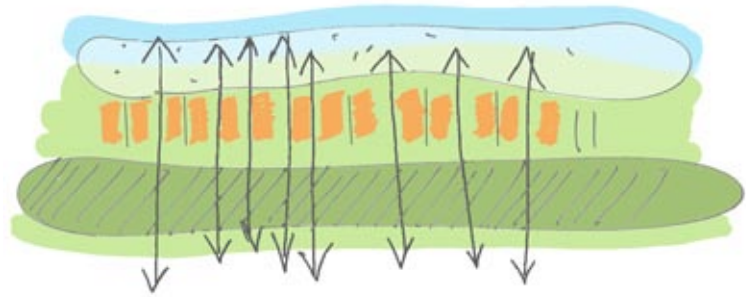


BEELD KWALITEITSPLAN

door t|u landschapsarchitecten in opdracht van gemeente Kampen december 2009



recreatiegebied **GANZENDEEP**





inleiding

Inleiding - Doel van het Beeldkwaliteitsplan Recreatiegebied Ganzendiep is een ruimtelijk kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, klein en groot binnen het betreffende gebied.

In het Beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van

de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, waarin expliciet aandacht wordt besteed aan de relatie tussen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande karakteristieken van het gebied.

Landschap - Het Ganzendiep ten noorden van Kampen is een verbinding tussen de IJssel en het Zwarte Water. Het Ganzendiep loopt via de Goot en het Scheepvaartgat naar het Zwolse Diep en vormt de scheiding tussen twee landschapstypen: de polder Mastenbroek en het Kampereiland. Het betreffende plangebied behoort tot het Rivierengebied, onderdeel van het Nationaal landschap IJsseldelta en de Ecologische Hoofdstructuur. Zowel de landschappelijke waarden als de natuurlijke waarden in dit gebied zijn hoog.

Het Kampereiland is een open weidegebied met een onregelmatig verkavelingspatroon en verspreid boerderijen op terpen. Beplanting bevindt zich met name op de erven. Door het gebied liggen diverse restanten van kreken.

De zuid-oostzijde van het Ganzendiep is onderdeel van het rivierengebied, begrensd door de Barnderdijk en de Grafhorsterweg. De dijk is beeldbepalend in het relatief open gebied, een dicht, kleinscha-

lig lint tegenover het open landschap. De bebouwing die in het gebied voorkomt is steeds omgeven door erfbeplanting, waardoor de bebouwing zich als het ware in het landschap voegt. De bebouwing ligt hier buitendijks en dus veelal hoger in het landschap vanwege overstromingsgevaar. Aan de oostzijde van het Ganzendiep heeft zich parallel aan het water op de oever een recreatief lint ontwikkeld. Samen met de dijk met bebouwing en beplanting begrenst dit recreatieve lint het open gebied. Ook het recreatiegebied ligt buitendijks, in een open gebied met een onregelmatige blokverkeveling.

Aan de westzijde van het Ganzendiep ligt een recreatiegebied Seveningen. Hier liggen aan de oever, de Seveningseweg, 14 woonboten met bijgebouwen.

De wegen die naar de recreatiewoningen leiden zijn smal en veelal onverhard.

landschap

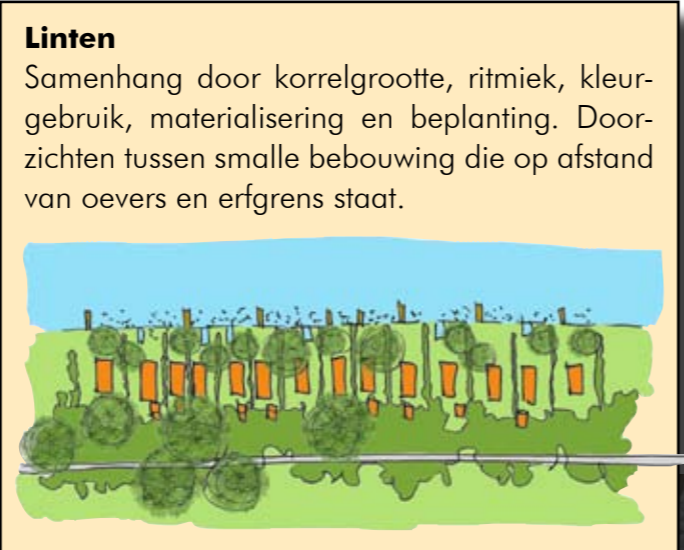




linten in het landschap

Linten in het landschap - De bebouwing aan de oostzijde bestaat voornamelijk uit recreatiewoningen en stacaravans (kampeermiddel). Het zijn alleenstaande kleinere bebouwingseenheden, in een gelijkmatig ritme gesitueerd. De erven vormen, vanwege de relatief kleine korrelgrootte van de bebouwing en de aanwezige, veelal inheemse beplanting op erf en erfgrenzen en paden een samenhangend groen lint in het landschap. Niet overal is die samenhang aanwezig. In delen is de bebouwing dominant boven de beplanting. Dit geeft vanuit het landschap een rommelige aanblik. De oorzaken daarvan zijn divers. Het kan te maken hebben met het ontbreken van erfbeplanting, met bouwhoogte en dakhelling of door kleurgebruik. Ook op plaatsen waar relatief veel hekken en schuttingen staan en de erfbeplanting ontbreekt, is dit aan de orde. Op delen is in plaats van gebiedseigen beplanting groenblijvende beplanting gebruikt, coniferen of laurier. Deze beplanting wijkt in beeld sterk af van de inheemse

beplanting en doet afbreuk aan de landschappelijke samenhang. Daar waar de toegangswegen aan de landschapszijde beplant zijn, is het beeld fraai.



De Linten - De linten zijn opgebouwd uit geschakelde kavels. De meeste erven zijn tussen 10 en 20 meter breed en circa 50 meter diep. Sommige kavels zijn breder of dieper, een klein aantal kavels is veel dieper dan gemiddeld. Door de daar aanwezige naar achter liggende bebouwing (ten opzichte van het water) en beplanting verdicht het landschap meer. Op deze kavels ligt het merendeel van de bebouwing in een zone tussen 10 en 50 meter vanaf het water.

Verdeeld over de stroken zijn er kavels met meer en kavels met minder beplanting. Per kavel beslaat de bouwmasa maximaal 12-15% van de kaveloppervlakte. De bebouwing is overwegend met de smalle zijde naar het water en naar het landschap gericht. Daardoor zijn doorzichten naar de lichte ruimte, het water, achter de dichte zone van woningen en beplanting mogelijk. Dit geeft de linten als het ware "lucht".



linten





Dit beeld is 's zomers uiteraard anders dan 's winters. 's Zomers is het beeld dicht. Dat is ook gewenst aangezien er op het erf dan veel meer elementen aanwezig zijn die invloed hebben op beeld van buitenaf: tuinmeubilair, fel kleurige parasols, partytenten etc. Bovendien is met name in de zomer behoefte aan privacy, aangezien men in de regel in de zomer meer om de woning aanwezig is. 's Winters is het beeld transparanter, maar wordt daar waar voldoende beplanting staat aan elkaar gebonden.

Doordat de meeste bebouwing met de huidige materialisering niet dominant is, vormt het geen verstoring van het landschapsbeeld. Uitzonderingen zijn dan ook direct erg opvallend, temeer daar het omliggende landschap bijzonder open is. Die uitzonderingen hebben bijvoorbeeld betrekking op kleurgebruik. Lichte en felle kleuren vor-

men een contrast met de kleuren van het landschap en worden daardoor niet in het geheel opgenomen.

De hoofdbebouwing ligt meestal meer dan 10 meter vanaf de erfgras aan de achterzijde. Veel losstaande bijgebouwen staan dicht op de erfgras.

Vanaf de waterzijde is het beeld veel diverser dan vanuit het achterliggende landschap. Er liggen veel, meer of minder brede en lange steigers, waar boten aanliggen. Tevens heeft een deel van de kavels een insteekhaven. Regelmatig ontbreekt beplanting tussen het water en de woningen. Daardoor zijn de woningen vanaf het water en vanaf de overzijde van het water nogal prominent zichtbaar. Dit wordt nog versterkt doordat de woningen hoog liggen ten opzichte van het water. De oevers zijn veelal beschoeid, voor een deel zijn de tuinen aangevuld tot aan een verhoogde beschoeiing.



Dit betekent een harde overgang, zowel letterlijk als figuurlijk. Bovendien is dit een ecologische onderbreking in de oever. Het beeld verbetert en verzacht wanneer beplanting op de achterzijde van de kavel staat, of wanneer riet voor de oever groeit.

Al met al vormt het geheel op dit moment een ontspannen beeld, passend bij een recreatiegebied.

Bebouwing - De meeste recreatie-eenheden zijn niet breder dan 5 meter en zijn niet langer dan 10 meter. Een groot deel is niet hoger dan 3 meter ten opzichte van de ingang. De bebouwing staat meestal met de smalle kant naar het water gekeerd en een paar meter vanaf de erfgras. De voorgeschreven 10 meter vrije bebouwingszone langs het water is over het algemeen gerespecteerd (bestemmingsplan "Buitengebied, deel IJsselmuiden; 1994"). Meestal staat de bebouwing verder van het water af. Aan de achterzijde van de woningen is er in veel

gevallen geen bebouwingvrije zone aangehouden. Dit is de strook waar meestal bijgebouwen staan. Als er een dakhelling is, is die meestal flauw, met een aantal uitzonderingen. De woningen vormen daardoor samen als het ware één lijn. Veel van de bebouwing heeft een dak met overstek en de nokrichting loopt in de lengterichting van de bebouwing. Vrijwel alle recreatiewoningen zijn uit hout opgebouwd met donkere mastieken daken, materialen die zich goed voegen in het landschap.



sedumdak en donkere kleuren passen goed in het landschap





Materiaal en kleurgebruik
 Hout of vergelijkbaar materiaal. Lichte constructie. Terughoudend kleurgebruik: donker, passend in het landschap. Dakbedekking, sedum, mastiek of vergelijkbaar, ook donker kleurgebruik.

beeldkwaliteit bebouwing

Samenhang handhaven - Het huidige samenhangende beeld van de linten in het landschap is een gevolg van de verschijningsvorm, korrelgrootte en het ritme van de woningen en de beplanting. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen dan gewenst wanneer deze samenhang in stand blijft, danwel wordt versterkt. Het is daarom van belang de bebouwing geconcentreerd te houden, dus eventuele nieuwe bijgebouwen gekoppeld plaatsen aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen staan ten opzichte van het water achter het gebouw. Daardoor blijft de bouwmasa beperkt en blijft doorzicht over de kavel mogelijk.

Om de korrelgrootte gelijk te houden mag de bebouwingsbreedte de maximale maat van 5 meter niet overschrijden en moet de bebebouwing altijd met de smalle zijde naar het water gericht staan. De breedte en de hoogte van de woning zijn dus maatgevend voor de lengte. De woning mag namelijk de 250 m³ niet overschrijden. Wanneer de kavel meer dan 20 meter breed is, is een ontheffing van de breedte tot 6 meter mogelijk en van de inhoud tot 300 m³. De bebouwing moet vrij blijven staan van de naastliggende bebouwing. Dat betekent dat de bebouwing een afstand van minimaal 2,50 meter tot de erfgrans heeft (inclusief overstek).

Ook in de toekomst is de bebouwingsvrije zone ten opzichte van het water 10 meter. Dit heeft een aantal voordelen. De bebouwing staat niet te dicht op het water waardoor ophogen tot vlak bij de waterrand niet nodig is. De beschoeiing kan dan ook laag blijven. Aan de achterzijde is op de kaart eveneens een bebouwingsvrije zone aangegeven. De bebouwingszone ligt geconcentreerd binnen 50 meter vanaf het water. Wanneer de bebouwing een dak krijgt mag de nokhoogte niet meer dan 3,30 meter bedragen ten opzichte van het peil en de noklijn ligt altijd in de lengterichting, loodrecht op het water. Overkappingen zijn toegestaan. De inhoud (met of zonder wanden) wordt toegevoegd aan de inhoud van de woning. Bij voorkeur wordt de overkapping aan de smalle zijde van de woning gemaakt, zodat het doorzicht niet wordt belemmerd. Een overkapping aan de lange zijde is toegestaan als de kavel meer dan 20 meter breed is, zodat er voldoende open ruimte overblijft.

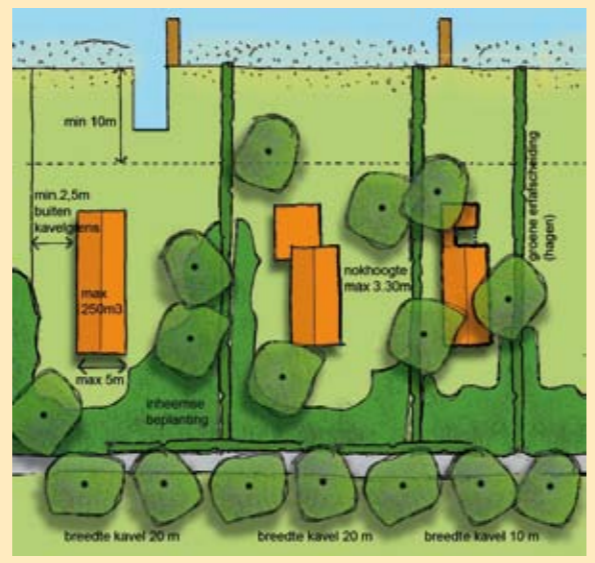
De hoogte van de overkapping en de bijgebouwen mag niet meer dan 2,50 meter bedragen. Zo houdt de bebouwing een onderling vergelijkbare hoogte en vorm, waardoor de bebouwing, ondanks de individualiteit, een samenhang vertoont.

Bijkomende aspecten als materiaal- en kleurgebruik leveren daaraan een belangrijke bijdrage. Zo voegt een donker geschilderd houten gebouw zich beter in de omgeving dan een wit gebouw. Voor de grote vlakken moeten donkere kleuren worden gebruikt. Het materiaal van de woningen bestaat uit vergrizend hout en andere natuurlijke materialen. Kunststof is toegestaan maar moet gelijkend zijn aan hout. De dakbedekking moet in ieder geval niet te opvallend zijn voor wat betreft de kleur, donkere kleuren zijn goed. Ook sedumdaken zijn een optie.

beeldkwaliteit bebouwing

Bebouwing

De inhoud van de bebouwing mag maximaal 250 m³ zijn (inclusief bijgebouwen en overkappingen), 5 meter breed met een nokhoogte van 3,30 meter en een overstek van maximaal 0,75 meter. De bebouwing heeft een flauwe dakhelling en de nok ligt in de lengterichting. Het gebouw staat minimaal 2,50 meter vanaf de erfgrans (inclusief overstek). Er is een 10 meter bebouwingsvrije zone vanaf het water voorgeschreven. Bijgebouwen zijn gekoppeld aan het hoofdgebouw met een maximale hoogte van 2,50 meter.



Erfgrenzen - Schuttingen en hekwerken zijn niet toegestaan, wel beplanting. En dan bij voorkeur inheemse beplanting. De beplanting is in de verschijningsvorm van de linten een erg belangrijk, niet te missen element. Deze beplanting kan versterkt worden. Ook op de erven is het gewenst beplanting te handhaven of aan te brengen in de vorm van kleine bomen en heesters. Het beplanten met inheemse, gebiedseigen beplanting van de buitenzijde van de toegangswegen, versterkt de landschappelijke inpassing. Het is aan te bevelen advies te vragen bij een landschapsarchitect.

Verharding - De wegen zijn smal en onverhard of halfverhard. Op de erven is verharding toegestaan. De verharding moet worden beperkt tot het hoogst noodzakelijke en bestaat uit passende materialen, zoals grind in platen (stevige ondergrond, waterdoorlatend en een natuurlijk beeld). Ook grasbetonstenen behoren tot de mogelijkheden.

Beplanting

De erfgrazen kunnen beplant worden met inheemse beplanting zoals sering, boerenjasmijn, hazelaar, wilg, els, es, vuilboom, meidoorn, sleedoorn, vlier, vogelkers, hondsroos. Als geschoren hagen kunnen ook liguster, haagbeuk, veldesdoorn of beuk toegepast worden



Steiger - Per kavel mag één steiger worden aangelegd. Voor het aanbrengen van een aanlegsteiger geldt een aantal randvoorwaarden. Een steiger heeft een maximale lengte van 5 meter en een maximale breedte van 1,50 meter, aansluitend op de hoogte van de beschoeiing. Een steiger mag ook in de breedte van een kavel liggen, maar dan mag de lengte van de steiger maximaal 1/3 van de breedte van de kavel beslaan en moet minimaal 2,5 meter vanaf de erfgraslijn liggen. De steiger mag niet breder zijn dan 1,5 meter. Zo ontstaan er geen langgerekte steigers.

Overige bebouwing

Een steiger mag maximaal 1,50 x 5,00 meter of 1/3 van de kavelbreedte en 1,50 meter diep zijn. De steiger moet minimaal 2,50 meter vanaf de erfgraslijn liggen. Hoge beschoeiing met grondaanvulling wordt niet toegestaan. Lage beschoeiing mag. Beide moeten van hout of vergelijkbaar materiaal gemaakt zijn. Schuttingen en hekwerken zijn niet toegestaan.

Oever & beschoeiing - De beschoeiing moet bij voorkeur zo laag mogelijk zijn. Beschoeiing geeft een "hard" beeld aan de oever. Riet voor de beschoeiing maakt dit beeld minder hard, bovendien dient het als schuilplaats voor dieren.

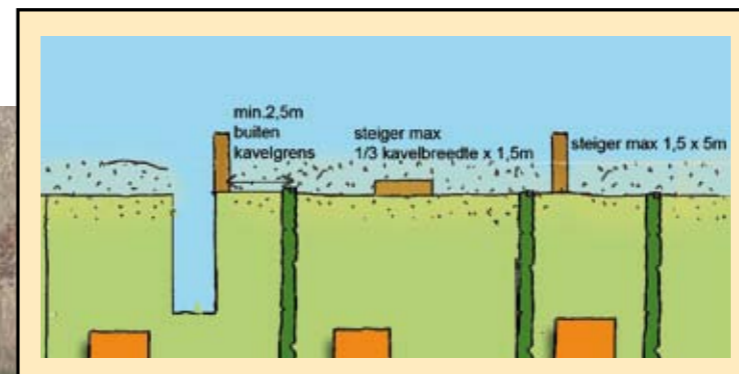
Havens - Er is bij het aanleggen van een insteekhaven een ecologisch onderzoek nodig. Wanneer compensatie nodig is, moet hiervoor in overleg een oplossing worden gezocht.

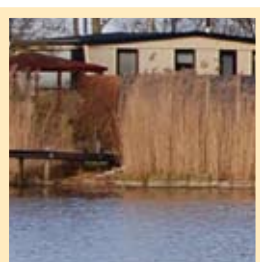
Woonboten - Aan de westzijde liggen de woonboten. De woonboten zijn relatief groot ten opzichte van de beschikbare insteekhavens. Door de hoeveelheid bijgebouwen is vanaf de Seveningseweg nauwe-

lijks zicht op het water mogelijk. Een aantal erven heeft veel beplanting, een aantal is vrijwel geheel verhard.

De woonboten zijn langer dan de insteekhavens, zodat ze een aantal meters voor de oever uitsteken. De woonboten liggen met de smalle zijde naar het Ganzendiep. Tussen de woonboten en de passantenhaven ligt een weg met een brede beplantingsstrook. Door de diepe ligging van de boten vallen ze vanuit het landschap niet heel erg op.

Het is niet gewenst meer bebouwing toe te voegen aan de woonboten. Per woonboot mag één bijgebouw of overkapping worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 18m² en maximale hoogte van 3 meter.





GEWENST BEELD

erfscheiding

oevers

materiaal & kleur

ONGEWENST BEELD

