

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



Stedenbouwkundige Advies

Havenontwikkeling Recreatiecentrum Mijnden

Gemeente Wijdmeren
17 januari 2011
2290-340



Luchtfoto haven van Recreatiecentrum Mijnden en omgeving uit 2007 (bron: google earth)



Recente luchtfoto haven van Recreatiecentrum Mijnden (bron: Gemeente Wijdmeren)

1. INLEIDING

Mijnden BV heeft een haalbaarheids-onderzoek laten verrichten door Han van Zwieten Architecten voor het Recreatiecentrum Mijnden (d.d. 3 oktober 2011). Onderzocht zijn de mogelijkheden voor bebouwing aan de passantenhaven in het recreatiecentrum. In de studie zijn verschillende percentages en verschillende korrelgroottes voor de bebouwing bekeken. Alle modellen richten zich op een samenhangende ontwikkeling van de noord- en westoever van de haven. De ontsluiting bevindt zich aan de achterzijde van de bebouwing. Het parkeren wordt op maaiveld opgelost, achter de noordelijke bebouwingsrand. De passantenhaven wordt in de modellen vergroot in noordwestelijke richting. Ten aanzien van de indeling en kwaliteit van het maaiveld worden voorts geen uitspraken gedaan in het onderzoek. Tevens ontbreken uitspraken of analyses over de inpassing van de beoogde bebouwing in de bredere omgeving, het recreatiecentrum en het omliggende landschap.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt de voorkeur uitgesproken voor een model met een gevarieerde en open bouwstructuur (bebouwingspercentage van 30% van het kavel).

Het haalbaarheidsonderzoek is vrij globaal van aard. Toch biedt het voldoende stof tot nadenken. In dit advies wordt met name ingegaan op de vragen:

- Is de beoogde bebouwing wenselijk in ruimtelijk opzicht (stedenbouwkundig en landschappelijk)?
- Welke randvoorwaarden en uitgangspunten gelden voor een eventuele verdere uitwerking?



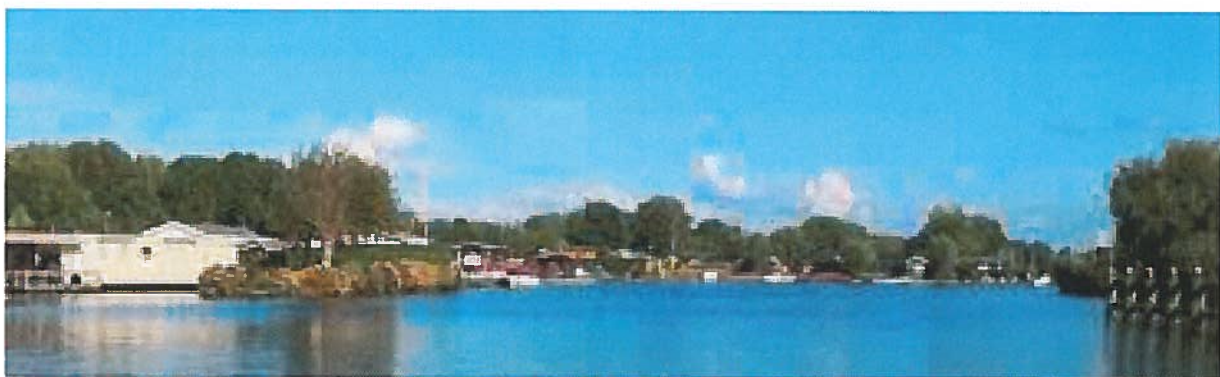
Panorama havengebied (bron: google earth/ panoramio)



Havengebied vanaf de Drecht (bron: google earth/ panoramio)



Nabije recreatiewoningen (bron: google earth/ panoramio)



zicht op Mijnden vanaf de Drecht (bron: google earth/ panoramio)



zicht op Mijnden vanaf de Bloklaan (bron: google earth)



zicht op Mijnden vanaf de Bloklaan (bron: google earth)



zicht richting Mijnden over het plassengebied



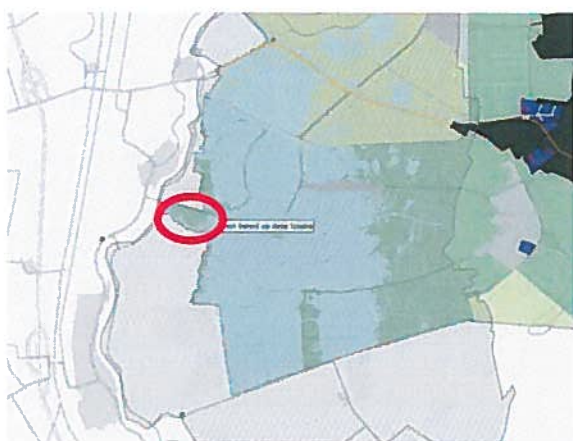
zicht richting Mijnden over het plassengebied

2. HUIDIGE SITUATIE

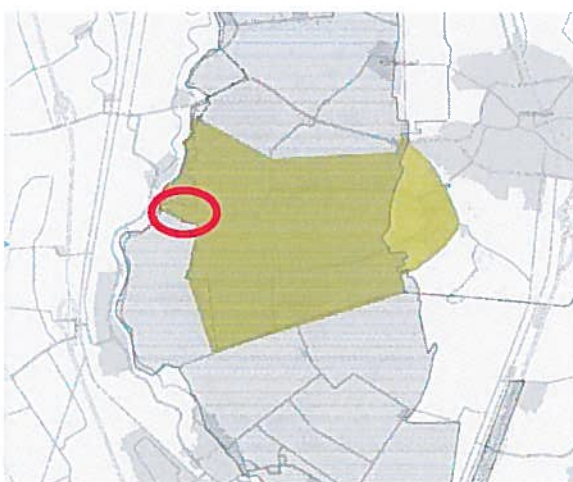
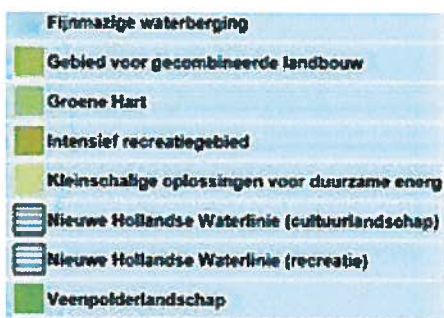
Het recreatiecentrum Mijnden ligt op de overgang van twee waardevolle gebieden: de Vecht en de Loosdrechtse plassen. Het ligt ingeklemd tussen de Bloklaan (provinciale weg N403) en de Drecht. De Bloklaan vormt die één van de spaarzaam aanwezige oost-westverbindingen in de gemeente Wijdmeren. De laan heeft een grote toegevoegde waarde omdat het de fraaie opbouw van het plassengebied en de weidsheid van de plassen en diens groene omgeving voor de passant aanschouwelijk maakt. De Drecht is een belangrijke schakel voor de recreatievaart.

In functioneel opzicht is een recreatiecentrum op een dergelijke plek goed voor te stellen. In ruimtelijk opzicht doet de uitstraling weinig recht aan de bijzondere ligging. Zowel langs de Bloklaan als langs de Drecht is her en der een rommelig doorzicht op recreatiewoningen of camping aanwezig. Langs de Bloklaan doet bovendien de omvangrijke winterstalling van boten afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat dit advies zich niet richt op deze randzones, is het niet zozeer de vraag wat daaraan gedaan zou kunnen worden. Wel is het zaak om te voorkomen dat nieuwe initiatieven verder afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het recreatiecentrum zelf vormt een omvangrijk complex met verschillende deelgebieden waaronder een camping, vakantiewoningen, jachthavens, winterstallingen, restaurant, etc. Over de interne ruimtelijke opbouw valt veel te zeggen, maar dat valt buiten de scope van het advies.



Groen en landschap (gearceerd: Nieuwe Hollandse Waterlinie)

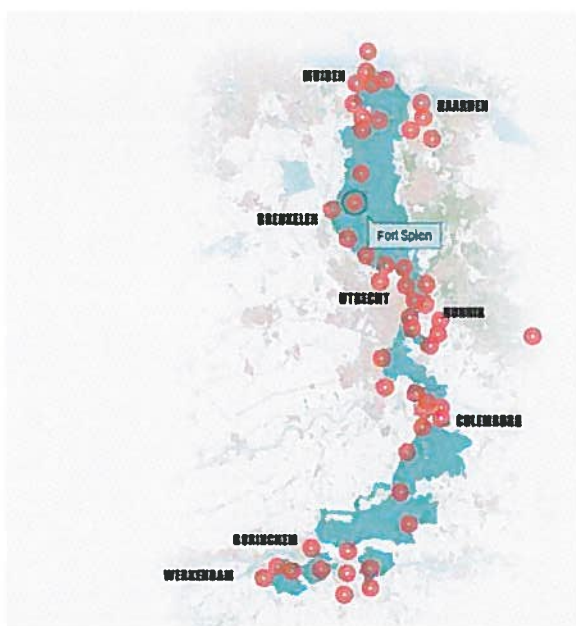


Intensief recreatiegebied



Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) oostzijde Mijnden

Afbeeldingen Structuurvisie Noord-Holland 2040 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Fortificaties Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: www.hollandsewaterlinie.nl)

3. BELEID

Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het gebied aangeduid als onderdeel van de "metropolitane landschappen". De provincie geeft aan in deze gebieden extra ambitie te hebben voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Daarbij wordt benadrukt dat het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur van wezenlijk belang is voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De locatie is voorts onderdeel van het "intensief recreatief gebied". Het valt onder de intensieve recreatiegebieden, dicht bij de steden.

Van belang is dat de locatie tevens valt onder de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waar onder andere het nabijgelegen Fort Spion van getuigt. De kernkwaliteiten hiervan worden gedefinieerd als:

- Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- Een groen en overwegend rustig karakter;
- Openheid.

De locatie bevindt zich buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Daar is in beginsel geen verstedelijking mogelijk, tenzij bij de provincie een ontheffing wordt verkregen. De nut en noodzaak van de ontwikkeling moet dan worden aangetoond. Tevens moet worden gemotiveerd dat er op een zorgvuldige manier met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten wordt omgegaan.

Gemeentelijk beleid

In de Ontwerpstructuurvisie Wijdmeren 2020 klinkt dezelfde tweeledige benadering door als in de provinciale structuurvisie. Enerzijds wordt het belang van de recreatie benadrukt, anderzijds komt het belang van een zorgvuldige omgang met de bestaande landschappelijke kwaliteiten, de cultuurhistorie en de openheid naar voren.

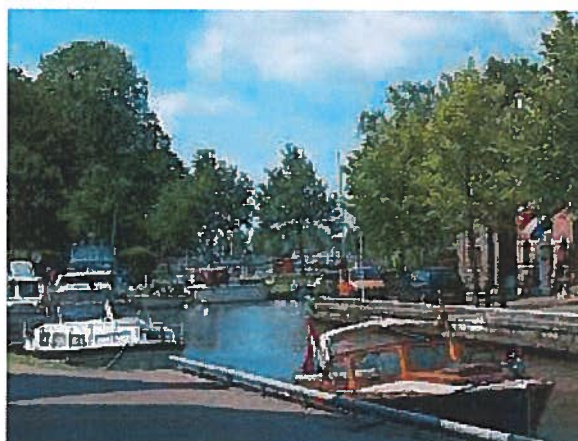
In het "Visiestuk de kern van Wijdmeren" wordt nader ingegaan op de ambities voor recreatie en toerisme. Wijdmeren wordt daarin gezien als de ideale plek voor dagrecreatie. Voornamelijk voor vriendelijk, kleinschalig cultuurtoerisme en voor water- en fietsrecreatie. Onder andere een interessanter en avontuurlijker vaargebied wordt beoogd. Aangegeven is dat de recreatieondernemers de ruimte moeten krijgen om te kunnen ondernemen. In verband met de havenontwikkeling is voorts van belang dat er wordt gestreefd naar betere mogelijkheden om vanaf de oever van het water te kunnen genieten.

Conclusie

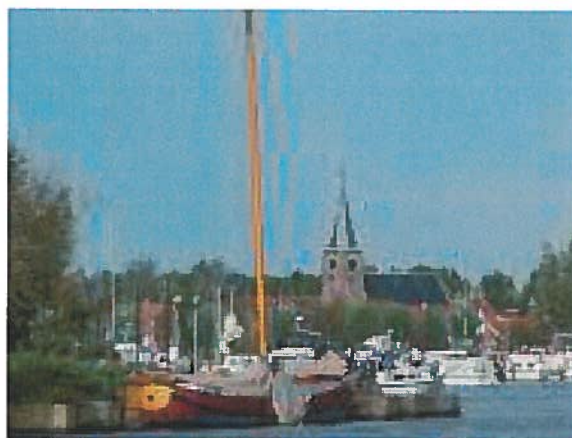
Ten aanzien van de beoogde havenontwikkeling bij Mijnden kan ons inziens geconcludeerd worden dat enige recreatieve ontwikkeling wel lijkt te passen binnen de doelstellingen en het beleid, maar dat grote zorgvuldigheid is vereist ten aanzien van de inpassing met oog op de specifieke landschappelijke kwaliteiten.



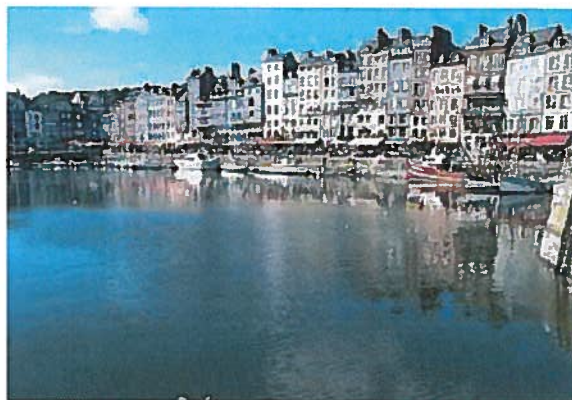
Voorbeelden groene, landschappelijke haven



Voorbeelden kleinschalige dorpshaven



Voorbeelden besloten stadshaven



Voorbeeld grootstedelijke haven

(bron: google earth, panoramio)

4. HAVENONTWIKKELING

Havenontwikkelingen als deze zijn niet uniek. Er zijn veel voorbeelden in binnen- en buitenland te vinden. De voorkeursvariant uit de massastudie lijkt het meest weg te hebben van de ontwikkeling van een "marina" die bijvoorbeeld in mediterrane streken en in het Caribische gebied gevonden kan worden. Daarbij wordt een (jacht)haven ingekaderd met een intensief bebouwingsfront. Van een openbare oever is dan geen sprake. Hoewel deze bebouwing soms een vriendelijke, kleinschalige uitstraling krijgt, blijft het hoe dan ook de vraag of een dergelijke contextloze oplossing hier op zijn plaats is. De ruimtelijke situatie is daarvoor te waardevol.

Het is daarom goed om de ruimtelijke inpassing van jachthavens in breder perspectief te bekijken. Voor een zorgvuldige inpassing van een jachthaven in zijn omgeving zijn verschillende benaderingen mogelijk. Er worden daarbij vier categorieën onderscheiden:

- 1) De groene, landschappelijke haven
- 2) De kleinschalige dorpshaven
- 3) De besloten stadshaven
- 4) De grootstedelijke haven

Kenmerkend voor de groene, landschappelijke haven is het open en landelijke karakter. Naast de boten, steigers en bijbehorende voorzieningen, is het vooral het groen dat de boventoon voert. Bebouwing is slechts incidenteel aanwezig en kleinschalig van aard.

Bij de kleinschalige dorpshaven is sprake van een harmonisch samengaan van bebouwing en groen. Er kan wel eens een accent gevormd worden, maar deze is nooit dominant. De oever is in elk geval ten dele openbaar toegankelijk. Er is sprake van een harmonische overgang en ruimtelijke samenhang tussen haven en dorpskern.

Bij de besloten stadshaven is de bebouwing dominant. Ze vormt een samenhangend front rond de grotendeels openbare oever. Vaak is de haven hecht verbonden met het centrum en vormt deze een onderdeel van de historische kern.

Bij de grootstedelijke haven gaat de haven op in het grootschalige, metropolitaanse netwerk van bebouwing, infrastructuur en stedelijke ruimtes. Van een hechte verbondenheid tussen kern en jachthaven is geen sprake. Er zijn voorbeelden waarbij er sprake is van een weids open havengebied, waarbij veel groen aanwezig is, maar ook waarbij de bebouwing domineert, bijvoorbeeld in de vorm van oude havenloodsen of woontorens.

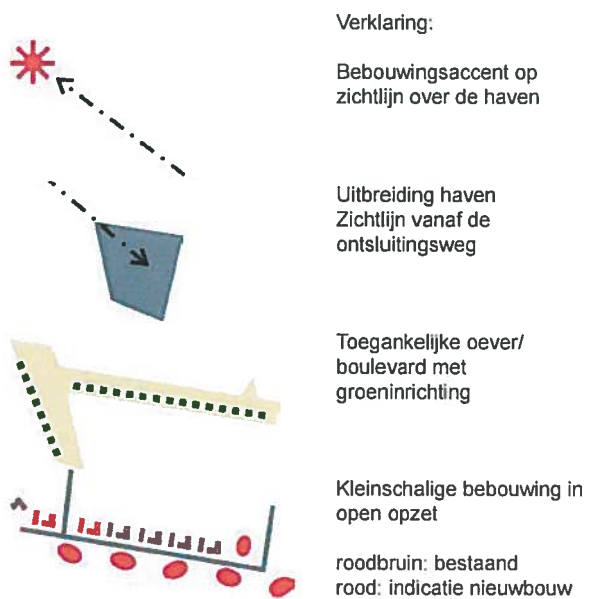
Havenontwikkeling Mijnden

In zijn huidige verschijningsvorm past de uitstraling van de betreffende jachthaven van Mijnden het meest bij de eerste categorie: de groene, landschappelijke haven.

Met oog op de bijzondere landschappelijke context lijkt de tweede categorie aanknopingspunten te bieden voor de beoogde herontwikkeling. Mits zorgvuldig uitgevoerd, kan de ontwikkeling daarmee aansluiting vinden op het geformuleerde gemeentelijk en provinciaal beleid. Uiteraard is Mijnden geen dorp, maar gezien de aard en omvang van het recreatiecentrum lijkt de geschetste haventypologie hier wel relevant en toepasbaar.



Indicatie stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing havenontwikkeling



5. UITGANGSPUNTEN

Geadviseerd wordt om de massastudie zoals getoond in het haalbaarheidsonderzoek te heroverwegen. In algemene zin is een upgrade van de haven welkom, maar deze locatie vraagt om een subtielere benadering waarbij de nieuwbouwwontwikkeling meer in zijn landschappelijke en stedenbouwkundige (of beter gezegd: dorpsbouwkundige) context wordt gezien. In schaalgrootte dienen oud- en nieuwbouw beter op elkaar aan te sluiten. Bebouwing en buitenruimte dienen in samenhang te worden ontworpen.

De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:

- Het realiseren van een toegankelijke oever in de vorm van een boulevard;
- Het groen aankleden van deze boulevard met bomen;
- Het verder vergroten van de groene uitstraling met bomen tussen de bebouwing;
- Handhaving en versterking van groen (met name bomen) rond de haven en langs de oevers van de Drecht;
- Het mogelijk vergroten van de haven, met daarbij aandacht voor een goede en logische vaarroute;
- Het maken van een open zichtlijn van de ontsluitingsweg naar de haven, ter vergroting van de herkenbaarheid;
- Het realiseren van een heldere ontsluiting van het gebied (nieuwbouw en bestaand recreatiegebied);
- Het verspreiden en groen inpassen van het parkeren, ter voorkoming van lange parkeerstroken of grote parkeervelden;
- De toepassing van een gebouwtypologie die in korrelgrootte aansluit op de aangrenzende recreatiewoningen (ten noorden van de locatie);
- Het realiseren van een open bebouwingsstructuur waarbij ruimte is voor volwassen bomen tussen de bebouwing;
- Het realiseren van een bescheiden bebouwingsaccent in het verlengde van de zichtlijn over de haven;
- Een maximum bouwhoogte van één laag met kap bij de recreatiewoningen die grenzen aan de bestaande recreatiewoningen;
- Een maximum bouwhoogte van twee lagen met kap voor de bebouwing die grenst aan de boulevard (waarbij onder de kap een woonlaag mogelijk is);
- Een maximum bouwhoogte van drie lagen voor het bebouwingsaccent.

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



bezoekadres

Goeman Borgesiuslaan 77
3515 ET Utrecht

postadres

Postbus 9769
3506 GT Utrecht

telefoon

030 666 4302

fax

030 755 1502

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

