

Beeldkwaliteitsplan recreatiepercelen Randmeerkust

Gemeente Elburg





adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

In opdracht van: Gemeente Elburg
Projectnummer: 90654.04
Datum: 4 januari 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Karakter van de locatie	5
Recreatieverblijven in hun omgeving	6
Uitgangspunten bij nieuwbouw	8
Bijgebouwen	12
Toetsing verharding	14
Toetsing beplanting	15
Toetsing erfafscheidingen	16
Checklist	18

Aantrekkelijk recreëren

De Randmeerkust in Elburg is een aantrekkelijke omgeving: het uitzicht op het water is prachtig en voor watersporters zijn hier vele mogelijkheden. Langs deze kust zijn diverse recreatiepercelen gelegen, waar deels overnachten mag worden. Een goede regeling voor (nieuw)bouw van recreatieve nachtverblijven/kampeermiddelen ontbreekt echter. De gemeente Elburg heeft nu het initiatief genomen om voor de bestaande recreatielandjes een bestemmingsplan op te stellen. Hierdoor krijgen recreanten meer zekerheid. Ook krijgen ze meer mogelijkheden, omdat bij vervanging van een bestaand kampeermiddel het toegestane bouwoppervlak groter wordt. Deze toename aan (bouw)mogelijkheden wordt niet zomaar geboden. In 'ruil' hiervoor vraagt de gemeente ook iets terug van de recreanten, namelijk dat zij zich zullen houden aan de spelregels die in voorliggend beeldkwaliteitsplan worden beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel de uitstraling van de recreatiepercelen langs de Randmeerkust te verbeteren.

Beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden de wensen en ideeën van de gemeente Elburg vertaald naar concrete spelregels. Zo wordt duidelijk gemaakt hoe de recreatiepercelen aan de Randmeerkust er straks uit kunnen zien. Dit document is een inspiratiebron en "handboek" voor iedereen die iets wil veranderen of wil bouwen op een bestaand recreatieperceel. Voor de gemeente Elburg vormt dit beeldkwaliteitsplan het kader waaraan bouwvoorvragen getoetst kunnen worden en aan de hand waarvan de gemeente in de toekomst kan handhaven op de uitstraling van de percelen.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de kenmerken van de locatie. Deze vormen het uitgangspunt voor de uitstraling van het gebied. Vervolgens wordt in algemene zin ingegaan op de beeldkwaliteit van de recreatieclusters. In de volgende onderdelen wordt aan de hand van beschrijvingen en beeldmateriaal weergegeven welke beeldkwaliteit past bij volgende onderdelen: kampeermiddelen, bijgebouwen, verharding, beplanting en erfafscheidingen. Op de laatste pagina van dit beeldkwaliteitsplan is een checklist opgenomen, waarin alle spelregels nog eens overzichtelijk op een rijtje zijn gezet.



Karakter van de locatie

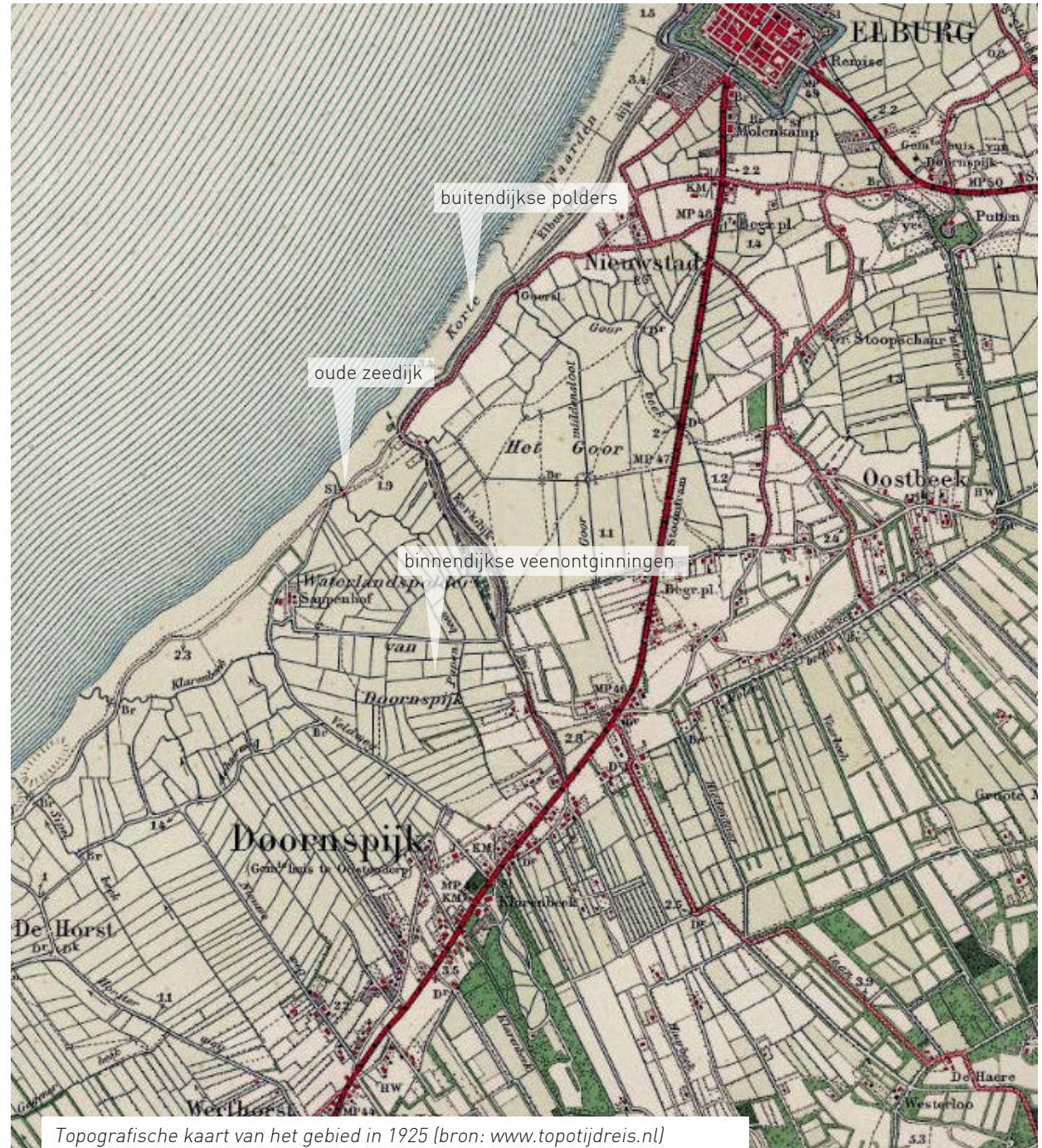
Het ontstaan van dit landschap

De recreatiepercelen liggen direct aan de Randmeren ten zuiden van Elburg. Ze worden ontsloten vanaf de Oude Zeeweg, de dijk die het achterliggende land lange tijd heeft beschermd tegen het hoge water van de Zuiderzee. Zo overstroomde het moerassige, binnendijkse land niet meer en kon dit in cultuur worden gebracht. Binnen de zeedijk ontstond zo het veenontginningslandschap.

Met de aanleg van de Afsluitdijk en de drooglegging van de Zuiderzee (het ontstaan van de provincie Flevoland) in de 20^{ste} eeuw, heeft de Oude Zeeweg zijn oorspronkelijke functie als beschermende dijk verloren. De gronden waarop de recreatielandjes nu liggen, behoren wel nog altijd tot het buitendijkse polderlandschap.

Landschapskenmerken

Het polderlandschap, waarin de recreatielandjes liggen, kenmerkt zich van oudsher door een grote openheid. Beplanting beperkt zich tot erfbeplantingen en knotbomen langs perceelsgrenzen en watergangen. De gronden bestaan grotendeels uit grasland. Sloten en oude krekens zorgen voor de waterafvoer in dit natte gebied. Het landschap biedt goede leefomstandigheden voor weidevogels.



Topografische kaart van het gebied in 1925 (bron: www.topotijdreis.nl)

Recreatieverblijven in hun omgeving

Bestaand gebruik

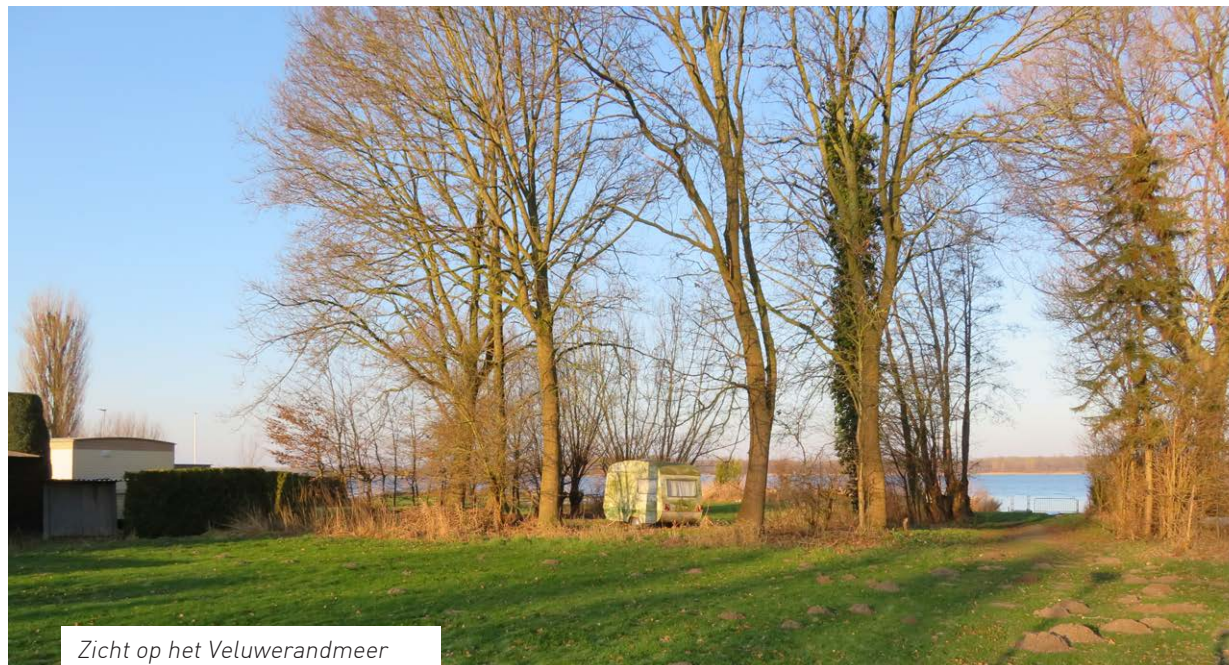
Binnen het gebied is deels sprake van clustering, waarbij het meest noordelijke deel (richting Elburg) het grootst is. De percelen liggen hier in blokverband bij elkaar. Verder naar het zuiden liggen enkele smallere clusters, bestaande uit een enkele rij percelen langs de kust. In het meest zuidelijke deel van het gebied zijn nog enkele solitaire percelen. Buiten deze bestaande percelen wordt het niet toegestaan nieuw te bouwen.

Duurzaam en milieuvriendelijk

De landschappelijke ligging van de recreatiepercelen vlakbij het water vraagt om een flexibele en duurzame benadering, waardoor de recreatielandjes zo goed mogelijk inspelen op hun omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan is daarom gebaseerd op de volgende principes.

- De kampeermiddelen passen in deze landschappelijke omgeving doordat ze duurzaam zijn en qua vormgeving en materiaalkeuze passen in hun omgeving. Verantwoorde, ecologische en misschien zelfs hergebruikte materialen passen hier goed. In een ecologisch gevoelig gebied als dit past het niet om funderingen aan te brengen. Alle kampeermiddelen dienen dan ook demontabel te zijn.
- Streekeigen beplanting, waardoor het eigen karakter van het gebied zoveel mogelijk tot uitdrukking zal komen.
- Ook de inrichting van de verschillende percelen zal geïnspireerd zijn op de principes duurzaamheid, ecologisch en milieuvriendelijk. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de materiaalkeuze van de kampeermiddelen.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen op de volgende pagina's geven inspiratie voor de beplanting, de kampeermiddelen en de inrichting van de percelen.



Zicht op het Veluwerandmeer



Bestaande aanlegsteigers

Inrichting en toegang terrein

De recreatiepercelen hebben een informele en natuurlijke uitstraling. Dit geldt ook voor het “gezamenlijke” terrein. De paden zijn nu onverhard en bestaan uit gras. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Hekwerken die toegang geven tot een recreatiecluster bestaan uit hout. Auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, door ze op het eigen perceel te parkeren. Percelen die (tijdelijk) niet worden gebruikt, bestaan uit grasland. Hier worden geen spullen en materialen van andere percelen opgeslagen.

Vlonders en aanlegsteigers

Op enkele plekken bevinden zich vlonders en aanlegsteigers aan het water. Deze liggen veelal in de rietkragen. Om de natuurwaarden van het riet zoveel mogelijk te behouden, kunnen er geen nieuwe vlonders en aanlegsteigers gerealiseerd worden. Bestaande vlonders en aanlegsteigers kunnen wel worden vervangen. Er dient dan een zo eenvoudig mogelijke vlonder te worden teruggeplaatst, bestaande uit hout. Deze dient qua afmeting maximaal zo groot te zijn als de bestaande vlonder of steiger.



Topografische kaart van het gebied, met in blauwe cirkels de recreatieclusters aangeduid (bron: www.topotijdreis.nl)

Natuurlijke benadering en kleurgebruik

De ligging van de recreatielandjes in het oude polderland, grenzend aan het Veluwerandmeer, is uniek. Hier horen duurzame kampeermiddelen thuis, die passen bij de landschappelijke en natuurlijke ligging van de landjes.

We denken hierbij aan kampeermiddelen die als het ware “opgaan” in de omgeving, waarbij het landschap de belangrijkste inspiratiebron vormde voor de uitstraling van de kampeermiddelen. Bij voorkeur worden duurzame en natuurlijke materialen gebruikt, zoals hout (in de eigen kleur of een gedekte kleur), staal (in een donkere of natuurlijke kleur) en glas. Het kleurgebruik is in ieder geval gedekt. Wit of felle kleuren passen niet binnen de natuurlijke benadering, het streven is dat de recreatielandjes goed opgaan in de omgeving.

Vormgeving, volume

De vormgeving van de kampeermiddelen is vrij te kiezen binnen de maximaal toegestane oppervlaktes en hoogtes van de kampeermiddelen zoals deze zijn vastgelegd in bestemmingsplan “Randmeerkust Elburg”. Op grond van het bestemmingsplan kan er eventueel een bijgebouw (bijvoorbeeld een toilethok of kleine berging) worden geplaatst van maximaal 6 m².

Demontabel

Een belangrijk uitgangspunt is dat de kampeermiddelen demontabel dienen te zijn. Dat wil zeggen dat ze gemakkelijk te verwijderen of uit elkaar te halen zijn. Een gemetselde recreatiewoning of een kampeermiddel waar een blijvende fundering voor aangelegd moet worden en/of noodzakelijk is past hier dus niet.

Inspiratie

De beelden op de volgende pagina's geven inspiratie voor de uitstraling van de kampeermiddelen.



Alpha tiny home: luxe mini-woning



MiniStek: zelfvoorzienend huis dat naar de zon toedraait



Houten pod



Wikkelhouse: duurzaam huis van golfkarton



Trek-in



SustainerHome: een kleine, duurzame woning



Getaway tiny house: eenvoudig en verplaatsbaar





Bij voorkeur inpandig

Funcies als een toiletruimte of een opslagruimte worden bij voorkeur inpandig opgelost, dat wil zeggen: als onderdeel van het recreatief nachtverblijf. Dit zorgt voor helderheid en eenheid op het recreatieperceel. Wanneer het om bepaalde redenen toch wenselijk is om dit niet inpandig op te lossen, kan een apart bijgebouw worden geplaatst van maximaal 6 m². Deze oppervlakte wordt (in geval van een permanent recreatief nachtverblijf) in mindering gebracht op de toegestane oppervlakte van het nachtverblijf.

Natuurlijke uitstraling en demontabel

Bijgebouwen hebben bij voorkeur dezelfde uitstraling en materiaalgebruik als het recreatief nachtverblijf, zodat er een eenheid ontstaat. Net als bij de kampeermiddelen zelf, is het voor de bijgebouwen een belangrijk uitgangspunt dat ze demontabel dienen te zijn. Dat wil zeggen dat ze gemakkelijk te verwijderen of uit elkaar te halen zijn. Een gemetseld bijgebouw past hier dus niet.

Inspiratie

De beelden op de volgende pagina's geven inspiratie voor de uitstraling van bijgebouwen.



toiletruimte van hout en donker staal



nette houtopslag van cortenstaal



toiletruimte van hout



toiletruimte van hout



bootoverkapping van donker zeil



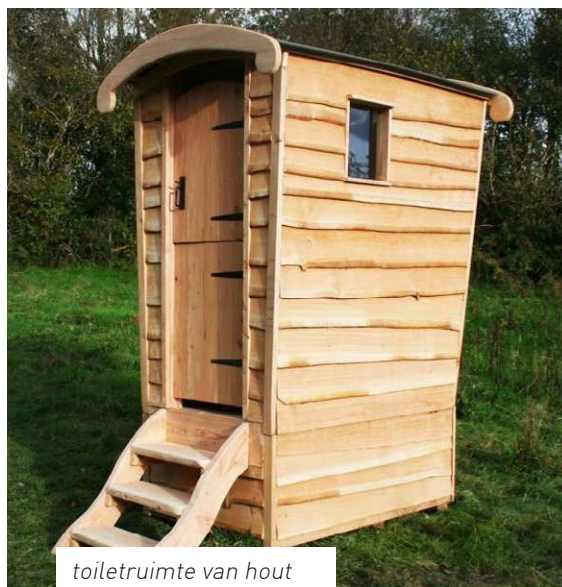
bootoverkapping van donker kunststof



toilettruimte van hout



toilettruimte van hout en donker staal



toilettruimte van hout



toilettruimte van hout



bootoverkapping van donker zeil



opslagruimte van hout

Toetsing verharding

Bewust verharding toepassen

Een goede infiltratie van het regenwater in de grond is belangrijk om wateroverlast te voorkomen. Om hieraan bij te dragen is het belangrijk om zo min mogelijk verharding op de percelen aan te leggen. Wanneer het toch gewenst is om een deel van het perceel te verharden, kies er dan voor om dit te beperken tot de ruimte direct voor en rondom het kampeermiddel. Passend zijn dan bijvoorbeeld houtsnippers, grind, schelpen of een houten vlonder.



houten vlonder voor het kampeermiddel



houten vlonder en houtsnippers voor het kampeermiddel



halfverharding (grind) direct rondom het kampeermiddel



halfverharding (grind) direct rondom het kampeermiddel

Toetsing beplanting

Bepanting in het polderland

Het polderland waarin de recreatiepercelen zijn gelegen, is van oorsprong open. Veel opgaande beplanting vinden we hier niet. Bij boerenerven zien we wel beplanting. Wanneer er beplanting op de recreatiepercelen wordt aangebracht, bijvoorbeeld om meer beschutting te creëren, kan worden aangesloten bij de principes van de erfbeplantingen zoals we die in het polderland veel zien. Onderstaande beplantingselementen zijn op de recreatiepercelen goed denkbaar. Op de volgende pagina's wordt verder ingegaan op erfafscheidingen.

Solitaire bomen

Boomsoorten als kastanje of walnoot zijn geschikt voor aanplant als solitaire boom. Ook knotbomen van schietwilg en gewone es passen in dit landschapstype en komen vooral voor op perceelsranden of langs watergangen.

Boomgaard

Op enkele recreatiepercelen zijn reeds fruitbomen aangeplant. Een kleine hoogstamboomgaard past goed in het landschappelijke beeld. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van fruitbomen als: appel, peer, pruim of kers.

Houtsingel

In het polderland komen houtsingels voor om te beschermen tegen de wind. Rondom een enkel perceel of een geheel recreatiecluster past een houtsingel goed. Soorten die goed passen in een houtsingel zijn zwarte els, gewone es, wilg, iep of populier. Struikvormers in de singel kunnen zijn: meidoorn, sleedoorn en wilde kardinaalsmuts.



Toetsing erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen

Hoewel een omheining niet noodzakelijk is, hebben velen de wens een omheining rond hun perceel te plaatsen. Erfafscheidingen beschermen tegen de wind en beperken de inblik van nieuwsgierige burens. Maar, met veel aan elkaar grenzende percelen, bestaat het risico op een rommelig beeld, waarin veel verschillende erfafscheidingen naast elkaar staan. In deze landschappelijke omgeving passen groene hagen, bestaande uit streekeigen en inheemse beplanting: meidoorn, veldesdoorn of een gemengde doornhaag. Ook een rij knotwilgen of een houtsingel, zoals beschreven onder "beplanting" op de vorige pagina, kan een goede erfafscheiding zijn.

Eventueel een hekwerk

Bij voorkeur wordt er geen hekwerk geplaatst. Indien toch een hekwerk gewenst is, wordt deze alleen bij het toegangspad van het perceel geplaatst. Het hekwerk dient dan een open en landelijke uitstraling te hebben en te bestaan uit hout in een natuurlijke of gedekte kleur, bijvoorbeeld donkergroen. De afbeeldingen op de volgende pagina laten zien wat wel en niet past.



meidoornhaag

- » **inheemse soort**
- » **past bij de streek**



haag van veldesdoorn

- » **inheemse soort**
- » **past bij de streek**



laurierhaag

- » **past niet bij de streek**



haag van coniferen

- » **geen inheemse soort**
- » **past niet bij de streek**



bloemen van de meidoorn



houten hek

- » open hek
- » landelijke uitstraling
- » natuurlijke kleur



houten hek

- » open hek
- » landelijke uitstraling
- » gedekte kleur



houten hek

- » open hek
- » landelijke uitstraling
- » natuurlijke kleur



houten hek

- » gesloten hek



stalen hek

- » stalen hekwerk

Checklist

Checklist kampeermiddelen

- ☐ bij vervanging van een bestaand kampeermiddel, voldoet het bouwwerk aan de maximale afmetingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan
- ☐ het kampeermiddel heeft een natuurlijke uitstraling
- ☐ het kampeermiddel is demontabel en heeft geen fundering
- ☐ de gebruikte materialen zijn:
 - a) hout (eigen kleur of gedekte kleur)
 - b) staal (donkere kleur)
 - c) glas
 - d) combinatie van bovenstaande materialen

Checklist bijgebouwen

- ☐ het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 6 m², mits deze oppervlakte dan in mindering is gebracht op het hoofdkampeermiddel.
- ☐ het bijgebouw heeft een natuurlijke uitstraling
- ☐ de gebruikte materialen zijn:
 - a) hout (eigen kleur of gedekte kleur)
 - b) staal (donkere kleur)
 - c) combinatie van hout en staal

Checklist erfafscheidingen

- ☐ de erfafscheiding bestaat uit streekeigen en inheemse beplanting:
 - a) meidoornhaag
 - b) veldesdoornhaag
 - c) gemengde doornhaag
 - d) rij knotwilgen
 - e) houtsingel
- ☐ een eventueel hekwerk blijft beperkt tot het toegangspad van het perceel en voldoet aan de volgende kenmerken:
 - ☐ hout
 - ☐ open en landelijke uitstraling
 - ☐ natuurlijke of gedekte kleur

Checklist beplanting

- ☐ de erfafscheiding bestaat uit streekeigen en inheemse beplanting
- ☐ beplantingselementen die hier passen zijn:
 - ☐ solitaire bomen
(bijv. kastanje, walnoot, knotboom)
 - ☐ hoogstamboomgaard
(bijv. appel, peer, pruim, kers)
 - ☐ houtsingel
(bijv. zwarte els, gewone els, wilg, iep, populier)

