



Buiten wonen in de
Metropool

De Krijgsman

*Beeldkwaliteitsplan
overtuinen IJmeerdijk*

la4sale



foto's bestaande situatie

Toelichting

Aan de zuidzijde van de dijk langs het IJmeer is voor de werknemers van de voormalige kruitfabriek halverwege de 20e eeuw een strook met 84 volkstuinten ontstaan. Tuinen op deze plek zijn op zich heel passend; bedden van groenten en bloemen tussen struiken en hagen kunnen binnendijs een gevarieerde culturele rand vormen tegenover de ruigere natuurlijke rand aan het water buitendijs. Er heeft in de loop der tijd echter ook een wildgroei aan houtje-touwtje gebouwtjes en hutjes op willekeurige plekken plaats gevonden die lang niet allemaal even fraai zijn. Ook de veelal scheve schuttingen van bordmateriaal en golfplaat langs en tussen de tuinen ogen rommelig. Op veel plekken is dit geheel aan elkaar geklonterd tot een rommelzone die de romantiek en tuinigheid helemaal weg drukt.

Volgens het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is er in relatie tot het aantal volkstuinten in totaal 2.016 m² (84 'volkstuinten' x 24 m²) aan bebouwing mogelijk in deze smalle strook. Op de bestemmingsplankaart is met een specifieke bouwaanduiding aangegeven in welke zones binnen deze strook die bebouwing is toegestaan. In de loop der jaren is veel bebouwing in afwijking daarvan opgericht, wat ook bijgedragen heeft aan de rommeligheid van de strook.

De tuindersvereniging die gebruik maakt van de strook, wordt echter verplaatst naar een nieuwe accommodatie en achter de volkstuintestrook wordt de nieuwe wijk De Krijgsman ontwikkeld. Dat schept de mogelijkheid om deze strook op te scho-

nen en de kwaliteit van de tuinigheid te versterken.

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is een toevoeging aan de Welstandsnota Gooise Meren zoals bedoeld voor gebieden waarin ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden. Met welstandscriteria kan de ruimte die het bestemmingsplan biedt worden ingevuld ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit. De huidige eigenaar van de strook heeft in overleg met de gemeente een verkavelingsplan opgesteld. Het aantal aan toekomstige aanwonenden uit te geven 'volkstuinten' in dit plan is beperkt. Daarnaast zijn er nog 'volkstuinten' die voorzien zijn om te worden overgedragen aan de gemeente. Omdat de maximaal toelaatbare hoeveelheid bebouwing gerelateerd is aan het aantal tuinen is door de keuze voor de verkaveling ook de maximale hoeveelheid bebouwing bekend.

Dit BKP sluit specifiek aan bij de verkaveling zoals die van toepassing is op het moment dat de strook opnieuw met opstallen kan worden ingericht, indien hierin een dusdanige wijziging plaatsvindt dat dit BKP niet goed op de gewijzigde situatie toepasbaar is, wordt teruggevallen op de welstandsnota Gooise Meren en zal bezien worden of dit BKP aangepast moet worden.

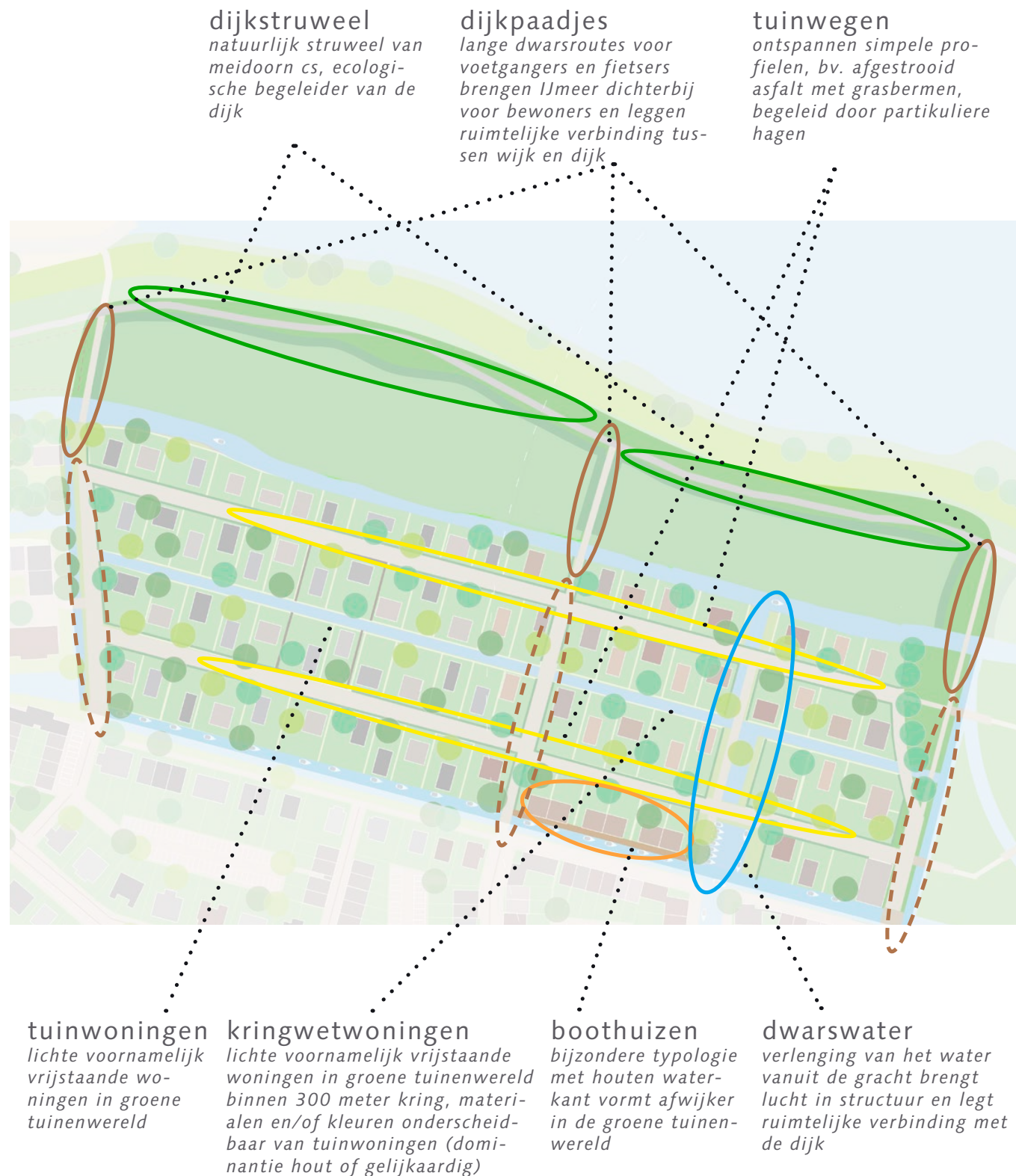
Het geheel van BP en BKP zal aanwonenden die hier een 'overtuin' krijgen regels geven voor de inrichting en afscheiding van hun perceel en het oprichten van toegestane bouwwerken daarin. Met beelden wordt tevens inspiratie op het gebied van de architectuur en groene erfscheidingen

gegeven. Het BKP geldt als toetsingskader aan het aspect *redelijke eisen van welstand* voor bouwaanvragen. De geboden aanbevelingen, richtlijnen en inspiratie die geen betrekking hebben op bouwwerken bieden de huidige eigenaar van de gronden een handvat voor het vastleggen van eventuele afspraken op de desbetreffende onderwerpen met de toekomstige rechthebbenden van de 'overtuinen'.

De toetsing zal tot het moment van overdracht aan de gemeente van de straat in De Krijgsman waaraan de woningkavels grenzen plaatsvinden door het Kwaliteitsteam De Krijgsman, later door een vervangend orgaan van de gemeente.

Dit alles moet ervoor zorgen dat de nieuwe tuinen samen weer een ruimtelijk aantrekkelijke strook gaan vormen. Daarbij is het van belang dat de Diemerzeedijk als landschappelijk en cultuurhistorisch element als uitgangspunt wordt genomen. Er moet een weelderige culturele zoom ontstaan die recht doet aan de bijzondere positie hier achter de dijk, in het cultuurhistorische invloedgebied van de voormalige zeedijk en van Muiden. Daartoe zal een zo groen mogelijke uitstraling worden gecreëerd langs de dijk en tussen de tuinen en zullen er loodrecht op de IJmeerdijk verbindingen worden gelegd van en naar de woonwijk. Door een robuuste nieuwe omzoming zal de afscheiding in de overtuinen op een groene manier worden gewaarborgd en zal de persoonlijke, 'smaakgevoelige' inrichting van de overtuin niet beeldbepalend zijn.

planelementen t.b.v. uitwerking



Voor de toegestane bebouwing op de 'volkstuinten' geeft het BP bouwregels. De toegestane bebouwing is in het bestemmingsplan gerelateerd aan het aantal volkstuinten binnen deze strook. Zoals toegelicht is het aantal toegestane volkstuinten en de verkaveling daarvan niet in het bestemmingsplan geregeld. In het geval er een dusdanige wijziging in de verkaveling waarop dit BKP is gebaseerd, plaatsvindt waardoor dat dit BKP niet goed op de gewijzigde situatie toepasbaar is, wordt teruggevallen op de welstandsnota Gooise Meren en zal bezien worden of dit BKP aangepast moet worden. Conform de wijze van de nieuwe verkaveling voorstaat zullen de nieuwe overtuinen elk bestaan uit twee 'volkstuinten', op enkele plekken zelfs drie (zie kaart pag 5). Zo kan elke overtuin max 24m² (2x12) aan tuinhuisje bevatten en max 24m² (2x12m²) aan kasje, (cq 36m² en 36m² voor de 3-ledige overtuinen). Door per overtuin een van de 'volkstuinten' wat korter te maken en de andere langere 'eromheen te vouwen' wordt mogelijk gemaakt dat bebouwing niet allemaal naast elkaar in een afsluitende rij komt te staan. Op deze manier kan er achter elkaar gebouwd worden in plaats van alleen naast elkaar. Door ook uit de erfgronden te blijven zullen de bouwwerken van de tuinen als geheel niet aan elkaar klonteren, kunnen de groene erfscheidingen doorlopen en kunnen hagen en gevels door de eigenaar goed worden onderhouden. Dit alles is belangrijk voor de luchtigheid en het doorzicht dat gepresenteerd wordt naar de dijk. Met deze eenvoudige uitgangspun-

ten kan de precieze invulling van de tuinhuisjes en kasjes verder relatief vrij gelaten worden. Als belangrijkste voorwaarde geldt dat de expressie van de gebouwtjes bovenal 'tuinhuisje' en 'kasje' moet zijn, geen 'tweede huis'. Voorwaarde is ook dat er in materialisering, kleur en vormgeving aangesloten moet worden op de architectuur van het woonhuis. Inpassing in het landschap met hout en andere natuurlijke materialen ligt voor de hand. Op die manier ontstaat er als het ware een kleine vooruitgeschoven landelijke post die de visuele aansluiting van huiskavel en overtuin versterkt. Ook de brug die tuinen overtuin verbindt is vrij in vormgeving, maar moet aansluiten op en als het ware logisch voorkomen uit de architectuur van het huis. Hetzelfde geldt voor eventuele vlonders, pergola's en terrassen.

De huizen en bijgebouwen zullen een enigszins gevarieerd schouwspel opleveren. Daarom is er voor gekozen de landschappelijke omkadering ervan sterk en rustig te houden. Zo ontstaat één samenhangende landschappelijke zoom als begeleider van de cultuurhistorisch waardevolle Diemerzeedijk.

In het Beeldkwaliteitsplan De Krijgsman heeft de grote omkadering van de overtuinen al aandacht gekregen. Langs het publieke pad aan de dijk wordt de veelheid van erfscheidingen vervangen door één robuuste groene struweelzone, slechts hier en daar onderbroken door toegangshekken naar de tuinen en doorsteekjes naar de wijk. Een brede haag van Meidoorn (eventueel gemengd met Sleedoorn of vergelijkba-

re soort) vormt een continue begeleiding van het pad en geeft met poortjes toegang tot de individuele tuinen. De poortjes moeten qua materiaal en vormgeving aansluiten op de architectuur van de woning. In de haag wordt het hoogteverschil glooiend opgevangen, bij de toegangspoortjes kunnen eventueel een aantal treden worden toegepast. De haag wordt niet te strak gesnoeid waardoor die meer oogt als natuurlijk struweel. Tussen de tuinen komen ook groene erfscheidingen. Omwille van de rust en samenhang en de landschappelijke sfeer en schaal wordt er één type haag toegepast, samengesteld uit verschillende soorten. Het uitgangspunt is een mengsel van Meidoorn, Sleedoorn en Veldesdoorn, opgevuld met Hondсроos Egelantier, Vlier, Jasmijn en Beuk. Het resultaat is een afwisselende, bloeiende haag, landschappelijk in beeld en ecologisch in functie. Door de besdragende en bloeiende struiken en goede schuilgelegenheid tegen roofvogels een optimale haag voor vogels en insecten. Er kan zo nodig een voor kinderen en honden ondoordringbare barrière van bijvoorbeeld schapengaas langs palen op de erfgronden geplaatst worden waarlangs de haag groeit. De haag zal continu zijn, dat wil zeggen één type vanaf de dijk tot aan de ontsluitingsweg van het woonhuis aan de andere zijde van het scheidende water. Dit versterkt de visuele aansluiting van huiskavel en overtuin, naast de fysieke aansluitingen van bruggen. De hagen tussen de zuidelijke woningtuinen en de tuinhuisjes kunnen strakker gesnoeid worden dan de hagen tussen de noordelijke overtuinen.

20.1
 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Recreatie - Volkstuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- volkstuinen;
- groenvoorzieningen, bermen en beplanting; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

20.2
 Bouwregels

20.2.1
 Gebouwen

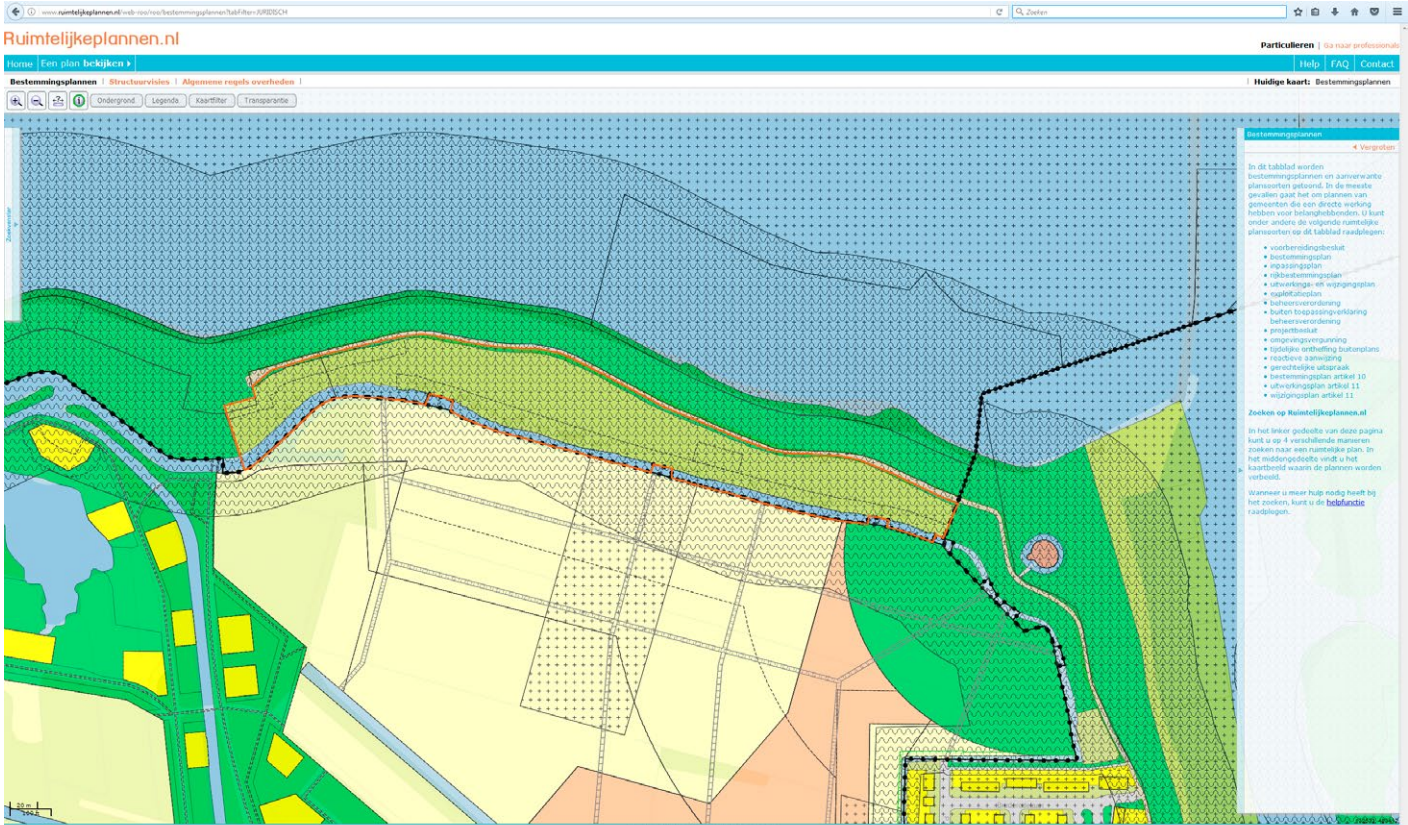
Gebouwen voldoen aan de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 18’ zijn tuinhuisjes en plantenkassen toegestaan, met dien verstande dat:
 - de tuinhuisjes en plantenkassen alleen zijn toegestaan over een diepte van maximaal 5 m per volkstuin;
 - maximaal 1 tuinhuisje per volkstuin is toegestaan;
 - maximaal 1 plantenkas per volkstuin mag worden opgericht;
 - de oppervlakte van een tuinhuisje of plantenkas bedraagt maximaal 12 m²;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 19’ is een bestaande centrale berging en/of bestaand informatiecentrum toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 22’ is een bestaande centrale berging toegestaan.

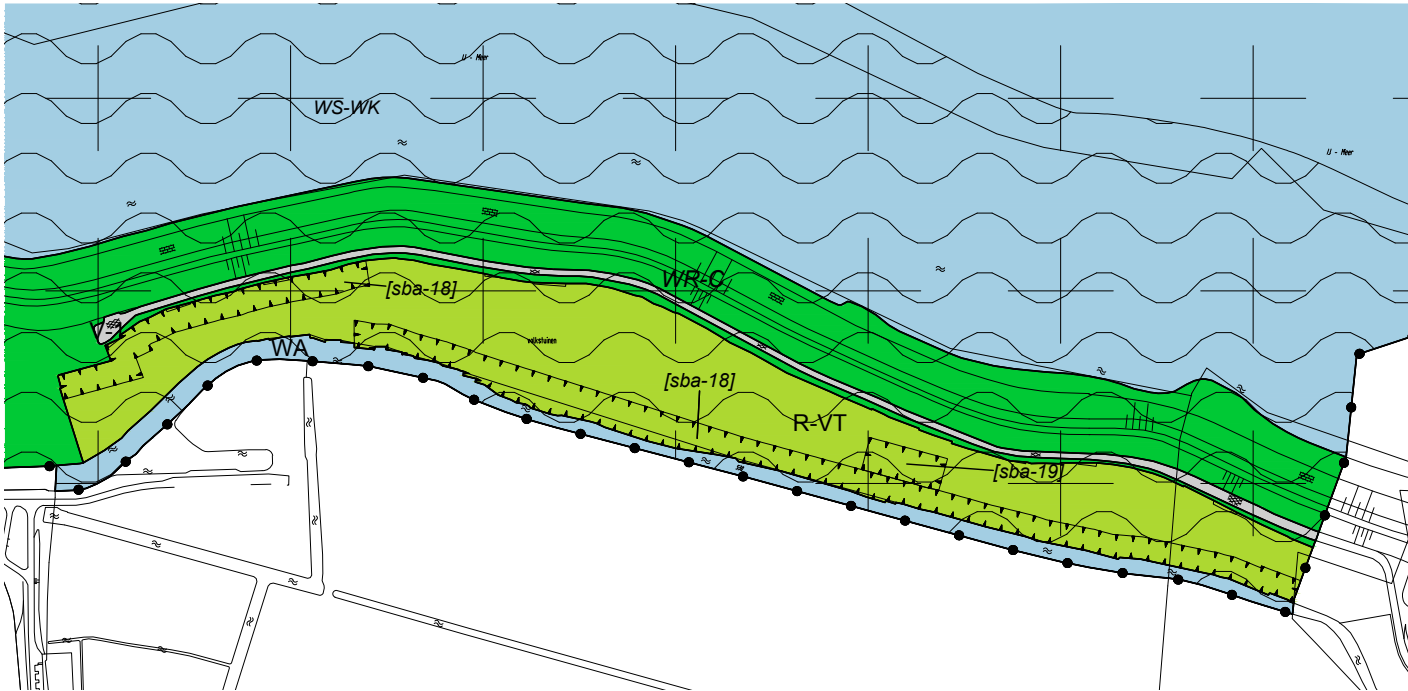
20.2.2
 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende regels:

- plat glas:
 - de oppervlakte bedraagt maximaal 20% van de oppervlakte van een volkstuin;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,5 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,2 m.

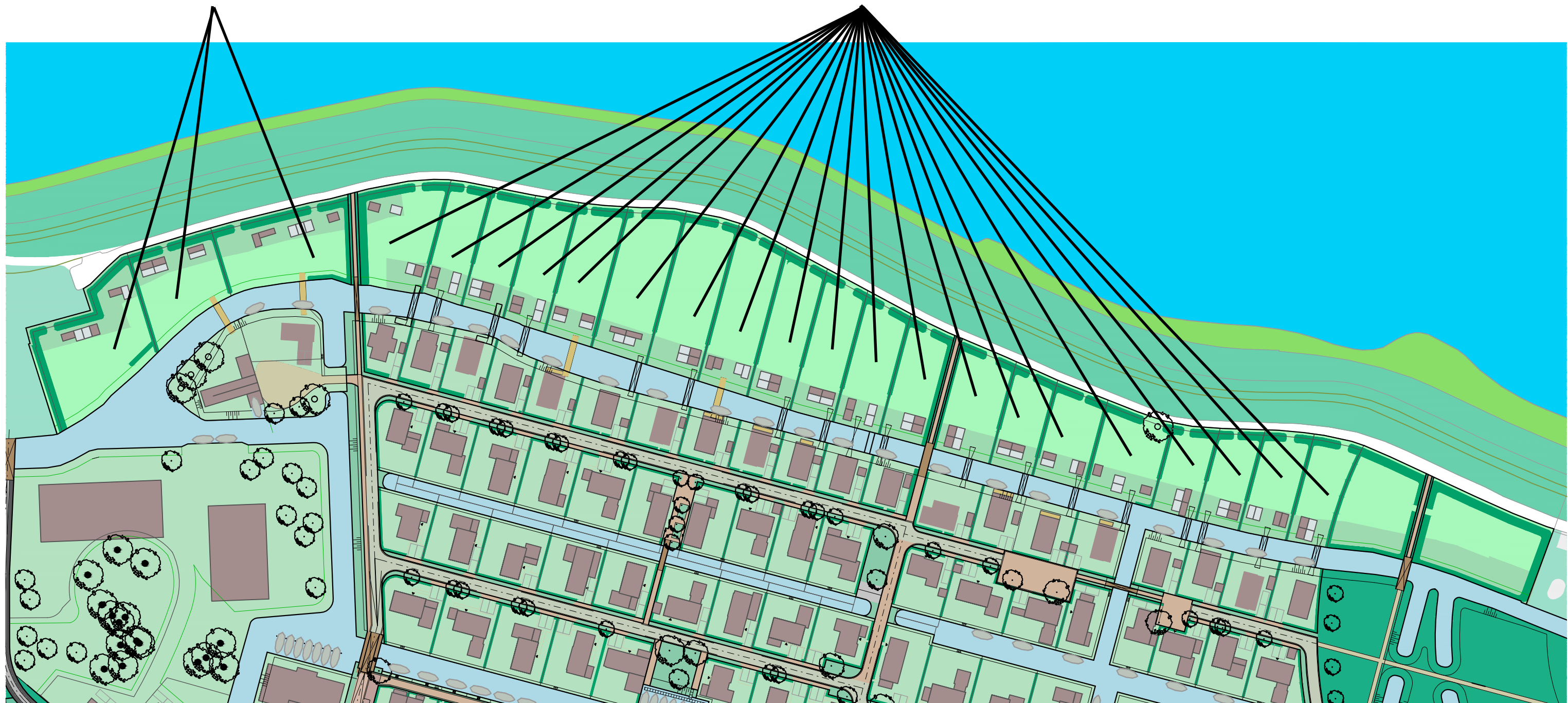


dit BKP heeft 'jurisdictie' over het gebied binnen de oranje contour



3 x (12 m² kas + 12 m² berging)

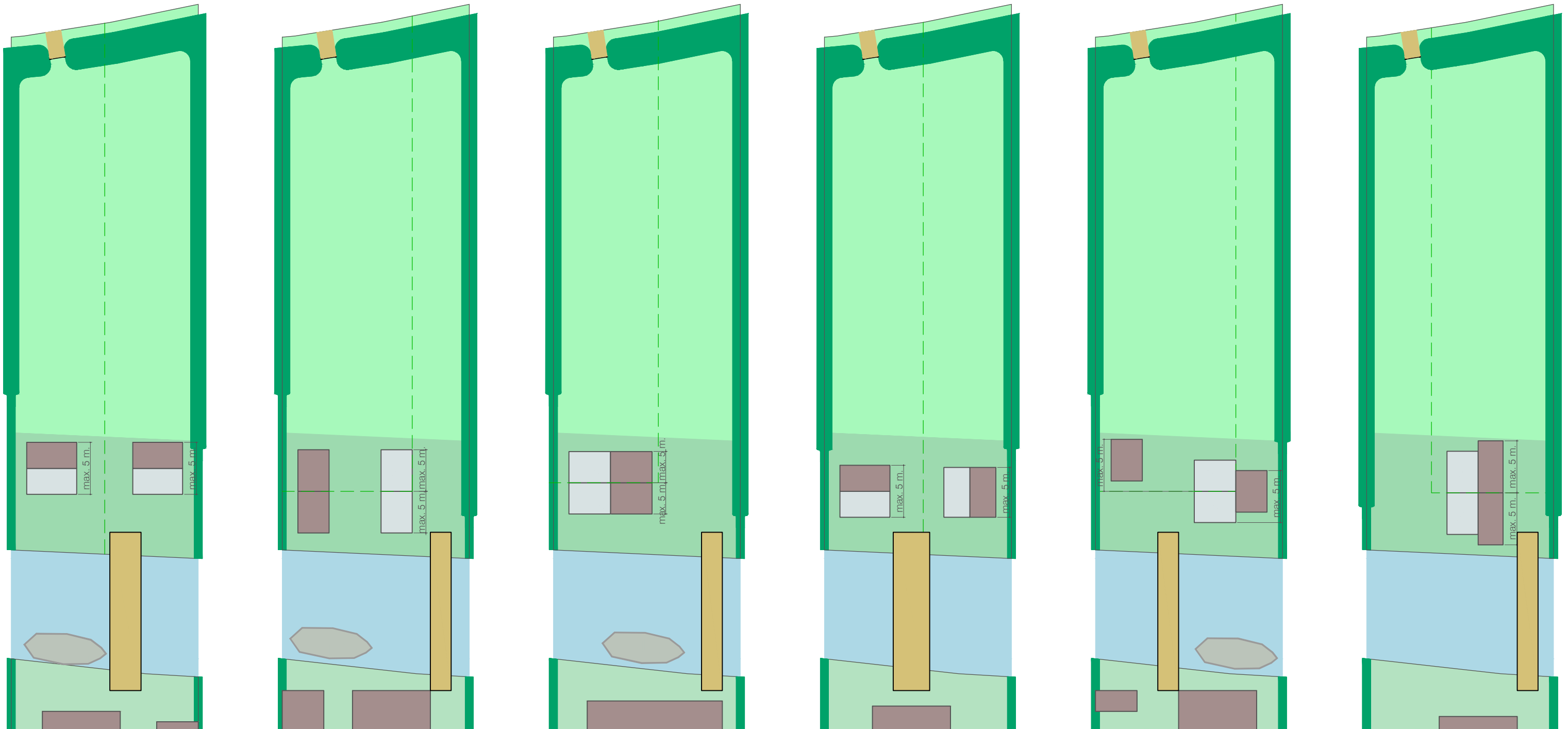
2 x (12 m² kas + 12 m² berging)



inrichtingsplan De Krijgsman:
3x(3x24) m² + 20x(2x24) m²= 1176 m² aan bebouwing

(sterke reductie in zowel aantal tuinen als totaal oppervlak aan bebouwing ten opzichte van bestaande situatie)

schets indicatieve verkaveling en bebouwing overtuinen



uitleg bebouwingsystematiek:

- de overtuin wordt voor de bepaling van bebouwing denkbeeldig opgedeeld in twee 'volkstuinten' waarbij 1 kleine 'volkstuin' en 1 grote 'volkstuin' om elkaar heen kunnen vouwen
- de bebouwing blijft binnen de diepte van 5 meter per 'volkstuin'
- bebouwing blijft los van de erfgrenzen van de overtuin (ca. 1,5 m)

schets voorbeelden mogelijke bebouwing overtuin



vrije inrichting van tuinen, aansluiting architectuur van kasjes en huisjes op het woonhuis



vrije inrichting van tuinen, aansluiting architectuur van kasjes en huisjes op het woonhuis



brede continue (evt gemengde) meidoornhaag tussen de tuinen en het fietspad aan de teen van de dijk, wildere vorm, losser gesnoeid, struweelachtig



(variant op de Zeeuwse) gemengde haag tussen de tuinen- strakker of losser gesnoeid, bessen en bloemen, vogels en insecten - variatie en toch eenheid

Colofon

vorm en inhoud:

la4sale

De Krijgsman

© maart 2017

