



Beeldkwaliteitsplan

Zuyderzee

31 augustus 2010

Inhoud

	Inleiding	3
1	Doel beeldkwaliteitsplan en beleidskader	5
2	De historische kern van Spakenburg	11
3	Planambitie Zuyderzee	15
4	Stedenbouwkundige opzet	17
5	Architectuur Spakenburg-Oostmaat	21
6	Architectonische richtlijnen havenfront	27
7	Architectonische richtlijnen binnengebied	33
8	Architectonische richtlijnen landtong	37
9	Architectonische richtlijnen watervilla's	39
10	Architectonische richtlijnen parkeerterrein	41
11	Richtlijnen inrichting openbaar gebied	43
	Colofon	46
	Bijlage	47



Inleiding

In 2005 is de ontwikkelingsvisie Kuststrook Bunschoten-Spakenburg vastgesteld. Voor de waterkant van Spakenburg-Oostmaat aan de randmeren voorziet de ontwikkelingsvisie in de aanleg van een nieuwe jachthaven en het verhogen en verplaatsen van de zeedijk.

Het project Zuyderzee betreft de ontwikkeling van een nieuw woongebied in het braakliggende gebied tussen de Kerkemaat en de Oostmaat.

Het gaat hier om een relatief groot nieuwbouwplan in de nabijheid van de oude kern van het vissersdorp. Achter de nieuwe jachthaven wordt een nieuw waterfront gevormd, goed zichtbaar vanaf het voormalige IJsselmeer (het huidige Randmeer).

Het is dan ook begrijpelijk dat er in Bunschoten-Spakenburg een groot belang wordt gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling.

In de gemeenteraad is er regelmatig over gesproken. Er is een grote betrokkenheid van de inwoners. Velen hebben hun visie en inbreng gegeven in het planvormingsproces.

Inmiddels is voor het project een stedenbouwkundige opzet ontwikkeld door Kokon Architectuur en Stedenbouw in samenwerking met Pouw en Dillen Architecten. De Stedenbouwkundige opzet is in februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het nieuwe bestemmingsplan Randmeer is in procedure; vaststelling wordt verwacht 2^e helft 2010.

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) Zuyderzee is samengesteld om richting te geven aan de architectonische ontwikkeling van deze nieuwe bebouwing.

Het BKP wil een initiërend en inspirerend beleidsdocument zijn. Sommige richtlijnen zijn zeer concreet en beperkend. Andere verwijzen naar referenties en geven een denkrichting aan. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat architecten voldoende ruimte moeten krijgen om hun ideeën te ontwikkelen.



1 Doel beeldkwalite

4



Overzicht Spakenburg 1968. Oostmaat midden-rechts



Oostmaat linksboven; omstreeks 2000



Nieuwe Haven; omstreeks 1955



Beeldkwaliteitsplan en beleidskader

Doel BKP

Het beeldkwaliteitsplan geeft, vastgesteld door de gemeenteraad als apart document gelieerd aan het bestemmingsplan, richting aan de architectonische ontwikkeling van de nieuwe bebouwing in plan Zuyderzee. Het vormt, samen met de welstandsnota, het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen zoals die voor het gebied bij de gemeente worden ingediend.

Het geeft samen met de andere planvormen die van rechtswege van toepassing zijn richting aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan Zuyderzee is afgestemd op de andere planvormen en beleidsstukken die van belang zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe buurt. Ze worden hierna beknopt toegelicht.

Voor het BKP is verder gebruik gemaakt van de Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER). Deze rapportage (zonder gemeentelijke status) is gebruikt als inspiratiebron.

Ontwikkelingsvisie Kuststrook Bunschoten-Spakenburg- 2005

Met deze visie geeft de gemeente Bunschoten invulling aan de recreatieve behoefte van de gemeente en de regio. Voor de waterkant van Spakenburg-Oostmaat aan de randmeren voorziet de ontwikkelingsvisie in de aanleg van een nieuwe jachthaven, en het verhogen en verplaatsen van de zeedijk. Wandel- en fietsroutes langs het water worden versterkt als onderdeel van een recreatief netwerk en het huidige parkeerterrein en botenopslag worden verplaatst en vergroot.

De ontwikkeling van de nieuwe jachthaven biedt een meerwaarde voor de woningbouwontwikkeling Zuyderzee. De positie en toegang van de jachthaven is zo gesitueerd dat met de twee bestaande havens gebruik gemaakt kan worden van één logische centrale toegang. De havens zullen voorzien in een complementair aanbod.

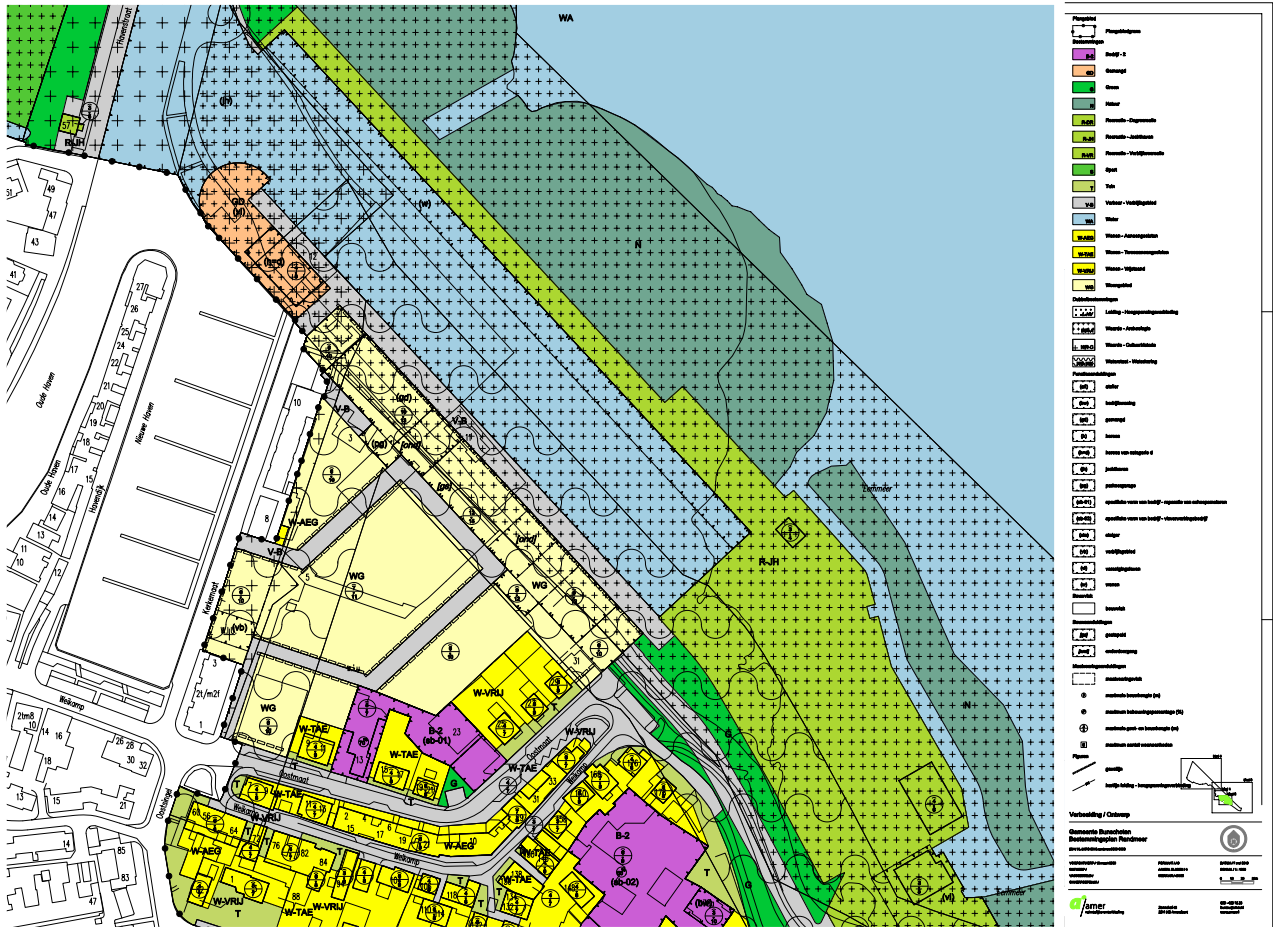
De ontwikkeling van de kuststrook moet bijdragen aan de versterking van de historische kern van Bunschoten-Spakenburg. De locaties buiten de kern kunnen benut worden voor functies die complementair zijn aan het centrum en inspelen op de aanwezige potenties en kwaliteiten.

De ontwikkelingsvisie is opgesteld om de recreatieve druk op middellange termijn te accommoderen. Hierbij wordt ingezet op mogelijkheden voor verblijfsrecreatie, relevante horeca en betere voorzieningen voor wandelen, fietsen en waterrecreatie (jachthaven).

In het kader van 'de natte as' ontwikkelt Rijkswaterstaat een robuuste ecologische verbinding door de randmeren. In de planvorming wordt met deze ecologische verbinding rekening gehouden.



6



Uitsnede bestemmingsplankaart Randmeer



Museum Spakenburg



Zicht op Eemmeer



Welstandsnota–2008

Voor de gemeente Bunschoten is een uitgebreide Welstandsnota van toepassing. Daarin worden de grote lijnen uitgezet van het welstandsbeleid in de gehele gemeente.

In de welstandsnota is een ontstaansgeschiedenis opgenomen van het landschap van de Gelderse Vallei, en een ruimtelijke analyse van de kernen Bunschoten en Spakenburg tegen die achtergrond.

Per deelgebied is verder een gebiedsbeschrijving en waardering opgenomen, die als basis dient voor een aantal op het gebied toegesneden welstandscriteria. De historische kern Spakenburg is een van die deelgebieden. Vanwege de intense betrokkenheid en samenhang met die historische kern maken ook de buurt Nieuwe Schans en de Weikamp en omgeving (ook het plangebied Zuyderzee) daar deel van uit.

Naast deze gebiedsgerichte criteria zijn vanuit de welstandsnota voor Zuyderzee ook de algemene welstandscriteria van belang. Verder is meer op detailniveau relevant de uitgebreide omschrijving van het beleid betreffende:

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Kozijn- en gevelwijzigingen;
- Dakkapellen;
- Dakramen, zonnecollectoren en/of –panelen;
- Erf- en/of perceelafscheidings.

Bestemmingsplan Randmeer

Het gebied Oostmaat-Kerkemaat, waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, is onderdeel van het bestemmingsplan Randmeer. Dit bestemmingsplan is nog in procedure. Vaststelling wordt verwacht, samen met vaststelling van dit BKP, 2^e helft 2010.

Het bestemmingsplan vormt het voornaamste juridisch kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Op de bestemmingsplankaart worden voor het gehele gebied de bestemmingen van deelgebieden aangegeven. Daarbij is vastgelegd wat de toegestane rooilijnen en hoogten van de bebouwing zijn. Dit is uitgewerkt in maximale goot- en bouwhoogten, en van sommige gebieden een maximaal bebouwingspercentage.

In het bestemmingsplan zijn verder per bestemming bouwregels geformuleerd, die meer gedetailleerd aangeven aan welke vormen en afmetingen nieuw te realiseren bebouwing wettelijk moet voldoen.

Het bestemmingsplan omvat ook een uitgebreide toelichting, waarin alle denkbare randvoorwaarden rond het gebied aan bod komen. De toelichting omvat een uitputtende inventarisatie van het beleidskader: van ambitiedocument tot beleidsplannen en ontwikkelingsvisies op allerlei gebied.

Onder planbeschrijving is ook een beschrijving opgenomen van het woningbouwproject Zuyderzee. Dat is het plan wat hier aan de orde is.





Aan te wijzen beschermd Dorpsgezicht Havengebied Spakenburg



Spakenburg 1981



Spuiplein



Beeldkwaliteitsplan Spuiplein Spakenburg–2002

Dit beeldkwaliteitsplan Spuiplein is opgesteld om de aantrekkingskracht van de oude kern van Spakenburg te versterken. Daartoe omvat het een uitgebreide analyse van bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten, en richtlijnen om die te versterken. Het is mede gericht op de recente ontwikkeling van een winkelplein en woningen aan de oostzijde van de oude kern.

Deze analyse van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de historische kern dient ook als referentie bij het BKP Zuyderzee.

Nota erfgoedbeleid- 2008

Door de gemeente is in 2008 de nota 'erfgoedbeleid' vastgesteld. In die nota is voor de komende jaren het gemeentelijke beleid geformuleerd op het gebied van historische bouwkunst en bouwkundige monumenten, historische geografie, archeologie en varende monumenten.

Voor het plan Zuyderzee is hier in het bijzonder van belang dat in de nota het voornemen is opgenomen om het gebied rond de Oude en Nieuwe Haven aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

In de toelichting bij het al opgestelde concept-besluit daaromtrent wordt verder aangegeven dat met name de bebouwing aan de westkant van de Nieuwe Haven (tussen Oude Haven en Nieuwe Haven) karakteristiek is voor de visserijgeschiedenis van Spakenburg, en daarom beschermd dient te worden.

Voor sommige onderwerpen wordt in dit BKP doorverwezen naar een van de bovengenoemde plannen en beleidsstukken. Het gaat daarbij om onderwerpen die in één van die plannen en beleidsstukken uitgebreid aan de orde komen, en daarom in dit beeldkwaliteitsplan niet nog eens opnieuw behandeld worden.

Voor de in dit hoofdstuk genoemde documenten wordt verwezen naar de bijlage.



2. De historische



10



e kern van Spakenburg

Historische vissershaven

Spakenburg is een authentieke vissershaven met een botterhelling en pittoreske huisjes, maar wil evengoed een dorpskern zijn die met zijn tijd meegaat. Traditie en vernieuwing gaan hand in hand. Het gebied rond het Spuiplein en de havens is net zo goed het hart van een bloeiende gemeenschap als een toeristische bezienswaardigheid.

Veel historische vissersschepen hebben Spakenburg als thuishaven. De gemeente wil zich als historische visserhaven verder profileren om dit cultuurhistorisch erfgoed te bewaren en om toeristen aan te trekken.

De verwachting is dat de recreatieve druk op de randmeren verder zal groeien. De verstedelijking van de omgeving, zoals de uitbreiding van Amersfoort en Almere, is daarop van invloed. De kern van Spakenburg aan het Eemmeer is nu en naar verwachting ook in de toekomst een populaire bestemming voor waterrecreanten. Daarnaast maakt Bunschoten-Spakenburg deel uit van lange afstand wandel- en fietsroutes rond de voormalige Zuiderzee. Delen van de kuststrook van de voormalige Zuiderzee zijn aangewezen tot Nationaal Landschap.

Ruimtelijke karakteristiek

Spakenburg is van oorsprong een lintdorp, gericht op visserij, met een kleine kern rond de haven. In de directe omgeving van de havens zijn de visserswoningen gedeeltelijk bewaard gebleven en ademen nog steeds de sfeer van weleer.

De historische kern van Spakenburg omvat in de eerste plaats het gebied rond de havens, het lintgebied Spuiplein, Spuistraat en Kerkstraat, alsmede de stege die daarop uitkomen. Maar vanwege de intense betrokkenheid en samenhang maken ook de buurt Nieuwe Schans, Kerkemaat en Oostmaat (plangebied Zuyderzee) en Weikamp en omgeving (oostelijke zeedijk) deel uit van die kern.

Naast de Oude Haven is aan het eind van de 19^e eeuw de Nieuwe Haven uitgegraven. De naam Kerkemaat (langs de Nieuwe Haven) herinnert er aan dat deze is aangelegd op een stuk grond welke toebehoorde aan de Kerk.

De ontstaansgeschiedenis van Spakenburg wordt hier verder niet opnieuw opgenomen. Er wordt volstaan met verwijzing naar de vele publicaties en beleidsstukken waar deze min of meer uitgebreid wordt beschreven. In de welstandsnota is een ontstaansgeschiedenis opgenomen van de Gelderse Vallei en de kernen Bunschoten en Spakenburg. In het bestemmingsplan Randmeer is een beknopte ontstaansgeschiedenis opgenomen van Spakenburg. Ook in de 'Nota Erfgoedbeleid' is een ontstaansgeschiedenis vermeld. Verder kan o.a. worden verwezen naar de publicatie 'Bunschoten - geschiedenis en architectuur' (zie bijlage), waarin naast een beschrijving van de historische ontwikkeling van de gemeente Bunschoten (Spakenburg inbegrepen) objectbeschrijvingen zijn opgenomen van historische panden.





Oostmaat

12



1974, Oostmaat



Locatie Oostmaat

De locatie Oostmaat ligt aan de noordelijke kant van het vissersdorp Spakenburg. Het is een (voormalig) bedrijventerrein wat aan drie zijden begrensd wordt door kleinschalige woonbebouwing van één of twee lagen met kap. De zuidwestzijde wordt door slechts een rij woningen gescheiden van de Nieuwe Haven, die in gebruik is als jachthaven. Vroeger werd het terrein als voetbalveld gebruikt. Aan de noordzijde van het terrein ligt de Oostdijk, die vroeger aan het IJsselmeer grensde. Nu ligt buiten deze dijk een oeverland dat geleidelijk overgaat in het randmeer. Buitendijks bevindt zich nog een botenopslag en een parkeerterrein.



1955, voetbalveld aan de Oostmaat linksboven



3

Planambiti



Toegang Oude en Nieuwe Haven



Botterhaven

14



Recreatie ...



... rond de voormalige Zuiderzee



tie Zuyderzee

Aan de Oostmaat zal een nieuwe jachthaven worden aangelegd en het achterliggende bedrijfsgebied wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke woonbuurt.

Met de realisatie van deze plannen zal Spakenburg een nieuw gezicht krijgen. Het van oudsher achter de dijk gelegen Spakenburg, krijgt een gezicht dat naar het water toe gericht is. Vanaf de boulevard is het zicht over het water fantastisch en vanuit de appartementen kan ver uitgekeken worden over het water en de polder.

Door de jachthaven te situeren aan de Oostmaat, ontstaat een gouden combinatie. De nieuwe jachthaven ligt dicht bij de kern, wat aantrekkelijk is voor passanten en een impuls geeft aan de voorzieningen in het centrum. Daarnaast biedt het veel meerwaarde voor de woningbouwontwikkeling. De Oostmaat wordt een locatie die aan twee zijden grenst aan een haven. Er zal een buurt ontstaan met een maritiem karakter, die een aantrekkelijke aanvulling kan zijn van de huidige bebouwing rond de havens van Spakenburg.

De dijk langs het randmeer wordt verhoogd en 30 meter naar buiten verplaatst. De huidige botenopslag en het bijbehorende parkeerterrein worden verplaatst naar de nieuwe jachthaven en uitgebreid.

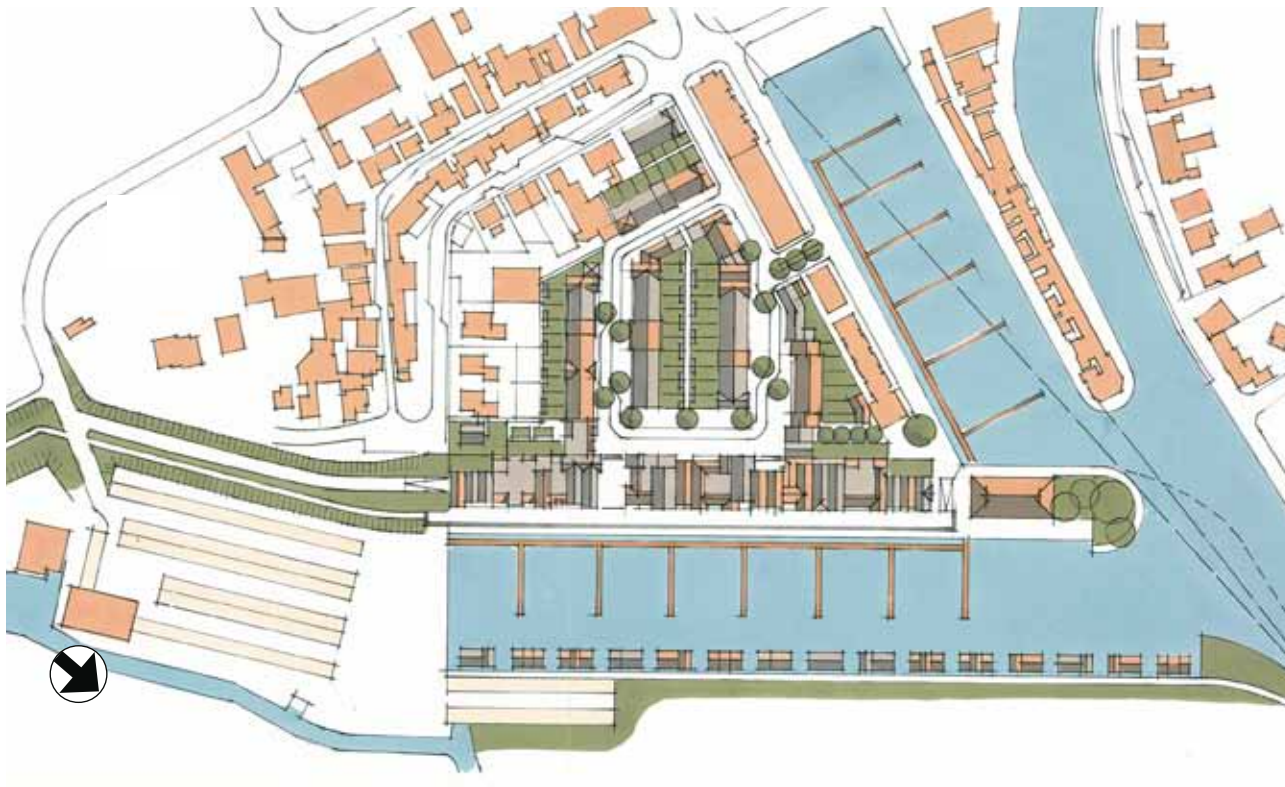
Bestaande fiets- en wandelroutes worden verder ontwikkeld en middels een boulevard langs de nieuwe jachthaven verbonden met de bestaande jachthaven en de oude kern van Spakenburg. Ze sluiten aan op de toeristische routes rond de voormalige Zuiderzee.

Met de boulevard en wandel- en fietsroutes die verder gaan langs de Laak wordt dit gebied niet alleen een aantrekkelijke locatie voor de toekomstige bewoners, maar ook een aanwinst voor alle inwoners en bezoekers.

De ontwikkeling van de kuststrook en het plan Zuyderzee zal bijdragen aan de versterking van de historische kern van Bunschoten-Spakenburg. De locaties worden benut voor functies die complementair zijn aan het centrum en inspelen op de aanwezige potenties en kwaliteiten. Een vrij intensieve bebouwing en gebruik van het gebied zal voor deze nieuwe ontwikkeling voldoende financieel draagvlak moeten opbrengen. De bebouwing van plan Zuyderzee zal de dorpse structuur en bebouwing van de oude kern van Spakenburg versterken. Ook de architectuur sluit aan bij die van de oude kern, bij een zeer gevarieerd woningaanbod.



4 Stedenbouw



16

Stedenbouwkundige opzet Zuiderzee



Studies mogelijke gevelcomposities



kundige opzet

Hoofdopzet

Het uitgangspunt van de stedenbouwkundige opzet Zuyderzee is om aan te sluiten op de dorpse structuur en bebouwing en deze te versterken. Het plan sluit in schaal en korrelgrootte aan op de bestaande pittoreske vissershuisjes, pakhuisjes en visrokerijen. Het karakter van de nieuwe buurt wordt net als de oude kern bepaald door een hoge bebouwingsdichtheid, mede ingegeven door programmatische eisen ten aanzien van het aantal te realiseren woningen. Er is voor gekozen om deze hoge dichtheid daar te concentreren waar het ruimtelijk goed kan, namelijk aan de noordrand langs de nieuwe jachthaven van 90 ligplaatsen. Langs de jachthaven komt een autovrije boulevard van 8m breed. Aan de boulevard wordt een groot deel van de woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. Hierdoor kan de rest van de locatie voor laagbouw worden bestemd.

De gevelwand aan de boulevard kent een tweetal openingen, in elk daarvan komt een straatje uit dat naar de Kerkemaat leidt, één ervan is overbouwd door een poort(gebouw).

Stratenpatroon

Het bestaande historische stratenpatroon van de Oostmaat en de Weikamp met de karakteristieke geknikte straten wordt in het plan overgenomen. Gepoogd is elke woning en elke straat een uitzicht te bieden op een haven (Nieuwe Haven en/of Oostmaathaven).

Er wordt een spannende openbare ruimte gecreëerd, die kwalitatief hoogwaardig wordt ingericht en wordt

gekenmerkt door het gebruik van stegen, poorten, een pleintje en smalle geknikte woonstraten. Dit nodigt de bezoeker uit verder de buurt in te lopen en deze te verkennen. Auto's parkeren in een parkeergarage die halfverdiept onder de appartementengebouwen wordt aangelegd en in de woonstraten.

In het plan zijn twee geknikte woonstraten opgenomen die samen de verbinding vormen van de bestaande jachthaven met de nieuwe jachthaven. Deze woonstraten komen uit op een brede boulevard die loopt langs de nieuwe jachthaven, autovrij is en een recreatief aantrekkelijk verblijfsgebied vormt met ruimte voor fietsers en voetgangers. Deze boulevard komt uit op de landtong tussen de twee havens waarop een gezichtsbepalend gebouw zal worden gerealiseerd.

Bouwhoogten

Om optimaal aan te sluiten op de bestaande bebouwing is het plan aan de randen en in het middengebied laag gehouden. Hier is ruimte voor circa 50 -60 grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Op de hoeken van de boulevard vormen zogenaamde kadewoningen van 2 bouwlagen met kap de overgang naar de appartementengebouwen.



De ruimte die ontstaat door het verleggen van de dijk, de ligging aan de jachthaven en de oriëntatie en het vrije uitzicht over het randmeer biedt de mogelijkheid om op deze plek circa 60-70 appartementen verdeeld over enkele appartementenblokken te realiseren.

Door de ligging aan de noordzijde van de locatie is er geen hinderlijke schaduwwerking ten opzichte van de aangrenzende laagbouw. De gebouwen lopen geleidelijk op in hoogte van 3 bouwlagen met kap aan de zijkant tot 4 bouwlagen met kap in het midden.

Afwijkend hiervan kent het bouwblok tussen de twee doorgangen over een breedte van twee, eventueel aaneengeschakelde, traveeën een maximale hoogte van 4 bouwlagen. Door de verscheidenheid in architectuur en kapvormen ontstaat vanaf het water een gevarieerd en aantrekkelijk silhouet voor het oude vissersdorp Spakenburg.

Aan de noordzijde van de nieuwe Oostmaathaven wordt de mogelijkheid geboden voor circa 15 drijvende watervilla's. De watervilla's hebben een beperkte hoogte en liggen met een deel van het volume onder de waterlijn. De villa's stijgen of dalen mee met het peil van het water. Tussen de villa's wordt voldoende onderlinge afstand gehouden. Hierdoor blijven voldoende zichtlijnen vanaf de boulevard op de rietlanden en het Randmeer gewaarborgd. De woningen hebben vrij uitzicht op de nieuwe Oostmaathaven en krijgen de beschikking over een eigen ligplaats. De waterwoningen sluiten met hun eigen unieke eigenschappen perfect aan op de natuurlijke omgeving. Vanwege de lichtuitstraling naar het natuurgebied kunnen gevelopeningen in beperkte mate aan de noordzijde van de woningen worden aangebracht.

Woningen en overige functies

In totaal zullen er ca. 145 woningen gerealiseerd worden. Het plan bestaat uit circa 50-60 grondgebonden woningen, circa 60-70 appartementen in verschillende groottes en circa 15 watervilla's.

In de plint van de bebouwing langs de boulevard wordt beperkte mogelijkheid geboden voor commerciële functies.

Parkeren

Onder de appartementengebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd met ca. 115 parkeerplaatsen, met daarnaast individuele bergruimten ten behoeve van de appartementen. Tevens wordt er in het binnengebied geparkeerd in de woonstraten.

De parkeergarage wordt ontsloten aan de oostzijde, en is primair bestemd voor de bewoners van de appartementengebouwen, de kadewoningen en de watervilla's. Dit houdt in dat de boulevard nagenoeg autovrij kan blijven, logischerwijs met toegankelijkheid voor de hulpdiensten.

Voor parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de richtlijnen zoals opgenomen in ASVV 2004 (CROW) en publicatie 182 (2008).

De parkeergarage wordt aan de noordzijde tegen de nieuwe dijk aangeschoven. De parkeergarage maakt echter geen deel uit van de waterkering. Doordat een (vrijstaande) waterkerende constructie wordt gerealiseerd, kan deze op zichzelf functioneren. De bovenkant van de parkeergarage is ongeveer gelijk aan het



dijkniveau. Het hoogteverschil dat in het binnengebied ontstaat, als gevolg van de (half)ondergrondse parkeer garage, wordt overbrugd door trappartijen.

Verkeersontsluiting

Het havengebied wordt voor autoverkeer aan de oostzijde ontsloten, via een nieuwe ontsluiting vanaf de Garnalenweg. Deze oostelijke ontsluiting staat niet in verbinding met het verkeer op de Oostmaat en de Weikamp. Via deze oostelijke ontsluiting wordt ook het buitendijkse parkeerterrein naast de jachthaven ontsloten.

Het binnengebied wordt via bestaande infrastructuur ontsloten vanaf de Garnalenweg via de Oostsingel en de Oostmaat. Door dit woongebied lopen twee smalle woonstraten (eenrichtingsverkeer) die de Nieuwe Haven met de Oostmaathaven verbinden. De boulevard tussen de appartementen en de Oostmaathaven wordt, met een breedte van circa 8m, ingericht als een promenade voor fietsers en wandelaars. De landelijke Zuiderzeeroute (fietsroute) langs het Randmeer hoeft niet meer via de Weikamp te voeren maar kan over de nieuwe boulevard en de Kerkmaat worden geleid.

Visrokerij

Op de ontwikkelingslocatie Zuyderzee is momenteel nog een voormalige visrokerij (J. Muys) uit de wederopbouw na de tweede wereldoorlog aanwezig met een cultuurhistorische waarde. De visrokerij kan echter om economische en bouwtechnische motieven niet worden behouden en zal gesloopt worden.

Bebouwing op de landtong

Op de landtong is ruimte gereserveerd voor een markante bebouwing. De precieze invulling van het betreffende gebouw op de landtong is nog niet bekend, er zal echter geen woonfunctie komen.

Gedacht kan worden aan een havenkantoor, een onderkomen van de watersportvereniging eventueel gecombineerd met een beperkte horeca- en/of detailhandelfunctie of wellicht een andere speciale functie.

Deelgebieden

In het plangebied zijn 5 deelgebieden te onderscheiden: Het havenfront, het binnengebied, de landtong, de watervilla's en het parkeerterrein. In de volgende hoofdstukken worden de architectonische richtlijnen per deelgebied en de richtlijnen voor de inrichting van het openbaar gebied omschreven.



- Havenfront
- Binnengebied
- Landtong
- Watervilla's
- Parkeerterrein



5 Architectuur



Aaneenschakeling kleinschalige panden

20



Nieuwe Haven



Karakteristiek beeld visroerij (hangen)



Straathoek, zelfstandige volumes



Spakenburg-Oostmaat

Karakteristiek Spakenburg



Zijstraat

Het plangebied Zuyderzee wordt begrensd door de Oostmaat, Kerkemaat en de Oostmaathaven. Karakteristiek voor Spakenburg is een aaneenschakeling van kleinschalige panden, bestaande uit hoofd- en bijgebouwen, meest haaks op de smalle straten. De verkaveling is vanuit lintbebouwing ontstaan. Volume en schaal van de panden kan plaatselijk divers zijn, grotere en kleinere panden wisselen elkaar dan af, of meer gelijk. Tussen de hoofdgebouwen bevinden zich soms stegen naar achtergelegen bijgebouwen. De bouwvolumes bestaan uit 1 à 2 bouwlagen met een zadeldak of mansardekap.

Volume en schaal van de panden is groter (2 lagen met kap, een enkele keer 3 lagen) en meer afwisselend aan meer representatieve en grotere open ruimten, zoals aan het Spuiplein en aan de Oude Haven. Aan kleinere straten, zoals de Oostmaat, beperkt de bebouwing zich voornamelijk tot 1 laag + kap en maximaal 2 lagen + kap.

In plaats van stegen komen soms zijstraten. Aan zijstraten wordt de bebouwing meer gekenmerkt door langskappen, of een afwisseling van langs- en dwarskappen. Er zijn achterstraten die vroeger bijgebouwen ontsloten waarin de vissers hun bedrijf uitoefenden. Die bijgebouwen zijn nu vaak tot woningen opgewaardeerd.

Bij straathoeken toont de bebouwing zich meestal als een samenstel van zelfstandige volumes. Hier en daar zijn de karakteristieke daken van vroegere kleinschalige visrokerijen zichtbaar. Dwarskapjes op het doorgaande dak van een loods of schuur verraden dan de rookafvoeropeningen van een aantal hangen waarin de gevangen vis werd gerookt.





Houten pand aan nieuwe haven



Symmetrie straatgevel



Incidentele ornamenten



Rooilijnverspringingen



voormalige visafslag, links werf Van Zijl



Straatgevels

De architectuur van de straatgevels is in het algemeen eenvoudig, met een accentuering van het individuele pand. Kenmerkend voor de individualiteit van de panden zijn de wisselende verspringingen in de rooilijn, variërend van klein tot groot.

De bouwmassa is per pand duidelijk begrensd, met beide hoeken stevig op de grond. Soms zijn tot 3 à 4 panden als aaneengesloten bouwmassa gerealiseerd. Ramen zijn staand uitgevoerd. De straatgevels zijn in opzet veelal symmetrisch, met een asymmetrie vanwege de voordeur of winkelpui.

Dakkapellen zijn meestal bescheiden van maat en goed geïntegreerd in het gevelbeeld.

De panden zijn van baksteen met houten kozijnen, en hier en daar betimmeringen. Er zijn weinig versieringen. Incidentele ornamenten worden gevormd door makelaars, windveren, borden naast een dakkapel, een band of patroon in het metselwerk, hier en daar luiken.

Het beeld van de Spakenburgse straten wordt dus bepaald door een grote verscheidenheid aan eenvoudige, kleinschalige gevels. Er zijn geen specifieke gevelindelingen, ornamenten of kleuren aan te wijzen die uitsluitend bepalend zijn voor het Spakenburgse karakter.

Het is juist deze enorme variëteit in verschijningsvorm die sterk bijdraagt aan het beeld van Spakenburg.

Uitgangspunt plan Zuyderzee

Het karakter van het historische Spakenburg vormt het uitgangspunt voor de architectuur van het nieuwe plan Zuyderzee. Dat geldt voor de hoofdvorm (verschijningsvorm), materiaalgebruik en detaillering van de nieuwe bebouwing.

Op zichtplekken – bijvoorbeeld op hoeken – worden karaktervolle gevels ontworpen die refereren aan historisch Spakenburg.

Aanknopingspunten voor de architectuur kunnen zijn: verschijningsvorm van de voormalige haringleggerijen, de houten loods van de voormalige Van Zijl-werf, of de voormalige haringrokerijen Koelewijn en J. Muys.

Karakteristieke elementen worden omgezet in een krachtige beeldtaal, die van plan Zuyderzee een aanvulling en verrijking maakt, en geen mindere imitatie. Een belangrijke kwaliteit van de historische bebouwing is het onverwachte: elementen die niet ontstaan zijn uit een beredeneerde opeenvolging, maar uit het ongerijmde beeld of gebruik wat door zijn kracht de tand des tijds heeft doorstaan. Ook voor dergelijke elementen is plaats in het plan Zuyderzee.



Nieuwbouw aan Nieuwe Haven





Detailering krachtig maar eenvoudig

24



Bestaande verharding Nieuwe Haven



Onverwachte elementen



Kleurgebruik

Het voor de nieuwbouw te gebruiken kleuren- en materialenpalet wordt in de basis ontleend aan de in de oude kern van Spakenburg toegepaste materialen. Het kleurgebruik ondersteunt het beeld van individuele panden. Rode baksteen, rode en antraciet (gesmoorde) Hollandse pannen, zwart houten potdekselwerk. Kozijnen zijn overwegend in nuances van wit met witte of donkergekleurde draaiende delen, witte windveren en gootlijsten. Het palet wordt aangevuld met tinten metselwerk en witgekeimd metselwerk of stucwerk om de gewenste verscheidenheid in de architectuur mogelijk te maken.

Detailering

De detailering is in het algemeen krachtig en eenvoudig, en ondersteunt de verschillen per pand. Spaarzaam en overwogen kan in de detailering gebruik gemaakt worden van karakteristieke elementen als luiken, makelaars, windveren, dakkapellen en metselwerkornamenten.

Verharding

De verharding is klassiek en bestaat uit natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, aan de haven soms afgezet met randen van granietkeien, als rond de Oude Haven.

Kenmerkend voor het gebied rond de Oude en Nieuwe Haven zijn de overwegend gebakken klinkerbestratingen en het vrijwel ontbreken van bomen en ander openbare groenvoorzieningen.



6 Architectonische richtlijnen



Massabeeld havenfront



26



Tuitgevel



Mansardekap



Plint per pand verschillend in hoogte



Aaneenschakeling van panden



havenfront

Voor het deelgebied Havenfront wordt onder de term 'pand' verstaan één of meerdere travees (maximaal 3) die in het gevelbeeld als een samenhangende eenheid ontworpen én herkenbaar zijn.

Massabeeld havenfront

- Havenfront zoals aangegeven in de stedenbouwkundige opzet onderbroken door de twee zijstraten, waarvan één als een poort overbouwd: aan de uiteinden beginnen de panden hoog maximaal 2 lagen + kap: hoogte oplopend tot maximaal 4 lagen + kap in het midden. Afwijkend hiervan kent het bouwblok tussen de twee doorgangen over twee (eventueel aaneengeschakelde) traveeën een hoogteverspringing met een maximale hoogte van 4 bouwlagen;
- Grootschaliger panden visueel in afwisseling met kleinere panden, streven naar een wisselend gevelbeeld;
- Het gevelontwerp is tegelijk in schaal (detail, materiaal) afgestemd op beleving vanaf de boulevard dichtbij en op afleesbaarheid vanaf het water op grote afstand (kleurverschil, plastic, vormverschil per pand).

Vorgevels

- Havenfront als aaneenschakeling van panden, individueel en afwisselend, verschillend van karakter;
- Eenvoudige maar representatieve gevels, formeel krachtig, spaarzaam voorzien van een hedendaags ornament;
- Bij grootschaliger volumes wordt de gevel visueel onderverdeeld door elementen met een plastische dieptewerking: diepe neggen, loggia's, frame's of lijsten opliggend op de gevel, incidentele balkonelementen op het doorgaande gevelvlak;

- In het algemeen zijn er tussen de panden onderling verschillen ten aanzien van de plint: afwijkende kleur, materiaal- en/of hoogteverschillen;
- Raamverhoudingen zijn overwegend verticaal. Hierbij wordt kan worden gezocht naar verschillen tussen panden onderling ten aanzien van plaatsing en afmetingen van kozijnen ter versterking van het pandsgewijze gevelbeeld.

Rooilijn

- De voorgevels van de panden aan het havenfront kunnen in de rooilijn onderling verspringen: de verspringing kan fors zijn rekening houdend met de Spakenburgse karakteristiek en het gewenste plastische beeld van afstand over het water;
- De gevels staan in de rooilijn, of tot maximaal 2,0 m daarachter.

Daken

- Gevelbeëindiging in de vorm van een tuitgevel, topgevel en/of mansarde die een kap haaks op de straat suggereert, in afwisseling met langskappen. Deze gevelbeëindigingen beslaan ca. 50% van de totale gevelbreedte van het havenfront;
- Tuitgevels voorzien van muurafdekking, topgevels met windveren (wit), geen of klein dakoverstek;
- Langskappen met op de muur liggende goot of bakgoot met uitgetimmerde gootlijst, of mastgoot: geen of klein dakoverstek;
- Om ook op de bovenste bouwlagen appartementen te kunnen realiseren zijn gedeeltelijk platte daken toegestaan, mits in het gevelbeeld op overtuigende wijze dakvlakken worden getoond;
- Dakkapellen zijn vormgegeven in de stijl van het pand en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Dakramen of dakvlakken voorzien van beglazing zijn zorgvuldig geplaatst en passend in de stijl van een pand.





Balkons geïntegreerd in massa





Kopgevels

- Een kopgevel toont een kap: de kapvorm behorende bij de voorgevel;
- De architectuur van kopgevel is passend bij de voorgevel;
- De 2 kopgevels aan de uiteinden van het havenfront zijn karakteristiek en herkenbaar: ze zijn blikvangers in hun omgeving.

Achtergevels

- Per pand is een verband tussen voor- en achtergevel herkenbaar;
- Achtergevels zijn eenvoudiger en minder representatief dan voorgevels;
- Achtergevels van de panden aan het havenfront zijn vanuit het achtergebied goed zichtbaar: ze zijn daarom zorgvuldig vormgegeven passend bij de voorgevel;
- Buitenruimten aan de achtergevel worden geïntegreerd in de massa van het hoofdgebouw. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van loggia's, balkons in een gevelvlak, buiten het gevelvlak of half verdiept, terrassen op een vooruitspringende laag of erker, een uitsparing in de kap e.d.





Houten delen, horizontaal gepotdekseld



Wisselend kleur/ en materiaalgebruik per pand



Karakteristieke kopgevels met verspringing



Kleurgebruik ondersteunt individuele panden



Kleuren- en materialen

- Wisselend kleur- materiaalgebruik per pand;
- Gevelmaterialen metselwerk, houten delen, incidenteel stuc- of keimwerk, of natuursteen;
- Kleurenpalet in nuances van rood, bruin, zwart(grijs) en wit;
- Minimaal 2 kleuren/typen metselwerk;
- Minimaal 2 kleuren/typen dakpannen met genuanceerd keramische uitstraling, meest oranje-rood, en daarnaast donkergrijs;
- Kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout;
- Kozijnen in houten gevels in principe met deklijsten rondom;
- Kozijnen, gootlijsten, windveren en dergelijke in nuances van wit;
- Houten delen horizontaal gepotdekseld, soms in rabat of vertikaal;
- Deuren volgens kleurenpalet, aangevuld met traditioneel blauw.

31

Gevelreclame, luifels en zonweringen

- Gevelreclame en luifels zijn terughoudend en worden afgestemd op de compositie en uitstraling van het pand;
- Lichtbakken zijn niet toegestaan, bij voorkeur open letters en/of aangelichte reclame toepassen;
- Bij raamopeningen en puien aan zuid-, oost- en westgevels wordt in het detail aangegeven hoe buitenzonwering kan worden aangebracht.



Terughoudende gevelreclame



7 Architectonische richtlijnen



Eenvoudige, krachtige gevels



32



Een aaneenschakeling van afwisselende panden



binnengebied

Voor het deelgebied Binnengebied wordt onder de term 'pand' verstaan één of meerdere travees (maximaal 4) die in het gevelbeeld als een samenhangende eenheid ontworpen én herkenbaar zijn.

Massabeeld

- Straatbeeld zoals aangegeven in de stedenbouwkundige opzet bestaat uit grondgebonden woningen, hoogte maximaal 2 lagen + kap, met een overgang waar de straten aansluiten op de hogere bebouwing aan het havenfront;
- Een reeks van kleinschalige panden, per pand verschillend van karakter;
- Langskappen, afgewisseld met tuitgevels, topgevels en/of mansarde;
- Plaatselijk kunnen secundaire elementen voor de gevel in de straat aanwezig zijn, zoals veranda's of klompenhokken.

Straatgevels

- Eenvoudige gevels, formeel krachtig, spaarzaam voorzien van een hedendaags ornament;
- Het gevelontwerp is in schaal (detail, materiaal) afgestemd op beleving vanaf de voetgangersstraat dichtbij;
- Plaatselijk een uniek element bepaalt het totaalbeeld tot een aaneenschakeling van individuele panden;
- Panden kunnen voorzien worden van een plint in afwijkende kleur en/ of materiaal, per pand verschillend in hoogte: een onderbouw/plint reikt maximaal tot de borstwering van de 1e verdieping;
- Raamverhoudingen overwegend verticaal.

Hoeken

- Bij straathoeken en -knikken toont de bebouwing zich zoveel mogelijk als een samenstel van zelfstandige volume's.

Rooilijn

- De verschillende panden staan in een voorgevelrooilijn of verspringen tot maximaal 45cm daarachter;
- In afwijking van bovenstaande kunnen er klompenhokken of een veranda voor de gevel worden geplaatst. Deze staan dan in de rooilijn, of maximaal 30cm daarachter: de voorgevel van dat pand mag dan maximaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst.





Wisselend kleur- en materiaalgebruik per pand



Herkenbare karakteristieke kopgevel bij hoekpand



Klompenhokken in de straat



Daken

- Langskappen, zadeldak of mansarde, worden afgewisseld met tuitgevels, topgevels en/of mansarde die een kap haaks op de straat suggereert. Deze afwisseling van de langskappen beslaan ca. 20% van de totale gevallengte van een samenhangend bouwblok;
- Tuitgevels voorzien van muurafdekking, topgevels met windveren, geen of klein dakoverstek;
- Langskappen met op de muur liggende goot of bakgoot met uitgetimmerde gootlijst, of mastgoot: geen of klein dakoverstek;
- Dakkapellen zijn vormgegeven in de stijl van het pand en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Dakramen of dakvlakken voorzien van beglazing zijn zorgvuldig geplaatst en passend in de stijl van een pand.

Kopgevels

- De architectuur van kopgevel is passend bij de voorgevel.

Achtergevels

- Per pand is een verband tussen voor- en achtergevel herkenbaar;
- Achtergevels zijn eenvoudiger en minder representatief dan de voorgevel.

Erfafscheidingen en bergingen

- Erfafscheidingen en bergingen aan de straat zijn even zorgvuldig vormgegeven als de straatgevels;
- Bergingen grenzend aan het openbaar gebied zijn voorzien van een kap;
- Voor de gevel kan in de straat een uitgebouwd klompenhok of veranda aanwezig zijn, van hout of gemetseld, met een schuin dak.

Luifels en zonweringen

- Luifels zijn terughoudend en worden afgestemd op de compositie en uitstraling van het pand;
- Bij raamopeningen en puien aan zuid-, oost- en westgevels wordt in het detail aangegeven hoe buitenzonwering kan worden aangebracht.

Kleuren- en materialen

- Wisselend kleur- en/of materiaalgebruik per pand;
- Gevelmaterialen metselwerk, houten delen, incidenteel stuc- of keimwerk;
- Kleurenpalet in nuances van rood, bruin, zwart(grijs) en wit;
- Minimaal 2 kleuren/ typen metselwerk;
- Minimaal 2 kleuren/typen dakpannen met keramische uitstraling, genuanceerd rood en donkergrijs;
- Kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout;
- Kozijnen in houten gevels in principe met dekljsten rondom;
- Kozijnen, gootlijsten, windveren en dergelijke in nuances van wit;
- Houten delen horizontaal gepotdekseld (traditioneel), soms in rabat of vertikaal (scandinavisch);
- Deuren volgens kleurenpalet, aangevuld met traditioneel donkerblauw.



8 Architectonische richtlij



36



ijnen landtong

Op de Landtong is ruimte voor de realisatie van een gebouw voor de watersportvereniging (o.a. havenkantoor) eventueel aangevuld met een beperkte horecafunctie en detailhandel. Deze bebouwing zal sterk mede beeldbepalend zijn voor de benadering van Spakenburg vanaf het water. Aan de beeldkwaliteit van de bebouwing worden dan ook hoge eisen gesteld. Een hoogwaardig ontwerp zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Massabeeld

- Eén samenhangend grootschalig volume met bijzondere beeldkenmerken;
- Secundaire elementen mogen een kleinschalig ritme en verdeling aanbrengen;
- Mogelijke referenties naar de huidige voormalige visrokerij (J. Muys), waag/ markthal zijn toegestaan.

Gevels

- Het gebouw kan zowel refereren naar de historische omgeving als naar de nautische functie;
- Het gevelontwerp is in schaal afgestemd op beleving vanaf het water op grote afstand (kleurverschil, plastic): tegelijkertijd op de beleving van dichtbij (detail, materiaal);
- Gevels kennen een hoge mate van transparantie, daar waar de functie(s) dat toelaten.

Daken

- Het gebouw heeft als geheel een duidelijke samenhangende dakvorm: de toepassing van een herhaling van kleinere elementen is daarbij toegestaan;
- In de kap is een afwijkende verbijzondering mogelijk ten behoeve van de nautische functie als havenkantoor.

Luifels, zonweringen, (gevel)reclame en terrassen

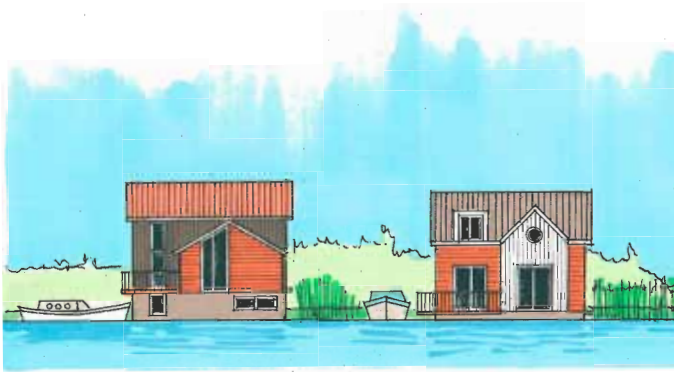
- Randon zijn luifels, buitenzonwering en dergelijke denkbaar, in relatie tot de functie van het gebouw;
- Gevelreclame en luifels zijn terughoudend en worden afgestemd op de compositie en uitstraling van het pand;
- Lichtbakken zijn niet toegestaan, bij voorkeur open letters en/of aangelichte reclame toepassen;
- Bij toepassing van terrassen zijn permanente overkappingen niet toegestaan;
- Bij gevelterrassen mogen de zijwanden tot maximaal 1,0m boven het maaiveld ondoorzichtig zijn. Op deze geledingen is reclame niet toegestaan.

Kleuren en materialen

- Als gevelmaterialen zijn metselwerk, houten delen, glas en/of een markant ander materiaal toegestaan;
- Kleurenpalet in nuances van rood, bruin, zwart (grijs) en wit.



9 Architectonische richt



38



Sfeerimpressies watervilla's



lijnen watervilla's

Voor het deelgebied Watervilla's betreft het bebouwing die aangemerkt kan worden als woonark, zijnde een woonboot die noch woonschip noch woonvaartuig is en/of een woonboot die als woonboot is gebouwd. In de praktijk betekent dit dat woonboten gebouwd op een feitelijk schip of vaartuig niet zijn toegestaan.

Conform stedenbouwkundige opzet worden er circa 15 watervilla's gerealiseerd. Belangrijk aspect hierbij vormt de verhouding tussen 'open en gesloten', oftewel het volume van de watervilla in de lengterichting in verhouding tot de open ruimte ('lucht') tussen de watervilla's onderling. Voor het totale gebied wordt gemiddeld uitgegaan van een verhouding van 2:1.

Massabeeld watervilla's

- Watervilla's bestaan maximaal uit drie lagen, waarvan de onderste laag minimaal voor 1/2 onder water is gelegen;
- Verhouding tussen watervilla's en tussengelegen lucht is 2:1;
- Bebouwing op de wal is niet toegestaan.

Gevels

- Hoge mate van transparantie van gevel aan havenzijde. Vanwege lichtuitstraling naar het natuurgebied mogen gevelopeningen aan de straatzijde terughoudend en slechts in beperkte mate worden toegepast;
- Vorm en plaatsing gevelopeningen in relatie tot elkaar (bijv. op één lijn, dezelfde vorm en afmeting).

Daken

- Watervilla's worden (gedeeltelijk) voorzien van een kap. Platte daken zijn per watervilla slechts beperkt toegestaan als een ondergeschikt, niet dominant element;
- Dakvlakken hebben een overstek van minimaal 0,3m;
- Dakkapellen en dakramen zijn slechts toegestaan aan de havenzijde. Zij worden vormgegeven in de stijl van de watervilla en ondergeschikt aan het dakvlak;
- Dakramen of dakvlakken voorzien van beglazing zijn zorgvuldig geplaatst en passend in de stijl van de watervilla.

Kleuren- en materialen

- Toepassing van metselwerk in de gevel is toegestaan tot maximaal 1,5m boven waterniveau;
- Toepassing van natuurlijke materialen of materialen met een vergelijkbare sfeer en uitstraling;
- Wisselend kleur- en/of materiaalgebruik;
- Kleurenpalet in nuances van rood, bruin, zwart(grijs) en wit, in harmonie met de omgeving. Felle, onnatuurlijke kleuren zijn niet toegestaan;
- Kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout.

Overig

- Detaillering is duurzaam en zorgvuldig;
- Toevoegingen (zoals schoorstenen e.d.) worden in het totaalbeeld geïntegreerd. Deze mogen niet domineren.



10 Architectonische richtlijnen



parkeerterrein

In het deelgebied Parkeerterrein bevinden zich naast de parkeervoorziening tevens een verenigingsgebouw voor de Scouting, een loods voor opslag van materiaal van de WSV alsmede een kleine fietsenstalling.

Massabeeld

- De bebouwing heeft een eenduidige massaopbouw bestaande uit één hoofdmassa voorzien van een kap en eventueel enkele kleinschalige aan- en/of uitbouwen.

Gevels

- Gebouwen kunnen zowel referen naar de historische omgeving als naar de nautische functie;
- Vorm en plaatsing gevelopeningen in relatie tot elkaar (bijv. op één lijn, dezelfde vorm en afmeting).

Daken

- Bebouwing wordt voorzien van een eenduidige kapvorm, niet zijnde een complex samengestelde kap;
- Toegestane kapvormen zijn zadeldak, lessenaarsdak of eventueel een mansardedak. Dakvlakken hebben een gemiddelde helling van $\leq 30^\circ$.

Kleuren- en materialen

- Toepassing van natuurlijke materialen of materialen met een vergelijkbare sfeer en uitstraling. Het gebruik van metaal, staal, beton en kunststof als gevelbeplating/-bekleding is niet toegestaan;
- Kleurenpalet in nuances van rood, bruin, zwart(grijs) en wit, in harmonie met de omgeving. Felle, onnatuurlijke kleuren zijn niet toegestaan;
- Kozijnen, ramen en deuren overwegend gedetailleerd als hout.

Overig

- Detaillering is duurzaam en zorgvuldig;
- Toevoegingen (zoals schoorstenen e.d.) worden in het totaalbeeld geïntegreerd. Deze mogen niet domineren, tenzij integraal mee-ontworpen.



11 Richtlijnen inrichting Op



42



Bestaande verharding Nieuwe Haven



Openbaar gebied

De richtlijnen inrichting openbaar gebied gelden primair voor de deelgebieden Havenfront, Binnengebied en Landtong. Voor de deelgebieden Watervilla's en Parkeerterrein kan hierbij worden aangesloten, maar dit is niet noodzakelijk vanwege de functie en aard van beide gebieden.

Verhardingen

- Overwegend genuanceerde rode en mangaankleurige gebakken klinkers gelegd in eenvoudige patronen. Er dient aansluiting te worden gezocht bij de inrichting van de bestaande omgeving;
- In de bestratingen kan een onderscheid worden gemaakt tussen de (semi-openbare) strook direct voor de woningen en het middendeel van de straat: bij voorkeur geen stoepanden;
- In de bestrating kan een zônering aanwezig zijn voor voetgangers, fietsers, terrassen en dergelijke met voor een havengebied geëigende middelen.
- Afwatering via molgoten en kolken opgenomen in de bestrating;
- Trappen en keerwanden zoveel mogelijk in metselwerk: vormstukken in natuursteen of beton waar nodig;
- De stoepanden in het straatprofiel van de huidige Oostmaat worden beëindigd bij aansluiting van de nieuwe te maken zijstraten. Uitgangspunt vormt een openbaar profiel zonder (grote) niveaoverschillen).



Bestaande inrichting Oostmaat

Inrichtingselementen

- Voor straatmeubilair wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige inrichtingselementen in de directe omgeving. Er wordt zorgvuldig en terughoudend omgegaan met inrichtingselementen in het openbare gebied;
- Inrichtingselementen zijn in overeenstemming met het karakter en sfeer van de haven, stevig, robuust en nautisch;
- Aan de nieuwe havenkant worden een aantal bankjes geplaatst;
- Het karakter van het binnengebied wordt bepaald door de zone langs de voorgevels van de panden, waar klompenhokken/veranda's en inrichtingselementen door bewoners kunnen worden geplaatst;
- Verdeelkasten, transformatorruimten voor kabel- en leidingstelsels worden opgenomen in de straatwand: losse verdeelkastjes, transformatorhuisjes en dergelijke worden vermeden.

Binnengebied

- Voor de inrichting van het 'Binnengebied' dient aansluiting te worden gezocht bij de omliggende woonstraten, met name de Oostmaat;
- De éénrichting straten hebben een beperkte profielmaat waarvoor een kleinschalige en een



Bestaande inrichting Oostmaat



44





afwisselende inrichting is gewenst, met wisselende parkeeroplossingen, eventueel asversprinkingen, kleine bomen, benodigde straatmeubilair en plek voor groen- en speelvoorziening.

Openbare verlichting

- Vanuit oogpunt van (sociale) veiligheid is overal in het openbaar gebied een voldoende verlichtingsniveau aanwezig;
- In het gehele gebied wordt de straatverlichting in principe uitgevoerd in eenzelfde paaltoparmatuur. Rondom de haven (Havenfront en Watervilla's) kan eventueel een speciaal type worden toegepast;
- Aan de wand onder de poort-overbouwning naar boven stralende armaturen die het poortplafond helder aanlichten.

45

Overige voorzieningen

- Overige voorzieningen in het openbare gebied, waaronder afvalinzameling, speelvoorzieningen, groenvoorziening, kunstuitingen, civiele "kunstwerken", voorzieningen ten behoeve van ondergrondse infrastructuur en dergelijke, worden bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en het inrichtingsplan in overleg met gemeente en ontwikkelaar nader bepaald.





Colofon

Dit Beeldkwaliteitsplan Zuyderzee is samengesteld door Kokon Architectuur & Stedenbouw, in opdracht van Gemeente Bunschoten.



KOKON
architectuur & stedenbouw

Bijlage

Relevante gemeentelijke plannen en beleidsnota's:

- Stedenbouwkundige opzet Oostmaat – basisvariant vastgesteld 15 februari 2010
- Ontwerp bestemmingsplan Randmeer – vaststelling verwacht 2e helft 2010
- Welstandsnota gemeente Bunschoten – opnieuw vastgesteld 10 juli 2008
- Ontwikkelingsvisie kuststrook Bunschoten-Spakenburg vastgesteld 1 september 2005
- Beeldkwaliteitsplan Spuiplein Spakenburg, analyse en perspectief maart 2002
- Nota erfgoedbeleid- vastgesteld juli 2008
- Toelichting bij het conceptbesluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Havengebied Spakenburg- 2005

Overige bronnen:

- Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER)
- A. ter Beek (e.a.) diverse publicaties met betrekking tot de geschiedenis van Spakenburg
- fotoarchief A.ter Beek (alle luchtfoto's in dit BKP, en de foto op pag.36 - visrokerij J. Muys)
- Bunschoten – Geschiedenis en architectuur Eindredactie Fred Gaasbeek en Gerda 't Gilde-Balk, uitgeverij Kerckebosch bv, Zeist 1992 (Verschenen in de reeks 'Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht')

Enkele van deze documenten zijn op de website van de gemeente beschikbaar.



KOKON
architectuur & stedenbouw