

Beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen

EINDRAPPORT

14 september 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Historische ontwikkeling	9
3. Ruimtelijke analyse	11
4. Visie op hoofdlijnen	17
5. Variantenstudie	19
6. Toekomstbeeld zuidelijke entree	23
7. Richtlijnen voor beeldkwaliteit	25
Colofon	30



I. Inleiding

De Maarsseveense Plassen vormen een deel van het landelijke gebied van de gemeente Stichtse Vecht met een belangrijke recreatieve functie. De plassen en oevers vormen bij elkaar een gevarieerd ingericht recreatiegebied waar het hele jaar door gerecreëerd en gesport kan worden met diverse in- en outdoor faciliteiten en horeca.

Maarsseveense Plassen, een dynamisch recreatiegebied in een natuurlijke groene omgeving

Naast intensieve en extensieve vormen van recreatie komen er op en rond de Maarsseveense Plassen ook andere functies voor zoals o.a. wonen, agrarische productie en natuur. Het gebied ligt dichtbij het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), Natura2000-gebied, een grondwaterbeschermingsgebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze groene kwaliteiten zijn eveneens van groot belang voor het recreatiegebied. De Maarsseveense Plassen bieden derhalve een fraaie combinatie van cultuurhistorie, natuur, rust en stilte, maar hebben ook alles te bieden voor de actieve stedelijke recreant.

Het plassengebied ligt binnen de stedelijke kernrandzone van de stad Utrecht. Kernrandzones hebben vaak een multifunctioneel karakter en de druk op de ruimte is er vaak hoog. Dat geldt zeker ook voor het gebied rond de Maarsseveense Plassen. Door dit dynamische karakter in een rustige groene omgeving heeft het gebied vanuit planologisch oogpunt behoefte aan een duidelijk ruimtelijk beleid dat gewenste ontwikkelingen kan sturen en ongewenste ontwikkelingen kan tegengaan.

Aansluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied

Toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen aan beleidskaders, die o.a. zijn vastgelegd in gemeentelijke nota's en het Bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (herziening, ontwerp, 3 februari 2017). Naast deze beleidsmatige kaders, zijn er ook wensen van bewoners, de gemeente Stichtse Vecht en het Recreatieschap Stichtse Groenlanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Deze wensen zijn vertaald in een aantal kernkwaliteiten voor de Maarsseveense Plassen die recent zijn benoemd door de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder, de gemeente en het recreatieschap: Groen & Natuurlijk, Water, Duurzaam en Actief & Ontspanning. Deze vier kernkwaliteiten staan centraal bij het huidige gebruik en beheer van het recreatiegebied en bij toekomstige ontwikkelingen.

Een beeldkwaliteitsplan en ruimtelijke visie voor de Maarsseveense Plassen

Het Recreatieschap Stichtse Groenlanden heeft het Utrechtse bureau Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* opdracht gegeven voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de Maarsseveense Plassen. Dit beeldkwaliteitsplan richt zich specifiek op een bouwvlak nabij de zuidelijke entree van het Strandbad, waar nog nadere uitwerking dient te worden gegeven aan de stedenbouwkundige invulling. De ontwikkeling binnen dit bouwvlak dient goed te zijn ingebed in zijn ruimtelijke context. Daarom is in dit beeldkwaliteitsplan ook een ruimtelijke visie opgenomen voor de Maarsseveense Plassen als geheel.

Kernkwaliteiten en kaders

Op 3 juli 2017 kwamen het bestuur van de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder en vertegenwoordigers van de gemeente Stichtse Vecht en het recreatieschap bij elkaar om gezamenlijk na te denken over de kernkwaliteiten van het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen. Deze pagina bevat een letterlijke weergave van de kernkwaliteiten die toen naar voren zijn gekomen: Groen & Natuurlijk, Water, Actief & Ontspanning en Duurzaam. Deze vier kernkwaliteiten kunnen zichtbaar worden vertaald in de ruimte.

Naast de kernkwaliteiten is er een aantal kaders benoemd waaraan de recreatieve ontwikkelingen rond de Maarsseveense Plassen moeten voldoen volgens de betrokken partijen. Verder zijn er vanuit de gemeente en provincie beleidsmatige kaders vastgelegd in diverse beleidsnota's. De kernkwaliteiten en (beleids)kaders vormen samen de uitgangspunten voor de recreatieve ontwikkeling rond de Maarsseveense Plassen.



GROEN EN NATUURLIJK

- Groene aanzicht behouden.
- Rekening houden met omliggende gebieden, de Maarsseveense Plassen liggen dichtbij Natura2000 en stiltegebied.
- Belang wordt gehecht aan een licht-blauwe omgeving (o.a. voor vleermuizen).
- Aanwezige flora & fauna wordt gewaardeerd, evenals rust en stilte.
- Natuurlijk aanzicht, ronde vormen, Engelse landschapstijl, nietparkachtig en gecultiveerd.
- Nadrukkelijke wens: 'groen-voor-groen' (groen-compensatie).

DUURZAAM

- Natuurlijke materialen.
- Duurzaam bouwen.
- Bewustzijn.
- Circulariteit.
- Duurzame bronnen van energie.



WATER

- De plassen en het water centraal (houden) in het gebied.
- Zichtlijnen op het water, doorkijkjes richting strand is belangrijk (evenals doorkijkjes richting het fort van de waterlinie).

Met het oog op de kernkwaliteiten 'Groen & Natuurlijk' en 'Water' belangrijk om de volgende zaken te voorkomen:

- Grote massieve massa's (denk aan een skihal).
- "Stenen muur" aan bebouwing.
- "Visieloze bebouwing".
- Alle bebouwing in de zelfde richting (waardoor zichtlijnen worden onderbroken).

ACTIEF EN ONTSPANNING

- In het gebied zijn veel sporters en mensen op zoek naar rust en ontspanning: dit wordt als passend ervaren.
- Nieuwe toevoegingen graag laten passen bij de aanwezige actieve en ontspannende activiteiten.



Visie bouwt voort op bestaand beleid en kaders

De ruimtelijke visie voor de Maarsseveense Plassen als geheel is gebaseerd op bestaande plannen en visies voor het gebied. De daarin geformuleerde bouwstenen voor ruimtelijk beleid vormen de basis voor de visie op hoofdlijnen, die in dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Hierbij zijn de volgende bronnen gebruikt:

- Beeldkwaliteitplan Architectuur Entreegebied (2000)
- Landschapsontwikkelingsplan Maarssen (2010)
- Beeldkwaliteitplan Herenweg-Gageldijk e.o. (2013)
- Dorpsvisie Maarsseveen-Molenpolder e.a. (2015)
- Beleidsnota Recreatie en Toerisme (2015)
- Ontwikkelplan Krachtig Ontwikkelen (2015)
- Herziening BP Maarsseveense Plassen e.o. (2017)

Daarnaast zijn door de betrokken partijen een aantal kaders vastgelegd waaraan de recreatieve ontwikkeling van de Maarsseveense Plassen moet voldoen. Hiertoe is op 3 juli 2017 door vertegenwoordigers van de bewonersvereniging, de gemeente Stichtse Vecht en het recreatieschap (waar de gemeente tevens deelnemer van is) van gedachten gewisseld. Dit gesprek heeft geleid tot de hiernaast weergegeven 4 kernkwaliteiten, die samen met de beleidskaders uitgangspunt vormen voor de visie.

Proces

Afstemming met bewoners, gemeente en recreatieschap heeft ten eerste plaatsgevonden in het hiervoor genoemde gesprek over de kernkwaliteiten van het recreatiegebied. Vervolgens is op 29 augustus een werkbijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder, de ondernemers, de gemeente Stichtse Vecht en het Recreatieschap Stichtse Groenlanden. Die partijen hebben daarin actief meegedacht over de visie op hoofdlijnen en de inhoudelijke invulling van het bouwvlak bij de zuidelijke entree van het Strandbad.

Relatie met het bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een herziening van het bestemmingsplan voor de Maarsseveense Plassen e.o. Het College van B&W heeft op 21 februari 2017 ingestemd met het Ontwerp Bestemmingsplan voor dit gebied.

Het bestemmingsplangebied Maarsseveense Plassen e.o. bevat naast het recreatiegebied rond de Grote Plas ook de Kleine Plas, de Westbroekse Binnenweg (woonpercelen aan beide kanten van de weg), de Oude Dijk, de Tuinbouwweg, natuurgebied Polder Maarsseveen en het landgoed Molenpolder bestaande uit een deel van natuurgebied Molenpolder. De ruimtelijke visie in dit beeldkwaliteitsplan beperkt zich echter tot het recreatiegebied rond de Grote Plas.



Historische Atlas (situatie omstreeks 1880)



Historische Atlas (situatie in de jaren '20)



Historische Atlas (situatie in de jaren '60)



Historische Atlas (situatie in de jaren '70)



Historische Atlas (situatie in de jaren '90)



Topografische Atlas (huidige situatie)

2. Historische ontwikkeling

Om gefundeerd uitspraken te kunnen doen over de gewenste beeldkwaliteit van de Maarsseveense Plassen, nu en in de toekomst, is eerst de historische ontwikkeling van het gebied geanalyseerd. Hoe is het gebied ontstaan en wat is daarvan nu nog zichtbaar in het landschap?

Ontginning van de veengronden

Het gebied waar nu de Maarsseveense Plassen liggen, was ooit een ondoordringbaar moerasgebied. Sinds de 12^e eeuw zijn de veengronden ontgonnen vanaf een hoger gelegen kleistrook langs de rivier de Vecht. Bij de ontginning groef men sloten min of meer loodrecht op de Vecht. Evenwijdig hiermee werden enkele grotere dwarsvaarten aangelegd met daarnaast kaden, om het water van het op dat moment nog niet ontgonnen veenmoeras op te vangen. Het moeras werd zo in fasen, van dwarsdijk tot dwarsdijk, ontgonnen. De Herenweg-Gageldijk was de eerste van deze dwarsdijken.

Legakkers en petgaten

Het ontgonnen gebied diende in eerste instantie voor de akkerbouw. Pas later is door inklinking en vervening de grondwaterstand zodanig hoger geworden dat het kenmerkende waterrijke veenweidegebied is ontstaan. In de 17^e en 18^e eeuw is het aandeel oppervlaktewater in het gebied sterk toegenomen door turfwinning. Het veengebied werd afgegraven volgens het patroon van de oorspronkelijke landschapsstructuur. Waar het veen werd afgegraven ontstond water, de zogenaamde petgaten. Dit water werd afgewisseld door lange stroken (legakkers) waar het veen te drogen werd gelegd. In de bestaande situatie grenst het plangebied aan de noordzijde aan een dergelijk voormalig turfvingebied. Oorspronkelijk was een groter deel van het gebied op deze manier ingericht.

Zandwinplassen als recreatiegebied

Met de aanleg van de Maarsseveense Plassen zijn delen van dit landschap sterk veranderd. De plassen werden in de jaren '60 gegraven om zand te winnen voor de aanleg van de Utrechtse stadswijk Overvecht. De zandwinplassen die toen ontstonden (Grote Plas en Kleine Plas) werden ingericht als recreatiegebied. De rechthoekige Grote Plas heeft een omvang van een ongeveer 2000 x 500 meter en is op sommige plekken tot 30 meter diep.

Tuinbouw en stadsrandactiviteiten

In het gebied was vanaf het begin van de 20^e eeuw al geleidelijk aan tuinbouw ontstaan. Toen de zandwinplassen werden aangelegd, werden de ontwikkelingsmogelijkheden voor tuinbouw fors verruimd middels een ruilverkaveling. De wegen werden verbreed en door de bouw van grote kassen en schuren veranderde het karakteristieke, oude ontginningslandschap. Al snel na de ruilverkaveling bleek het gebied niet rendabel te zijn voor de tuinders die de concurrentiestrijd met het Westland niet aan konden. Begin jaren '70 werd de tuinders daarom ruimte geboden om tuinbouwgrond om te zetten naar verblijfsrecreatieve terreinen en volkstuinen. Vanaf die tijd ontstond een breed scala van stadsrandactiviteiten, zoals caravanstallingen, transportbedrijfjes, autobedrijven, maneges en tuincentra, die ook nu nog kenmerkend zijn voor het gebied rond de Maarsseveense Plassen.

Forten en verboden kringen

Een belangrijk deel van het gebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De invloed van deze negentiende eeuwse verdedigingslinie is rond de plassen nog zichtbaar in de vorm van forten, kazematten en inundatiekanalen. Nabij de Grote Plas liggen fort Maarsseveen en fort De Gagel. Rond deze forten liggen 'verboden kringen' met een vrij schootveld van 1 km.



3. Ruimtelijke analyse

Hoe wordt de omgeving rond de Maarsseveense Plassen ervaren door de verschillende gebruikers van het gebied? De ruimtelijke karakteristieken van het huidige landschap, de bebouwing, de waterplas, oevers en de recreatieve functies er omheen zijn in beeld gebracht en geanalyseerd.

Een onderbreking van het landschapspatroon

Het karakter van het landschap rond de Maarsseveense Plassen verschuift van het typische petgatenlandschap met veel water en moerasnatuur aan de noord- en westzijde (Molenpolder), naar een open weidelandschap aan de zuid- en oostzijde (Polder Binnenweg). Het patroon van langgerekte percelen zet zich in noordelijke richting door. Dit historische landschapspatroon is door de aanleg van de zandwinplassen onderbroken.

Een dichte groenzone

De zandwinplassen liggen verscholen achter een dichte groene zone met hoog opgaande struiken en bomen met een gemiddelde hoogte van circa 20 meter. Vanaf de wegen rond de plas is het water daardoor niet zichtbaar. De dicht begroeide groenzone bepaalt in hoge mate de natuurlijke uitstraling van het recreatiegebied vanaf de omliggende wegen. Het gebied presenteert zich hierdoor als een dicht bosgebied naar de buitenwereld.

Linten met een landelijk karakter

De ontginningslinten (Gageldijk, Herenweg en Oude Dijk) hebben een landelijk karakter. Dit landelijke karakter wordt onder andere bepaald doordat op sommige plekken de lintbebouwing ontbreekt, waardoor het agrarisch landschap doorloopt tot aan de weg. Deze weilandjes bieden zichtrelaties vanaf de weg met het achterliggende landschap.

De hoeveelheid relaties en de mate van openheid verschilt sterk in de verschillende linten. Met name aan de noordzijde van de Gageldijk is het lint ter hoogte van de Grote Plas vrijwel geheel bebouwd, waardoor er nauwelijks zicht is op de achterliggende groenzone rond de plas.

Wegen met een groene uitstraling

De wegen in het gebied hebben van oudsher een groen en kleinschalig uitstraling. Die kleinschaligheid is de afgelopen decennia steeds meer onder druk komen te staan o.a. door wegverbredingen en schaalvergroting in de tuinbouw (grote kassen) en de toename van woon- en bedrijfsbebouwing. Toch hebben de wegen een groen karakter weten te behouden. De aanwezige bomen langs de weg, de groene berm en de voortuinen van de woonkavels dragen daar in hoge mate aan bij.

Bebouwing met een zeer diverse uitstraling

De bebouwing in het gebied is van oudsher geconcentreerd in de linten. Deze lintbebouwing werd oorspronkelijk gebouwd op een strook dicht langs de weg, het zogenaamde 'voorland'. De bebouwing op dit voorland bestaat van origine uit boerderijen en eenvoudige daglonershuisjes, op korte afstand van de weg. Het lint Gageldijk / Herenweg is in de loop van tijd echter verdicht van een agrarisch lint tot een weg met een grote diversiteit aan boerderijen, woningen, schuren, uiteenlopende bedrijfsfuncties en kassen.

boerderijen en daglonershuisjes

De boerderijen en daglonershuisjes liggen van oudsher langs de weg en hebben van oorsprong een eenvoudige opbouw die over het algemeen bestaat uit een onderbouw van één laag met een kap. In mindere mate komen woningen bestaande uit twee lagen met kap voor. De woningen staan meestal dwars op de weg georiënteerd.



0 100 500 m

villa's en boerderettes

De afgelopen 25 jaar is een proces van schaalvergroting gaande, waarbij de originele bebouwing is vervangen door omvangrijke villa's en boerderettes. Ook is er sprake van opwaardering van de kleine voormalige daglonershuisjes die in een aantal gevallen zijn vergroot en verbouwd tot riante woningen. De ruimtelijke uitstraling en bouwstijl van de woningen is zeer divers.

schuren, kassen en bedrijfsgebouwen

Achter de eerstelijns bebouwing met (voormalige) boerderijen, daglonershuisjes en woningen liggen grotere schuren en bijgebouwen. Deze gebouwen staan vaak in de diepte van het perceel (loodrecht op de weg). Daarnaast zijn er in deze bebouwingsstrook achter het lint grote kassen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd die het aanzien van het kleinschalige lint drastisch hebben veranderd.

Waterplas en oevers

Water staat centraal in het gebied van de Maarsseveense Plassen, zowel in ruimtelijke zin als in de beeldvorming. Het grote open water van de Maarsseveense Plassen wordt intensief gebruikt voor watergebonden recreatie, zoals zwemmen, duiken, zeilen, windsurfen en kanoën. Het zuid-oostelijk deel kan worden gekenschetst als het gebied voor de meer extensieve recreatievormen. Dit gedeelte van de plas bezit begroeide oevers met hier en daar mogelijkheden voor vissen en zonnen.

Recreatieve routes

Rond de hele plas loopt een geasfalteerde langzaam verkeersroute waar wandelaars, fietsers en skaters gebruik van maken. Er zijn vanaf de route langs de oever verschillende doorzichten met fraai uitzicht over het water. De route rond de plas maakt onderdeel uit van diverse fiets- en wandelroutenetwerken in de omgeving.

Sinds juli 2017 is het nieuwe Toeristisch Overstap Punt (TOP) bij de Maarsseveense Plassen beschikbaar. TOP's zijn belangrijke startpunten voor recreanten, waar zij hun auto kunnen parkeren om per fiets, skeelerend of te voet de streek verder te verkennen.

Verblijfsrecreatieve terreinen

Aan de Gageldijk en vooral aan de Westbroekse Binnenweg zijn medio jaren '70 en jaren '80 een aantal grote verblijfsrecreatieve terreinen ontstaan. Op deze recreatieterreinen staan chalets, stacaravans en zomerhuisjes. Veel van die verblijven worden sinds jaar en dag permanent bewoond. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, kan het permanent bewonen van chalets worden gelegaliseerd. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om de verblijfsrecreatieve bestemming van de bungalowparken om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Een aantal recreatieterreinen waar permanent gewoond wordt, zijn recentelijk gelegaliseerd.

Strandbad

In het noordwestelijke deel van de Grote Plas ligt het betaalde Strandbad, dat geschikt is voor intensieve dagrecreatie met daarbij horende indoor en outdoor activiteiten. In dit deel van het recreatiegebied bevindt zich ook een evenemententerrein. Het Strandbad heeft twee entrees. De hoofdentree ligt aan de zuidzijde (Maarsseveense Poort). Hier ligt een groot parkeerterrein en staan verschillende gebouwen die de recreatieve activiteiten huisvesten en een aantal horecagelegenheden die gebruik maken van de uitstraling van de plassen. Een tweede ingang met een parkeerterrein ligt aan de noordzijde van de plas. Ook hier bevinden zich diverse recreatieve functies zoals o.a. een spa- en wellnesscomplex, een kanoclub en een duikvereniging.



Kenschets zuidelijke entree in de huidige situatie

De hoofdentree van de Maarsseveense Plassen bevindt zich aan de zuidzijde van de Grote Plas. Vanaf de afrit van de Noordelijke Randweg Utrecht (Maarsseveense Poort) worden auto's hier naar het parkeerterrein geleid. Het parkeerterrein ligt verscholen achter het lint Herenweg-Gageldijk en is omgeven door bomen en opgaande begroeiing. Ook op de parkeerplaats zelf staan vele bomen en de parkeervakken zijn uitgevoerd in gras. Hierdoor heeft de entree een groene uitstraling.

De zuidelijke entree is per openbaar vervoer bereikbaar met buslijn 35 (Utrecht-Maarssen). De bushalte ligt op loopafstand aan de Herenweg. De hoofdingang van het recreatieterrein is te bereiken via het Hazelaarspad, een geasfalteerd wandel- en fietspad. Dit pad sluit aan op de langzaamverkeersroute rond de Grote Plas. Verschillende wandel- en fietsroutes in de omgeving komen hier samen (knooppunt 47). Recent is er een TOP gerealiseerd met route-informatie voor fietsers, wandelaars en skaters.

De hoofdingang en kassa van het Strandbad bevinden zich aan een plein. Deze ingang is zichtbaar verouderd. Een grondige renovatie is nodig. Hiervoor is een ontwerp gemaakt met meer groen en nieuwe faciliteiten. De kassagebouwen zijn onlangs al gemoderniseerd. Na de zomer van 2017 start de aanpak van de openbare ruimte van het plein. Het plein wordt aantrekkelijker en veiliger gemaakt met o.a. een verplaatsing van de fietsenstalling die daardoor toegankelijker wordt en een nieuwe promenade met een fraaie toegangspoort. De groene uitstraling van de entree blijft behouden.

Aan het plein staan diverse gebouwen met recreatieve voorzieningen en horeca, zoals een cafetaria, een pannenkoekenrestaurant, een kinderdagverblijf en een accommodatie voor in- en outdoor evenementen. Deze gebouwen zijn naast elkaar op een rij gesitueerd.

Tussen de gebouwen is er weinig doorzicht mogelijk op de achterliggende recreatieplas. Het water is daardoor niet echt 'voelbaar' vanaf het plein bij de ingang naar de plas.

De gebouwen aan het plein hebben een min of meer op elkaar afgestemde architectuur. Kenmerkend zijn daarbij de houten gevelbekleding en de kubistische bouwstijl met verspringingen in de gevel en platte daken. De bouwhoogte varieert van 1 tot 2 bouwlagen. Aan de zijde van de plas hebben de horecagebouwen een terras met fraai uitzicht over het water. De horeca heeft ook een klein terras aan de zijde van het plein. De gebouwen van de evenementenlocatie lopen ver naar achteren door op een landtong in het water. Vanaf het plein is echter alleen het voorste gebouw zichtbaar.

Naast de kassagebouwen bij de ingang staan twee opslagloodsen tegen een dichte groene rand met opgaande beplanting. Deze loodsen zijn in hout uitgevoerd, maar hebben een bouwstijl en kleurgebruik (een zadeldak met flauwe dakhelling en groene gevels) die afwijkt van de gebouwen aan het plein. Hierdoor maken zij visueel niet echt deel uit van dit ensemble.

Daarnaast bevindt zich binnen het zoekgebied nog een groengebied met een parkachtige uitstraling. Op dit grasveld staan enkele bomenrijen strak in het gelid. Het veld wordt omgeven door een dichte groenzone met opgaande beplanting en bomen. Het grasveld wordt soms gebruikt als overloop parkeerplaats en maakt hierdoor visueel onderdeel uit van het parkeerterrein.

In de dichte groenzone staat tenslotte nog een klein gebouwtje van de postduivenvereniging verscholen in het groen. Evenals de opslagloodsen bij de ingang van het Strandbad heeft ook dit bouwwerk een uitstraling die niet goed past bij de overige bebouwing van het entreegebied.



behoud en versterking natuur en landschap

-  behoud van groenzone met natuurlijk karakter ruimte voor meer variatie en transparantie
-  behoud van openheid weilanden rond de plas vrijwaring van bebouwing en dichte beplanting
-  behoud van wijds uitzicht over de grote plas doorkijkjes vanaf de oever (indicatief op kaart)
-  versterken doorzichten vanaf omliggende wegen vrijwaring van bebouwing en dichte beplanting
-  behoud van sloten- en verkavelingspatroon aanleg van natuurlijke oeverzones
-  herstel coulissenstructuur in verlengde van slotenpatroon en trekaten ten noorden van de plas

kleinschalig en groen karakter van de linten

-  versterken kleinschalig en groen karakter linten representatief groen aan de voorzijde langs de weg
-  afname grootschalige (bedrijfs)bebouwing en glastuinbouwcomplexen in tweede lijns bebouwing
-  zorgvuldige landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing en grote verblijfsrecreatieve terreinen
-  versterking van de groenstructuur langs de wegen aanbrengen van boombeplanting in de berm

gevarieerd recreatief aanbod op en rond de plas

-  ontwikkeling van toegankelijke en samenhangende routenetwerken voor langzaam verkeer
-  beleefbaar maken en verbeteren recreatieve waarde militair erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  ontwikkelen van een gevarieerd aanbod van dagrecreatieve voorzieningen op en rond de plas

uitnodigende entrees van het Strandbad

-  clustering van recreatieve voorzieningen en horeca in bebouwing bij de entrees van het Strandbad
-  versterken van de (groene) kwaliteit van de entrees groene inpassing van parkeerterreinen

4. Visie op hoofdlijnen

Het beeldkwaliteitsplan voor de Maarsseveense Plassen bevat een globale visie voor de Grote Plas en zijn directe omgeving, dat houvast geeft voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op en rond de plas.

In de visie op hoofdlijnen wordt het gewenste toekomstbeeld voor de Maarsseveense Plassen in woord en beeld beschreven aan de hand van de volgende vier thema's:

- behoud en versterking van natuur en landschap
- kleinschalig en groen karakter van de linten
- gevarieerd recreatief aanbod op en rond de plas
- uitnodigende entrees van het Strandbad

Behoud en versterking natuur en landschap

Het is van belang dat het gebied direct rond de plassen zo natuurlijk mogelijk blijft. De groenzone met hoog opgaand groen dient gehandhaafd te blijven. Wel zou er meer variatie en transparantie in de groenzone kunnen worden aangebracht. Plaatselijk zou op uitgekiende locaties iets meer opening kunnen komen in het groen, waardoor doorkijkjes ontstaan op het achterliggende gebied. Dat gebied dient dan wel kwaliteit te hebben.

De openheid van de weilanden rond de plas dient behouden te blijven. Deze open gebieden zorgen voor lucht en afwisseling en geven het gebied zijn kernmerkende landelijke karakter. De weilanden moeten daarom gevrijwaard blijven van bebouwing of dichte en hoog opgaande beplanting.

Bestaande doorzichten vanaf de omliggende wegen en de oevers van de plas richting de open weilanden dienen behouden te blijven. Fraaie doorzichten mogen niet teniet worden gedaan door hoog opgaande dichte beplanting of (vergunningsvrije) bouwwerken.

Het voor dit gebied kenmerkende langgerekte sloten- en verkavelingspatroon dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Bijvoorbeeld door de aanleg van natuurlijke oeverzones langs de slootkant.

Aan de noordzijde van de Grote Plas kan de coulissenstructuur worden hersteld in het verlengde van het bestaande slotenpatroon en de nog aanwezige trekaten. Hierdoor ontstaat een hechtere integratie van de plas met het omliggende waterrijke gebied. Bovendien kunnen zo de ecologische relaties tussen de Maarsseveense Plassen en de natuurgebieden in de Molenpolder worden versterkt.

Kleinschalig en groen karakter van de linten

Het kleinschalige en groene karakter van de linten moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Voorkomen moet worden dat er een aaneengesloten bebouwingsstrook ontstaat. Behoud en versterking van de eerder genoemde doorzichten vanaf het lint op de Maarsseveense Plassen draagt daar aan bij.

Een afname van de aanwezige (grootschalige) bedrijfsbebouwing en grote glastuinbouwcomplexen is met name aan de noordzijde van de Gageldijk gewenst. Hier heeft het lint in de afgelopen decennia een behoorlijk aaneengesloten en grootschalig karakter gekregen. In elk geval zullen daar geen mogelijkheden meer geboden moeten worden voor de oprichting van nieuwe agrarische bouwvlakken en kassenpercelen.

Nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Utrecht waarbij aantoonbaar sprake moet zijn van een teruggang in bebouwingsoppervlak en herstel van landschap en/of natuur. Ook dit draagt dus bij aan de kleinschaligheid en groene uitstraling van de linten.

Behoud van het groene karakter van de linten kan verder worden gerealiseerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de in het zicht liggende bedrijfsbebouwing en verblijfsrecreatieve terreinen achter het lint met een groene inkadering.

Aan de voorzijde van woningen, recreatieterreinen en bedrijven dient representatief groen te worden aangehouden met zo min mogelijk verharding en groene tuinen langs de weg. Daarbij hoort ook een terughoudend gebruik van hekken en afscheidingen. Bij voorkeur worden groene hagen toegepast.

De bomen langs de weg dragen eveneens bij aan het groene karakter van de wegen. Versterking van de groenstructuur in de linten kan door nieuwe boombeplanting aan te brengen langs de weg.

Gevarieerd recreatief aanbod op en rond de plas

De recreatieve relaties tussen de Maarsseveense Plassen en verschillende gebieden in de omgeving dienen te worden versterkt, zoals het Noorderpark en het landschapspark Oud Zuilen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Het recreatieschap streeft daarbij naar de ontwikkeling van toegankelijke en samenhangende routenetwerken. De recreatieve routes voor langzaam verkeer dienen in dat kader goed gekoppeld te worden aan het nieuwe TOP bij de hoofdentree van de Maarsseveense Plassen.

Voor het militair erfgoed van de waterlinie ligt de opgave vooral op het versterken en beleefbaar maken van de linieobjecten in het landschap. De verbindingswegen tussen fort De Gagel en fort Maarsseveen lopen door het plangebied. De relaties tussen de NHW en de Maarsseveense Plassen zouden op een aantal punten verbeterd kunnen worden, waardoor de recreatieve waarde van de waterlinie wordt vergroot.

De groeiende recreatiedruk in de regio kan rond de Maarsseveense Plassen worden geacommodeerd door gevarieerde recreatievoorzieningen aan te bieden op het recreatieterrein. Nieuwe voorzieningen dienen het recreatieve aanbod te versterken, de kwaliteit ervan te vergroten en meer afwisseling te bieden. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om de recreatieve voorzieningen uit te breiden, al dan niet in combinatie met horeca.

Uitnodigende entrees van het Strandbad

De bebouwing van het recreatiegebied dient te worden geclusterd bij de entrees van het Strandbad, waarvoor speciale bouwvlakken zijn aangegeven.

Vernieuwing van de ingangen van het Strandbad zorgt voor een betere uitstraling van het recreatiegebied. Aan de noordzijde is de ingang recent vernieuwd, voor de zuidzijde zijn de plannen op dit moment in ontwikkeling.

Waar mogelijk moet de (groene) kwaliteit van de entrees van het recreatiegebied versterkt worden. Dit vraagt ondermeer om een groene aankleding van de zuidelijke entree, de Maarsseveense Poort, en de voorzieningen rond de ingang van het Strandbad. Nieuwe bebouwing moet bijdragen aan de uitstraling van de groene entree.

De huidige entrees zijn vaak smal en dichtgegroeid. Door het terugdringen van struikbeplanting aan weerszijden van het pad en het creëren van doorzicht en licht op het eind van het pad kunnen de entree's uitnodigender worden gemaakt.

Het is belangrijk om de parkeerterreinen bij de entrees van het recreatiegebied goed in te passen in de omgeving. Parkeervoorzieningen dienen dan bij voorkeur aan de achterzijde van de gebouwen te worden geconcentreerd.

5. Variantenstudie

Bij de zuidelijke entree tot het Strandbad ligt een zoekgebied voor nieuwe bebouwing waar nog invulling aan gegeven kan worden. Hoe het gebied concreet ingevuld en ingericht zal gaan worden is op dit moment nog niet duidelijk. Het beeldkwaliteitsplan geeft mede richting aan de inhoudelijke invulling van deze locatie. Hiertoe is eerst een variantenstudie uitgevoerd.

Het zoekgebied bij de zuidelijke entree

De begrenzing van het zoekgebied voor nieuwe bebouwing bij de zuidelijke entree is weergegeven op het kaartje hiernaast. Binnen dit zoekgebied ligt een bouwvlak.¹ Het bouwvlak biedt op basis van het Ontwerp Bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. ruimte voor:

- 5.600 m² aan bebouwing met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- Ontheffingsmogelijkheden voor goot- en bouwhoogte onder voorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan.

¹ Het bouwvlak bij de hoofdentree is in het Ontwerp Bestemmingsplan ten westen van de kassa's smaller gemaakt dan het zoekgebied, zodat de groene zone naast de hoofdentree buiten het bouwvlak valt. In dit Beeldkwaliteitsplan wordt een ruimere begrenzing gehanteerd, overeenkomstig de zienswijze van het recreatieschap op het Ontwerp Bestemmingsplan. De ontwikkelingsschets dient inzicht te geven of het aanvullende gebied wel of niet als bouwvlak in beeld kan blijven.



Zoekgebied voor recreatieve voorzieningen bij de hoofdentree.

Binnen het bouwvlak is nog een restcapaciteit van ruim 1.600 m² dat voor nieuwbouw kan worden aangewend. Daarbij is rekening gehouden met de overheveling van een restcapaciteit van 470 m² van de Westbroekse Binnenweg naar de locatie van de zuidelijke hoofdentree. In het kader van dit beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor verschillende scenario's uitgewerkt, namelijk:

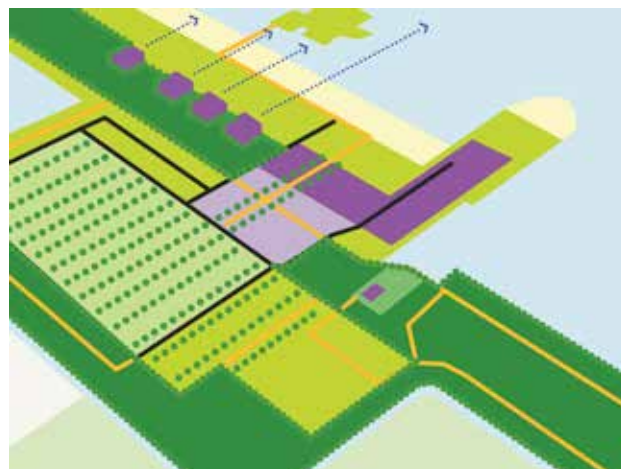
- 1.600 m² bouwen in een groot bouwvlak;
- 1.600 m² bouwen in een verkleind bouwvlak.

Spreiden, clusteren of concentreren?

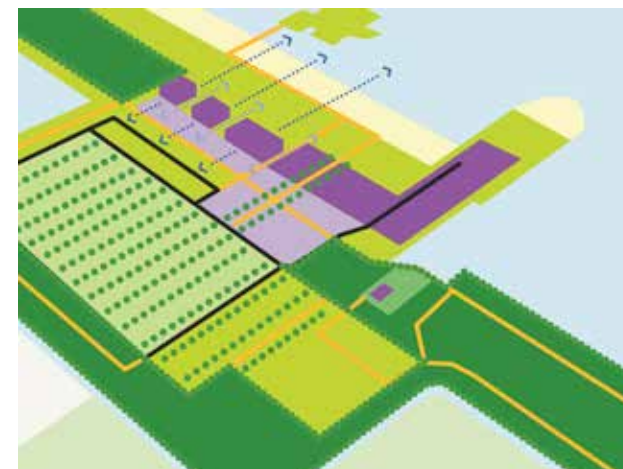
In een variantenstudie is ontwerpend onderzocht hoe het totale bouwprogramma van 1.600 m² op diverse manieren kan worden gesitueerd door gebouwen te concentreren, clusteren, danwel te verspreiden binnen een groot of verkleind bouwvlak. Dit levert bij elkaar zes mogelijke varianten op voor de invulling van het zoekgebied. Voor elk van deze varianten is een ontwikkelingsschets gemaakt, die bij elkaar de bandbreedte aan mogelijkheden weergeeft.



variant 1: spreiding over twee bosrijke bouwlocaties



variant 2: clustering aan de bosrand met zicht op de plas



variant 3: concentratie aan plein met zicht op de plas



variant 4: spreiding in een groen en ontspannen parkbos



variant 5: clustering aan plein met wandelpromenade



variant 6: concentratie aan een nieuw waterfront

Door vier losse gebouwen van elk 400 m² te concentreren, clusteren, dan wel te verspreiden binnen het aangeduide zoekgebied voor bebouwing ontstaan diverse inrichtingsmogelijkheden voor de zuidelijke entree. Dit heeft geresulteerd in zes varianten voor de invulling van de bouwvlakken binnen het zoekgebied.

Deze zes varianten vormen de input voor een werkbijeenkomst met vertegenwoordigers van de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder, ondernemers, de gemeente Stichtse Vecht en het Recreatieschap Stichtse Groenlanden die op 29 augustus 2017 is georganiseerd.

Uitgangspunten voor de invulling van het zoekgebied

Bij de zes varianten voor de invulling van het zoekgebied zijn de kernkwaliteiten van het recreatiegebied (Groen & Natuurlijk, Water, Actief & Ontspanning en Duurzaam) op verschillende manieren zichtbaar gemaakt. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

De **groene en natuurlijke omgeving** vormt een belangrijke kernkwaliteit van het entreegebied. Deze groene omgeving mag niet te veel worden aangetast als daar nieuwe bebouwing wordt toegestaan. De wens is dan ook dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk op gaat in de (groene) omgeving en bestaand groen gehandhaafd blijft.

Schaal en maat moeten in goede verhouding staan met elkaar, en met de groene omgeving. Bijvoorbeeld door **kleinschalige gebouwen** te realiseren die goed in het groen worden ingepast. Een massief bouwvolume wordt als niet passend ervaren. Aandachtspunten die vanuit de bewoners zijn meegegeven zijn verder:

- geen aaneenschakeling van gebouwen;
- kleinschaligere gebouwen dan de gebouwen die tot nu toe zijn gerealiseerd;
- de sfeer van het groen dient natuurlijk en ongecultiveerd te zijn, geen parkachtig ingericht landschap.

Het is van belang dat toekomstige ontwikkelingen bij de zuidelijke entree een relatie aangaan met het water. Ook vanuit de huidige ondernemers gezien is de beste locatie een locatie **aan het water of met zicht op het water**, dus die mogelijkheid moet blijven.

Nieuwe ontwikkelingen rond het plein zouden een hoge mate van **transparantie** moeten hebben, zodat het zicht op de plas niet verloren gaat. Waar mogelijk zouden de zichtrelaties met het water vanaf het parkeerterrein en het plein voor de gebouwen kunnen worden verbeterd.

Voor het plein zijn op dit moment plannen in ontwikkeling die bijdragen aan de gewenste modernisering van het entreegebied. Deze plannen richten zich op de **herinrichting van het plein** voor de huidige gebouwen met een herschikking van verkeersroutes, nieuwe stallingen voor fietsen en brommers en de aanleg van een nieuwe toegangspoort. De nieuwbouw dient hier bij aan te sluiten.

Het is belangrijk dat toekomstige ontwikkelingen passend zijn binnen de kernwaarden en een goede **aanvulling op het activiteitenaanbod** vormen dat nu in het gebied te vinden is. Denk hierbij aan activiteiten of evenementen die passen bij de kernwaarde Actief & Ontspanning, zoals wintermarkten, Boot Camp, Tai Chi of yoga. Aan de kant van de hoofdentree kan de vestiging van extra dag horeca voorzieningen worden onderzocht, zoals bijvoorbeeld een sap- en broodjesbar, coffeecorner, eetgelegenheid of een (strand)paviljoen.

Op dit moment is de Maarsseveense Plassen vooral een 'goed weer bestemming'. Het zou goed zijn als de toekomstige exploitant van de gebouwen ook **aantrekkelijke indoor (recreatie)voorzieningen** biedt tijdens de wintermaanden en met slecht weer.

Bij nieuw te ontwikkelen bouwactiviteiten is **eenheid in typologie, beeld en uitstraling van de gebouwen** gewenst. Zo ontstaat een 'familie van ontwerpen' die door vorm, kleur en materiaalgebruik één geheel vormen. De huidige gebouwen hebben een kubistische bouwstijl en bevatten vooral natuurlijke materialen (hout) en aardetinten (bruin en grijs). Daar kan bij worden aangesloten.

In de nieuwe bebouwing moet **duurzaamheid** terug te zien zijn door het gebruik van duurzame materialen en bouwmethodes (denk aan circulaire bouw) en het gebruik van duurzame energiebronnen.



- bouwvlak
- nieuwbouw
- bestaande gebouwen
- herinrichting plein
- verharding overig
- gras met boomgroepen
- dichte bosstrook
- parkeerterrein
- strand en water
- fiets-/wandelpad
- overige paden
- auto-ontsluiting
- zichtlijn

6. Toekomstbeeld zuidelijke entree

Samen met een vertegenwoordiging van de bewonersvereniging, de ondernemers, de gemeente en het recreatieschap is een toekomstbeeld geschetst voor de zuidelijke entree van het Strandbad. Versterking van de groene kwaliteiten staat daarbij centraal.

Drie bouwlocaties

Het totale bebouwd oppervlak van 1.600 m² wordt verspreid over drie bouwlocaties. Hiermee kan worden voorkomen dat er op één plek een groot en massief gebouw wordt gerealiseerd. Bouwlocaties 1 en 2 bevatten samen een bouwcapaciteit van maximaal 1.500 m². Bouwlocatie 3 biedt ruimte aan een kleinschalige ontwikkeling van maximaal 100 m².

Bouwlocatie 1 ligt aan de noordzijde van het parkeerterrein (zie bouwgrens op kaart) en biedt ruimte aan een gebouw met een bebouwd oppervlak van 1.000 m². Deze nieuwbouw dient te worden ingepast binnen een bouwvlak van 30x45 meter, waarbij de totale gevellengte aan de zijde van het parkeerterrein niet meer dan 30 meter mag bedragen. Het bouwvlak grenst aan de zijde van het parkeerterrein aan een groenstrook van tenminste 20 meter breedte, zodat het entreegebied zijn groene uitstraling behoudt. Ter plaatse van de nieuwbouw en een toegangspad vanaf de parkeerplaats kan het groen plaatselijk worden uitgedund, waardoor zicht wordt gecreëerd op het gebouw en op het achterliggende strand en water (transparantie).

Bouwlocatie 2 bevindt zich ten noordoosten van de parkeerplaats. Hier kan eveneens een gebouw worden gerealiseerd van 1.000 m² binnen een bouwvlak van 30x45 meter. Als op locatie 1 de bouwcapaciteit al is benut (1.000 m²), dan resteert er voor deze bouwlocatie echter nog maximaal 500 m² (of andersom).²

Bouwlocatie 2 grenst met een groene 'voortuin' (de huidige fietsenstalling) van 30x30 meter aan het nieuw in te richten plein. Om de nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken zal het huidige gebouwtje van de postduivenvereniging mogelijk plaats moeten maken. In dat geval dient te worden onderzocht of deze functie kan worden geïntegreerd in de nieuwbouw, of kan worden verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak.

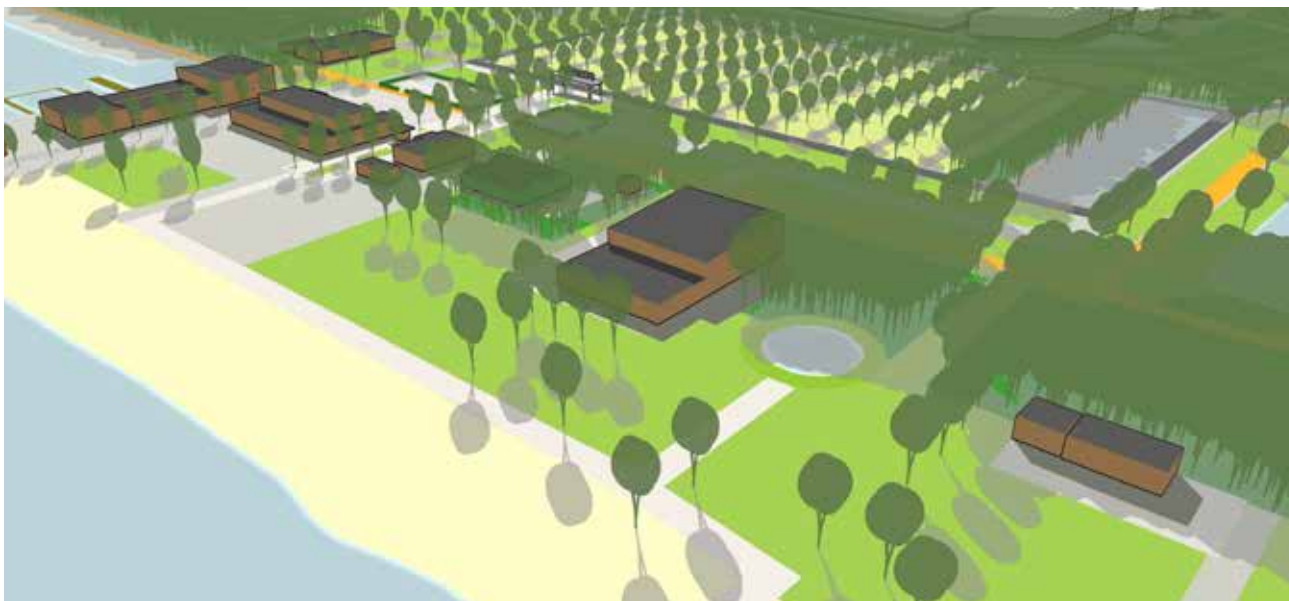
Bouwlocatie 3 bevindt zich in de uiterste noordwesthoek van het zoekgebied. Hier staat reeds een klein recreatief gebouwtje (praathuis/EHBO). Daar kan kleinschalige nieuwbouw aan worden toegevoegd binnen een bouwvlak van 15x30 meter. Het nieuw te bebouwen oppervlak bedraagt ten hoogste 100 m². Dit kan worden uitgevoerd als een klein losstaand gebouwtje of als een uitbreiding van het huidige gebouwtje.

USP's: groene kwaliteiten en zicht over het water

De drie bouwlocaties liggen aan de rand van de groenzone rond de Grote Plas en benutten de groene uitstraling van het bosrijke gebied als een belangrijke vestigingskwaliteit of 'unique selling point' (USP). Om die kwaliteit duurzaam te behouden, zal het bestaande groen zo veel als mogelijk gehandhaafd moeten blijven. Als er toch bomen gekapt dienen te worden dan worden er op een andere plek binnen het zoekgebied nieuwe bomen teruggeplant ('groen voor groen').

De nieuwbouw bij de zuidelijke entree heeft als extra vestigingskwaliteit het uitzicht over het water. Van dit zicht kan worden genoten vanuit het gebouw of vanaf een (dak)terras dat binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden. Daarnaast worden er nieuwe zichtlijnen gecreëerd vanaf de entree naar het water. Locatie 2 ligt niet aan het water maar wordt met de groene voortuin verbonden aan het nieuwe plein, met de mogelijkheid om ook daar een aantrekkelijk terras te realiseren.

² Omdat er op dit moment geen concreet zicht is op de toekomstige invulling van de nieuwbouwlocaties (functie en exploitant) dient de nodige flexibiliteit in acht te worden genomen ten aanzien van het te realiseren bouwvolume. Om die reden kan worden overwogen om het totaal beschikbare bouwvlak van 30x45 meter (1.350 m²) op bouwlocatie 1 en 2 als maximaal te bebouwen oppervlak te beschouwen. Dat betekent dan uiteraard wel dat er bij een maximale benutting van de bouwcapaciteit op één van beide locaties, er op de andere locaties slechts een beperkte bouwcapaciteit van 150 m² resteert.



Een gevarieerd recreatief aanbod in het groen

De drie bouwlocaties bieden diverse aanknopingspunten voor verschillende recreatieve functies en nieuwbouw-programma's in het groen. Zo zou op locatie 1 een horecavoorziening kunnen worden gevestigd met een (dak)terras dat fraai uitzicht biedt over het water. Locatie 2 ligt aan een plein met parkeervoorzieningen, een fietsenstalling en diverse fiets- en wandelroutes voor de deur. Hier kunnen bijvoorbeeld actieve vormen van (groene) recreatie worden ontwikkeld met een combinatie van indoor- en outdooractiviteiten en/of (buiten)sport- en spelfaciliteiten. Locatie 3 ligt relatief afgelegen in het bos en lijkt daarmee geschikt voor extensievere vormen van recreatie gericht op rust en ontspanning. Hier zou bijvoorbeeld een yoga-centrum of een klein theehuis kunnen worden gerealiseerd.



De 3D-vogelvlucht impressies tonen de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw bij de zuidelijke entree. Samen met de bestaande bebouwing bij de ingang van het Strandbad vormt deze nieuwbouw een fraai ensemble van gebouwen in een natuurlijke, groene omgeving. Alle gebouwen maken optimaal gebruik van de ligging aan de groene bosrand en/of het water.

7. Richtlijnen voor beeldkwaliteit

Tot slot zijn enkele 3D-visualisaties, referentie-beelden en profieldoorsneden gemaakt die een beeld geven van de beoogde vormgeving en uitstraling van de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing in de groene omgeving.

Bouwhoogte en bouwmassa's

De gebouwen op locatie 1 en 2 hebben een maximale gevellengte van 30 meter aan de zijde van de entree, met een (transparante) groenzone van tenminste 20 tot 30 meter voor het gebouw. Hiermee wordt voorkomen dat er een aaneengesloten gevelwand wordt gecreëerd en hebben de nieuwe gebouwen een groene uitstraling naar de omgeving.

De gebouwen op locatie 1 en 2 hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op locatie 3 mag slechts in één bouwlaag worden gebouwd. Daarmee blijven alle gebouwen ruim onder de boomgrens en gaat de nieuwbouw op in de (groene) omgeving.

Natuurlijke uitstraling en duurzame materialen

Materiaal- en kleurgebruik dienen aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving en de huidige bebouwing. Dat wil zeggen dat er veel hout en aardetinten zullen worden toegepast in de architectuur van de nieuwbouw. Maar ook groene daken en gevels met verticale begroeiing behoren tot de mogelijkheden. Om de ruimtelijke samenhang en uitstraling van het hele ensemble van gebouwen bij de entree te verbeteren, zouden de loodsen en het gebouwtje van de postduivenvereniging daar in moeten worden meegenomen.

Duurzaam materiaalgebruik kan er voor zorgen dat de nieuwbouw een zo gering mogelijke impact op het milieu heeft. Bijvoorbeeld door hout met het FSC-keurmerk te gebruiken, natuurlijke isolatiematerialen zoals vlas, kurk

en schapenwol die gezonder zijn en minder belastend voor het milieu en afvoerbuizen van PE of PP, die minder schadelijke stoffen bevatten.

Een duurzame leefomgeving

Groene daken en gevels kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan een duurzame leefomgeving door:

- reductie van regenwaterafvoer, energieverbruik en fijnstof;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door middel van vergroening;
- productie van duurzame energie.

Onderdeel van duurzaam ontwikkelen is ook circulair bouwen, waarbij het (verder) reduceren van primair grondstofgebruik, het hergebruiken of recyclen van gebruikte materialen en het beperken van bouw- en sloopafval centraal staat.

Energieneutraal bouwen heeft de toekomst. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Vooruitlopend op deze BENG-eisen dient de nieuwbouw bij de zuidelijke entree zeer energiezuinig of energieneutraal te worden gebouwd.

Ruimtelijke kwaliteit borgen in het vervolgproces

De hiervoor genoemde richtlijnen voor de beeldkwaliteit geven vanuit stedenbouw en landschap algemene ontwerpprincipes voor de situering van de gebouwen en de vormgeving van de nieuwbouw in relatie tot de groene omgeving. Bij het maken van meer gedetailleerd uitgewerkte bouwplannen zullen er aanvullende richtlijnen moeten worden geformuleerd voor de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Zodat ook in het vervolgproces de ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke entree goed geborgd zal zijn.



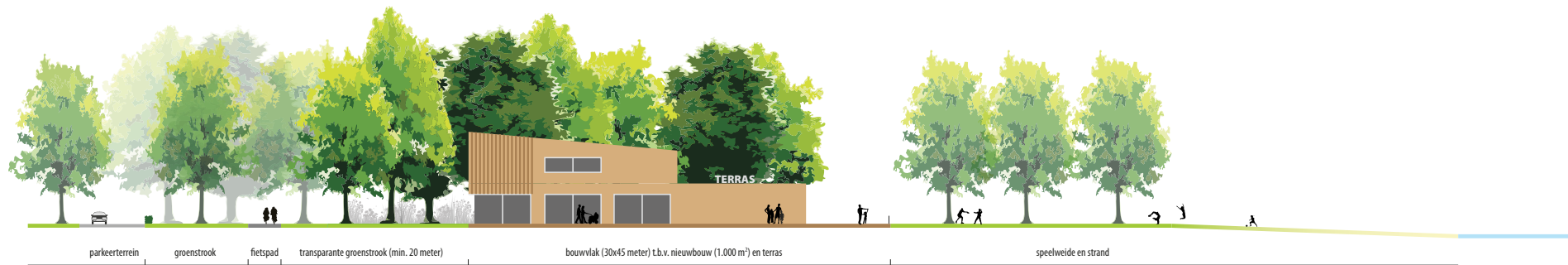
De zuidelijke entree in 3D-vogelvluchtperspectief gezien vanuit het zuidoosten. De gebouwen gaan een relatie aan met het water en/of het bos in de omgeving. Dit biedt kansen voor uiteenlopende recreatieve functies in het groen.



De zuidelijke entree in 3D-vogelvluchtperspectief gezien vanaf de plas. De combinatie van water, strand, bos en lig- en speelweiden biedt volop mogelijkheden om te genieten en actief te bewegen aan de rand van het Strandbad. Het zicht vanaf het entreegebied op het strand en de waterplas is verbeterd door enkele nieuwe zichtlijnen te creëren in de dichte groenzone.



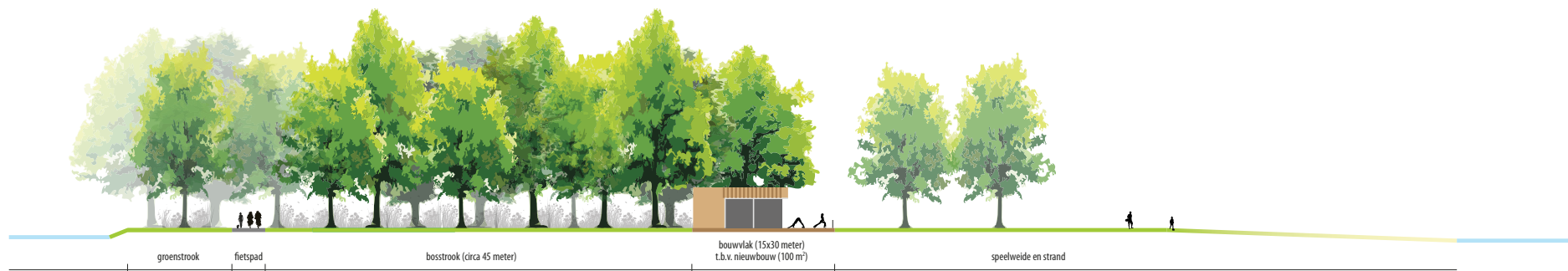
Referentiebeelden voor de vormgeving en architectuur van de nieuwbouw met duurzaam en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik (hout, grijs- en aardetinten), terrassen of veranda's, groene gevels en daken.



profieldoorsnede locatie 1 met een gebouw van ca. 1.000 m² achter een transparante groenstrook met zicht op de waterplas



profieldoorsnede locatie 2 met een gebouw van ca. 500 m² met een groene 'voortuin' aan het plein en een bosrijke 'achtertuin' grenzend aan de bosstrook



profieldoorsnede locatie 3 met een klein gebouwtje van ca. 100 m² aan de rand van het bos met zicht op het water

Colofon

Het beeldkwaliteitsplan voor de Maarsseveense Plassen is in opdracht van het Recreatieschap Stichtse Groenlanden opgesteld door bureau Terra Incognita *stedenbouw en landschapsarchitectuur* uit Utrecht. Zij begeleidde ook de werksessie met de ondernemers, bewonersvereniging, gemeente en het recreatieschap.

Deelnemers aan de werksessie

Sofie Stolwijk	Recreatieschap Stichtse Groenlanden
Leo Kühn	Recreatie Midden-Nederland
Coen van Beusekom	Recreatie Midden-Nederland
Sylvia Lutters	Gemeente Stichtse Vecht
Gerard Baars	Voorzitter Bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder
Hans Verhoeven	Secretaris Bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder
Maurice Andringa	Inn Style
Mart Dijkstra	Inn Style
Michiel de Weger	De Pannenkoekenbakker
Martin Bosma	Kinderopvang Eigen&Wijzer
Robert Arends	Terra Incognita
Christopher de Boer	Terra Incognita

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door

Robert Arends	stedenbouwkundige
Christopher de Boer	ontwerper stedenbouw

Utrecht, 14 september 2017

