

BALK: WATER & BOS

MASTERPLAN WATERFRONT BALK



GEMEENTE GAASTERLÂN – SLEAT en PROVINCIE FRYSLÂN

BALK: WATER & BOS

masterplan voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling en
duurzame ruimtelijke kwaliteit van het waterfront van Balk

december 2011

In opdracht van:
De gemeente Gaasterlân – Sleat
De provincie Fryslân (Fries Merenproject)

Interra bv Joure in samenwerking met de werkgroep:

gemeente:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

provincie:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De economische effecten zijn berekend door Weusthuis & Partners, Groningen

-

Inhoud

DEEL 1: Samenvatting	9
DEEL 2: Toelichting en beschrijving	17
Inleiding	19
Ambitie	19
Masterplan	19
Werkwijze	20
Begrenzing	20
Beleid van rijk en provincie	21
Nationaal landschap	21
Streekplan Fryslân 2007: "Om de kwaliteit fan de romte"	21
Friese Meren eerste en tweede fase	21
Beleid van de gemeente	23
Structuurschets Balk 2005	23
Ontwikkelingsvisie: Bouwen aan Balk 2006	23
Ruimtelijke analyse	25
Ruimtelijk raamwerk Balk	27
Positionering Balk: Water – Balk - Bos	29
Thematische analyse van het waterfront	31
Thema duurzaamheid	32
Uitgangspunt	32
Conclusies	34
Thema functionaliteit	35
Belevingsonderzoek	35
Conclusies	37
Thema ruimtelijke kwaliteit	39
De landschappelijke lijst	39

De stedenbouwkundige structuur	40
De ruimtelijke karakteristiek van het huidige waterfront	42
Conclusies	43
Visie op hoofdlijnen	45
De integrale visie	46
De visiekaart	47
Deelgebieden	49
De Lutsmond: een open entree	49
De Luts e.o. tussen de Lutsmond en Balk: een comfortabele verbinding	50
De dorpsontwikkeling rondom het waterplein: gastvrij onthaal	51
De dorpsrand (noordzijde van de Luts): bedrijven in de dorpsrand	54
Het dorpscentrum	54
De westelijke dorpsentree: poort naar Gaasterland	56
Uitvoeringsprogramma	57
Prioriteiten	57
Project passantenhaven e.o.	57
Project Lutsmond Noord	57
Project bedrijventerrein Spaans Babcock e.o.	58
Project Balk centrum	58
Project westelijke dorpsentree	58
Project Lutsmond Zuid	59
Economisch rendement	61
Bijlage: SWOT analyse	65
Ruimtelijke analyses en sfeerimpressies	66



deel 1:
samenvatting

BALK - BOS - WATER

Balk ontmoetingsplek en overstappunt voor bezoeken aan het bos en vaartochten op het water

Balk is een prachtig dorp met aan weerszijden van de Luts een gave historische structuur en vele monumentale panden. Ook heeft Balk als regionaal centrum een hoog voorzieningenniveau met goede winkels en horeca en met een redelijk gevarieerd cultureel aanbod. Maar bovenal is Balk aantrekkelijk omdat het op de grens ligt van het Friese Merengebied en het glooiende bosrijke landschap van Gaasterland. Op dit moment zijn de beide werelden van Bos en Water nog niet met elkaar verbonden.

Balk heeft de mogelijkheden om deze verbinding te maken. Balk kan de ontmoetingsplek en het overstappunt worden voor mensen die met een boot Balk aandoen (vanaf de Friese meren) en voor toeristen en recreanten die in Gaasterland verblijven in een hotel, pension of op een camping. Toeristen kunnen in Balk opstappen en/of overstappen in kleinere (elektrische) bootjes voor een vaartocht over De Luts naar de bossen van Gaasterland. Dit laatste onderdeel is onlangs als plan vastgesteld. De in dit masterplan voorgestelde plannen voor o.a. een 'waterplein' in Balk en de (vastgestelde) plannen voor 'met "de boot naar het bos"' sluiten naadloos op elkaar aan. Beide plannen tezamen versterken elkaar.

Dit Masterplan richt zich op het versterken van de watersportsector in het dorp zelf. Dit wordt gedaan door de potenties van het dorp voor de watersport te versterken door watersporters gastvrij te onthalen door o.a. meer en betere voorzieningen te bieden. Balk wordt daardoor meer dan nu een plek om een paar dagen te blijven, om te genieten van wat het dorp te bieden heeft en vooral ook om vanuit Balk met de fiets of met een kleiner bootje het unieke landschap van Gaasterland te verkennen. Omgekeerd is het Masterplan ook gericht op de landtoeristen die in Balk met een beurtveer, rondvaartboot of een te huren elektrisch bootje een tocht over de Friese Meren of de Luts kunnen maken.

Het Masterplan is tevens gericht op de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Balk. Dit vanuit het besef dat het Friese Landschap met de fraaie en karakteristieke dorpen, stadjes en steden een van de belangrijkste redenen is voor toeristisch bezoek. Ook Balk heeft die kwaliteiten door zijn unieke ligging tussen het Friese Merengebied en de bossen van Gaasterland. Behoud en versterking van deze ruimtelijke kwaliteit is daarom topprioriteit van zowel provincie als gemeente.

Als derde speerpunt van dit Masterplan geldt de duurzaamheid. Duurzaamheid in de zin van zuinig en zorgvuldig omgaan met water, energie en materialen, duurzaam ook in de zin van duurzaam exploitabel, gericht op de inwoners van Balk en de toeristen die daar komen.

In hoofdlijnen wordt in dit Masterplan ingezet op de volgende onderling samenhangende en elkaar versterkende maatregelen:

De visie

Dit Masterplan voor Balk geeft een visie hoe het waterfront van het dorp zich de komende jaren (10-15 jaar) wil gaan ontwikkelen. Het gaat dan om samenhangende ontwikkelingen te schetsen die op langere termijn gerealiseerd kunnen worden. Maar niet alleen maatregelen op langere termijn, er worden ook maatregelen voorgesteld die op korte termijn kunnen worden opgepakt en gerealiseerd.

Balk wil zich ontwikkelen tot een gastvrije watersportkern op het knooppunt van water en bos. Balk grenst aan de oostzijde direct aan het water van het Sleattermer Mar en aan de westzijde aan de bossen van Gaasterland. De Luts, de vaarweg die door Balk loopt, verbindt het Sleattermer Mar en het bos. Op dit moment zijn beide werelden (water en bos) van elkaar gescheiden. Daar waar de Luts aansluit op het Sleattermer Mar zijn twee jachthavens gesitueerd. Deze liggen buiten het dorp zonder dat er sprake is van veel interactie. De bossen van Gaasterland kennen hun eigen, op het bos gerichte, voorzieningen. Balk ligt daar nu nog als fraai stedenbouwkundig object tussen in. Als het gaat om aantrekkelijkheid voor toeristen heeft Balk veel te bieden, qua voorzieningen en stedenbouwkundige- en cultuurhistorische objecten.

In dit Masterplan worden de drie werelden van het water, het bos en Balk aan elkaar geklonken. De nu nog gescheiden werelden zullen elkaar gaan versterken. Balk gaat een gastvrij onthaal bieden voor de watersporters vanaf het meer en de landtoeristen vanuit het bos. Verder wordt Balk een overstappunt voor vaar- wandel- en fietstochten. Hierdoor zullen de bestedingen aan de wal toenemen. (vaar)Toeristen zullen langer blijven en de veelzijdigheid zal veel aantrekkingskracht hebben.

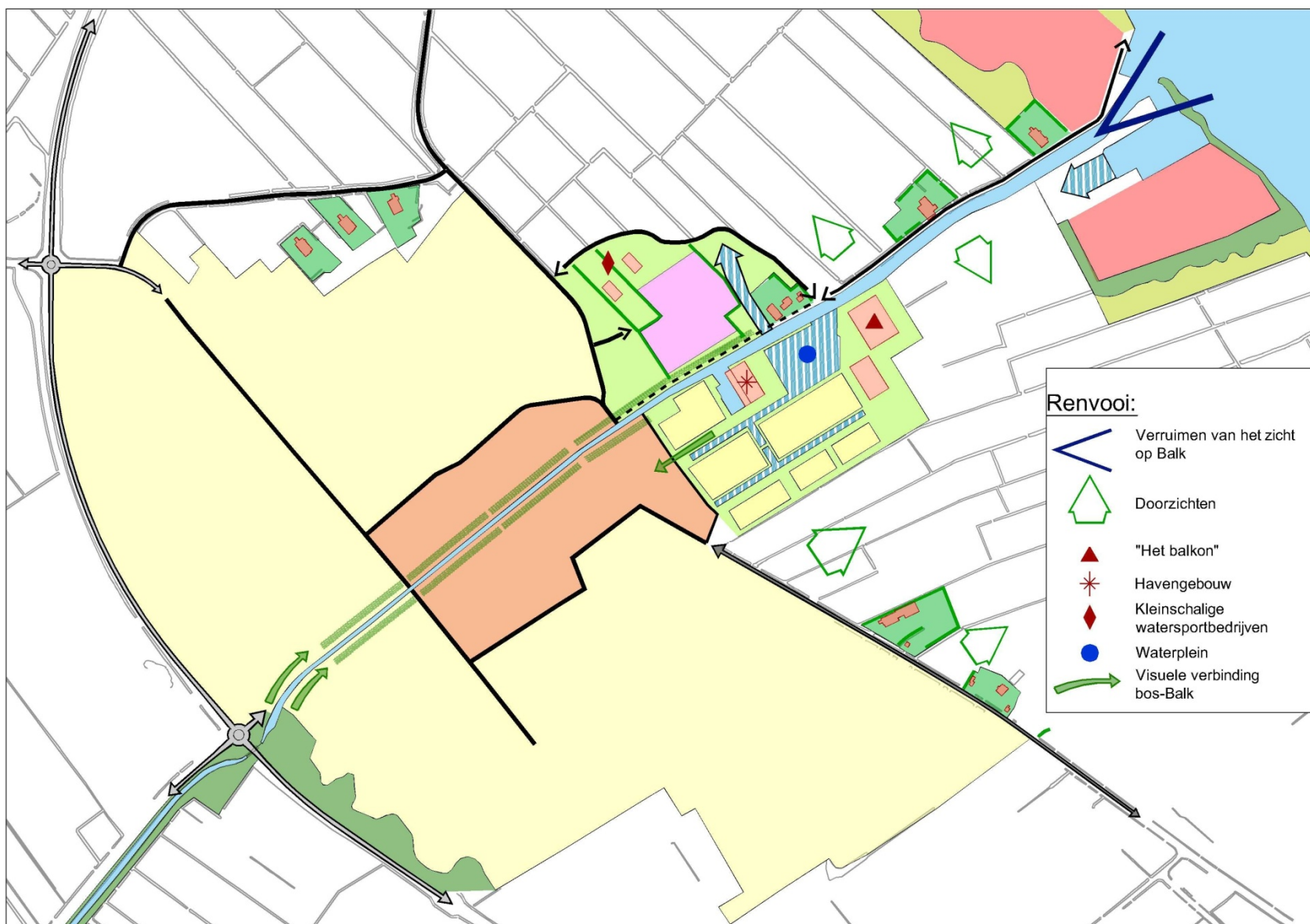
Het gastvrij onthaal krijgt gestalte in een fraai gesitueerd waterplein met aanlegvoorzieningen voor passanten, havenfaciliteiten en een fraaie openbare ruimte. Het plein wordt omsloten door gebouwen.

De deels nog te realiseren bebouwing en de omliggende openbare ruimte zal kwalitatief hoogwaardig zijn.

Recent hebben provincie en gemeente ingestemd met de plannen voor 'Varen naar het bos'. In dit plan wordt de Luts buiten het dorp (in het bos) hersteld en versterkt. Allerlei voorzieningen in het bos worden via het water ontsloten. De plannen in het Masterplan en de vastgestelde plannen voor 'met de boot naar het bos' sluiten naadloos op elkaar aan en versterken elkaar in aanzienlijke mate. Balk gaat functioneren als overstappunt voor de grotere boten vanaf het Sleattermer Mar naar de (elektrische) kleinere boten voor het varen in het bos.

De kwalitatief goede structuren en karakteristieken van Balk blijven minimaal gehandhaafd en zullen daar waar mogelijk worden versterkt. Het gaat dan om de kenmerkende groenstructuur en de stedenbouwkundige kwaliteiten. De dorpsuitbreidingen aan de oost- en noordzijde en de recreatievoorzieningen worden fraai ingepast in het landschap. De groene basis met de typische voor Balk kenmerkende lindebomen is daarbij een belangrijke basis.

Ook voor de afronding van het bestaande bedrijventerrein aan de noord-westzijde worden voorstellen gedaan voor een kwalitatief goede afronding naar het landschap.



De ruimtelijke karakteristiek

Het behoud van de bijzondere historische kern van Balk en de overgang van het Merengebied naar het glooiende, bosrijke landschap van Gaasterland.

Het hart van Balk is al jaren een door de minister aangewezen beschermd dorpsgezicht wegens de gave historisch ruimtelijke structuur en het relatief groot aantal monumenten en overige beeldbepalende panden van historische oorsprong. Door recente verkeers- en parkeermaatregelen met bijbehorende herinrichting van de openbare ruimte is de historische sfeer versterkt. De auto's worden tijdens het hoogseizoen van de kades geweerd. De ruimtelijke inrichting is meer afgestemd op het verblijfskarakter.

De groenstructuur van Balk met de lanen richting centrum en de prachtige gesnoeide leibomen langs de Luts maakt ook onderdeel uit van de ruimtelijke karakteristiek die Balk zo aantrekkelijk maakt.

Nieuwe ontwikkelingen worden qua locatie en qua beeldkwaliteit afgestemd op deze historische karakteristiek zoals beschreven in de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Aan de oostzijde (richting Sleattemer Mar) is daarvoor een herstructurering van bestaande bedrijvigheid (Harcos en Sweiland) nodig en een nieuwe beeldkwaliteit. Deels moet dit aansluiten op de kleinschalige dorpsbebouwing van historisch Balk en ook wat steviger accenten zijn nodig, denk maar aan de oude pakhuizen zoals de vroegere Volharding.

De overgang in het landschap van hoog (Gaasterland) naar laag (Merengebied) en de doorzichten en vergezichten over de open ruimten bepalen de ruimtelijke begrenzing van nieuwe ontwikkelingen aan deze zijde van Balk. De ruimte tussen het dorp en het meer blijft daarom open

om dit typische en fraaie beeld te bewaren. Een uitzondering zijn de boerenerven die zich als groene eilanden manifesteren in deze ruimte. Ook de overgang van Balk naar het achterliggende boslandschap is zwak en dient te worden versterkt zodat al binnen de bebouwde kom van Balk het achterliggende landschap wordt ervaren.

Een nieuwe, gastvrije en goed geoutilleerde passantenhaven in het dorp

Om toeristen in Balk te kunnen ontvangen wordt vóór 2015 een goede passantenhaven gerealiseerd. Een passantenhaven ontbreekt nu volledig (op een klein stukje kade na), er is nauwelijks plaats om gedurende een kortere of langere tijd te blijven liggen tegen het historische dorp en dichtbij alle voorzieningen. Door de gasten goed te ontvangen en ze alle noodzakelijke comfort te bieden wordt het aantrekkelijk om langer in Balk te blijven en te genieten van alles wat Balk en het achterliggende Gaasterland te bieden hebben. De passantenhaven wordt vorm gegeven als een “transferium”; een plek die uitnodigt om over te stappen van de boot op fiets of voet, of in een kleinere boot (elektrisch varen, kano) om daarmee de bossen te verkennen. En die landtoeristen uitnodigt om het water te verkennen.

De nieuwe passantenhaven wordt geïntegreerd in een gastvrij waterplein te midden van een aantal woningbouwprojecten aan deze kant van Balk. De versleten ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt daardoor in één keer ingrijpend verbeterd en de toeristen worden echt beschut en letterlijk in het dorp ontvangen. Ook wordt de woonkwaliteit van bestaande en nieuwe woningen door de haven, het groen en de daarbij horende voorzieningen versterkt. Bovendien krijgt de nieuwe passantenhaven door deze ruimtelijke integratie in woonbebouwing en groen een geheel eigen en onderscheidend karakter passend bij de ruimtelijke karakteristiek van Balk. De pleinwanden van het waterplein worden gevormd door de nieuwe

woningen in Havendiken en de toekomstige wooncluster landelijk wonen (incl. zorgcluster). De pleinwanden worden ondersteund door lindebomen die in en om Balk voorkomen. Hierdoor wordt de versleten ruimtelijke kwaliteit aan deze kant van het dorp in één klap geweldig verbeterd.

Aan de buitenzijde wordt de overgang van het waterplein met omringende bebouwing uitgevoerd als een groene rand. Aan de zijde van de Groene Wal uitgevoerd met grote bomen en een openbaar pad op de wal. Aan de zijde van het meer in de vorm van een meer transparante parkachtige aanplant. Dit in samenhang met de groenstructuren die de dorpsrand vormen van de dorpen en stadjes in deze streek (o.a. Bolwerk Sloten als voorbeeld) en ook in samenhang met omliggende buurten, zoals Havendiken en de eerdere dorpsuitbreiding(en).

Het waterplein met daarin de passantenhaven, wordt van de Luts gescheiden door een schiereiland dat in lijn met de historie een robuuste uitstraling krijgt. Aan de Lutszijde biedt dit schiereiland ligplaats voor de beurtvaarten en enkele charters en/of bruine vlootschepen.

Aan de dorpszijde komt in opvallende nieuwbouw het havenkantoor met op de begane grond alle faciliteiten die een hedendaagse passantenhaven nodig heeft. Dit is ook de plek waar de overstap van boot naar fiets of van grote boot naar een kleine elektrische sloep (vice versa) wordt gefaciliteerd.

Uiteraard is het hele waterplein openbaar toegankelijk met de nadruk op de verblijfsfunctie. De auto is er te gast en de verblijfsfunctie wordt ondersteund door terrassen voor het havengebouw, een speelplek en een picknick en barbecueplaats. Door versterking van de groenstructuur en door een meer aantrekkelijker inrichting wordt de verbinding met het hart van het dorp verbeterd en aantrekkelijker gemaakt.

De Lutsmond, de entree over het water, tevens de plek waar dag- en verblijfsrecreatie vorm krijgen.

Als tweede belangrijke ingreep doet het Masterplan concrete voorstellen voor de verbetering van de toegang tot de Luts vanaf de Sleattemer Mar. Aan beide zijden van deze toegang liggen recreatieterreinen die sterk gerelateerd zijn aan het meer en tevens een geheel eigen karakter hebben. Het (visueel) verruimen van de entree van de Luts en daarmee het zicht op Balk heeft een grote prioriteit omdat Balk nu vrijwel onzichtbaar is vanaf het meer. De entree dient uitnodigend te zijn en Balk herkenbaar.

De visuele verruiming van de Lutsmond kan allereerst gerealiseerd worden door sanering van de ligplaatsen in de Luts. De volledige breedte van het vaarwater dient beschikbaar te zijn. Een tweede relatief eenvoudige ingreep is het opruimen van de opgaande beplanting langs de oever van het meer, waardoor het zicht vanaf het meer op Balk verbeterd wordt. Op termijn biedt het Masterplan ruimte aan vergroting van het wateroppervlak van de haven aan de zuidzijde van de Lutsmond waardoor de visuele verruiming benadrukt wordt. Deze herinrichting is alleen mogelijk in samenhang met een ingrijpende reconstructie van onderdelen van dit recreatieterrein en zal op termijn pas lukken in samenwerking met de plaatselijke ondernemers en Vereniging van Eigenaren.

Ook de oever- en verblijfsrecreatie aan het meer draagt bij aan de veelzijdigheid van de recreatiemogelijkheden in Balk. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven. Het recreatieterrein aan de zuidzijde krijgt behoudens enige (visueel afgeschermd) standplaatsen voor campers in een groene landschappelijke zone van maximaal 20 meter geen uitbreiding en behoud zijn ingetogen rustige karakter. Het recreatiegebied aan de noordzijde is een combinatie van enerzijds dag- en oeverrecreatie en anderzijds verblijfsrecreatie. De gemeente en de

provincie zullen blijven toezien op het behoud van de dagrecreatieve functie en tevens een afrondende uitbreiding van de verblijfsrecreatie mogelijk maken.

Verzorgd silhouet aan de noordzijde van de Luts

Het kleine bedrijventerrein aan de noordzijde van de Luts mist de gewenste ruimtelijke uitstraling. Een beperkte uitbreiding, een verbetering van de ontsluiting en een goede landschappelijke inpassing in combinatie met een presentatie aan de Luts zullen een aanmerkelijke ruimtelijke verbetering voor dit deel van Balk tot gevolg hebben.

De bestaande bedrijvigheid aan de noordzijde van de Luts kan behouden blijven, mits de ruimtelijke uitstraling verbeterd wordt. De gewenste uitbreiding van Spaans Babcock zal gecombineerd worden met een nieuwe voorgevel met een fraaier beeldkwaliteit. En ook de overgang van het bedrijf naar de openbare kade krijgt aandacht waardoor het bedrijf beter wordt opgenomen in de bebouwingsstructuur van Balk. De gemeente en het bedrijf hebben hierover concrete afspraken gemaakt.

Aan de noordzijde, waar mogelijk nog enige ruimte is voor waterrecreatiegebonden bedrijfjes en een nieuwe landbouwweg (wonen-werken met de voorzijde naar de landbouwweg), is Lorbuorren de referentie; een landbouwweg, die door het landschap slingert en een structuur kent die los blijft van de verkaveling en op afstand ligt van de bebouwing. De bebouwing wordt op groene erven ingepast, tussen de nieuwe landbouwweg en de erven loopt het grasland en de sloten door. In het tracé van deze weg wordt rekening gehouden met een waterverbinding, waardoor de vloot van de zeilschool “De Ûlepanne” een andere ligplaats kan krijgen dan de huidige in de Luts.

Goede overgang van Balk naar het achterliggende Gaasterland

Balk wordt aan de zuidzijde begrensd door de infrastructuur van provinciale wegen en de daarbij behorende rotonde. Door deze zware infrastructuur is de relatie met de Luts buiten het dorp en met het bosgebied van Gaasterland zwak. En ook de vormgeving en inrichting van de wegen en bermen binnen Balk draagt niet bij aan dit beeld. Voorstellen in het Masterplan zijn erop gericht om deze relatie te versterken. In de bomen- en groenstructuur (aansluiting en overgang van leilindes naar het bos) ontbreekt een deel.

In een als uitwerking van dit Masterplan op te stellen groenstructuurplan zullen concrete voorstellen worden gedaan tot aanpassing van de groenstructuur (in samenhang met enige aanpassingen aan de openbare ruimte) die de relatie tussen het dorp en het landschap van Gaasterland versterken. Vooral nog wordt daarbij uitgegaan van de huidige tracés van de provinciale wegen. Een eventuele tracéaanpassing op langere termijn dient vergezeld te gaan van een landschapsplan mede gebaseerd op de hiervoor genoemde doelen.

Bouwstenen voor uitwerking

Bij het opstellen van dit Masterplan is rekening gehouden met bouwstenen die als richtsnoer en inspiratiebron door het Friese Merenproject zijn opgesteld op basis van ervaringen met het voorbeeldproject Heeg. Ook bij de uitwerking van de deelprojecten en vervolgplannen uit dit Masterplan zullen deze bouwstenen een belangrijke rol moeten spelen.

Interactieve planvorm

Dit Masterplan is een uitwerking van “Bouwen aan Balk” dat de gemeente samen met alle lokale betrokkenen, inwoners en bedrijfsleven heeft opgesteld. Alle uitwerkingsplannen worden weer opnieuw samen met de betrokkenen opgesteld, allereerst met de initiatiefnemers of ondernemers die investeren en vervolgens in goed contact met omwonenden en andere belanghebbenden.

Maak Balk levensloopbestendig

Balk is een watersportkern voor een breed publiek en onderscheidt zich door zijn kwaliteiten als transferium tussen groot, klein water en bos. Deze unieke kwaliteit vraagt bij de definitieve vormgeving van de projecten om extra aandacht voor mensen die door leeftijd of beperking minder goed ter been zijn of zich minder goed kunnen oriënteren. De voorzieningen in de nieuwe passantenhaven dienen hierop afgestemd te zijn.

Het landschap is de basis, zichtrelaties en silhouet

In het Masterplan is veel aandacht besteed aan de begrenzing van nieuwe ontwikkelingen en de wijze waarop de overgang met het landschap gemaakt wordt. Hoogtelijnen, verkavelingsrichtingen en doorzichten waren

belangrijke ontwerpmiddelen. In de uitwerking van de deelprojecten komen deze elementen opnieuw aan de orde. Bij de uiteindelijke beoordeling van de plannen zal door gemeente en provincie hiernaar zorgvuldig worden gekeken.

Creëer bijzondere plekken aan het water

Het waterplein is vormgegeven als een bijzondere plek aan het water en dient als zodanig te worden uitgewerkt. Tevens vraagt het Masterplan aandacht voor de oevers van de Luts, zowel binnen Balk als daarbuiten.

Borduur voort op de historie van de plek en aandacht voor architectuur

Zoals beschreven ligt het waterplein uit oogpunt van de historische structuur op een bijzondere plaats. De plaats waar oorspronkelijk kleinschalige woonbebouwing samen kwam met de stevigere bedrijfsbebouwing bij binnenvaart. In de stedenbouwkundige structuur komt deze historische structuur terug. En ook de richtlijnen voor de nieuwbouw zijn gebaseerd op deze achtergrond.

Kies voor stedenbouwkundige menging

Zoals beschreven wordt het waterplein omgeven door havenfuncties, recreatieve appartementen, woningen en een complex voor wonen en

zorg. De inrichting van de stedenbouwkundige ruimte dient hierop een vervolg te zijn, waarbij de levendigheid gedurende alle seizoenen een belangrijk thema is.

Maak aantrekkelijke entrees en logische routes.

In het Masterplan is beschreven welke ingrepen moeten bijdragen aan de verbetering van de entree vanaf de Sleattemer Mar en welke maatregelen moeten worden uitgewerkt om de relatie met het bos van Gaasterland te versterken.

Gastvrij onthaal

Veel fysieke ingrepen uit het Masterplan zijn gericht op een gastvrij onthaal en verblijf. Maar dat is niet genoeg. Ook in de exploitatie van de voorzieningen dient dit een constante zorg te zijn. En natuurlijk dient het bedrijfsleven in Balk dat mede afhankelijk is van de gasten, de klant blijvend centraal te stellen. Gemeente en bedrijfsleven blijven met elkaar in contact over informatie en bewegwijzering, over afstemming van activiteiten, arrangementen en andere zaken die de gastvrijheid van Balk mede bepalen.

Zorg voor een netwerk van wandel- en fietspaden

Gaasterland heeft vanouds dit netwerk van paden en Balk is daarop aangesloten. Op een wat meer lokaal niveau zijn de verbindingen tussen Balk en het meer van groot belang, alsmede de wandelmogelijkheden tussen het waterplein en het dorpshart en het waterplein en de groene dorpsrand.

Houd de oevers openbaar

Alle deelplannen zijn zodanig vormgegeven dat de oevers in Balk openbaar blijven. Bij de uitwerking van de plannen zal daarvoor blijvende aandacht worden gevraagd.

Combineer water met groen

Groen en bomen vormen een belangrijke drager van de identiteit van Balk. Daarom is het behoud van het bestaande groen en de inrichting van de nieuwe projecten met passend groen een belangrijke eis. Bovendien wordt als uitwerking van het Masterplan een Groenstructuurplan opgesteld.

Beperk het gebruik van energie en stimuleer het gebruik van duurzame energie

Bij de uitwerking van bebouwing zijn dit belangrijke thema's. Daarnaast heeft het elektrisch varen en het elektrisch fietsen speciale aandacht gekregen. Goede voorzieningen hiervoor zijn een succesfactor voor het slagen van de plannen.

Voorkom schade aan het leefmilieu en besteed aandacht aan duurzaam waterbeheer

Het is gelukkig al bijna vanzelfsprekend dat goede en bereikbare voorzieningen voor huishoudelijk afval en de inname van vuil water en oliehoudend bilgewater onderdeel uitmaken van voorstellen voor nieuwe passantenvoorzieningen.

Duurzame bedrijfsvoering en duurzame financiering

Waar mogelijk en gewenst zullen de gemeente en de provincie ondernemers stimuleren en begeleiden in een duurzame aanpak van hun exploitatie.

A wide canal with brick-lined banks, lined with trees and buildings. The water is calm and reflects the sky. The trees are lush green, and the buildings are visible in the background. The canal is flanked by a paved walkway and a row of trees on both sides. The water is a deep blue-green color. The sky is clear and blue. The overall scene is peaceful and scenic.

deel 2: toelichting en beschrijving

Inleiding

Ambitie

Balk is één van de watersportkernen in Fryslân waar provincie, gemeente en markt gezamenlijk willen investeren in toeristische ontwikkeling en gelijktijdig in duurzame ruimtelijke kwaliteit. Zij willen dit omdat Balk uniek is. Nergens is een dorp als Balk te vinden, met zoveel goede winkels en horeca, direct gelegen zowel aan de Friese Meren als aan de bossen van Gaasterland. Balk is uniek en zal in de komende jaren, gebruik makend van deze unieke kwaliteiten, worden uitgebouwd tot een toeristische trekker voor zowel de Friese Meren als de bossen en het golvende landschap van Gaasterland. Deze ontwikkeling zal niet ten koste gaan van de inwoners van het dorp maar juist de kwaliteit van wonen, werken en recreëren in het dorp versterken. En niet minder belangrijk is de identiteit van Balk die behouden zal moet blijven en versterkt zal worden door nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het verleden, en af te stemmen op de specifieke ruimtelijke karakteristiek van Balk. Achteraf minder geslaagde keuzes uit het verleden worden ongedaan gemaakt of beter geïntegreerd in de omgeving.

Masterplan

Gemeente en provincie hebben gezamenlijk dit Masterplan opgesteld met als doel om op korte termijn tot de concrete uitvoering van projecten te komen en om daarna, door een gemeenschappelijk beleid, ruimte te bieden aan marktinitiatieven voor een verdere toeristische ontwikkeling. De overheid zal daarin steeds een stimulerende en een positief begeleidende rol blijven spelen maar uiteindelijk zullen lokale ondernemers en een

enkele investeerder van buiten de toeristische ontwikkeling duurzaam moeten dragen.

Dit Masterplan is daarom geen gedetailleerde- en volledig uitgewerkte blauwdruk maar een visie in hoofdlijnen en voorbeelduitwerkingen ter inspiratie. Het Masterplan geeft uitgangspunten en randvoorwaarden maar biedt ook voldoende ruimte om met lokale ondernemers en andere initiatiefnemers gezamenlijk plannen uit te werken.

In het Masterplan zijn de volgende doelen uitgewerkt:

- het verbeteren en het vergroten van het aantal voorzieningen voor passanten die Balk per boot willen aandoen;
- het verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen Balk en de Sleattemer Mar;
- het versterken van het aanbod aan voorzieningen dat het mogelijk maakt om een vaarvakantie te combineren met het benutten van de wandel-, fiets- en/of paardrijdmogelijkheden van Gaasterland en omgekeerd;
- het integreren van bestaande, soms in uitvoering zijnde plannen voor wonen, werken en recreëren met de gewenste recreatieve ontwikkelingen en de voor ogen staande ruimtelijke kwaliteit, daarmee voor de huidige en toekomstige bewoners meer kwaliteit biedend in hun woonomgeving;
- in het verlengde van de reeds uitgewerkte plannen voor de Luts en opvaarten, het verbeteren van de overgang van het kleine vaarwater naar het grote vaarwater.

Het Masterplan en het bijbehorende uitvoeringsplan met financiële afspraken vormt de basis voor een bestuursovereenkomst tussen de provincie en de gemeente in het kader van Friese Merenproject 2. Waar nodig zal de gemeente het Masterplan uitwerken in één of meer bestemmingsplannen met bijbehorende beeldkwaliteitsplannen. Voor

initiatiefnemers uit de markt zijn gemeente en provincie beschikbaar voor actieve begeleiding bij de uitwerking van plannen.

Werkwijze

Een uitvoeringsgericht Masterplan vraagt om een stevig draagvlak onder de ondernemers en de bevolking van een recreatiekern. Als dit draagvlak nog niet onderzocht is, dient participatie onderdeel te zijn van de voorbereiding van het plan. Echter, in de periode 2005 – 2008 heeft de gemeente veel geïnvesteerd in communicatie en samenwerking met lokale partijen en de bevolking. De ontwikkelingsvisie “Bouwen aan Balk” is gebaseerd op een intensief proces van samenwerking met lokale partijen. Omdat dit Masterplan een logisch vervolg is op dit proces, is besloten om verder te gaan met de kennis die toen verworven is en het hele participatieproces niet opnieuw te starten. Uiteraard wordt over het eindrapport wel de mening van de bevolking gevraagd. De eerste presentatie van de voorstellen in juni 2011 op een openbare bijeenkomst in de ARK Fryslân in Balk kreeg veel instemming van de aanwezigen.

Begrenzing

Het plangebied is indicatief begrensd volgens de stippellijn op de hierbij afgebeelde luchtfoto. Het betreft dus het gebied aan weerszijden van de Luts, tussen de Sleattemer Mar en de overgang naar de bossen van Gaasterland.

Voor het centrum van Balk is een apart planproces in gang gezet wat heeft geresulteerd in de recente herinrichting van de Van Swinderenstraat. De evaluatie van dit project, inclusief de bijbehorende parkeeroplossing staat de komende tijd centraal. Het centrum van Balk is daarom niet uitgewerkt als een concreet onderdeel van dit Masterplan.



Indicatieve projectgrens

Beleid van rijk en provincie

Nationaal landschap

Zuidwest Fryslân is één van de twintig Nationale Landschappen die Nederland telt. Ze zijn in 2005 door het rijk aangewezen in de Nota Ruimte en ze worden beschouwd als de visitekaartjes van het Nederlandse landelijke gebied. In de nota Ruimte zijn de kernkwaliteiten van Zuidwest Fryslân als volgt benoemd:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- middeleeuwse verkaveling, waterlopen en meren;
- stuwwallen en terpen.

In het Streekplan Fryslân zijn deze kernkwaliteiten nader uitgewerkt en is het Nationaal Landschap begrensd.

Balk ligt op de grens van het stuwwallenlandschap en het veengebied met de meren. Er is een sterk contrast tussen de glooiende beslotenheid van het stuwwallenlandschap en het lage open merengebied. Het behoud en versterken van dit contrast is een belangrijk beleidsdoel.

Streekplan Fryslân 2007: “Om de kwaliteit fan de romte”

De provincie zet in op de versterking en ontwikkeling van de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van

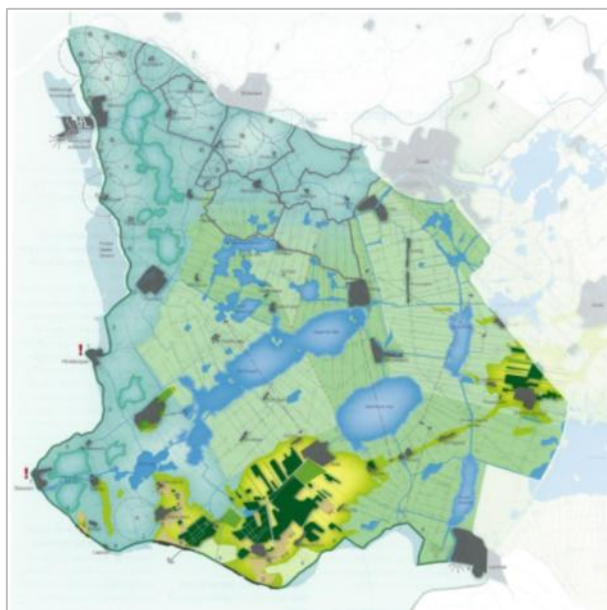
Zuidwest Fryslân. De provincie ziet het als een uitdaging om recreatieve ontwikkeling te koppelen aan investering in het landschap en de natuur. In het Streekplan is Balk aangeduid als een regionaal centrum, met mogelijkheden voor woningbouw en beperkte ontwikkeling van

bedrijvigheid. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk door uitbreiding bij de Lutsmond-noord, waarbij op basis van landschappelijke waarden een afgeronde begrenzing wordt aangegeven.

In het Streekplan wordt ook de ruimte geboden voor “pilots landelijk wonen”. Met de provincie zijn afspraken gemaakt dat één van deze pilots wordt gesitueerd aan de rand van Balk, grenzend aan de Luts. De gemeente heeft daarvoor een samenwerking bereikt met een marktpartij die op deze locatie een landgoedachtig woonzorgcomplex voor senioren zal ontwikkelen.

Friese Meren eerste/ en tweede fase

Het oorspronkelijke beleidskader van het Friese Merenproject is vastgesteld in het Plan van Aanpak december 2000. Het hoofddoel van het programma, zoals dat in 2000 is geformuleerd, spitst zich toe op een verbetering van de kwaliteit van het Friese Merengebied en een versterking van de marktpositie in de sector recreatie en toerisme. Het Plan van Aanpak voor de 2e fase is zeven jaar later aangescherpt op basis van een strategische consultatie van de markt. Het hoofddoel is



daarbij onveranderd gebleven, maar is wel explicieter en als volgt geformuleerd:

“Het is de ambitie van de provincie Fryslân om de werkgelegenheidsgroei van 30% in 10 jaar in de Friese watersport gedurende de looptijd van het Friese merenproject mogelijk te maken.”

Bovendien is in de 2e fase veel meer dan in de 1e fase aandacht voor beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van het watersportgebied, met als doel meer bestedingen aan de wal. De nadruk is minder dan in de 1e fase gericht op harde infrastructurele werken. Zoals genoemd is één van de belangrijke thema's het bevorderen van de bestedingen aan de wal waardoor het lokale bedrijfsleven meer gaat profiteren van de versterkte positie van Fryslân als watersportprovincie.

Tevens heeft het belevingsonderzoek onder toeristen (*NoordPeil i.s.m. Lon Schöne, 2007*) ons geleerd dat bij elke ontwikkeling zeer zorgvuldig dient te worden omgegaan met de kernkwaliteiten van de Friese steden, dorpen en het landschap. Want behalve rust en ruimte is het de heel eigen ruimtelijke karakteristiek die voor veel toeristen de doorslaggevende factor is om naar Fryslân te komen.



Sleattemer Mar tussen Balk en Sloten

Beleid van de gemeente

Structuurschets “Balk 2005”

In 2005 heeft de gemeenteraad van Gaasterlân-Sleat de “structuurschets Balk” vastgesteld en daarmee de ruimtelijke contouren voor de ontwikkeling van Balk. De meeste onderdelen van deze structuurschets zijn nog steeds uitgangspunt voor het beleid. Voor het waterfront van Balk zijn in ieder geval relevant:

- het programma voor het opknappen van het centrum (aanzienlijk deel uitgevoerd);
- de woningbouw aan de zuidzijde van de Luts (in uitvoering);
- de watersport gebonden bedrijvigheid aan de noordzijde van de Luts (in heroverweging);
- de open landschappelijke bufferzone tussen Balk en de Lutsmond;
- de afronding van de recreatieve ontwikkeling aan de Lutsmond (in uitwerking).

Ontwikkelingsvisie: “Bouwen aan Balk 2006”

Om de ambities uit de structuurschets te kunnen realiseren is de ontwikkelingsvisie Bouwen aan Balk opgesteld. In deze visie zijn de

belangrijke onderdelen van de structuurschets uitgewerkt in concrete plannen die voorzien zijn van een financiële uitvoeringsparagraaf.

Voor de woningbouw in Balk heeft dit geresulteerd in plannen voor :

- Op 'e Golfbaan (in uitvoering);
- Havendiken (uitvoering gestart in 2011);
- Groene Wal (uitvoering gestart in 2011);
- Boslust (in voorbereiding);
- Randweg zuidoostzijde van het dorp (in voorbereiding).



Daarnaast is in deze visie ingezoomd op de zone aan weerszijden van de Luts, met overwegend particuliere eigendommen. Het doel hiervan was een integraal perspectief voor een opwaardering van deze zone, mogelijk gemaakt door gedeelde inspanningen van de gemeentelijke overheid en de particuliere grondeigenaren. Het achterliggende idee is een zone met woningen, recreatievoorzieningen en accommodaties voor zowel Balksters als recreanten. Pogingen om de plannen voor de Volharding vlot te trekken zijn tot nu toe niet gelukt, maar de gemeente is in gesprek

met de ontwikkelaar om de impasse te doorbreken. Evenmin bleek het mogelijk om binnen Balk een goed alternatief te vinden voor het bedrijf Spaans Babcock, waardoor de ontwikkeling van Waterstate geen vervolg kon krijgen.

Ruimtelijke analyse Bron: Ontwikkelingsvisie Bouwen aan Balk, NoordPeil 2006

omgeving Balk rond 1700



Van oorsprong is Balk een vlekke, wat wil zeggen “dorp noch stad”. Ze heeft zich ontwikkeld van streekdorp aan het water tot komdorp met een kleinstedelijk karakter. De oorsprong ligt op het kruispunt van water en weg waar in een ver verleden een balk over het water werd gelegd, als eerste primitieve brug. Langs dit water ligt dan

ook de belangrijkste historische bebouwing van Balk met het raadhuis, kerken en de recent gesloopte zuivel- en veevoederfabriek.

omgeving Balk rond 1900



In het begin van de vorige eeuw is dit beeld op oude kaarten en foto's nog zeer goed te herkennen en zien we Balk als bestuurlijk en economisch centrum van de omgeving met bedrijvigheid, winkels en

kroegen georiënteerd op de Luts en de meer agrarische functies georiënteerd op de verbindingsweg van Sloten via Wijckel naar Harich en verder.

omgeving Balk rond 2000



De oude, historische bebouwing aan weerszijden van de Luts is goed bewaard gebleven binnen zijn stedenbouwkundige context. Balk is daarom aangewezen als beschermd dorpsgezicht met als belangrijkste kwaliteitsdrager de Luts en de beide openbare kades waarop de historische

bebouwing is georiënteerd.

De specifieke kwaliteiten van Balk zelf zijn in de ontwikkelingsvisie Bouwen aan Balk beschreven aan de hand van de systematiek van dorps-DNA, ofwel de onderscheidende ruimtelijke kenmerken die Balk juist Balk maken:

Water:

De Luts en de Sleattemer Mar zijn de belangrijkste kwaliteiten, historische kwaliteiten, maar ook kwaliteiten voor de toekomst. Hier kan meer dan nu mee gedaan worden om de kwaliteit van het gehele dorp te verhogen.

Groen:

Balk heeft altijd geleund op de kwaliteit van het water en het omringende landschap. Groene beeldbepalende ruimtes zijn daardoor beperkt aanwezig in Balk. Wel zijn er verrassende “verborgen groene ruimtes”: hoven, binnentuinen, groene paden en de begraafplaats.

Infrastructuur:

De infrastructuur van wegen, paden en lanen is van essentieel belang voor de kwaliteit en het functioneren van Balk. Infrastructuur is onlosmakelijk verbonden met de functies van wonen, werken en recreëren. De Luts is de hoofddrager van Balk. De oude wegen en paden volgen het verloop van de lijnen in het landschap. De structuur van de plattegrond van Balk is hierop gebaseerd. De kwaliteit van Balk is verbonden met het water van de Luts, de oudste wegen en bebouwingslinten en de wegen en paden, die naar het buitengebied voeren.

Bebouwing:

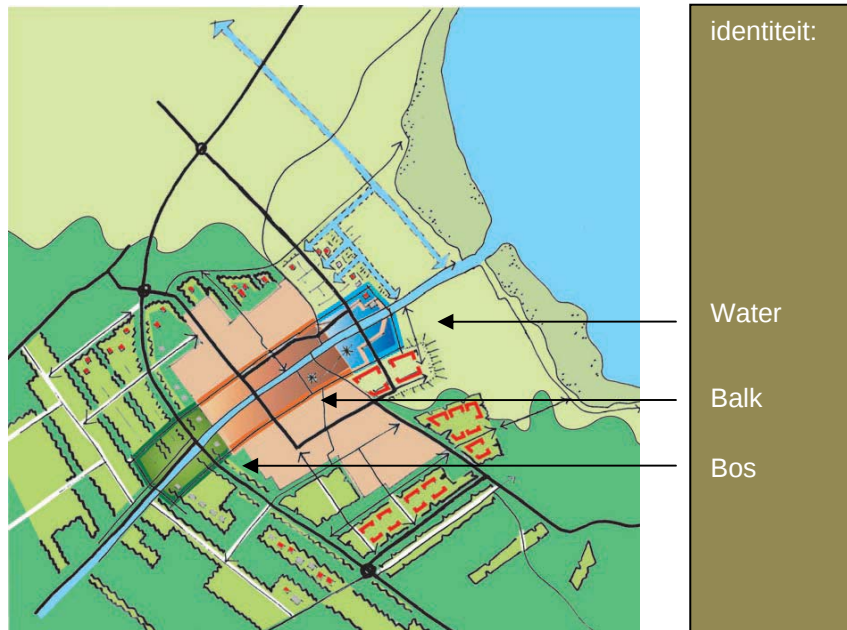
In Balk staat de oudste en vooroorlogse bebouwing langs of nabij de Luts en langs de oude toegangswegen. Er is de waardevolle agrarische bebouwing langs deze toegangswegen. Het hart van het dorp en de daar aanwezige bebouwing is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Na de Tweede Wereldoorlog en vooral vanaf de jaren zeventig is Balk qua inwoners en oppervlakte min of meer verdubbeld door grote uitbreidingen met veel dubbele en vrijstaande woningen. Deze planmatige naoorlogse uitbreidingen dragen minder of geheel niet bij aan de kenmerkende beeldkwaliteit van Balk.



De historische bebouwing en groenstructuur langs de Luts

Ruimtelijk raamwerk Balk

Bron: ontwikkelingsvisie *Bouwen aan Balk, NoordPeil 2006*



Identiteit

De overgang van het grootschalige, relatief laag gelegen en open landschap van het merengebied naar het golvende, bosrijke landschap van Gaasterland is de belangrijkste drager van de identiteit. In de afgelopen jaren en ook in de toekomst zullen de locatie, begrenzing en vormgeving van ruimtelijke plannen ontleend worden aan deze identiteit en aan de historische karakteristiek die in het vorige hoofdstuk is beschreven.

Water: opnieuw een economische drager

Er staat ooit nog een nieuwe verbinding met de Fluessen op de wensenlijst. Deze verandert de positie van Balk in het Merengebied. Balk ligt in de toekomst niet meer op de achterste rij, maar op een knooppunt van verbindingen. Daarnaast is er een toenemend gebruik van kleine vaarverbindingen voor kano- en sloepenrecreatie. De Luts zal hiervoor meer en beter worden benut. Er is ruimte voor een centrumhaven aan de oostkant van Balk. Hiermee kan het water opnieuw een belangrijke economische drager worden voor Balk. Het water moet bij de ontwikkelingen zichtbaar en beleefbaar worden in de openbare ruimte. Openbare oevers vormen een essentieel uitgangspunt.

Groen: verbinden oud en nieuw

In de ruimtelijke analyse zijn de verborgen tuinen en hoven van Balk genoemd. Hier kan meer mee worden gedaan. Er kunnen nieuwe groene 'oases' worden toegevoegd, er kunnen verbindingen worden gelegd tussen de historische kern, via de naoorlogse uitbreidingen, naar de nieuwe uitleg. Daarnaast is het tijd voor een andere aanpak van het groen bij nieuwbouw. Het landschap biedt veel aanknopingspunten, die als inspiratie zijn ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. Balk bouwt aan een waterfront en een bosfront. Deze kennen zeer uiteenlopende groenstructuren. Deze bepalen de beeldkwaliteit van elke nieuwe uitbreidingslocatie.

Infrastructuur

Misschien zullen er ooit nieuwe wegen en aansluitingen op de kaart moeten worden gezet. Belangrijk is dat het verkeer nooit los moet worden gelegd van een dorp. Balk kent van oudsher geen rondwegen en 'doodlopers'. Wel enkele markante schuine doorsteken en vooral veel lange lijnen. Hierop kan goed worden voorgebouwd; de infrastructuur volgt

dus ook in de toekomst de lijnen van het landschap. De aansluiting met de provinciale weg heeft hoge prioriteit. Deze is gekoppeld aan de ontwikkeling van de oostflank van Balk. De ontwikkelingsvisie streeft naar een hogere beeldkwaliteit van Balk aan de provinciale weg. Hier kan Balk zich al presenteren met de bosrijke kwaliteiten van Gaasterland. Maatregelen met betrekking tot de inpassing van de weg en de entrees zijn noodzakelijk.

Recreatie: langs groen en water

Groen, water en lange lijnen vanuit de omgeving vormen de basis van een fijnmazig vaar- en langzaamverkeersnetwerk dat centrum, wijken, buitengebied, Sleattemer Mar, Gaasterland en de dorpen steviger met elkaar moet verbinden. Het gaat zowel om vaarroutes als recreatieve en functionele langzaam verkeerroutes. Balk kan uitgroeien tot een kruispunt van wandel-, fiets-, skate-, kano- en zeilroutes. Het combineren (meeliften) van langzaam verkeerroutes met nieuwe waterverbindingen en nieuwe groenstructuren (dijken, bosplantages) krijgt bijzondere aandacht.

Samenhang: verbinden groen en water

Een stevige groen- en waterstructuur, in combinatie met een heldere verkeerstructuur maken een dorp of stad leesbaar. Water en bos bepalen het karakter van de twee nieuwe fronten van Balk. Het landschap geeft structuur aan de groei van Balk. De verbinding tussen het landschap en het centrum wordt gelegd door een samenhangend groenblauwe netwerk.



Positionering Balk: Water en Bos

Overgang water- en landrecreatie

Balk ligt op de overgang van het merengebied en het bosrijke Gaasterland en heeft daardoor ten opzichte van de andere recreatiekernen in het merengebied een geheel eigen identiteit. Nergens komen land- en waterrecreatie zo dicht bij elkaar als in Balk. Voor watersporters betekent dit dat Balk een uitstekende plek is om de boot een paar dagen te laten liggen, om vervolgens wandelend en per fiets Gaasterland te verkennen. En ook het omgekeerde is het geval. Verblijvend in Gaasterland, in een hotel, pension of op de camping, is Balk de uitgelezen plek om eens een dag in een boot te stappen en een dagtochtje te maken over de Sleattemer Mar of over de Luts en de opvaarten in Gaasterland zelf.

Balk als doel op zich

Hoewel veel van de steden en dorpen in het merengebied een historische kwaliteit hebben en om die reden vaak beschermde stads- of dorpsgezichten zijn, is de sfeer in Balk uniek. Deze historische sfeer, gecombineerd met een stevig voorzieningenniveau geven aanleiding om tijdens een rondtocht over water wat langer in Balk te blijven. Balk is levendig, het is een regionaal centrum waar je bijna alles kunt krijgen en het is toch authentiek, omdat het niet overspoeld is met toeristen die een andere sfeer met zich meebrengen. Voor mensen die wat langer blijven hebben voorzieningen zoals de golfbaan in Oudemirdum een toegevoegde waarde. Wat ontbreekt is een culturele voorziening van enige omvang.

Meren en klein water

De Sleattemer Mar is een van de grote meren in Fryslân, maar buiten de vaargeulen is de diepte beperkt tot 1,2 à 1,5 meter. De Luts en de opvaarten o.a. richting Oudemirdum hebben ook een beperkte breedte en

doorvaarthoogte onder de vaste bruggen. Balk is een gevarieerd vaargebied voor sloepen. Een interessante aanvulling daarop is de geambieerde vaarverbinding richting Elahuizen. Balk kan zich in de toekomst méér onderscheiden door een aanbod van overnachtingsmogelijkheden in combinatie met een sloepenarrangement.



Samenvattend:

Balk is authentiek en aantrekkelijk voor mensen die sfeer en ook gemoedelijkheid en goede voorzieningen zoeken en niet een recreatiekern voor massatoerisme waar dagelijks grote aantallen boten aanleggen en waar de sfeer in de zomermaanden voor een belangrijk deel bepaald wordt door feestvierende toeristen..

Voor rondtrekkende watersporters is Balk een doel, omdat het de aangewezen plek is om een paar dagen het Gaasterland te verkennen. Daarnaast is Balk ook een geschikte thuisbasis voor recreanten die het ene moment willen varen in een sloep of zeilboot en het andere moment willen wandelen, fietsen of paardrijden in de bosrijke omgeving van Gaasterland. Kortom in Balk raken water en bos elkaar waardoor Balk dé plek is om een overstap te maken van waterrecreatie naar landrecreatie en omgekeerd.

Thematische analyse van het waterfront

Algemeen

Balk heeft nauwelijks een waterfront. De Luts loopt door Balk en het historische Balk is daarop georiënteerd. Maar waar vroeger vrachtscheepjes aanlegden, midden in het dorp, is de Luts nu bevaarbaar voor sloepen en andere kleine boten.

De watersportontwikkelingen bij Balk zijn in de afgelopen tientallen jaren mede daardoor beperkt gebleven tot de Lutsmond aan de Sleattemer Mar, behoudens twee zeilscholen en een enkel watersportbedrijf. Balk heeft daarom tot nu toe maar een beperkte betekenis gekregen als watersportdorp. De potenties zijn er wel degelijk.

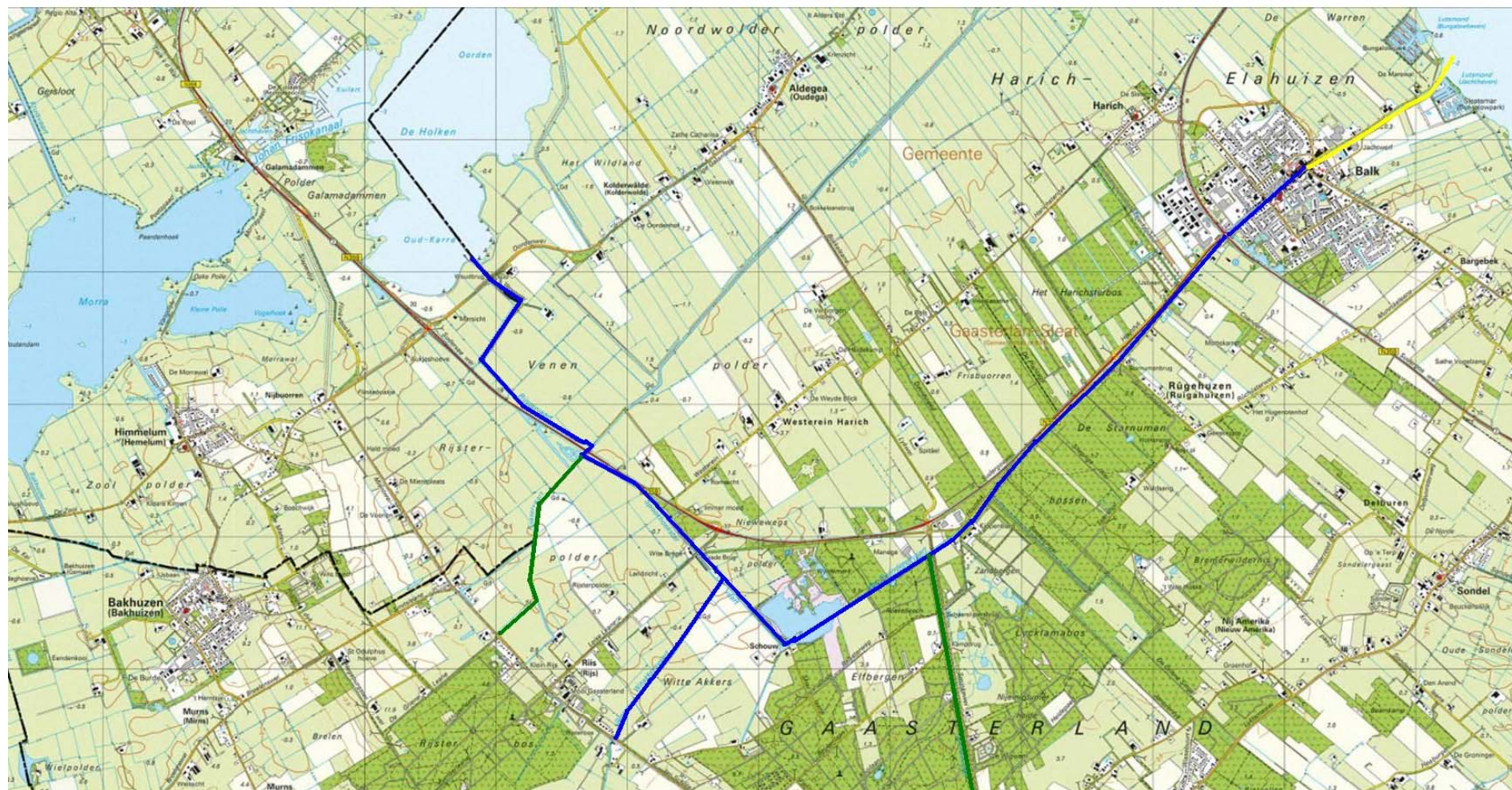
In dit hoofdstuk is de huidige situatie vanuit drie invalshoeken geanalyseerd. In deze analyses kregen zowel de knelpunten als de potenties aandacht, zodat conclusies konden worden getrokken over de gewenste ontwikkelingsrichting. De drie thema's zijn: duurzaamheid, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit.



Jachthaven aan de Lutsmond

Vaarverbinding Sloterveer - Balk - Luts - Flusen

klasse-indeling vaarwegen



— Csm klasse

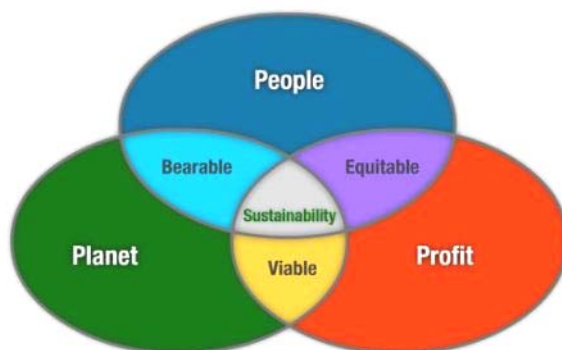
— E klasse

— F klasse

Thema duurzaamheid

Uitgangspunt

Onze visie op duurzaamheid is gebaseerd op de idee dat drie elementen: people (mensen), planet (planeet / milieu) en profit (opbrengst / kosten) op een harmonieuze wijze op elkaar zijn afgestemd (*John Elkington 1998*). Want zonder deze harmonieuze afstemming zal op enige termijn de gemaakte keuze niet stand houden. Voor het waterfront van Balk is dit uitgangspunt voor duurzaamheid als volgt uitgewerkt. Daarbij is gebruik gemaakt van de bouwstenen zoals die door de provincie zijn opgesteld:



People

Het waterfront is onderdeel van de leefomgeving van de inwoners van Balk. De ontwikkeling van het waterfront dient aan te sluiten bij de kwaliteiten die de Balksters zelf belangrijk vinden. Samen met de

gemeente zijn deze ambities en waarden zorgvuldig in beeld gebracht in het interactieve proces voor Bouwen aan Balk. De uitkomsten van dit proces zijn daarom ook voor deze visie leidend.

En ook de recreant verdient aandacht. Eén van de essenties van het Friese Merenproject is dat hij zich gastvrij onthaald moet voelen. Daarvoor

zijn fysieke voorzieningen nodig, sfeer en een positieve benadering door mensen die in de recreatieve sector werkzaam zijn.

Planet

Water:

Uitgangspunt is een duurzaam waterbeheer en dat betekent allereerst dat door goede voorzieningen vervuiling wordt voorkomen. De nadruk ligt hierbij op sanitaire voorzieningen en opvang van afvalwater en oliehoudend bilgewater.

Duurzaam waterbeheer betekent ook dat in ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met voldoende waterberging (door de keileemlaag zal regenwater niet diep de grond intrekken). Goede waterberging wordt alleen maar belangrijker met het perspectief van de verandering van ons klimaat.

Energie:

Fryslân wil zich profileren als een groene provincie en de gemeenten binnen de provincie sluiten zich daarbij aan. Het belangrijkste uitgangspunt daarin is bewust energiezuinig ontwerpen en bouwen. Daarvoor zijn normen en stimuleringsmaatregelen. Het waterfront is een visitekaartje en krijgt daarin extra aandacht. Telkens zullen bij elk project de mogelijkheden voor warmte-, koudeopslag en zonne-energie worden bekeken.

Omdat Balk veel potentie heeft voor het varen met sloepen, zal ook het elektrisch varen speciale aandacht krijgen. Samenwerking met ondernemers die in deze sector actief zijn of willen zijn, wordt nagestreefd en er zullen voldoende voorzieningen worden gerealiseerd om



de accu's van sloepen te kunnen opladen. Natuurlijk zijn niet alleen de boten onderwerp van aandacht maar ook oplaadpunten voor fietsen met elektrische hulpmotor, waarmee Balk zijn profiel op de overgang van water en land kan versterken.



Model voor een oplaadzuil voor elektrische fietsen

Materiaalgebruik:

Bij plannen voor nieuwe voorzieningen hanteren we als uitgangspunt dat zoveel mogelijk beschikbaar materiaal opnieuw gebruikt moet worden en dat de toepassing van nieuw materiaal zoveel mogelijk beperkt wordt. Maar we weten ook dat bij ingrijpende plannen zoals voor het waterfront de inzet van nieuw bouw materiaal niet te voorkomen is. De eisen aan de beeldkwaliteit zijn hoog, tevens wordt de keuze beïnvloed door duurzaamheidskwaliteiten (zoals hergebruikmogelijkheden, de

milieubelasting bij het vervaardigen van het materiaal en vergelijkbare indicatoren).

Ecologie:

Balk ligt in een omgeving met kwetsbare ecosystemen. De effecten daarop moeten telkens in beeld worden gebracht. Bij de vormgeving en inrichting van nieuwe plangebieden of bij herstructurering zal de ecologie telkens een belangrijk thema zijn, bijvoorbeeld in de vormgeving van de overgang land – water, bij de samenhang en de inrichting van het groen en bij het plaatsen van (openbare) verlichting.

Profit

Structureer en financier duurzaam:

Voor de opwaardering van het waterfront zijn veel investeringen nodig, deels van de overheid en deels van het bedrijfsleven. Voor een duurzame instandhouding van de opwaardering is allereerst nodig dat de investeringen voldoende rendabel zijn. De afgelopen jaren hebben ons geleerd dat door historische kosten, specifieke lokale kenmerken, hoge kwaliteitseisen en door economische ontwikkelingen dit geen eenvoudige opgave is. Extra eisen met betrekking tot duurzame voorzieningen kunnen daarom uitsluitend bijdragen aan de opgave voor Balk als daarin ook een deel van de oplossing gevonden kan worden, bijvoorbeeld door een combinatie van betere verkoopbaarheid, lagere exploitatielasten en subsidie.

Kies voor een duurzame bedrijfsvoering :

Investeringen in economische ontwikkeling is een belangrijk speerpunt van het Friese Merenproject en ook van de gemeente. De betekenis van investeringen in lokale werkgelegenheid zal zwaar wegen, evenals een toename van de bestedingen bij plaatselijke winkel- en horecavoorzieningen. Projecten waarin samenwerking wordt gezocht met

het lokale bedrijfsleven kunnen op ondersteuning van de gemeente rekenen.

Conclusies

1. Bij het inrichten van nieuwe (passanten-)voorzieningen zal de gemeente spaarzaam en duurzaam materiaalgebruik als uitgangspunt hanteren. Tevens worden alle noodzakelijke voorzieningen getroffen voor de inname van vuilwater en huishoudelijk recreatieafval.
2. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt mede aandacht besteed aan actuele en potentiële ecologische waarden.
3. De gemeente zal actief zoeken naar een private partner die in het waterfront van Balk commerciële voorzieningen gaat treffen gerelateerd aan elektrisch varen. Bij de nieuwe passantenvoorziening zal de gemeente zorg dragen voor het kunnen opladen van elektrische vaartuigen en fietsen.
4. Bij private investeringen in het waterfront zal de gemeente door overleg en voorlichting de hiervoor genoemde aspecten van duurzaamheid naar voren brengen. Met de private ontwikkelaars zal worden onderzocht welke aspecten van duurzaamheid als extra in de planvorming kunnen worden ingebracht. Tevens zal de gemeente desgewenst optreden als intermediair naar provinciale en landelijke (financiële) stimuleringsmaatregelen.

Aandachtspunten zijn:

- energie
- water
- materiaalgebruik
- ecologie

Thema functionaliteit

Het belevingsonderzoek

Bron: Steven Duursma: belevingsonderzoek uitgevoerd in opdracht van de provincie Fryslân

De Sleattemer Mar is een relatief ondiep meer met vanuit Balk vaargeulen naar Sloten en Woudsend.

Vanaf het meer is de ingang van de Luts naar Balk moeilijk te herkennen. Balk zelf is nauwelijks zichtbaar.



De voorzieningen aan beide zijden van de Lutsmond zijn overigens uitstekend en bieden de watersporter de gewenste kwaliteit.



De Luts tussen de Lutsmond en Balk is voor de watersporter weinig aantrekkelijk. Uitsluitend vaste ligplaatsen en soms overwoekerde oevers, bieden nergens ruimte voor passanten. Ook de blik op Balk verradt niet dat er nog passantenplaatsen verwacht mogen worden.



In Balk zelf blijkt er dan onder de bomen toch nog een klein stukje oever te zijn, ingericht voor passanten inclusief de noodzakelijke voorzieningen. Informatie over de vaarmogelijkheden verderop ontbreekt.



Binnen Balk heeft de Luts vrij hoge kaden waarop tot voor kort ook nog eens geparkeerd werd. Hoewel deze parkeerbehoefte voor winkels en horeca begrijpelijk is, was het beeld vanuit de boot daardoor niet aantrekkelijker. Inmiddels zijn met de ondernemers nieuwe afspraken gemaakt en zijn de kades 's zomers vrij van auto's.



In het beleavingsonderzoek wordt vervolgens de vraag gesteld of het niet mogelijk is om ondanks de hoge historische kaden aanlegvoorzieningen te maken voor bijvoorbeeld sloepen om mensen van dienst te zijn die een dagtochtje naar Balk maken en daar willen wandelen, winkelen of de horeca willen bezoeken. Ook daaraan is in de afgelopen tijd aandacht besteed, in de vorm van een lage sloepensteiger.



De kwaliteit van de bebouwing, het uitgebreide winkelapparaat en de aanwezige horeca wordt zeer gewaardeerd, alhoewel wat meer curieuze speciaalzaakjes een welkome aanvulling zouden zijn.

De mogelijkheid om met een kleine boot door te varen in Balk is bij te weinig mensen bekend. Het gebruik van de Luts en de opvaarten naar o.a. Oudemirdum kan met eenvoudige middelen worden gestimuleerd.



Conclusies

De discussie over het aantrekkelijker maken van de Sleattemer Mar wordt al enige tijd gevoerd maar maakt geen deel uit van dit Masterplan. Hetzelfde geldt voor het verbeteren van de Luts en de daarop uitkomende opvaarten, waarvoor een zelfstandig uitvoeringstraject loopt. De samenhang van dit project met het waterfront is evident, bijvoorbeeld voor wat betreft voorzieningen voor sloepen en informatievoorziening over de vaarmogelijkheden in het Lutsgebied.



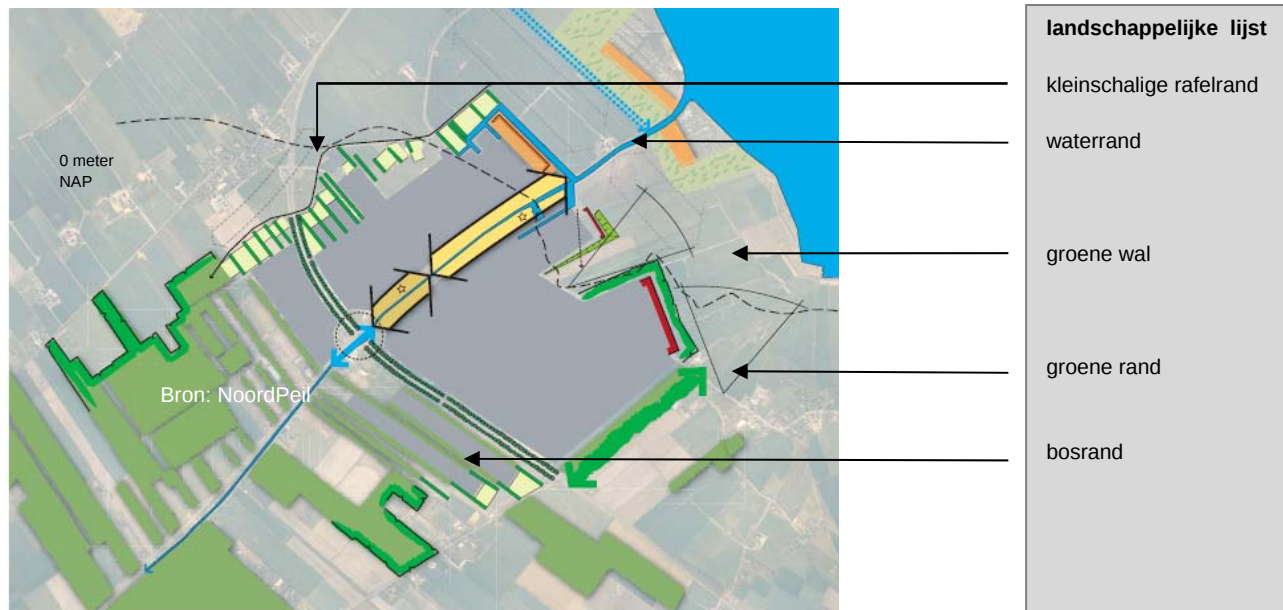
Eén van de voorlopige conclusies is een proef met een parkeerregime in de zomermaanden.

Voor de overige punten uit de SWOT-analyse (zie bijlage) worden de volgende conclusies getrokken:

1. De kwaliteit en het aantal passantenplaatsen (inclusief overnachtingsmogelijkheden) in het dorp dient vergroot te worden, in combinatie met manoeuvreerruimte en een mogelijkheid tot draaien voor grotere schepen. Ter plaatse van deze voorziening dient laagdrempelig informatie verstrekt te worden over;
 - de vaarmogelijkheden en beperkingen in de Luts;
 - de voorzieningen in Balk en directe omgeving;
 - de mogelijkheden en voorzieningen in Gaasterland en de bereikbaarheid daarvan vanuit Balk.
2. De relatie tussen Balk en de Lutsmond dient over land en over water aantrekkelijker te worden, waardoor passanten en recreanten die kiezen voor de Lutsmond toch verleid worden om Balk te bezoeken.
3. Het is wenselijk dat in Balk aanvullende toeristische voorzieningen komen, waardoor Balk als doel nog interessanter wordt en mensen een dagje langer blijven.
4. De voorzieningen in Balk dienen aan te sluiten op het netwerk van fiets- en wandelpaden buiten Balk. Informatieborden op het nieuwe waterplein moeten daarover informatie bieden.

Thema ruimtelijke kwaliteit

De landschappelijke lijst



De landschappelijke lijst is op de bovenstaande kaart uit “Bouwen aan Balk” gedefinieerd. Deze landschappelijke lijst gaat uit van versterking van de bestaande kwaliteiten in de overgang van dorp naar landschap. De belangrijkste kenmerken zijn:

- de waterstructuur, inclusief de oeverzone langs de Sleattemermar;
- de scherpe grens tussen dorp en het open gebied rondom het meer;

- de open landschappelijke zone tussen Balk en de Lutsmond, in grote lijnen de 0-NAP lijn volgend;
- de rafelige noordwestrand met kleinschalige landbouwpercelen en een herkenbare verkaveling;
- de zuidwestrand, over de provinciale weg heen met de afwisseling van bospercelen en open ruimten in de richting van de verkaveling;
- de zuidoostrand met de strakke ingeplante groene rand.

Relevant zijn eveneens de doorzichten richting het open landschap rondom de Sleattemer Mar.

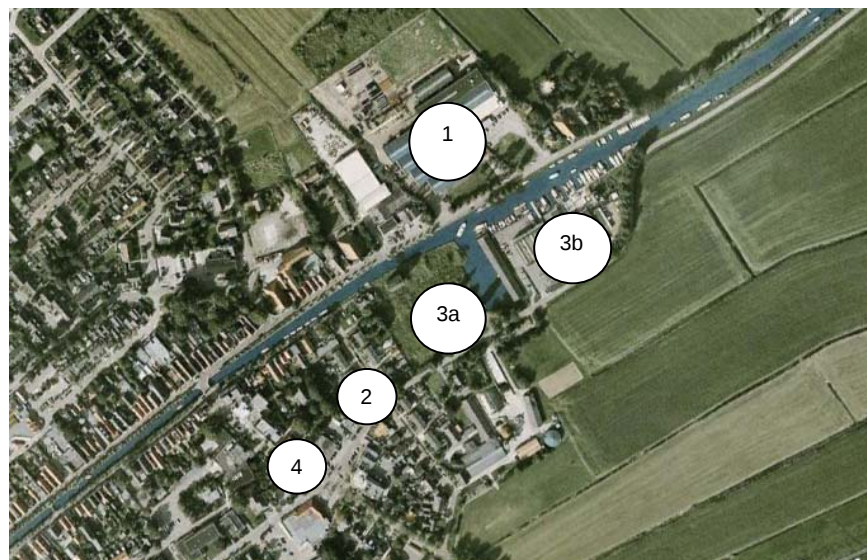
De stedenbouwkundige structuur



In de inleiding van dit rapport is de geschiedenis van Balk in het kort beschreven. Zowel in stedenbouwkundige zin als in architectonische zin is veel van deze geschiedenis behouden gebleven, een reden waarom Balk in het verleden door de minister is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ook staan er 33 panden op de lijst van rijksmonumenten.

De hoofdstructuur van Balk wordt bepaald door de Luts met aan beide zijden de openbare kaden. De gemetselde kademuren zijn vrij hoog en de bomenrijen aan weerszijden van de Luts zijn belangrijke beeldbepalers. De historische bebouwing, met daarin veel winkels en horeca, staat direct tegen de openbare ruimte. Voortuinen ontbreken. De bebouwingswand heeft mede daardoor een kleinstedelijk karakter. Zowel aan de noordoostzijde als aan de zuidwestzijde werd Balk oorspronkelijk begrensd door stevige bedrijfsmatige bebouwing. Aan de zuidwestzijde is daarvoor inmiddels een appartementencomplex in de plaats gekomen, aan de noordoostzijde wacht de locatie op een nieuwe invulling.

Bijzondere elementen in de structuur zijn het pleintje bij het gemeentehuis, redelijk troosteloos qua inrichting maar toch het hart van het dorp en de begraafplaats als stevig groen element, naar achteren toe een vervolg krijgend in de groene zone rondom het zorgcentrum Talmahiem.



Schematisch kaartje ruimtelijke knelpunten (verklaring zie tekst hieronder)

De hiervoor beschreven structuur is nog zeer gaaf, de ruimtelijke problematiek zit aan de randen van de structuur:

1. een weinig passend complex van bedrijven aan de noordzijde van de Luts bij de oostelijke entree van het dorp, zowel de overgang naar de Luts als de overgang naar het landschap aan de achterzijde is zwak;
2. een te herstructureren woonbuurtje achter het gemeentehuis, dit buurtje bestaat deels uit corporatiewoningen en deels uit particuliere woningen, de kwaliteit van de woningen varieert sterk, de kwaliteit van de openbare ruimte is zwak;
3. de (vml) bedrijfsbebouwing wacht op een nieuwe functie, dit geldt zowel voor het terrein van de voormalige Volharding (3a) als voor de twee voormalige watersportbedrijven (3b);

4. ruimtelijk zwakke bebouwing rondom het plein bij het gemeentehuis en ook de inrichting van de openbare ruimte laat te wensen over.

In de huidige beleidsdocumenten van de gemeente staat aangegeven dat het oplossen van deze ruimtelijke probleemgebieden om aandacht vraagt.



De inmiddels gesloopte veevoerfabriek de Volharding

beplanting rondom erven en openheid.

De ruimtelijke karakteristiek van het huidige waterfront



De binnenvaart vanaf de Sleattemer Mar is slecht herkenbaar als entree van Balk. Daarentegen hebben de recreatievoorzieningen aan beide zijden van de Lutsmond een goede hedendaagse kwaliteit.



Het is jammer dat ook een deel van de oever van de Luts in gebruik is als aanlegvoorziening. De entree is daarom minder riant en uitnodigend.



De zuidoever wordt gekenmerkt door een openheid, met in de verte de bomenrijen die het Gaasterlandse bosgebied markeren. De noordoever bestaat uit afwisselend stevige opgaande



Een laanbeplanting ondersteunt het Tsjamkedykje, de karakteristieke boerderijen zijn beeldbepalend, maar van Balk is nog steeds niet veel te zien.



Als Balk tussen de bomen zichtbaar wordt bepalen loodsen het beeld. Het historische Balk laat nog even op zich wachten.



De entree van het dorp wordt bepaald door bootjes van een zeilschool.



En even verderop door bedrijvigheid met weinig beeldkwaliteit op beide oevers.



Pas na een bouwmarkt en het braakliggende terrein van de voormalige Volharding herkennen we de ruimtelijke kwaliteit van Balk.



Vanaf dit punt is Balk niet meer bevaarbaar voor grotere jachten en het ontbreekt ook aan aanlegvoorzieningen. De verbinding tussen de (toekomstige) passantenligplaatsen en het centrum heeft geen enkele uitstraling en sfeer.

Conclusies

1. Vanaf het water ontbeert Balk een herkenningspunt. Dat geldt voor het binnenvaren van de Luts en dat geldt vooral daarna. Op geen enkele manier nodigt Balk de onbekende watersporter uit en nergens is op enige afstand af te lezen welke kwaliteiten Balk te bieden heeft.
De entree van Balk dient ingrijpend te worden aangepast. Een markant beeld moet vanaf de Lutsmond zichtbaar worden en dit beeld dient de watersporter te vertellen wat hij daarna kan verwachten. Voor het overige dient de dorpsrand een stevige groene rand te zijn. Het bedrijfsterrein aan de noordrand van Balk en de uitbreiding daarvan dient een adequate afschermende beplanting te krijgen. Het concept van “de Groene Wal”, vastgelegd in “Bouwen aan Balk” dient aan de zuidzijde te worden gerealiseerd.
2. De Luts tussen de Lutsmond en Balk dient uit recreatief oogpunt aantrekkelijker te worden. Het is daarbij van belang dat de bestaande ligplaatsen geleidelijk gesaneerd worden, waardoor de volle breedte van de overigens tamelijk smalle Luts (visueel) beschikbaar komt.
Het behoud van het prachtige uitzicht over de oevers is van groot belang. Daarom zijn natuurlijke oevers met hoge rietkragen hier minder geschikt. De erven met de karakteristieke boerderijen en erfbeplanting dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. Bij het binnenvaren dient de watersporter een gevoel van welkom te krijgen. Niet bedrijfsgebouwen maar watersportvoorzieningen dienen het beeld te bepalen, in de vorm van goed geoutilleerde passantenligplaatsen met bijbehorende zaken zoals de afgifte van vuil water en brandstoffaciliteiten. De bebouwing die daarbij hoort dient iets van de verborgen schat van Balk prijs te geven, niet door geveltjes te imiteren maar door de historische plek te duiden en in de architectuur daar op een hedendaagse manier naar te verwijzen.
4. Het overige deel van de beschikbare ruimte dient een nieuwe invulling te krijgen. Een zekere menging van functies met wonen en kleine dienstverlenende bedrijfjes is gewenst. Een culturele instelling zou in dit gebied uitstekend passen. Het nieuwe stedelijke weefsel dient te integreren met de structuur van Balk. Je moet er doorheen kunnen lopen en het moet zich met de voorzijde oriënteren op de Luts.
5. De beoogde watersportvoorziening op de zuidoever ligt weliswaar aan de rand van het dorp, maar op slechts vijf minuten lopen van het centrum. De route dient aantrekkelijk te worden voor toeristen. Dat geldt zowel voor de route naar de openbare oever van de Luts als voor de route naar het plein bij het gemeentehuis. Omdat deze routes door een verouderde woonbuurt lopen is een combinatie met herstructurering denkbaar. Een belangrijk aandachtspunt is het openbaar houden van zoveel mogelijk oevers.



De huidige passantenkade met aan de overzijde bedrijven, het deel van Balk dat om een ingrijpende herinrichting vraagt



De verbinding met het centrum moet versterkt worden, op termijn mogelijk in combinatie met herstructurering van dit woonbuurtje.

Visie op hoofdlijnen

Uit de analyse in de vorige hoofdstukken zijn de volgende ruimtelijke programma-onderdelen gebleken:

- een ruimtelijke versterking van de Lutsmond;
- verbetering van de ruimtelijke structuur en de overgang naar het landschap van de recreatierreinen aan weerszijden van de Lutsmond;
- het opschonen van de oevers van de Luts en het handhaven van de doorzichten naar het open landschap aan beide zijden;
- het realiseren van een stevig, karakteristiek herkenningspunt van Balk, zichtbaar vanaf het meer en de invaart van de Luts;
- een passantenvoorziening met de daarbij behorende voorzieningen op de zuidoever tussen de binnenvaart van het dorp en het centrum, met een goede aantrekkelijke loopverbinding naar het centrum;
- het versterken van de visuele relatie tussen de Luts in het dorp en het vaargebied in Gaasterland daarachter;
- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het kleine bedrijfsterrein aan de noordzijde van de Luts;
- het versterken van de dorpsrand, met wandelroutes daarin;
- behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum;
- verbetering van het woonbuurtje tussen het centrum en de herontwikkelingen aan de zuidelijke Lutsoever.

De integrale visie

De kern van dit Masterplan is de integrale visie voor de middellange termijn (10 -15 jaar). Met integraal wordt hier bedoeld dat de voorstellen ruimtelijk en functioneel op elkaar zijn afgestemd en dat ze elkaar

versterken. Met het begrip visie wordt uitgesproken dat het gaat om een wensbeeld en niet om een plan. Dit betekent dat veel onderdelen van de visie samen met de betrokken grondeigenaren en ondernemers moeten worden uitgewerkt en ook voor de onderdelen waarvoor de gemeente uitsluitend zelf verantwoordelijk is, moeten eerst nog uitvoeringsplannen worden opgesteld in samenspraak met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden. En tenslotte zullen, waar nodig, de noodzakelijke financiële middelen gevonden moeten worden en beschikbaar worden gesteld.

De onderdelen waaraan prioriteit wordt gegeven en die in de komende vijf jaar tot realisatie moeten komen, zijn uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.

De integrale visiekaart

De integrale visiekaart, zoals weergegeven voor in dit rapport (zie samenvatting), is de kern van dit Masterplan. De hoofdlijnen van deze integrale visie zijn gebaseerd op de overgang van Water (blauw) via Balk (rood) naar Bos (groen), de overgang waaraan de watersportkern Balk zijn identiteit ontleent en zich onderscheidt van de andere watersportkernen in het Friese Merenbebied. Op de volgende bladzijde is deze visiekaart uitgewerkt in een meer gedetailleerd kaartbeeld. Dit beeld is richtinggevend voor de verdere uitwerking van de deelgebieden en geeft inzage in de ruimtelijke samenhang.

Ook de beschrijving in deelgebieden in het volgende hoofdstuk is gebaseerd op deze kaart.



De overgang Water – Balk - Bos

Groenstructuur

De integrale visie wordt door gemeente en provincie in het kader van het Friese Merenproject uitgewerkt in een groenstructuurplan. Dit plan geeft richtlijnen voor de inrichting van het openbare groen en de opgaande beplanting, omdat geconstateerd is dat de groenstructuur een belangrijke drager is van de totale ruimtelijke structuur van Balk. Het groenstructuurplan geeft tevens aanwijzingen over de inrichting van de diverse projectgebieden die in de Masterplan aan de orde komen. Een belangrijk aandachtspunt is ook de overgang van Balk naar de bosgebieden van Gaasterland.



Renvooi:

-  Bebouwing in of aansluitend op het historische dorpsgezicht
-  Nieuw woongebied
-  Bijzondere functie (zie tekst)
-  Schiphuizen
-  Bedrijven
-  Recreatiewoningen
-  Boerenerven
-  Bestaand water
-  Nieuw water
-  Nieuw water indicatief
-  Overwegend groene inrichting
-  Formeel groen voorterrein
-  Afscheidende erfbeplanting
-  Dorpsrand: Groene wal
-  Groene oever
-  Leibomen
-  Laanbomen
-  Behouden of versterken boskarakter en opgaande beplanting
-  Belangrijke invalroutes
-  Belangrijke routes langzaam verkeer
-  Beweegbare fiets- en voetgangersbrug
-  Belangrijke doorzichten
-  Zicht op Balk



De deelgebieden

De Lutsmond: een open entree

Voor dit onderdeel is het eerste uitgangspunt van de visie om de Lutsmond vanaf de Sleattemer Mar beter herkenbaar en meer uitnodigend te maken. Daarvoor zijn een aantal belangrijke ingrepen ingetekend:

- De opgaande bosbeplanting bij de Lutsmond wordt verwijderd zodat er meer doorzicht naar het achterland en naar Balk ontstaat.



- De oevers van de huidige Luts worden opgeschoond door het verwijderen van de aanlegplaatsen in de Luts.
- Het wateroppervlak van de zuidelijke jachthaven wordt op termijn uitgebreid richting Balk (over het bestaande parkeerterrein) waardoor de ingang van de Luts ter plaatse visueel sterk verbreed wordt. De bebouwing op het eiland dat daar staat, blijft beperkt tot de huidige omvang. Op lange termijn is, in overleg met de eigenaar, uitwerking van deze visie gewenst.

Het tweede uitgangspunt is dat het recreatieterrein ten zuiden van de Lutsmond gericht is op rust, natuur en extensieve recreatie. Dit leidt tot de volgende randvoorwaarden:

- Het zuidelijke recreatiegebied blijft een rustig gebied, zonder voorzieningen voor mensen van buiten de haven en het recreatiepark.
- De sfeer van het gebied (rust, natuur) sluit goed aan bij het te realiseren natuurwandelpad langs de oever van het meer. De daar voorgenomen natuurontwikkeling dient aan te sluiten bij de oeverzone van de Sleattemer Mar en dus overwegend te bestaan uit water en rietlanden, drassige graslanden en dergelijke. Omvangrijke aanplant met opgaande bomen is ongewenst.
- De hiervoor beschreven vergroting van het wateroppervlak mag uitsluitend binnen de buitenste grenzen van het terrein plaats vinden (op het huidige parkeerterrein / winterstalling).
- In deze visie past de gedachte om op termijn het grote, recent gerealiseerde parkeerterrein, meer te integreren in de onderdelen van het park en de winterstalling van schepen daar te beëindigen. Binnen de contouren van het dorp kunnen daarvoor alternatieven worden geboden (achter Spaans Babcock).
- Slechts een beperkte uitbreiding van het bestaande terrein in combinatie met een verbetering van de landschappelijke inpassing is aanvaardbaar ten behoeve van een standplaats voor een beperkt aantal campers onder voorwaarde dat:
 - o de strook incl. de huidige ontsluitingsweg niet meer dan 20 meter bedraagt;
 - o de campers niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving en opgenomen in bossige overgang naar het landschap.

Het derde onderdeel is de visie op het terrein ten noorden van de Lutsmond waarvoor geldt dat enerzijds de dagrecreatieve functie behouden moet blijven en desgewenst versterkt en anderzijds dat een beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatie is toegestaan mits de overgangen naar het landschap en de dagrecreatie zorgvuldig worden vormgegeven. De randvoorwaarden zijn:

- Het gebied voor dagrecreatie moet openbaar toegankelijk blijven vanaf het water en vanuit Balk. Het padenstelsel van dit gebied sluit aan op de paden van het bungalowpark en op die in het landschap daarom heen.
- Uitbreiding van dit bungalowpark is in het verlengde van eerdere beleidsnota's in dit Masterplan vastgelegd. Bij de uitwerking hiervan zijn de volgende punten van belang:
 - o een geleidelijke (zachte) overgang naar het landschap, gebruik makend van water, riet- en oeverplanten en van nature hier voorkomende bomen en struiken;
 - o behoud van de herkenbaarheid van het erf om de boerderij;
 - o een integratie met het dagrecreatieve deel en de camping (wandelpaden, speelvoorzieningen);
 - o een ruimtelijke samenhang van het hele gebied.



- graslanden en dergelijke. Omvangrijke aanplant met opgaande bomen is ongewenst.

De Luts tussen de Lutsmond en Balk: een comfortabele verbinding

Ook voor dit deel van de Luts geldt dat de aanwezige verspreide ligplaatsen gesaneerd moeten worden, zodat de Luts voldoende (visuele) breedte houdt. Aanvullend daarop zullen de beide oevers ruimtelijk verbeterd worden en dient de openheid van het gebied met zijn doorzichten gewaarborgd te worden. De belangrijkste ingrepen zijn:

- De bestaande verspreide ligplaatsen langs de hele Luts worden gesaneerd.
- De bestaande wegverbinding tussen Balk en de Lutsmond wordt opnieuw ingericht tot een aantrekkelijke route (passend in het landschap) voor fietsers en voetgangers, waar de auto te gast is. De berm tussen de weg en het water wordt vrijgemaakt van opgaande beplanting en op regelmatige plaatsen voorzien van bankjes met bijbehorend straatmeubilair. De openbare verlichting wordt vervangen door armaturen in de bijbehorende sfeer en waar nodig wordt de laanbeplanting aan de noordzijde weer aangevuld.
- De rietkragen worden verwijderd, zodat de Luts weer zijn volle breedte krijgt.
- De bebouwing blijft geconcentreerd op een drietal erven, voorzien van bijbehorende erfbeplanting. Daartussen blijven de doorzichten over het open landschap bestaan.



De dorpsontwikkeling rondom het Havenkwartier: gastvrij onthaal

De dorpsentree is de voor de hand liggende plaats waar de gasten over water worden ontvangen. De kern van dit gebied wordt een nieuwe passantenvoorziening, met de kwaliteiten zoals die in voorgaande hoofdstukken benoemd zijn en met een herkenbare ruimtelijke identiteit. Deze passantenhaven wordt ruimtelijk geïntegreerd in twee lopende initiatieven: de woonbuurten Havendiken en Groene Wal en het wooncomplex “het Balkon” aan de rand van Balk. Ook de noodzakelijke herstructurering van de bestaande bedrijven op de zuidoever moet onderdeel van dit plan worden. De belangrijkste deelprojecten zijn:

Het waterplein is een bijzondere passantenhaven, ruimtelijk volledig geïntegreerd in dit nieuwe deel van Balk. De randvoorwaarden voor ontwikkeling en inrichting zijn:

- De passantenhaven opent zich vanaf de Luts als een met groen omgeven waterplein en is aan drie zijden omgeven door bebouwing. De haven is van de Luts gescheiden door een schiereiland dat zijn identiteit ontleent aan het ambachtelijk-industrieel verleden van dit deel van Balk. Dit vraagt om een robuust vormgegeven kade met stevige bolders en meerpalen, geschikt voor het afmeren van rondvaartboten en enkele schepen van de bruine vloot en andere charterscheepen. Uiteraard zijn alle oevers openbaar toegankelijk.
- De passantenvoorziening manifesteert zich door een omzoming met stevige bomen aan de oost en zuidzijde als typisch Balk, de toegangspoort van Gaasterland.
- Op het terrein voor het havengebouw aan de zuidzijde komen geen zware bomen omdat die het uitzicht op het gebouw zouden ontnemen. Bij de inrichting van dit gebied wordt aandacht gevraagd voor terras- en pleinfuncties. Parkeervoorzieningen mogen het beeld vanuit de haven niet domineren.
- Het grootste deel van het waterplein zal ten dienste van passanten staan, die in principe loodrecht op de kade aanleggen. Maximaal 15% van de beschikbare kadelenkte is beschikbaar voor de verhuur van kleine (elektrische) boten. Dit geldt niet voor de kaden voor de in aanbouw zijnde of nog te realiseren woningen en wooncomplex, waarover separate afspraken zijn gemaakt.
- In de uitwerking zal specifieke aandacht besteed worden aan duurzaam materiaalgebruik en aan voorzieningen voor afgifte van vuil water en scheepsafval. Een ander belangrijk aandachtspunt is de aanleg van voldoende laadmogelijkheden voor elektrisch aangedreven boten (o.a. voor het varen in Gaasterland) en voor elektrische fietsen (vanuit de boot fietstochten maken).

“Het Balkon” (wonen en zorg) bepaalt op deze locatie in de toekomst mede het silhouet van Balk. Dit gebouwencomplex en de bijbehorende groenstructuur zullen een eyecatcher worden. Het complex krijgt een geheel eigen identiteit zonder de relatie met het bestaande Havendiken (gebouwen en openbare ruimte) te verliezen.

“Het Balkon” is daarom uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een zeer belangrijk onderdeel van het totaal. De randvoorwaarden zijn:

- Het gebouwencomplex is in zijn begrenzing indicatief ingetekend op de kaart en valt daar uiteen in twee bebouwingsvlakken, de nieuwe grens van de bebouwde kom is min of meer gelegen op de overgang van hoog naar laag (0 meter NAP).
- De bebouwing wordt in principe niet hoger dan twee bouwlagen met kap (accenten met/als een extra – derde- laag zijn mogelijk),
- Het gebouwencomplex is opgenomen in de groenstructuur van de ‘Groene Wal’, die de relatie legt met het landschap (met aan de binnenzijde een parkachtige tuin), die betekenis heeft voor de woningen. Enige interactie tussen de openbare groenstructuur van de ‘Groene Wal’ en de tuin kan van meerwaarde zijn. Als variant op het gebouwencomplex van het Balkon kan ook gedacht worden aan het half ondergronds parkeren, met daarboven twee bouwlagen (en eventuele accenten met/als een extra –derde-laag).
- De gebouwen zijn alzijdig en vormen voorkanten naar het landschap en de havenkom (waterplein).

- De zichtlijn vanaf de Wikelderdyk over het open landschap tussen Balk en de Lutsmond dient behouden te blijven. Daar waar “De Groene Wal” de vastgestelde provinciale zichtlijn (vrij te houden gebied) overschrijdt, zal het groen zodanig worden gekozen dat dit principe (vrije zichtlijn) tot zijn recht komt. De tuin sluit aan op de openbare dorpsrand van de Groene Wal en is een plek van waaruit de ruimte van de Sleattemer Mar beleefd kan worden; een echte belvedere.
- De kwaliteitsambities van bebouwing, groen en openbare ruimte zijn hoog. De bebouwing zal verder worden uitgewerkt door de ontwikkelaar, de gemeente en de provincie samen, resulterend in een beeldkwaliteitsplan dat na een openbare procedure door de gemeenteraad wordt vastgesteld.



De voorzieningen ten behoeve van de haven zijn gepland in het nieuwe havengebouw. Voorzieningen zoals een havenkantoor, sanitair en aanvullende voorzieningen zijn noodzakelijk in een goede hedendaagse passantenaccommodatie. Ook een kleine horecavoorziening met terras op de zon, is uit oogpunt van sfeer gewenst.

Het kloeke havengebouw wordt een stedenbouwkundig accent voor wat betreft hoogte en hoofdvorm. Om het gebouw voldoende massa te geven, zijn boven de havenvoorziening appartementen mogelijk. Het gebouw dient een front te vormen naar de nieuwe haven en dient in architectonische zin zijn positie waar te maken.



De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- De architectuur wordt een hedendaagse interpretatie van de hoofdvorm van de voormalige Volharding, een sprekend en karakteristiek baken vanaf de Sleattemer Mar.
- Het havengebouw vormt een front naar de passantenhaven en maakt in architectonische zin zijn positie waar.
- Aan de achterzijde van dit gebouw worden bij voorkeur nieuwe schiphuizen geïntegreerd ter vervanging van de bestaande.
- De appartementen boven het havenkantoor ademen qua uitstraling (binnen en buiten) en qua gebruik (het gehele jaar) uit alsof deze permanent bewoond worden.

Het bestaande plan voor Havendiken en de Groene Wal draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied. In 2011 is een begin gemaakt met de realisatie. De structuur van deze nieuwbouw is op de visiekaart doorgetrokken richting centrum van het dorp. Relevant zijn de architectuur en de openbare oevers, waardoor deze oevers niet alleen voor iedereen bereikbaar zijn maar vooral de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager worden voor dit deel van Balk.



De Groene Wal is de begrenzing van het dorp, letterlijk in de vorm van een groene zone (met hoogteverschil ten opzichte van het omliggende landschap) met daarin opgenomen een openbaar wandelpad. Deze zone wordt aangesloten op de hiervoor genoemde groenzone rondom “Het Balkon”.

Het gebied waarop de voormalige Volharding stond, is eveneens getypeerd als woongebied, alleen is in dit gebied een meer gevarieerde bestemming mogelijk. Met de eigenaar van de gronden, tevens ontwikkelaar, zal een nieuw ruimtelijk plan worden opgesteld, dat door aansluiting op zijn omgeving een meerwaarde krijgt. De herontwikkeling van het Volhardingsterrein is daarmee niet meer een geïsoleerde activiteit in een overwegend bedrijfsmatige entourage, maar onderdeel van het hoogwaardig woon- en recreatiegebied. De nieuwbouw zal zich qua situering, massa en vormgeving meer moeten richten op de traditionele historische bebouwing van Balk aan de Luts. Ook de kenmerkende openbare kade met leibomen vormt onderdeel van dit wensbeeld.

De bestaande verbindingsweg richting het plein bij het gemeentehuis (Jachthavendijk) heeft weinig ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft zowel de gevelwanden als de fysieke inrichting. Een versterking van de ruimtelijke inrichting is dringend gewenst. Een idee is om op langere termijn het water door te trekken tot op het plein. Op korte termijn zijn minder ingrijpende maatregelen door een kwalitatieve aanpassing van het profiel en het versterken van de bomenstructuur noodzakelijk. Het huidige plein, het Haskeplein, is voornamelijk een parkeerplein. De



bestaande bomen geven weliswaar een zekere groene identiteit maar deze is onvoldoende om de identiteit van het plein te dragen. Een beperking van de parkeerfunctie (beperkt aantal kort-parkeren) en een versterking van het groen zullen de toeristische en ruimtelijke kwaliteit ten goede komen. Dat geldt zeker voor meer samenhang tussen straat, voetgangersruimte en parkeren.

Samenhangend met de voorgaande punten is er de wens voor een herstructurering van het woonbuurtje aan de Meester C.J. Trompstraat. Het betreft hier een buurtje met zowel particuliere woningen als corporatiewoningen. Gedacht wordt aan deels opknappen en deels vervangen van de woningen in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Vanzelfsprekend moeten bewoners en woningcorporatie een essentiële rol in dit proces krijgen.

De dorpsrand (noordzijde van de Luts): bedrijven in de dorpsrand

De dorpsentree aan de noorzijde bestaat uit een klein bedrijventerrein met een bouwmarkt en een constructiebedrijf voor vijzels voor waterstaatkundige toepassingen (Spaans Babcock). Recent onderzoek heeft aangetoond dat verplaatsing van deze bedrijvigheid ten gunste van een toeristische ontwikkeling niet mogelijk is. Daarom is medewerking toegezegd aan uitbreiding van de huidige bedrijvigheid.

- Op de visiekaart is de uitbreiding van de bedrijvigheid gecombineerd met een aantal zaken die de structuur van het gebied kunnen verbeteren en de watersportkern kunnen versterken:
 - o aanplant van landschappelijke beplanting aan de zijden van het terrein;
 - o nieuwbouw van een representatief kantoorgebouw aan de voorzijde van het vijzelbedrijf in combinatie met een

herinrichting van het voorterrein tot een representatieve, formele voortuin;

- o een nieuwe ontsluiting van Spaans Babcock voor het vrachtverkeer langs de achterzijde, gecombineerd met een doorgaande verbinding voor het autoverkeer richting Lutsmond.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe verbinding richting Sleattemer Mar wordt uitgewerkt in een informele, landschappelijke structuur, geïnspireerd op de huidige noordelijke dorpsrand van Balk: de Lobuorren. De structuur blijft los van de verkaveling en op afstand van toekomstige bebouwing. Deze bebouwing wordt op groene erven ingepast.

De ingreep is gecombineerd met een vaarweg ter ontsluiting van de achterzijde van de zeilschool, waardoor sanering van ligplaatsen in de Luts mogelijk is. De vaarweg dient eveneens als waterontsluiting van het achterste deel van het bedrijventerrein. Bij de vormgeving, ligging en landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige waterverbinding richting Elahuizen.

Door deze combinatie van maatregelen hoeft in de bestaande kade slechts een eenvoudige maar beweegbare brug voor fietsers en voetgangers te worden gemaakt.

Het dorpscentrum

Het centrum van het dorp met de bebouwing langs de Luts is beschermd dorpsgezicht. Het aanbod van winkels en horeca is gevarieerd door de regionale functie en door het toerisme. Behoud van dit gevarieerde aanbod is een belangrijke doelstelling. Maatregelen zijn:

- Zorgvuldige omgang met de historische kwaliteit van de Luts, zijn oevers en zijn bebouwingswanden en daarbinnen nagaan of er op

enkele plekken uitstapplaatsen voor kleine boten (met beperkte ligduur) kunnen worden gecreeerd.

- Bij een aantrekkelijk winkelaanbod behoren een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en voldoende parkeerfaciliteiten. De parkeervoorzieningen aan de noordzijde van het centrum, direct achter de winkels voldoen ruimschoots. Mede in dit licht is de proef over de auto-toegankelijkheid van de Van Swinderenstraat verlengd.



- Het meer culturele centrum van het dorp, aan de zuidzijde van de Luts, is eveneens een onderwerp van terugkerende aandacht. Op termijn zal de huidige Treemter niet meer voldoen, wat aanleiding kan zijn tot herstructurering van de directe omgeving met als doel het verbeteren van de accommodaties, het versterken van de synergie tussen de culturele voorzieningen en het vergroten van de mogelijkheden van openluchtactiviteiten (manifestatieplein). Een samenhang met de Dubbelstraat voor het gemeentehuis ligt dan voor de hand.

De westelijke dorpsentree, poort naar Gaasterland

De westelijke dorpsentree is de poort naar Gaasterland, over water en over de weg. Door een minder karakteristieke bebouwing en vooral door verkeersmaatregelen uit het verleden, is deze poort ruimtelijk zwak. De gewenste sterke relatie tussen Gaasterland en het dorp is onvoldoende herkenbaar. Op korte termijn kan een combinatie van maatregelen deze identiteit versterken en de relatie verbeteren. Op wat langere termijn is een eventuele herstructurering van de provinciale weg een extra kans. De voorgestelde maatregelen zijn:

- Herstel van het historische straatprofiel en het verwijderen van niet-noodzakelijke verkeersmaatregelen.
- Ingrijpend versterken van de opgaande beplanting met parkbomen, aansluitend op de zuidwestelijke dorpsrand, tevens een inleiding vormend naar het boskarakter van Gaasterland.



- Behoud en versterking van de afmeervoorziening voor sloepen en andere kleine bootjes door realisatie van voorzieningen voor gasten (eenvoudig sanitair en voorzieningen voor het opladen van elektrisch voortbewogen vaartuigen).
- Aanvulling en versterking van de bosbeplanting buiten de provinciale weg (o.a. parkeerterrein sportvelden).

Het uiteindelijke inrichtingsplan wordt gebaseerd op het groenstructuurplan dat in het vorige hoofdstuk is aangekondigd.

Uitvoeringsprogramma

Prioriteiten

De hierna weergegeven prioriteiten zijn gebaseerd op de combinatie van toeristisch belang en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, op de actuele en potentiële kansen in de markt en op de beschikbare middelen van de gemeente en de provincie. In een separaat document wordt een ruimtelijke analyse weergegeven en zijn voorbeeld uitwerkingen van de verschillende deelgebieden weergegeven (sfeerimpressies).

1. *Project passantenhaven e.o.*

- a. de realisatie van de passantenvoorziening en de omgeving daarvan;
- b. de afronding nieuwbouw Havendiken;
- c. de aankoop gronden vml. bedrijven Harcos en Het Sweiland ten behoeve van de realisatie van de nieuwe passantenhaven;
- d. de herontwikkeling van de gronden van het bedrijf Het Sweiland met havenvoorzieningen, appartementen en eventueel nieuwe schiphuizen door een private partij;
- e. een definitief plan voor het cluster landelijk wonen en uitvoering daarvan door een private partij;
- f. het versterken van de verbinding met het dorpscentrum door herinrichting van de openbare ruimte.

Over de realisatie van de nieuwe passantenhaven en de financiering daarvan zijn tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt. Dit project dient vóór 2015 gerealiseerd te zijn.

De gronden en gebouwen van Harcos en Het Sweiland zullen door de gemeente worden aangekocht. Eveneens zullen afspraken gemaakt

worden met de individuele eigenaren van de huidige schiphuizen. Het bouwterrein dat beschikbaar komt zal, met inachtnaam van de hiervoor bedoelde afspraken, worden aangeboden aan marktpartijen die het in hoofdlijnen beschreven programma hier willen realiseren.

2. *Project Lutsmond Noord*

- a. integraal (stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch) plan voor de uitbreiding met recreatiewoningen;
 - b. verbetering van het Tsjamkedykje door opschoning van de groene berm en waar nodig de versterking van de laanbeplanting;
 - c. in overleg met de eigenaren van de erven aan het Tsjamkedykje versterking van de erfbeplanting;
- op termijn:
- d. herinrichting van het Tsjamkedykje.

Met de huidige ontwikkelaar zijn in de afgelopen periode uitvoerige gesprekken geweest over de meest gewenste afronding van het terrein voor recreatiewoningen. Deze gesprekken krijgen een vervolg in een ruimtelijke plan dat in goede samenwerking tussen overheid en ontwikkelaar wordt opgesteld. De integratie met het huidige terrein en de landschappelijke overgang zijn de belangrijkste thema's.

Met de exploitant van de haven en bijbehorende voorzieningen zijn voor de korte termijn afspraken gemaakt over het gebruik en de exploitatie. Ook voor de perioden daarna zal de meest gewenste exploitatievorm in goed overleg worden afgesproken.

Het verbeteren van de verbinding tussen het dorp en de Lutsmond zal gefaseerd worden uitgevoerd, overwegend binnen de reguliere onderhoudsplanning. Voor de vervanging van de huidige bestrating in een meer passende bestrating zijn vooralsnog geen middelen beschikbaar.

3. *Project bedrijventerrein Spaans Babcock e.o.*

- a. met Spaans Babcock vaststellen van de uitbreidingscontouren en de representatieve aanzichten aan de voorzijde;
- b. met de bedrijven de inrichting van de representatieve voorterreinen uitvoeren;
- c. met Spaans Babcock de realisatie nieuwe bedrijfsontsluiting aan de achterzijde uitwerken;
- d. met Spaans Babcock de realisatie landschappelijke inpassing.

optioneel:

- e. de realisatie van de nieuwe verbinding naar de Lutsmond;
- f. de realisatie van de nieuwe waterstructuur (met de zeilscholen);
- g. de realisatie van de bedrijfslocatie voor watersportbedrijven en winterstalling in combinatie met project Lutsmond zuid.

Aandachtspunt is hier intensief overleg met de omwonenden.

Met Spaans Babcock worden momenteel afspraken gemaakt over uitbreiding van het gebouwencomplex, in combinatie met een verbetering van de architectonische kwaliteit, de herinrichting van het voorterrein en de landschappelijke inpassing aan de achterzijde. Een nieuwe ontsluiting aan de achterzijde voor het zwaardere verkeer is daarbij tevens onderwerp van gesprek.

Deze nieuwe ontsluiting wordt geplaatst in het perspectief van de nieuwe verbinding naar de Lutsmond, waardoor de kade vrijkomt van doorgaand autoverkeer. Bij dit plan zijn veel meer partijen betrokken waaronder ook de inwoners van dit deel van Balk. Het planproces voor dit onderdeel zal daarom een open karakter krijgen.

Vooralsnog is er geen belangstelling om de huidige winterstalling op het parkeerterrein bij de Lutsmond te verplaatsen. Deze mogelijkheid blijft daarom optioneel.

4. *Project Balk centrum*

- a. herinrichting van de pleinvormige ruimte Dubbelstraat;
- b. herstel en versterking van de groenstructuur (leibomen langs de Luts en laanbomen langs de assen);

optioneel:

- c. de uitkomst van de discussie over het parkeren in het centrum;
- d. de herstructurering van de maatschappelijke voorzieningen.

De verbinding tussen de passantenhaven en het centrum van Balk dient gerealiseerd te worden in combinatie met de uitvoering van haven en bijbehorende bebouwing. Concreet zal door de gemeente een plan worden gemaakt dat door versterking van de groenstructuur en incidentele aanpassingen van de bestrating voorziet in de noodzaak tot verbetering van deze relatie.

Op termijn zal een algehele herinrichting van de Dubbelstraat met bijbehorende pleinvormige ruimte (het Haskeplein) nodig zijn.

5. *Project westelijke dorpsentree*

- a. herinrichting openbare ruimte;
- b. versterking van de groenstructuur binnen en buiten het dorp;
- c. verbetering van de aanlegplaatsen voor sloepen en kleine bootjes.

Dit project betreft relatief kleinschalige ingrepen die worden meegenomen als extra aandachtspunten bij het regulier onderhoud.

6. Project Lutsmond Zuid (integraal in overleg en samenwerking met de eigenaren en ondernemers)

- a. verwijderen van de opgaande beplanting;
 - b. uitbreiding van de haven in combinatie met het opschonen van de omgeving van de bedrijfswoning en het decentraliseren van de parkeervoorzieningen;
 - c. realisatie van de natuurlijke overgang met daarin het natuurwandelpad;
- optioneel:
- d. de realisatie van een nieuwe winterstalling achter Spaans Babcock.

Over dit project heeft indicatief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de betrokkenen ter plaatse. Uit dit overleg is gebleken dat een ingrijpende aanpassing van de locatie op korte termijn niet door de betrokkenen wordt geambieerd, met uitzondering van de realisatie van de natuurlijke overgang aan de zuidzijde, met daarin geïntegreerd/opgenomen een beperkt aantal camperplaatsen.

. Het project blijft daarom een optie voor de lange termijn.

Economisch rendement

Gemeente en provincie willen investeren in toeristische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit in de verwachting dat deze investeringen een bijdrage opleveren in de toename van de toeristische bestedingen en in de werkgelegenheid in Balk. De verwachtingen over dit economische rendement zijn relevant voor de toekenning van overheidsbijdragen en de fondsen waar deze uit voortkomen.

Welk toerisme trekt het havenkwartier?

Zoals in de voorgaande hoofdstukken beschreven is bijzonder aan Balk enerzijds de historische kwaliteit van het dorp zelf, maar anderzijds ook de mogelijkheid om waterrecreatie met landrecreatie te combineren, en de kans om varen in het bos te beleven. Het is momenteel nauwelijks mogelijk om een boot aan te leggen in het centrum van Balk en de combinatie "varen en bos" wordt nog niet vermarkt. Met de op handen zijnde ontwikkeling van de Luts, de al bestaande recreatiemogelijkheden in Gaasterland en een nieuwe haven in het dorp ontstaan er kansen om nieuwe markten aan te boren, zoals:

- De waterrecreant gaat een aantal dagen in de haven van Balk liggen, maakt gebruik van de voorzieningen in het dorp, en gaat bijvoorbeeld wandelen en fietsen in de bossen van Gaasterland;
- Of de waterrecreant gaat steppen, solexrijden of laat zich met paard en wagen door de bossen vervoeren (dit is allemaal bestaand aanbod in het gebied!);
- Of stapt over op een fluisterboot of een kano om de Luts te verkennen, al dan niet gecombineerd met een lunch of diner (in bijvoorbeeld Oudemirdum of Rijs;

- De wandelaars en fietsers bezoeken de nieuwe horecavoorziening aan de haven, en gaan varen op de Luts;
- Of worden ter plekke geïnspireerd door alle overstapmogelijkheden en gaan ook een dagje "iets anders doen";
- En voor de regendagen worden de slecht weer voorzieningen in de buurt gepresenteerd.

Kortom, met dit product mikt Balk niet zozeer op de "standaard bootjevaarder" maar op de steeds groeiende behoefte aan afwisseling. De gedachte is dat de toerist wat dat betreft in het havenkwartier "ontzorgd" wordt. Het aanbod wordt op aansprekbare wijze gepresenteerd (ook toegankelijk voor niet Nederlandstaligen) en het regelwerk wordt de toerist uit handen genomen. Ter plekke kan hij een afwisselend pakket samenstellen en boeken. Gemikt wordt zowel op de afwisseling zoekende jongere, als op gezinnen en senioren, met voor elk wat wils als motto. De recreatieve appartementen in de haven worden flink verhuurd aan mensen die dit afwisselende pakket zoeken.

Is dit extra toerisme?

Bij ramingen van bestedingen door toerisme speelt altijd de vraag "Zijn dit extra inkomsten of is het een verschuiving van bestaande stromen". Per definitie is er in zekere mate altijd sprake van een verschuiving. Men vaart niet naar Woudsend maar naar Balk en besteedt daar zijn geld. Met het onderscheidend en afwisselend product van Balk wordt echter ook gemikt op mensen die anders naar het buitenland of naar elders in Nederland zouden gaan, op mensen die buiten het seizoen een korte afwisselde beleving zoeken, en mensen die met dit product verleid worden er een dagje aan vast te knopen. De doelstelling is dus zowel

seizoensverlenging als seizoensverbreding. De verwachting is dat er meer toeristen naar Balk zullen komen door de realisatie van een havenkwartier, door de combinatie met het 'varen in het bos', de (nog te ontwikkelen) mogelijkheid om 'over te stappen' etc.

Voorbehouden

Het op voorhand ramen van het aantal toeristen wat met een nieuwe ontwikkeling wordt getrokken is een lastige zaak. De uitkomsten zijn namelijk zeer sterk afhankelijk van de manier waarop e.e.a. wordt vermarkt. Wordt hier actief aan getrokken en worden de juiste doelgroepen bereikt door deze wijze van marketing, dat gaat straks bepalen welke bezoekersaantallen worden bereikt. Gaasterland en Balk hebben daarbij als voordeel dat het gebied een naam bij toeristen en dagjesmensen heeft. Maar om extra mensen te trekken met het havenkwartier zal dit product en vooral de geweldige combinatie aan mogelijkheden, nog actief en integraal in de markt moeten worden gezet. De gemeente is voornemens hier actief op in te zetten, zoals o.a. blijkt uit het aanstellen van een medewerker recreatie en toerisme.

De ontwikkeling van (water)recreatie en de bestedingen die toeristen doen is voorts sterk afhankelijk van de economische situatie van het moment. Al bij de evaluatie van het Friese Merenproject (2010) is geconstateerd dat de bestedingen aan de wal per persoon in 2009 waren gedaald tot het niveau uit 2000, vermoedelijk door de kredietcrisis. De huidige economische situatie voorspelt nog niet direct een grote stijging van de uitgaven per persoon. Als mensen de komende jaren minder te besteden hebben dan zullen de bestedingen per persoon dalen. Anderzijds kan Gaasterland zich richten op de toerist uit Nederland of Duitsland die door het economisch klimaat niet meer afreist naar een (ver) buitenland. Ook, of juist, in economisch mindere tijden is het belangrijk een concurrerend product te bieden. Genieten en beleven blijven belangrijk en mogen ook in minder goede tijden nog wat kosten.

Een raming in getallen

In de ramingen van de economische effecten worden zoveel mogelijk bestaande kengetallen gebruikt vanuit het Fries Merenproject. Een onderscheid wordt gemaakt in de blijvende werkgelegenheidseffecten, en in de tijdelijke effecten door het aanleggen van de voorzieningen.

Exploitatiefase (structurele arbeidsplaatsen)

Om te beoordelen wat het economisch effect van het Masterplan qua bestedingen aan de wal zou kunnen, zijn worden onderstaand aannames gedaan van het aantal toeristen wat extra naar Balk komt (door de aanwezigheid van het havenkwartier, het 'varen in bos', de fraaie aankleding en gezelligheid en tenslotte de aantrekkingskracht van Balk), hun bestedingen en het aantal arbeidsplaatsen wat dit oplevert.

Blijkens gegevens van het Fries Merenproject geeft een watersporttoerist de volgende gelden uit:

Bestedingen per dag					
	Chartervaart	Dagtochten eigen kajuitjacht + speedboten	Vakanties eigen kajuitjacht	Vakanties geleend kajuitjacht	Vakanties gehuurd kajuitjacht
Per schip					
Nederlanders	€	€	€	€	€
	84,10	49,30	118,90	217,50	
	9%	38%	3%	10%	
Duitsers		€	€	€	€
		246,00	295,20		
		36%	3%		
Chartervaart	€				
	566,80				

Eerder is in het kader van de Masterplannen voor het Friese Merenproject geanalyseerd in welke verhouding deze typen toeristen voorkomen. In bovenstaande tabel zijn deze percentages vermeld. Met behulp van deze percentages is berekend dat de gemiddelde watersporter € 149,- per dag uitgeeft (gewogen gemiddelde).

Voor Balk zijn nog geen gegevens bekend van het soort schepen dat de haven zullen aandoen dus er wordt in dit document gewerkt met de volgende gemiddelden:

Per charterschip per dag:	€ 566,80
Per jacht per dag:	€ 149,00
Wandelaars en fietsers per dag (bron: fietsplatform 2008)	€ 70,00
Bewoners recreatieve appartementen	€ 70,00

Als input voor de berekening is van de volgende aannames uitgegaan:

- In de haven komen minimaal 45 ligplaatsen, die gedurende 4 maanden = 112 dagen bezet worden door gemiddeld 30 jachten, totaal 3.360 jachten
- Daarnaast komen er gedurende 4 maanden elke week 1 charterschip naar Balk om gebruik te maken van het transferium, oftewel 16 charterschepen per jaar die er steeds 1 dag liggen;
- Het overstappunt trekt gedurende 6 maanden = 168 dagen gemiddeld elke dag 6 mensen die hiervan gebruik maken of er door worden geïnspireerd = 1008 "extra" toeristdagen;
- Er komen 12 recreatieve appartementen die gedurende het jaar voor 50% bezet zijn door gemiddeld 3 mensen oftewel 6.570 "extra toeristdagen";
- Elke structurele uitgave van € 60.000,- leidt tot een arbeidsplaats, (gegevens van Fryslân Marketing).

Effect	norm	Bestedingen per jaar	arbeidsplaatsen
3.360 jachten per jaar	€ 149,00	€ 500.640	
16 charterschepen	€ 566,80	€ 9.069	
1.008 landtoeristen	€ 70,00	€ 70.560	
6.570 appartementen	€ 70,00	€ 459.900	
totaal		€ 1.040.169	
Aantal arbeidsplaatsen	€ 60.000		17 structurele extra arbeidsplaatsen

Realisatiefase (tijdelijke arbeidsplaatsen)

In het havenkwartier en het naastgelegen nog te ontwikkelen woongebied voor senioren wordt de komende jaren naar verwachting ongeveer € 20 miljoen euro geïnvesteerd om de voorzieningen te maken. Om een investering om te rekenen naar arbeidsplaatsen is aangesloten bij de kengetallen die zijn gehanteerd bij de evaluatie van het Fries Merenproject (Ecorys). Deze houden in dat voor elke investering van € 190.000 euro een direct tijdelijk arbeidsjaar ontstaat, en dat het indirect effect 83% van het directe effect is.

Voor het havenkwartier e.o. kan het tijdelijk werkgelegenheidseffect derhalve worden geraamd op:

- 20 miljoen : 190.000= 105 directe tijdelijke arbeidsjaren
- 0,83 x 105= 87 indirecte arbeidsjaren

Totaal derhalve 192 tijdelijke arbeidsplaatsen gedurende een jaar. Dat hoeven uiteraard niet allemaal arbeidsplaatsen in de regio te zijn.

Andere projecten

Uit het Masterplan vloeit meer werkgelegenheid voort. Zo wordt het recreatiepark Markant (recreatieve woningen) uitgebreid en worden er camperplaatsen gerealiseerd bij de jachthaven van de fam. Batteram aan het Sleattemer Mar. Dit alles zal leiden tot extra bezoekers en bestedingen. Voor die beide projecten is geen uitgebreide berekening gemaakt van de extra bestedingen daar dit beide volledig private ontwikkelingen zijn.

In het Masterplan zijn nog een aantal andere projecten voorzien zoals het verbeteren van de ontsluiting van het bedrijf van Spaans Babcock, zodat er een scheiding ontstaat tussen bedrijfsverkeer en de toeristische voorzieningen. Voorts is het de bedoeling de groenaankleding van het dorp te verbeteren zodat bomen en groen alvast de opmaat vormen naar het groene Gaasterland. Beide projecten zijn nuttig, maar zullen niet direct leiden tot het aantrekken van extra toeristen.

Samenvattend

De realisatie van het havenkwartier in Balk kan een onderscheidend product bieden in de toeristische markt. Een product wat kan beantwoorden aan de vraag naar meer afwisseling. Voorwaarde hiervoor is om dit product op adequate en aansprekende wijze te vermarkten. Met de realisatie van het havenkwartier kunnen ongeveer 22 vaste arbeidsplaatsen worden gerealiseerd en 192 tijdelijke arbeidsplaatsen. Daarnaast wordt er een positief werkgelegenheidseffect verwacht van enkele andere private ontwikkelingen vanuit het Masterplan.

Bijlage: SWOT analyse

door [REDACTED], Waterrecreatieadvies (in opdracht van de provincie Fryslân)

Sterk:

- Balk is een middelgroot dorp en heeft door haar regiofunctie een flink winkelbestand waaronder diverse supermarkten en twee warme bakkers.
- Balk heeft een strand.
- Uitgebreide mogelijkheden om in Balk een zeilboot, sloep of kano te huren.
- Geen bootjes van bewoners in de Luts in het dorp.
- Dorp ziet er netjes uit, goed onderhouden en geen grote uithangborden en lichtreclames aan de winkels.
- Balk ligt aan het begin van de Luts. Voor zover toegankelijk is de Luts voor een bepaalde groep bevaarbaar en een unieke "rivier".
- De Luts loopt door Gaasterland, een uniek stuwwallandschap, onderdeel van het Nationaal Landschap
- Rondom Balk liggen in Gaasterland prachtige dorpen.

Zwak:

- Paviljoen Badmeester Keimpe en de jachthaven Lutsmond liggen ver van het dorp verwijderd.
- In de Luts tot Balk zijn geen vrije aanlegplaatsen, rietoevers worden onderbroken door clusters boten van zeilscholen, verhuurbedrijven en particulieren.
- Het aantal passantenplaatsen voor de eerste brug in Balk is beperkt en er is weinig (draai)ruimte.
- Balk heeft geen museum en zelf weinig / geen attracties.
- Balk heeft minder historische panden in vergelijking met Sloten.
- De informatie over de bevaarbaarheid van de Luts is onvoldoende en incompleet.
- Voor een plaats in een zo unieke omgeving is het VVV onder de maat.
- Het Sleattemer Mar is ondiep in vergelijking met andere Friese Meren, groot oppervlak, weinig aanlegplaatsen, groot deel van de oevers ontoegankelijk.

Kansen:

- Haven bij Badmeester Keimpe openstellen voor passanten (incl. overnachting).
- Betere voorzieningen langs de oevers vanaf het begin van Balk tot aan de brug.
- Zwaaiakom / passantenhaven op braakliggend terrein.
- Aangeven tot welke scheepslengte je Balk binnen kunt varen en kunt draaien.
- Aanlegmogelijkheden voor grotere charterschepen (o.a. fietsen).
- Niet overal auto's langs het water in Balk en zeker niet met de neus over het water.

- Betere (eerdere) informatie over de bevaarbaarheid van de Luts. Welke boten kunnen wel doorvaren?
- Verdiepen / onderhoud van de Luts.
- Betere promotie over de mogelijkheden in de omgeving voor / bij watersporters.
- Wyldemerk, Kippenburg, Oudemirdum, Rijs: watersport, bos, golf, paardrijden, wandelen, fietsen, eten en overnachten.
- Rysterfeart, Wytikkersfeart (tot Sybrandys ontspanningspark), de Sefonsterfeart (tot Huningspaed) en de Sminkefeart opwaarderen / beter bevaarbaar maken voor kano's en sloepen.
- Bereikbaarheid van Wijckel via het Wikelerhop verbeteren.
- Plannen ontwikkelen met natuurorganisaties.
- Structuurvisie.

Bedreigingen:

- Discussie met natuurorganisaties over het openstellen van (historische) vaarwegen.
- Ontvolking.

Ruimtelijke analyses en sfeerimpressies