

BEEKDKWALITEITPLAN GIETHOORN KLOOSTERSTEEG 2

**Beeldkwaliteitplan Giethoorn
Kloostersteeg 2**

11 september 2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Relatie met het bestemmingsplan	1
1. 3. Ligging	1
2. INVENTARISATIE	3
2. 1. Ligging en huidig gebruik	3
3. ANALYSE	3
3. 1. Cultuurhistorische analyse	3
3. 2. Samenvatting cultuurhistorische waarden Giethoorn	4
4. OPZET	5
4. 1. Opzet	5
4. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten	5
4. 3. Beeldzone	7
4. 4. Welstandscriteria gebied met recreatiewoningen	7

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de noordzijde van Giethoorn bij de Kloostersteeg zijn plannen ontwikkeld voor het omvormen van het campingterrein naar een hoogwaardig recreatiegebied met recreatiewoningen. Het plan voorziet in de bouw van 18 grondgebonden recreatiewoningen. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke impact van de recreatiewoningen op de omgeving beperkt moet zijn en dat nieuwe stedenbouwkundige kwaliteit ontwikkeld wordt.

De welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten met recreatiewoningen die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Om te komen tot een goede basis voor de toetsing door de welstandscriteria-commissie is een beeldkwaliteitplan nodig waarin het toetsingskader is vastgelegd.

Door de situering van het plangebied, deels in het beschermd dorpsgezicht Giethoorn, is specifieke aandacht vereist voor de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen en de vormgeving en opmaak van de recreatiewoningen in harmonie met het beschermd gezicht. Voor het opstellen en in de welstandsnota inpassen van de welstandscriteria voor dit nieuw te ontwikkelen gebied voorziet de welstandsnota in de volgende procedure.

1. 2. Relatie met het bestemmingsplan

Voor het nieuwe recreatiegebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De planologisch relevante ruimtelijke randvoorwaarden vinden hun vertaling in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan zal tegelijk met dit beeldkwaliteitplan in procedure worden gebracht. Na vaststelling door de gemeenteraad maken de welstandscriteria deel uit van de welstandsnota, en worden ze gehanteerd bij de welstandstoetsing van bouwplannen.

1. 3. Ligging

Op de figuren 1,2 en 3 is het recreatiegebied Kloostersteeg aangeduid. In de huidige situatie gelden hier de welstandscriteria behorend bij deelgebied beschermd dorpsgezicht Giethoorn en deelgebied Kraggenlandschap Giethoorn overig. Het beeldkwaliteitplan geldt als toetsingskader voor de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor het bouwen. Dit beeldkwaliteitplan kan gezien worden als een aanvulling op het beeldkwaliteitplan recreatieterreinen Giethoorn. En kan bij aanpassing van de welstandsnota als onderdeel toegevoegd worden aan dit deelgebied.



Figuur 1. Begrenzing beschermd dorpsgezicht



Figuur 2. Situering plangebied

2. INVENTARISATIE

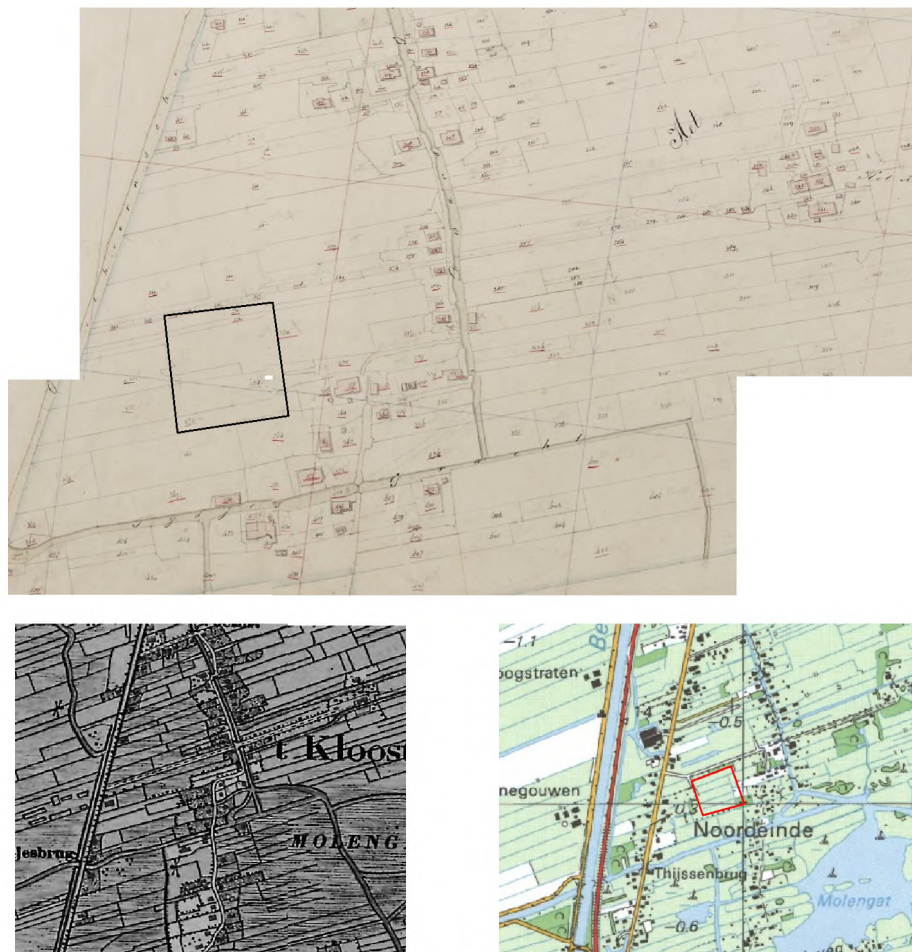
2. 1. Ligging en huidig gebruik

In de huidige situatie is het voormalige kampeerterrein niet meer in gebruik. Het stedenbouwkundige plan is uitgangspunt voor de nieuwe situatie. Dit plan wordt toegelicht in paragraaf 4.2.

3. ANALYSE

3. 1. Cultuurhistorische analyse

Onderstaande historische kaartbeelden geven een beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Het Klooster ten oosten van het plangebied is het oudste gebied. De dubbele lintontwikkeling is in de 20^{ste} eeuw ontstaan.



Figuur 3. Kadastraal minuutplan 1811-1832, kaartbeeld 1887, kaartbeeld 1995

3. 2. Samenvatting cultuurhistorische waarden Giethoorn

Voor de beschrijving van cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de analyse uit de welstandsnota en uit het aanwijzingsbesluit. De kenmerkende waterrijke lintstructuur is als inspiratiebron genomen voor de herontwikkeling van het recreatieterrein. De losse situering van de lintstructuur ten opzichte van de omgeving zorgt voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangssituatie.

Cultuurhistorische waarden:

- Het huidige waterstreekdorp Giethoorn is in de loop der eeuwen opgeschoven van het Giethoornse meer naar het Bovenwilde. De oude noord-zuid georiënteerde dorpsvestigingen, als ook de onderverdeling in vier oost-west georiënteerde bestuurlijke eenheden (door grachten gescheiden) zijn in het huidige landschap nog herkenbaar.
- Landschap, erf en bebouwing staan in nauwe relatie tot elkaar. De erfbeplanting bestaat uit hagen, fruitbomen en solitairen. Het landschap dringt door tot in het bebouwingslint, dat een knik maakt om het Molengat.
- De gracht is smal met een rechtlijnig beloop, halverwege bajonetvormig verspringend.
- Het tweerijige lint bestaat voornamelijk uit niet in de rooilijn geplaatste afwisselend grote en kleine boerderijen en keuterijtjes in een willekeurig stramien. Er is weinig lucht tussen de bebouwing.
- De smalle, door sloten begrensde percelen (huuspollen), zijn via looppaden en vaste houten bruggen met elkaar verbonden. De maat van de bruggen is afgestemd op het voetgangersverkeer. Het looppad langs de dorpsgracht overbrugt de sloten door middel van uitneembare vonders, ten behoeve van de onbelemmerde doorvaart. De vaste houten bruggen over de dorpsgracht zijn met hetzelfde oogmerk hoog opgetrokken.
- De boerderijen - op regelmatige afstand van elkaar geplaatst - zijn op het water georiënteerd met de noklijn in dwarsrichting. Door verdichting, vergroting en functieverandering is de bebouwingsstructuur aan verandering onderhevig.
- Door de latere verbindingsweg in het Zuideinde is het bebouwingslint ter plaatse met de achterkant aan de weg komen te liggen.
- De één laags bebouwing heeft een ontwikkeling doorgemaakt van klein vervenershuisje, via kamelenrugboerderij naar de kop-rompboerderij en de boerderij met dwarshuis. Vanwege de aangepaste bedrijfsvoering van de waterstreekdorpen en de smalle percelen zijn hoge baanderdeuren niet authentiek in dit gebied. Het schuurgedeelte heeft een gesloten dak, op het woongedeelte komt sporadisch een dakkapel voor.
- Achterop de erven staan bijgebouwen waaronder de streekeigen kap-schuren, die (half) over de sloot zijn gebouwd en kapbergen.
- Meer recente bebouwing wijkt vaak af door een tweede bouwlaag in de woonhuisbebouwing en moderne materialen in de nieuwe agrarische bijgebouwen, maar in hoofdvorm wordt de bestaande bebouwing als uitgangspunt genomen.

4. OPZET

4. 1. Opzet

De opzet van de toetsingscriteria is afgestemd op de Welstandsnota van de gemeente Steenwijkerland. Dit betekent dat de volgende onderwerpen in de criteria aan de orde komen:

- situering;
- vormgeving;
- detaillering, materialen, kleuren.

Verder is een extra onderwerp toegevoegd, namelijk de landschappelijke inpassing/terreininrichting.

Hierbij komen de aanbevelingen voor de terreinbeplanting en verharding aan de orde.

4. 2. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

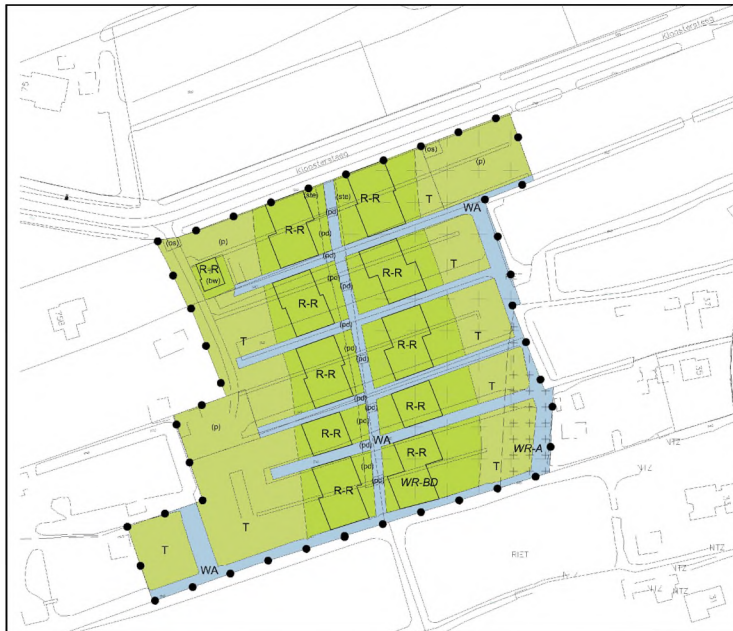
Voor de locatie is de huidige situatie in beperkte mate richtinggevend omdat het hier om een nieuwe stedenbouwkundige invulling gaat. Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur heeft een schetsontwerp voor de inrichting van het plangebied opgesteld. In dit ontwerp is een nieuw 'lint' van recreatiewoningen gesitueerd tussen de bestaande lintbebouwingen van de Beulakerweg en het Noorderpad/de Molenweg. De recreatiewoningen zijn gelegen aan het water.



Figuur 4. Stedenbouwkundige opzet verkaveling recreatiewoningen Kloostersteeg

De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn:

1. Centraal in het gebied wordt een nieuwe watergang aangelegd.
2. Deze nieuw aan te leggen centrale watergang zorgt voor een rechtstreekse vaarverbinding via de Thijssengracht naar het Molengat.
3. Door de recreatiewoningen aan de centrale watergang te concentreren kan de openheid van het karakteristiek kraggenlandschap aan de randen van het plangebied behouden blijven. Het nieuwe lint ligt hierdoor los van het bestaande bebouwd gebied.
4. De nieuwe bebouwing is gericht op de hoofdas, c.q. hoofdwatergang.
5. Het nieuwe lint onderscheidt zich van het bestaande lint in het beschermd dorpsgezicht in de grootte van de volumes van de recreatiewoningen, de inrichting van aangrenzende tuinen en het gemeenschappelijk terrein en door de vormgeving van de architectuur.
6. Samenhang met het bestaande beschermde gezicht wordt met name ontwikkeld door bij het gebied passend materiaalgebruik, de situering van de woningen aan het water, de centrale positie van de watergang in het plan.
7. Bij de ontwikkeling van recreatiewoningen op deze plek wordt ingezet op een moderne vormgeving die geïnspireerd is op de traditionele bebouwing. Hierbij zijn de recreatiewoning, steiger, de bruggen en de semi-openbare ruimte in samenhang vormgegeven. Het stedenbouwkundig plan van Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur vormt hiervoor de basis.
8. Het parkeren vindt plaats bij de entrees van het gebied en aan de westzijde, maar niet bij de recreatiewoningen.



Figuur 5. Voorontwerp bestemmingsplankaart

4. 3. Beeldzone

In het gebied wordt één beeldzone onderscheiden. Het recreatieterrein ligt voor een deel in het beschermd dorpsgezicht. Vanwege de beperkte omvang van het project is er gekozen de beeldkwaliteit van het gehele park af te stemmen op de kwaliteiten van het beschermd gezicht. De uitgangspunten ten aanzien van de welstandscriteria komen grotendeels overeen met de welstandscriteria ten aanzien van het beschermd gezicht. Voor het gebied wordt echter gekozen voor architectuur die geïnspireerd is op de karakteristieke traditionele bebouwing en niet direct overeenkomt met het hoofdvolume en de materialisering van traditioneel geïnspireerde woningen. In detaillering en opmaak krijgt de bebouwing een moderne uitstraling. Voor de bestaande dienstwoning is geen afzonderlijke beeldzone beschreven. De huidige situatie is voor de vormgeving van de dienstwoningen richtinggevend. Bij vervanging van de woning dient de nieuwe woning aan te sluiten op de beeldkwaliteit van de recreatiewoningen.

4. 4. Welstandscriteria gebied met recreatiewoningen

Situering

- De standplaats van de recreatiewoningen wordt iets opgehoogd ten opzichte van het huidige maaiveld ten behoeve van een goede drooglegging. De kunstmatige aanleg komt tot uiting in de vormgeving van de aanleg, bijvoorbeeld door de markering van hoogteverschillen met beschoeiing, een haag of juist een onbeplante zichtbare glooiing die het concept verbeeldt.
- Recreatiewoningen staan haaks op de centrale watergang en staan gestaffeld aan het gebogen tracé van de watergang.
- Recreatiewoningen staan vrij.

Vormgeving

- Recreatiewoningen zijn klein of middelgroot (tot maximaal 8 meter breed).
- De volumes bestaan uit één bouwlaag met kap.
- De kap bestaat uit een zadeldak, schilddak of zadeldak/schilddak met wolfseinden.
- Bij toepassing van verschillende bouwhoogtes aan de watergang, is de compositie van de verschillende bouwmassa's samenhangend.
- De massaopbouw is enkelvoudig.
- Dakkapellen zijn qua volume ondergeschikt vormgegeven aan de kap.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in een verwante architectuur of kennen een op de regionale bouwtraditie geïnspireerde bijzondere vormgeving.
- Recreatiewoningen kunnen voorzien zijn van een vlonder op de begane grond, die aansluit op het gebouw en een uitloop vanuit de woning mogelijk maakt.
- Er is sprake van een gerichtheid op de hoofdwatgang.
- Gevelopeningen hebben een staande diagonaal of gevelopeningen met een liggende diagonaal zijn voorzien van een nadere geleding in verticaal gerichte raamdelen.

Detaillering

- Traditionele detaileringen beperken zich tot enkele elementen.

Gevels

- Gevels hebben een stenig karakter en bestaan daarnaast uit hout en glas; accenten kunnen in moderne materialen;
- Het metselwerk is opgetrokken in rood-bruine metselwerk steen, overeenkomend met de traditionele baksteenkleur in de omgeving. Toepassing van houttinten, donkere grijstinten of donkere groentinten voor de houten geveldelen, overeenkomend met het traditionele kleurgebruik in de omgeving.
- Kozijnen, daklijsten, regenpijpen, e.d. zijn zorgvuldig gedetailleerd.
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn ondergeschikt vormgegeven.
- Kozijnen zijn overwegend gebroken wit, ramen zijn zwart of donkergroen, overeenkomend met het traditionele kleurgebruik in de omgeving.
- Glimmende materialen en reflecterende materialen zijn niet toegestaan.

Daken

- Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen (rood of zwartblauw), riet of een combinatie van beide.
- Zonnepanelen zijn toegestaan. Deze worden gecombineerd met donkere pannen en zijn niet reflecterend.
- Daken zijn voorzien van nokpannen.

Overige

- Voor de waterovergangen is een drietal principes van toepassing. Over de hoofdwatgang worden hogere houten bruggen geplaatst, voor de bruggetjes van het wandelpad worden lage bruggen toegepast. De bruggen zijn voorzien van witte leuningen. Bij de vormgeving van de bruggen kan ook een moderne vertaling plaats te vinden van de traditionele brug. De samenhang in vormgeving met de architectuur en de aanleg van de recreatiewoningen is van belang voor het realiseren van nieuwe kwaliteit.
- Daarnaast worden bij de zijsloten aan de oostzijde smalle dammen toegepast.

Landschappelijke inpassing/terreininrichting

- De ruimten tussen het nieuwe recreatielint en het bestaande dorpsgebied worden als gemeenschappelijke ruimte open gehouden. Hierdoor ontstaat een landschappelijke buffer tussen het beschermd gezicht en de recreatieve ontwikkeling.
- Aangrenzend aan de recreatiewoningen wordt het terrein ingericht als tuin. De tuin wordt niet door schuttingen of bouwwerken gescheiden van het gemeenschappelijke gebied. Hierdoor ontstaat een geleidelijke aantrekkelijke groene overgang.

- Ten aanzien van de aanleg van verharding wordt uitgegaan van een gedifferentieerd beeld.
- Deze parkeergebieden worden ingepast door middel van hagen. De recreatiewoningen zijn met de auto bereikbaar voor calamiteiten en voor het in gebruik nemen van de recreatiewoningen.
- Terrassen liggen direct grenzend aan de woning. Deze kunnen afgebaand worden door middel van een laag hekwerk.

Landschappelijke inpassing

- Met betrekking tot de landschappelijke aankleding wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een gevarieerd beplantingsbeeld van inheemse beplanting die bestaat uit diverse hagen rondom het tuingedeelte, bomen en hoogstam fruitbomen.

Terreinverharding

- De infrastructuur bij de entrees en bij de toegang tot de recreatiewoningen wordt uitgevoerd in een combinatie van straatstenen en asfalt met een afgestrooide toplaag. Door de combinatie met grasvlakken, grastegels, hagen en boombeplanting wordt het beeld van brede verhardingsvlakken vermeden.
- De onderschikte toegangswegen naar de recreatiewoningen en het wandelpad worden uitgevoerd in een halfverharding van grastegels, puinverharding of schelpenpad.

Overige

- De watergangen worden vormgegeven met hoofdzakelijk natuurlijke oevers. Bij de recreatiewoningen krijgen de oevers een houten beschoeiing en of houten vlonder. De natuurlijke oevers aan de waterranden zorgen voor een subtiële inpassing in het beschermde dorpsgezicht van Giethoorn.



Figuur 6. Situering



Figuur 7. eenvoudige hoofdvorm van een bouwlaag met kap, schilddak, zadeldak of moderne variant op traditionele kapvorm met een moderne gevelindeling



Figuur 8. Gevels: hout of donker hout, glas en metselwerk



Figuur 9. Moderne vormgeving, samenhang in vormgeving van hoofdvolume, gevelopeningen en opmaak



Figuur 10. Inrichting semi-openbare ruimte met voorbeelden van wandelroute en waterovergangen, loop/fietsbrug, hoge brug, smalle dambrug