

Beeldkwaliteitsplan Recreatiepark Roggebotsluis



1. Inleiding

Aanleiding

Na het verplaatsen van de Roggebotsluis in 2021 staat Jachthaven Camping Roggenbotsluis in open verbinding met het Vossemeer. Er zal in deze nieuwe situatie sprake zijn van een dynamisch waterpeil. Daarom is het recreatieterrein in zijn huidige vorm niet te handhaven. Het terrein zal in de toekomst een herkenbaar onderdeel zijn van het buitendijkse bypasslandschap, waarbij de beleving van het dynamische waterpeil centraal staat. Er zullen echter aanvullende hoog-water-beschermingsmaatregelen moeten worden getroffen. Deze verandering wordt aangegrepen om het recreatieterrein een kwaliteitsimpuls te geven en om te vormen tot een nieuw recreatielandschap. Het terrein wordt vergroot en om voldoende beschermd te zijn tegen het hoge water wordt het maaiveld gedeeltelijk opgehoogd. De ambitie is een nieuw landschap waarin de verblijfs-recreatieve eenheden 'te gast' zijn.

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de eisen voor de ruimtelijke kwaliteit van dit nieuwe recreatielandschap vast. Het is een toetsdocument voor de Welstand bij de beoordeling van ingediende plannen voor de diverse onderdelen binnen dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de Welstandsnota en wordt vastgesteld door de Gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het kader aan de hand waarvan de Welstandsc commissie bouwplannen op welstand toetst. De basis voor dit beeldkwaliteitsplan vormt het gerealiseerde BKP IJsseldelta II van Bosch en Slabbers in opdracht van de provincies Flevoland en Overijssel. Het bestemmingsplan IJsseldelta Zuid vormt het kader voor dit plan.

Werkwijze

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de gemeente Kampen/tlu landschapsarchitecten in samenwerking en op basis van input van de initiatiefnemer Jachthaven Camping Roggebotsluis Exploitatie B.V. en Adri Voorwinden, ruimtelijke vormgeving en landschap.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) dient primair als toetsingsinstrument voor de beoordeling van omgevingsvergunningen door de Welstandsc commissie. Als context voor de ontwikkeling en de criteria is in hoofdstuk 2 van dit beeldkwaliteitsplan een beschrijving van het plangebied en een kort historisch perspectief opgenomen. Het beschrijft de ruimtelijke visie op het recreatielandschap met de daarbij behorende landschappelijke hoofdstructuur, een verfijning en uitwerking van de beschrijving uit het Beeldkwaliteitsplan IJsseldelta II. Daarbij wordt ook ingegaan op het planologische kader. De ruimtelijke ambities voor het recreatielandschap worden in hoofdstuk 3 beschreven. Deze ambities zijn in hoofdstuk 4 uitgewerkt in basisprincipes voor de inrichting buitenruimte en de bebouwing.

De feitelijke toetsingscriteria voor zowel de inrichting (openbare) buitenruimte en de bebouwing worden in hoofdstuk 5 beschreven. Per landschappelijke eenheid wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en worden de toetsingscriteria per onderwerp benoemd. Dit betreft naast de situering, vormgeving van de verblijfs-recreatieve eenheden en de te gebruiken materialen met bijbehorend kleurenpalet ook de groenstructuur en de openbare ruimte vanwege de sterke samenhang tussen bebouwing en landschap.



2. Beschrijving plangebied

Het totale recreatiegebied Roggebot heeft een omvang van 40 ha. Het recreatiecomplex bestaat uit de Musicclub/ Beachclub Kampen, Kanovereniging Skonenvaarder en het gebied waar ruimte is voor een uitgebreide recreatieve voorziening.

Het recreatiegebied Roggebot ligt aan het Drontermeer ten zuiden van de Roggebotsluizen. Aan de oostzijde ligt de primaire waterkering. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het natuurgebied Het Rietmoeras.

Het gebied wordt ontsloten aan de noordzijde vanaf de parallelweg N307.





Historische ontwikkeling van het gebied

Onderliggend plangebied ligt in een landschap, waar in de laatste twee eeuwen grote veranderingen hebben plaatsgevonden. De Dronther polder, oorspronkelijk aangewassen land, heeft lang onder invloed van de Zuiderzee gestaan. Begin 1600 is de Dronther Zeedijk als kadedijk opgehoogd ter plaatse van

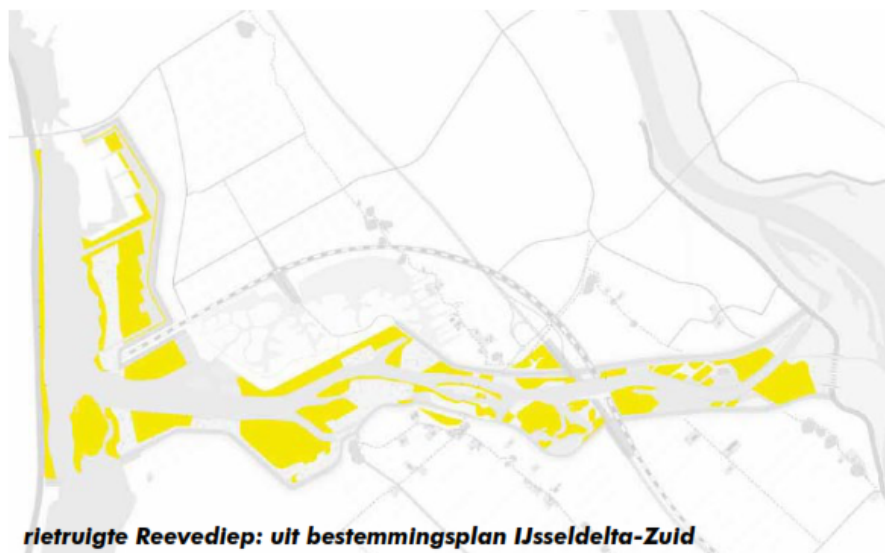
de oude kwelderwal. Vanwege de blijvende invloed van het hoge water was bewoning van de polder niet mogelijk.

Door de inpoldering van de Zuiderzeepolders verdween de invloed van de dynamiek van de Zuiderzee. Het gebied rondom de Roggebotsluis werd, mede door de goede bereikbaarheid via de Flevoweg (N307), aantrekkelijk voor (water-)recreatie.

Met name de dijkzone ten zuiden van de N307 verdichtte langzaam aan door ophoging bij de sluizen, beplanting en bebouwing. Vanaf 1968 is camping Roggebotsluis met de jachthaven in bedrijf. Omdat de Drontherdijk (later Reeveeweg) geen waterkerende functie meer had kon deze aan weerszijden worden beplant. De camping werd gericht op het Drontermeer, met aan de binnendijkse zijde een zwemplas met strand, een binnengebied, afgeschermd van de open polder en met een eigen waterpeil. Aan de zuidzijde kwam een kleine binnenhaven in open verbinding met het Drontermeer. De beplanting kwam tot wasdom en de camping vormde een groene enclave in de open agrarische polder.

Het landschap is en zal de komende jaren een transformatie ondergaan. Inmiddels is de Bypass tussen de IJssel en het Randmeer gegraven. De Bypassdijk begrenst het recreatiegebied aan de oostzijde het plangebied. Aan de zuidzijde is uitgestrekt rietmoeras aangelegd als onderdeel van het waterrijke landschap van het Reevediep.

De verbrede N307 komt nabij de Music club hoog en daardoor markant in het landschap te liggen. De Roggebotsluis wordt in de nabije toekomst naar het zuiden verplaatst. Het gehele recreatiegebied komt weer onder invloed van de dynamiek van het water te staan en kan zonder adequate maatregelen overstromen. Om het recreatiegebied bruikbaar en veilig te houden is het noodzakelijke beschermende maatregelen te treffen, die het landschap zullen doen veranderen.



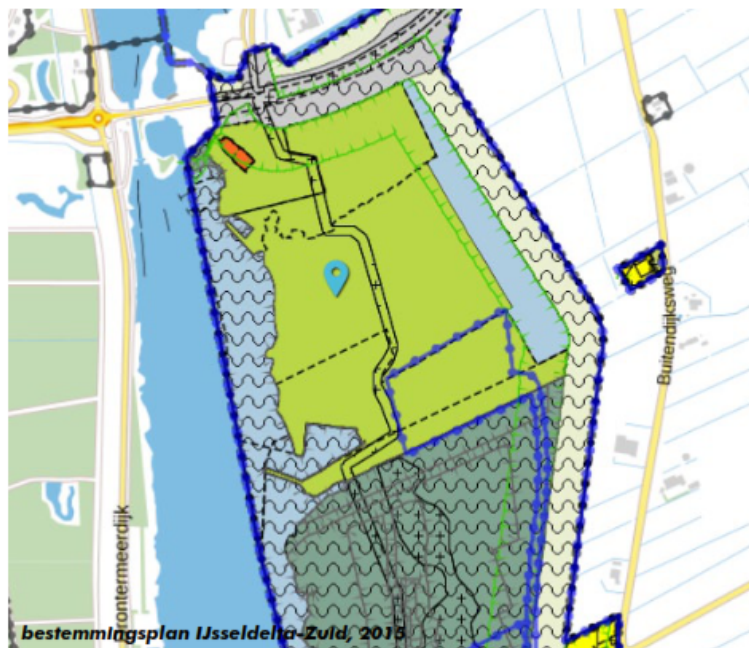
rietrugte Reevediep: uit bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid



rietmoeras; luchtfoto gemeente Kampen 2018

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid is onherroepelijk sinds november 2015. Het Recreatiegebied Roggebot is bestemd als Recreatie I. In de planregels is opgenomen dat er alleen met een omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Er moet daarbij worden aangetoond dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden in verband met waterveiligheid, aangezien er dan buitendijks gebouwd gaat worden.



bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid, 2015



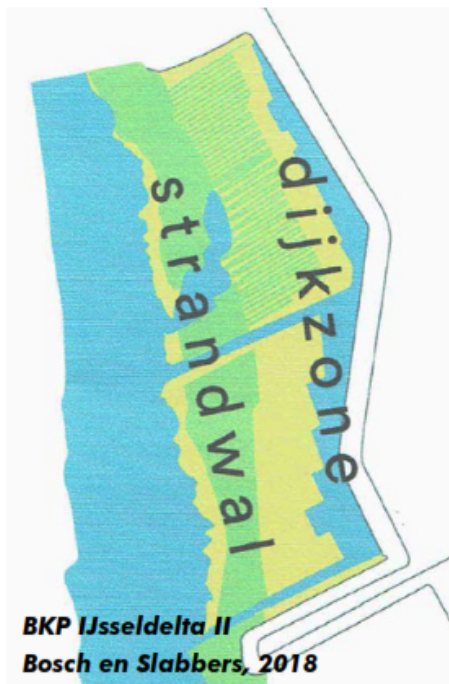
Algemene uitgangspunten

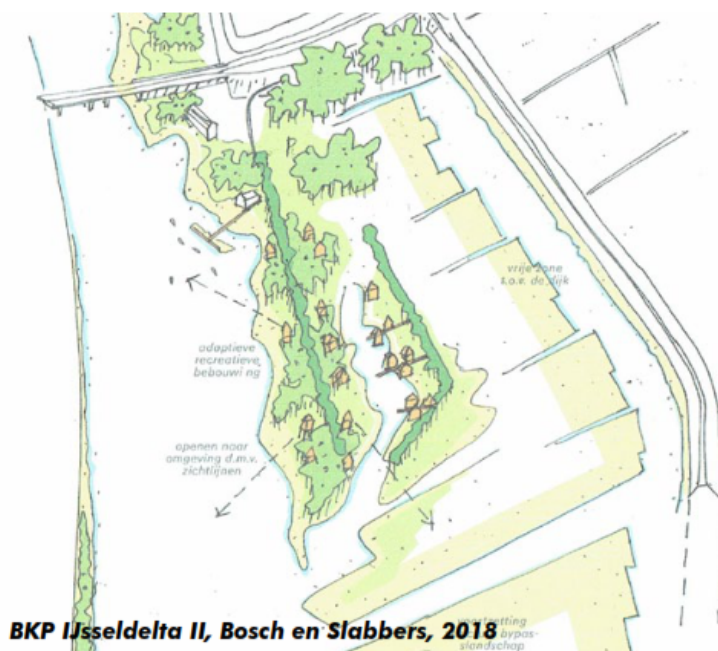
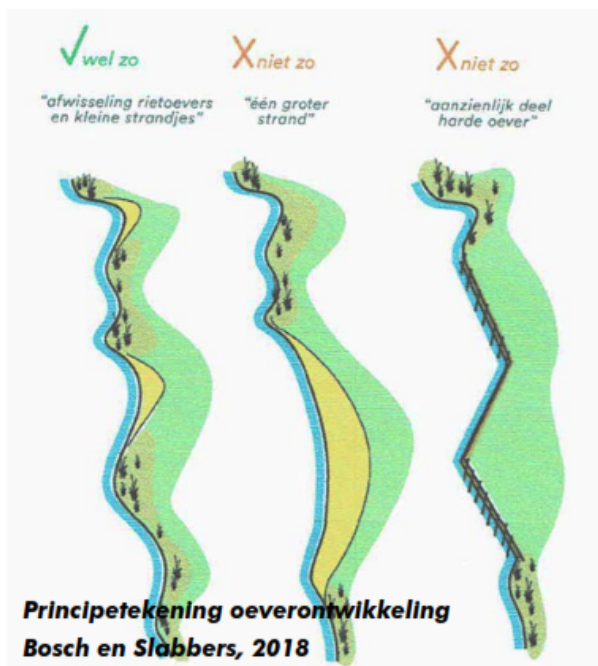
Het hele gebied ligt buitendijks. Dit biedt unieke omstandigheden voor een recreatiegebied. Belangrijk uitgangspunt is dan ook het optimaal zichtbaar en beleefbaar houden van het buitendijkse milieu.

Binnen het gebied is sprake van een dynamisch waterpeil. Onder normale omstandigheden beweegt het waterpeil mee met het Drontermeerpeil. Eventueel kan bij extreme waterstanden het gebied worden afgesloten van het Drontermeerpeil door middel van een keersluis.

Open water, bebouwing en recreatieve voorzieningen worden zo nodig aangepast aan het wisselende peil. Dit zorgt samen met natuurlijke gradiënten en oevers, gebied-specifieke vegetatie en zichtlijnen voor een uniek recreatielandschap dat specifiek is voor deze plek.

Kenmerkende structuren en elementen van het bypasslandschap worden naadloos voortgezet, waardoor het recreatiegebied opgaat in zijn omgeving. De strandwalgradiënt met rietoevers, natuurlijke graslanden en (ooi-) bossen op de hogere delen loopt herkenbaar door over het terrein. Ten oosten van het recreatiegebied ligt de Bypassdijk vrij in het landschap met een open onbebouwde ruimte tussen dijk en recreatiegebied. Door het creëren van zichtlijnen opent het gebied zich naar zijn omgeving. Alle nieuwe bebouwing en andere recreatieve objecten) worden in samenhang met het landschap ontworpen. De situering en vormgeving van bebouwing en recreatieve voorzieningen speelt in op het (nog te creëren) landschappelijke reliëf van de strandwalgradiënt en het dynamische waterpeil. Gebouwen en voorzieningen van het verblijfsrecreatiegebied zijn in samenhang vormgegeven en in harmonie met het natuurlijke karakter van het gebied.





3. Ambities recreatiegebied

Het plan ambieert een nieuw recreatielandschap, een natuurvriendelijk vakantiepark, waarin de verblijfsrecreatieve eenheden te gast zijn. Er wordt gestreefd naar een recreatielandschap met kwaliteiten uit het bestaande landschap, met nieuwe elementen die zijn ontworpen in zichtbare samenhang met de plek, en met kenmerken die zorgdragen voor een ontspannen vakantiesfeer met een rendabele exploitatie enerzijds en natuurontwikkeling met -beleving anderzijds. Gestelde doelen hierbij zijn:

- een heldere landschappelijke vormgeving, met een schaal en maat die passen op deze plek;
- verblijfsrecreatieve eenheden met een architectuur en situering die passen in het landschap;
- een groen recreatielandschap met een terughoudendheid in verhardingen en informele infrastructuur.
- waterveiligheid en drooglegging zijn van belang.
- de recreant leeft en speelt met het water en moet dit ook kunnen beleven.

Aan de buitenzijde wordt het maaiveld opgehoogd. Het binnendeel kan worden afgescheiden van het IJsselmeerregiem door middel van een kleine doorvaarbare keersluis.



4. Basisprincipes

De landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied wordt gevormd door het Drontermeer enerzijds en de nieuwe primaire waterkering, de Bypassdijk anderzijds. Deze dijk scheidt het plangebied van de rest van de polder, waardoor het plangebied, los van het uitgestrekte rietland aan de zuidzijde, een nieuwe buitendijkse eenheid vormt.



Natuurvriendelijk recreatielandschap

De buitendijkse ligging vraagt om een zorgvuldige aansluiting op het omliggende landschap en natuurgebied. Ingrediënten voor een dergelijke inpassing zijn een groenstructuur die aansluit op het omliggende landschap, gebiedseigen soortenkeuzen, gradiëntrijke situatie, biodiversiteit, natuurvriendelijke (onderwater-)oevers en aanvullende maat- regelen voor broedvogels.

Groenstructuur

Door bestaande opgaande beplantingen is het westelijk deel half open tot besloten, het restant van de laaggelegen agrarische polder is open. De onregelmatige laan, op de plek van de oude zeedijk, is een belangrijk te handhaven structurerend element. Ook de hoger gelegen bestaande Reeveweg naar de haven is zo'n element, een ruimtelijke drager in het plan.

Bomen en bosschages

De nieuw te planten opgaande gewassen, de bomen en bosschages, worden geselecteerd uit de soorten van de potentieel natuurlijke vegetatie: hardhout-ooibossoorten op de hoge delen en bij de entree, zachthoutsoorten op de niet opgehoogde delen. Toekomstbestendig groen op plaatsen, waar niet wordt opgehoogd of afgegraven, wordt zoveel mogelijk opgenomen in het plan.



Openbare ruimte

Alle ruimte buiten de verblijfsrecreatieve eenheden inclusief terrassen is één doorlopende landschap-pelijke ruimte van een kruidenrijke grasvegetatie. De individuele kavels zijn daardoor niet herkenbaar begrensd. Door het ontbreken van erfscheidingen liggen de eenheden gezamenlijk in één landschap en daarmee is het landschap bepalend. Afhankelijk van de intensiteit van de betreding worden verschillende beheerregiems toegepast.

Oevers

De oevers zijn natuurlijk en flauw. Ook onder waterpeil komen natuurlijke flauwe oevers. Dit stimuleert de ontwikkeling van oever- en waterflora en – fauna.



Infrastructuur

De wegen worden zo smal mogelijk aangelegd, enerzijds om het ruimtebeslag te beperken, anderzijds om de snelheid van de weggebruikers te beperken. De bestaande wegen, de laan en de weg naar de haven, zijn structuurdragers en verhard. De nieuwe wegen zijn informeel, licht slingerend gebogen tracé, met zo min mogelijk rechtstanden. Voetpaden en ontsluitingspaadjes zijn halfverhard en informeel.

Parkeervoorzieningen worden op strategische plaatsen aangelegd. Deze bestaan uit doorgroeistenen, halfverharding of verstevigd gras.

Overige verhardingen beperken in hoeveelheid en terughoudend materiaalgebruik, bij voorkeur halfverhard.

Verblijfsrecreatieve eenheden

De verblijfsrecreatieve eenheden worden gevormd door bouwwerken van verschillende aard en typologie, passend bij het karakter van de verschillende landschappelijke eenheden.

Het natuurlijke landschap met bloemrijk grasland, beplanting, riet of water loopt zo ver mogelijk door tot aan de gebouwen. De gebouwen zijn als het ware in de natuur geplaatst. Rondom de gebouwen liggen geen tuinen.

De architectuur en detaillering van de verblijfsrecreatieve eenheden zijn in samenhang ontworpen.

De gebouwen stralen soberheid uit. Een architectuur die niet concurreert met het aanwezige landschap, maar juist een relatie aangaat met het landschap is gewenst.

Het aantal toegepaste materialen binnen de gebouwen is beperkt. Neutrale, robuuste materialen en kleuren hebben hierbij de voorkeur.

De gebouwen en recreatieve voorzieningen binnen het verblijfsrecreatiegebied zijn familie van elkaar: er dient eenheid in stijl, materiaal- en kleurgebruik te zijn.

In het bestemmingsplan IJsseldelta Zuid (12 december 2013) zijn de volgende regels opgenomen:

- bouwhoogte: max. 10m vanaf peil. Maximaal 3.500 m² van gebouwen niet meer dan 15 m mag bedragen;
- goothoogte: max. 6m vanaf peil
- bebouwingspercentage: 5% van bestemmingsvlak

5. Toetsingscriteria per deelgebied

Binnen de hoofdstructuur van het gebied is een indeling zones. In het recreatiegebied zijn de Strandwal aan de en de dwarse Rietdijk nieuwe landschappelijke elementen. parallel aan het Drontermeer, de Bypassdijk en de Rietdijk, samen de locatie; De Strandwal en de Rietdijk liggen op oever naar de hoger gelegen delen boven de een veilig woonmilieu bieden. De Strandwal en Rietdijk elkaar gescheiden door een kleine keersluis. Achter de kom, waaromheen bebouwing ligt. De Havenkom gaat Kwartier rondom het binnenwater. In het meest oostelijke wordt de agrarische polder binnen het gebied, Eilanden. Door breed water met een brede rietzone is dit plandeel gescheiden van de Bypassdijk.

Iedere zone wordt kort beschreven en voor iedere zone zijn voor de ruimtelijke kwaliteit geformuleerd. Deze betreffen:

- Landschap/openbare ruimte
- infrastructuur en situering, recreatieve voorziening
- omvang en architectuur van bebouwing

Deze criteria zijn aanvullend op de algemene uitgangspunten.



Strandwal

Landschap

De Strandwalzone refereert aan de voormalige kwelderwal langs de Zuiderzee. Het westelijk deel van het recreatiegebied vormt een logische voortzetting van de 'Strandwal' gradiënt langs het Drontermeer. De 'duinen' zijn niet hoger dan voor de waterveiligheid noodzakelijk is.



De Strandwal heeft licht golvende taluds met flauwe hellingen, die naar het water een gradiënt vormen. Het water heeft flauwe natuurlijke oevers met zo min mogelijk beschoeiingen. Riet, strandjes en natuurlijk grasland wisselen elkaar af. Harde oeverbeschoeiingen zijn tot het minimum beperkt. Langs de oeverlijn

worden enkele wilgenbosjes ontwikkeld die als 'lamellen' het zicht op de bebouwing van het recreatie-complex verzachten. De wilgenbosjes zijn minimaal 20 m breed.

Zone: Strandwal

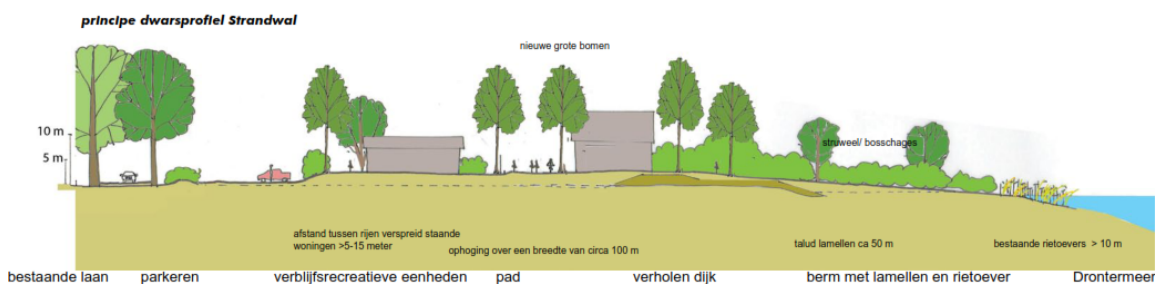
De brede rietoevers en strandjes gaan geleidelijk over naar bloemrijke graslanden op de hogere delen. Op de hogere delen worden, voor zover die nog niet aanwezig zijn, ooibosachtige vegetaties ontwikkeld die bijdragen aan de inpassing van de gebouwen en bijbehorende voorzieningen.

Op de Strandwal staat verspreid opgaande beplanting tussen de vakantiewoningen. De Strandwal heeft daardoor een half-open karakter. Op de hoge delen worden gebiedsspecifieke hardhoutooibossoorten toegepast, zoals es, iep, zoete kers en eik. Op de lage delen wilg en zwarte populier.

De beplantingssingel op de oude Drontherdijk blijft behouden (of zonodig vervangen) als structurerend beeldbepalende landschappelijke lijn. Alle vitale bomen en bosschages langs de weg naar de haven blijven zoveel mogelijk behouden.

Infrastructuur

De oude zeedijk maakt deel uit van de infrastructuur van het recreatiegebied en heeft daarmee een functionele betekenis. Indien mogelijk wordt het profiel van de oude zeedijk teruggebracht als verwijzing naar het verleden. De wegen worden zo smal en groen mogelijk vormgegeven. De parkeerplaatsen liggen geclusterd langs de ontsluitingsweg aan de binnenzijde van de Strandwal.



Parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling door het toepassen van doorgroeistenen of halfverharding. Geparkeerde auto's zijn door locatie en beplanting zo min mogelijk zichtbaar vanuit de omgeving van het recreatiegebied.

Wandelpaden worden zoveel mogelijk uitgevoerd als uitgemaaid graspad.

Bebouwing

Thema voor de bebouwing

De bebouwde Strandwal bepaalt het beeld van het recreatielandschap vanaf het Drontermeer. Uitgangspunt is het verschil tussen hoog en laag op de Strandwal tot uitdrukking te laten in de bebouwingstypologie en de architectuur:

De bebouwing op de hogere delen van de Strandwal is geïnspireerd op de Kamper boerderij (referentie Zwartendijk), op een eigentijdse wijze vertaald.

Op de lagere delen speelt het thema verplaatsbaarheid en tijdelijkheid (ivm seizoenen en waterstanden) een belangrijke rol in de typologie en architectuur. Het bijbehorende type is "strandhuisje/lodge/chalet". Voor alle bebouwing geldt: een natuurlijke uitstraling, waarbij de bebouwing in harmonie met het landschap is.

Situering en oriëntatie

De bebouwing wordt verspringend en/of gedraaid t.o.v. elkaar geplaatst, zowel op de hoger als lager gelegen delen van de Strandwal.

De situering van de bebouwing wordt ingezet om het glooiende landschap duidelijk afleesbaar te maken. In de lengterichting van de Strandwal heeft een afwisselend en gevarieerd bebouwingsbeeld.



Hoofdvorm

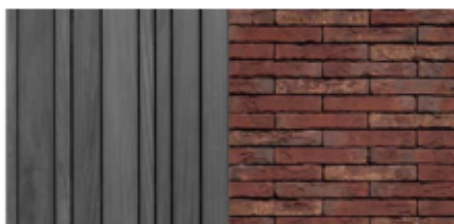
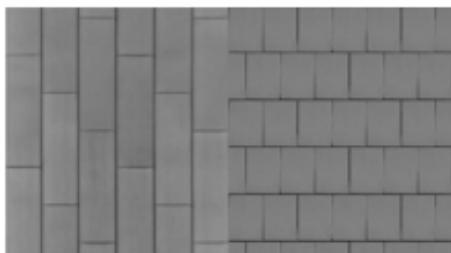
Op de hogere delen van de Strandwal: eenvoudig hoofdvolume (boerderij), waarbij vooral de kap beeldbepalend is.

Op de lagere delen: eenvoudig en compact hoofdvolume, uitstraling "strandhuisje/lodge".

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van materialen en kleuren met een "natuurlijk" karakter, zie materiaal- en kleurenpalet. In principe worden per individuele recreatieverblijfseenheid 2 beeldbepalende materialen uit het materialen- en kleurenpalet gekozen, eventueel te combineren met andere materialen in ondergeschikte toepassing.

Op de hogere delen van de strandwal wordt in het totaalbeeld (het totaal van de recreatie verblijfseenheden) een variatie van hout en metselwerk als gevelmateriaal nagestreefd. Op de lagere delen is met name hout het basismateriaal voor de gevels.



Materiaal en kleurenpalet Strandwal:

Hoofdmaterialen gevel hout (of goed gelijkend alternatief) en metselwerk. Daken strak en vlak, eventueel gecombineerd met riet en sedum.



Referenties voor bebouwing hoger op de Strandwal:
eenvoudige hoofdvorm, rust in toe te passen kleuren en materialen



Referenties voor bebouwing lager op de Strandwal:
compacte lodges met eenvoudige hoofdvorm, hout als basismateriaal (licht en verplaatsbaar)

Rietdijk

De Strandwal en Rietdijk worden van elkaar gescheiden door een kleine keersluis.



Landschap

De Rietdijk ligt aan de zuidzijde tussen de keersluis en de Bypassdijk en markeert de grens tussen het zuidelijk gelegen natuurgebied en het recreatiegebied. Het natuurgebied is een buitendijks rietland aan het Drontermeer.

De Rietdijk is strakker vormgegeven dan de Strandwal. Hier kunnen meer scherpe hoeken in de taluds liggen. De dijk benadrukt de oost-westrichting van het buitendijkse rietlandschap.

De Rietdijk heeft bloemrijke grastaluds die naar het water overgaan in brede rietoevers. Er worden geen beschoeiingen aangelegd.

Op de hogere delen worden bomen zo geplaatst dat de oost-westrichting en het culturele beeld van de Rietdijk wordt benadrukt, waardoor de richting extra benadrukt wordt.

Op de lage delen wordt struweel van wilg toegepast.

Infrastructuur

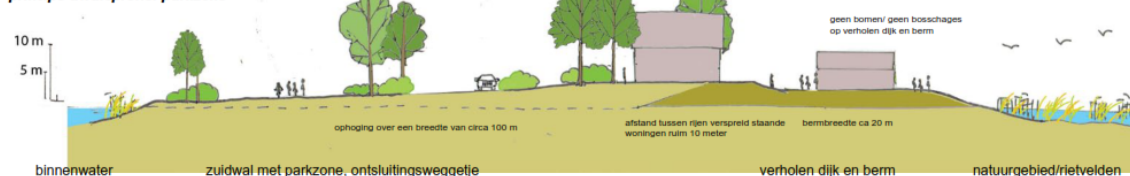
Zowel de weg als het parkeren bevindt zich achter de kruin van de dijk om daarmee lichthinder in het natuurgebied te voorkomen. De parkeerplaatsen liggen geclusterd langs de ontsluitingsweg aan de binnenzijde van de dijk. Parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling door het toepassen van door-groeienden of halfverharing. Geparkeerde auto's zijn door locatie en beplanting zo min mogelijk zichtbaar vanuit de omgeving van het recreatiegebied.

Wandelpaden worden zoveel mogelijk uitgevoerd als graspad (uitgemaaid).

principe dwarsprofiel



principe dwarsprofiel parkzone



Bebouwing

Thema voor de bebouwing

De bebouwde Rietdijk markeert de grens tussen het rietlandschap aan de zuidzijde en het recreatielandschap aan de noordzijde. Uitgangspunt is het verschil tussen hoog en laag op de Rietdijk tot uitdrukking te laten in de bebouwingstypologie en de architectuur:

De bebouwing op de hogere delen van de Rietdijk is geïnspireerd op de Kamper boerderij (referentie Zwartendijk), op een eigentijdse wijze vertaald. Op de lagere delen speelt het thema rietlandschap een

belangrijke rol in de typologie en architectuur. Het bijbehorende type is “strandhuisje/lodge/chalet”. Uitgangspunt is dat de bebouwing “harmoniseert” met het rietlandschap. Voor alle bebouwing geldt: een natuurlijke uitstraling, waarbij de bebouwing in harmonie met het landschap is.

Situering en oriëntatie

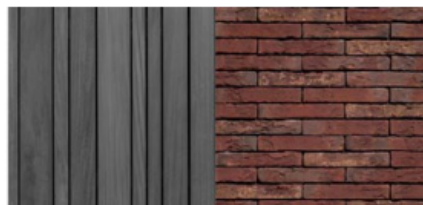
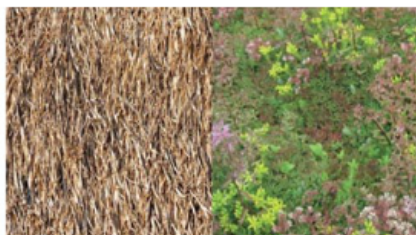
De bebouwing wordt licht verspringend t.o.v. elkaar geplaatst, zowel op de hoger als lager gelegen delen van de Rietdijk. Door de plaatsing en oriëntatie van de bebouwing wordt het rationele en functionele karakter van de Rietdijk versterkt. Hierdoor ontstaat een onderscheid met de Strandwal.



Referenties voor bebouwing lager op de Rietdijk



Referenties voor bebouwing hoger op de Rietdijk:
eenvoudige hoofdvorm, rust in toe te passen kleuren en materialen, openheid richting het rietlandschap.



Materiaal en kleurenpalet Rietdijk:

Hoofdmaterialen gevel hout (of goed gelijkend alternatief) en metselwerk.

Daken riet en sedum, in het totaalbeeld afgewisseld met strakke en vlakke daken.

Hoofdvorm

Op de hogere delen van de Rietdijk: eenvoudig hoofdvolume (boerderij), waarbij vooral de kap beeldbepalend is.

Op de lagere delen: eenvoudig en compact hoofdvolume, uitstraling "strandhuisje/lodge".

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van materialen en kleuren met een "natuurlijk" karakter, zie materiaal- en kleurenpalet. In principe worden per individuele recreatie verblijfseenheid 2 beeldbepalende materialen uit het materialen- en kleurenpalet gekozen, eventueel te combineren met andere materialen in ondergeschikte toepassing.

Op de hogere delen van de Rietdijk wordt in het totaalbeeld (het totaal van de recreatie verblijfseenheden) een variatie van hout en metselwerk als gevelmateriaal nagestreefd. Op de lagere delen is met name hout het basismateriaal voor de gevels.

Havenkom

Achter de sluis ligt het Havenkom, waaromheen bebouwing ligt.



Landschap

In de Havenkom wordt in ruimtelijke en functionele zin de verbinding gemaakt tussen het Drontermeer en het recreatiegebied. Het is daarnaast ook de plek waar de Strandwal, de Rietdijk en het Nautisch Kwartier samenkomen.

De buitendijkse sfeer moet ook hier voelbaar zijn. Natuurlijke oevers met riet; beschoeiing alleen daar waar noodzakelijk. Vanuit de haven liggen zichtlijnen over het water naar binnen en naar buiten.

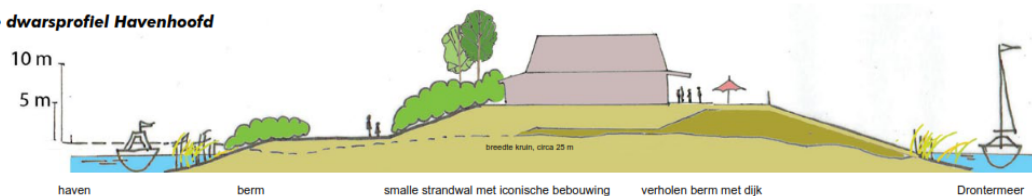
Grote wilgen en populieren in bloemrijk gras tussen de woningen bepalen hier de sfeer. Nabij de sluis staan grote bomen. Door de verhoging kunnen dit hardhoutsoorten zijn.



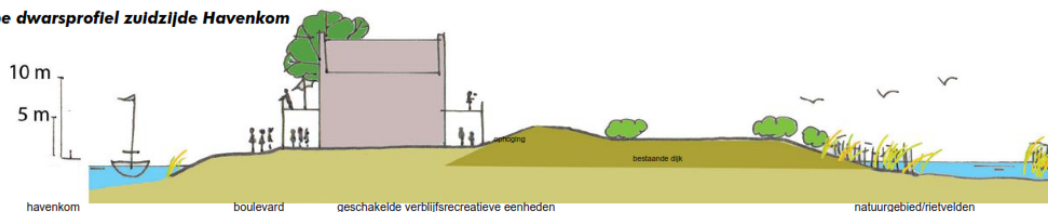
sfeer-/referentiebeeld entree Havenkom



principe dwarsprofiel Havenhoofd



principe dwarsprofiel zuidzijde Havenkom



Infrastructuur

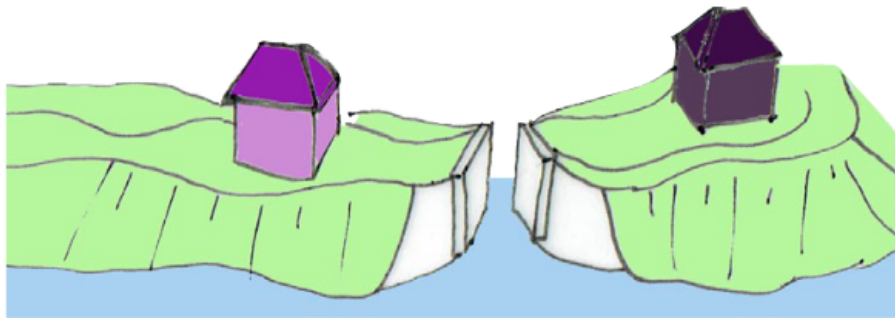
Parkeren wordt door beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken zijn.

Bebouwing

Thema voor de bebouwing

In de Havenkom wordt in ruimtelijke en functionele zin de verbinding gemaakt tussen het Drontermeer en het recreatiegebied. Het is daarnaast ook de plek waar de Strandwal, de Rietdijk en het nautisch kwartier samenkomen. Bijzondere elementen zijn de zogenaamde "sluiswachters", de twee gebouwen die samen een "poort" vormen voor de Havenkom. De Havenkom is in die zin een "special" in de context van het recreatielandschap. Dit mag op een (bescheiden) wijze tot uiting komen in een afwijkend bebouwingsbeeld. Daarbij is het uitgangspunt dat de bebouwing in de Havenkom wel "familie" is van de overige bebouwing in het recreatielandschap. Dit komt met name tot uitdrukking in de toe te passen materialen.

De twee sluiswachters (een op de Strandwal en een op de kop van de Rietdijk) worden zodanig geplaatst dat ze daarmee het verschil tussen Strandwal en Rietdijk "afleesbaar" maken.



Situering en oriëntatie

De bebouwing is sterk op de Havenkom georiënteerd, en dragen bij aan het omsloten karakter van de haven.

De beide sluiswachters zijn vrijstaand gesitueerd en zijn met name op de opening naar het Drontermeer georiënteerd en maken het verschil tussen Strandwal en Rietdijk afleesbaar.





Hoofdvorm

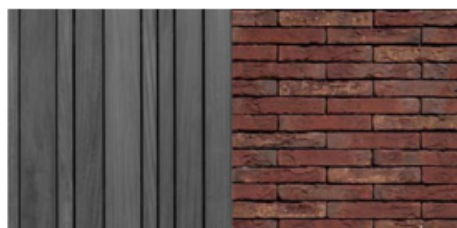
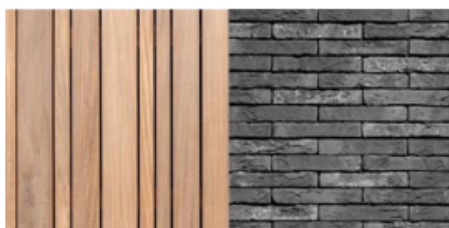
Samengestelde bouwvolumes, door variatie in de bouwmassa, hoogtes en wisselende nokrichtingen worden langere bouwvolumes opgedeeld in een kleinere korrel die aansluit bij de overige bebouwing in het recreatielandschap.

Traditionele kapvormen: zadeldak en schilddak

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van materialen en kleuren met een "natuurlijk" karakter, zie materiaal- en kleurenpalet. In de gevels zijn combinaties van hout en metselwerk mogelijk, waarbij hout in het beeld sterk vertegenwoordigd is.

Variatie in kleuren en materialen wordt toegepast om kleinschaligheid te creëren en een link te leggen met de bebouwing op de strandwal en Rietdijk.



Materiaal en kleurenpalet Havenkom:

In het totaalbeeld is het hout sterk vertegenwoordigd als gevelmateriaal.

Daken hoofdzakelijk strak en vlak, riet is toepasbaar om een link te leggen met de Rietdijk. Voor hout is ook een goed gelijkend alternatief mogelijk.

Nautisch Kwartier

De Havenkom gaat over in het Nautisch Kwartier. Het bestaande binnenwater wordt groter. De oeverlengte wordt vergroot en de verblijfs-recreatieve eenheden worden gericht op het binnenwater. Omdat dit veilig water is, kunnen de recreatie-eenheden dicht bij het water worden gebouwd. Er hoeft vanwege de sluis immers geen rekening gehouden te worden met extreme waterstanden.



Landschap

Op de schiereilanden worden verspreid bomen geplant, afgewisseld met wilgenstruweel en riet langs de oevers. Er wordt een selectie uit de zachthoutooisbossen aangeplant: wilg, zwarte els, aangevuld met zachte berk.

De flauwe natuurlijke oevers gaan over in bloemrijk grasland tussen de recreatie-eenheden.

De beplantingssingels/bomen langs beide ontsluitingswegen vormen het decor voor de schiereilanden.

Infrastructuur

Het parkeren vindt geclusterd plaats per schiereiland of individueel en wordt door beplanting grotendeels onttrokken aan het zicht.



Bebouwing

Thema voor de bebouwing

Dit deel van het recreatielandschap heeft minder impact op de omgeving (zicht vanaf buiten het gebied), er wordt geen specifiek thema voor de architectuur meegegeven. Omwille van de gewenste samenhang en "rust" in het bebouwingsbeeld in het recreatielandschap is het uitgangspunt om de bebouwing in bouwstijl aan te laten sluiten op dat van de Strandwal, met name ten aanzien van materiaal- en kleur-gebruik.

Voor de bebouwing geldt: een natuurlijke uitstraling, waarbij de bebouwing "te gast is" in het landschap.

Situering en oriëntatie

Clustering van bebouwing in hofjes / groepjes

Hoofdvorm

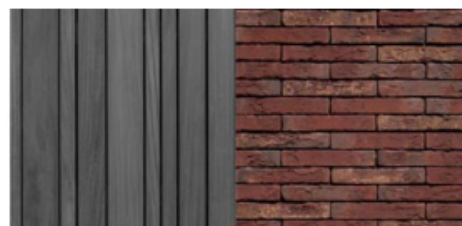
Eenvoudig hoofdvolume, met flauw hellend (zadel)dak.

Materiaal en kleurgebruik

Ruime variatie in toepassing materialen en kleuren mogelijk, zie palet



Referenties voor bebouwing in het Nautisch Kwartier:
flauw hellende daken, hout en transparantie



Materiaal en kleurenpalet Nautisch Kwartier:
ruime variatie binnen het palet is mogelijk



Eilanden

Landschap

De Bypassdijk en de eilanden worden gescheiden door een brede zone van water en riet die varieert van 40 tot 60m. De eilandenstructuur wordt voortgezet in de zone tussen dijk en het recreatiegebied en is beleefbaar vanaf het recreatieve fietspad op de Bypassdijk. Door het graven van brede watergangen, loodrecht op de Bypassdijk, ontstaat een stelsel van bevaarbare sloten die verwijzen naar het buitendijkse waterlandschap. Op de koppen van de eilanden liggen brede rietzone. In de dwarssloten wordt riet afgewisseld met open ruimte langs de oever.

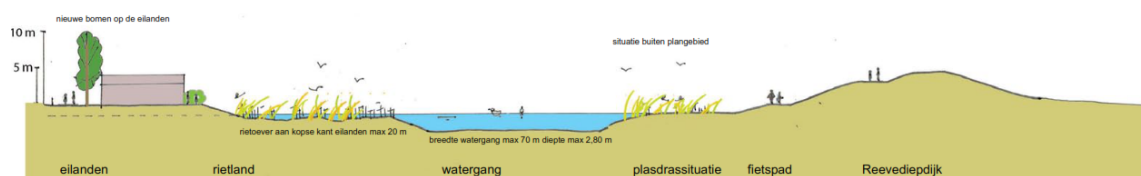
Aan de westzijde vormt de oude weg naar de haven met zijn beplanting het decor voor de eilanden. Verspreid op de eilanden staan bomen: wilg, zwarte els en zachte berk.

De eilanden liggen laag bij het water en hebben natuurlijke oevers met brede rietkragen afgewisseld met wilgenstruweel aangevuld met passende soort uit het ooibossortiment.





principe dwarsprofiel



Infrastructuur

De eilanden worden ontsloten vanaf de weg naar de haven. Parkeren vindt geclusterd plaats langs de weg op de eilanden of individueel, door beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken.

Bebouwing

Thema voor de bebouwing

De eilanden zijn met riet omzoomde landtongen met een centrale ontsluitingsroute, waarlangs recreatie eenheden gesitueerd zijn. De langgerekte landtongen volgen de logica en structuur van het oorspronkelijke polderlandschap. De bebouwing op de eilanden ligt in het zicht vanaf het fietspad over de dijk aan de oostzijde. Bebouwing en rietlandschap moeten hier samen de geleidelijke overgang tussen het polderlandschap van Kampen en het recreatielandschap vorm geven.

Dit vraagt om een terughoudendheid in de bebouwing, onder andere door eenduidigheid / samenhang in het bebouwingsbeeld.

Voor de bebouwing geldt: Een natuurlijke uitstraling, waarbij de bebouwing in harmonie met het rietlandschap is.

Situering en oriëntatie

De bebouwing volgt en versterkt de lange lijnen van de eilanden, waarbij de bebouwing afwisselend in de lengte-as van de eilanden of hier juist haaks op georiënteerd is.



Hoofdvorm

Eenvoudig hoofdvolume, met flauw hellend (zadel)dak.

Private buitenruimtes zoals vlonders zijn mee-ontworpen met de bebouwing, met name in de zone die zichtbaar is vanaf de dijk aan de oostzijde.

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van materialen en kleuren met een "natuurlijk" karakter, zie materiaal- en kleurenpalet.

In principe worden per individuele recreatie verblijfseenheid 2 beeldbepalende materialen uit het materiaal- en kleurenpalet gekozen, eventueel te combineren met andere materialen in ondergeschikte toepassing.



Materiaal en kleurenpalet Eilanden:

Hoofdmaterialen gevel hout (of goed gelijkend alternatief). Grote variatie in materialen en kleuren daken mogelijk (mits harmoniserend bij natuurlijk karakter rietlandschap).



**Referenties voor bebouwing op de Eilanden:
flauw hellende daken, hout en transparantie**

