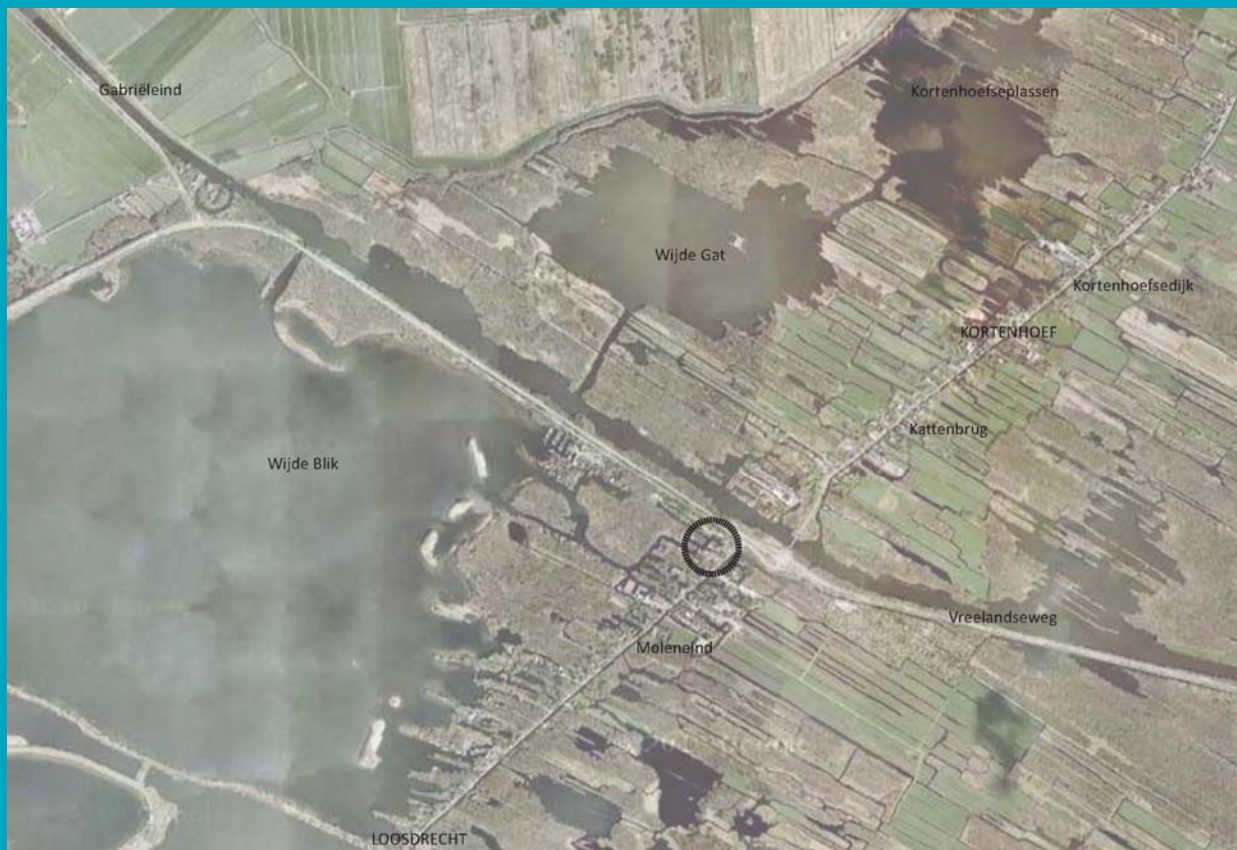


JACHTHAVEN KORTENHOEF

BEELDKWALITEITSANALYSE



Inhoud

1.	Inleiding	3
	Aanleiding en doel	3
	Plangebied	3
	Leeswijzer	3
2.	Ontwikkelingsgeschiedenis	5
	Vechtplassengebied	6
	Groene Hart	7
	Nieuwe Hollandse Waterlinie	7
3.	Aanwezige waarden	8
	Kernkwaliteiten Vechtplassengebied	8
	Kernkwaliteiten Groene Hart	8
	Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie	9
	Relatie met het plangebied	10
4.	Gebiedskenmerken	11
	Bebouwingskarakteristiek	11
	Criteria voor de beeldkwaliteit	11
5.	Ingrepen	13
	Toekomstige situatie	13
6.	Effecten	16
	Criteria	16
	Beoordeling effecten <i>bovenlokaal (het systeem)</i>	16
	Beoordeling effecten <i>lokaal</i>	17
	Conclusie:	18
	Mitigerende maatregelen	18
	Colofon	19

1. Inleiding

Aanleiding en doel

Jachthaven Kortenhoef heeft het plan om de bestaande jachthavenfunctie aan te passen en op kleine schaal uit te breiden. De plannen zijn weergegeven in een ontwerpkaart (zie pagina 11). De ingrepen betreffen een aanpassing in de vaarroute in het plangebied, toevoegen van een botenloods en aanpassing van de ligplaatsen van de boten voor de pleziervaart en woonschepen. Belangrijke aanleiding is de onhandige logistieke situatie tussen de twee naast elkaar gelegen jachthavenbedrijven. Het verbeteren van de logistiek vergroot de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied en de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Om dit plan te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Dit onderzoek, de beeldkwaliteitsanalyse, vormt een bouwsteen voor de bestemmingsplanprocedure.

Het centrale doel van de beeldkwaliteitsanalyse is het inzichtelijk maken welke (bestaande) landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn en vervolgens inzicht te geven wat de effecten van het voorliggende initiatief op deze waarden zijn. De provincie staat op basis van haar verordening alleen uitbreiding van bestaande functies toe als de bebouwing of uitbreiding de waarden van deze landschappen behoudt en versterkt. De beeldkwaliteitsanalyse heeft mede als doel om het plan hierop te toetsen en de (ruimtelijke) onderbouwing voor de ontheffing van de provincie te bieden.

Plangebied

Het plangebied is het erf behorende bij Jachthaven Kortenhoef, gelegen in de gemeente Wijdmeren (afbeelding zie pagina 4). Het gebied kenmerkt zich door een prachtige afwisseling tussen (kleinschalige) plassen, graslanden, rietkragen en moerasbossen. Het plassengebied is ontstaan door veenaufgravingen en is een waardevol landschap met veel cultuurhistorische, ecologische en recreatieve waarden. Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart, de Nieuwe Hollandse Waterlinie (genomineerd als Unesco Wereld Erfgoed) en is onderdeel van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Leeswijzer

In dit document leest u allereerst de ontwikkelingsgeschiedenis van de omgeving waarin het plangebied is gelegen. Hierbij wordt op bovenlokaal niveau gekeken naar het systeem van het omliggende landschap. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden op het bovenlokale niveau benoemd, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de specifieke gebiedskenmerken op het lokale schaalniveau (bebouwingskarakteristieken, materialisering, beplanting ect.) van de directe omgeving. In hoofdstuk 5 worden het ontwerp en de beoogde ingrepen toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt beschreven wat de effecten zijn van het initiatief op de omgeving en welke eventuele mitigerende maatregelen genomen kunnen worden om een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen.



Afbeelding plangebied

2. Ontwikkelingsgeschiedenis

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied in haar omgeving, het Vechtplassengebied. Daarna wordt de ontstaansgeschiedenis beschreven van het Vechtplassengebied en de 2 nationale landschappen, het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarin de jachthaven is gelegen. Hierbij richten we ons op de nu nog ruimtelijk dominante structuren in het landschap.

Huidige ruimtelijke structuur

De jachthaven is gelegen in het laagveengebied en maakt deel uit van het Vechtplassengebied aan de westzijde van Hilversum. Het gebied kenmerkt zich door open plassen, weidse zichten over de graslanden, lintbebouwing en natte bosgebieden. Het plangebied ligt in de voormalige veenontginningen met een regelmatig slotenpatroon en lange smalle kavels. In de omgeving van het plangebied zijn de landschappelijke structuren in hoofdzaak oost-west georiënteerd.



Topografische kaart met de ligging van het plangebied in het Vechtplassengebied

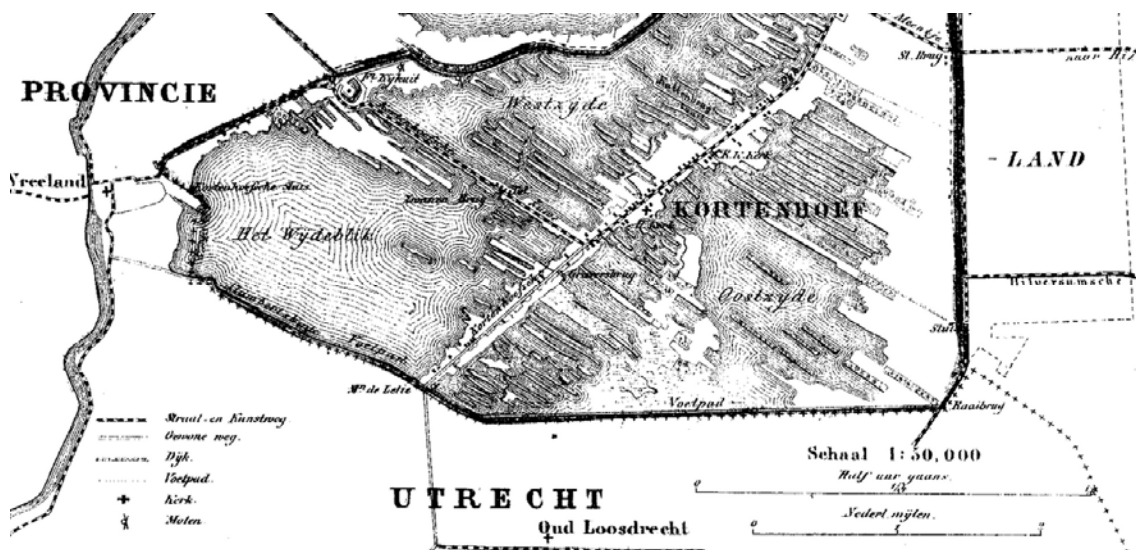
Aan de westzijde van jachthaven Kortenhoef, wordt de haven door brede watergangen ontsloten met de plas de Wijde Blik. Dit moerasgebied ten zuiden van de Kortenhoefse Plassen bestaat uit open water, weiland en moerasbos. Deze plas heeft een oppervlakte van ruim 350 hectare, en is ontstaan door zandwinning en is daardoor de diepste plas van alle Vechtplassen. Het plangebied wordt aan de westzijde ruimtelijk begrensd door moerasbossen, waardoor de haven geen visuele verbinding heeft met de Wijde Blik. De jachthaven zelf is redelijk besloten en de oost-west oriëntatie van de vroegere verkaveling is vooral zichtbaar door de steigers en ligplaatsen.

Jachthaven Kortenhoef heeft zich ontwikkeld aan een karakteristiek veenlint, het Moleneind. De kavels langs het Moleneind bestaat uit een verscheidenheid aan bebouwing met diverse functies. Het lint van het Moleneind wordt (ruimtelijk en fysiek) doorsneden door de wat hoger gelegen provinciale weg, de Vreelandsweg. Van oorsprong liep het Moleneind door richting het dorp Kortenhoef. Nu sluit het lint via een op en afrit aan op de Vreelandseweg. Langs de Vreelandseweg ligt de Zuwe. Dit is een parallelweg, waaraan enkele andere jachthavens en woningen ontsluiten.

Vechtplassengebied

In een ver verleden was het Vechtplassengebied een moerasgebied gelegen tussen de Vecht en de Utrechtse Heuvelrug. Hier heeft zich in de loop der jaren veen ontwikkeld, wat door de bewoners is afgegraven om te gebruiken als brandstof (turf). Deze turf werd in zogenaamde petgaten uitgestoken en vervolgens gedroogd op de smalle kavels (legakkers). Door de wind en golven werden deze akkers weggespoeld en vormden zich het open water. De Wijde Blik is in dit opzicht bijzonder, omdat deze plas mede door zandwinning is ontstaan. De kavels werden ontgonnen vanuit veenwegen, waaraan de karakteristieke lintbebouwing is ontstaan. Langzaam ontstond zo dit landschap met plassen, sloten, graslanden en lintdorpen.

Het dorp Kortenhoef bestaat uit twee delen, het oude dorp aan de Kortenhoefse Dijk en het Moleneind, en het nieuwe dorp dat tegen 's-Graveland aan ligt. Het dorp is een veendorp van meer dan 1000 jaar oud. De Kromme Rade, de 's-Gravelandse Vaart en de Stichtse kade vormden in die tijd de grenzen en het kerkje aan de Kortenhoefsedijk was de kern van het dorp. Het Moleneind liep in het verleden rechtstreeks door naar het dorp Kortenhoef.



Uitsnede historische kaart 1868

Groene Hart

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap van het Groene Hart. Dit is het grootste Nationale Landschap van Nederland en is gelegen in drie provincies waaronder Noord-Holland. Landbouw, natuur en recreatie zijn de voornaamste functies die voorkomen in het Groene Hart. Dit gebied is in de loop der jaren ontstaan door de groei van een veenlaag, die door ontwatering geschikt is gemaakt voor landbouw en het winnen van turf. Het gebied werd steeds natter en er ontstonden veenplassen. Een deel van deze plassen is later weer ingepolderd ten behoeve van het gebruik voor de landbouw. Het plangebied ligt in het deelgebied **Het Vechtplassengebied** waar open veenweidegebieden, weidse polders en open water en het kleinschalige petgatenlandschap het karakter bepalen. Dit gebied is door haar ligging nabij steden van groot recreatief belang.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is ook gelegen in het Nationaal landschap de Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie vormde van 1815 tot februari 1940 de hoofddefensielinie van het Koninkrijk der Nederlanden. De 85 kilometer lange verdedigingslinie die is gebaseerd op een uitgestrekte waterbarrière gesteund door militaire versterkingen, strekte zich uit van de Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch bij Werkendam. De breedte varieerde van slechts enkele honderden meters ten oosten van Utrecht, tot 7,5 km en zelfs meer dan 10 km in de Vijfheerenlanden.

Ten westen van het plangebied ligt Fort Kijkuit aan de Vreelandseweg. Het fort maakte onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en tussen 1844 en 1847 werd dit verdedigingswerk aangelegd. Het diende ter afsluiting van het acces van de Kortenhoefse Zuwe (weg Kortenhoef-Vreeland) en de parallelle vaart. De frontzijde van het fort is naar het zuidoosten gericht. In 1886 is een remise toegevoegd, maar deze is in 1933 opgeruimd ten behoeve van de bouw van een gecombineerde mitrailleur- en kanonkazemat van gewapend beton. Op geruime afstand naar het noorden liggen respectievelijk de Forten Hinderdam en Uitermeer. Ten zuiden ligt Fort Spion, waarvan de vorm en de bouwgeschiedenis vrijwel identiek zijn aan die van Fort Kijkuit. De verdere relaties van Fort Kijkuit met onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie betreffen vooral die met de accessen van de Kortenhoefse Zuwe (weg Kortenhoef-Vreeland) en later van de Provinciale Weg Hilversum-Haarlem en de annexe wateren. Verder bestond er een directe relatie met de verschillende nabije waterwerken en met de in de eerste helft van de 20 ste eeuw tot stand gebrachte betonnen werken. (Bron: Monumentenbeschrijving Fort Kijkuit, Complexnummer: 531413, RCE)



Uitsnede historische kaart

3. Aanwezige waarden

In dit hoofdstuk worden de kernkwaliteiten van het gebied beschreven. Hierbij gaat het om de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke waarde en het benoemen van de kwaliteiten die ordenend zijn in het landschap op bovenlokale schaal. In dit hoofdstuk zijn de kwaliteiten voor het totaal systeem zo volledig mogelijk beschreven, zoals deze geformuleerd zijn voor het Vechtplassengebied en de twee Nationale Landschappen. Aan het eind van dit hoofdstuk worden de bovenlokale kernkwaliteiten gerelateerd aan het plangebied (de jachthaven).

Kernkwaliteiten Vechtplassengebied

In de structuurvisie (2010) van de Provincie Noord Holland is dit gebied aangeduid als Veenpolderlandschap. In de leidraad Cultuurhistorie en Landschap van de provincie Noord-Holland worden de kernkwaliteiten benoemd. Hieronder volgt een opsomming van de kernkwaliteiten die betrekking hebben op het plangebied en de directe omgeving.

- Kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur zoals boezemgebieden, landscheidingskaden, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen, petgaten en legakkers, vaak overgaand in onvergraven graslanden binnen hetzelfde verkavelingspatroon;
- Langgerekte lintdorpen in een open landschap zijn belangrijke ruimtevormende elementen;
- Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter met plaatselijk matig open en gesloten gebieden (m.n. plassengebied);
- Opstreckende verkaveling, vaak haaks op het lint;
- De weg, dijk of gegraven weterring als ruimtelijke structuurdrager;
- De bebouwing is georiënteerd naar de structuurdrager (weg of dijk);
- Water in het omringende landschap is overwegend aanwezig in een langgerekt slotenpatroon;
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende polderlandschap;
- De bebouwing ligt in meer compacte, stenige dorpen direct aan de dijk of weg en in meer landelijke dorpen met een lossere bebouwing wat verder van de weg, gescheiden door een voortuin. Deze laatste categorie komt het meeste voor.

Deze kernkwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt

Kernkwaliteiten Groene Hart

Het Groene Hart als geheel kent vier kernkwaliteiten: Landschappelijke diversiteit, (veen)weide karakter, openheid en rust & stilte. In de kwaliteitsatlas voor het Groene Hart (www.kwaliteitsatlas.nl) zijn de kernkwaliteiten per deelgebied benoemd. De bestaande kwaliteiten voor het plassengebied zijn:

- Waterrijk karakter en grote open plassen (waar al het veen is afgegraven of weggespoeld);
- kleinschalige afwisseling van water, rietland, moerasbos en grasland, naast grotere plassen en open polders, petgaten en legakkers binnen het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon;
- landschapsbeeld mede bepaald door natuurlijk proces van verlanding en erosie
- landschapselementen: dwarskaden, kerkenpaden, veenschuren, weteringen;
- veenlinten in bijzondere omgeving (besloten moerasgebieden of open water);
- rust en stilte in de grotere natuurgebieden.

De beleidsstrategie Metropolaan Landschap en Groene Ruggengraat, zoals deze in de atlas voor het plassengebied is geformuleerd is:

- Accent op natuur, recreatie en watersport;

- behoud uitzichten op het water, versterking en beter beleefbaar maken van het waterrijke karakter;
- kernkwaliteiten diversiteit en rust en stilte prevaleren boven openheid: ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan natuur- en recreatiedoelen;
- concentratie gebruiksintensieve functies en publieksattracties langs de grote waterplassen, behoud rust, stilte en in de kleinschalige petgatengebieden;
- fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden langs landschappelijke structuurlijnen, geen onlogische doorsnijdingen of onderbrekingen;
- ruime kruisingen van bestaande infrastructuur voor dieren en mensen.

In de atlas wordt het oude lint van Kortenhoef (het Moleneind tot en met de Kortenhoefsedijk als Veenlint gekarakteriseerd. In de kwaliteitsatlas voor het Groene Hart worden aan het Veenlint de volgende bestaande kwaliteiten toegekend:

- Doorgaande weg als centrale as;
- historische boerderijen en overgebleven legakkers herinneren aan vroegere landschap;
- nieuwe bebouwing vaak georiënteerd op het water;
- relatief besloten en groen karakter door erfbeplanting;
- smalle of ruime doorzichten op open water.

Naast de bestaande kwaliteiten worden in de atlas een aantal kansen voor het versterken van het Veenlint benoemd:

- Ruimte voor watersport en toerisme: horeca, jachthavens, aanlegplaatsen etc.;
- verbeteren beleefbaarheid water, behoud openbaarheid oevers;
- behoud en recreatieve ontwikkeling van historische elementen, zoals legakkers;
- hoge beeldkwaliteit bebouwing, erfbeplanting en openbare ruimte;
- scheiding autoverkeer en langzaam verkeer.

Voor het Groene Hart gelden de algemene beleidslijnen voor de Nationale Landschappen zoals zijn vastgelegd in de provinciale structuurvisie (art. 20 t/m 22). Daarnaast moeten de kernkwaliteiten zoals beschreven in H4 van de leidraad Landschap en Cultuurhistorie in acht worden genomen.

Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie

In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord Holland zijn de Kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie benoemd. De kernkwaliteiten zijn:

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

Doel van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. In relatie tot de kernkwaliteiten van weg en dijkdorpen wordt de volgende kans genoemd: Stimuleren en ontwikkelen van blauwe functies die het contrast met de hoofdverdedigingslijn versterken of die voormalige innundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken (p91). Hierbij wordt ook verwezen naar het Inspiratieboek linievormgeving, Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hierbij worden diverse inspirerende voorbeelden voor het zichtbaar en beleefbaar maken van de linie elementen gegeven. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelden verder de algemene

beleidslijnen zoals voor Nationale landschappen is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (art. 20 t/m 22).

Met name het monument Fort Kijkuit zelf met de complexonderdelen geniet bescherming. Daarnaast wordt ensemblewaarde en situationele waarden toegekend vanwege zijn ligging binnen het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het algemeen en in het bijzonder in de directe relatie tot de complexen Forten Hinderdam, Uitermeer, Spion en Nieuwersluis, alsmede tot de nabij gelegen betonnen werken en water- en inundatiewerken. Tevens is hier sprake van een tamelijk gave relatie met het schootsveld en het inundatiegebied. *(Bron: Monumentenbeschrijving Fort Kijkuit, Complexnummer: 531413, RCE)*

Relatie met het plangebied

De jachthaven Kortenhoef maakt een klein deel uit van het systeem van de Vechtplassen, Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een deel van de hierboven genoemde kwaliteiten is niet direct van toepassing, bovendien overlappen een deel van de kernkwaliteiten elkaar. De voor het plangebied relevante kernkwaliteiten worden hieronder weergegeven.

De kleinschalige afwisseling van water, rietland, moerasbos en grasland, naast grotere plassen en open polders, petgaten en legakkers zijn karakteristiek. Deze diversiteit in afwisselend landschap moet behouden blijven.

Vanuit het Vechtplassengebied en Het Groene Hart zijn de kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur haaks op het lint zoals, strokenverkaveling, petgaten en legakkers belangrijk.

De doorzichten vanuit de lintbebouwing naar het omringende polderlandschap of open water zijn van waarde voor het gebied. Vanuit de lintbebouwing moeten smalle of ruime doorzichten op open water behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

Het plangebied ligt in een landelijk dorp. Het lintdorp kenmerkt zich door lossere bebouwing wat verder van de weg. De structuur van het karakteristieke lintdorp moet behouden blijven.

Vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de kernkwaliteiten die een relatie hebben met het plangebied zelf beperkt. Het plangebied ligt in de voormalige inundatiegebieden, maar buiten de zogenaamde verboden kring (1000 meter) behorende bij Fort Kijkuit. Het voormalige acces van Fort Kijkuit loop over de huidige N201 en heeft geen directe relatie met het plangebied.

De ontwikkeling van de haven sluit aan bij de beleidstrategie voor het plassengebied en biedt kansen voor het recreatief versterken van het Veenlint. In het visiedocument (2012) over recreatie van de gemeente Wijdmeren wordt een toename van waterbeleving vanaf de weg als kans gezien. Als mogelijkheid wordt ook de N201 benoemd. Door de nieuwe structuur op de jachthaven ontstaat een kortere verbinding tussen de weg en het open water, waardoor op termijn eventueel een zichtlijn kan worden gecreëerd.

4. Gebiedskenmerken

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de lokale bebouwingskarakteristieken/de beeldkwaliteit. Hierbij gaat het om vooral om architectuur, materiaal gebruik, beplanting en openbare ruimte.

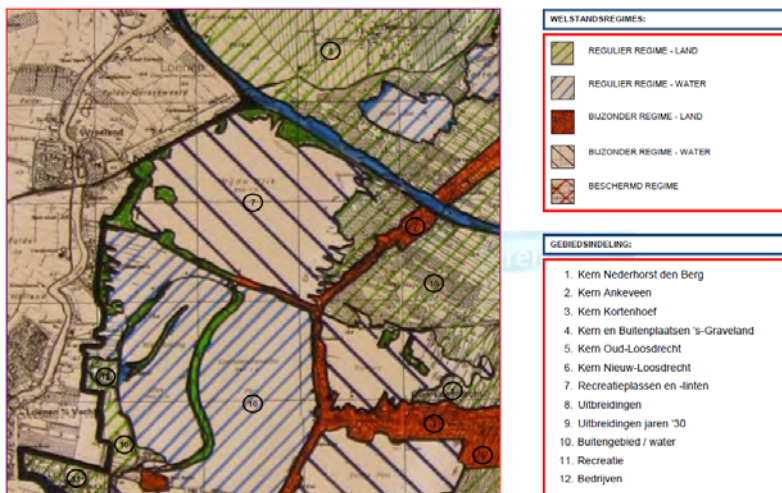
Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing is gegroepeerd in de linten rondom de plassen. De openheid van de plassen wordt soms goed zichtbaar door de doorkijkjes vanaf de lintwegen. Ook is er veel waterrecreatie daar waar het water dicht bij de linten komt.

De bebouwing in de linten is veelal vrijstaand. De bebouwing is gericht op de weg en de rooilijn van de bebouwing verspringt ten opzichte van de weg. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. Typisch voor de architectuur is de individualiteit en afwisseling. Variërend van kleinschalige woonhuisjes met een eenvoudige hoofdvorm, tot grotere, gedifferentieerde panden en een bedrijfsgebouw van bijvoorbeeld een jachtwerf. Woningen hebben over het algemeen een onderbouw, die bestaat uit één tot twee bouwlagen en een kap, die in verschillende vormen voorkomt. De hoofdvorm is eenvoudig of opgebouwd uit meerdere rechthoekige volumes. Gevelgeleding varieert maar zijn overwegend strak met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is veelal zorgvuldig en soms rijk. Het materiaalgebruik is in principe traditioneel. Gevels zijn meestal opgebouwd uit baksteen, eventueel gestukt of geschilderd, en daken gedekt met keramische pannen en af en toe met riet. Lijsten en kozijnen zijn veelal van hout, geschilderd in de traditionele kleuren donkergroen en wit. De bedrijfsgebouwen hebben meestal, net als de bijgebouwen, een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm van één laag en een zadeldak. De gevels zijn meestal afgedekt met materialen met een structuur of uit materialen die een structuur vormen zoals baksteen en houten beschot. Hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal.

Criteria voor de beeldkwaliteit

In de welstandsnota van de gemeente Wijdmeren uit 2011, zijn een aantal gebieden onderscheiden. Het plangebied valt in het gebied Recreatieplassen en -linten. Het plangebied grenst aan gebied 10 in de Welstandsnota waar een regulier welstandsregime geldt. Voor de recreatieplassen en plassenlinten geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij een zorgvuldige uitwerking en passend materiaal- en kleurgebruik naast een juiste ligging van belang zijn.



Afbeelding welstandsnota

Door de afwisseling is het bij de linten van belang dat hoofd- en bijgebouwen goed ingepast worden en de architectonische uitwerking en detaillering zorgvuldig blijven. De gewenste eigenschappen van een bouwwerk staan in de welstandsnota in gedetailleerde criteria beschreven.

Bron: Welstandsnota 2011 gemeente Wijdmeren

In de welstandsnota wordt niet specifiek ingegaan op woonschepen. Wel is recent door de gemeente Wijdmeren een Nota Woonschepen (2011) ontwikkeld. In deze nota zijn uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige regels over woonschepen en richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen. In de nota wordt naast maatvoeringseisen niet ingegaan op de vormgeving van woonarken. In het gebied komen diverse woonarken voor. De vormgeving is afwisselend, maar veelal ingetogen. De ligplaatsen steken veelal schuin in de akkers. De oriëntatie van de arken is gericht op het de watergang.



Afbeelding van het hoofdgebouw jachthaven

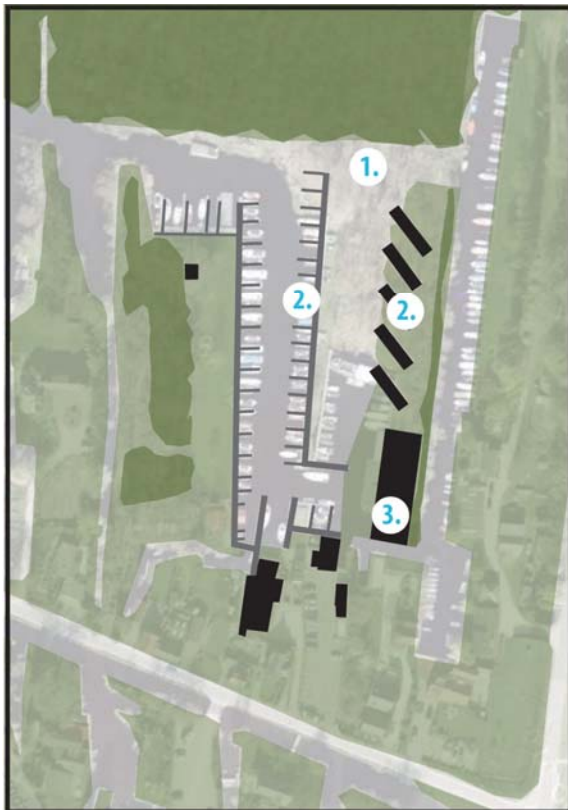
5. Ingrepen

Toekomstige situatie

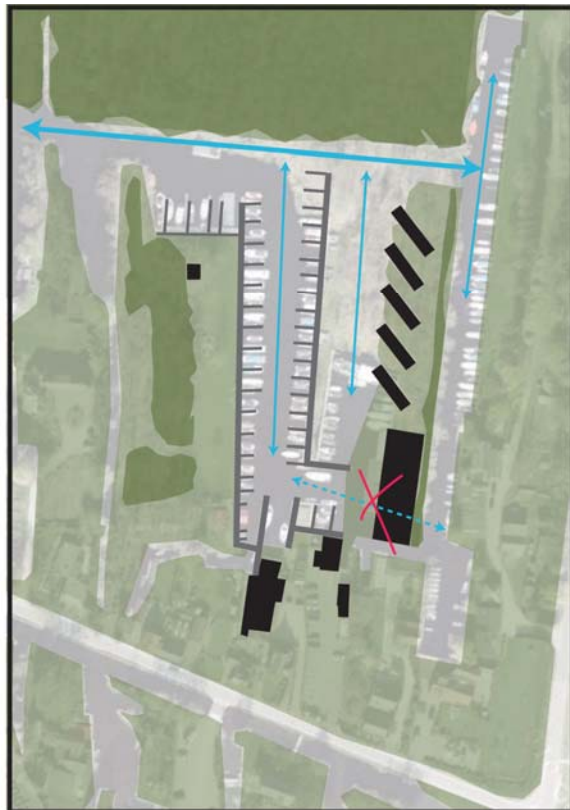
Om een goede beoordeling van de ruimtelijke effecten van het initiatief te geven wordt hieronder een overzicht gegeven van de belangrijkste ingrepen die plaatsvinden.

Hierbij worden drie ingrepen onderscheiden:

1. Aanpassing van de waterstructuur
2. Herinrichting aanlegplaatsen en legakker
3. Toevoegen van botenloods en oplossen parkeren op eigen terrein



Locatie van de ingrepen



Vaarroutes

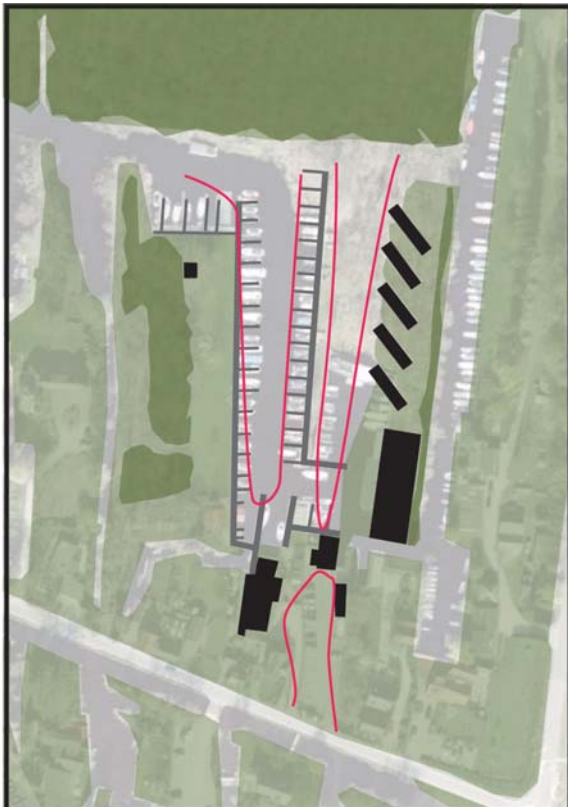
Vaarroutes: De ontsluiting van de twee jachthavens wordt sterk verbeterd. Op dit moment moeten de boten van jachthaven Brugzicht via Jachthaven Kortenhoef. Dit zorgt voor praktische problemen, die met dit ontwerp opgelost worden. De route aan de oostzijde wordt voor boten afgesloten.

Oriëntatie oost-west: De ingreep is oost-west georiënteerd, aansluitend bij de oorspronkelijke ontginningsrichting.

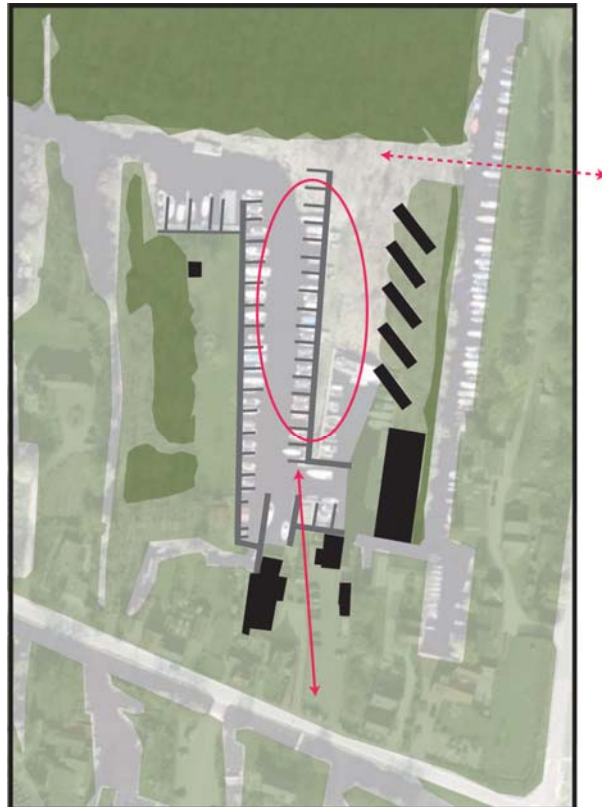
Zicht en ruimte: De nieuwe inrichting geeft een rustiger beeld in de inrichting van de jachthaven. Bovendien wordt een zicht gecreëerd vanuit het lint naar het water.

Bebouwingsoriëntatie: De nieuw te bouwen botenloods is georiënteerd op het lint en wordt achter het hoofdgebouw geplaatst. De botenloods is eenvoudig qua vorm en detaillering ten opzichte van het hoofdgebouw. De oriëntatie van de woonarken sluit aan bij andere voorbeelden in de omgeving.

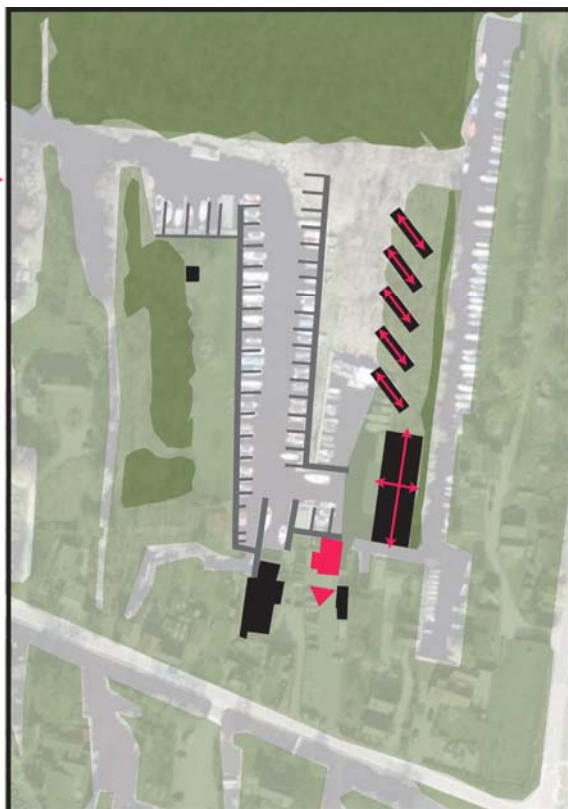
Functies: In het nieuwe plan wordt een nieuwe doorvaart gecreëerd, een botenloods geplaatst, de woonarken krijgen een nieuwe plek en er worden extra parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd.



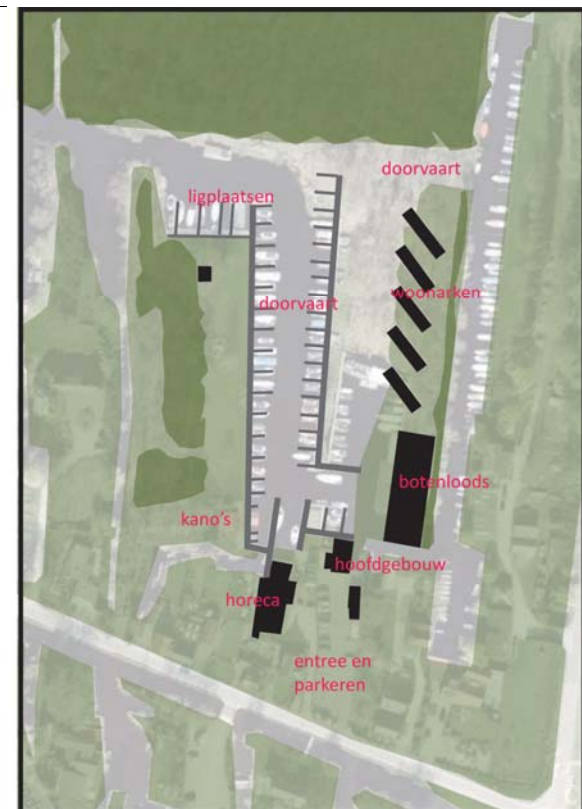
Orientatie oost-west



Zicht en ruimte



Bebouwingsorientatie



Functies

Op de volgende pagina wordt de ontwerpkaart met de toekomstige situatie getoond.



Ontwerpkaart

6. Effecten

In dit hoofdstuk worden de ingreep en effect relaties voor zowel het bovenlokale als lokale schaalniveau in beeld gebracht. Wat wordt anders door de ingrepen in het plan en blijven de waarden behouden of worden ze versterkt?

Criteria

Hieronder worden de criteria benoemd die betrekking hebben op het plangebied. Deze zijn gebaseerd op de kernkwaliteiten uit hoofdstuk 3 en 4. De nieuwe ontwikkeling wordt aan deze criteria getoetst. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de criteria op het bovenlokale en lokale schaalniveau.

De ontwikkelingen in de jachthaven sluiten aan op diverse onderdelen van de beleidsstrategie Metropolaan Landschap en Groene Ruggengraat, die in de atlas voor het plangebied is geformuleerd. Zo wordt het accent gelegd op natuur, recreatie en watersport. Ook wordt in de beleidsstrategie aangegeven dat ruimtelijke verdichting mogelijk is, wanneer dit bijdraagt aan de natuur- en recreatiedoelen. De jachthaven en de beoogde ontwikkeling hiervan sluit naadloos aan op de verbetering van de recreatie en de watersport. Ook op het lokale schaalniveau sluiten de ontwikkelingen aan bij de bestaande kwaliteiten die in de atlas worden benoemd. De nieuwe bebouwing oriënteert zich op het water en er wordt een doorzicht op het water gecreëerd.

Op het bovenlokale schaalniveau (het systeem) moeten de volgende kernkwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk versterkt:

- De verhouding tussen de onderdelen (water, moerasbos ect.) van het afwisselende landschap
- De oorspronkelijke ontginning structuur met opstreckende verkaveling haaks op het lint
- De structuur van het langgerekte landelijk lint dorp met losse bebouwing verder van de weg.
- Vanuit de lintbebouwing zijn smalle of ruime doorzichten op open water.

Op het lokale schaalniveau (de beeldkwaliteit) moeten de ingrepen ingepast worden volgens de volgende criteria:

- Goede verhouding en oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen in het lint
- Zorgvuldige vormgeving, detaillering en materialisatie

Beoordeling effecten bovenlokaal (het systeem)

De jachthaven is een klein onderdeel binnen het systeem van het Vechtplassengebied, Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bovendien betreft het initiatief een beperkte ingreep. Hieronder wordt beschreven wat de effecten van de ingreep zijn op de kernkwaliteiten van het systeem en in hoeverre de kwaliteiten worden behouden of versterkt.

De verhouding tussen de onderdelen (water, moerasbos ect.) van het afwisselende landschap:

Door de ingrepen verandert de verhouding van de verschillende onderdelen niet significant. De kernkwaliteit diversiteit van het afwisselende landschap blijft behouden. Door de ingreep wordt het wateroppervlak wat groter, wat beter aansluit bij het beeld van de inundatievelden, dit houdt een versterking van de kwaliteiten in.

De oorspronkelijke ontginning structuur met opstreckende verkaveling haaks op het lint:

De nieuwe ontwikkelingen binnen de jachthaven sluiten aan bij de oriëntatie van de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Door de nieuwe ingrepen wordt binnen de jachthaven ruimtelijke structuur in oost-west richting versterkt.

De structuur van het langgerekte landelijk lint dorp met losse bebouwing verder van de weg:

De ingrepen van de jachthaven sluiten aan bij de structuur van het lint. De kwaliteiten van het lint blijven behouden.

Vanuit de lintbebouwing zijn smalle of ruime doorzichten op open water:

Op dit moment is er vrijwel geen zicht op het water. De nieuwe inrichting maakt dat een zicht naar het openwater gecreëerd kan worden. De kwaliteiten worden versterkt.

Beoordeling effecten lokaal

Op lokaalniveau moeten de ingrepen passen in de afwisselende bebouwing langs het lint. Hieronder wordt aangegeven op welke wijze de ingrepen in de jachthaven aansluiten bij de criteria voor beeldkwaliteit.

Goede verhouding en oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen in het lint

Bij de inrichting is sprake van één hoofdmassa en de nieuw te bouwen botenloods ligt achter het hoofdgebouw. De gebouwen zijn gericht op de weg en de rooilijn volgt de weg of het slotenpatroon. Hierbij sluit de inrichting aan bij de criteria zoals benoemd in de welstandsnota.

Door de ingreep verbetert de erfstructuur van de haven. Op lokaalniveau wordt door de ingreep de bereikbaarheid van de havens wordt vergroot. De twee jachthavens worden ruimtelijk en fysiek meer gescheiden waardoor de eigen identiteit versterkt kan worden. De herinrichting van de haven biedt op lokaal niveau kansen om de ligplaatsen van de woonarken beter te structureren. De structuur van de plekken sluit in het nieuwe plan beter aan bij de structuren in de omgeving. Ook kunnen door de nieuwe inrichting extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit vermindert de parkeer druk op de openbare ruimte.

Zorgvuldige vormgeving, detaillering en materialisatie

De nieuw te bouwen botenloods heeft een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm en wordt eenvoudiger gedetailleerd dan de hoofdmassa.

De gevels van de botenloods zijn voorzien van materialen met een structuur zoals baksteen of houten beschot. Het dak wordt afgedekt met pannen of gevouwen metaalplaat daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout het kleurgebruik wordt terughoudend.

De aanpassing van de waterstructuur zorgt ervoor dat een deel van de beschoeiing in de jachthaven opnieuw aangepakt worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de criteria zoals deze zijn geformuleerd in de welstandsnota. Zo wordt rekening gehouden met de materialisering van hout en terughoudende kleuren.

Een deel van de steigers in de haven wordt bij de herinrichting aangepakt. Hierbij wordt in het ontwerp gestreefd naar een rustige een eenduidige uitstraling in de haven. Bij de uitvoering wordt ervoor gezorgd dat de steigers passen bij het karakter van de omgeving. Ze worden op zorgvuldige en professionele manier geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen.

De beplanting op de legakker blijft ingetogen, gras met aan de noordzijde een brede strook van moerasbos. De beplanting sluit aan bij de bestaande soorten die in dit gebied voorkomen.

Conclusie:

De ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied worden door de ingreep niet significant aangetast. De bestaande kernkwaliteiten blijven behouden en worden op onderdelen versterkt. Bijvoorbeeld door het creëren van een zicht vanuit het lint naar het water en de oost-west oriëntatie van de jachthaven. Op lokaal niveau zijn de ingrepen passend binnen de structuur van het lint. Er is rekening gehouden met locatie en oriëntatie van de bebouwing en bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de criteria benoemd in de welstandsnota. Op lokaal niveau betekent de ingreep een kwaliteitsverbetering voor de jachthaven zelf. Ook wordt het parkeren meer opgelost op eigen terrein.

Mitigerende maatregelen

In deze paragraaf worden wanneer noodzakelijk mitigerende maatregelen genoemd die eventuele negatieve effecten kunnen opheffen.

Uit de voorgaande conclusie blijkt dat de ingreep geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten (landschappelijke en cultuurhistorische waarden) op bovenlokaal en lokaal niveau heeft. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Hieronder worden wel een aantal aandachtspunten benoemd die de kwaliteit van de ingreep kunnen vergroten:

- Doorzicht vanaf de weg naar het water waarborgen.
- Aandacht voor de detaillering van de botenloods bij de verdere uitwerking

Colofon

Beeldkwaliteitsanalyse

Opdrachtgever Jachthaven Kortenhoef
Contactpersoon Dhr. H.J.A. van der Laan de Vries

Uitgevoerd door Land-id
Loes van der Vegt

Versie: definitief
Datum: 30 maart 2012



Mauvestraat 66
6813 JN Arnhem
026 - 37 06 606
info@land-id.nl
www.land-id.nl