

# Recreatiecentrum Mijnden - Loosdrecht

## beeldkwaliteitsplan



15 februari 2016

# 1. inleiding

## 1.1. Aanleiding

Voor het Recreatiecentrum Mijnden zijn plannen ontwikkeld die een duurzaam toekomstbeeld schetsen. Het plan voorziet in de bouw van 150 grondgebonden recreatiewoningen ter vervanging van de huidige starcaravans. Kwalitatief hoogwaardige woningen, elk met een directe verbinding met het water en een grote differentiatie in kavelgrootte en grootte woningen geven Recreatiecentrum Mijnden een kwaliteitsimpuls die een toekomstbestendige exploitatie mogelijk maken.

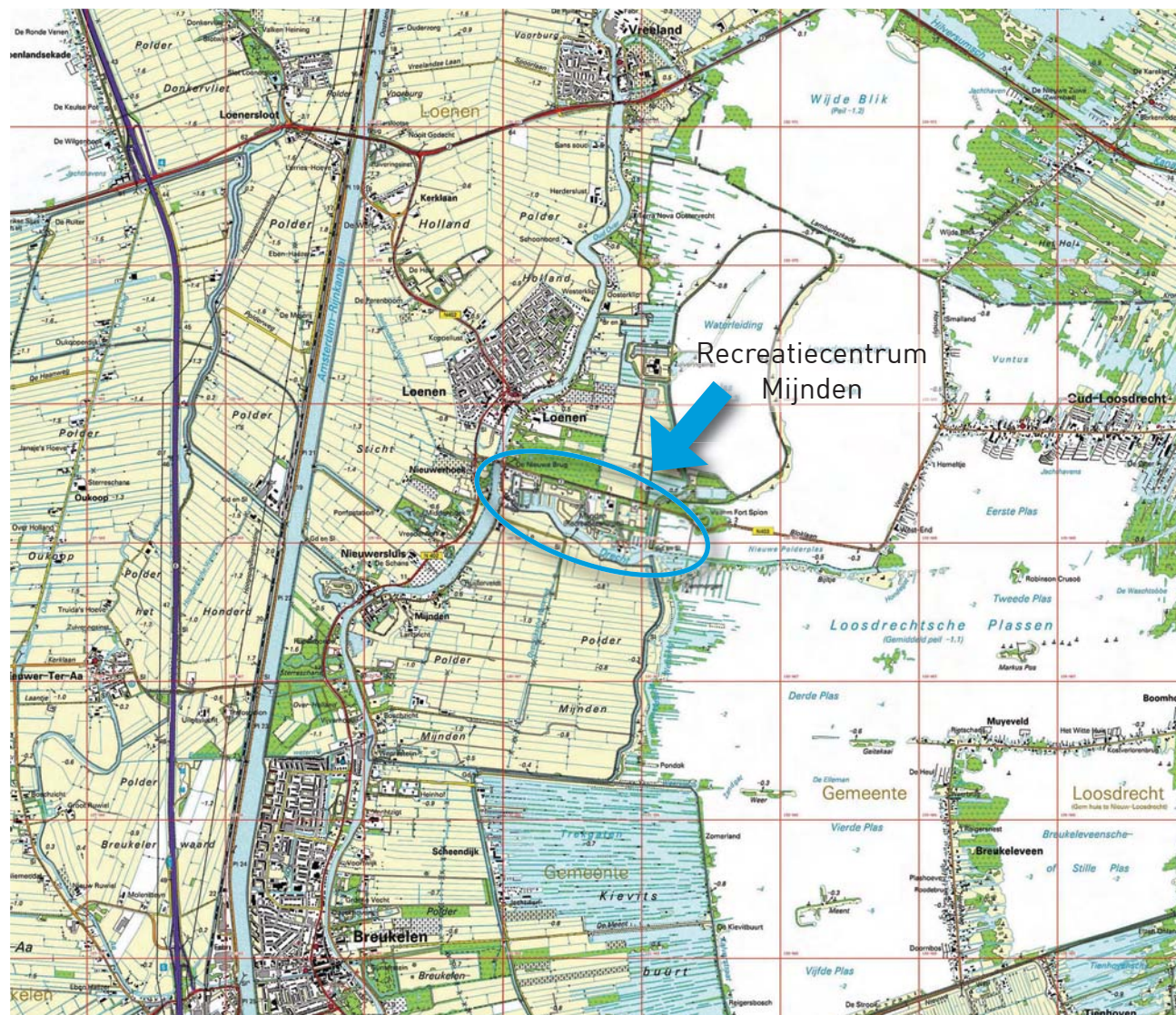
## 1.2. Relatie met het bestemmingsplan

Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De planologische relevante ruimtelijke randvoorwaarden zijn vertaald in het Bestemmingsplan Recreatiecentrum Mijnden.

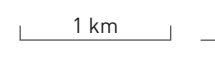
Doel van dit beeldkwaliteitsplan is een ruimtelijk kader te bieden voor de uitvoering van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht en is na vaststelling leidend voor de verdere uitwerking en inrichtingsplannen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de majeure ontwikkeling en de groene omzoming van Recreatiecentrum Mijnden.

## 1.3. Ligging

Het Recreatiecentrum Mijnden ligt grofweg tussen de rivier de Vecht aan de westzijde en de Loosdrechtse plassen aan de oostzijde. Aan de noordzijde ligt het terrein aan de Bloklaan, de provinciale weg van Loenen aan de Vecht naar Loosdrecht. Aan de zuidzijde grenst het aan de rivier de Drecht, de verbinding tussen de Loosdrechtse Plassen en de Vecht en (daarom) een drukke vaarroute.



topografische kaart



# 2. historie

## 2.1. Korte ontstaansgeschiedenis

Loosdrecht was vanaf de 14e eeuw een gebied waar op grote schaal turf gestoken werd die als brandstof diende en met name naar Amsterdam getransporteerd werd. Door afgraving en afkalving ontstond een steeds grotere watervlakte. Omstreeks 1900 hadden de Loosdrechtse plassen hun huidige omvang bereikt, het turfsteken stopte. Dit was het begin van de verstedelijking en van de opkomst van de waterrecreatie: in 1912 werd de Watersportvereniging Loosdrecht opgericht. Loosdrecht verloor steeds meer zijn agrarische betekenis. Veel grond werd bestemd voor woonwijken, jachthavens, vakantiewoningen en recreatieparken. Om de waterrecreatie in goede banen te leiden werd in 1957 het Plassenschap opgericht.

## 2.2. Ontstaan en ontwikkeling Recreatiecentrum Mijnden

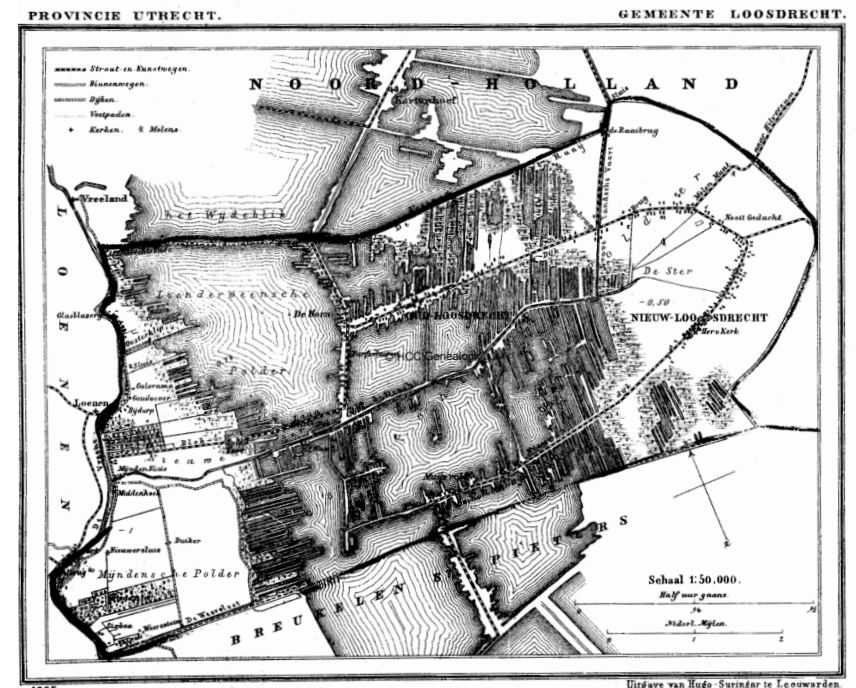
In de jaren '60 werd door het Plassenschap Recreatiecentrum Mijnden opgericht. Tot 1990 werd het door het Plassenschap geëxploiteerd. Hoewel de ambitie was te voorzien in kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie ontstond er op Mijnden steeds meer gebruik dat strijdig was met de oorspronkelijke ambitie. Het Plassenschap besloot in 1991 de exploitatie te privatiseren. De gronden werden in erfpacht uitgegeven maar de nieuwe eigenaren slaagden, ondanks diverse saneringen, er niet in het park voor een breed publiek aantrekkelijk te maken. De erfpachtrechten werden opnieuw overgedragen en in 2002 werd gestart met de ontwikkeling van een stedenbouwkundige visie. Dit resulteerde in de "ruimtelijke onderbouwning Recreatiecentrum Mijnden" in april 2003 waarmee het Plassenschap instemde. Sinds 2003 zijn delen van dit plan reeds in fases uitgevoerd. Voor de volgende fase is actualisering van het uit 1986 daterende bestemmingsplan noodzakelijk.



Turfwinning: detail van de Nieuwe kaart van Mijnden en de Loosdrecht van Jan Spruijtenburgh anno 1734 (bron: Collectie Historische kring Loosdrecht)



BM verhuur Loosdrechtse Plassen (bron: Collectie Historische kring Loosdrecht)



historische topografische kaart, ± 1865

# 3. landschap en omgeving

Recreatiecentrum Mijnden grenst aan de rivier de Vecht met een aaneenschakeling van buitenplaatsen aan weerszijden van de oever. De landgoederen zijn ingericht met lanen en wandelbos waardoor een kleinschalig, besloten landschap aan weerszijden van de rivier is ontstaan. Aan de noordzijde van de Bloklaan en Recreatiecentrum Mijnden ligt het bos van landgoed Oud Over. Buiten deze landgoederenzone ligt open veenweidegebied zoals de polder Mijnden ten zuiden van de rivier de Drecht. Het is een open landschap met een slagenverkaveling: grasland met smalle lange kavels door sloten gescheiden. Aan de oostzijde grenzen zowel het recreatiecentrum als de polder aan het plassegebied van Loosdrecht. Op de overgang van de polder naar het open water ligt een zone legakkers die grotendeels bebost zijn en zo weer een kleinschalig landschap opleveren. De afwisseling tussen open en kleinschalig besloten landschappen is groot en maakt de omgeving van Recreatiecentrum Mijnden zeer gevarieerd. De Bloklaan loopt vanaf Mijnden tussen de plassen door. Waar de Bloklaan overgaat in de Veendijk begint de lintbebouwing van Loosdrecht. De lintbebouwing van Loosdrecht is in het dorp zo dicht dat deze het zicht op de erachter liggende jachthavens en plassen ontnemt.



# 4. opzet Recreatiecentrum Mijnden



## 4.1. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

De reacties op het Ontwerpbestemmingsplan Recreatiecentrum Mijnden liggen ten grondslag aan de wens om middels een beeldkwaliteitsplan het bestemmingsplan ook te visualiseren en richting te geven aan de beeldkwaliteit, zoals deze vanaf de openbare ruimte wordt beleefd. Dit zowel aan de noordzijde (Bloklaan) alsook aan de zuidzijde (de Drecht). Daarnaast wordt ook aandacht gegeven aan de beleving van de groenstrook aan de westelijke zijde (nabij de Mijndense Sluis). Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van recreatiewoningen mogelijk. De al aanwezige watergangen worden zodanig uitgebreid dat er een watergangenstructuur ontstaat waardoor elke kavel grenst aan water. Er is variatie in de afmeting van de kavels. De voorbeeld uitwerking brengt dit in beeld.

Voorbeeld uitwerking

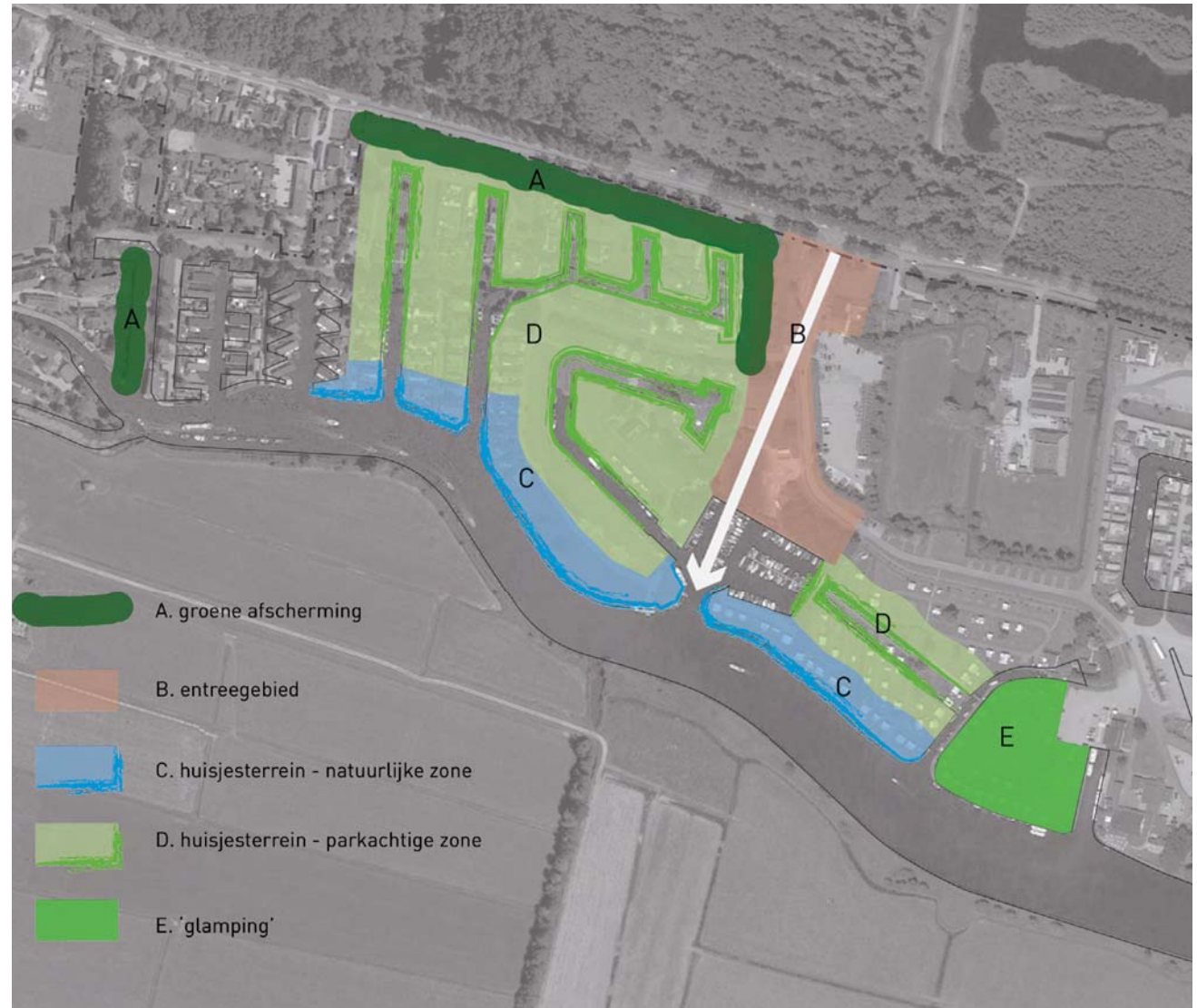


Herengracht 10 Mijnden 3714 AZ Lisseveld 066 20000

Voor de groene inrichting van het te herontwikkelen terrein zijn er verschillende zones/delen gedefinieerd met elk hun eigen functie, karakter, sfeer en type beplanting. Dit zijn respectievelijk:

- A. Groene afscherming langs de Bloklaan, de entree en nabij de Mijndense Sluis
- B. Open entreegebied
- C. Huisjes terrein – natuurlijke zone
- D. Huisjes terrein – parkachtige zone
- E. Glamping terrein

Waar deze zones zich bevinden is weergegeven in de tekening hiernaast.



Zones op het te herontwikkelen terrein

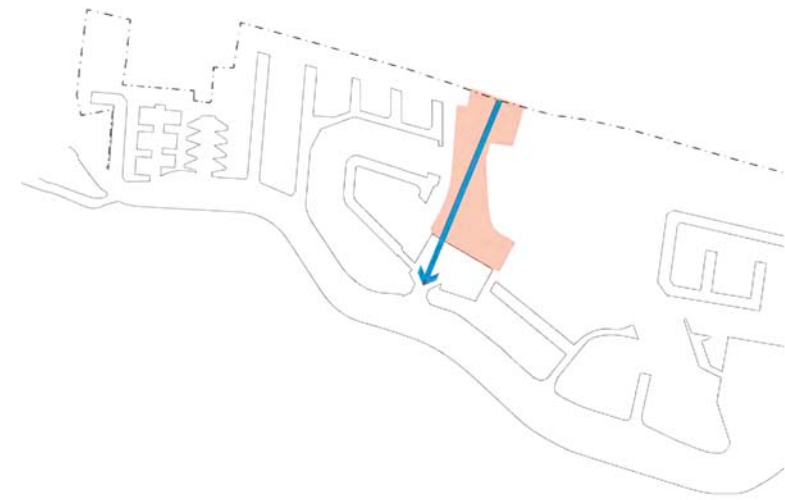
#### 4.2. Groene afscherming langs de Bloklaan, de entree en de westelijke oever nabij de Mijndense Sluis

Langs de Bloklaan wordt een brede groene afscherming gemaakt die het huisjesterrein visueel afschermt maar ook het geluid van het drukke verkeer op de Bloklaan dempt. Deze groene afscherming bestaat uit een grondwal van 2,00 meter hoog. Aan de Bloklaanzijde is de wal begroeid met (gemaaid) gras en bomen. Daardoor is het wegprofiel aan de Bloklaanzijde extra ruim en open. Aan de andere zijde is de wal begroeid met een hoge heesterbeplanting. Door hier dichtgroeïende besdragende en inheemse soorten te kiezen ontstaat een in het landschap passende, gevarieerde en zeer vogelrijke singel. Eenzelfde singelbeplanting wordt toegepast haaks op de Bloklaan langs het entreegebied en langs de westelijke grens nabij de Mijndense Sluis. Nabij de Mijndense Sluis wordt de heesterrand aan de oever gecombineerd met een lage beschoeiing en een rietkraag zodat een natuurlijke aansluiting op het water ontstaat.



#### 4.3. Open entreegebied

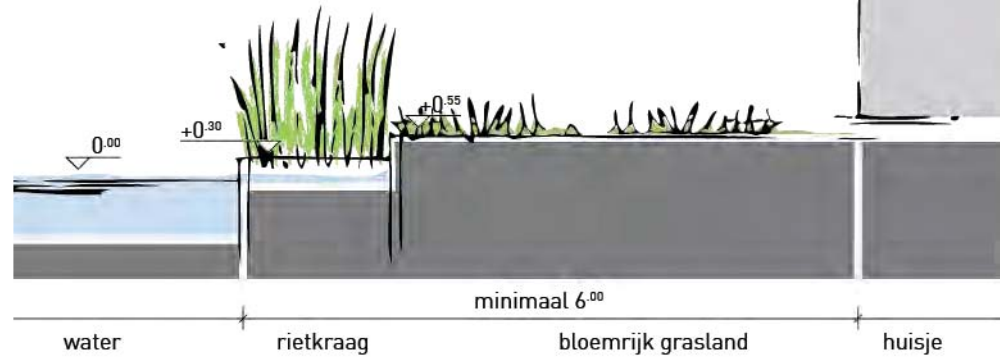
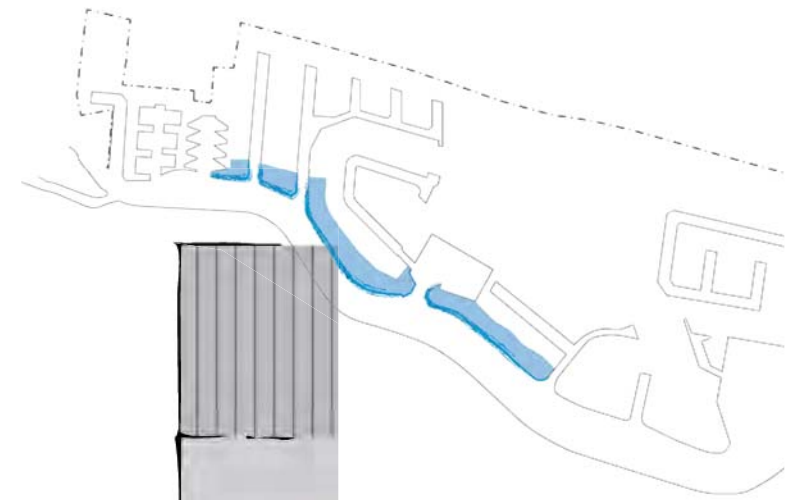
Het entreegebied wordt, in contrast met de dichte groenwal, juist heel ruim en open en daardoor uitnodigend. Belangrijk daarbij is dat, naast de openheid, direct duidelijk is dat het de entree is van een waterrecreatiepark. Het middel om dit te bereiken is het zicht op de kleine jachthaven open te maken zodat de masten en boten zichtbaar zijn vanaf de entree. Ook de openheid van de polder Mijnden aan de andere zijde van de Drecht wordt zo al bij binnenkomst ervaren.



#### 4.4. Natuurlijke zone

Dit is het deel van het huisjesterrein dat direct grenst aan de rivier de Drecht. Deze zone krijgt een heel natuurlijk karakter passend bij de sfeer van water. Langs de waterzijde komt een brede rietkraag. Om de groei van riet mogelijk te maken zullen er ca. 2 meter brede drassige zones gecreëerd worden. Het recreatief gebruik van de oever dient, ten gunste van de rietkragen, gereduceert te worden tot 30% van de oeverlengte. Per woning is een kleine (vis)steiger toegestaan.

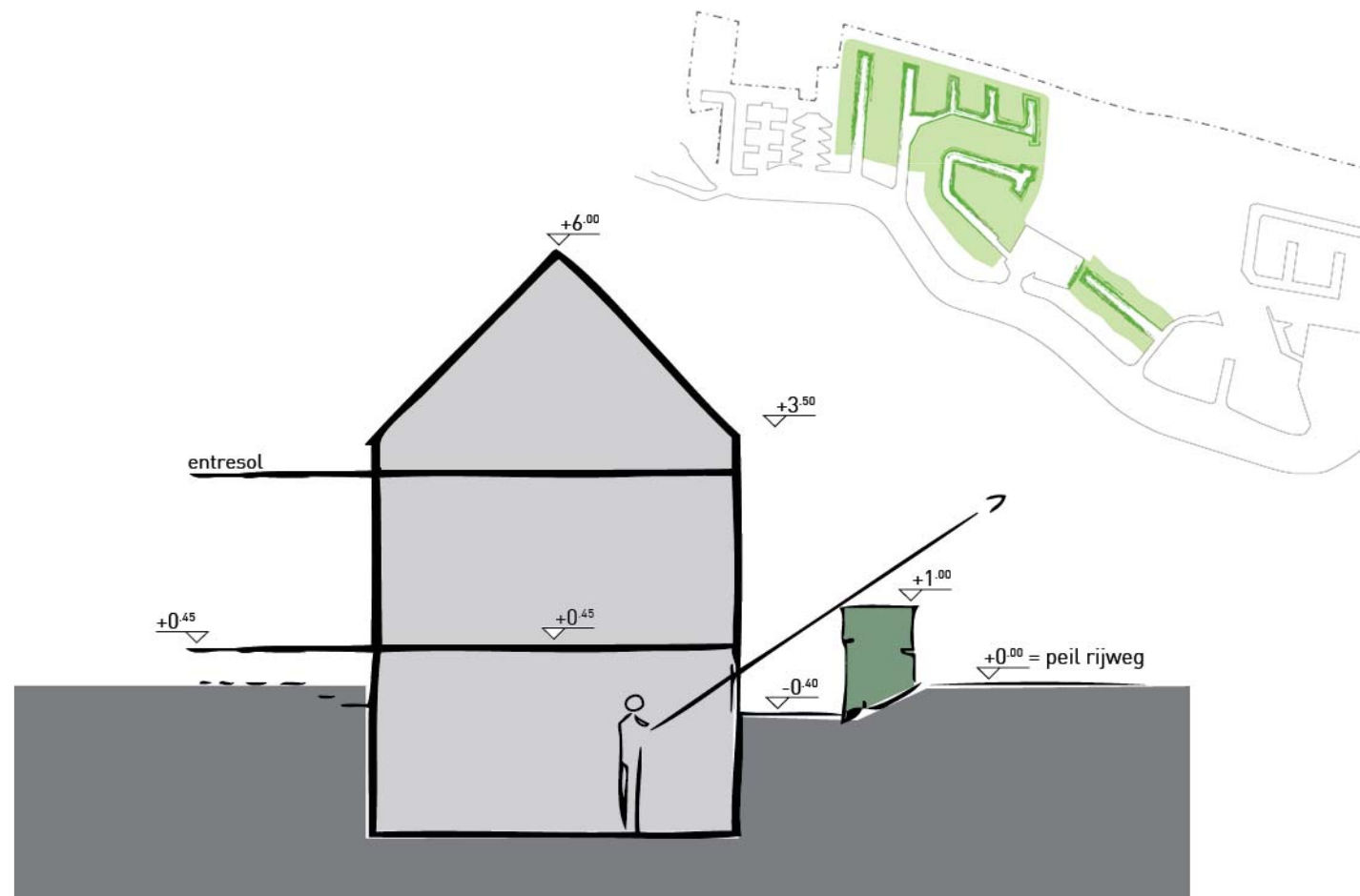
Het terrein rond de huisjes krijgt een natuurlijke inrichting. Ruig, bloemrijk gras met gemaaide paden. Geleding van de ruimte kan aangebracht worden met knotwilgen en struikwilgen. Alle huisjes worden voorzien van een aan de woonkamer gekoppeld terras op hetzelfde peil als de woonkamer. Op die manier wordt de aanleg van gecultiveerde tuinen vermeden en ontstaat het beeld van huisjes in de natuur. Minimaal dient hiervoor een strook van 6 meter als natuurlijke zone tussen de Drecht en de terrassen en huisjes te worden vrijgehouden



#### 4.5. Parkachtige zone

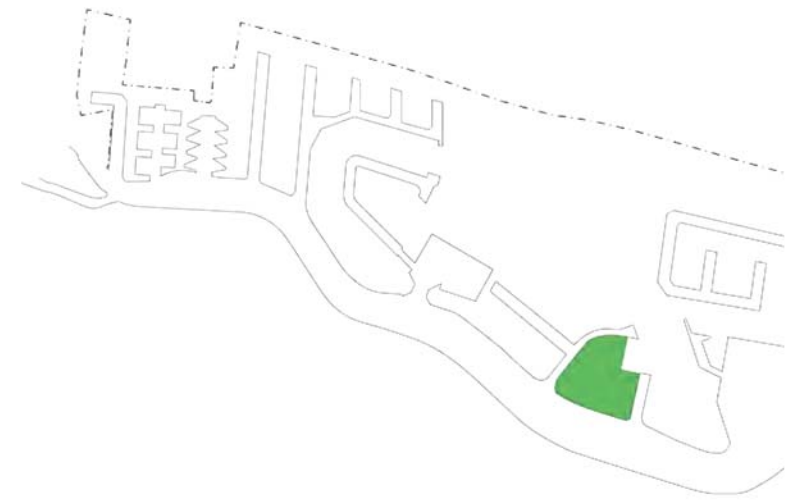
Dit is de zone van het huisjesterrein dat meer van de Drecht af ligt in de beschutting van de groenwal langs de Bloklaan. Dit is het deel van het huisjesterrein dat een parkachtig karakter krijgt. Alle huisjes kunnen een aanlegplaats voor een eigen sloep aan de watergang krijgen. Ook in deze zone hebben alle huisjes een verhoogd terras, gekoppeld aan de woning. Hier bestaat de terreininrichting uit gemaaid gras en een ruimtelijke geleding met bloeiende heesters zoals hortensia's en beukenhagen. De beukenhagen worden ook gebruikt om niveauverschillen in het terrein (bijvoorbeeld ten behoeve van daglichttoetreding in de kelderverdieping) op te vangen (zie doorsnede).

Er komen nergens gebouwde erfafscheidingen, enkel een geleding met groen. De kavels zullen ook niet over de hele lengte gescheiden worden (zie schets pagina 11). Op die manier wordt voorkomen dat de ruimte teveel opgedeeld wordt en juist bereikt dat de huisjes in een geschakelde groene ruimte staan en de zichtlijnen ruimer zijn.



#### 4.6. Glamping terrein

Het glamping terrein is bijna alzijdig begrensd door water en grenst aan de zuidzijde aan de Drecht. Het huidige aantal kampeerplaatsen van 52 wordt teruggebracht naar maximaal 30 glamping units. De kavelgrootte per glamping unit is 150 – 200 m<sup>2</sup>. De units bestaan uit een vaste vloer en een vaste overkapping met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter. De wanden zijn bekleed met dik katoen en de indeling is flexibel. Alle units zijn voorzien van eigen sanitair. De ontsluiting van het terrein is via een rondrijlus. Een deel van de glamping units richt zich op het water, het andere deel richt zich op het open veld. Bij de units worden geen parkeervoorzieningen gerealiseerd. Er worden geen kavelgrenzen gemarkeerd. Ter aankleding van het terrein en om schaduwplekken te maken worden los gestrooid bomen geplant. Alleen inheemse en in het landschap passende bomen zoals wilg, es en els. De glamping units aan de waterzijde hebben via een eigen (vis)steiger toegang tot het water.



## 4.7. Woningen

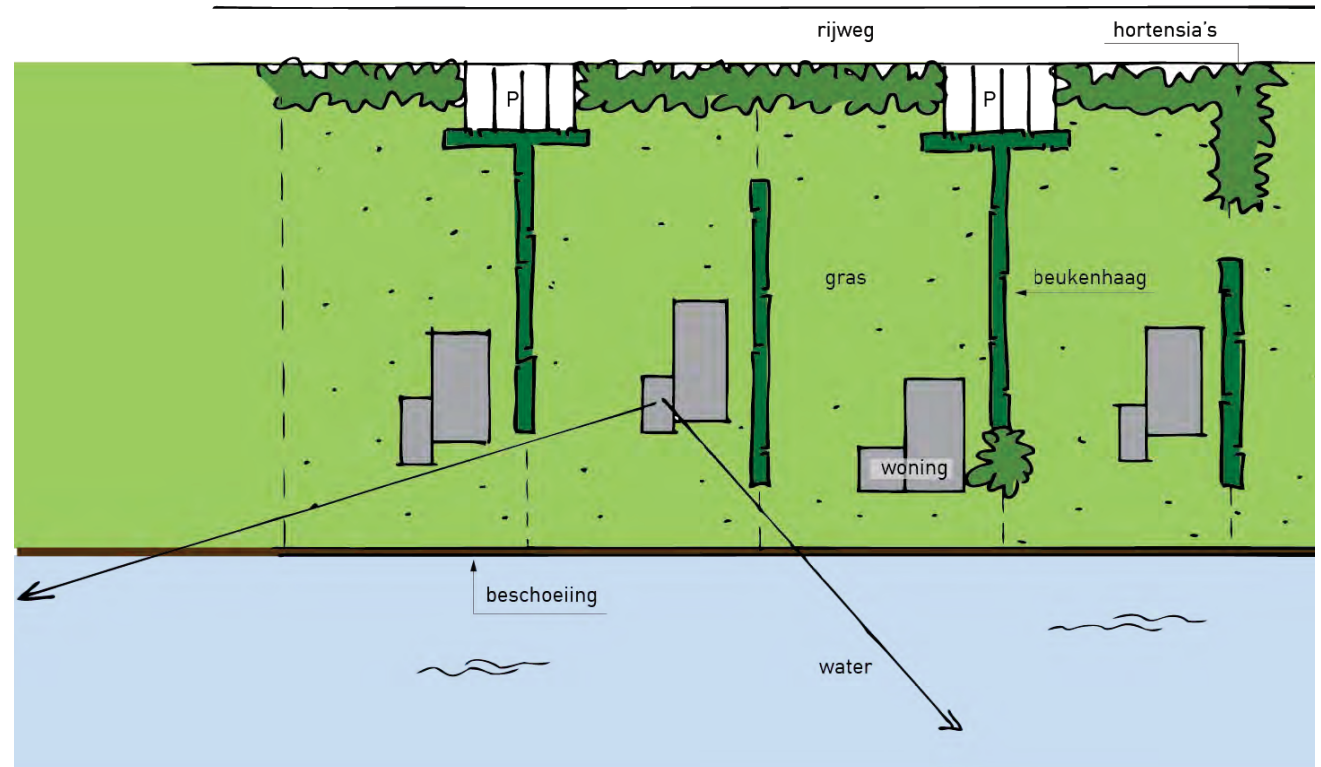
De (nieuw) te graven watergangen sluiten allemaal aan op de Drecht. De verkaveling is zodanig dat iedere kavel direct aan water grenst en men vanuit de woning daar zicht op heeft.

De woningen zijn langgerekt en niet breder dan 6,00 meter. De nokhoogte is 6,00 meter en de goothoogte is 3,50 meter (ten opzichte van het peil van de weg). De woningen richten zich met hun kopse smalle kant naar het water. Daardoor blijft er veel open groene ruimte tussen de woningen onderling. Door de ruime doorzichten tussen de woningen door zal de bebouwing geen massaal beeld geven.

Op een aantal plaatsen (alleen in de parkachtige zone) kan er sprake zijn van "groepswohnungen". In deze situatie is er sprake van geschakelde woningen.

Aan de Drechtzijde is de afstand van de woningen tot de waterrand minimaal 6 meter zodat er een groene buffer tussen de woningen en de Drecht ontstaat.

De woningen kunnen variëren in grootte van 2-4 persoons tot 10-12 persoons woningen. Het grondvlak varieert tussen 50, 55 en (maximaal) 70 m<sup>2</sup>. De grotere woningen worden voorzien van een kelderverdieping met (vergelijkbaar met de woonarken) daglichttoetreding via een smal bovenraam (zie doorsnede pagina 9).



Alle woningen worden voorzien van een ruim buitenterras, gekoppeld aan en op hetzelfde peil als de woonkamer.

Het doortrekken van het dak of anderszins overdekken van het terras geeft een toegevoegde waarde aan de kwaliteit van de huisjes. De terrasoverdekking vormt geen onderdeel van het grondvlak van de huisjes.

Het plaatsen van bijgebouwen op de kavel is niet toegestaan.

Materialisatie van de woningen.

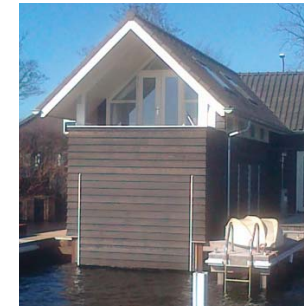
Uitgangspunt voor de te gebruiken materialen en kleuren is dat ze een natuurlijke uitstraling hebben en streekeigen zijn.

Voor de gevels kan gekozen worden uit:

- Licht stuc
- Metselwerk
- Hout (naturel of donker gebeitst)

Voor de dakbedekking kan gekozen worden uit:

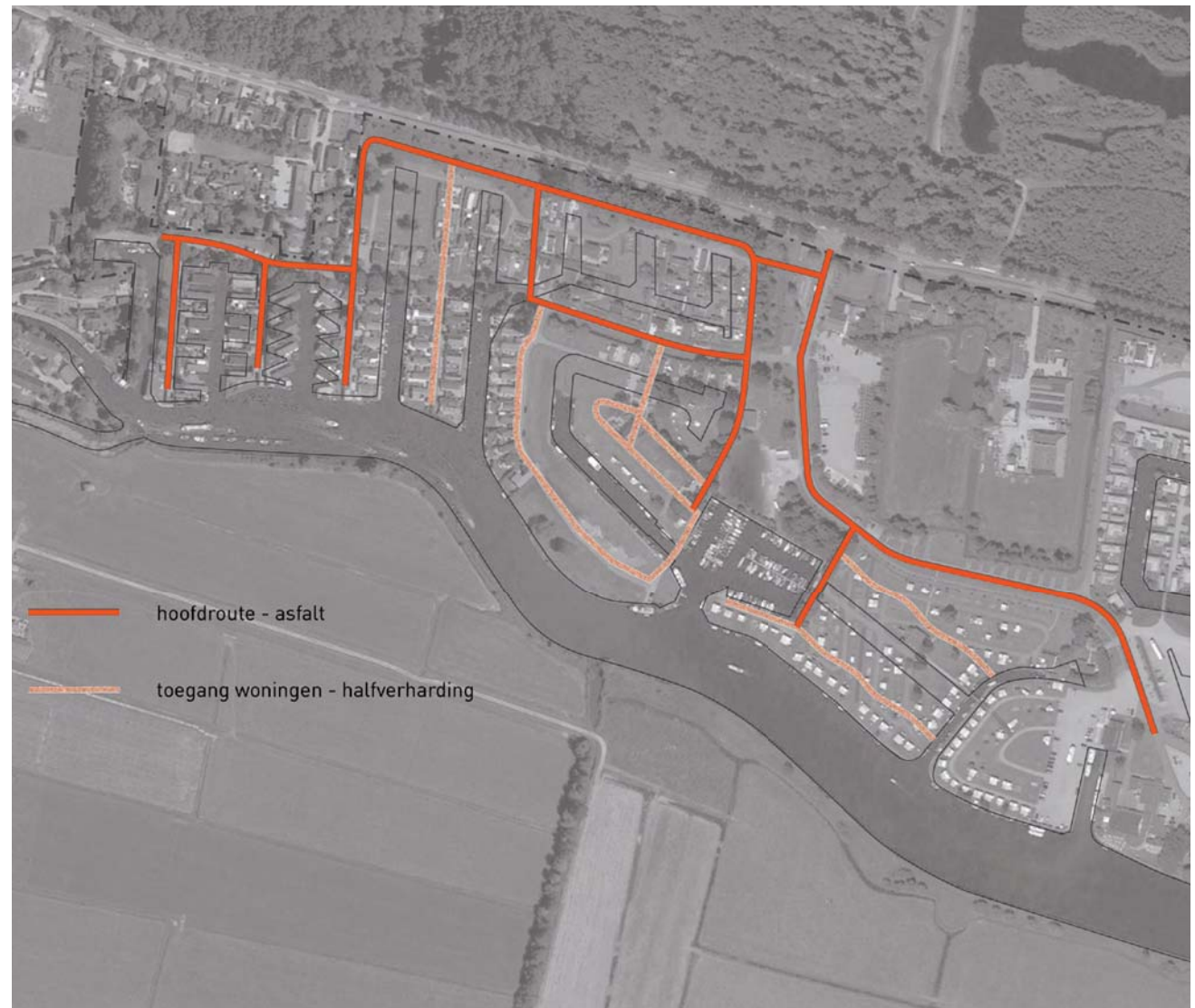
- Riet
- Pannen (mits donker en mat)
- Houten shingels (naturel)
- Titaanzink



#### 4.8. Woningen en parkeren

De ontsluiting van het terrein is overeenkomstig de bestaande situatie, uitgevoerd in asfaltwegen voor de hoofdroutes. De toegangswegen naar de woningen zijn uitgevoerd in halfverharding (zie tekening hiernaast).

Per woning wordt op de kavel voorzien in maximaal twee parkeerplaatsen, afhankelijk van de grootte van de woning. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk per twee woningen geklusterd (zie schets pagina 11). Buiten deze parkeerplaatsen zijn er, aan de binnenzijde van de groene wal langs de Bloklaan, parkeerplaatsen voorzien en beschikken de overige parkeerterreinen op Mijnden over voldoende capaciteit. Alle parkeerplaatsen bij de woningen worden uitgevoerd in halfverharding.



#### 4.9. Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft alles te maken met het toekomstbestendig maken van het recreatiecentrum waarbij er sprake is van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen (People, Profit, Planet). De economische en sociale belangen houden vooral verband met het intensiveren van het gebruik van de recreatiewoningen door het ontwikkelen van een verhuurconcept. Daardoor zal er het jaarrond gebruik kunnen worden gemaakt van de woningen wat een stimulans voor het toerisme betekent hetgeen een positief effect heeft op de lokale middenstand en de werkgelegenheid. Voor de ecologisch duurzame ontwikkeling van Mijnden worden onderstaande ontwerpuitgangspunten gehanteerd:

- Herstel van natuurlijke begroeiing langs de Drecht in de vorm van rietkragen. Riet heeft een water zuiverende werking.
- Verminderen van geluidslast van de Bloklaan door de aanleg van een geluidwal en een groensingel.
- Beperking van de onderbemaling door overheveling van polderpeil gebonden gronden naar Drechtpeil gebonden gronden.
- Werken met een sluitende grondbalans door het verwerken van de vrijkomende grond (o.a. graven van watergangen) te verwerken op eigen terrein (o.a. in de geluidwal).
- Zoveel mogelijk hergebruik van bij de sloop van gebouwen vrijkomend materiaal. Ook de fundering van de te verwijderen wegen kan opnieuw gebruikt worden.

- Vergroten van de biodiversiteit door de wijze van aanleg en beheer. In het beplantingssortiment betekent dat kiezen voor streekeigen en inheemse beplanting, variatie in soorten en keuze voor soorten die voedsel en/of beschutting bieden voor insecten, vogels en zoogdieren.
- Energiezuinig ontwerpen van de woningen door middel van;
  - a. Het gebruik van milieuvriendelijke materialen

- b. Het aanbrengen van hoogwaardige isolatie
- c. Het benutten van restwarmte
- d. Het aanbrengen van zonnepanelen
- e. Het installeren van geavanceerde installaties, waardoor ook (toekomstige) warmteopslag in de bodem benut kan worden.

Een mix van bovenstaande maatregelen maken de bouw van recreatiewoningen met een EPC factor lager dan 0.3 mogelijk.

