

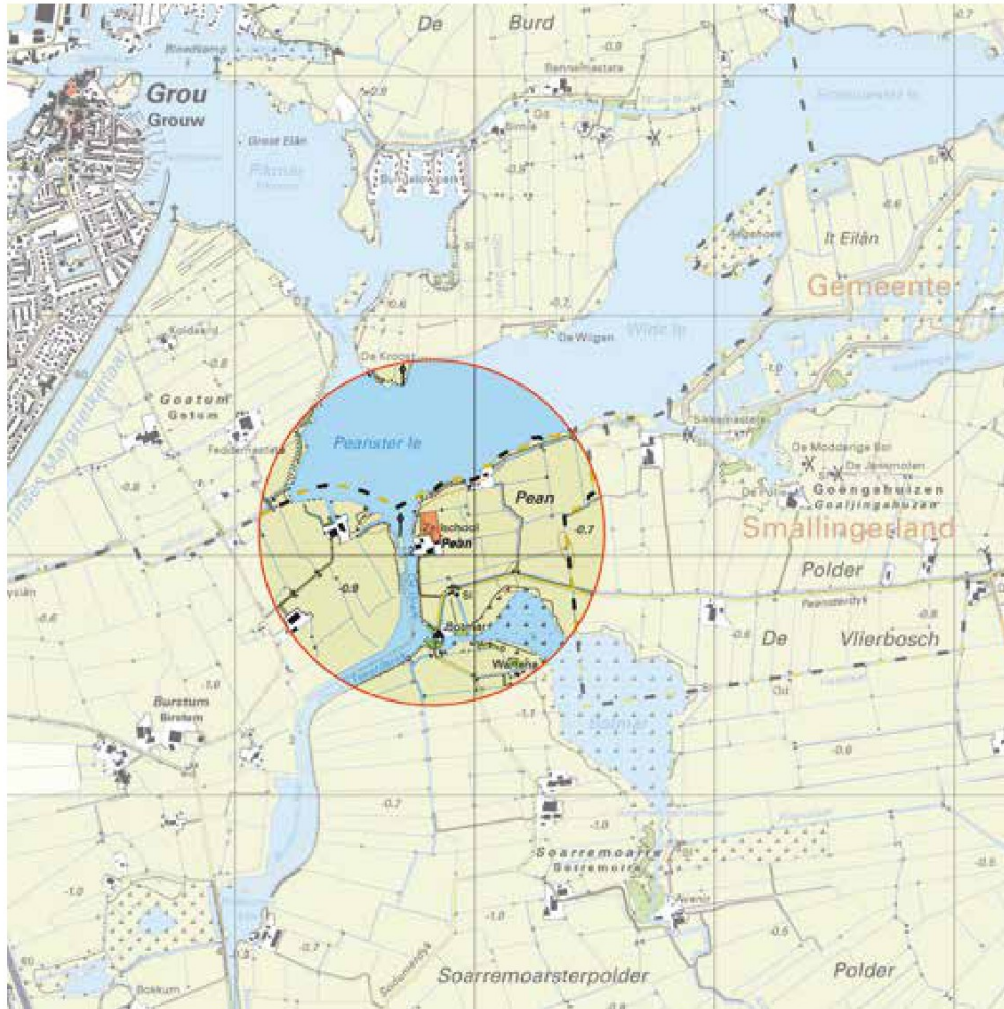


Chalets zeilschool Pean - landschappelijke inpassing & schetsontwerp terreininrichting



Lindemans Landschapsarchitecten
25-10-2017

Inleiding - Project en plangebied



Boven: Topografische kaart 1:25 000

In rood het plangebied.

Bron: Kadaster 2015

Voorblad:

Foto van het terrein.

Bron: Lindemans Landschapsarchitecten 2016

Inleiding

Zeilschool Pean biedt naast het zeilonderwijs ook de mogelijkheid om in accommodaties te verblijven. Hiervoor zijn twee groepsaccommodaties en enkele stacaravans beschikbaar. Zeilschool Pean wil de stacaravans op termijn vervangen en het aantal uitbreiden tot totaal twaalf chalets. Dit ontwerp leidt tot één samenhangend terrein met chalets. Dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie met zes stacaravans. De uitbreiding van het aantal chalets zal zeilschool Pean een bredere economische basis geven, waarmee het bedrijf minder afhankelijk is de zeilschool gerelateerde activiteiten en de verhuur van groepsaccommodaties. De chalets worden niet langdurig aan vaste huurders verhuurd, maar korte perioden aan wisselende gasten.

Zeilschool Pean ligt aan de vaart de Graft en de Peanster Ie. De zeilschool is gehuisvest in een oude boerderij in de voormalige polder 'Pean' ten westen van Goëngahuizen.

De chalets worden gesitueerd op een kavel ten noordoosten van de huidige zeilschool, die al jaren eigendom van de zeilschool is. De huidige zes chalets staan op een smalle strook achter de dijk.

Dit plan bevat de landschappelijke inpassing van de nieuwe chalets en het totale terrein ten noorden van de zeilschool.

Landschappelijke inpassing

Het doel van landschappelijke inpassing bestaat uit het benoemen van de kwaliteit van het landschap rond het plangebied en die kwaliteit verwerken of versterken in de terreininrichtingsplannen. De landschappelijke inpassing beperkt zich tot het 'hoe?' als het gaat om het aanleggen van een terrein met chalets op deze locatie.

De ruimtelijke waarden hebben betrekking op de beleving van het landschap. De waarden beschrijven de wijze waarop mensen in het gebied het project zien, in relatie tot de omgeving en in relatie tot andere landschappen.

In deze rapportage wordt toegelicht welke ruimtelijke waarden in het plangebied van invloed zijn op de terreininrichting.

Het benoemen van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op terreinbezoek, een landschapsanalyse aan de hand van kaartmateriaal en informatie uit provinciale en gemeentelijke beleidsstukken.



Overzicht locatie



Luchtfoto situatie. Bron: zeilschool Pean

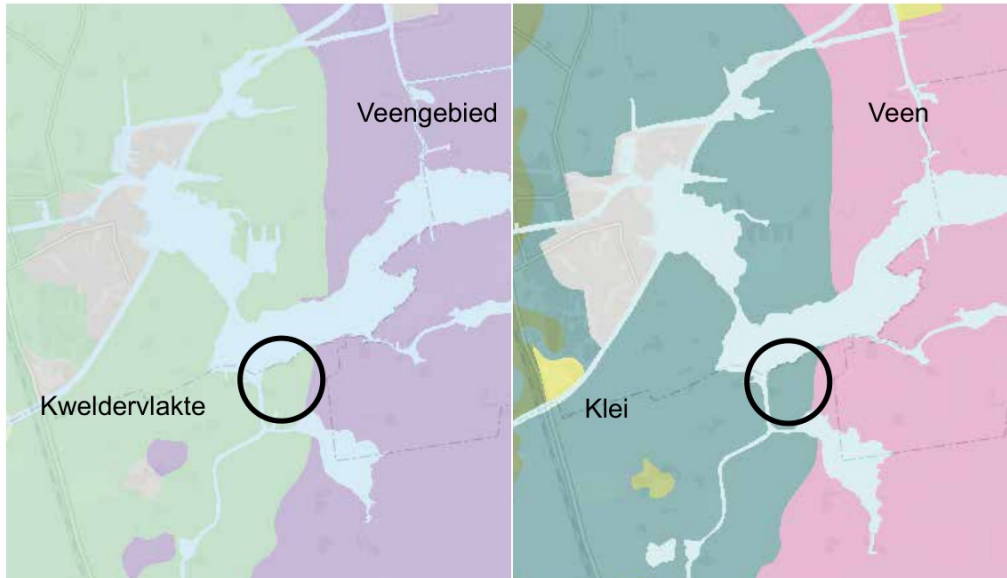


Luchtfoto situatie. Bron: zeilschool Pean

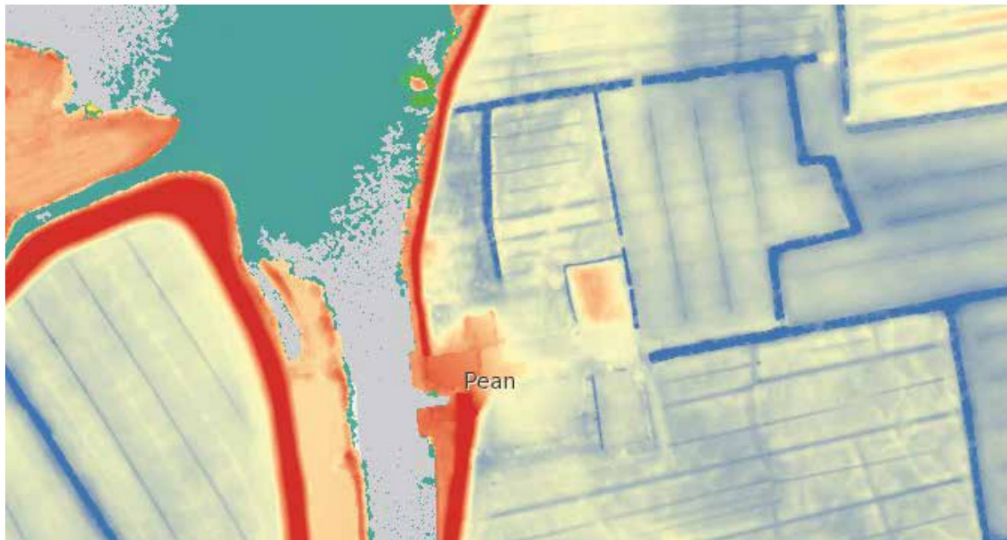


Achter de zeilschool: bestaande stacaravans. Bron: zeilschool Pean

Landschapsanalyse - De ondergrond



Geomorfologische kaart (links) en grondsoorten (rechts). Bron: provincie Fryslan



AHN2 hoogtekaart. Rood is hoog en blauw is laag. Bron: www.ahn.nl

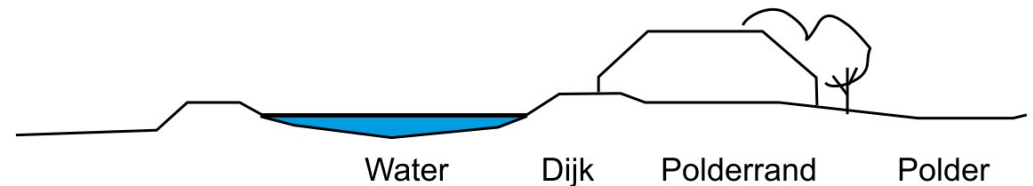
Ontwikkeling van het landschap

De voormalige polder Pean ligt op de overgang van het kleilandschap van de voormalige Middellzee en het veenweide gebied in de benedenloop van de Ieën.

De bodem bestaat uit een laag klei op veen (40 tot 80 cm). Vanwege de natte omstandigheden staat de boerderij verhoogd en is onderdeel van de kade. De percelen zijn ook begreppeld.

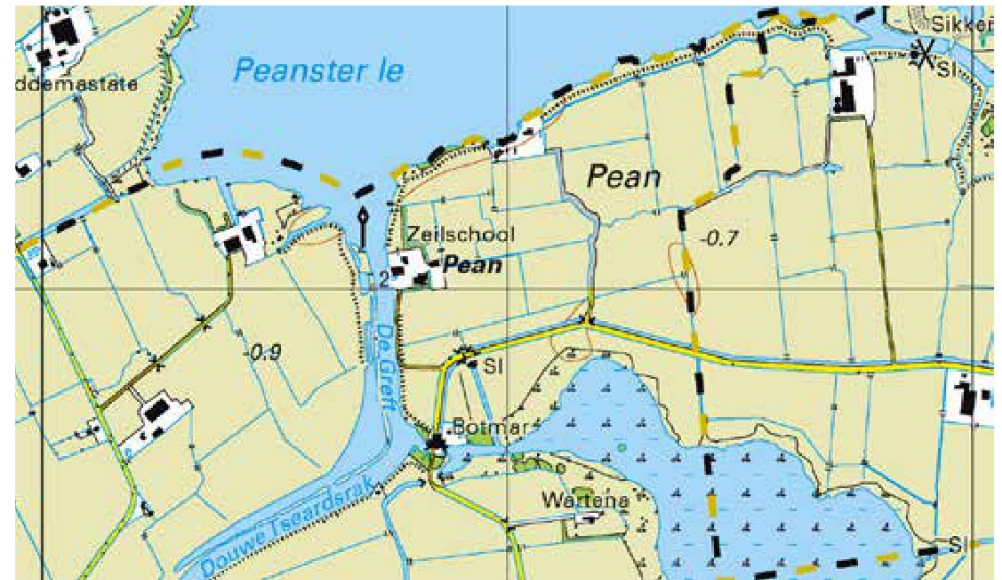
Polder Pean was rond 1935 nog een zelfstandige polder die afwaterde via een windmolen bij de boerderij Pean. De sloot in het verlengde van de boerderij was de hoofdwatgang van polder Pean.

De polder Pean is nu onderdeel van een grotere waterbeheerseenheid. De kades tussen de kleinere oudere polders zijn verdwenen. Het landschap vormt nu één grote open polder. Bebouwing en beplanting ligt geconcentreerd aan en buiten de dijk.

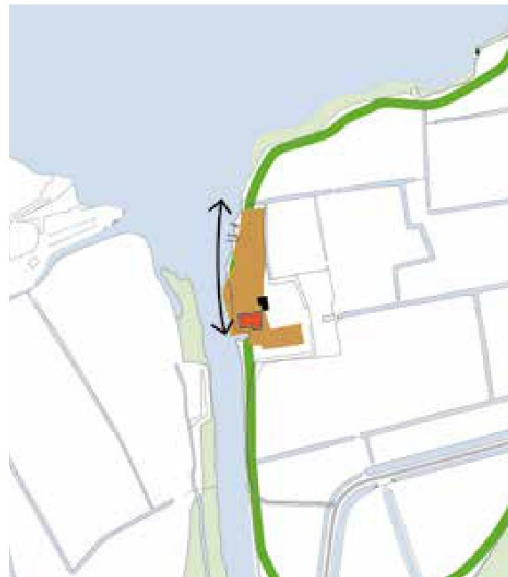




Topografische kaart ca. 1935. Bron: Kadaster



Topografische kaart 2015. Bron: Kadaster



Boerderijplaats aan de dijk.
Bron Provincie Fryslan

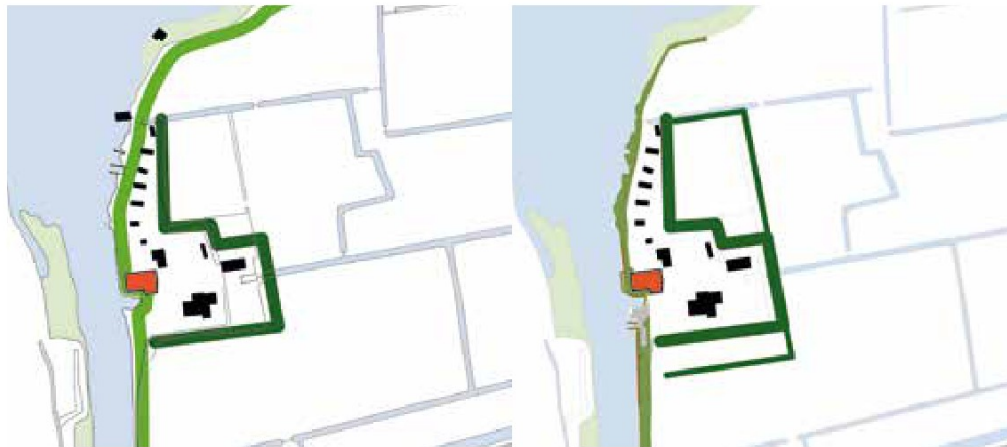


De dijk en de boerderij

Landschapsanalyse - Ruimtelijke samenhang



De zeilschool vanuit de polder.



Volwassen beplanting

Huidige situatie



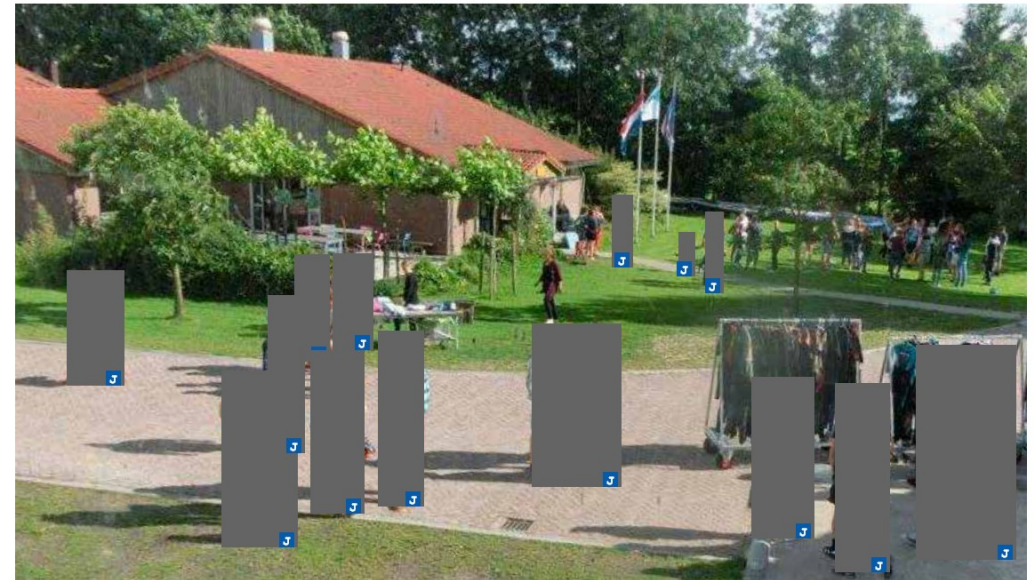
De zeilschool in het landschap

De zeilschool ligt in de huidige situatie als een los blok bebouwing en beplanting tegen de dijk langs de Graft. Rond het terrein van de zeilschool is al een nieuwe boomsingel aangeplant. De boomsingel volgt de kadastrale grens. Op het terrein zijn ook bosschages aangeplant. Het is de bedoeling om het aanzicht van de zeilschool hetzelfde te houden: gegroepeerde gebouwen binnen een groene beplantingssingel.



Ruimtelijke opbouw van de zeilschool

De oude boerderij vormt het centrum van de zeilschool. De activiteiten zijn gerelateerd aan watersport en zeilles en vinden vooral langs de dijk plaats. Dwars daarop achter de boerderij ligt het 'erf' met groepsaccommodaties er omheen. De huidige stacaravans vormen een losstaand wereldje aan de voet van de dijk. Zij zijn op de het water georiënteerd, op de Peanster le / Wide le. Dit is voor nieuwe chalets verder van de dijk niet te realiseren. Daarom wordt de kavel met nieuwe chalets niet als losse eenheid ontwikkeld, maar worden beide kavels met chalets tot een eenheid omgevormd. Zo ontstaan binnen het terrein van de zeilschool twee aparte zones, de zeilschool met groepsaccommodaties en één samenhangend terrein met chalets. Deze transformatie wordt gefaseerd uitgevoerd.



Sfeer van de zeilschool. Bron zeilschool Pean



Sfeer bij de bestaande stacaravans

Sfeerbeeld - Recreatie in de natuur



Huidige chalets

Beleving

De bestaande stacaravans liggen in een strook langs de dijk. De omgeving bestaat uit gemaaid gras en heesters tussen de stacaravans. Achter de huisjes staat een elzensingels langs de sloot.

Voor het nieuwe gedeelte hebben de initiatiefnemers een natuurlijker beeld voor ogen.

Op het terrein zijn al jonge boompjes aangeplant om voor een groene uitgangssituatie te zorgen.

Natuur in dit soort situaties bestaat uit elzenbroekbos (nat bos), rietlanden, oevervegetatie en struwelen met bijvoorbeeld wilg.

Onderdeel van het plan is dan ook het creëren van de uitgangssituatie voor de ontwikkeling van een dergelijke vegetatie. Daarnaast wordt het terrein zo ingericht dat alle delen wel bereikbaar blijven voor machinaal onderhoud om als het moet in te kunnen grijpen.



Referentiebeeld rietland met struweel



Jonge aanplant op het terrein



Kwaliteit terrein

Waterkant
Uitzicht op dijk en polder
Natuur op terrein



Verbinden twee delen

Nieuwe robuuste zoom van beplanting.
Huidige beplantingssingel selectief dunnen om doorgangen en doorkijkjes te maken.



De rand naar binnen halen

Een waterpartij biedt de mogelijkheid om van dieper op het terrein ook uitzicht te creëren.
De waterpartij biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een aantrekkelijke rietzoom en oevervegetatie.



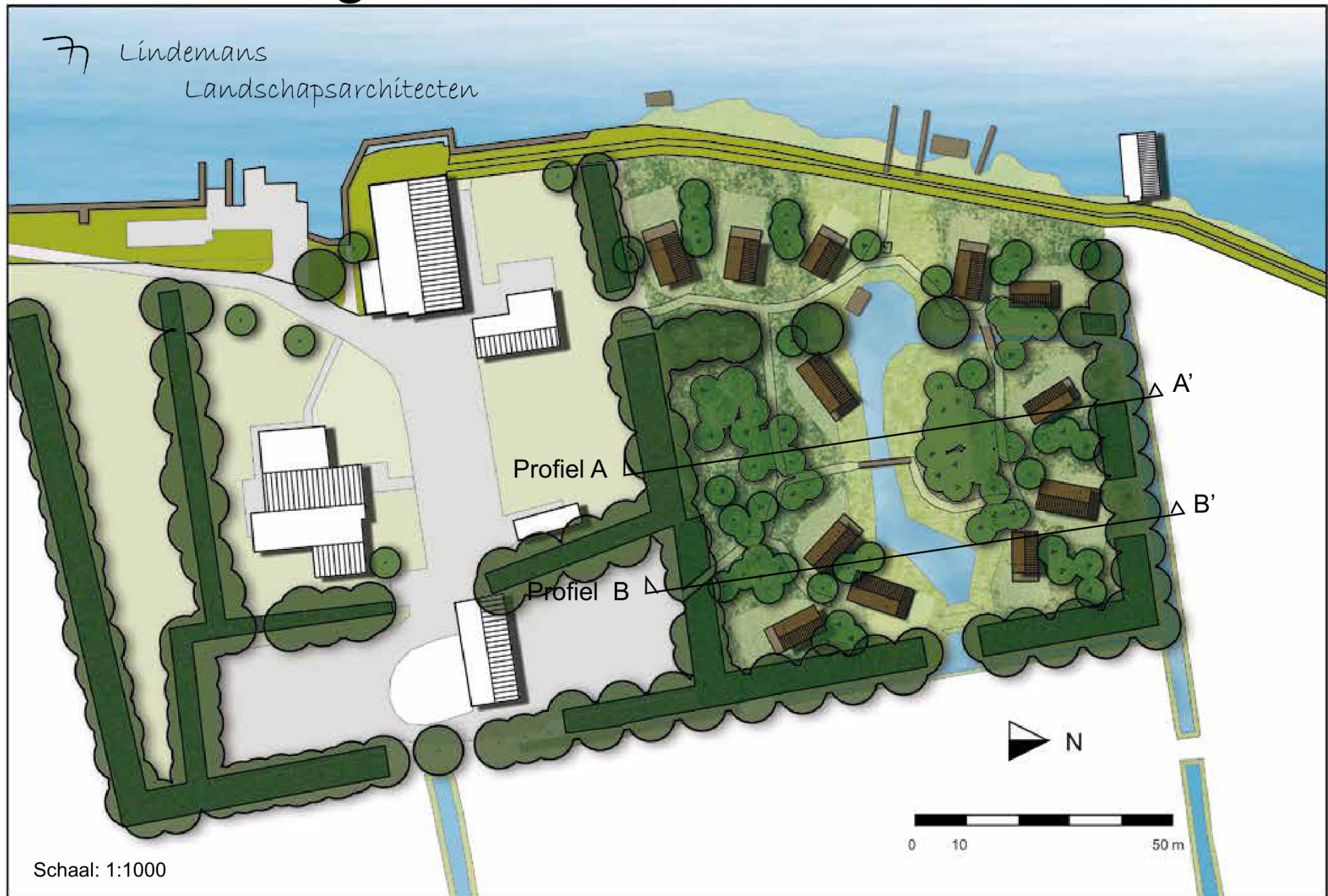
Referentiebeeld lodge. bron: www.deweydeblick.nl/

Analyse van het terrein

Het terrein heeft een aantal kwaliteiten die de basis zullen vormen voor de terrein inrichting:

1. Benutten van de aanwezige kwaliteit: waterkant, rust, uitzicht en nieuwe natuur.
2. Twee terrein delen uiteindelijk tot een geheel omvormen.
3. Het middendeel van het terrein interessanter maken met een waterpartij. Op het gebied van uitzicht, natuurbeleving en ecologische waarde.

Plantekening - Landschappelijke inpassing 12 chalets



Toelichting op het schetsontwerp

Het gehele terrein van de zeilschool wordt omgeven met een dichte beplantingsingel met onderbegroeiing. De beplanting wordt onderbroken ter hoogte van de bestaande loods en bij de nieuwe waterpartij. Aan de noordzijde is de onderbeplanting deels onderbroken ten behoeve van uitzicht richting de dijk en de Peanster Ie.

Om de gewenste sfeer van huisjes in een natuurlijke omgeving te kunnen realiseren is gekozen voor een dichtheid van chalets die ruimte overlaat voor de terreininrichting. Het uitgangspunt in het ruimtelijk beleid is 30 chalets per hectare. Maar om de beleving van rust en ruimte te creëren die bij Pean past is er na studie gekozen om 60% minder chalets te plaatsen. Het aantal chalets is in dit ontwerp teruggebracht naar 12 stuks. De studie naar het geschikte aantal is toegevoegd als bijlage. Daarnaast worden de chalets gegroepeerd, dit leidt tot een verdere optimalisatie van de beschikbare ruimte tussen de groepen chalets. De chalets worden gefaseerd gebouwd, per stuk of per groep.

De bestaande beplanting langs de sloot is nu erg dominant aanwezig. Om de oriëntatie van het terrein dwars op de dijk beter uit te laten komen wordt een deel van de bestaande sloot gedempt en komt er midden op het terrein een nieuwe waterpartij. De vijver wordt aangesloten op de bestaande watergang midden op het terrein en via een duiker met de sloot aan de oostzijde.

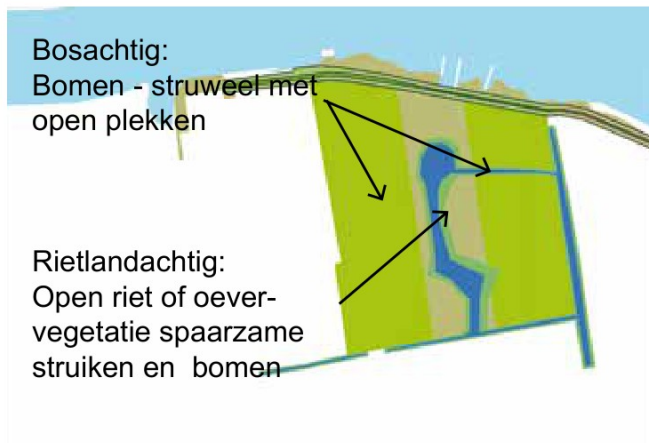
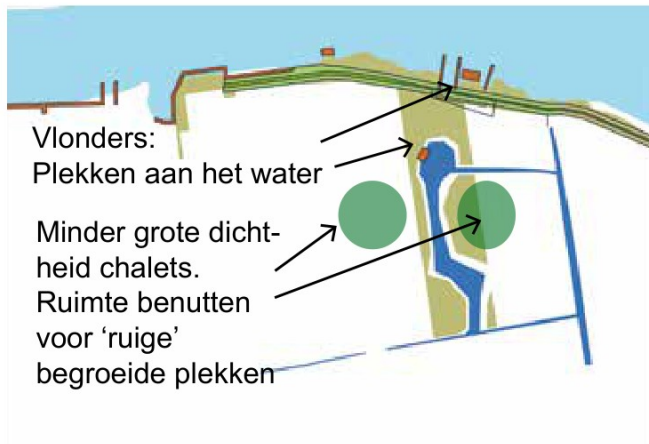
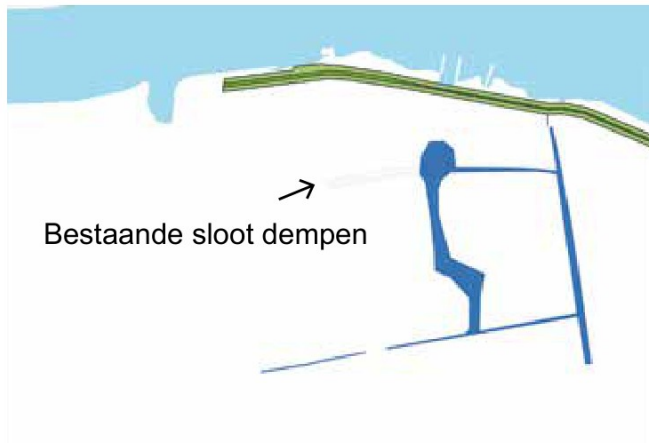
Rond de waterpartij wordt ingezet op de ontwikkeling van rietland en oeverbeplanting. Hier wordt spaarzaam struweel toegestaan. Deze lage beplanting geeft lucht op het terrein. Beide flanken worden zwaarder met bomen en bosschages beplant met een onderbegroeiing van heesters en ruigte/ extensief gemaaid gras.

Op de delen die droog genoeg zijn worden paden uitgemaaid, op de overige delen worden vlonders toegepast. De gebruiksruimte rond de chalets voor de gasten bestaat uit een vlonder en/of een gazon. De locatie van de vlonder wordt gekoppeld aan de oriëntatie van het chalet, het gazon op aspecten als bezonning, uitzicht en de situering ten opzichte van de naastgelegen chalets. Aangezien het ontwerp van de chalets nog niet bekend is, zijn de vlonders in de tekening indicatief.

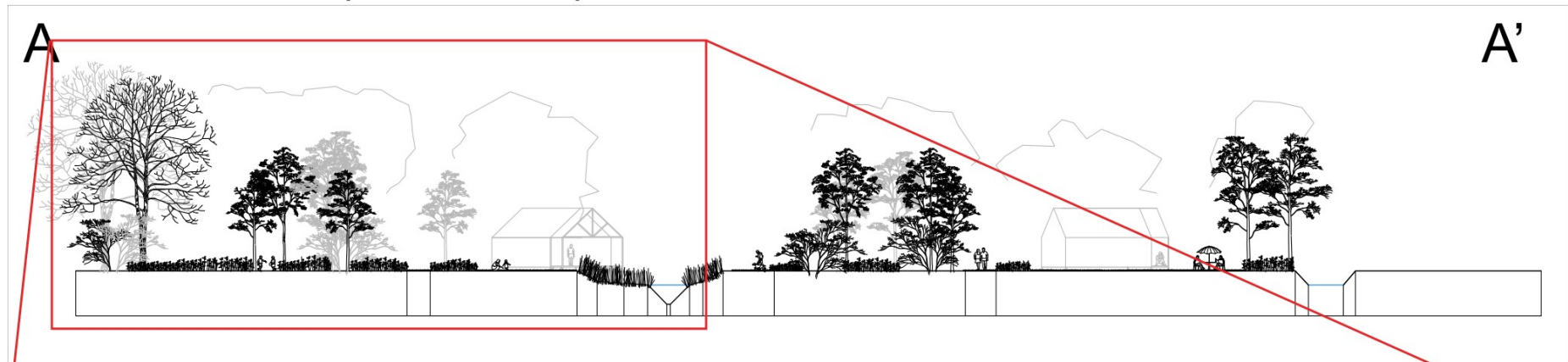
De vormgeving en maatvoering van de chalets staat nog niet precies vast, op de tekening zijn chalets van verschillende maten weergegeven (40, 50 en 60 m²). Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. De chalets zullen niet hoger worden dan 5 m nokhoogte, 3 m goothoogte en zullen van een plat dak of kap (een zadel of lessenaarsdak) voorzien worden. Daarnaast krijgen ze gedekte kleuren met licht accenten.

Op het terrein zal aan de vijver een vlonder komen om ook direct aan het water te kunnen komen, op de route van de dijk het terrein in komt een buitendouche.

Op het terrein zullen ook ca. 3 m brede onderhoudspaden lopen om van alle kanten bij de waterpartij en bosschages te kunnen komen voor onderhoud.

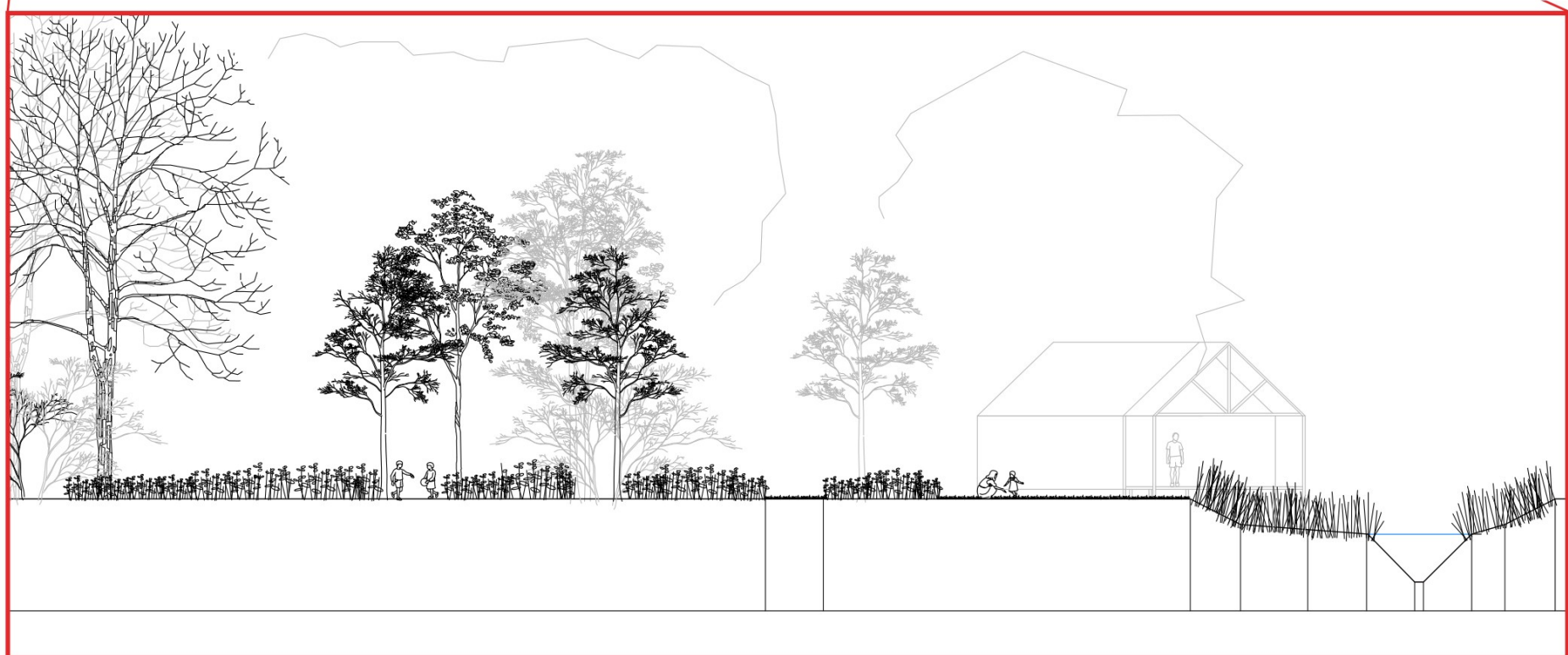


Profiel A-A' (dl1 van 3)



Gehele profiel A-A'

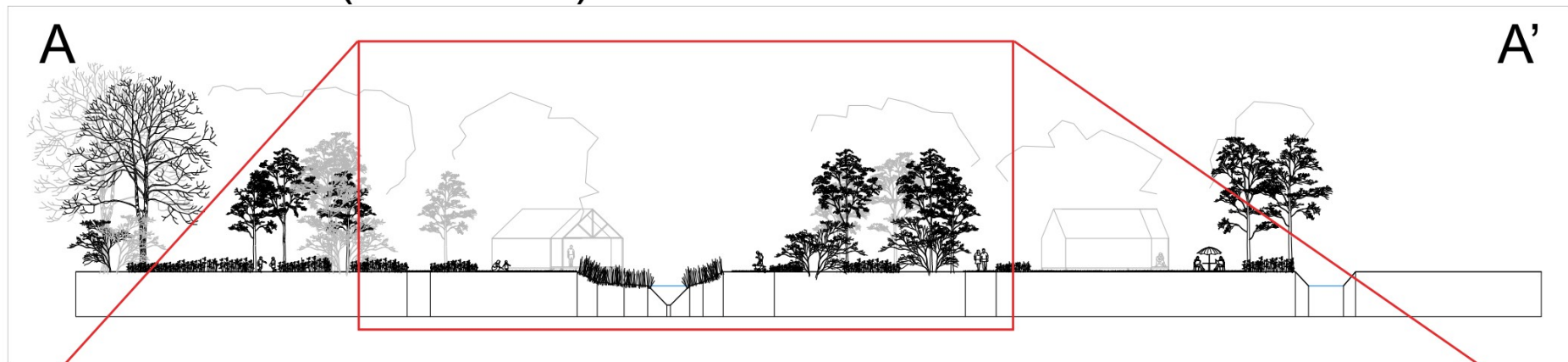
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 1 van 3

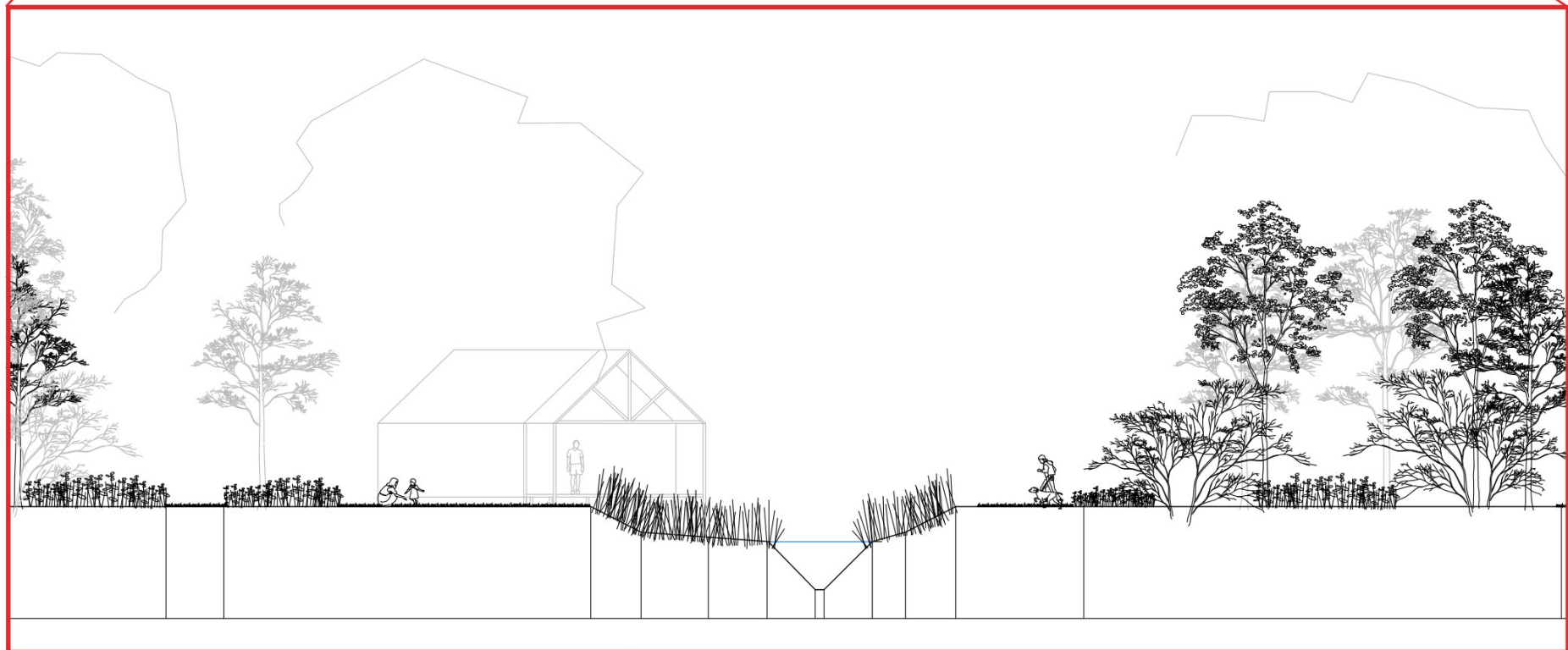
Schaal: 1:200

Profiel A-A' (dl2 van 3)



Gehele profiel A-A'

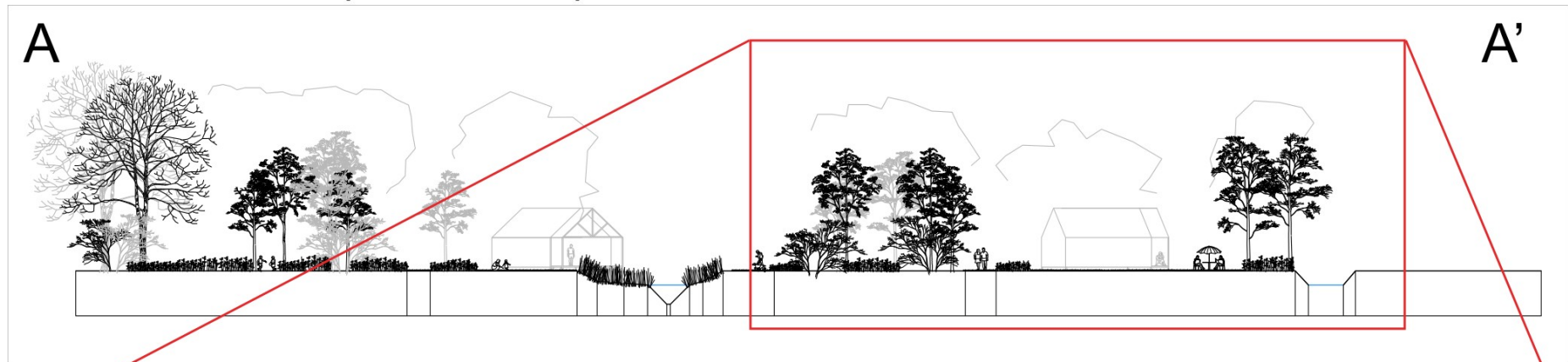
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 2 van 3

Schaal: 1:200

Profiel A-A' (dl3 van 3)



Gehele profiel A-A'

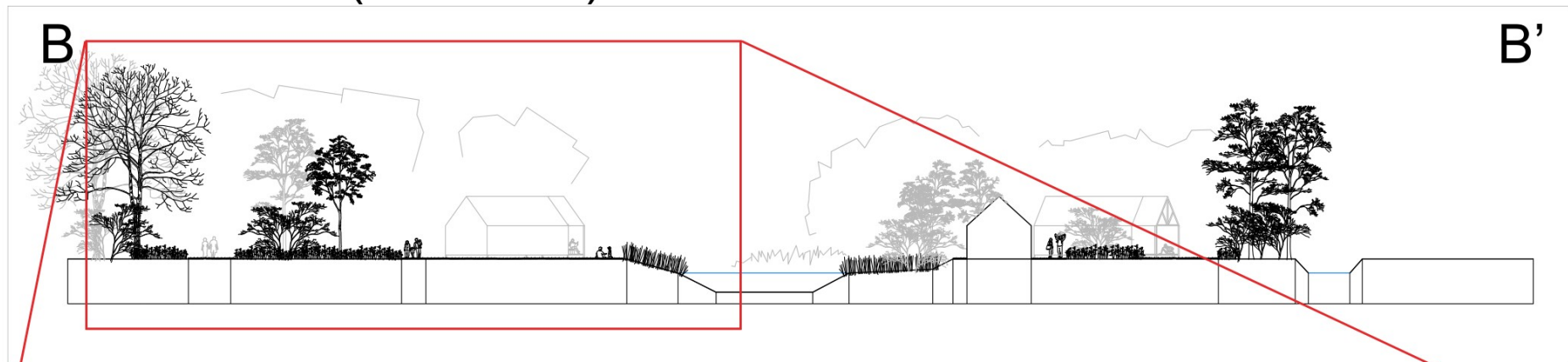
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 3 van 3

Schaal: 1:200

Profiel B-B' (dl1 van 3)



Gehele profiel B-B'

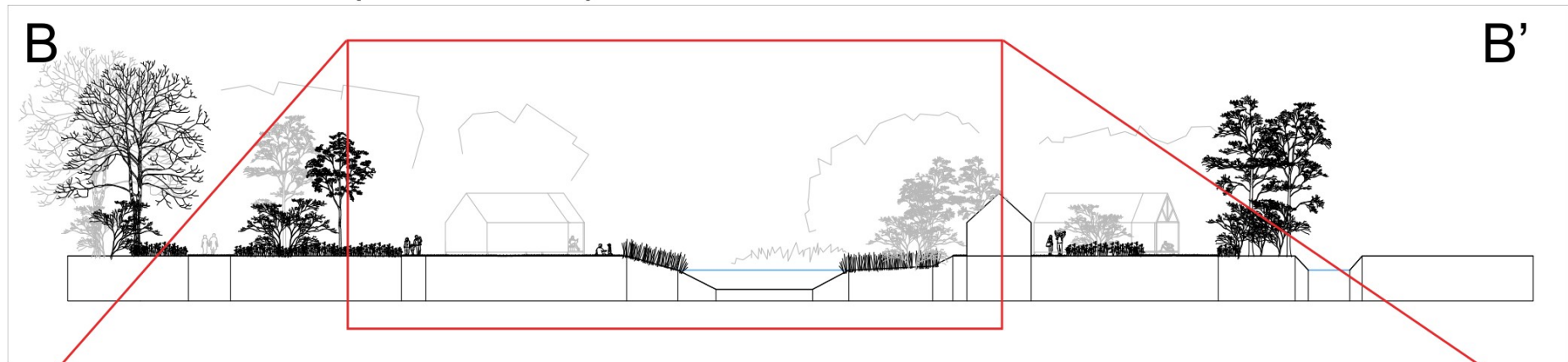
Schaal: 1:500



Profiel B-B' deel 1 van 3

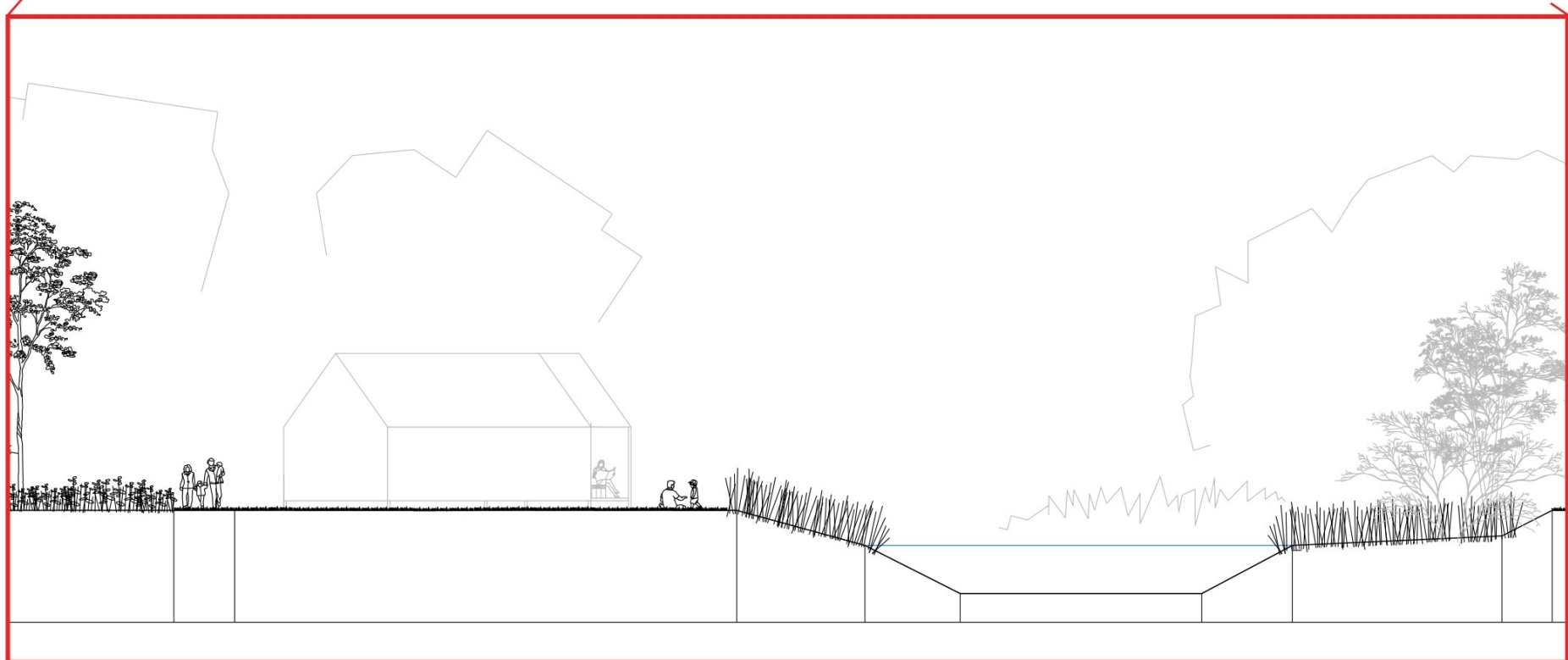
Schaal: 1:200

Profiel B-B' (dl2 van 3)



Gehele profiel B-B'

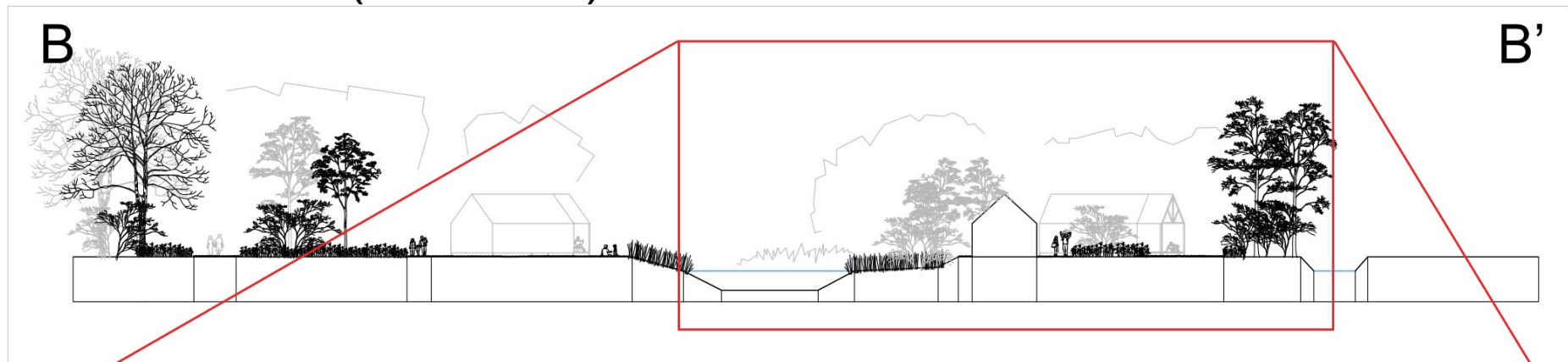
Schaal: 1:500



Profiel B-B' deel 2 van 3

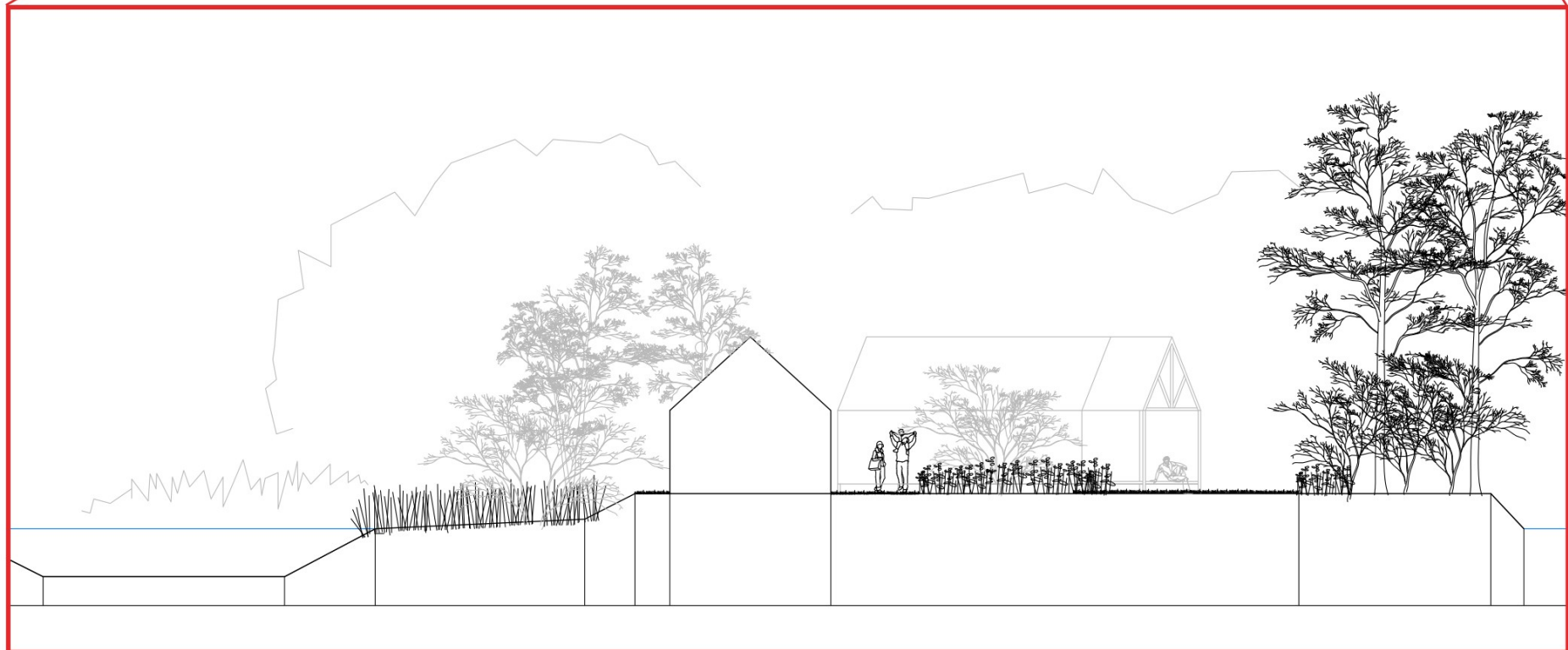
Schaal: 1:200

Profiel B-B' (dl3 van 3)



Gehele profiel B-B'

Schaal: 1:500



Profiel B-B' deel 3 van 3

Schaal: 1:200

Bronnen

www.pdok.nl
www.kadaster.nl
www.topotijdreis.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.fryslan.frl (kaarten)
www.wetterskipfryslan.nl (legger en koningsdiep-west-watergebiedsplan)

Colofon

Chalets zeilschool Pean -
landschappelijke inpassing &
schetsontwerp terreininrichting

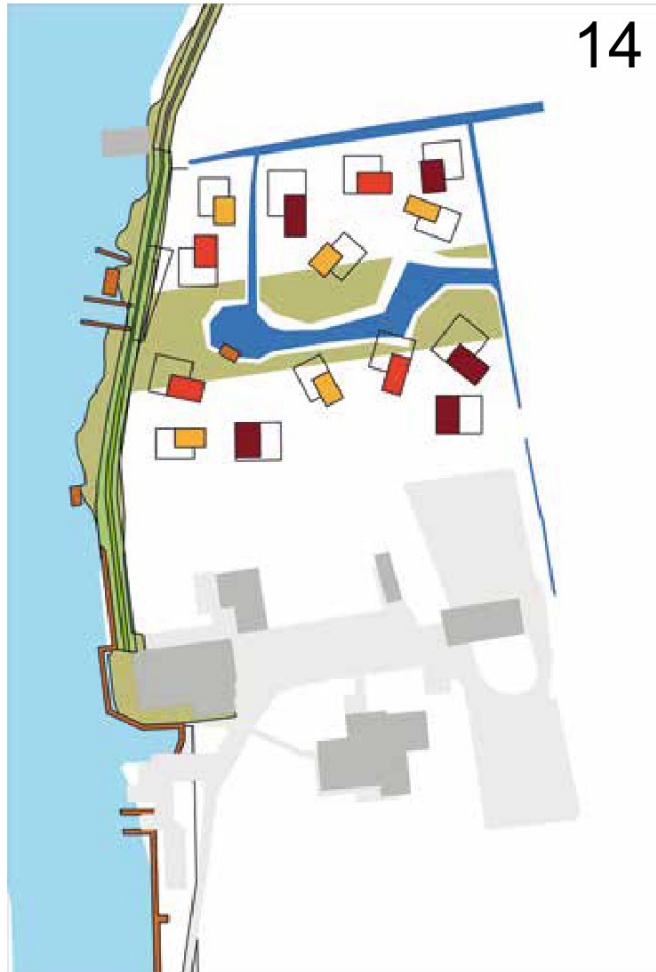
ir. 

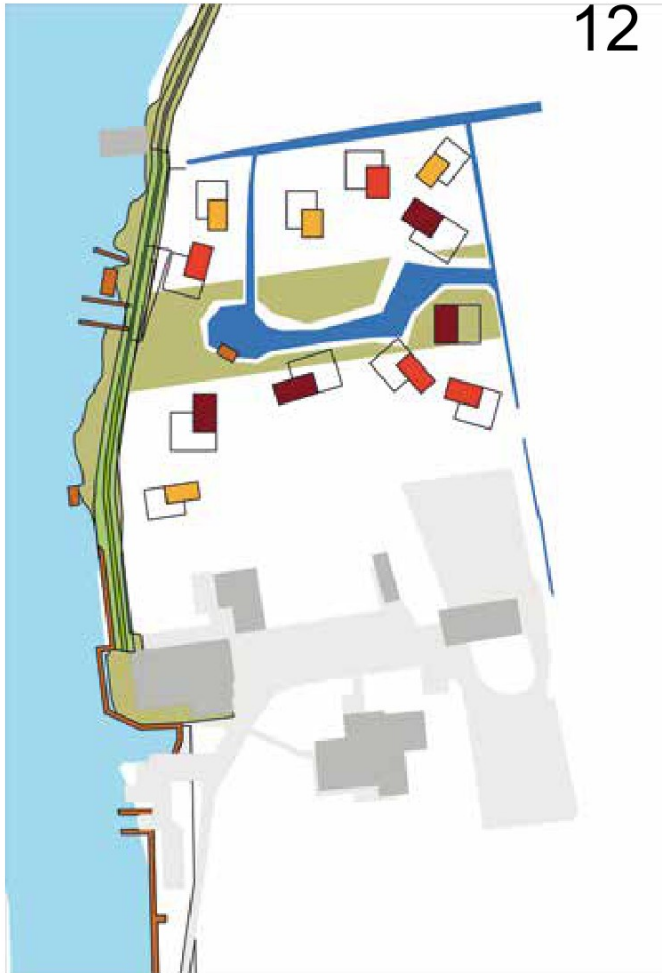
Lindemans Landschapsarchitecten

Oktober 2017

Zuiderend 83
9203 TK Drachten
0512 530615
www.lindemanslandschapsarchitecten.nl

Bijlage - Analyse programma, verschillende aantallen chalets





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen