

BEELDKWALITEITSPLAN

DE POTTEN SNEEK – 20 RECREATIEWONINGEN



Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 november 2013

Beeldkwaliteitsplan De Potten Sneek - 20 recreatiewoningen

Inhoudsopgave	blz
1. DOEL EN STATUS	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Achtergronden	2
1.3 De wettelijke status	2
1.4 De procedure	3
1.5 Leeswijzer	3
2. HET PLANGEBIED EN OMGEVING	4
3. LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK	6
3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis	6
3.2 Ordeningsprincipes	8
4. WELSTANDSCRITERIA	9

1. DOEL EN STATUS

1.1 Inleiding

De Potten en het Sneekermeer horen bij elkaar. Het recreatiegebied De Potten ontleent zijn identiteit aan het Merenlandschap. Maar "De Potten" moet wel zichzelf blijven. Om een uitbreiding van het RCN-vakantiepark met een twintigtal recreatiewoningen mogelijk te maken heeft de raad van de voormalige gemeente Sneek in januari 2010 het startsein gegeven voor de bestemmingsplanprocedure van onder andere dit initiatief, met als voorwaarde dat aan de initiatiefnemer(s) vooraf een handreiking voor de ruimtelijke kwaliteit van de plannen gegeven zou worden. Hiertoe is in juni 2010 de 'Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit Pitch & Putt en RCN-woningen De Potten' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Sneek. Beeldkwaliteitseisen aan gebouwen/bebouwing kunnen alleen worden gesteld via de welstandstoets. Om dit te kunnen bewerkstelligen is er voor gekozen de betreffende handreiking om te vormen tot voorliggend beeldkwaliteitsplan dat vervolgens gekoppeld zal worden aan de welstandsnota. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan beperkt zich tot de 20 recreatiewoningen wegens het afhaken van de initiatiefnemer van de pitch en putt golfbaan. Naast het geven van welstandsrichtlijnen voor de bebouwing wordt in dit plan aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing.



Figuur 1: Ligging Pottengebied

1.2 Achtergronden

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk recreatieterrein tot stand te brengen;
- De welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

1.3 De wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouwplannen en vormt een aanvulling op de van kracht zijnde welstandsnota. De richtlijnen over de inrichting van de

openbare ruimte dienen gelezen te worden als richtlijnen van de gemeenteraad aan Burgemeester en wethouders met het oog op de inrichting en beheer van de openbare ruimte.

1.4 De procedure

Dit beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling biedt het gemeentebestuur ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden de gelegenheid tot inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Tegen het besluit van de raad staat geen beroep open.

1.5 Leeswijzer

In dit document zijn eerst de stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd. Na de stedenbouwkundige aspecten wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het recreatieterrein.

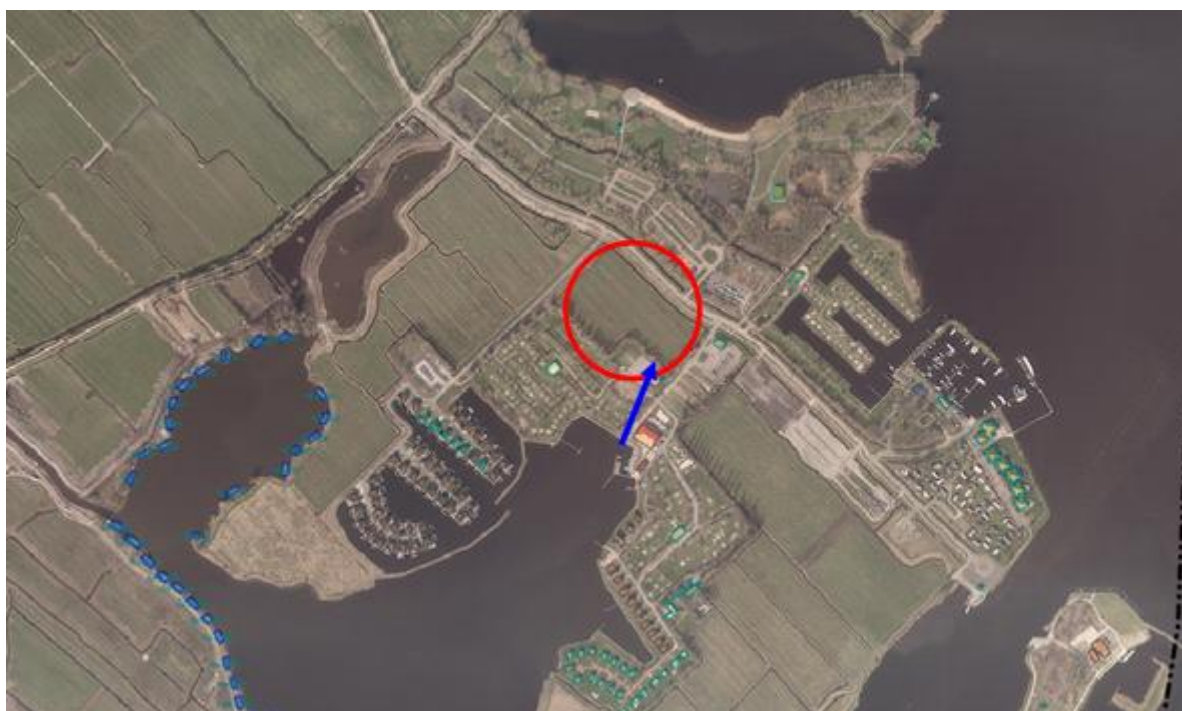
2. HET PLANGEBIED EN OMGEVING

De locatie van de uitbreiding van het recreatiepark bevindt zich in een landschappelijk kwetsbare hoek van De Potten, met op de achtergrond de nieuwe kanoroute en de historische Grienedyk.

Er heeft de afgelopen jaren in De Potten en op het Starteiland een upgradering van blauw, groen en rood plaatsgevonden, zoals de aanleg van de kanoroute, het opknappen van het dagrecreatieterrein en de bouw van recreatiewoningen. Deze upgradering vindt verder gestalte via de bouw van de 20 recreatiewoningen en het realiseren van een vaarverbinding van deze woningen naar de Grutte Potten (zie figuur 2). Maar het geheel kan meer worden dan de som der delen. Het landschap van de Meren is het product waar De Potten op draait. De gemeentelijke inzet is om recreatieve ontwikkelingen in het Pottengebied qua vormgeving en inrichting meer te verweven met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Merengebied (Welstandsnota Sneek 2004, Zicht op de Meer 2006, bestemmingsplan De Potten 2008).

Grienedyk

De Grienedyk is de recreatieve ader die Sneek met De Potten verbindt. Onze inzet is om de huidige waarde van de Grienedyk zoveel mogelijk te bewaren en zo een aantrekkelijke fietsroute te houden. Met de recente aanleg van de kanoroute plus circa 5 hectare nieuwe natuur dwars door De Potten tegen de voet van de Grienedyk heeft de gemeente al een belangrijke stap gezet. Door de aanleg van de kanoroute tussen nieuwe kades (met voetpad) en te midden van brede rietoevers, kan dit gedeelte van de Grienedyk onaangetast blijven, is de waterkering voldoende versterkt en zijn recreant én de natuur er beter van geworden.



Figuur 2: Indicatie van uitbreiding RCN (rood) en waterontsluiting (blauw).

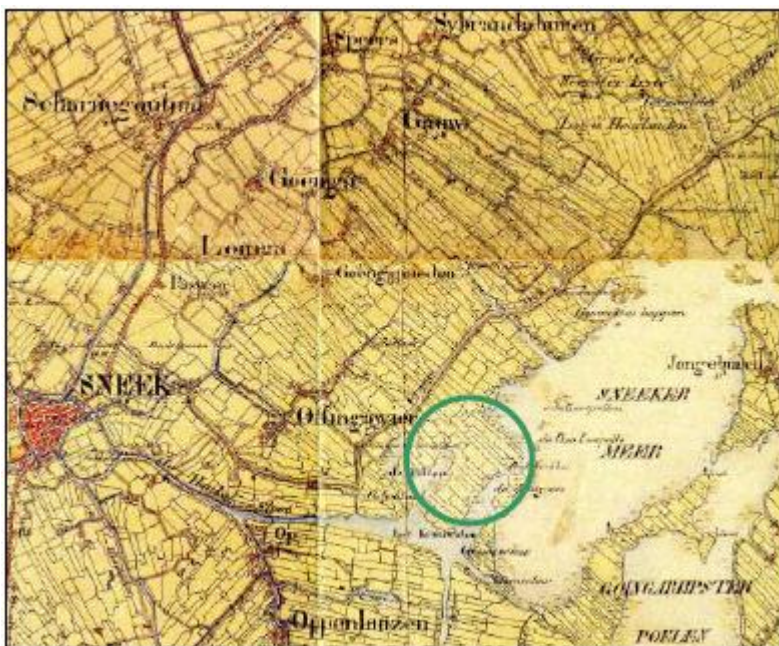
Voor de versterking van de Grienedyk en de kades rond het Potteneiland tot regionale waterkering wordt door Wetterskip Fryslân een plan van aanpak opgesteld¹. De gemeentelijke insteek daarbij is om maatwerk te leveren en zo veel mogelijk het

cultuurhistorische en beplante karakter van de Grienedyk te respecteren. Wetterskip Fryslân onderzoekt hoe en waar de waterkering rond het 'Potteneiland' versterkt moet worden tot regionale waterkering. Het betreffende deel van de Grienedyk achter de kanoroute blijft dan onaangetast.

3. LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

3.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De verschijningsvorm van het landschap in en om het Pottengebied kan worden verklaard uit de geschiedenis. Er liggen nog genoeg interessante aanknopingspunten. Omdat de ontwikkeling van de RCN-woningen plaats vindt aan de Paviljoenwei, de zichtas van De Potten, is extra aandacht aan ruimtelijke kwaliteit nodig. Vanaf deze weg is er nog zicht op zeilen aan de horizon en zicht op de lange lijn van de beplante Grienedyk. De openheid van het landschap, de oude verkaveling, het slotenpatroon en de hooilanden zijn hier nog aanwezig. Het is belangrijk dat de structuren, waar ze nog herkenbaar zijn, gehandhaafd blijven. Veel zichtlijnen zijn verdwenen achter hoge beplanting rond de recreatieve ontwikkelingen op De Potten.



Figuur 3: historische kaart Sneek en omgeving rond 1870 en locatie De Potten

Het recreatiegebied de Potten is ingericht in een resterend hoekje van het oorspronkelijke grote veengebied, pal achter de Grienedyk. Al rond de eerste jaartelling werd in dit toen uitgestrekte gebied op veenterpen gewoond, maar de echte ontginning en ontwatering is in de 9^e eeuw ter hand genomen. Stapsgewijs vorderde men vanaf de ontginningsas bij Loënga en Goënga richting het huidige Sneekermeer, dat toen nog een veengebied was. Deze ontginningspatronen zijn nu nog herkenbaar in onregelmatige, langgerekte percelen aan de oostzijde van Sneek (zie figuur 3). Later werd ook veen vergraven, het overstroomde of sloeg weg in stormen. Zo ontstonden de poelen en meren (Sneekermeer) van wat we nu het Merengebied noemen. Om de wateroverlast tegen te gaan werd in de 12^e eeuw vanaf Sneek de Grienedyk (hemdijk) aangelegd. De Grienedyk werd een scheiding van twee landschappelijke verschillende gebieden, met aan de ene kant de hempolders, aan de andere kant het Merenlandschap. Van oudsher liggen zijlen (sluizen) in de slingerende dijk, voor het watervervoer via een opvaart naar de dorpen in de hempolders, zoals de Offingawiersterzijl en -opvaart. In de jaren '20 van de vorige eeuw kwam in dit gebied de eerste recreatie aan het Sneekermeer tot ontwikkeling (Paviljoen en uitkijktoren 1926), en vanaf 1934 klopt hier het hart van de Sneekweek. In de jaren '60 werden steeds meer voorzieningen voor de verblijfs- en dagrecreant aangelegd.



Figuur 4: de entree van De Potten, over nieuwe kanoroute en de P&P/RCN-locatie



Figuur 5: Bocht in de Paviljoenwei, zicht op RCN-receptie en rechts de locatie RCN/P&P (indicatief)

3.2 Ordeningsprincipes

De onderlinge samenhang in de verschillende patronen van het landschap is in De Potten nu niet meer goed afleesbaar voor de gebruiker. Daar waar vroeger de landbouw (hooiland) de primaire functie had, is recreatie in diverse vormen tegenwoordig de functie die invloed heeft op het landschap van de Potten. Toch zijn hier nog aanknopingspunten om het landschappelijke verleden weer herkenbaar te maken en daarmee een gemeenschappelijke noemer aan de ontwikkelingen te geven. De samenhang is te vinden door bij de ontwikkeling aan te haken bij de kernkwaliteiten van het Merengebied.

Landschappelijke kernkwaliteiten Merengebied

Ondergrond	• veengronden en meren; • zeer laag gelegen;
Occupatie	
Bebouwing	• grootschalige openheid met ondergeschikte puntvormig verdichting bij boerderij/erfplanting, eendenkooi, bosje; • vaart- of dijkstreekdorp (lint), ervan direct aan de vaart of aan de weg;
Water	• patroon van sloten als kavelscheiding; • opvaarten en miedvaarten; • meren en poelen;
Verkaveling	• opstreckende onregelmatige stroken;
Beplanting	• rietlanden- en oevervegetatie, erfplanting, lijnvormige beplanting langs wegen en lintdorp; • gras/hooiland;
Wegen en dijken	• hemdijken en slaperdijken (Grienedyk is historisch monument) en zijlen (sluizen) in opvaarten; • ingepolderde boezemlanden met binnendijken; • wegen en paden over dijken en kaden.

4. WELSTANDSCRITERIA

Aanhakend op de landschappelijke kernkwaliteit van het Merengebied zijn voor de ontwikkeling van de uitbreiding van RCN met twintig woningen aan de Paviljoenwei in het recreatiegebied De Potten de volgende criteria voor de ruimtelijke kwaliteit te geven:

Inpassing in landschap

- behoud van het sloten- en kavelpatroon;
- gebruik van streekeigen beplanting, water en rietoevers;
- rietstructuren worden versterkt en te ontwikkelen terreinen worden rondom omzoomd door stevige rietkragen eventueel in combinatie met verbreding/aanleg van watergangen, die de percelen scheiden.

Ligging bebouwing

- RCN-woningen liggen achter riet of gebiedseigen beplanting;
- recreatiewoningen domineren niet als bebouwd front direct aan de weg;
- aan elkaar gerelateerde plaatsing van recreatiewoningen (waterstreek) en zoveel mogelijk clustering van bebouwing;

Hoofdvorm en uitstraling

- overwegend enkelvoudige, eenvoudige bouwmassa, één bouwlaag met kap;
- aandacht aan (semi)openbaar karakter en alzijdig beeld van bebouwing (geen achterkanten);
- recreatiewoningen zijn kleinschalig, zonder vrijstaande bijgebouwen, schuurtjes en bergingen;
- bebouwing traditioneel of modern maar ingetogen, geen felle kleuren; streven naar gebruik van natuurlijke kleuren en materialen (vergrijzend hout en glas (transparantie) passen goed bij het Merenlandschap).

Ontsluiting en parkeren

- RCN-vakantiepark heeft één herkenbare hoofdontsluiting;
- recreatiewoningen hebben parkeerplek inpandig of centraal op terrein (geen auto's voor de deur en/of in het zicht);
- parkeren langs de weg is niet toegestaan.

Overige karakteristieken

- geen opvallende hekwerken rond terreinen;
- verharding zoveel mogelijk beperken (parkeren op halfverharde of onverharde terreinen);
- uitstraling van licht wordt zo veel mogelijk voorkomen.