
OPLEGNOTITIE

**Aanvulling op
Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling Recreatieoord Enkhuizerzand 2015**
(HzA Stedenbouw & Landschap; oktober 2015)

*Rho Adviseurs
Rob Schram, Justus van den Berg, Hans van Riet
01-10-2019*



1. Inleiding

Beeldkwaliteitsplan in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad

In 2015 is door de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het Recreatieoord Enkhuizerzand ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan maakt momenteel geen deel uit van de gemeentelijke Welstandsnota.

Welstandscriteria op basis Beeldkwaliteitsplan 2015 ter inzage in 2019

De welstandscriteria, die op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het recreatieterrein, hebben gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in 2019 ter inzage gelegen. Met de welstandscriteria worden de ruimtelijk kwalitatieve contouren voor het recreatiegebied vastgelegd. Na vaststelling van deze welstandscriteria zullen deze integraal onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Deze vervangen daarmee de criteria die momenteel in de Welstandsnota zijn opgenomen voor het gebied Enkhuizerzand.

Beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria sluiten op onderdelen niet aan bij de stedenbouwkundige visie 2019 zoals vastgelegd in het vast te stellen bestemmingsplan

Omdat het Beeldkwaliteitsplan al in 2015 is vastgesteld, komt het op onderdelen niet meer overeen met de invulling van het plangebied zoals dat op basis van de stedenbouwkundig visie 2019 in het vast te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd. Om die reden is deze aanvulling op het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de verschillen tussen de stedenbouwkundig visie 2019 en het Beeldkwaliteitsplan 2015 beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan 2015 maakt samen met deze aanvulling deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Het zijn bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting. De uitwerking als toetsingskader zal plaatsvinden in de nog vast te stellen welstandscriteria.

Toelichting op stedenbouwkundig visie 2019

Het beeldkwaliteitsplan 2015 is opgesteld op basis van het vlekkenplan zoals dat in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van de gunningleidraad voor de aanbesteding van de uitwerking van het vlekkenplan is een landtong toegevoegd. Het stedenbouwkundig ontwerp is vervolgens na interventie van de provincie aangepast (begeleiding door bureau Palmbout. In 2017/2018 is dit stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd in een ontwerpbestemmingsplan. De behandeling van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijziging komt enerzijds voort vanuit de zorgvuldige beoordeling van de reacties van indieners van zienswijzen en anderzijds vanuit de reacties van de ministeries ten aanzien van de omvang van de landaanwinning.

Dat betekent dat het plan in overleg tussen de gemeente en de exploitant op de volgende punten heroverwogen is.

- De baai blijft in het plan maar wordt zo uitgevoerd dat er niet meer dan 5 hectare aan extra land gerealiseerd wordt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt de omvang van de landtong minimaal aangepast.
- Het vakantiepark zal conform het Vlekkenplan uit 2009 gerealiseerd worden binnen de bestaande kustlijn. Hierbij komen de vaargeul en de aanlegplaatsen in de haven van het vakantiepark te vervallen. Tevens wordt de in het Beeldkwaliteitsplan 2015 opgenomen maximale bouwhoogte van 9 m terug gebracht naar 7 m (en direct langs het IJsselmeer tot 6 m).
- Verder wordt voorzien in een twee maal zo grote groene bufferzone tussen het Zuiderzeemuseum en het vakantiepark.

Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen die betrekking hebben op de ligging van het vakantiepark in het IJsselmeer, op de museale beleving van vanuit het Zuiderzeemuseum en de reacties op extra recreatiedruk als gevolg van het uitvaren van bootjes.

2. Verschil Beeldkwaliteitsplan 2015 en stedenbouwkundige visie 2019

In de figuren op de volgende twee pagina's zijn respectievelijk de overzichtskaart uit het Beeldkwaliteitsplan 2015 opgenomen en een overzichtskaart van de stedenbouwkundig visie 2019 zoals het vast te stellen bestemmingsplan dit mogelijk zal maken. Een belangrijk verschil is de aanleg van een convexe kustboog. Deze was niet opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan 2015. De realisatie van deze kustboog is van belang om het gewenste recreatief verblijfsklimaat in het gebied Enkhuizerzand te creëren. Bovendien past de een dergelijke kustboog in de kustlijn van Enkhuizen en West-Friesland. De kustboog vormt daarmee een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig plan en van dit beeldkwaliteitsplan.

Daarna worden de verschillen tussen het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 beschreven. Daarbij wordt zo veel mogelijk de volgorde van de nummering zoals die is opgenomen op de overzichtskaart uit het Beeldkwaliteitsplan 2015 gevolgd.

Figuur 2 - Overzichtskaart stedenbouwkundige visie 2019.



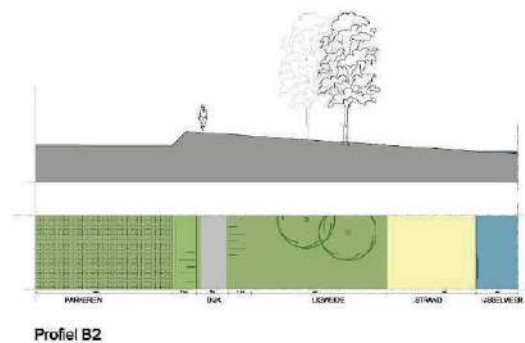
Nr. 1 – Centrale as Kooizandweg

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 2 – Centrale as Immerhornweg

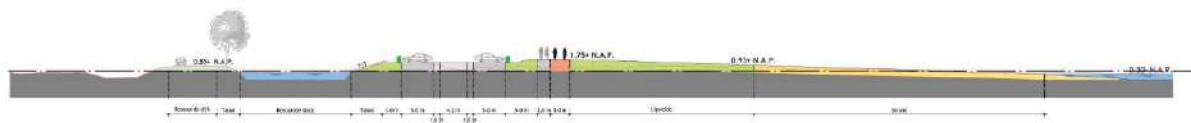
Beeldkwaliteitsplan 2015

- Doortrekken Immerhornweg als onderdeel van de centrale as.
- Wegbreedte ca. 3,5 m, klinkerverharding.
- Toegang tot parkeervelden vanaf de weg.
- Maaiveldverhoging aan zijde IJsselden.



Stedenbouwkundige visie 2019

In de stedenbouwkundige visie 2019 blijft de Immerhornweg en de langsliggende sloot liggen. Parallel daaraan wordt een parkeerweg met haakse parkeerplaatsen aangelegd met daarlangs een boulevardachtig wandelpad.



Nr. 3 – Nieuwe kustroute

Beeldkwaliteitsplan 2015

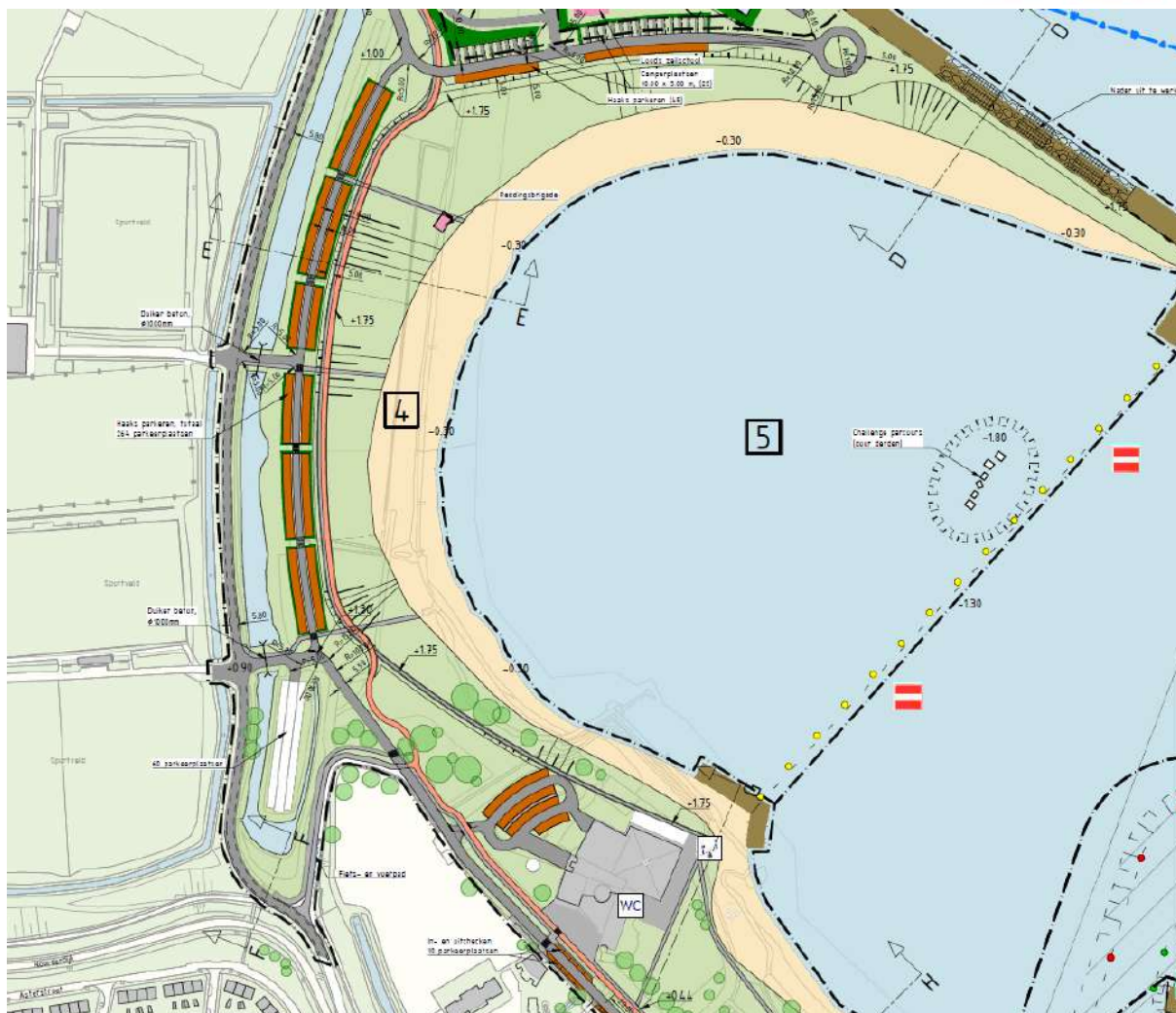
In het Beeldkwaliteitsplan 2015 loopt een route over de volle lengte direct langs de kust tot aan de punt waar nu het begin van de in het IJsselmeer aan te leggen convexe kustboog is voorzien.



Stedenbouwkundige visie 2019

In het stedenbouwkundig plan dat de basis vormde voor het ontwerpbestemmingsplan was deze route ter plaatse van het vakantiepark niet aanwezig, omdat het vakantiepark hier het water instak. Met het terugleggen van het vakantiepark op land waarbij de bestaande kustlijn wordt gevolgd, is een route langs het water hier weer mogelijk. De route is onderdeel van de het padennetwerk op het vakantiepark. De route loopt ter hoogte van het zwembad door langs de kust. Ten noorden van het zwembad buigt de route terug en loopt daar parallel op enige afstand van de parkeerstraat. Vanaf het einde van de parkeerstraat kan langs de camping en de zeilschool richting de punt van de in het IJsselmeer aan te leggen convexe kustboog worden gelopen.

Wandelpad (grijs) en fietspad (oranje) vanaf zwembad in noordelijke richting



Nr. 4 – Doorsteek Zeemuur

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 5 – Dooradering vakantiepark met langzaamverkeersroutes

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 met betrekking tot de dooradering van het vakantiepark met langzaamverkeersroutes verschilt in principe niet. Wel is tussen het Zuiderzeemuseum en het vakantiepark een ruime groene zone opgenomen. Deze zone was niet opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan 2015.

Nr. 6 – Obstakelvrije zone langs Zeemuur

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 7 – Nieuwe zichtlijnen naar het IJsselmeer

Hiervoor geldt hetzelfde als voor nr. 5. De beleving van de bestaande zichtlijnen kunnen daarnaast met beheermaatregelen worden versterkt.

Nr. 8 – Stevige groensingel met inheemse beplanting langs de Kooizandweg

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 9 – Transparante groene afscherming

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 10 – Groene begeleiding zichtlijn binnen vakantiepark

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 11 – Silhouet vakantiepark aan het water

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 12 – Sprookjeswonderland

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 13 – Zwembad Enkhuizerzand

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 14 – Recreatiewoningen vakantiepark

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen op een belangrijk punt: de maximale bouwhoogte van 9 meter zoals genoemd in het Beeldkwaliteitsplan 2015 is teruggebracht naar 7 meter, zodat de bebouwing beter ingepast kan worden in de omgeving en beter harmonieert met de aanwezigheid van de binnenstad en het Zuiderzeemuseum. Ten behoeve van de overgang naar het IJsselmeer geldt in de strook langs het IJsselmeer een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Het Beeldkwaliteitsplan 2015 sluit qua ligging van het vakantiepark (weer) aan op het vast te stellen bestemmingplan. De oorspronkelijke plannen zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan voorzagen in een heel ander type vakantiepark dan op basis van de stedenbouwkundige visie 2019 in het vast te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het vakantiepark in het ontwerpbestemmingsplan zag toe op veel grotere en luxere recreatiewoningen met elk een eigen aanlegplaats voor een boot/jacht. De conceptwelstandscriteria die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen, waren daarop afgestemd. In zoverre dat stevige eisen aan het architectonische en stedenbouwkundige ensemble werden gesteld. Nu het vakantiepark binnen de huidige kustlijn blijft en geen havenfaciliteiten krijgt, richt het zich op een minder hoog marktsegment. Het ligt voor de hand dat hiermee bij de vaststelling van de welstandscriteria rekening wordt gehouden.

Nr. 15 – Camping

De situering van de camping is ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan 2015 grotendeels ongewijzigd gelaten. De natuurontwikkeling die het beeldkwaliteitsplan tussen de camping en de Immerhornweg voorzag, komt in de stedenbouwkundige visie 2019 terug in de groenstrook ten noorden van de waterinlaat van de Haling. De regels in het Beeldkwaliteitsplan 2015 leggen op sommige punten beperkingen op die niet op alle punten passen bij een eigentijdse camping, dan wel vanuit het punt van welstand niet allemaal even relevant zijn, omdat dit vanuit het openbaar gebied (waarop de beeldkwaliteit zich richt) niet waarneembaar is. Een voorbeeld daarvan is de regel dat alle recreatieobjecten een flauwe kap dienen te hebben. Bezien zal worden of de welstandscriteria hierop worden aangepast.

Nr. 15a – Zeilschool

Het Beeldkwaliteitsplan 2015 voorzag geen nieuwe plaats voor de zeilschool. In de stedenbouwkundige visie 2019 wordt deze geïntegreerd in de camping en komt deze op de zijde van de convexe kustboog die in het IJsselmeer wordt aangelegd (zie Nr. 19) en die aansluit op de bestaande kustlijn. Ten behoeve van de zeilschool wordt voorzien in een haven die direct aansluit op de bestaande kustlijn. Een klein deel van de camping is ten oosten van de zeilschool gesitueerd.

Nr. 16 – Passantencamping

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 17 – Ligweiden

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

Nr. 18 – Uitbreiding strand

De visie van het Beeldkwaliteitsplan 2015 en de stedenbouwkundige visie 2019 verschillen niet.

In aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan 2015 voorziet de stedenbouwkundige visie 2019 in de aanleg van een convexe kustboog in het IJsselmeer (zie Nr. 19). Daardoor wordt het openbaar gebied met ligweiden groter, het strand langer en krijgt het strand het deels een zuidgeoriënteerde ligging.



Nr. 19 – Convexe kustboog

Een zeer wezenlijk verschil ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan 2015 is de toevoeging van een convexe kustboog in de vorm van 5 hectare landaanwinning in het IJsselmeer aansluitend ten oosten van de camping. Hierdoor ontstaat ook uit een oogpunt van beeldkwaliteit een veel aantrekkelijker gebied met strand op het zuiden. Er ontstaat zo immers een baai met doorlopend strand en achterliggende ligweide, zodat – naast praktische gebruiksmogelijkheden – de ruimtelijke beleving/kwaliteit van het openbare recreatiegebied zeer sterk toeneemt. De baai biedt landschappelijke geborgenheid en de convexe kustboog verleent het gebied ook de nodige diepte (in tegenstelling tot een min of meer rechte kustlijn). De punt van de kustboog biedt een uniek(e) landschappelijke gewaarwording/zeezicht en blijft dan ook vrij van bebouwing. De baai die door aanleg van de convexe kustboog ontstaat, is bedoeld als zwemwater. Hier is ook ruimte voor een challenge-parcours (speelelement).