

BEEKWALITEITSPLAN RECREATIEPARK OPPERDOES - KLEIN GIETHOORN

**Beelkwaliteitsplan Recreatiepark Opperdoes -
Klein Giethoorn**

Code 099992.04 / 05-09-13

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Inhoud beeldkwaliteitplan	1
2. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	1
3. ORDERINGSPRINCIPES	3
4. KWALITEITEN VAN HET GEBIED	4
5. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN EN CHALETS	6
6. INPASSING IN DE WIJDERE OMGEVING	10

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De bestaande camping Klein Giethoorn in Opperdoes wil zich verder ontwikkelen naar een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark. Hiervoor is het wenselijk dat een deel van het gebied dat voorheen in gebruik was als campingterrein omgevormd wordt tot een chalet- en huisjes park. Ook wordt voor een betere ontsluiting van het gebied en een ontlasting van de bestaande toegang een nieuwe entree ontwikkeld aan de zuidzijde aan de Almereweg. Vanwege de uitbreiding van het terrein buiten het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied dient een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden.

1. 2. Inhoud beeldkwaliteitplan

Een plan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 van de verordening in het landelijk gebied, dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010).

Hierbij moet een verantwoording plaatsvinden ten aanzien van de volgende punten:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken;
(architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving
(grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

2. ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

In de 11^e eeuw wordt de locatie al de *Those* en *Thosa genoemd*. In 1396 is het gebied bekend als Dosa. De naam 'does' betekent lichte turf en mosveen. De toevoeging 'opper' verwijst naar de ligging (ergens boven). Mogelijk is er een tweede kern geweest die dan Nederdoes werd genoemd. Opperdoes wordt ook wel *Klein-Giethoorn* genoemd. Een deel van de plaats bestaat uit bruggetjes over de waterwegen naar de huizen en boerderijen. In

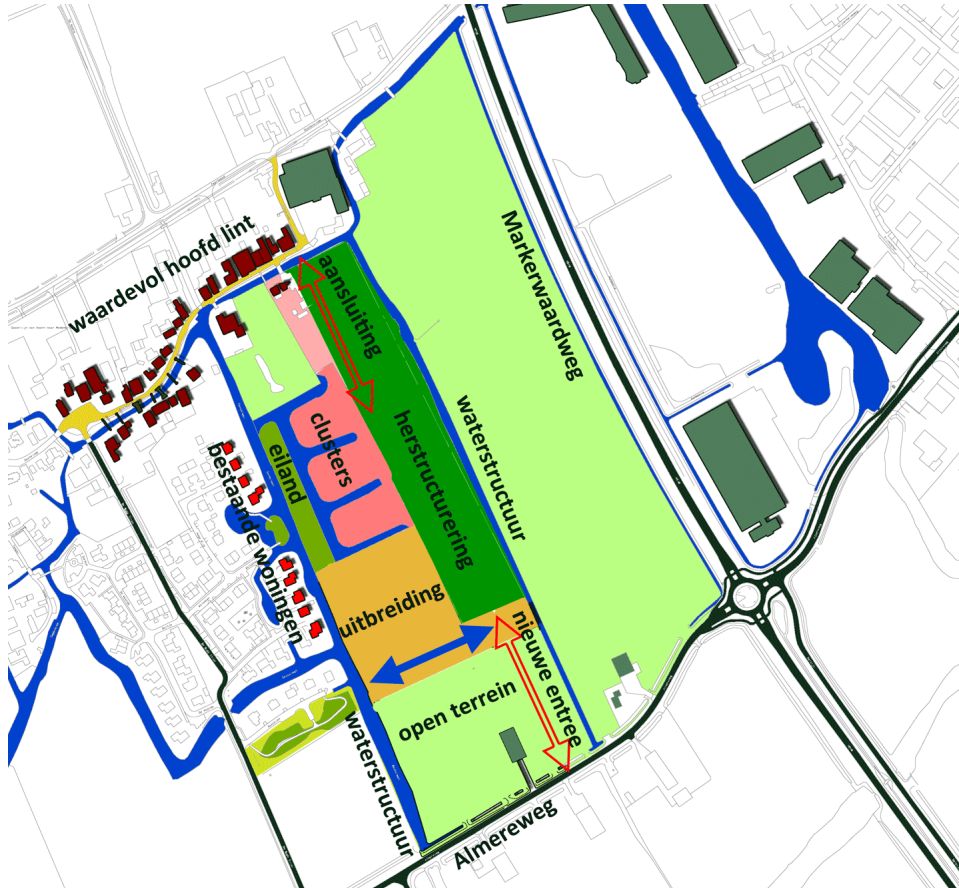
plaats van punters zijn er schuiten. De camping draagt de bijnaam als naam. Daarnaast is de grootste toeristische attractie van Opperdoes het oude treinstation uit 1887 aan de lijn Hoorn-Medemblik (tegenwoordig een museumlijn). Station Opperdoes werd geopend op 3 november 1887 en officieel gesloten op 5 januari 1941. Het stationsgebouw is een laag, langwerpig gebouw. Het was bij de opening niet het enige station van Opperdoes; aan het Oosteinde was de halte Opperdoes Oosteinde gevestigd. Maar deze stationshalte werd al binnen een jaar tijd uit het dienstrooster geschrapt.

Op de kaartbeelden uit een aantal verschillende perioden wordt de ontwikkeling van het gebied zichtbaar. De dubbele vertakte en getrapte lintstructuur die al zichtbaar is op het kaartbeeld uit 1910 is langzaam verder gegroeid. Op het kaartbeeld uit 1971 is de ontsluitingsstructuur van de camping zichtbaar. Ook is op het kaartbeeld een gebouwtje aanwezig. De camping is op het kaartbeeld van 1983 specifiek aangegeven. Het terrein lag met name aan de oostzijde van het plangebied. Ook de aanvullende regionale wegenstructuur is rond 1980 aangebracht. Vanaf de jaren 90 heeft planmatige dorpsuitbreiding aan de westzijde van het plangebied en uitbreiding van bedrijventerrein van Medemblik aan de oostzijde van het plangebied gezorgd voor verdere verdichting van het gebied.



Figuur 1. Kaartbeelden uit 1910, 1971, 1983 en 1994

3. ORDENINGSPRINCIPES



Figuur 2. Structuurschets

De volgende kenmerken zijn typerend voor het gebied:

- de dubbele getrapte lintstructuur;
- een zeer waardevol en karakteristiek hoofdlint met een rijkdom aan traditionele bouwwerken en een zeer waardevol stedenbouwkundig patroon van een watergang met aan weerszijden bebouwing en bruggetjes;
- de dorpsrand ligt op enige afstand van de Almereweg;
- een sterke menging van het waterpatroon en het stedelijke weefsel. Dit is door de aanwezigheid van een centrale watergang in het lint en door de ontwikkeling van 'wooneilanden' in de laatste uitbreiding;
- de camping ligt aan de oostzijde van het dorp;
- tussen de camping en de Markerwaardweg is een open agrarisch gebied aanwezig;
- op het westelijke deel van het recreatieterrein is een drietal clusters met vakantiewoningen aan het water gerealiseerd. Dit deel is door middel van een 'eiland' gescheiden van de dorpsrand.

4. KWALITEITEN VAN HET GEBIED

Het herinrichtingsplan richt zich op herstructurering van de bestaande camping, op uitbreiding, en op de realisatie van een aansluiting op de Almereweg ter versterking van de ontsluiting en ter ontlasting van de toegangsweg aan de noordzijde. De oude toegang aan de noordzijde wordt gebruikt als 'calamiteitenontsluiting'. De uitbreiding beperkt zich in zuidelijke richting tot de bestaande dorpsrand. De raad van de gemeente Medemblik heeft in zijn vergadering van 13 december 2012 de nieuwe stedenbouwkundige grens vastgesteld.



Figuur 3. Inrichtingsschets

1. Nieuwe toegangsweg

De nieuwe toegangsweg wordt haaks aangesloten op de Almereweg. De weg wordt begeleid door een bomenrij. Het veldje aan de voorzijde blijft open. Met een enkele toegevoegde solitaire boom. Door de diepte werking van de bomen ontstaat een inleiding naar het recreatiepark.

2. Entreegebied met restaurant/receptie

Het entreegebied wordt gemarkeerd door de brug over het nieuw aangelegde water. Het water wordt naar binnen getrokken op het terrein, vormt de identiteit van het gebied en zorgt voor een bijzondere entree. Direct zichtbaar is de receptie en restauratie met bijbehorende recreatieve buitenvoorzieningen. De vormgeving van het restaurant/receptie wordt toonaangevend voor het terrein. Het bij de entree gesitueerde parkeerterrein is ingepast door middel van hagen en bomen.

3. Voorzijden

Het stedenbouwkundig patroon is zo opgezet dat een doorgaande wegenstructuur aanwezig is en dat het beeld met name bepaald wordt door voorzijden. Met name in de omgeving van de entree ontstaat hier een representatief beeld.

4. Openbare steiger, pad naar het schiereiland, rijtje met geschakelde woningen

Halverwege het recreatieterrein is een geleiding aangebracht in de vorm van openbare recreatieve ruimte. Aan de westzijde betreft dit een openbare oever die in verbinding staat met het schiereilandje. Aan de oever wordt een openbare steiger aangebracht. Bij deze bijzondere plek wordt bij uitzondering ook een afwijkend bouwtype voorzien. Deze kunnen geïnspireerd worden op een architectuurbeeld van boothuizen, klassieke havenloodsen.

5. Openbaar veldje met speelplek

Aan de andere zijde wordt ter onderbreking een open veldje aangelegd.

6. Aansluiting op cultuurhistorisch waardevol lint, nieuw erf met kleine groepsaccommodaties

De aansluiting op het bestaande cultuurhistorisch waardevol lint wordt versterkt. Het wordt hier ingericht als erf met enkele grotere volumes die goed aansluiten op de sfeer en de kwaliteit van het bestaande lint. De bebouwing is enigszins teruggedrooid ten opzichte van het bestaande lint. Hier ontstaat een goede overgang naar het open gebied tussen het dorp en de Markerwaardweg.

7. Rand met rietoevers, steigers en knotwilgen

Ook aan de randen van het terrein worden recreatiewoningen of chalets geplaatst. Deze worden echter niet koud tegen de rand geplaatst. De randen van het terrein worden zodanig aangelegd dat rietoevers ontstaan, dat de steigers in het riet liggen dat en dat er ruimte is voor de plaatsing van knotwilgen en elzen.

8. Bestaande vakantiewoningen

De bestaande vakantiewoningen aan het water blijven ongewijzigd. De huidige doorzichten over het water blijven behouden.

9. Bestaand schiereiland

Het bestaande schiereiland blijft ongewijzigd. Het schiereiland wordt toegankelijk gemaakt voor onderhoud en extensieve recreatie (bijv. met visplaats en wandelroute).

10. Nieuwe rietoevers met steigers en riet

De overgang aan de westzijde wordt specifiek vormgegeven door de verbreding van het water en door de aanleg van een brede rietover.

11. Parkeerruimte

Het parkeren wordt in een viertal parkeerruimten geconcentreerd. Deze worden ingepast met hagen en bomen. Ook bij de huisjes en de chalets is gelegenheid voor parkeren. Dit is beperkt tot één auto per woning. Ook het parkeren bij de recreatiewoningen en de chalets wordt deels aan het oog onttrokken door de inpassing van parkeerplaatsen met hagen of heesters.

5. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN EN CHALETS

Het plan richt zich op de ontwikkeling van zowel vakantiewoningen als vakantiechalets. In principe is het nog niet bekend op welke wijze er een verdeling plaats zal vinden van de bouw van vakantiewoningen en de plaatsing van chalets. Waarschijnlijk worden de 'waarde vastere' vakantiewoningen aan het water gesitueerd.

Op het terrein wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een eigentijds architectuurbeeld, dat goed aansluit op de regionale kenmerken van de bebouwing in de omgeving. Met name de hoofdgebouwen bij de entree aan de zuidzijde en bij de aansluiting op het oude lint dienen een hoogwaardige uitstraling te krijgen. Ook de vakantiewoningen dienen in hoge mate een representatief architectuurbeeld te geven. Omdat voor de chalets veelal 'voorontwikkelde types' toegepast worden is het voorstel bij de keuze voor het chalettype een neutrale, moderne vormgeving na te streven. Hierdoor behoudt het terrein op termijn een rustig evenwichtig beeld.



Figuur 4. Inspiratiebeelden architectuur, eigentijdse vertaling van klassieke architectuurkenmerken uit de omgeving

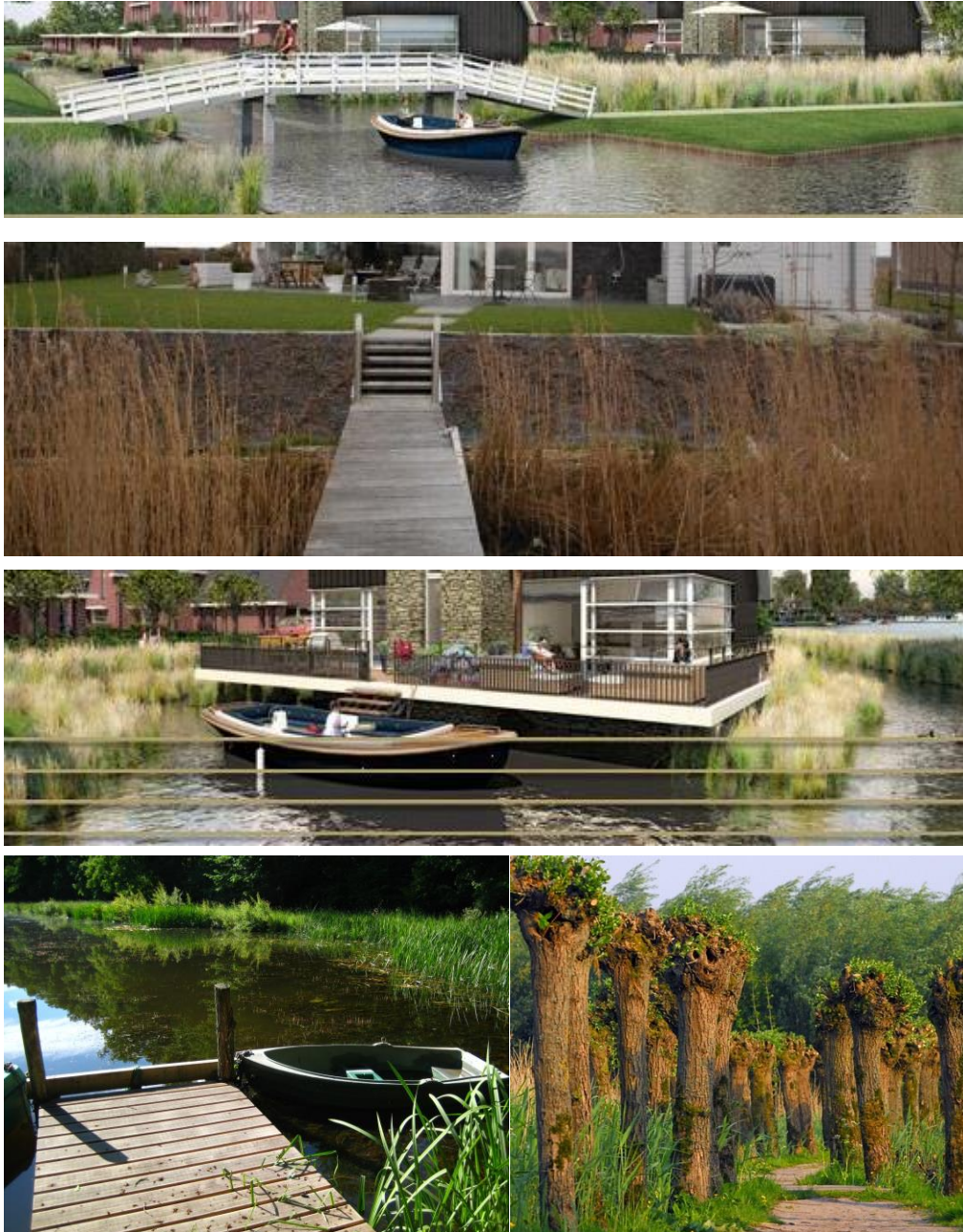


Figuur 5. Inspiratiebeelden architectuur grotere gebouwen, eigentijdse vertaling van klassieke architectuurkenmerken uit de omgeving



Figuur 6. Inspiratie beelden architectuur chalets, geen traditionele kenmerken, bruine en groene tinten met witte accentkleur.

6. INPASSING IN DE WIJDERE OMGEVING



Figuur 7. Inspiratie overgangen naar het landschap. Rietoevers zijn beeldbepalend aan de randen van het terrein. Binnenhaventjes en insteken kunnen een harde beschoeiing krijgen. Aanlegplaatsen kunnen gesitueerd worden aan steigers die insteken op de rietoever.

Figuur 8. Knotwilgen langs de randen van het terrein verzachten de bebouwingswand van het recreatieterrein.

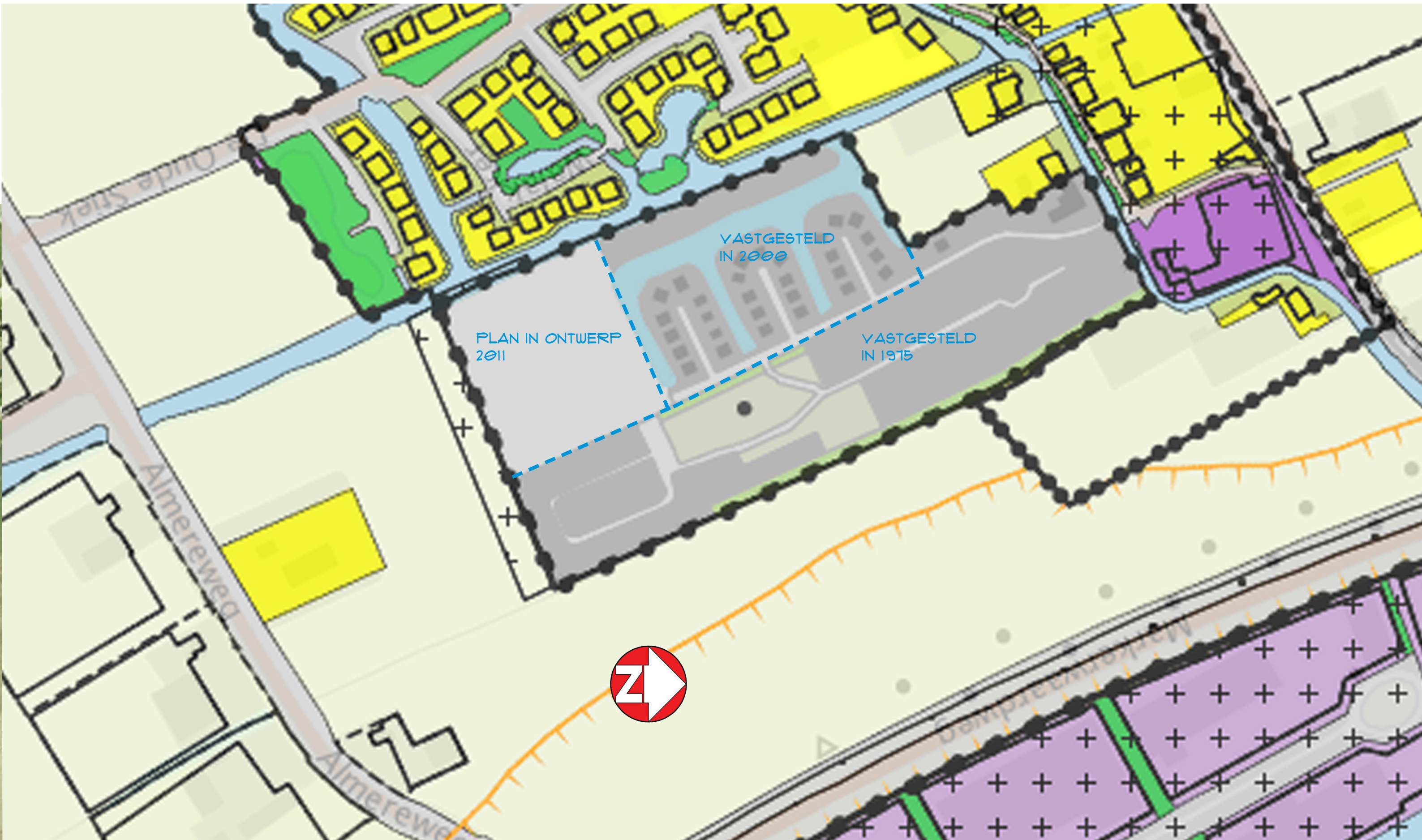
Uitbreiding recreatiepark 'Klein Giethoorn' te Opperdoes
i.o.v. RIMA B.V.

datum: 17-03-2014
aanvulling: 04-07-2014 | 25-03-2015

BESTAANDE SITUATIE 1:2000



BESTEMMINGSPLANNEN 1:2000



GEWIJZIGDE SITUATIE 1:2000



BESTEMMINGSPLANGRENS / PROFIELAANDUIDING / IMPRESSIES 1:2000



PROFIELEN 1:500

peilmaten in meters t.o.v. waterniveau
waterniveau = 2.20 - NAP



PROFIEL 1



PROFIEL 2

PARKEREN 1:1000



TOTAAL AANTAL PLAATSEN:

BIJ DE WONINGEN BESTAAND:	30 ST.
BIJ DE WONINGEN NIEUW:	81 ST.
OP VELDEN:	118 ST.
TOTAAL:	235 ST.

PARKEERNORM:

BESTAANDE WONINGEN 30 X 1.5:	45 ST.
NIEUWE WONINGEN 88 X 1.1:	150 ST.
RESTAURANT/RECEPTIE 260 M2:	38 ST.
WINKEL 50 M2:	2 ST.
TOTAAL:	235 ST.

VERHOUDING GROEN-VERHARDING-BEBOUWING



TOTAAL OPPERVLAKE TERREIN:

58448 m² = 100 %

BEBOUWING:

woning type A	59 st. x 70m ²	=	4130 m ²	
woning type B	24 st. x 60 m ²	=	1440 m ²	
geschakeld type C	1 st. x 352 m ²	=	352 m ²	
fam. acc.	2 st. x 144m ²	=	288 m ²	
groep acc.	1 st. x 96 m ²	=	96 m ²	
groep acc.	1 st. x 200 m ²	=	200 m ²	
restaurant/recep.	1 st. x 268 m ²	=	<u>268 m²</u>	
			6774 m ²	= 11,59 %

VERHARDING:

Wegen, parkeren en paden	=	9280 m ²	
plein	=	1148 m ²	
Bij groeps acc.	=	<u>1035 m²</u>	
		11463 m ²	= 19,61 %

PERCELEN:

grond bestemd voor woningen	=	25766 m ²	= 44,08 %
-----------------------------	---	----------------------	-----------

WATER:

waterpartijen	=	3693 m ²	= 6,32 %
---------------	---	---------------------	----------

GROEN:

bossages	=	2300 m ²	
overig groen	=	<u>8452 m²</u>	
		10752 m ²	= 18,40 %



IMPRESSIE B



FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO OVERZICHT

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



boerderij, punt A

FOTO 1:

toelichting:

Ter oriëntatie is boerboerderij (punt A) ook aangegeven op de platte grond.

Achter de rietkraag op de foto (aangegeven op de foto) zullen recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Deze locatie is echter altijd een bestaande camping geweest en daardoor niet een uitbreiding van het park maar een verandering / vernieuwing binnen de bestaande bestemming.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 2:

toelichting:

Idem als foto 3 maar dan meer uitvergroot.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 3:

toelichting:

Op de foto aangegeven locatie is de nieuwe ontwikkeling. Overig is het bestaande recreatiepark.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 4:

toelichting:

Opname waarbij te zien is dat er nauwelijks sprake is van een verstoring van de zichtlijnen i.v.m. de industrie op de achtergrond. De grens van het plan loopt in het verlengde van de op de voorgrond zichtbare grondwal tot halverwege de fabriekshal op de achtergrond.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 5:

toelichting:

Bebouwing komt niet voorbij de grondwal.
De begroeiing op de grondwal wordt in oktober gesnoeid en is in de zomer ca. 1m hoger.

■ schematische achtergevel rooilijn
■ nieuw te bouwen recreatiewoningen

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 6:

toelichting:

Een foto uit de bestaande wijk, waarbij u kunt zien dat de woningen (zeker zomers als de wal in bloei staat) geheel aan het oog zijn onttrokken.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN

Normale hoogte begroeiing

FOTO 7:

toelichting:

Een foto van af de brug (punt C) richting het plan waar de nieuw te realiseren recreatie woningen worden gerealiseerd. De nieuwe recreatiewoningen vallen achter de bestaande grondwal en belemmeren de aanwezige zichtlijnen niet.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 8:

toelichting:

Een foto van af de brug (punt C) iets meer naar links genomen. Hier kunt u zien dat de bestaande zichtlijn ongewijzigd blijft. Op de achtergrond boerderij (punt B). Op het foto overzicht kunt u zien dat er niet in de zichtlijn gebouwd word.

FOTO ONDERZOEK HUIDIGE SITUATIE EN ZICHTLIJNEN



FOTO 9:

toelichting:

Een foto van de vrije kavel naast boerderij (punt A) waarbij u kunt zien dat daar geen zichtlijn naar het zuiden aanwezig is. De bestaande bebouwing en grondwal verhinderen reeds de zichtlijn.