaal 5 meter) en heeft een informeel profiel
- de bouwaanvrager draagt zelf zorg voor de aanleg en onderhoud van de ontsluiting
- De bebouwing direct aan het onbebouwde deel plaatsen wat het boerenerf kenmerkt.
- De perceelgrenzen voorzien van een haag ter voorkoming van 'gammaschuttingen'.

4. Bijlagen

Bij dit rapport is een bijlage gevoegd met voorbeelden en sfeerbeelden van woningbouw.

