

ONTWIKKELINGSPLAN GALAMADAMMEN

KOUDUM

JUNI 2024

OPDRACHTGEVER: GALAMADAMMEN STEENGOED B.V.

PROJECTNUMMER: 20230244

PENTA 
ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS

COLOFON

DATUM: 27 juni 2024

PROJECT: Ontwikkelingsplan Galamadammen

OPDRACHTGEVER: Galamadammen Steengoed B.V.

PROJECTNUMMER: 20230244/ 20240752

GALAMADAMMEN STEENGOED B.V.

Riouwstraat 30

2585 HB

Den Haag

egbert.steenbergen@icloud.com

RHO ADVISEURS - LEEUWARDEN

Druifstreek 72c

8911 LH

Leeuwarden

www.rho.nl

info@rho.nl

058 256 25 25

PENTA ARCHITECTEN - HARLINGEN

Bolswardervaart 3

8862 SE

Harlingen

info@penta-architecten.nl

www.penta-architecten.nl

0517 43 00 44



INHOUD

1 - Inleiding	4	4 - Stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan	27
2 - Analyse	6	<i>Eerste concept Masterplan</i>	
<i>Omgeving en locatie</i>		<i>Reactie gemeente Súdwest- Fryslân</i>	
<i>Landschap</i>		<i>Stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan</i>	
<i>Historie</i>		<i>Toelichting op het masterplan</i>	
<i>Hoogte, water en natuur</i>		<i>Architectuur</i>	
<i>Beleid</i>		<i>Impressies</i>	
3 - Uitgangspunten	18		
<i>Kernkwaliteiten</i>			
<i>Ontwerpuitgangspunten</i>			
<i>Varianten</i>			

1. INLEIDING



INLEIDING

In het staartje van het Friese Merengebied ligt de Galamadammen. Een watergang ten zuiden van Koudum, die de Fluessen met de Morra verbindt. De naam Morra duidt aan dat dit gebied vroeger een moeras was. De veenmoerassen in dit gebied werden in de Middeleeuwen ontgonnen, waardoor er grote meren ontstonden. Tegenwoordig worden de havens en campings aan dit water elke zomer druk bezocht. En het hele jaar door rijden er auto's onder het gebied door via het Galamadammen Akwadukt (dit is de officiële Friese benaming).

Ten westen van dit aquaduct bevindt zich een groot, maar verouderd recreatiecomplex met horeca en jachthaven. De eigenaar wil hier een recreatieresort van maken door het hotel te vernieuwen en op de agrarische percelen ten noorden hiervan recreatiewoningen te realiseren. Daarnaast is het de wens om ook aan de noordoostzijde een aantal recreatiewoningen toe te voegen. In totaal gaat het om ongeveer 50 nieuwe recreatiewoningen. Dit voornemen komt voort uit de afspraken die de eigenaar al in 2005 met de gemeente Súdwest-Fryslân en de provincie Fryslân heeft



Figuur 1 Schets uit de omgevingstafel dd 2022

gemaakt in verband met de aanleg van het Galamadammen aquaduct.

In haar brief van 24 juni 2022 is door het college van B&W van de gemeente Súdwest-Fryslân besloten in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het recreatiecomplex, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden komen mede voort uit de sessies van de Omgevingstafel die begin 2022 zijn gevoerd.

In de Omgevingstafel van begin 2022 is door een groot aantal disciplines op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau het plangebied en het verzoek beoordeeld (zie figuur 1).

Voor het gehele recreatiegebied Galamadammen, dus zowel de west- als oostzijde van het aquaduct, wordt een Masterplan ontwikkeld waarin wordt ingegaan op de achtergrond van het ontwerp in relatie tot het landschap, beleid en de historie van

MASTERPLAN

het gebied.

De omvang van het plangebied omvat aan de zuidzijde de kadastrale percelen 995, 994, 958, 694 en 670, aan de noordwestzijde de percelen 676, 1132 en 1133, en aan de noordoostzijde perceel 1211 (zie figuur 2).

In dit masterplan worden de terreinen voor de recreatiewoningen, de jachthavens en het hotel in een sterke verbondenheid met elkaar ontworpen.

In juli 2023 is een eerste versie van dit Ontwikkelingskader Galamadammen naar de gemeente Súdwest-Fryslân gestuurd. Hierop heeft de gemeente in april 2024 een Kaderstellende nota opgesteld. Op basis hiervan is het plan aangescherpt. Het nu voorliggende Ontwikkelkader Galamadammen is in de afgelopen maanden in samenspraak met de gemeente Súdwest-Fryslân opgesteld.



Figuur 2 Schets gemeente Súdwest Fryslân dd 4/2024

PLANGEBIED



Figuur 3 Omvang plangebied en kadastrale percelen

2. ANALYSE



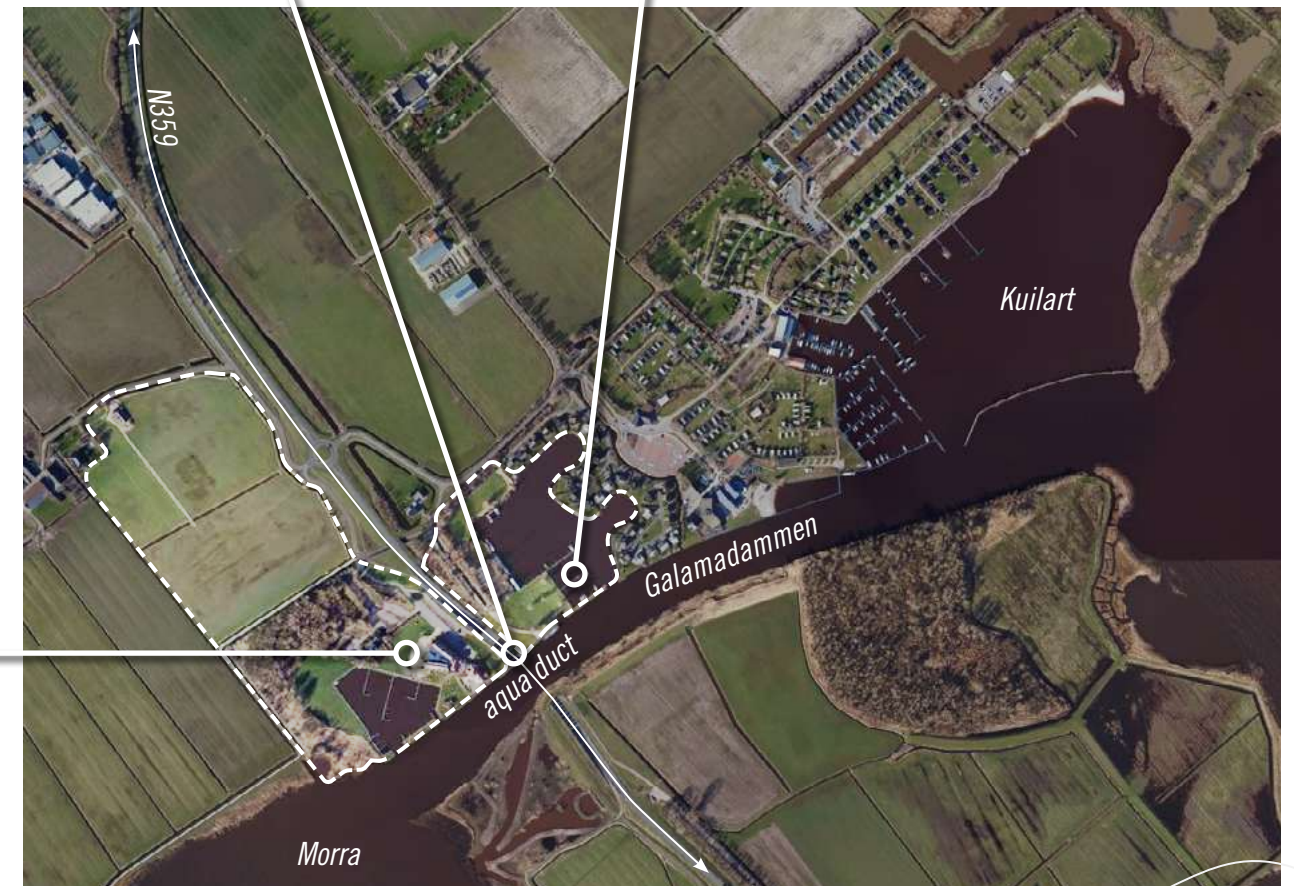
ANALYSE

Omgeving & Locatie

Galamadammen is een 'recreatiebuurtschap' in de gemeente Súdwest-Fryslân, in het zuidwesten van de provincie Friesland. Galamadammen ligt tussen Koudum en Hemelum, bij de kruising tussen het Johan Frisokanaal en de N359. Hier werd in 2007 de brug vervangen met het Galamadammen Akwadukt.

Het buurtschap bestaat uit diverse vakantieparken, een camping en verschillende jachthavens en heeft praktisch geen vaste inwoners. De N359 ligt iets verhoogd, waardoor fraai zicht is op het omringende landschap. Nabij het plangebied 'duikt' de weg naar beneden, om onder het aquaduct van het kanaal te gaan.

Het aquaduct vormt een barrière tussen het zuidwestelijk en noordoostelijk deel van de Galamadammen. Wel is er een soort brug over het aquaduct, ter hoogte van de entree van het recreatiecomplex en een onderdoorgang ter hoogte van de woning aan de Galamadammen nr. 3.



Figuur 4 Ligging van het plangebied met beelden huidige situatie

ANALYSE

Landschap

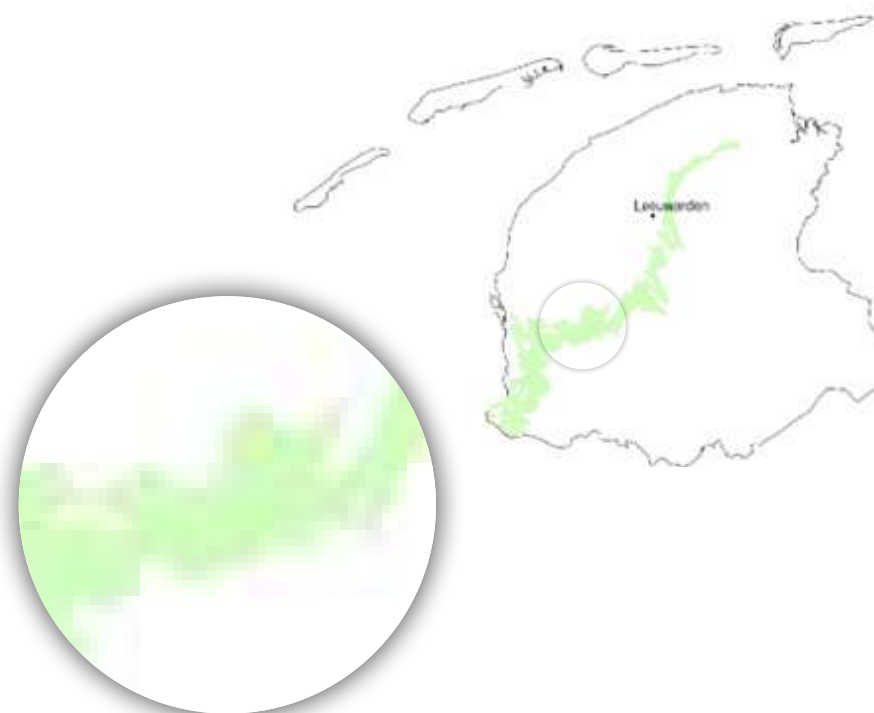
De Galamadammen ligt in Gaasterlân, vlakbij de grens met het Friese Merengebied. Het gebied kenmerkt zich door open ruimtes, veel water en relatief grote hoogteverschillen. De Galamadammen ligt in de strook van klei-op-veen, die grofweg in een diagonale lijn van Stavoren tot Dokkum loopt.

Het landschapstype klei-op-veen vormt een overgangszone tussen de veengebieden ten zuiden en de zeekleigebieden ten noorden. Het loopt van het zuidwesten naar het noordoosten van Fryslân, en ligt voor een groot deel in het Gaasterland. In het klei-op-veengebied is in de eerste eeuwen na Christus een dunne laag klei op het veen afgezet.

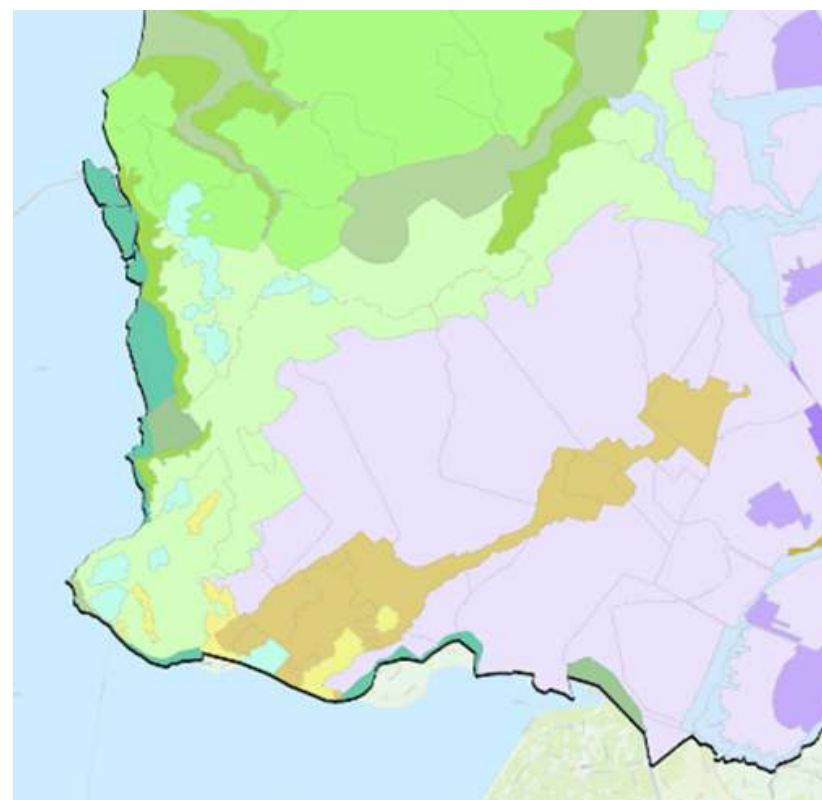
Het klei-op-veengebied kenmerkt zich door een lage ligging en is grootschalig en open. De bodem bestaat uit een dun kleidek op laagveen. De verkaveling bestaat uit zowel onregelmatige blokverkaveling als opstreckende verkaveling zoals in veengebied. Er zijn veel dijken in dit landschap aanwezig. Op de naastgelegen hogere stroomruggen ontwikkelden dorpen zich door turfwinning in de laagveengebieden en door de zuivelindustrie. In het gebied zijn verder boerenerven te vinden, veelal met erfbeplanting. Ook langs sommige wegen is beplanting aanwezig. In dit landschap zijn landgoederen en buitenplaatsen te vinden.

Het waternetwerk bestaat uit kanalen, vaarten, dijksloten en meren. Bijzonderheden zijn onder andere de Koudumer Slaperdijk, de vele jachthavens en grootschalige verblijfsrecreatie.

De kernkwaliteiten van het klei-op-veen-landschap bestaan uit opstreckende (en blok-) polderverkaveling, de aanwezigheid van veel water in de vorm van vaarten en opvaart, binnenpolderdijken en voormalige zeedijk, de aanwezigheid van terpdorpen (klei-op-veenterpen) en lineaire veenontginningsdorpen, droogmakerijen, stinzen en beplanting rond erven.



Figuur 5 Landschapstype volgens Grutsk op 'e Romte



Kernkwaliteiten van de klei-op-veengebieden op basis van de landschapstyper Bodem en ondergrond | dun kleidek op laagveen (kleidikte varieert)

Maat en schaal | grootschalig open landschap

Structuren | grootschalig open gebied, nauwelijks ontsloten, aanwezigheid hemdijkenstructuur, kleine meren en concentratie van infrastructuur en stedelijke bebouwing van Sneek

Dorpen | verspreid enkele terp- en watergeoriënteerde dorpen

Boerenerven | bij dorpen en schaars losliggende of langs dijken en wegen geordend .

Wegen | wegen op hemdijken voornamelijk opstreckende en plaatselijk haaks hierop ruilverkavelingswegen

Water | kanalen, (op)vaarten, kronkelige voormalige krekken, ringvaarten

Verkaveling | van onregelmatig blok- tot een opstreckende verkaveling zoals in de veengebieden, plaatselijk knikken in verkaveling

Beplanting | vooral rond erven en bewoningslinten schaars langs wegen

Kernkwaliteiten van de klei op veengebieden volgens CHK/FAMKE:

■ verkaveling, opstreckende en blok

■ vaarten, opvaart

■ droogmakerijen

■ boerderijplaatsen en boerderijerven, verspreid

■ terpdorpen en lineaire veenontginningsdorpen



ANALYSE

Historie

Rond 1800 zijn de kerkdorpen en droogmakerijen reeds aanwezig. Tussen Koudum en Hemchimer/ Nijeburen loopt de Slaperdijk (ongeveer op de locatie waar nu de provinciale weg N359 loopt). De Galamadammen staan ook reeds op de kaart.

Het zuidelijke deel van de Koudumer Slaperdijk (1732) loopt tussen de natuurlijke hoogtes van Koudum en Bakhuizen en is nog duidelijk zichtbaar in het landschap.

Op de kaart van 1900 is te zien dat er een draaibrug aanwezig was. Daarnaast werd er tol geheven nabij de Galamadammen.

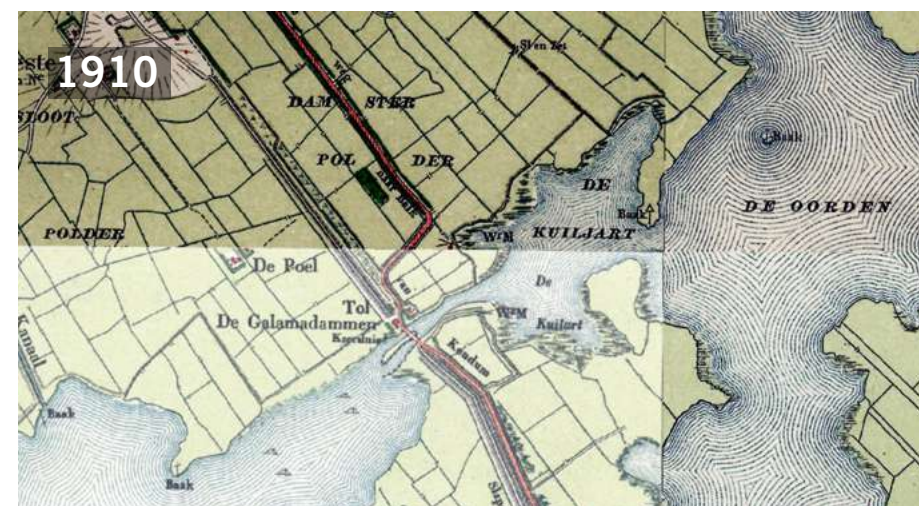
Rond 1960 is naast de Slaperdijk ook langs de waterkant van de Morra en Kuilart een dijk te zijn. Over het kanaal is een draaibrug aanwezig.

Rond 1990 is er een vaste brug aanwezig over het Johan Frisokanaal. Het recreatiepark begint zijn contouren te krijgen; er is een camping met groene kamers ontwikkeld.

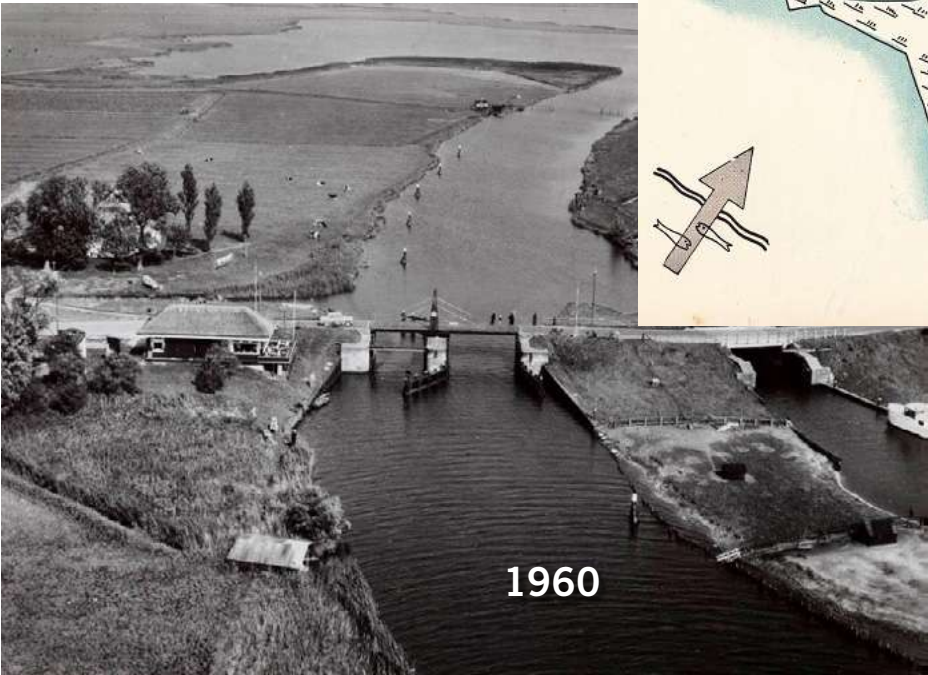
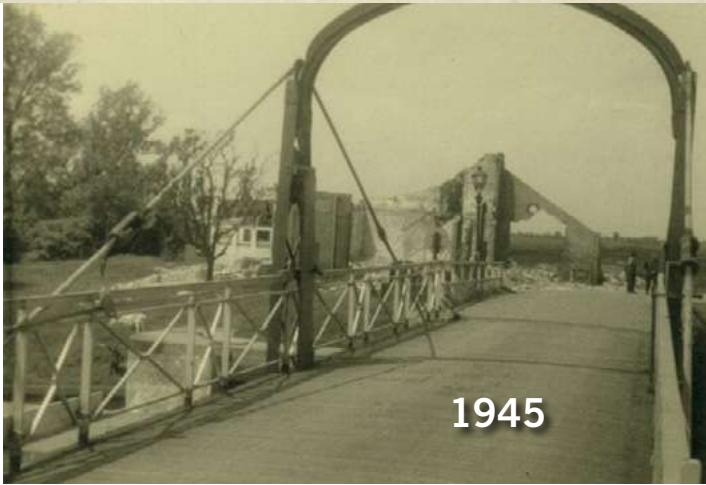
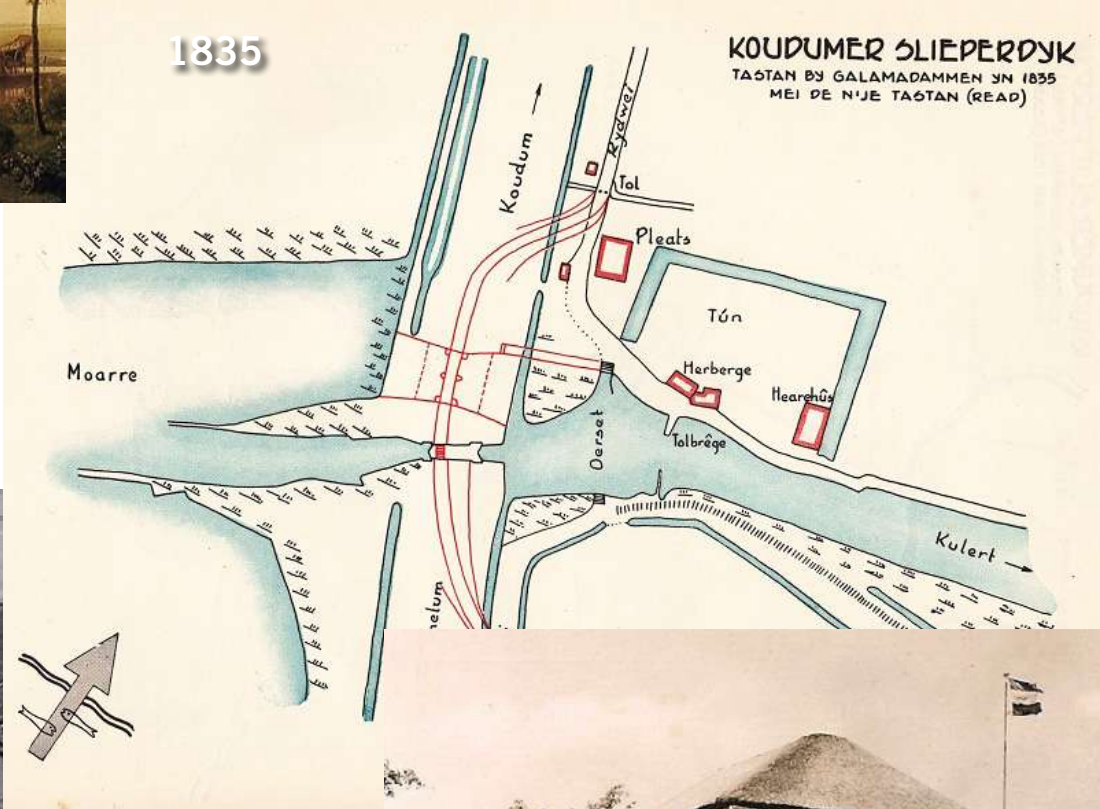
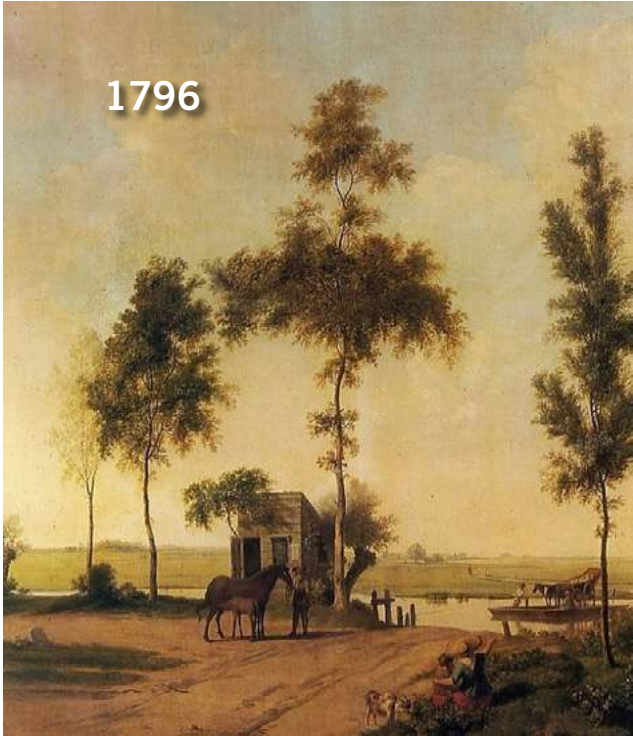
Begin jaren '90 van de vorige eeuw zijn de twee jachthavens ontwikkeld. Ook is rond het huidige recreatieterrein aan de westzijde van de Galamadammen een dichte beplantingsstrook ingericht. Het hotel is aanzienlijk uitgebreid.

Op de kaart van 2022 zijn de recreatiewoningen rond de jachthaven ('de Stringen') te zien. Deze woningen zijn rond 2005 gebouwd. Ook is te zien dat de brug over het Johan Frisokanaal is vervangen door het aquaduct.

Figuur 6 Ontwikkeling plangebied aan de hand van historische kaarten



Figuur 7 Ontwikkeling plangebied aan de hand van historische beelden



ANALYSE

Water

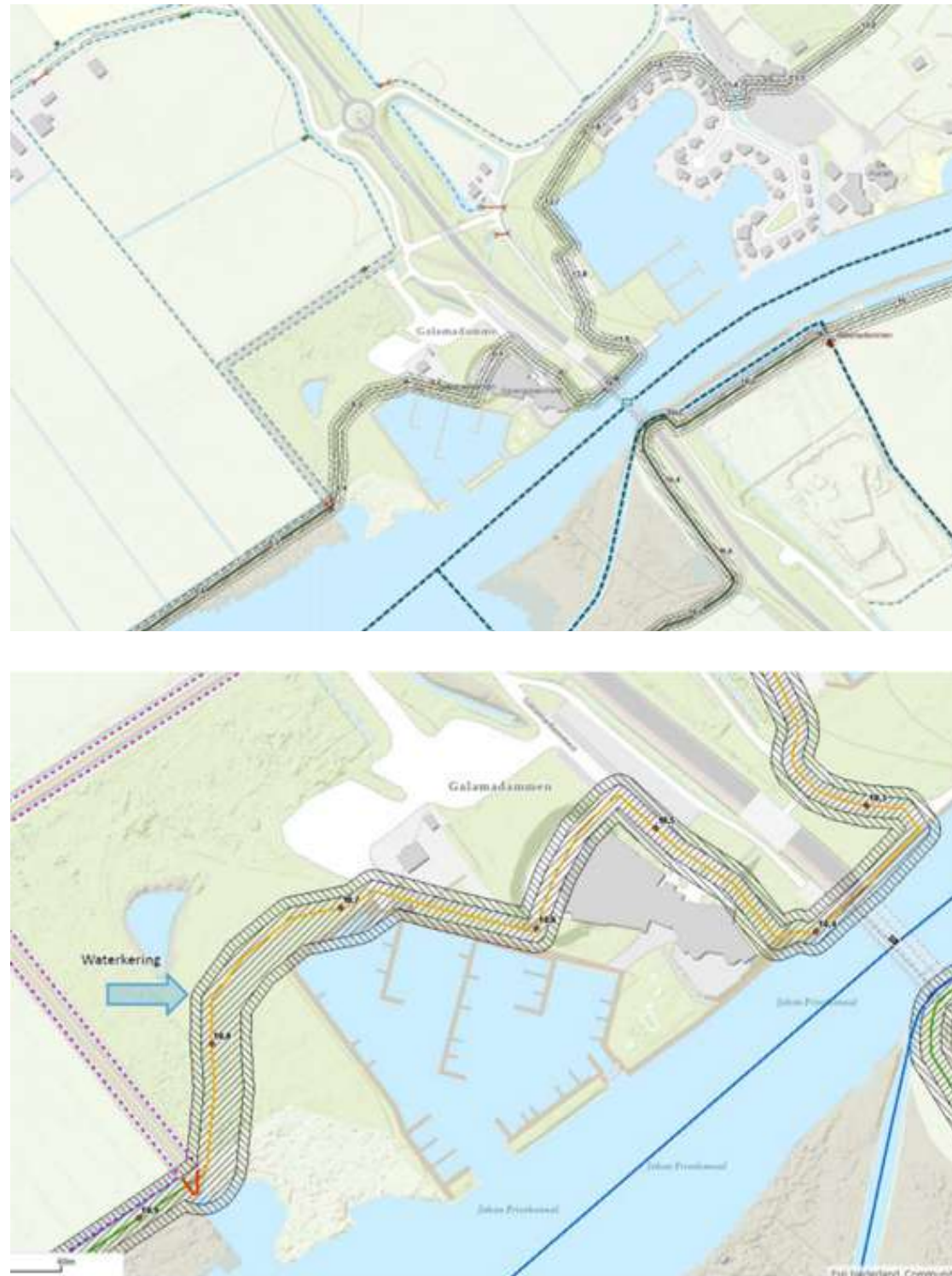
Het plangebied is gelegen aan een hoofdwatgang het Johan Friso kanaal dat de verbinding vormt tussen de Fluessen en De Morra. Deze wateren zijn onderdeel van de Friese Boezem (peil -0,52). De Friese Boezem staat in verbinding met het IJsselmeer. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd zonder ontheffing.

In het plangebied ligt in het poldergebied. Deze polder wordt gevoed vanuit de boezem. De schouwsloten vormen de aan en afvoer in het gebied en zorgen voor de drooglegging van percelen en wegen. Deze schouwsloten zijn opgenomen in de legger. Voor deze sloten geldt dat de aanliggende eigenaar het onderhoud moet uitvoeren.

- Bij het dempen van watgangen geldt een 1 op 1 compensatieverplichting.
- Bij het toevoegen van verhardoppervlak geldt ook een compensatieverplichting. De vuistregel is 10% van het verhard oppervlak compenseren in nieuw oppervlaktewater.
- Er geldt een vergunningplicht bij werkzaamheden in en in de beschermingszone van oppervlaktewater.
- Bij het wijzigen van het vastgestelde peil is een peilbesluit noodzakelijk (procedure circa 1 jaar)

Kunstwerken

Het plangebied wordt gescheiden door de N359. Ter plaatse van het Johan Frisokanaal is een aquaduct gerealiseerd. In het plangebied zijn de schouwsloten met elkaar verbonden door duikers. Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee inlaten aanwezig die de water inlaten vanuit de boezem naar de polder.



Figuur 8 Uitsnede legger Wetterskip Fryslân

Inlaten moeten gehandhaafd blijven. indien dit niet mogelijk is, dient onderzoek aan te tonen dat verplaatsing mogelijk is. Hiervor geldt altijd een vergunningplicht.

- Inlaten moeten gehandhaafd blijven. Verplaatsing is alleen mogelijk als uit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is. Altijd vergunningplichtig.

Regionale kering

In het plangebied liggen regionale keringen. Door een hoog maaiveld zijn de regionale waterkeringen niet altijd direct herkenbaar als zijnde een waterkering. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de regionale kering. (zie groene lijn en zone op de leggerkaart).

- Vergunningplicht bij werkzaamheden in en in de beschermingszone van de kering.
- Het verleggen van de kering resulteert in een wijziging van het vastgestelde peil. Dus peilbesluitprocedure.

ANALYSE

Vaarroute

In de afgelopen twintig jaar zijn tijdens het Friese Merenproject vijf aquaducten gebouwd. Deze vijf aquaducten vormen een route. De start en finish van deze 76 kilometer lange route naar de vijf waterbouwkundige hoogtepunten is de oude binnenstad van Stavoren.

Waterkwaliteit

De hoofdwatgangen aansluitend aan het plangebied zijn onderdeel van het waterlichaam Friese boezem - grote ondiepe kanalen dat is opgenomen in de Kaderrichtlijn Water(KRW). Dat betekent dat voor deze wateren een doelstelling is geformuleerd voor het verbeteren van de waterkwaliteit. Voor deze locatie zijn geen concrete ingrepen voorgesteld waarmee rekening gehouden moet worden. Wel mag door het planvoornemen de kwaliteit van het oppervlaktewater niet verslechteren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan vervuiling door motorbootjes, auto parkeren, sanitair en uitlogende materialen.

Waterketen

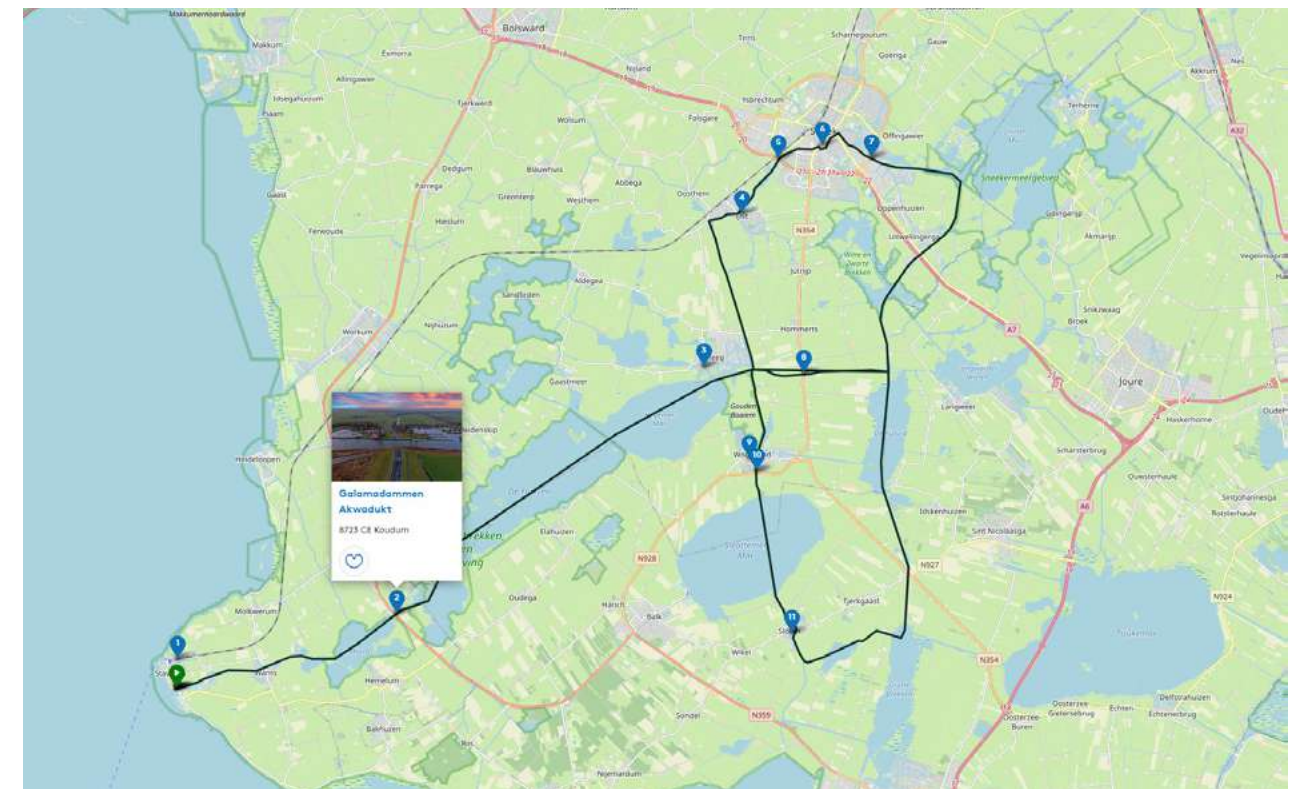
Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, dat in verbinding staat met de RWZI. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt via een gescheiden systeem geloosd op het oppervlaktewater. Voor de nieuw te realiseren bebouwing wordt aangesloten op het bestaande systeem. Hiervoor geldt een vergunningplicht bij de betreffende gemeente. Het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater is eveneens vergunningplichtig onder de Waterwet, dit wordt geregeld door het Waterschap.

Benodigde vergunningen

Voor de planontwikkeling aan de Galamadammen is een aantal onderzoeken en vergunningen nodig: een ontgrondingsvergunning, peilbesluit en watervergunningen. Onder Ontgrondingsvergunningen vallen een technische uitwerking van het voornemen (dwg), projectplan, recent bodemonderzoek, hydrologische berekening, stikstofberekening voor uitvoer en een M.e.r.-beoordeling.

Voor het Peilbesluit zijn deels dezelfde onderdelen als voor de Ontgrondingsvergunningen nodig. Ook onderhoudsplicht valt hieronder. Dit traject duurt ongeveer een jaar.

Voor de Watervergunningen zijn technische tekeningen nodig (van oeverconstructies, keringen, sloten, dammen duiker, bruggen, inlaten, steigers, ligplaatsen, materialen etc.), stabiliteit berekening, sonderingen bodem, bodemonderzoek, hydrologisch onderzoek, onderhoudsplicht.



Figuur 9 Galamadammen Akwadukt op de Aquaductenroute



Figuur 10 Kaart KRW, bron wetterskip fryslan

ANALYSE

Hoogte

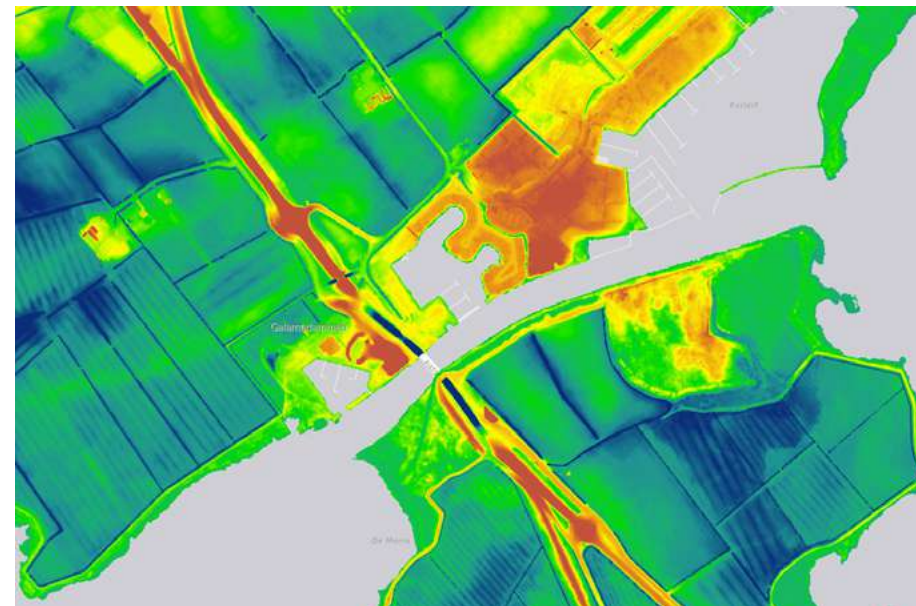
Het plangebied is gelegen in een laag deel van Nederland. Op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) is goed te zien dat de N359 verhoogd ligt, en het vakantiepark aan oostzijde op opgehoogd terrein. Ook het terrein van de horeca aan de zuidzijde kent een verhoogde ligging. Ook de boerderijen aan de Poel liggen hoger.

Het dijkje of kade van de regionale waterkering (zie ook figuur 10), dat het water van de boezem scheidt van het overige water, is nauwelijks waarneembaar.

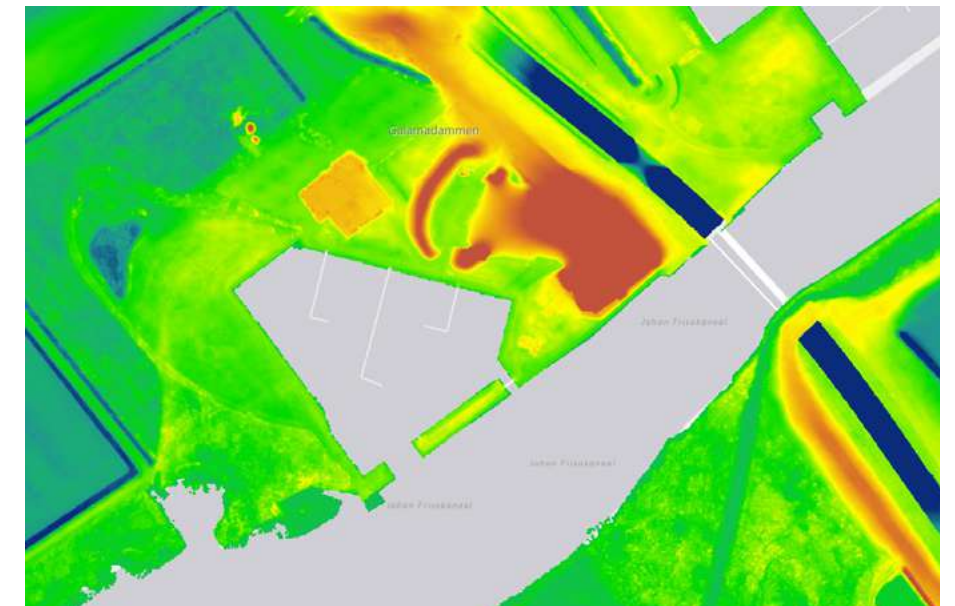
De weilanden ten noordwesten van de Galamadammen zijn het laagst gelegen. Het gebied kent een radiaal sloten/greppelpatroon. In het landschap is iets ten noorden van het fietspad Poelspad een smalle oostwest verhoging zichtbaar.

Het dwarsprofiel Zuidwest - Noordoost (ter hoogte van de jachthavens) (figuur 12) laat zien dat de jachthavens vrij ondiep zijn. De weg onder het aquaduct ligt ruim 2 meter lager dan de directe omgeving.

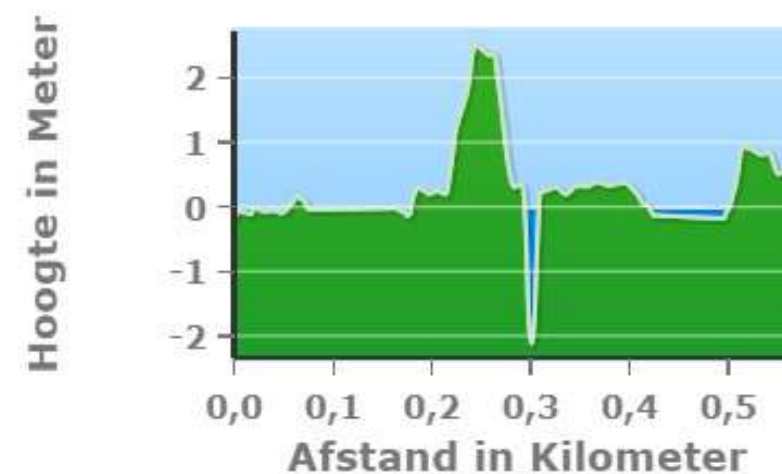
Op het dwarsprofiel Noordwest - Zuidoost (figuur 13) is de lage ligging van de polder en de vrij ondiepe bodemligging van de jachthaven en het kanaal goed te zien.



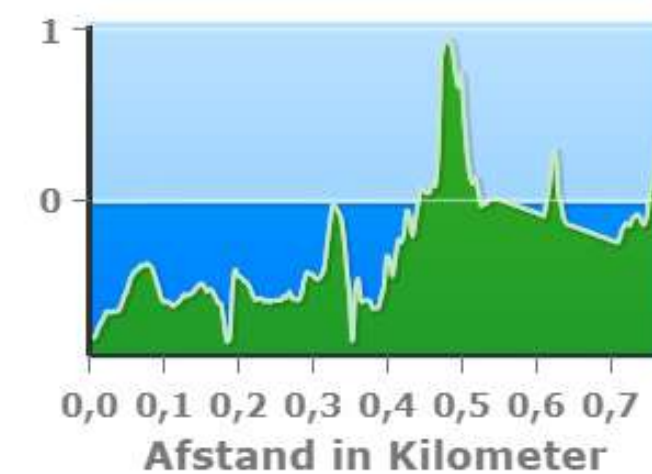
Figuur 11 Hoogteligging (AHN)



Figuur 12 Hoogteligging, verder ingezoomd (AHN)



Figuur 13 Hoogteprofiel Zuidwest- Noordoost



Figuur 14 Hoogteprofiel Noordwest-zuidoost

ANALYSE

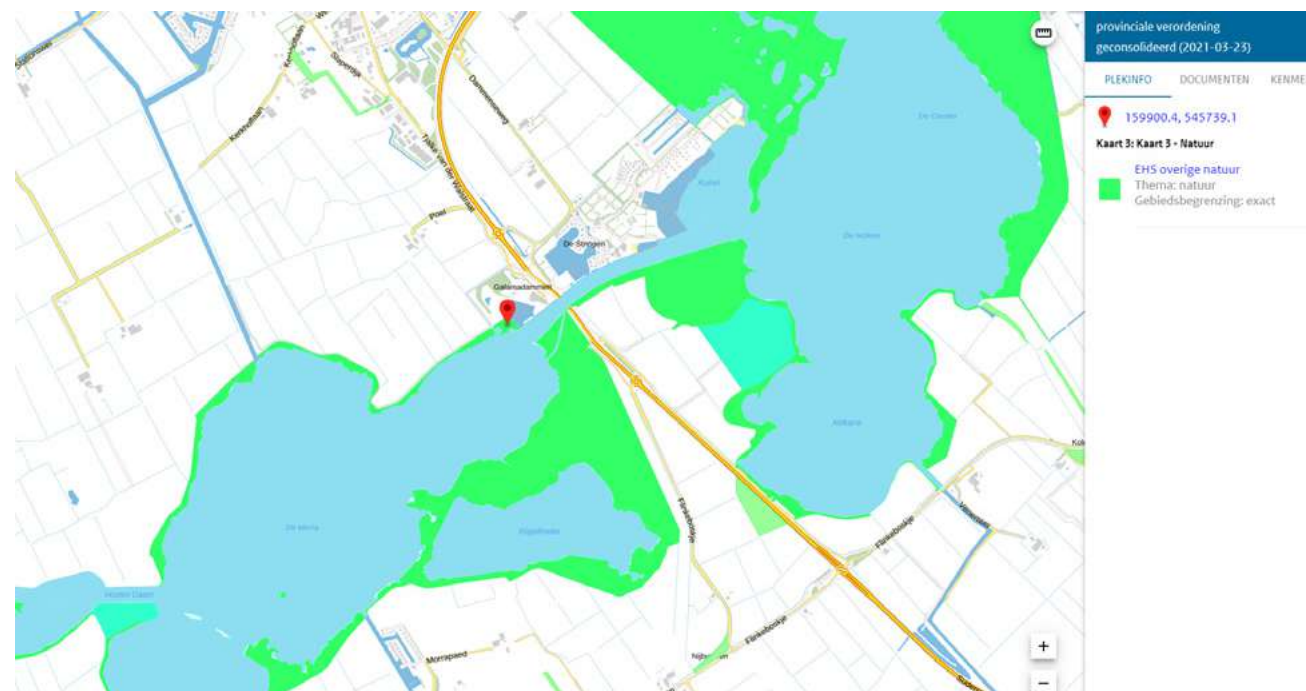
Natuur

Het plangebied ligt tegen Natura 2000-gebied aan (kanaal, de Morra en Kuijlaart). Zie figuur 14 Natuur, EHS-water). Daarom is voor deze ontwikkeling een stikstofberekening noodzakelijk. Op basis van de provinciale verordening is een deel van het gebied aangewezen als Weidevogelgebied. Zie figuur 15 Natuur, weidevogelkansengebied).

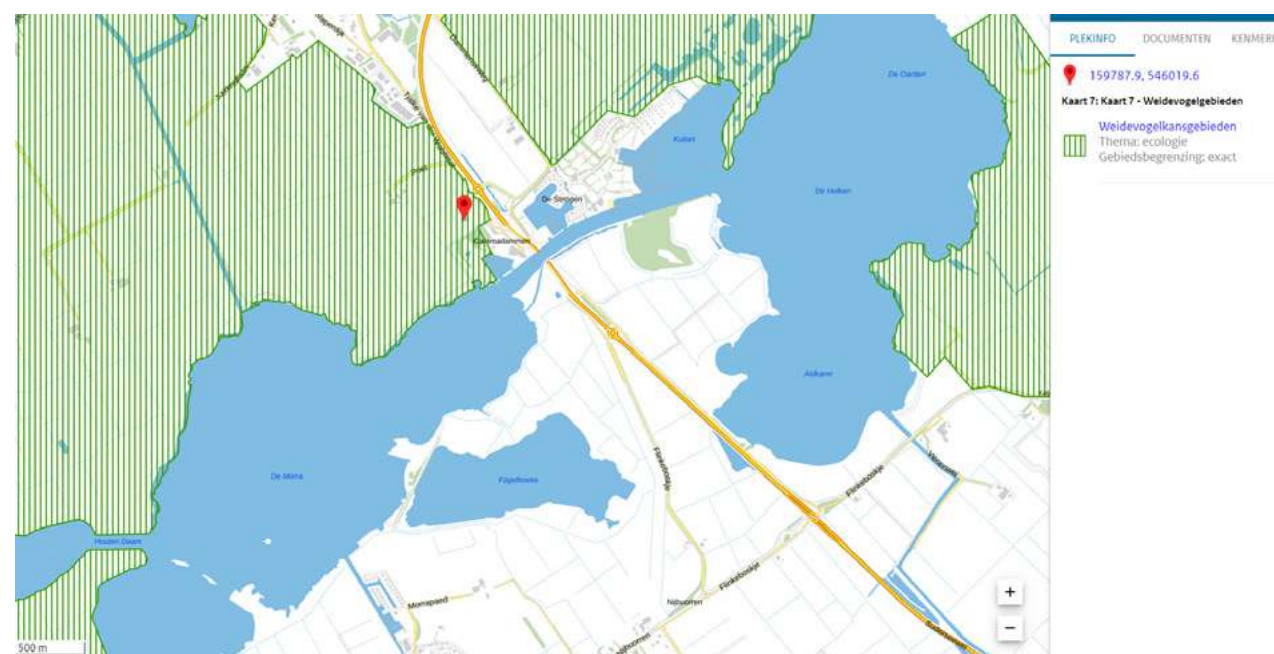
In de Weidevogelnota 2014-2020 staat het nieuwe provinciale weidevogelbeleid. Het nieuwe beleid is selectiever en concentreert de inspanningen voor weidevogels in de meest kansrijke gebieden:

- De weidevogelkansgebieden, die bestaan uit ruime en open gebieden (zichtafstand > 400 m) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen.
- De weidevogelkerngebieden; deze gebieden liggen binbinnen de weidevogelkansgebieden en worden geselecteerd en begrensd door de collectieve beheerders in een weidevogelkansgebied. Dit zijn de feitelijke weidevogelgebieden waar inrichting en beheer optimaal zijn afgestemd op de weidevogels. Ze bestaan uit weidevogelreservaten, agrarische gebieden of combinaties van beide.
- Enkele zelfstandige 'parels' buiten de weidevogelkansgebieden met een hoge weidevogeldichtheid.

Omdat het beleid selectiever is geworden is ook de regeling voor weidevogels selectiever. Alleen in de weidevogelkansgebieden en in de weidevogelparels zijn nieuwe planologische ontwikkelingen met bebouwing, beplanting of verharding die verstorend werken op de openheid en rust in principe (behoudens uitzonderingen, na afweging van belangen, zie hierna) niet toegestaan. Dat is geregeld in artikel 7.2.2. van de provinciale verordening wordt aangegeven dat agrarische ontwikkelingen gewoon zijn toegestaan, omdat de agrarische functie juist mee bepalend is voor de geschiktheid van die gebieden voor weidevogels; ook hier geldt



Figuur 15 EHS / Natura 2000-gebieden



Figuur 16 Weidevogelkansgebieden

dat bijbehorende nevenactiviteiten conform artikel 6.2.1 eveneens toelaatbaar zijn. Een uitzondering hierop vormt het aanwijzen van een nieuw agrarisch bouwperceel: in dat geval is sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor bij de locatiekeuze rekening moet en kan worden gehouden met de ligging t.o.v. de kerngebieden en parels.

Ook in de aangrenzende gebieden moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen die verstorend werken op de weidevogelkansgebieden en weidevogelparels. Dit is afhankelijk van de verstoringafstanden per verstoringbron. Een provinciale weg heeft een verstoringafstand van 100 meter, een fietspad 50 meter, opgaande begroeiing 200 meter, en bebouwing buiten de bebouwde kom ook 200 meter.

Dit gezamenlijk maakt dat het plangebied momenteel niet of nauwelijks geschikt is voor weidevogels.

BELEID

PROVINCIE

Grutsk op 'e Romte

De Galamadammen maakt deel van uit van Gaasterlân. Kenmerkend voor dit gebied zijn de stuwwallen die door de gletsjers uit de laatste ijstijd zijn veroorzaakt. Deze 'kliffen' vormen een groot contrast met de lagergelegen delen, die van oudsher niet of nauwelijks bewoond werden. De Galamadammen maakt deel uit van dit lagergelegen gebied.



Figuur 17 Detailkaart Grutsk op 'e Romte

Klei-op-veengebied



Kernkwaliteiten van het Klei-op-veengebied op basis van de landschapstypen:

Bodem en ondergrond | klei op laagveen (kleidikte varieert)

Maat en schaal | grootschalig open landschap

Structuren | kustlijn met IJsselmeerdijk, meren, grotere vaarten en kanalen, naastliggende keileemruggen met dorpen en provinciale weg N359

Dorpen | terpdorpen (klei-op-veenterpen), lineaire veenontginningsdorpen aan wegen en vaarten en combinaties van beide

Boerenerven | zeer verspreid voorkomend veelal aan ruilverkavelingwegen

Wegen | enkele doorgaande maar veel insteekwegen

Water | dijksloot, vaarten, kanalen en meren

Verkaveling | van onregelmatig blok tot een opstreckende verkaveling zoals in de veengebieden; soms knikken in de opstreckendheid

Beplanting | rond erven

Kernkwaliteiten van het Klei-op-veengebied volgens CHK/FAMKE:

■ verkaveling, regelmatige en onregelmatige; blokverkaveling, aan de zuidzijde van het gebied neigend naar opstreckende

■ (verhoogde) boerderijplaatsen

■ terpdorpen (klei-op-veenterpen), lineaire veenontginningsdorpen aan wegen en vaarten en combinaties van beide

■ stincenterreinen/boerderijen/buitenplaatsen

■ waterpatroon van vaarten, opvaarten, kanalen en (dijk)sloten

Figuur 18 Kernkwaliteiten van het Klei-op-veengebied in Gaasterlân volgens Grutsk op 'e Romte

BELEID

Omgevingsvisie: De Romte Diele

“5.4 Karakteristieken van het landschap zijn beleefbaar
Doel: Friese landschapstypen en hun ontstaansgeschiedenis blijven herkenbaar.”
In de provinciale omgevingsvisie wordt het nationaal landschap Zuidwest Fryslân specifiek aangemerkt als uniek karakteristiek landschap waar wonen, werken en recreëren goed samengaan met het behoud van natuur en cultuurwaarden. In de omgevingsvisie wordt doorverwezen naar de omgevingskwaliteiten van landschap en cultuurhistorie uit Grutsk op ‘e Romte.



Figuur 19 Ontstaansgeschiedenis Friese meren door veenontginningen in de Middeleeuwen



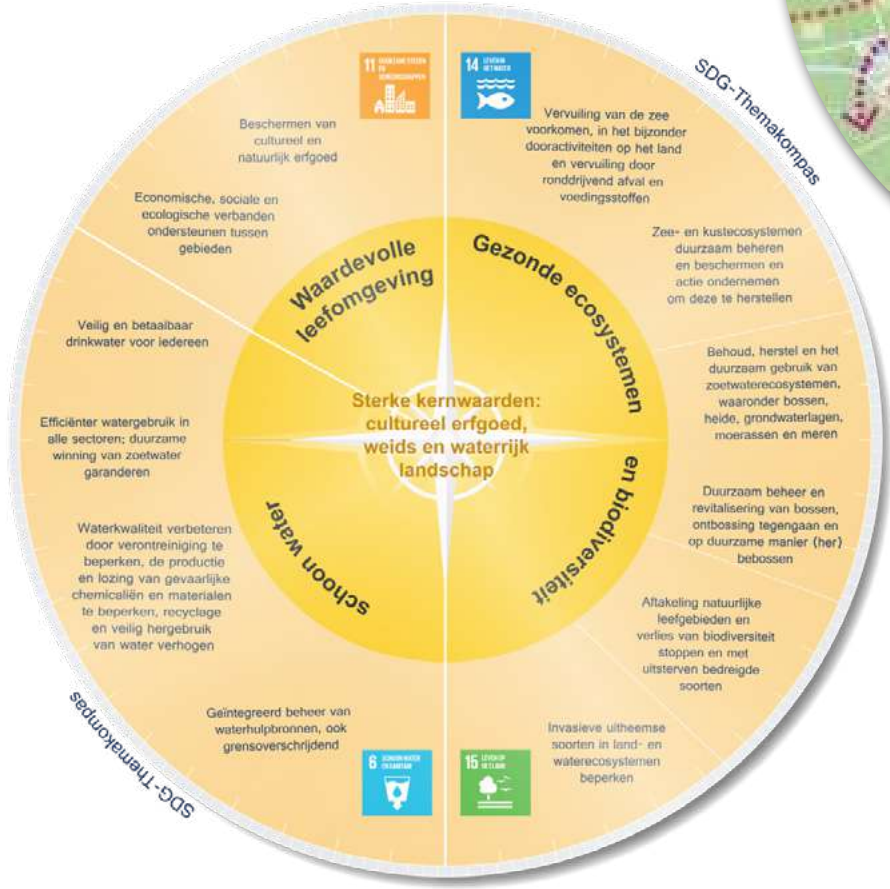
Figuur 20 Kaart van het Nationaal landschap Zuidwest Fryslân

BELEID

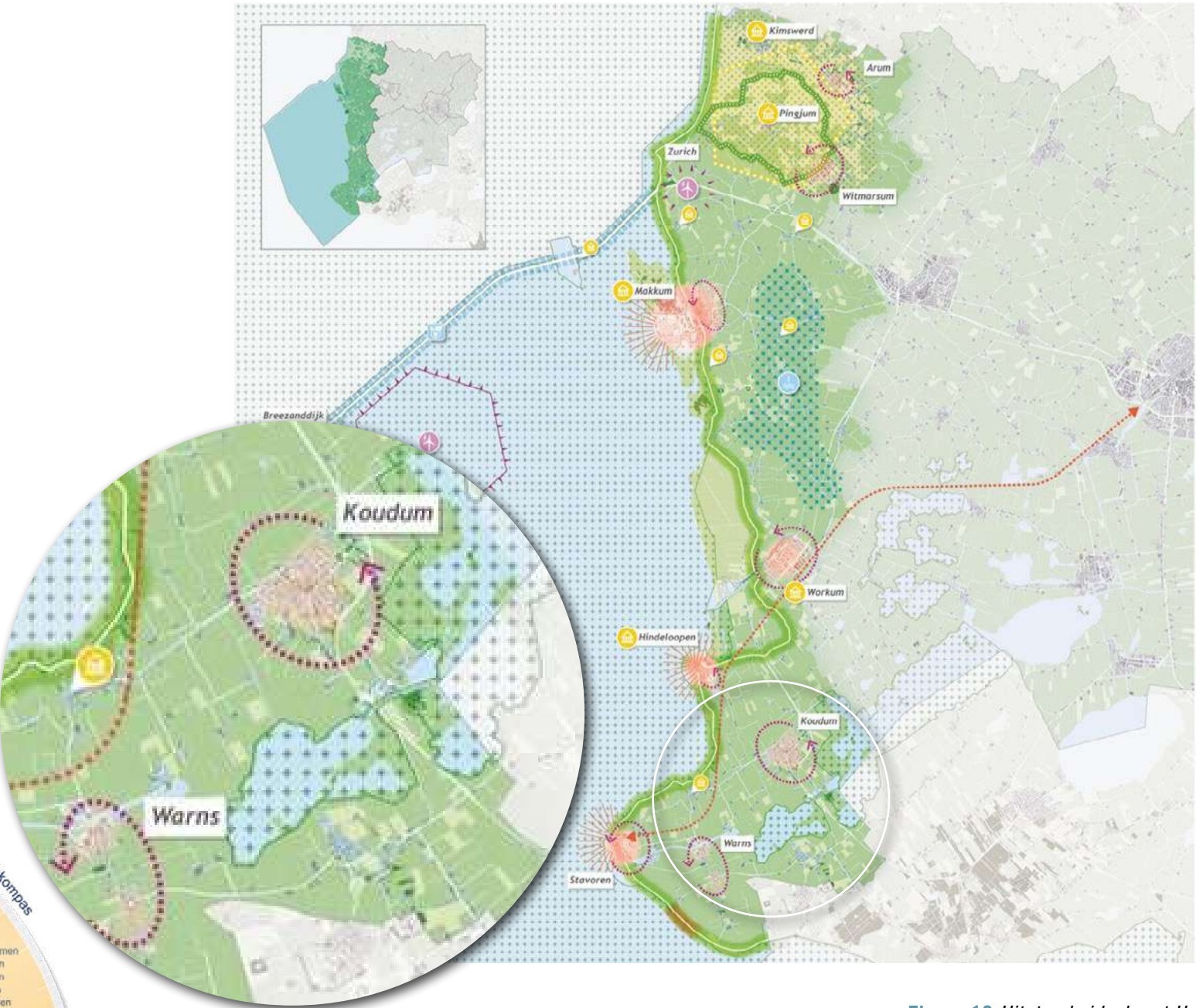
GEMEENTE

Omgevingsvisie Súdwest-Fryslân

De gemeente Súdwest-Fryslân zet zich in voor een waardevolle leefomgeving. Schoon aantrekkelijk en voldoende water is hiervoor een belangrijke pijler waar bij deze ontwikkeling rekening moet worden gehouden. De visie adviseert om functies te combineren om zo water, natuurwaarden en economische dragers te versterken. In deze ontwikkeling wordt hier gehoor aan gegeven door de uitbreiding van de recreatiekern te combineren met natuurontwikkeling. De ontwikkeling dient niet alleen recreanten, maar ook weidevogels.



Figuur 21 Sustainable Development Goal-Themakompas 'Sterke Kernwaarden'



- Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving**
 - Bij inrichting van de openbare ruimte rekening houden met creëren recreatieve én sportieve rondjes (wandelen en fietsen); aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. O.a. zoeken naar mogelijkheden voor ommetjes rond de kernen.
 - Aandacht voor het bij de inwoners en (recreatieve) bezoekers gevoelde effect van de windmolens in het IJsselmeer en langs de A7. Deze zorgen gevoelsmatig voor een aantasting van het goede woon-, leef- en recreatieklimaat.
- Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, weids en waterrijk landschap**
 - Koester de diversiteit van het gebied, versterk het contrast tussen binnen- en buitendijks en de dijkstructuur. Versterk de openheid in het kleigebied.
 - Koester de dijk als verbindend en continu element, met het geknikte verloop en de natuurlijke (o.a. de kliffen) en door de mens gemaakte hoogteverschillen. Ook zijn de wisselende panorama's en de weidse zichten over land en water karakteristiek en waardevol.
 - Wees trots op de gebiedsontwikkeling Het Gouden Land, dat een verbinding legt tussen de kernen Zurich, Witmarsum, Arum, Pingjum en Kimswerd.
 - Wees trots op de Pingjumer Gouden Halsband: een meer dan 1000 jaar oude ringdijk, aangelegd om het dorp Pingjum tegen het water in de zeearm de Marne te beschermen. Een complex dijksysteem, één van de oudste van ons land.
 - Koester de afwisseling tussen 'rust' en 'reuring'. Ook de duisternis in de rustige gedeelten is een bijzondere kwaliteit van het gebied.
 - Koester de historische steden als Workum, Hindeloopen, Stavoren en historisch Makkum, en de beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden**
 - Aandacht voor behoud treinverbinding en busvervoer, dit is essentieel voor de vitaliteit en de leefbaarheid. Denk bijvoorbeeld voor de bereikbaarheid van het onderwijs in Sneek en Bolsward.
 - Stimuleer ontwikkelingen die aansluiten op kernwaarden. Deze vormen kansen voor versterking van de vitaliteit. Denk bijvoorbeeld aan het herstel van de oude badplaatsencultuur.
- Vitaal en aantrekkelijk landschap**
 - Aandacht in de Lytse Bouhoeke voor doorontwikkeling naar een natuurinclusief circulair akkerbouwgebied in samenhang met het aanliggende weidegebied.
 - Behoud en bescherm het Natura 2000 gebied.
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief**
 - Aandacht voor verzilting, o.a. door de inklinking van de veenweidegebieden.
 - Benut kansen Afsluitdijk voor duurzame energie, maar ga er zorgvuldig mee om.

Figuur 19 Uitstnede ideekaart IJsselmeergebied omgevingsvisie Súdwest-Fryslân



Figuur 21 Themabeelden omgevingsvisie Súdwest-Fryslân

BELEID

Ruimtelijke kwaliteit ‘mei soarch foar ús lânskip’

In de visie ruimtelijke kwaliteit ‘mei soarch foar ús lânskip’ (met zorg voor ons landschap) van de gemeente Súdwest-Fryslân wordt de Galamadammen gekarakteriseerd als open binnenwater in het kleigebied dat tussen twee glaciële ruggen in ligt: hier zijn Koudum en Hemelum op gebouwd. Van oudsher was het heel belangrijk voor het transport. In de visie op ruimtelijke kwaliteit wordt het versterken van de waterstructuur genoemd als belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landschap. Daarnaast wordt de ontwikkeling van nieuwe natte graslanden naar voren gebracht als verrijking van het landschap. Specifiek wordt op de kansenkaart voor het landschap geadviseerd om de randen van het kleinschalig binnenwater selectief te laten begroeien. In de huidige situatie vormt het Johan Frisokanaal een smalle vaarverbinding tussen twee grote meren. Door de hierop aansluitende havens van de Galamadammen verder uit te breiden en te investeren in natuurontwikkeling met een specifieke focus op weidevogels, in de vorm van nat grasland, wordt dus een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gegeven. Daarnaast wordt voorgesteld om de huisjes te plaatsen langs natuurvriendelijke begroeide oevers met steigers om het water te betreden. Dit sluit naadloos aan op de toekomstvisie van de gemeente omtrent water, natuur en ruimtelijke kwaliteit.

Andere belangrijke ruimtelijke kwaliteiten in het gebied zijn openheid, weidsheid en cultureel erfgoed. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen dienen hier verantwoord mee om te gaan. De visie pleit ervoor om niet midden in de openheid nieuwe recreatieve voorzieningen te vestigen, maar liever aan te sluiten op bestaande recreatiekernen. Dit is zeker het geval bij de gewenste ontwikkelingen van de Galamadammen. Het is belangrijk om hierbij aan te sluiten op de aard en de schaal van de bestaande recreatiekern. Dit gebeurt door de bebouwing uit te voeren in natuurlijke materialen, zoals lage rieten daken die goed passen in de omgeving en door het bestaande volume van het hoofdgebouw aan te houden. Er wordt zo ook voortgeborduurd op de historie van de plek.



Figuur 22 Karakteristieken van het landschap



Figuur 23 Kansenkaart voor het landschap



3. UITGANGSPUNTEN



KERNKWALITEITEN

Uit de analyse zijn een aantal kernkwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving te filteren:

- Openheid, weidsheid;
- Rust en ruimte;
- De aanwezigheid van veel water in de vorm van de Morra, de Fluessen en het Johan Friso kanaal;
- De binnenpolderdijk Slaperdijk (nu N359);
- Verbinding met het IJsselmeer;
- Het aquaduct van het Johan Frisokanaal over de N359;
- De nabijheid van de kern Koudum;
- De recreatieve (fiets) route over het Poelspaad ('ommetje Koudum');
- Recreatief aantrekkelijke omgeving met stadjes als Stavoren, Hindeloopen en Workum;
- Natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) rondom;
- Opstrekkende polderverkaveling, hierin oostwest richting;
- In de omgeving de aanwezigheid van terpen, terpdorpen en stinzen.



Figuur 27 Foto's locatiebezoeken huidige situatie

ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Structuur

- Behoud en zo mogelijk opvallender maken van kenmerken van het landschap, zoals (het zicht vanaf) de Slaperdijk, de oostwest verkavelingsstructuur;
- Zicht vanaf het noorden (Slaperdijk/ N359) vanuit Koudum op het water van de Morra behouden/ behoud openheid noordelijk deel;
- Het gebied ten oosten en westen van het aquaduct met elkaar verbinden/ een ruimtelijke eenheid vormen/ barrièrewerking aquaduct verminderen;
- Robuuste, groene afscherming verblijfsrecreatie (in ieder geval aan noord- en oostzijde, aan westzijde overgang naar de Morra;
- Heldere route(s) over het terrein;
- Hotel inclusief restaurant als hoogtepunt/ eyecatcher van het geheel, zonder dat deze nieuwe 'kop' te dominant/ te prominent aanwezig in het landschap wordt.

Natuur

- Rekening houden met weidevogels en ganzen;
- Natuurontwikkeling aan de noordzijde nabij De Poelen (natte, lage natuur/ moeras);
- Natura2000 gebieden (de Oudegaasterbekken, Fluessen en omgeving) niet aantasten door nieuwe activiteiten (stikstof/ CO2);
- Geen lichtverstoring;
- Vogelkijkhut en/of uitkijktoren
- Rekening houden met klimaatadaptatie;
- Verhogen biodiversiteit in het plangebied;
- Zoveel mogelijk bomen en houtopslag behouden.

Water

- Aanwezigheid van de waterplassen benutten en versterken;
- Aanwezigheid van de twee jachthavens benutten en versterken (zowel voor passanten als vaste ligplaatsen);
- Het water van beide jachthavens heeft voldoende diepgang voor jachten;
- Het overige water heeft minder diepgang en is alleen toegankelijk voor sloepjes etc.
- Regionale waterkering/ dijkje/ kade behouden, maar wel verleggen, zodat meer water in plangebied kan worden ingebracht, met verbinding met de Morra (peilbesluitprocedure noodzakelijk);
- Bij het toevoegen van verhard oppervlak (bebouwing en parkeren) geldt een compensatieverplichting. De vuistregel is 10% van het verhard oppervlak compenseren in nieuw oppervlaktewater; (dus bij het toevoegen van 10.000 m² extra verharding is 1.000 m² extra watercompensatie nodig;

- De waterkwaliteit van de boezem mag niet verslechteren door de diverse activiteiten. Hier zullen maatregelen voor moeten worden getroffen (bijvoorbeeld aanleg riet, elektrische boten etc.);
- Diverse onderzoeken en vergunningen noodzakelijk voor de ontwikkeling (ontgrondingsvergunning, peilbesluit en watervergunningen).

Dagrecreatie

- Behoud fietsroute richting/ langs Morra (het Poelspaad);
- Wandelroute(s) met natuurbeleving;
- Bootverhuur (sloepjes, zeilboten);
- Toevoegen zwemstrandje.

Verblijfsrecreatie

- De verblijfsrecreatieve functie wordt uitgebreid, waardoor het huidige, kleine bebouwingscluster Galamadammen omgevormd wordt tot een robuustere eenheid;
- De nieuwe verblijfsrecreatie vormt een aanvulling op die van de Kuilart door andere uitstraling, grootte recreatiewoningen, ligging etc;
- Het geheel krijgt een 'jaarrond' concept; niet alleen watergebonden (vooral in de zomer), maar ook nadruk op natuur en cultuur (hele jaar door);
- Om een exploitabel geheel te krijgen, worden minimaal 450 bedden toegevoegd, verdeeld over hotelkamers, appartementen en 4-, 6-, 8- en 12 persoons recreatiewoningen;
- Begrenzing van de verblijfsrecreatie aan de noordzijde ligt op de perceelsgrens bij de rotonde, tussen kadastrale percelen 1132 en 1133. Hierdoor is ten noorden hiervan voldoende ruimte voor natuurontwikkeling en zicht op de Morra vanaf de N359;
- Er komt een receptie en eventueel een kleine 'camping'winkel voor botenverhuur en verkoop hoognodige zaken. Dit laatste bij voorkeur in samenwerking met lokale leveranciers;
- Er komen ongeveer 50 recreatiewoningen bij;
- Diverse types recreatiewoningen toevoegen;
- De recreatiewoningen worden ingezet voor exploitatie/ verhuur en zijn voor recreatief gebruik, en dus niet voor permanente bewoning;
- De recreatiewoningen liggen grotendeels aan het water, maar deels ook aan open ruimte of opgaand groen;
- Bij het situeren van de recreatiewoningen wordt rekening gehouden met een obstakelvrije zone vanaf de oever van het kanaal en de teen van de kade (5 meter);
- De bestaande bedrijfswoning wordt zo mogelijk ingepast, of - indien noodzakelijk - verplaatst binnen het plangebied.

ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Ontsluiting en parkeren

- Heldere routes naar en over het recreatieterrein;
- Bij voorkeur geen doodlopende wegen op het recreatieterrein;
- Ontsluiting hotel via bestaande route/ aandacht voor bevoorrading restaurant;
- Ontsluiting nieuwe verblijfsrecreatie; minimaal één toegangsweg;
- Auto-ontsluiting tussen oost en west nabij het aquaduct is fysiek niet mogelijk;
- Behoud (fiets en auto)onderdoorgang nabij de woning Galamadammen 3 en Poelspaal;
- Parkeren moet voldoen aan CROW-normen/ de gemeentelijke parkeernormen (in omgevingstafel zijn 184 extra parkeerplaatsen genoemd, waarschijnlijk zijn er meer nodig);
- Parkeren dagjesmensen (restaurant en boten) goed oplossen;
- Parkeren hotel en appartementen goed oplossen;
- Parkeren voor de recreatiewoningen bij de woningen zelf;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf doorgaande (auto- en fiets)routes.

Diversen

- Er is aandacht voor energietransitie; er zullen zonnepanelen geplaatst worden;
- Er zal sprake zijn van een kwaliteitsimpuls; de bebouwing en de openbare ruimte zal een hoge beeldkwaliteit hebben.

VARIANTEN

De drie varianten die hieronder zijn uitgewerkt, zijn gebaseerd op de kernkwaliteiten en de ontwerputgangspunten zoals deze hiervoor zijn omschreven. Alle varianten gaan uit van ongeveer 50 recreatiewoningen, die deels ten westen (circa 40) en deels ten oosten (circa 10) van het aquaduct worden gesitueerd.

In alle varianten zijn aan de noord(west) zijde de agrarische gronden omgevormd tot een nat natuurgebied, dat speciaal voor weidevogels wordt ingericht.

De varianten hanteren dezelfde begrenzing tussen de locatie voor verblijfsrecreatie en het nieuwe natuurgebied, namelijk ter hoogte van de rotonde. Hier vormt een robuuste beplantingsstrook de afscherming van de verblijfsrecreatie.

Ook de locatie en uitstraling van de horeca is in alle varianten gelijk. De boulevard nabij het aquaduct tussen de horeca naar de oostelijke jachthaven komt in alle varianten terug.

VARIANT A



Figuur 28 Variant A

VARIANT B



Figuur 29 Variant B

VARIANT C



Figuur 30 Variant C

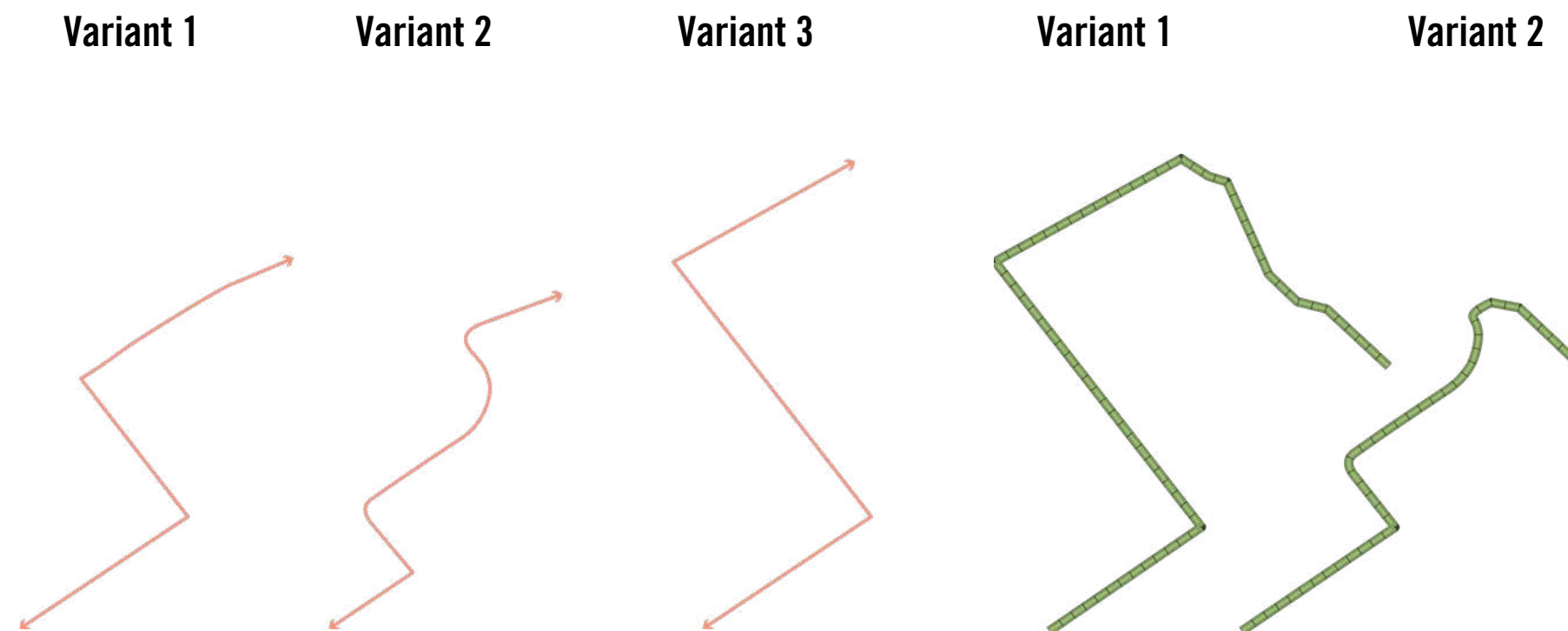
VARIANTEN

FIETSRROUTE

In alle varianten is het fietspad, het Poelpaad, dat Koudum met de Morra verbindt, behouden. De route van het pad verschilt: in variant A ligt deze op het huidige tracé, in variant B is deze verschoven naar de buitenrand van het recreatieterrein, en in variant C is haar loop juist naar het zuiden getrokken, waardoor deze gecombineerd wordt met de dagrecreatie en horeca aan de zuidzijde.

WATERKERING

De waterkering, in de vorm van een laag dijkje, die de boezem van de polders scheidt, wordt in alle varianten verlegt. In twee gevallen wordt deze aan de rand van het recreatieterrein gelegd, al dan niet gecombineerd met het fietspad. In één variant ligt de waterkering vrijwel op de huidige plek, en verschuift maar enigszins naar het noorden en westen.



Figuur 31 Drie variaties op de fietsroute

Figuur 32 Twee variaties op de waterkering



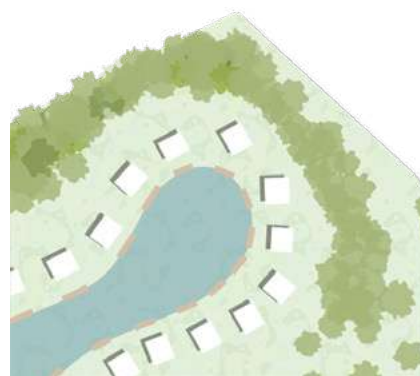
Figuur 33 Overzicht uitwerking variaties in fietsroute en waterkering op het plangebied

VARIANTEN

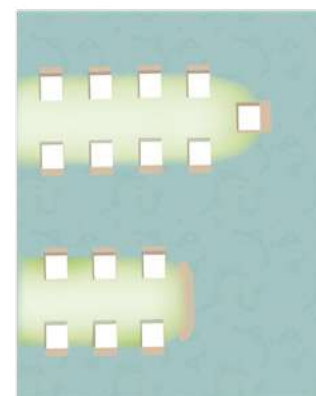
POSITIONERING HUISJES

De mate van aantallen recreatiewoningen die aan het water zijn gesitueerd verschilt per variant. Ook kunnen recreatiewoningen aan vaarwater liggen, en daardoor per boot bereikbaar zijn, of aan een waterpartij, die niet verbonden is aan de vaarroutes, maar waar vanuit de huizen wel zicht op het water is. In sommige varianten ligt een deel van de recreatiewoningen niet aan het water, maar juist in het groen.

Aan het water met privésteiger



Schiereilanden met tiny houses



Aan het groen



Figuur 34 Variaties in positionering van de recreatiewoningen

INRICHTING OOSTZIJDE

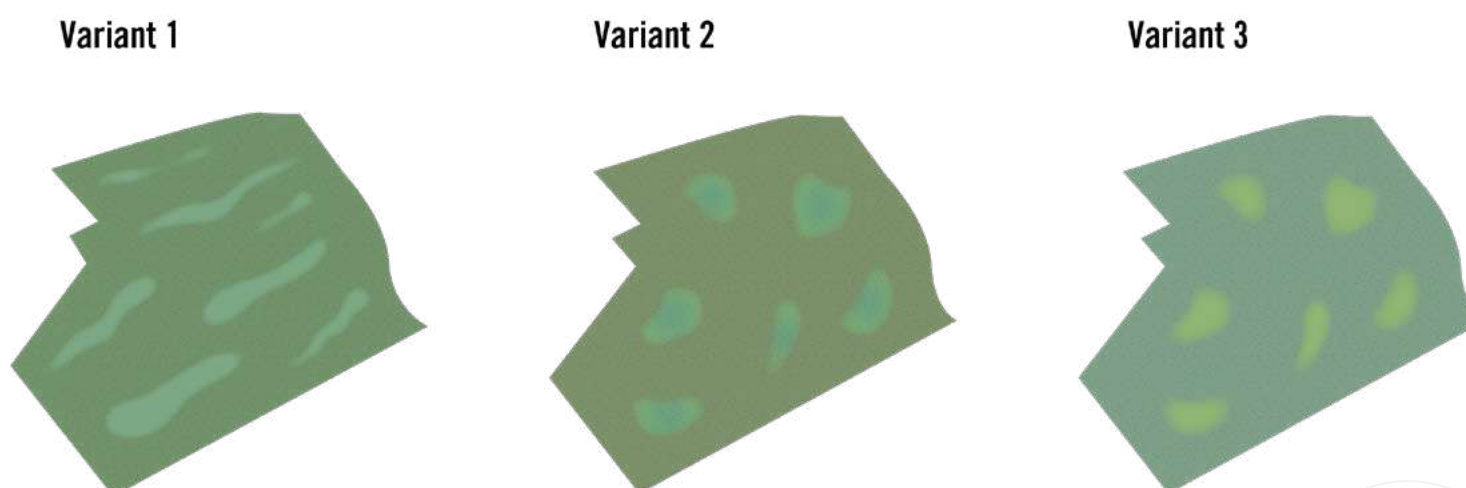
Het terrein aan de oostzijde, dat aansluit op de bestaande recreatiewoningen van de Kuilaart/ aan De Stringen heeft in elk van de varianten een eigen invulling: in variant 1 wordt de lijn met bebouwing doorgetrokken, in Variant 2 zijn in het water een aantal waterwoningen ingetekend en in variant 3 is aan het water een grote groene ruimte die geschikt is om te spelen. Het water wordt hier verder richting het aquaduct uitgegraven.



Figuur 35 Variaties in de uitwerking van het gebied aan de oostzijde van het aquaduct

NATUURGEBIED

De inrichting van het natuurgebied De Poelen verschilt per variant: de mate van aanwezigheid van greppels/ sloten/ poelen en de grootte en vorm ervan verschilt per variant. In variant 1 volgen ondiepe greppels dezelfde richting als de bestaande watergangen. Variant 2 heeft diepere poelen en in variant 3 is het hele gebied drassig en worden juist drogere eilandjes voorgesteld. Alle varianten hebben een open karakter; er is geen opgaand groen aanwezig waar predatoren zouden kunnen verblijven.



Figuur 36 Variaties in de inrichting van het natuurgebied voor weidevogels

VARIANTEN

VARIANT A

Variant A gaat uit van zoveel mogelijk recreatiewoningen aan het vaarwater. Er worden hiervoor een tweetal nieuwe watergangen in oostwest richting uitgegraven, in lijn met de verkavelingsrichting.

De fietsroute (Poelpaad) blijft op de huidige locatie ligging. Het natuurgebied bestaat uit gronden met een hoge grondwaterstand en heeft enkele poelen in oostwest richting, en volgt hiermee de oostwest structuur van het landschap. Aan de oostzijde wordt de nieuwe bebouwing in lijn met de bestaande bebouwing aan De Stringen en aan de kanaalzijde een aantal beachhouses geplaatst.

- + woningen aan vaarwater is karakteristiek voor het Friese Merengebied;
- goede exploitatiemogelijkheden;
- aansluiting op bestaande fietsroute;



Figuur 37 Variant A

VARIANTEN

VARIANT B

In variant B komt een klein deel van de recreatiewoningen aan het vaarwater te staan, en een groot deel van de woningen aan een tweetal grote waterpartijen. De jachthaven wordt in dit geval in westelijke richting uitgebreid, zodat er meer ruimte voor ligplaatsen voor de te verhuren boten komt.

De fietsroute buigt af in zuidelijke richting, gecombineerd met de waterkering, waardoor deze dicht langs het restaurant loopt. Het natuurgebied bestaat uit gronden met een hoge grondwaterstand en heeft enkele poelen.

Aan de oostzijde zijn een aantal (recreatie)waterwoningen toegevoegd, die deels op landtongen staan, en deels in het water. De wandelboulevard mondt uit in een groot openbaar toegankelijk speelveld.

- + woningen aan water;
- fietsroute dicht bij restaurant;
- de waterkering kan vrijwel op dezelfde locatie behouden blijven
- woningen aan vijverpartijen zijn niet karakteristiek voor het Friese Merengebied, maar komen in heel Nederland voor;
- de aansluiting op de bestaande fietsroute is door de scherpe bocht niet goed;



Figuur 38 Variant B

VARIANTEN

VARIANT C

Variant C gaat uit van het verlengen van de jachthaven in noordelijke richting. Hierdoor ontstaat hier extra ruimte voor recreatiewoningen aan het vaarwater/ de jachthaven, ook aan de westzijde. In deze variant worden aan de noordzijde woningen in het groen gesitueerd; zowel in/aan de bosstrook als aan een groene weide.

De fietsroute loopt buitenom het recreatieterrein, en wordt gecombineerd met het dijkje van de waterkering.

Het natuurgebied is zeer nat, en heeft enkele drogere eilandjes.

Aan de oostzijde is de jachthaven vergroot, en is vanaf de wandelboulevard direct contact met het water. Ook zijn er aan de noordzijde recreatiewoningen mogelijk.

- + variantie in locaties recreatiewoningen (deels aan vaarwater, deels aan groen);
 - woningen aan jachthaven is minder aantrekkelijk (veel 'drukke')
- de aansluiting op de bestaande fietsroute is door de scherpe bocht niet goed;
- woningen aan groen en vijverpartijen zijn niet karakteristiek voor het Friese Merengebied, maar komen in heel Nederland voor;



Figuur 39 Variant C

4. STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK MASTERPLAN



4. EERSTE CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

De voorkeur ging in het eerste concept naar Variant A, omdat hier veel recreatiewoningen aan het vaarwater mogelijk zijn. Deze variant is verder uitgewerkt. Aan de twee nieuwe watergangen worden verschillende typen recreatiewoningen geplaatst. De woningen hebben allen een rieten dak, maar hebben een verschillende grootte en indeling. De woningen zijn geschikt voor 2-, 4, 6 en 8 personen. Parkeren gebeurt bij de recreatiewoningen. Wel wordt er een bezoekersparkeerplaats ingericht. Parkeren voor de horeca en de jachthavens vindt geconcentreerd plaats, en wordt uit het zicht van de N359 gesitueerd.

De auto-ontsluiting vindt vanaf de rotonde plaats, en gaat uit van een aparte ontsluiting van het noordelijk en zuidelijk deel. De ontsluiting van de horeca wordt deels gecombineerd met die van het zuidelijk deel.

Rondom de jachthaven bij het hoofdgebouw is een brede boulevard ingetekend. Aan de noordzijde komt een nieuw facilitair gebouw, waar ook het havenkantoor, de bootverhuur en een winkeltje worden gevestigd. Erboven komen hotelkamers.

De fietsroute (Poelpaad) blijft op de huidige locatie liggen. Het natuurgebied is verbonden met het Poelepaad middels een natuurplein. Het is een plas-drasgebied dat geschikt moet zijn voor weidevogels. Aan het eind van het natuurplein wordt een vogelkijkhut voorgesteld.

Een brede boulevard verbindt de horeca aan de westzijde van het aquaduct met de jachthaven aan de westzijde.

De boulevard mondt uit op een verbreed vlonderterras, waarvandaan uitzicht is over de grote waterplas. Deze plas krijgt een organische vorm. Aan

het Johan Frisokanaal wordt een vijftal beachhouses geplaatst.

Aan de oostzijde komen verder een tiental nieuwe recreatiewoningen, in lijn met de bestaande bebouwing aan De Stringen.



Figuur 40 Eerste concept Stedenbouwkundig masterplan (versie 2023)

KADERSTELLEDE NOTA GEMEENTE SÚDWEST FRYSLÂN

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft met een kaderstellende nota gereageerd op het voorliggende eerste concept.

Ruimtelijke kwaliteit

Belangrijkste punt is het ruimtegebruik.

Gevraagd wordt naar zuinig ruimtegebruik en een compacter plan, waarbij de noordwest grens minder ver ‘oprukt’ de open polder in. Ook de vormtaal van het water roept vragen op. De gemeente roept op om de

hoeveelheid water te beperken. Om een bijdrage te leveren aan de lokale gemeenschap en het landschap op een prettige manier beleefbaar te laten voor de toerist gaat de gemeente verder uit van het intact houden van de bestaande route van het Poelspaed. Verder streeft de gemeente naar een hoge beeldkwaliteit. Een groene mantel aan beide zijden van de provinciale weg zorgt voor eengroene eenheid in het verder open landschap. Tot slot een oproep om de kap van bestaande bomen te beperken.

Toerisme en gastvrijheidseconomie

De gemeente vraagt aandacht voor de relatie met het bestaande recreatiecluster de Kuilart, een goede bedrijfsvoering met verhuur van recreatiewoningen, de (ondergeschikte) voorzieningen op het terrein mogen niet concurrerend zijn met de lokale voorzieningen in Koudum, streven naar een kwaliteitsimpuls, een goede verbinding naar en met het centrum van Koudum en het toevoegen van de uitgangspunten uit de visie gastvrijheidseconomie.

Ecologie

Er mist een motivering van planontwikkeling in Weidevogelkansgebied, alternatieven, compensatie en mitigatie. Natuurcompensatie is noodzakelijk.

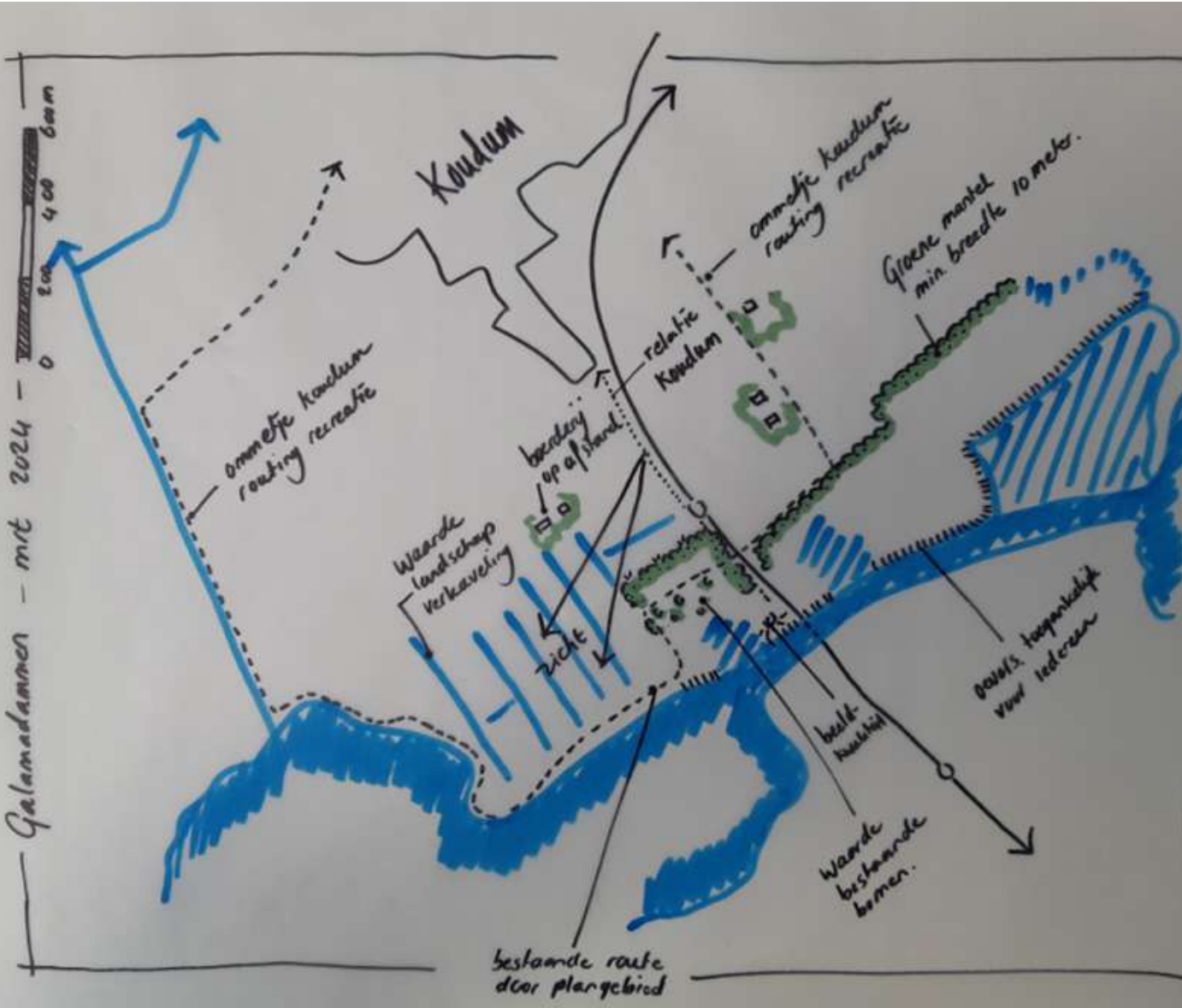
Gezonde leefomgeving

Houd bij het ontwerp rekening met een prettige en gezonde leefomgeving, zoals bijvoorbeeld schoon, stromend water, vermijden van hittestress. Ook op sociaal maatschappelijk niveau aandacht besteden aan het benutten van kansen. Besteedt ook aandacht aan de dagrecreant.

Omerkingen provincie en waterschap

De provincie Fryslân wijst op de cultuur -historische/ landschappelijke en ecologische aspecten die spelen in het gebied. Op ecologisch vlak wordt aandacht gevraagd voor de Oudegaasterbrekken – Fluessen en omgeving, maar ook de soortenbescherming en het Weidevogelkansgebied. Ook de provincie benadrukt dat belangrijk is dat het gaat om een toeristisch-recreatieve opwaardering.

Uit het vooroverleg met het Wetterskip is gebleken dat de voorgestelde varianten behoorlijke ingrepen zijn die ook financieel behoorlijk kostbaar zijn. Ook dit kan een overweging zijn om de voorgestelde vormen en het vele inbrengen van water te wijzigen.



Figuur 41 schets uitgangspunten uit kaderstellende nota gemeente Súdwest-Fryslân

STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK MASTERPLAN



Figuur 42 Masterplan

STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK MASTERPLAN

Het nieuwe stedenbouwkundig masterplan is gebaseerd op de opmerkingen die in de kaderstellende nota en tijdens de ontwerp sessies met de gemeente zijn gemaakt.

Belangrijkste verandering is het verkleinen van het plangebied, waardoor sprake is van de gewenste compactheid. Hierdoor is er vanaf de provinciale weg vanaf Koudum meer zicht op de Morra. Ook komt hiermee de rotonde vrij in het landschap te liggen, hetgeen de planontwikkeling ten goede komt.

Ook is het hoeveelheid water in het plan aanzienlijk verminderd.

De groene omzoming aan de noordzijde is verder doorgetrokken rondom het recreatie-woningen gedeelte, waardoor het geheel een groencluster in het open landschap wordt.

Het natuurgebied heeft een andere invulling gekregen: er wordt een voor weidevogels aantrekkelijk open 'greppeltjesland' ontwikkeld; er zullen veel natte delen ontstaan (de greppels), welke wel onderhouden kunnen worden door

regelmatig maaien. Het is van belang dat de begroeiing hier kort blijft: predatoren kunnen zich verschuilen in struweel en/ of riet. Struweel- of riet ontwikkeling komt hier dan ook niet voor.

De veldschuur aan de noordzijde van het natuurgebied verdwijnt. Om van het natuurgebied te genieten zonder de weidevogels te verstoren wordt aan de rand, in de zuidwest hoek, een vogelkijkhut gesitueerd.

Een groot deel van het terrein is openbaar toegankelijk via het fietspad en wandelpaden. Ook het strandje aan de zuidzijde is openbaar toegankelijk.

Veel aandacht is besteedt aan het verbinden van de terreinen aan weerszijden van de provinciale weg: een fraaie, brede boulevard verbindt het hoofgebouw aan de westzijde van het aquaduct met de jachthaven aan de westzijde. Deze as mondt uit op een verbrede verblijfsplek (bijvoorbeeld in de vorm van een vlonderterras,) waarvandaan uitzicht is.

Rondom de jachthaven bij het hoofgebouw is een brede boulevard ingetekend. Aan de noordzijde komt een nieuw facilitair gebouw, waar ook het havenkantoor, de bootverhuur en een winkeltje worden gevestigd. Erboven komen hotelkamers.

Door het hele gebied worden verschillende

typen recreatiewoningen geplaatst. De woningen hebben allen een rieten dak, maar hebben een verschillende grootte en indeling. De woningen zijn geschikt voor 2-, 4, 6 en 8 personen.

In totaal komen er 50 nieuwe recreatie-woningen. Hierna is onder het kopje 'architectuur' (p47 ev) aangegeven hoe de recreatiewoningen en andere gebouwen er uit komen te zien

Aan de westzijde van het recreatiecomplex komen twee ondiepe boezem-vijvers, die met elkaar en de jachthaven verbonden zijn. Hierdoor zijn hier veel recreatiewoningen aan het (vaar)water mogelijk.

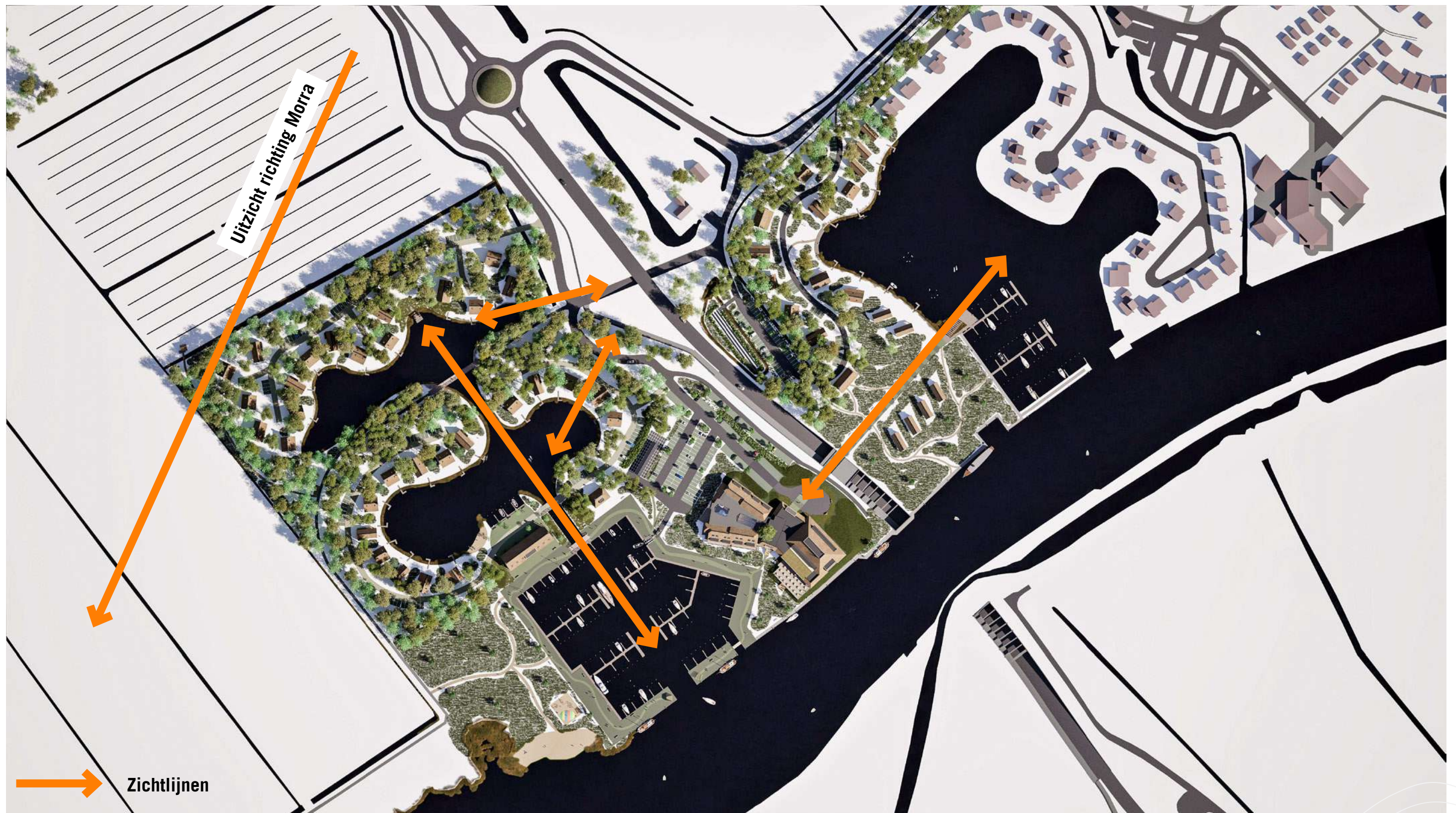
Aan de oostzijde worden twee stroken met recreatiewoningen geplaatst; de voorste direct aan het water, in de achterste zijn de woningen zo gesitueerd dat ze zicht op het water hebben. Aan het Johan Frisokanaal wordt een vijftal beachhouses geplaatst.

Parkeren gebeurt bij de recreatiewoningen en in kleine clusters. Er wordt nabij het hoofgebouw een bezoekersparkeerplaats ingericht. Parkeren voor de horeca en de jachthavens vindt geconcentreerd plaats, en wordt uit het zicht van de N359 gesitueerd. De fietsroute (Poelpaad) blijft op de huidige locatie liggen.



Figuur 43 Stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan

ZICHTLIJNEN



Figuur 44 Zichtlijnen

WATERWEGEN



Figuur 45 Waterwegen voor vaartuigen, verbonden met de Fluessen en Morra: waterrijk karakter van de omgeving

WATERKERING



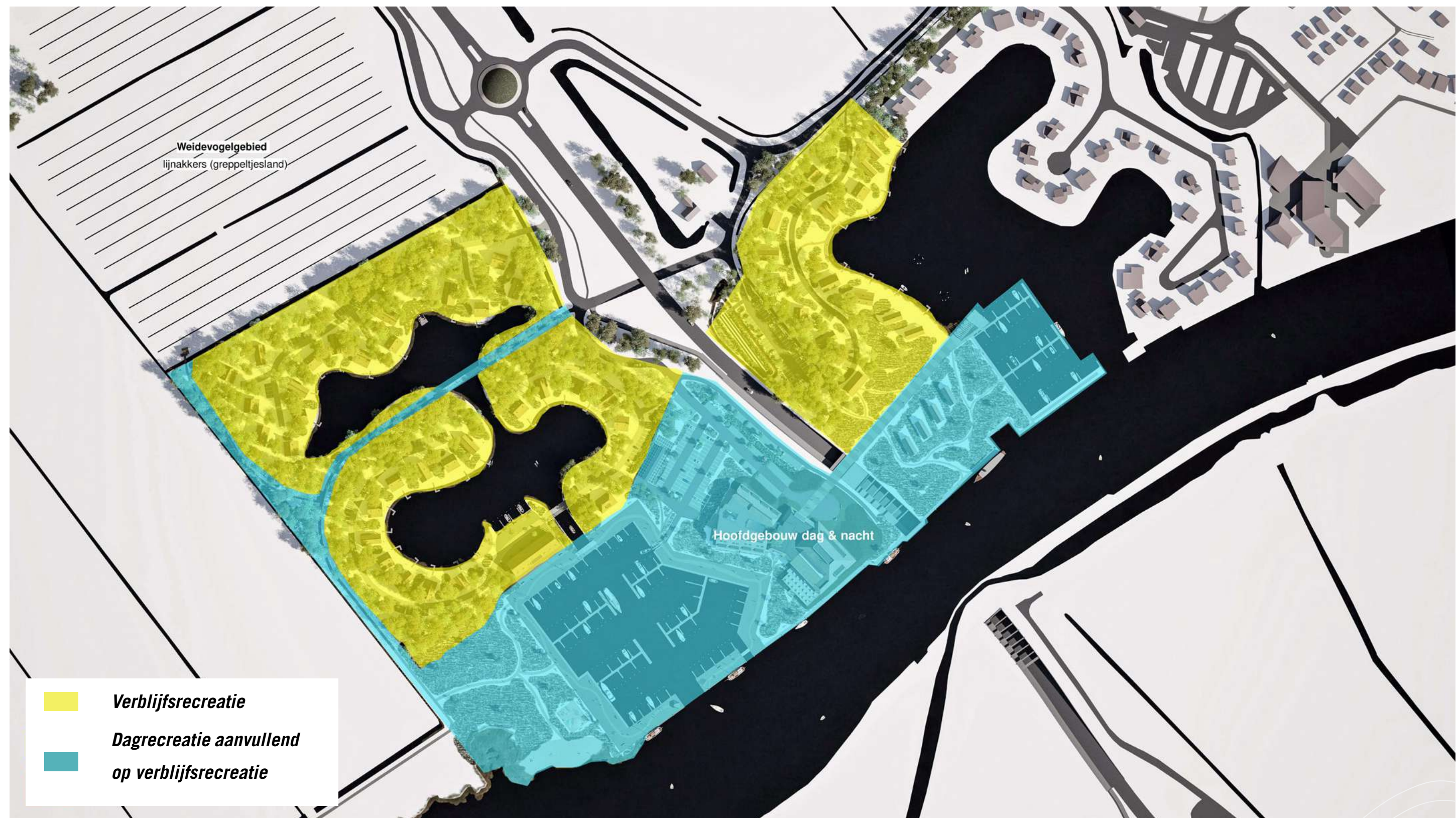
Figuur 46 Waterkering bestaande en nieuwe situatie

WATERCOMPENSATIE



Figuur 47 Watercompensatie; bestaande en nieuwe situatie

DAG- EN VERBLIJFSRECREATIE



Figuur 48 dag- en verblijfsrecreatie

ONTSLUITING



Figuur 49 Situatie ontsluiting en ingangen

VERKEERSGENERATIE

Bestaande situatie deelgebied west					
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Omrekenfactor	Werkdag (mvt/etmaal)
Hotel (3 sterren)	24 hotelkamers	2,02 per 100 m² bvo	48,42	1,0	48,42
Restaurant	950 m² (bvo) (15,2 parkeerplaatsen)	4 per parkeerplaatsen	60,8	1,0	60,8
Jachthaven	107 ligplaatsen	26,6 per 100 ligplaatsen	28,46	1,0	28,46
Totaal bestaand			137,68		137,68
Beoogde situatie deelgebied west					
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Omrekenfactor	Werkdag (mvt/etmaal)
Hotel (4 sterren)	21 hotelkamers	2,69 per 100 m² bvo	56,44	1,0	56,44
Restaurant	950 m² (bvo) (15,2 parkeerplaatsen)	4 per parkeerplaats	60,8	1,0	60,8
Jachthaven	120 ligplaatsen	26,6 per 100 ligplaatsen	31,92	1,0	31,92
Recreatiewoningen	31 woningen	2,78 per woning	186,03	1,1	94,63
Kantoor zonder baliefunctie	69 m² (bvo)	9,18 per 100 m² bvo	6,33	1,33	8,42
Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	114 m² (bvo)	17,13 per 100 m² bvo	19,52	1,33	25,96
Winkel (buurtsupermarkt)	104 m² (bvo)	102,45 per 100 m² bvo	106,55	1,2	127,86
Totaal beoogd			367,58		406,03
Verkeerstoe-name (beoogd – bestaand)			229,90		268,35

Figuur 50 Tabel verkeersgeneratie in deelgebied west

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 321 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Het gegenereerde verkeer wordt volledig afgewikkeld via het kruispunt Sudergoawei – Dammenseweg – Tjalke van der Walstraat. Ten opzichte van de capaciteit van het kruispunt is de beoogde verkeerstoename dermate laag dat de invloed op de verkeersafwikkeling van het kruispunt verwaarloosbaar is. Tevens is de verkeerstoename dermate laag dat de verkeersveiligheid van de omliggende wegen niet negatief wordt beïnvloed.

Bestaande situatie deelgebied oost					
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Omrekenfactor	Werkdag (mvt/etmaal)
Jachthaven	79 ligplaatsen	26,6 per 100 ligplaatsen	21,01	1,0	21,01
Beoogde situatie deelgebied oost					
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Omrekenfactor	Werkdag (mvt/etmaal)
Recreatiewoningen	19 woningen	2,78 per woning	52,73	1,1	58,0
Jachthaven	60 ligplaatsen	26,6 per 100 ligplaatsen	15,96	1,0	15,96
Totaal beoogd			68,69		73,96
Verkeerstoe-name (beoogd – bestaand)			47,67		52,94

Figuur 51 Tabel verkeersgeneratie in deelgebied oost

OMMETJES



Figuur 52 Situatie ontsluiting en ingangen

PARKEREN



Figuur 53 Parkeerkoffers (omsloten door begroeiing en voorzien van doorgroeitegels / 292 parkeerplekken in totaal)

PARKEERBEHOEFTE

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt 270 parkeerplaatsen. Alhoewel de beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende functies wordt binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid het toepassen van dubbelgebruik niet toegestaan. Na saldering met de bestaande situatie bedraagt de parkeerbehoefte $269 - 160 = 109,24$, na afronding 110 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie bedraagt het parkeeraanbod binnen het plangebied 292 parkeerplaatsen. Dit is ruimschoots voldoende om de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling volledig op eigen terrein op te vangen.

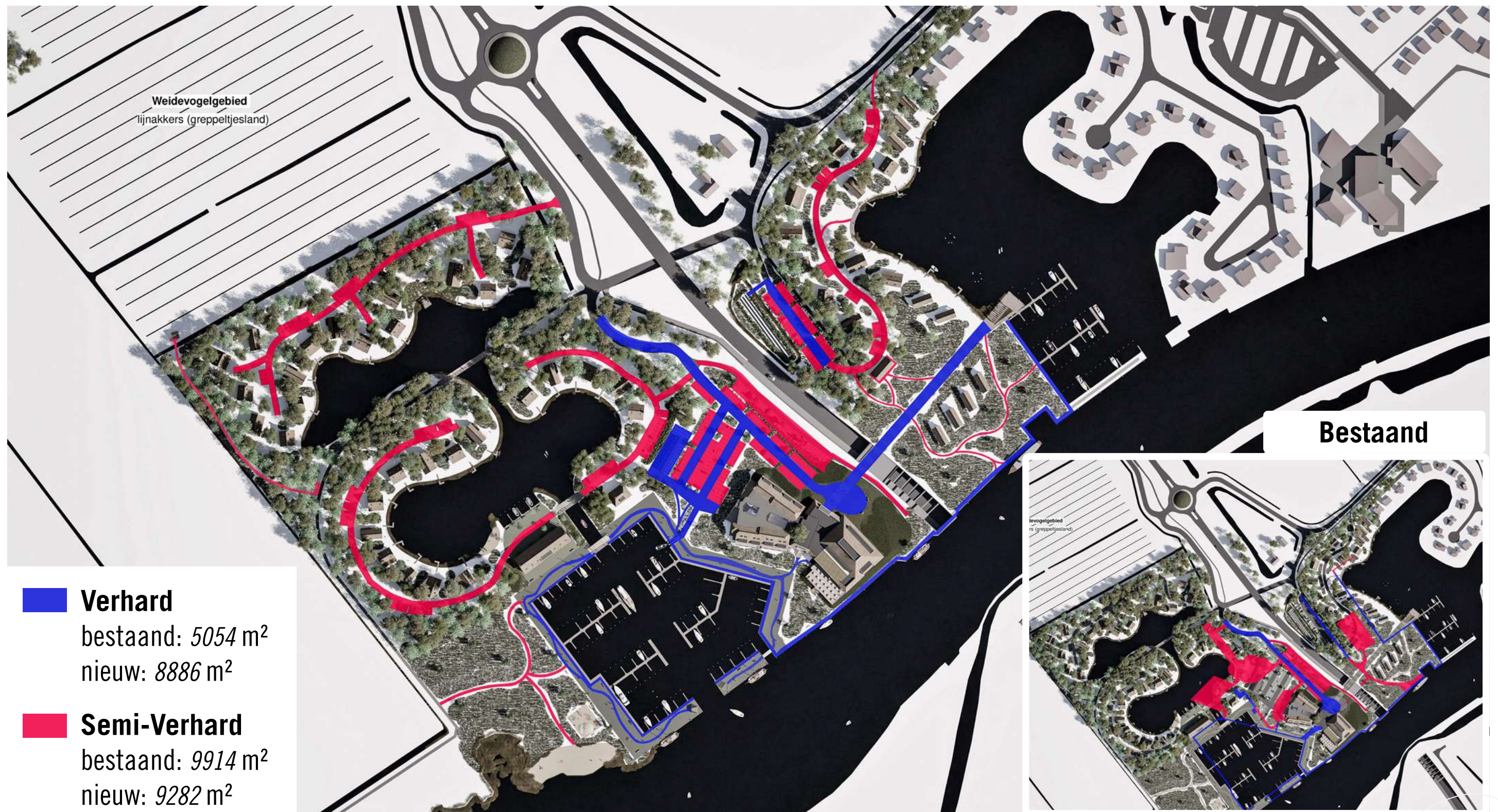
Bestaande situatie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Oost			
Hotel	24 hotelkamers	1 per hotelkamer	24
Restaurant	950 m² (bvo)	8 per 100 m² bvo (-80% ivm combinatiebezoek hotel)	15,2
Jachthaven	79 ligplaatsen	0,65 per ligplaats	51,35
Totaal oost			90,55
West			
Jachthaven	107 ligplaatsen	0,65 per ligplaats	69,55
Totaal bestaand:			160,1

Figuur 54 Tabel huidige parkeerbehoefte

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte (p.p.)
Oost			
Hotel	21 hotelkamers	1 per hotelkamer	21
Restaurant (buiten het centrum)	950 m² (bvo)	8 per 100 m² bvo (- 80% ivm combinatiebezoek hotel)	15,2
Jachthaven	120 ligplaatsen	0,65 per ligplaats	78
Recreatiewoningen	31 eenheden	2,15 per woning	66,65
Bedrijf (kantoor)	184 m² (bvo)	3 per 100 m² bvo	5,52
Winkel	104 m² (bvo)	3 per 100 m² bvo	3,12
Totaal oost			189,49
West			
Recreatiewoningen	19 eenheden	2,15 per woning	40,85
Jachthaven	60 ligplaatsen	0,65 per ligplaats	39
Totaal west			79,85
Totaal beoogd:			269,344
Totaal beoogd – be- staand:			109,24

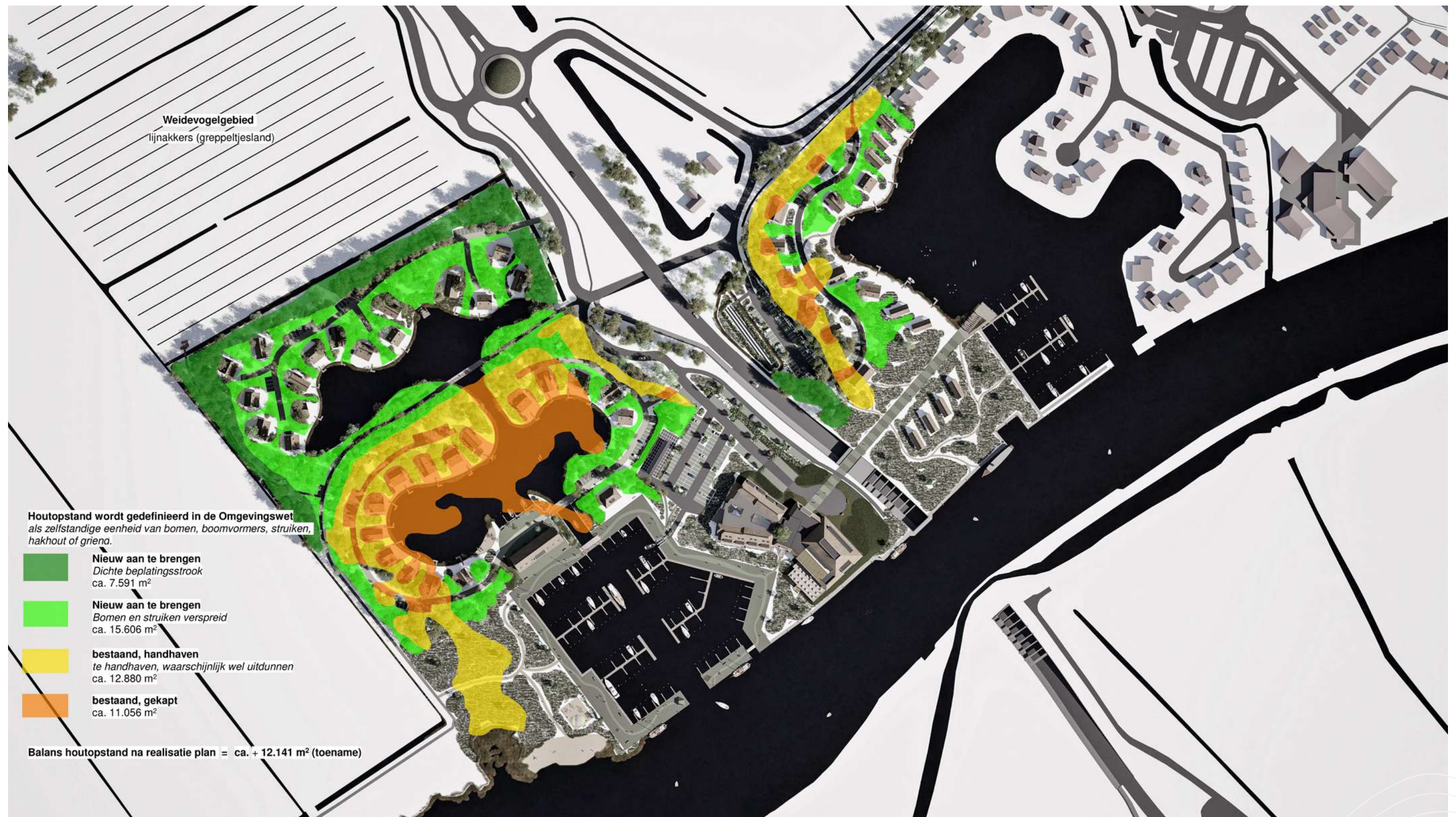
Figuur 47 Tabel parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

TOENAME VERHARDING



Figuur 55 Verharding; bestaand en nieuw

COMPENSATIE HOUTOPSTANDEN



Figuur 56 houtopstanden/ boscompensatie

TOELICHTING OP HET MASTERPLAN

Bedden

Object	Onderdeel	Aantal Bedden	Aantal Kamers/huisjes	Totaal Bedden
Hoofdgebouw	Hotelkamers nieuw	2	13 st.	26
	Hotelkamers bestaand	2	24 st.	48
Havenhotel	Hotelkamers	2	8 st.	16
Recreatiewoningen	Het Visdiefje	4	7 st.	28
	De Koekoek	6	12 st.	72
	De Rietzanger	6	21 st.	126
	De Fuut	6	7 st.	42
	De grote Karekiet	8	2 st.	16
	De Zearend	10	1 st.	10
			Totaal aantal bedden	352

Tabel 1 Gegevens en aantallen

PM:

- gegevens met betrekking tot
- PARKEREN
 - ZONNEPANELEN
 - HAVENS
 - OVERIGE OBJECTEN

ARCHITECTUUR

Aanleiding

Dit ontwikkelingsplan betreft een realisatie van een waterrijk resort waar heerlijk gerecreëerd kan worden. Één van de belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerpen van dit plan, is het vaststellen van de identiteit. De Galamadammen moet geschikt zijn om meerdere doelgroepen aan te trekken. Het gaat om dagrecreatie (restaurant en dagjes bezoek havens) én nachtrecreatie (hotelkamers, recreatiewoningen en passantenhavens). Bij het tot stand komen van dit ontwikkelingsplan, is gezocht naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een vriendelijke verschijningsvorm. Het resort moet goed inpasbaar zijn in de omgeving.

Hoofdgebouw | uitgangspunten architectuur

Het huidige hotel-restaurantgebouw Galamadammen is een solitair gebouw gelegen aan de N359, op een markante plek tussen de Fluessen en de Morra. Het gebouw is in het verleden in verschillende fases gebouwd. De huidige plattegronden voldoen niet meer aan de logistieke eisen voor een gezond draaiend hotelbedrijf. Lange looproutes en inefficiënte plattegrondindelingen zorgen voor logistieke problemen. Er is behoefte om het gebouw te herstructureren en op te waarderen zodat dit hotel-restaurantgebouw voor de komende 40 jaar weer goed kan functioneren.

Het restaurantgedeelte (de “kop”) is gedateerd en is in de jaren ‘80 gebouwd. Ongeveer 25 jaar later is het restaurant uitgebreid met twee bouwvleugels met hotelkamers. Tussen deze twee vleugels is een wintertuin en een binnenzwembad gecreëerd. Het hoofdgebouw kenmerkt zich dan ook als een “kop-hals-vleugels-gebouw”. De bouwkundige staat van het restaurantgedeelte (kop) is zeer slecht en verzakt. Dit gedeelte van het hoofdgebouw wordt dan ook gesloopt.



Figuur 48 Historisch hoofdgebouw
Badpaviljoen De Morra
ca. 1960

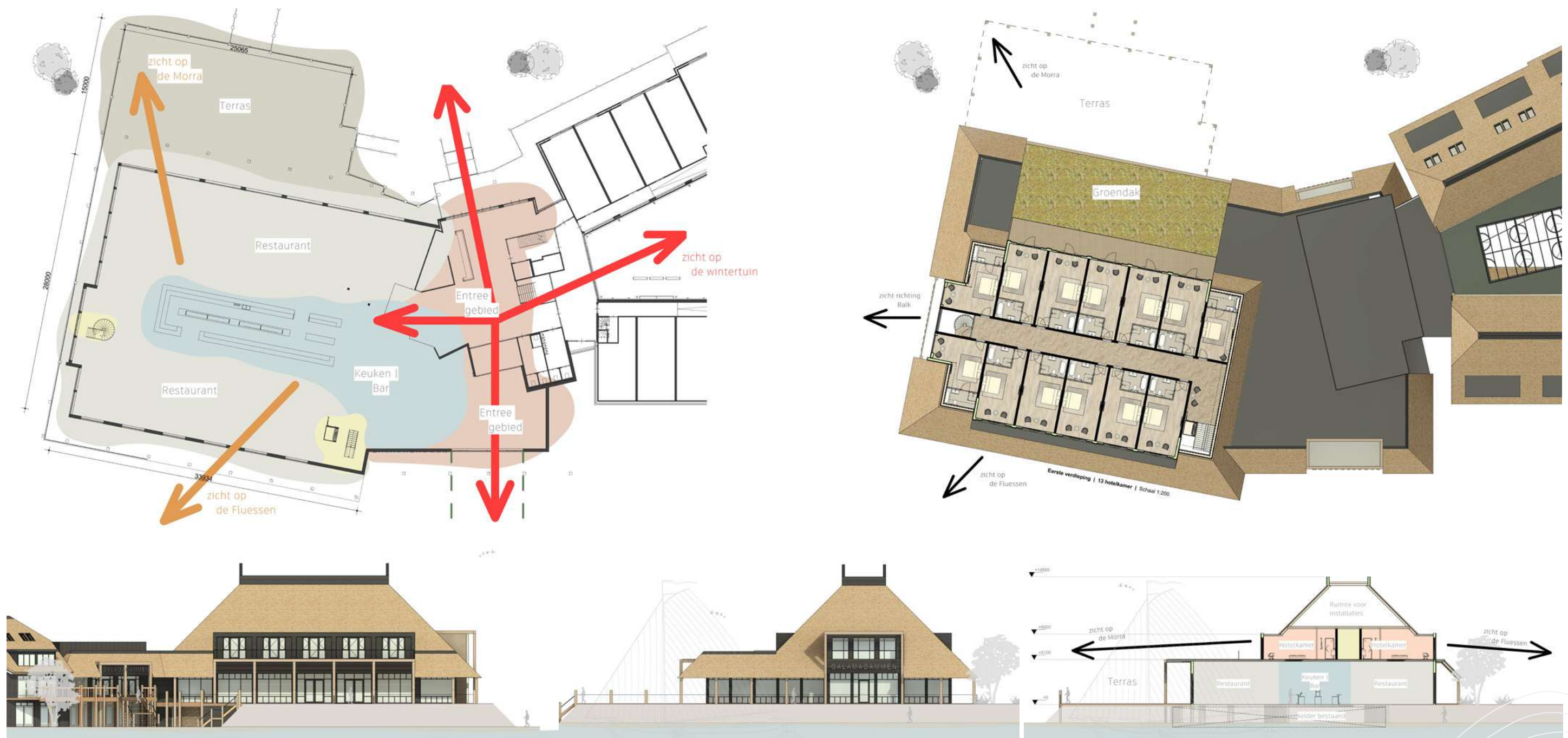


Figuur 57 Referentiebeelden voor het ontwerp van het hoofdgebouw

ARCHITECTUUR

Een belangrijk onderdeel van deze planontwikkeling is een herstructurering van het hoofdgebouw, waarbij een nieuwe kop (restaurant) en een nieuw intermediair (entree gebied) wordt gerealiseerd. Tevens zal het hotelgedeelte (hotelvleugels) bouwkundig- en esthetisch worden opgewaardeerd.

Het hoofdgebouw fungeert als een belangrijk en functioneel ankerpunt in het plangebied. Visueel staat het gebouw op een verhoogd talud en dat versterkt de aantrekkingskracht. Hier is uiteraard ook de centrale balie en receptie voor het resort ondergebracht. De verschijningsvorm van het hoofdgebouw is leidend voor de uitwerking van de architectuurprincipes van de recreatiewoningen en overige gebouwen in het park (resort). De gebouwen en de woningen moeten “familie” van elkaar worden.



Figuur 58 Uitwerking ontwerp hoofdgebouw

ARCHITECTUUR

In de nieuwe kop van het hoofdgebouw wordt op de begane grond een nieuw restaurant met buitenterras gerealiseerd. Op de verdieping worden nieuwe hotelkamers gecreëerd, die vrij uitzicht hebben op de Fluessen en de Morra. De nieuwe kop wordt evenwijdig aan de provinciale weg georiënteerd. De orthogonale ligging van de nieuwe kop komt overeen met de richting van de oorspronkelijke boerderij van voor 1945.

Als inspiratie is onder andere gekeken naar de vormgeving van het met riet gedekte paviljoen die hier heeft gestaan rond 1960. Ook voor dit nieuwe plan van de Galamadammen zullen de daken worden voorzien van riet. Een natuurlijk materiaal, passend bij de omgeving.



Architectuurprincipe | Identiteit

Een eenduidig herkenbaar architectuurprincipe van het hoofdgebouw wordt geïntroduceerd en voortgezet voor de woningen en overige gebouwen in het plangebied, oftewel alle gebouwen in het resort. Zowel het hoofdgebouw, als de woningen en overige gebouwen moeten op een natuurlijke manier worden ingebed in de omgeving. Het toepassen van natuurlijk materialen en kleuren dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgen ervoor dat de woningen goed mengen in dit waterrijke natuurlandschap.

De omvang van de gebouwen en de grootte van woningen zijn, proportioneel gezien, in verhouding met de omgeving. Door toepassing van rieten daken en houten gevels bij het hoofdgebouw, alle overige gebouwen en woningen wordt de samenhang versterkt in het plangebied en straalt dit rust uit.

Voor de nieuwe kap aan de kop van het hoofdgebouw is bewust gekozen voor een stevige schildkap met flinke dak-overstekken. De hoofdvorm heeft een sterke affiniteit met een boerderij-vorm en door de contourwerking van de nieuwe schildkap wordt de markering van de kop van Galamadammen goed zichtbaar. De grootte van het nieuwe dak op de kop van het hoofdgebouw staat nu beter in verhouding tot het lijf (hotelvleugels). Door het deels optrekken van de façade aan de kopse kant verkrijgt het gebouw een fraai “gezicht” die op het water is georiënteerd.

Door de toepassing van zwart aluminium nokafdek-lijsten en door toepassing van verticale pironnen op de hoeken van de dakrand, worden de contouren van het hoofdgebouw versterkt. Het gehele hoofdgebouw van de Galamadammen wordt esthetisch opgewaardeerd. Alle gevels worden voorzien van nieuwe houten gevelbekleding en alle schuine daken worden voorzien van riet.

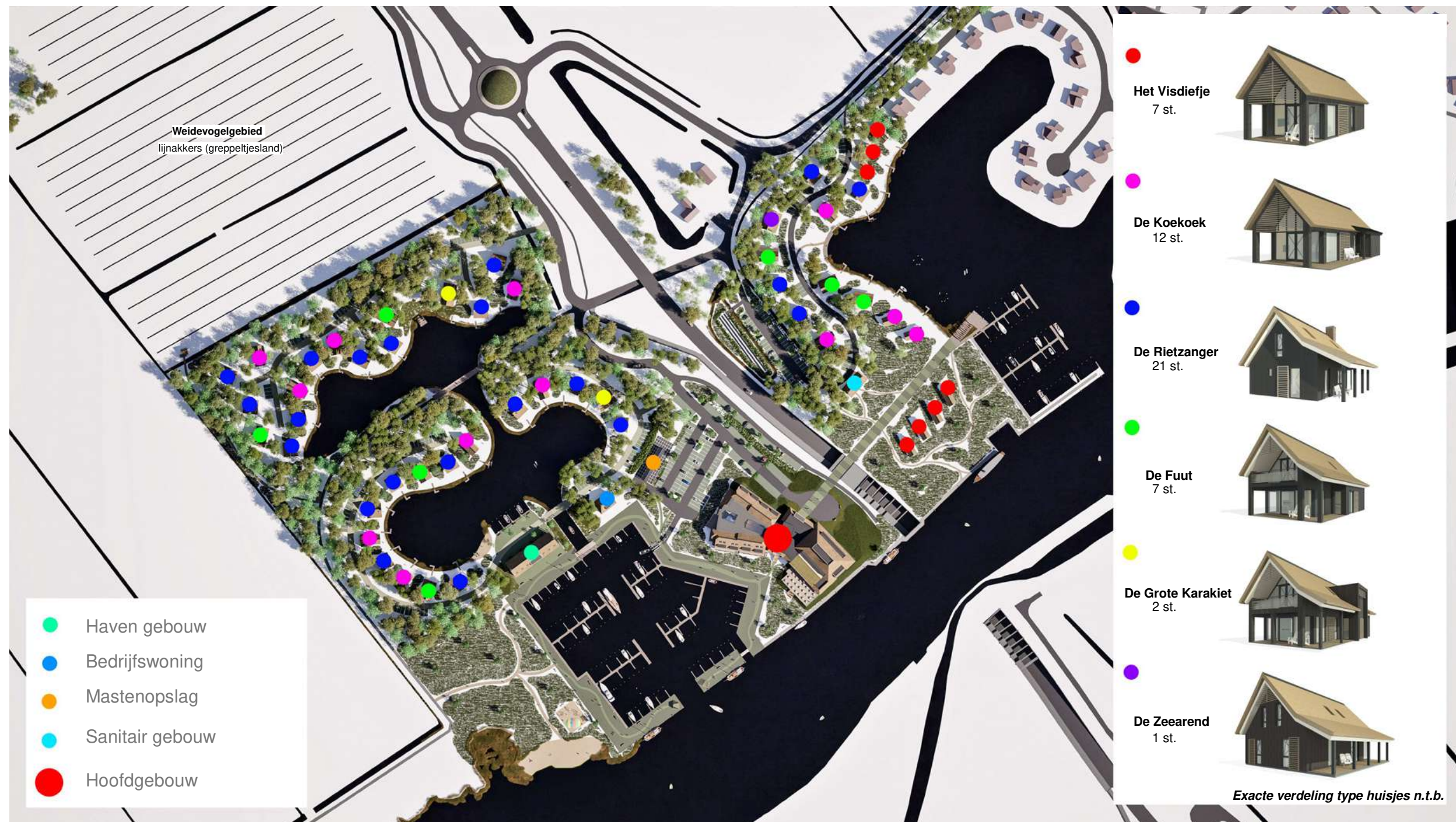


Figuur 59 Aanzichten hoofdgebouw Galamadammen

ARCHITECTUUR

Recreatiewoningen

Voor de recreanten zijn zes woningtypes ontworpen. De woningen zijn gedifferentieerd op basis van uiterlijk, oriëntatie en grootte (aantal personen). In de basis hebben alle woningtypes hetzelfde kleurenpallet en materiaalgebruik zodat de woningen familie van elkaar zijn. De lay-out en positionering van de verschillende woningen in het resort is zodanig ontworpen dat elke woning een hoog privégehalte kent. De woningen zijn ruim opgezet in het plangebied. Alle woningen zijn sterk georiënteerd op het water. Het plan en architectuur is zodanig vormgegeven dat er gezocht is naar een goede ruimtelijke kwaliteit. Een sterke connectie tussen de woningen en het “ankerpunt” (hoofdgebouw met restaurant) wordt verwezenlijkt door natuurlijke voetpaden en inrichting.



Figuur 60 Nieuwe bebouwing en aantallen per woningtype

ARCHITECTUUR



De Fuut | 6-8 personen
BVO: 163 m²
Aantal: 6 stuks



De Grote Karakiet | 8-10 personen
BVO: 190 m²
Aantal: 3 stuks



Het Visdiefje | 4 personen
BVO: 54 m²
Aantal: 13 stuks



De Koekoek | 4-6 personen
BVO: 110 m²
Aantal: 9 stuks



De Rietzanger | 6 personen
BVO: 123 m²
Aantal: 18 stuks



De Zeearend | 10-12 personen
BVO: 204 m²
Aantal: 1 stuks

Figuur 61 *Uitwerking woningtypen*

ARCHITECTUUR



Haven gebouw voorgevel

- winkel
- kantoor
- hotel
- verhuur watersport



Haven gebouw achtergevel



Bedrijwoning
- bestaand



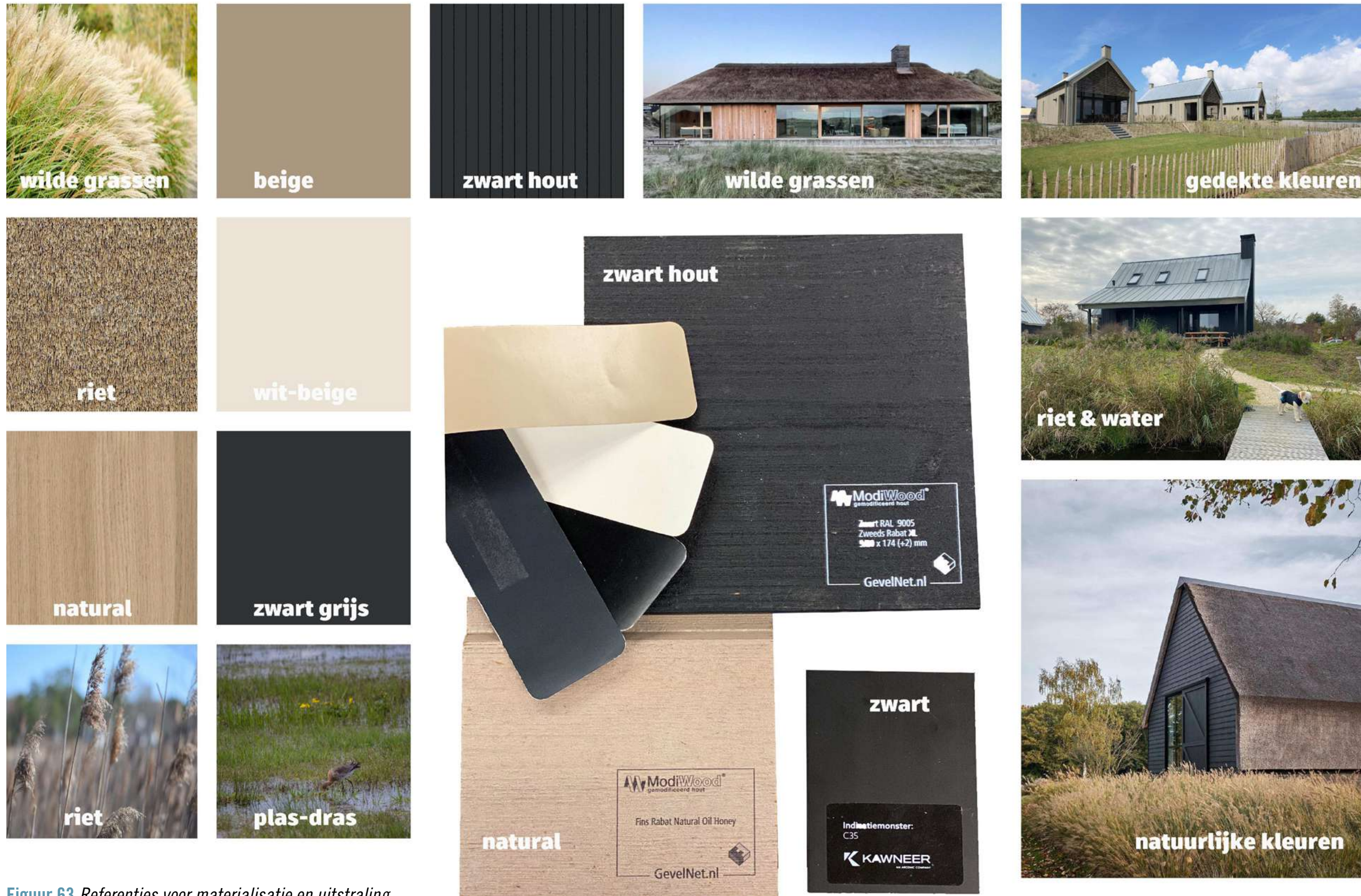
Sanitair gebouw
- haven Noord-oost



Mastenopslag
- zonnepanelen dak

Figuur 62 *Uitwerking overige gebouwtypen*

ARCHITECTUUR



Figuur 63 Referenties voor materialisatie en uitstraling

MASTERPLAN | VOGELVLUCHT



Figuur 64 *Overzicht plangebied vanuit de lucht*

MASTERPLAN | VOGELVLUCHT



Figuur 65 Overzicht plangebied vanuit het oosten

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 66 *Overzicht plangebied vanuit het zuiden*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 67 Vogelvluichtperspectief op de oostelijke haven, chalets en boulevard richting het hoofdgebouw

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 68 Zicht op de boulevard richting het hoofdgebouw vanaf de oostelijke haven

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 69 *Zicht vanaf het kanaal op de recreatiewoningen*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



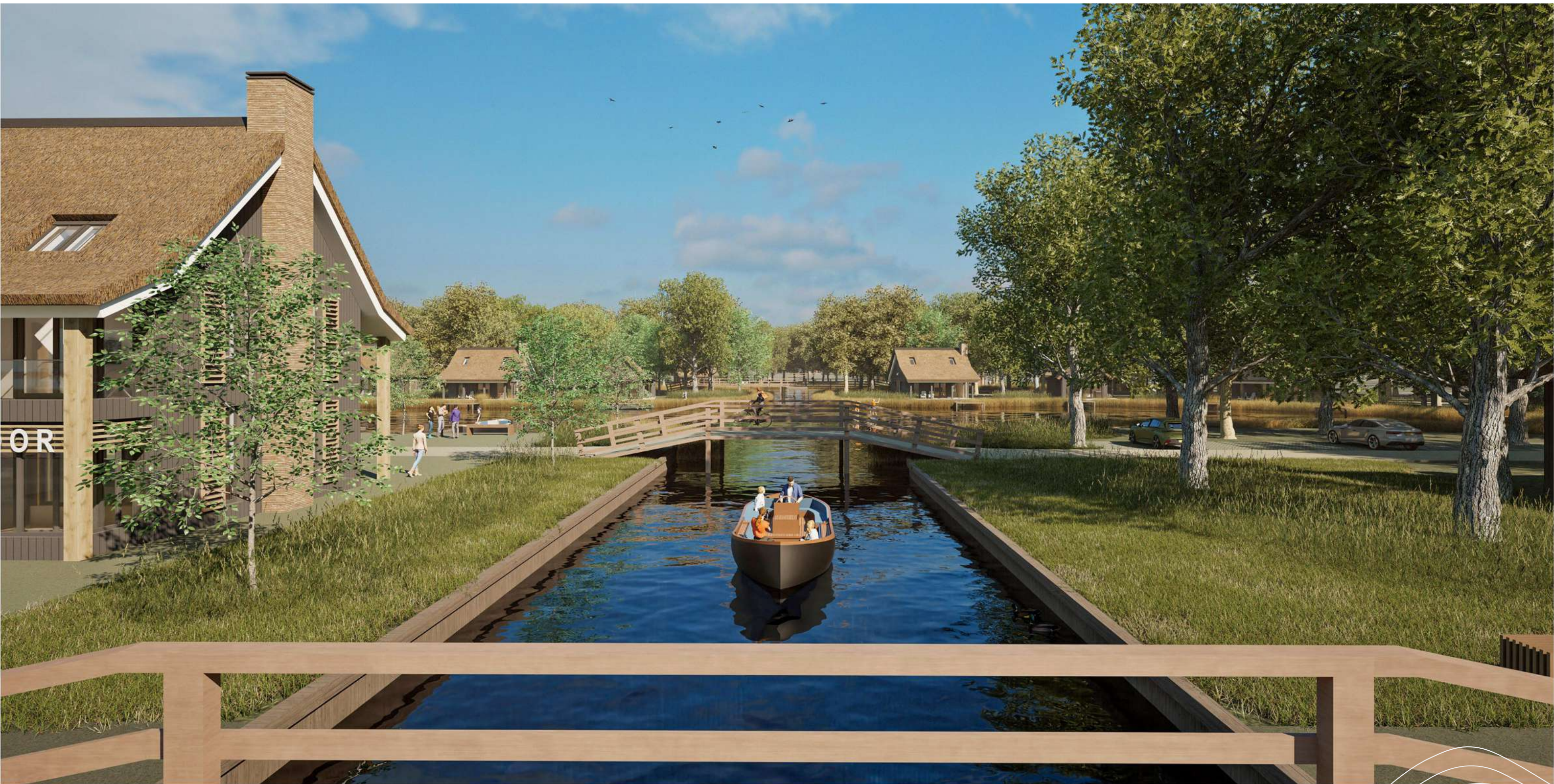
Figuur 70 Zicht vanaf het kanaal op de ingang van de haven en het hoofdgebouw

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 71 Zicht op de haven, het havengebouw en het hoofdgebouw

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 72 zicht vanaf een loopbrug op een kanaaltje met nog een loopbruggetje met links het havengebouw

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 73 *Vogelvlucht van het havengebouw tussen de haven en de recreatiewoningen*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 74 *Vogelvlucht van het havengebouw richting de recreatiewoningen*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 75 *Vogelvlucht van de haven en het havengebouw vanaf de recreatiewoningen*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 76 Recreatiewoningen langs de natuurvriendelijke oever met wandel- en fietsbrug op de voorgrond

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 77 *Vogelvluchtperspectief van recreatiewoningen langs het water*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 78 Aanlegsteiger voor waterrecreatie vanaf de natuurvriendelijke oever

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 79 *Vogelvluchtperspectief van het weidevogelgebied grenzend aan de recreatiewoningen*

MASTERPLAN | PERSPECTIEF



Figuur 80 Vogelvluichtperspectief van de parkeerkoffers met halfverharding (grasbetontegels)

MASTERPLAN | IMPRESSIES



Figuur 81 *Zicht van bovenaf op chalets, boulevard en haven*



Figuur 82 *Zicht van bovenaf op strand, speelplaats en haven*



Figuur 83 *Zicht van bovenaf op recreatiewoningen aan het water*



Figuur 84 *Zicht vanaf de kade op passantenhaven en havengebouw*



Figuur 85 *Recreatiewoningen gezien vanaf het water*



Figuur 86 *Recreatiewoningen enen wandelbrug tussen de bomen door*

MASTERPLAN | IMPRESSIES



Figuur 87 *Zicht van bovenaf op recreatiewoningen in het groen*



Figuur 88 *Zicht van bovenaf steiger aan het water*



Figuur 89 *Zicht van bovenaf op de rotonde met het park erachter*



Figuur 90 *Zicht op de parkeerplaatsen bij het hoofdgebouw*



Figuur 91 *Zicht vanaf het kanaal op het hoofdgebouw*



Figuur 92 *Het hoofdgebouw en de haven vanaf de parkeerplaats*

PENTA 
ARCHITECTEN

RHO ADVISEURS
—

