

Beeldkwaliteitsplan recreatiepark Watervilla's Friese Meren (WFM) Balk:

datum: 27 september 2019

Inleiding:

In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen gedaan waarmee een passende invulling wordt gegeven aan het recreatiepark WFM Balk. Daarnaast worden er uitgangspunten gegeven voor de invulling van de openbaar toegankelijke ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald dienen te worden in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbaar toegankelijke) ruimte.

Uitgangspunt is dat het plangebied een invulling krijgt met maximaal 50 recreatievilla's. De nieuwe invulling krijgt een eigen identiteit met een sterk en strak architectonisch thema: stenen onderbouw met riet afgedekt.

Met het plangebied wordt aan de noordoostzijde aangesloten op het bestaande recreatiepark Marswâl met zijn eigen identiteit. Aan de zuidwestzijde wordt een nieuwe overgang gemaakt naar het omliggende open agrarisch gebied. Dit bestaande landschap kenmerkt zich vooral door zijn openheid met ver in het landschap opstreckende verkaveling en diepe poldersloten. Voor de aankleding/vormgeving van deze randen, de invulling van de bebouwing en de inrichting van het gebied wil deze notitie een inspirerend kader bieden voor een passende, samenhangende architectuur op- en inrichting van- deze plek.

Status en proces:

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat het plan rechtsgevolgen heeft, wordt een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Hiervoor wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een inspraakreactie op het plan geven. De reacties en het gemeentelijk commentaar daarop, zullen met het Beeldkwaliteitsplan recreatiepark WFM Balk aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Na vaststelling, heeft het beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van dit recreatiegebied zijn vastgelegd. Het plan wordt na het doorlopen van de procedure opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente De Fryske Marren en zal daarmee ook gebruikt worden als toetsingskader door de Welstandscommissie.

Stedenbouwkundig plan / randvoorwaarden landschappelijke inpassing:

In dit hoofdstuk wordt globaal ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is een meer uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan opgenomen. De toelichting is in aangepaste vorm gelijk aan de omschrijving van het planvoornemen in het beeldkwaliteitsplan.

Voor Balk is een structuurvisie opgesteld, Masterplan Waterfront Balk, waarin dit plangebied aangewezen is voor toekomstige uitbreiding. In het masterplan is veel aandacht besteed aan groen en water. Deze vormen zijn een belangrijke drager in het landschap van Balk.

Vanuit deze kaders zijn al een aantal ruimtelijke randvoorwaarden en vragen geformuleerd:

- Geen hoge bebouwingsdichtheid (maximaal 50 recreatievilla's);
- Realisatie van een nieuwe waterkering;
- Een goede landschappelijke inpassing.

De recreatiegebieden aan de Lutsmond en de bebouwing en voorzieningen in de kern van Balk hebben hun eigen dynamiek en mogen niet aan elkaar groeien. Het open tussengebied is landschappelijk waardevol waardoor eisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing van dit plangebied.

Er wordt langs de rand een nieuwe groene, gelede overgangszone aangelegd bestaande uit (met riet) verruigde slootoevers, een strook met opgaande beplanting (heesters en bomen) en een tweede strook beplanting (riet met solitaire bomen) op de buitenste recreatie-kavels.



figuur 1. Landschappelijke inpassing zuidwestzijde plan

De bestaande groenzone langs het recreatiepark Markant blijft gehandhaafd en wordt aangevuld met een nieuwe beplantingsstrook om dit plangebied. De overgangszone is vastgelegd met de bestemming "groen" in de plankaart en is uitgewerkt in een beplantingsplan. Snippergroen wordt zoveel mogelijk voorkomen door dit toe te voegen aan de te verkopen kavels.

Ontsluiting:

De ontsluiting van het gebied zal geschieden via een nieuw aan te leggen weg die aantakt op het Tsjamkedykje, voor de huidige entrees naar de reeds bestaande complexen met recreatiewoningen. Het recreatiepark wordt door middel van een vaarverbinding verbonden met de Sleattemermer, nabij Restaurant Badmeester Keimpe. Hiervoor wordt in het Tsjamkedykje een beweegbare brug geplaatst.

Er wordt voor calamiteiten bovendien een extra route aangelegd, zodat bij blokkade o.i.d. op het Tsjamkedykje de recreatiewoningen van Markant, Marswâl, de Watervilla's en ook restaurant Badmeester Keimpe altijd bereikbaarheid is voor hulpdiensten. De route wordt afgesloten middels een beschermepaal voorzien van driekantsluiting.

Beeldkwaliteit recreatievilla's

Verkaveling:

Het inrichtingsplan is opgebouwd rond de ontsluitingsweg waarop de recreatievilla's rechtstreeks of via "insteekweggetjes" worden ontsloten.

Plaatsing bebouwing:

De recreatievilla's worden ten opzichte van elkaar iets gedraaid "in de waterlijn" geplaatst. Zo ontstaat de mogelijkheid om "de waterbeleving" optimaal te maken en aanlegsteigers aan te brengen.

Het bestemmingsplan is globaal opgezet en biedt hierdoor veel vrijheid voor de inrichting, de ligging van de wegen en de situering van de recreatievilla's. Er zijn geen specifieke verkeersbestemmingen en/of bouwstroken aangegeven. De structuur van het inrichtingsvoorstel is echter wel bepalend voor de inrichting en de globale ligging van de woonstraten, het water en de bebouwing.



figuur 2. Inrichtingstekening

Voor de situering van de recreatievilla's op de kavel geldt een minimale maat uit de zijdelingse perceelgrens, zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Ook voor de voor- en achtergevel is een minimale maat aangegeven. Door de verdraaiing van de villa's ten opzichte van elkaar wordt de individuele herkenbaarheid van de panden vergroot. Een eventueel boothuis is in het hoofdgebouw opgenomen.

Oriëntatie recreatievilla's:

Voor een optimaal woonmilieu is het algemeen gebruikelijk dat er een relatie tussen de openbaar toegankelijke ruimte en de villa wordt gerealiseerd. Deze recreatievilla's worden echter vooral op het water georiënteerd. De ontsluiting van de villa "de voordeur" zal echter wel aan de straatzijde een plek krijgen, en voor hoeken van wegen en/of water geldt een tweezijdige oriëntatie. Een volledig gesloten (blinde) zijgevel moet hier worden voorkomen. Op deze plekken wordt een extra inspanningsverplichting verwacht om een duidelijke relatie tussen de villa en de omliggende toegankelijke ruimte te creëren.

Erfscheidingen:

De inrichting van het voorerf dient aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld. Daar waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, gaat de voorkeur uit naar een groene afscheiding. Ook tussen de achtererven onderling heeft het toepassen van groene afschermingen de voorkeur.

Beeldkwaliteit en architectuur:

De inrichting van het gebied zal zo informeel en "natuurlijk" mogelijk gehouden worden. Dit vertaalt zich in een eenvoudig opgebouwd hoofdmassa, traditionele verhoudingen en de nadruk op beheerst kleurgebruik. De recreatievilla's hebben een eigen identiteit met een sterk en strak architectonisch thema: stenen onderbouw met riet afgedekt.

Bouwmassa:

Per recreatiekavel mag één hoofdgebouw worden opgericht waarin ook de bergruimten en een eventueel boothuis e.d. in architectonische zin integraal onderdeel zijn van de villa. De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Ondergeschikte nevenbouwmassa's (uitbouwen, erkers, serres e.d.) passen in het beoogde beeld en kunnen als een "verbijzondering" van de bouwmassa gezien worden. Losse vrijstaande bijgebouwen (fietsenberging, schuren) en losse overkappingen zijn niet toegestaan.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters zijn in het bestemmingsplan beschreven. De dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en -richting:

De kapvorm heeft als basis een eenvoudig zadeldak. De dakoverstekken die over het algemeen fors zijn uitgevoerd completeren het gewenste beeld.

Gevelcompositie:

De (traditionele) verhoudingen moeten herkend kunnen worden in de nieuwe gevel. Daar waar perceelgrenzen aan de ontsluitingswegen grenzen, worden in de bebouwing geen blinde gevels toegestaan.

Materialisatie:

Er mogen met name traditionele materialen zoals baksteen en hout voor de gevelbekleding, riet als afdekking en kunststof of aluminium voor de kozijnen worden toegepast. De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen en hout. Voor puivulling zijn houten schroten toegestaan. Voor de dakbedekking wordt riet toegepast. Dakramen en dakkapellen breken het dakvlak en versterken de architectuur.

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik (natuurlijke kleuren), er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Met het toepassen van sterk afwijkende "signaalkleuren" dient zeer terughoudend te worden omgesprongen. Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte van warme aardse tinten. Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. De geveldelen hebben een gedekte, donkere kleur (bij voorkeur zwart).



figuur 3. Referentie recreatievilla's

Beeldkwaliteit gebouwen beheer

Beeldkwaliteit en architectuur:

De inrichting van het gebied zal zo informeel en “natuurlijk” mogelijk gehouden worden. Dit vertaalt zich in een eenvoudig opgebouwd hoofdmassa en de nadruk op beheerst kleurgebruik.

Bouwmassa:

De hoofdmassa is enkelvoudig opgebouwd. Ondergeschikte nevenbouwmassa's (uitbouwen e.d.) passen in het beoogde beeld en kunnen als een "verbijzondering" van de bouwmassa gezien worden.

Bouw- en goothoogte:

De absolute bouw- en goothoogte in meters zijn in het bestemmingsplan beschreven. De dakhellingen mogen binnen de in het bestemmingsplan geboden ruimte verschillen.

Kapvorm en -richting:

De kapvorm heeft als basis een eenvoudig zadeldak met een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 60 graden.

Materialisatie:

Er mogen met name traditionele materialen zoals baksteen en hout voor de gevelbekleding en kunststof, hout of aluminium voor de kozijnen worden toegepast. De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen en hout. Voor puivulling zijn houten schroten toegestaan. Voor een eventuele plint is beton of stenen toegestaan. Voor de dakbedekking wordt pannen, riet of metaal als koper en zink als afdekking toegepast.

Kleurgebruik:

De nadruk ligt op een beheerst kleurgebruik (natuurlijke kleuren), er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Met het toepassen van sterk afwijkende “signaalkleuren” dient zeer terughoudend te worden omgesprongen. Ten aanzien van de kleur van baksteen geldt een ruime bandbreedte van warme aardse tinten. Het toepassen van grote vlakken met sterk contrasterende baksteenkleuren is niet wenselijk. De geveldelen hebben een gedekte, donkere kleur (bij voorkeur zwart). Uitzondering hierop is de bestaande bedrijfswoning en vrijstaande receptieruimte.

Erfafscheidingen:

De inrichting van het voorerf dient aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld. Daar waar erfafscheidingen noodzakelijk zijn, gaat de voorkeur uit naar een groene afscheiding. Ook tussen de achtererven onderling heeft het toepassen van groene afschermingen de voorkeur. Auto's dienen zoveel mogelijk uit het zicht te worden gehouden door beplanting.

Beeldkwaliteit openbaar toegankelijk ruimte

Beeldkwaliteit en architectuur:

De inrichting van het gebied zal zo informeel en “natuurlijk” mogelijk gehouden worden. Dit vertaalt zich in wegen en paden met bijvoorbeeld (half) verharding en natuurlijke oevers waarin riet een belangrijke rol speelt en waar mogelijk zonder harde kades.

De eigenaren van de recreatievilla's blijven verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van de openbaar toegankelijke ruimte in het plangebied. Om dit ook in de toekomst te borgen zal daar een (vorm van) Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor worden opgericht.

Ontsluiting:

De (hoofd)ontsluitingsweg is van asfalt met een berijdbare breedte 4,5 meter. Afhankelijk van het benodigde profiel wordt de weg voorzien van een strook graskeien. Er wordt in principe geparkeerd op “eigen terrein”. Alleen bij de receptie en dienstwoning, binnen het plangebied, worden parkeerplaatsen voor personeelsleden etc. aangelegd. De calamiteitenroute van graskeien met een berijdbare breedte van 3 meter, wordt afgesloten middels een beschermphaal voorzien van driekant sluiting.

Groen:

De bestaande poldersloot blijft intact. Langs de oever van het recreatiepark wordt een nieuwe boezemkade opgebouwd. Er wordt langs de rand een nieuwe groene, gelede overgangszone aangelegd bestaande uit (met riet) verruigde slootoevers en een strook met opgaande beplanting. Deze bestaat uit inheemse heesters van diverse soorten voor een natuurlijke gelaagdheid. Hiertussen worden solitaire bomen, overwegend wilgen, gestrooid kenmerkend voor dit landschap. Dit is vastgelegd met de bestemming "groen" in de plankaart en is uitgewerkt in een beplantingsplan. De beplanting (riet met solitaire bomen) op de buitenste recreatiekavels maakt onderdeel uit van het beplantingsplan.

Het recreatiepark wordt door middel van een vaarverbinding verbonden met het Sleattemermar. Dit vaarwater wordt in het hele terrein ingebracht om "de waterbeleving" voor de villa's optimaal te maken en aanlegsteigers aan te brengen. Langs de oevers van de kavels worden o.a. riet, gele lis en waterbloem als oeverbeplanting toegepast.

Waterbeheer:

Het water in het plangebied wordt op boezemniveau gebracht. Dit houdt in dat er in het plangebied een nieuwe waterkering moet worden gerealiseerd. De te realiseren (nieuwe) waterkering zal in het noordoostelijke deel van het plangebied, in het profiel van de ontsluitingsweg worden opgenomen. De hoogte en de opbouw van dit profiel is afgestemd op de waterkerende functie. In het zuid- en noordwestelijk deel van het plangebied is de waterkering in de groenstrook (met calamiteitenroute) opgenomen.

Het spreekt voor zich dat het relatief schone regenwater dat in het plangebied op verharding en/of dakvlakken valt rechtstreeks op het boezemwater zal worden afgevoerd.

De eigenaren van de recreatievilla's blijven verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer in het plangebied. Om dit ook in de toekomst te borgen zal daar een (vorm van) Vereniging Van Eigenaren (VVE) voor worden opgericht.