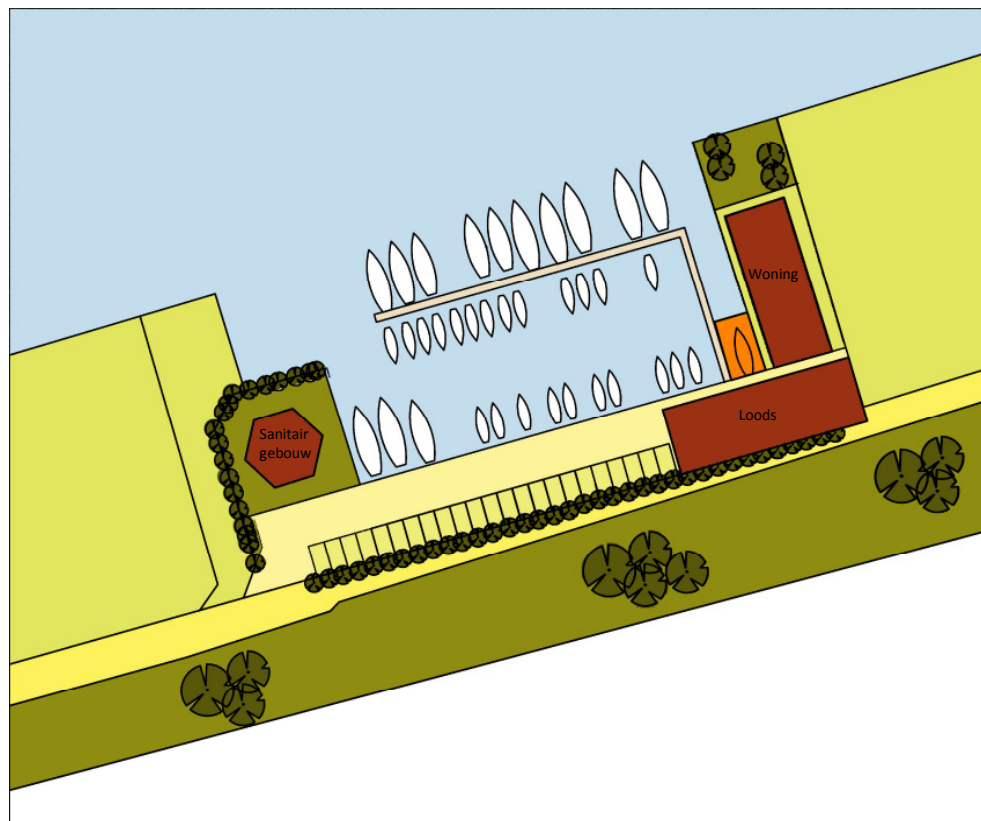


Stedenbouwkundige onderbouwing

Locatie Jachthaven Woudwetering

Jachthaven Woudwetering is gelegen aan de Woudwetering in de dorpskern van Woubrugge. Het terrein bevindt zich ten noorden van het centrum. Langs de Woudwetering is er sprake van lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit woningen met variërende hoogten. Daarnaast zijn er een vijftal jachthavens/jachtwerven en twee horecagelegenheden.

Het terrein van de Jachthaven bestaat voor een deel uit land en een deel uit water, dit is in gebruik als haven. Op het terrein staan een aantal gebouwen. Een woning met boothuis, een sanitair gebouw en een loods.



Huidige situatie Jachthaven Woudwetering

Relatie Land Water

Woubrugge kent een lange geschiedenis van scheepsbouwindustrie. Langs de Woudwetering is altijd een combinatie geweest van industrie en woningen. De zone langs de woudwetering behoort van oudsher zowel tot het land als tot het water. Hier komen letterlijk land en water samen. Aan de ene kant de watergerelateerde industrie en aan de andere kant de woningen. Dit resulteerde in een lintbebouwing karakteristiek voor het gebied met een mix van zowel grote als kleine en zowel hoge als lage volumes.

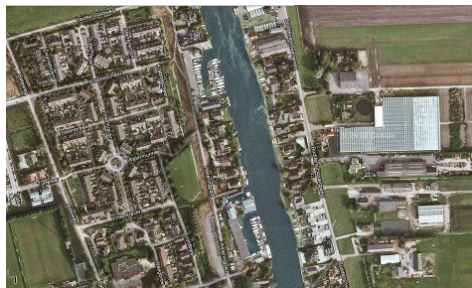


Historische afbeelding van een scheepswerf te Woubrugge

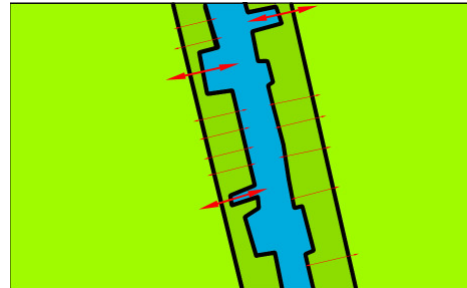
Deze beleving is vandaag de dag nog steeds aanwezig, doordat de watergerelateerde industrie die verdwenen is plaats heeft gemaakt voor watergerelateerde bedrijven zoals jachthavens.

Structuur

De lintbebouwing langs de Woudwetering bestaat uit smalle woonkavels met relatief dicht op elkaar staande bebouwing met smalle doorzichten naar het water. En kavels waarop zich industrie/bedrijven bevinden, deze kavels zijn breder en hebben een grotere doorzicht naar het water.



luchtfoto lintbebouwing langs Woudwetering



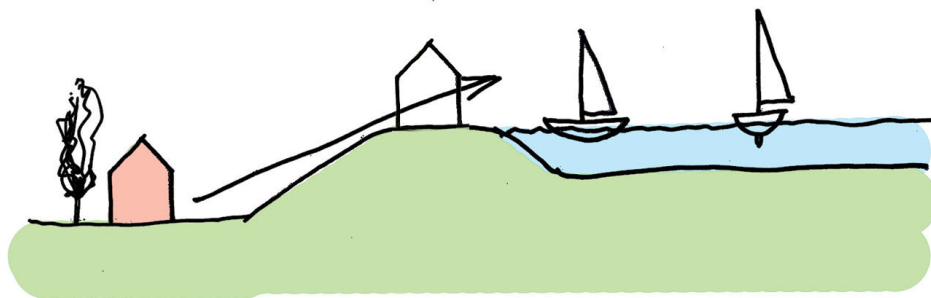
Structuur lintbebouwing langs Woudwetering

Beleving van het water/polder

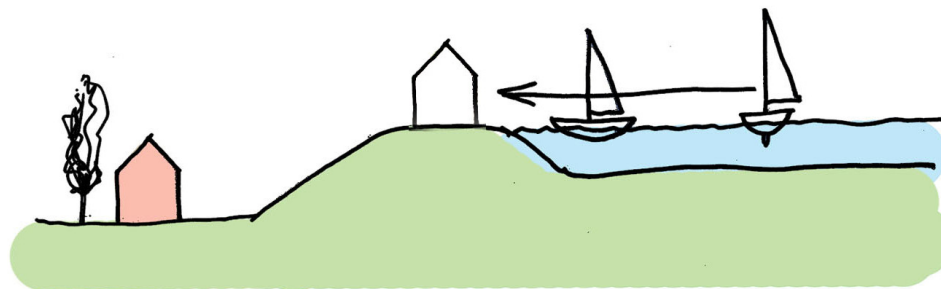
Vanuit de diep gelegen polder is de beleving van het water belangrijk, er is geen direct zicht op het water, maar er is een beleving van het water door het zicht op voorbij varende schepen en schepen die in de havens liggen.

Vanaf het water is de beleving van het land erg belangrijk, het is een combinatie van havens, bebouwing en doorzichten naar de polder.

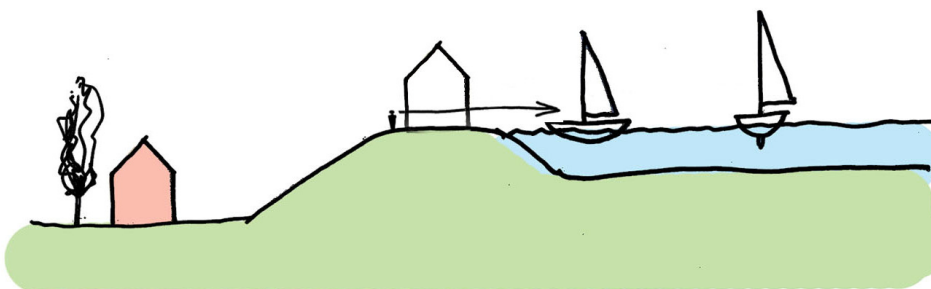
Vanaf het Weteringpad is er tussen de woonkavels (gering) doorzicht op het water. Ter hoogte van de industrie/bedrijven en jachthavens aan de Woudwetering was dit doorzicht oorspronkelijk breed en was er goed zicht op het water. Echter door uitbreiding van bedrijfsloodsen neemt dit eens zo brede doorzicht in toenemende mate af, tot geheel geen zicht meer op het water.



Zicht vanuit de diepgelegen polder



Zicht vanaf het water



Zicht vanaf weteringpad op haven en water

Bestaande bebouwing lang de Woudwetering.

Langs de Woudwetering bevinden zich woonkavels met verschillende type woningen, vrijstaand, twee onder een kap en rijwoningen. De woningen bestaan vooral uit 1 of 2 laag met kap en allerlei verschillende soorten dakvormen. Ook is er grootschaligere woningbouw langs de Woudwetering zoals het zorgcentrum met 3 lagen en een platdak en een aantal rijwoningen van 3 lagen en een plat dak.

Naast de woonkavels is ook nog industrie/bedrijven aanwezig, deze bestaan vooral uit hallen en loodsen en zijn qua bebouwing grootschaliger dan de woningbouw.



Selectie van verschillende bebouwing langs de Woudwetering

Huidige bestemming Weteringpad 35

Het terrein mag 100% worden bebouwd met een nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter. Het totale bouwoppervlak mag circa 2200 m² bedragen.

Met het realiseren van de toegestane bebouwing zou er o.a. langs het Weteringpad een loods t.b.v de jachthaven gebouwd kunnen worden met een lengte van 90 meter en een hoogte van 12 meter. Op het gehele terrein zou een loods met een lengte van circa 140 meter gebouwd kunnen worden in een U-vorm.



Toegestane bebouwing op het kavel weteringpad 35

Consequentie uitwerking huidige bestemming

De consequentie van de bebouwing volgens de huidige bestemming is dat er geen enkele mogelijkheid meer is tot zicht op het water vanaf het weteringpad of de diepgelegen polder. Het afsluiten van de jachthaven vanaf het land doormiddel van een dichte bebouwing is onwenselijk. Het verstoort de structuur en het karakter van de zone langs de Woudwetering.

Green is good, Blue is better

Bouwplan op de locatie

Het voorstel is om de volgende bebouwing toe te passen op het perceel weteringpad 35:

- 1 twee-onder-een kapwoning met ieder een inhoud van circa 750 m³. Deze twee-onder-een kap woning zal gebouwd worden op het haventerrein deels ter hoogte van de huidige loods. De huidige loods (lengte 30 meter, breedte 9 meter) zal worden gesloopt.
Het grondoppervlak van de twee onder een kap woning zal circa 2 x 120 m² worden. Met begane grond, eerste verdieping en op de tweede verdieping waarvan 50% bebouwd en 50% daktuin.
De dakgoothoogte zal 7 meter en de nokhoogte zal circa 11 meter worden.
- Ter hoogte van het huidige gebouw met het nu zeer verouderde sanitairgebouw, zal het grondoppervlak deels worden uitgraven (16x 8 meter). Hiermee ontstaat de mogelijkheid om 6 extra ligplaatsen t.b.v. de jachthaven te creëren.
Hiernaast zal een ruimte van circa 16 x 8 meter gerealiseerd worden t.b.v. een nieuw sanitairgebouw en opslagruimte t.b.v. de jachthaven en de toegang tot de bovenwoning (eerste verdieping circa 16 x 16 meter).
Op de tweede verdieping zal kantoorruimte worden gerealiseerd (circa 8 x 5 meter) en een daktuin.
De dakgoothoogte zal 7 meter en de nokhoogte zal circa 11 meter worden.
- In de jachthaven zullen t.b.v. 24 overkapte ligplaatsen een overkapping worden gerealiseerd met een hoogte van circa 3.5 meter boven waterniveau.
De gebouwen en de overkapping zullen worden uitgevoerd met verschillende materialen waaronder veel hout om een eenheid met de bestaande woning te vormen.
De overkapping t.b.v. de overdekte ligplaatsen zal met een mos/sedumdak worden uitgevoerd. De beplanting van het mos/sedumdak heeft positieve uitwerking op de sfeer en verbetert de leefkwaliteit van de omgeving.
Een mos/sedumdak zuivert de lucht en dempt lawaai.

Conclusie

Door het bouwen van een loods langs de jachthaven wordt er een harde scheiding gemaakt tussen land en water en richt de jachthaven zich volledig op het water waardoor de zo belangrijke relatie land-water verdwijnt, dit is niet wenselijk.



Bestaande situatie weteringpad 35 gezien vanuit polder

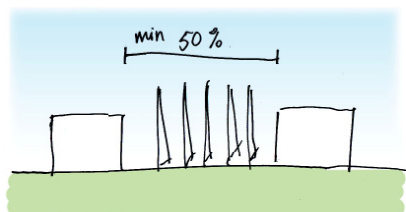


Consequentie huidige bestemming voor weteringpad 35 gezien vanuit polder

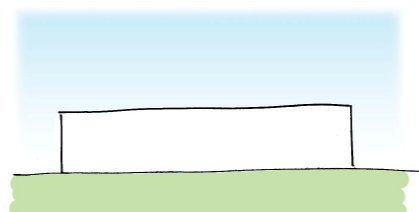
Het toevoegen van bebouwing in de haven is ook goed mogelijk zonder de relatie land/water te verstoren.

Om een goede land water relatie te behouden is een aaneengesloten doorzicht naar de haven wenselijk. In de huidige situatie is dit doorzicht circa 47 meter dit komt neer op ongeveer 80% van de haven.

Deze breedte zou verkleind kunnen worden naar minimaal 30 meter zonder de relatie land water te verstoren, dit komt neer op 50% van de haven. Door nieuwe bebouwing aan de zijkanten van de haven te realiseren wordt het doorzicht ingekaderd en geaccentueerd.



Aanzicht op zeilboten vanuit polder met 50% doorzicht



Aanzicht vanuit polder op bebouwing met 0% doorzicht

De hoogte van de toegestane bebouwing op het terrein van de haven is nu maximaal 12 meter. Veel bebouwing langs de Woudwetering heeft deze hoogte.

Het bouwplan zoals voorgesteld voor het kavel weteringpad 35 past goed binnen de lintbebouwing langs de Woudwetering en de relatie land water wordt behouden. De bebouwingshoogte op het terrein van de jachthaven heeft geen invloed op de relatie land water.

Tot slot

Deze stedenbouwkundige onderbouwing op het terrein van Jachthaven Woudwetering is geschreven door Waterstudio.NL, een architectenbureau dat is gespecialiseerd in bouwen aan en op het water. Vanuit deze expertise wordt altijd gezocht naar de beste relatie tussen land, bebouwing en water. Water hoeft geen grens te zijn, maar water schept mogelijkheden.