

BEELDKWALITEITSPLAN

en stedenbouwkundige analyse

DE NIEUWE HAVEN

Elburg



Architect:
 vinkedesign

Opdrachtgever:
 PRINS
PROJECT

Datum:
26-06-2023:

Inleiding

De gemeente Elburg heeft sinds 2011 het voornemen tot transformatie van het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein Kruismaten. Zowel de uitstraling van dit bedrijventerrein als het gebrek aan levendigheid op de kade werd als een probleem ervaren. Om te komen tot een integraal plan voor het havengebied is datzelfde jaar het visiedocument 'Havengebied Elburg en omgeving' vastgesteld, waar ook het westelijk deel van het havengebied onderdeel van uit maakt. Het initiatief 'De Nieuwe Haven' maakt onderdeel uit van het zuidwestelijke deel van Kruismaten en wordt in dit visiedocument verder omschreven als het 'Oostelijk deel havengebied'.

In 2011 en 2012 is door particuliere grondeigenaren, in samenspraak met de gemeente, het initiatief genomen om het ontwikkelgebied ten oosten van het havenkanaal verder uit te breiden. In dit kader hebben de schrijvers van het visiedocument 'Havengebied Elburg en omgeving' aan aanvullende visie geschreven naar aanleiding van deze ontwikkeling. Dit visiedocument 'Ruimtelijke ontwikkeling Elhaven' uit 2012 is niet vastgesteld door de raad, maar leert ons wel het visiedocument 'Havengebied Elburg en omgeving' op een juiste wijze te interpreteren.

In dit aanvullende visiedocument wordt het Oostelijk deel havengebied begrenst door J.P. Broekhovenstraat, de Industriestraat en het havenkanaal. (zie onderstaande illustratie) Binnen dit gebied wordt er een onderscheid gemaakt tussen het deel ten zuiden en ten noorden van de Slenk, waarbij 'De Nieuwe Haven' onderdeel uitmaakt van het zuidelijke deel.



Bron: Ruimtelijke ontwikkeling Elhaven 2012

Het Beeldkwaliteitsplan – De Nieuwe Haven is opgesteld om ontwerprichtlijnen vast te stellen die zich op een juiste wijze verhouden tot de visiedocumenten uit 2011 en 2012 als ook tot de actuele vraagstelling behorend bij dit gebied.



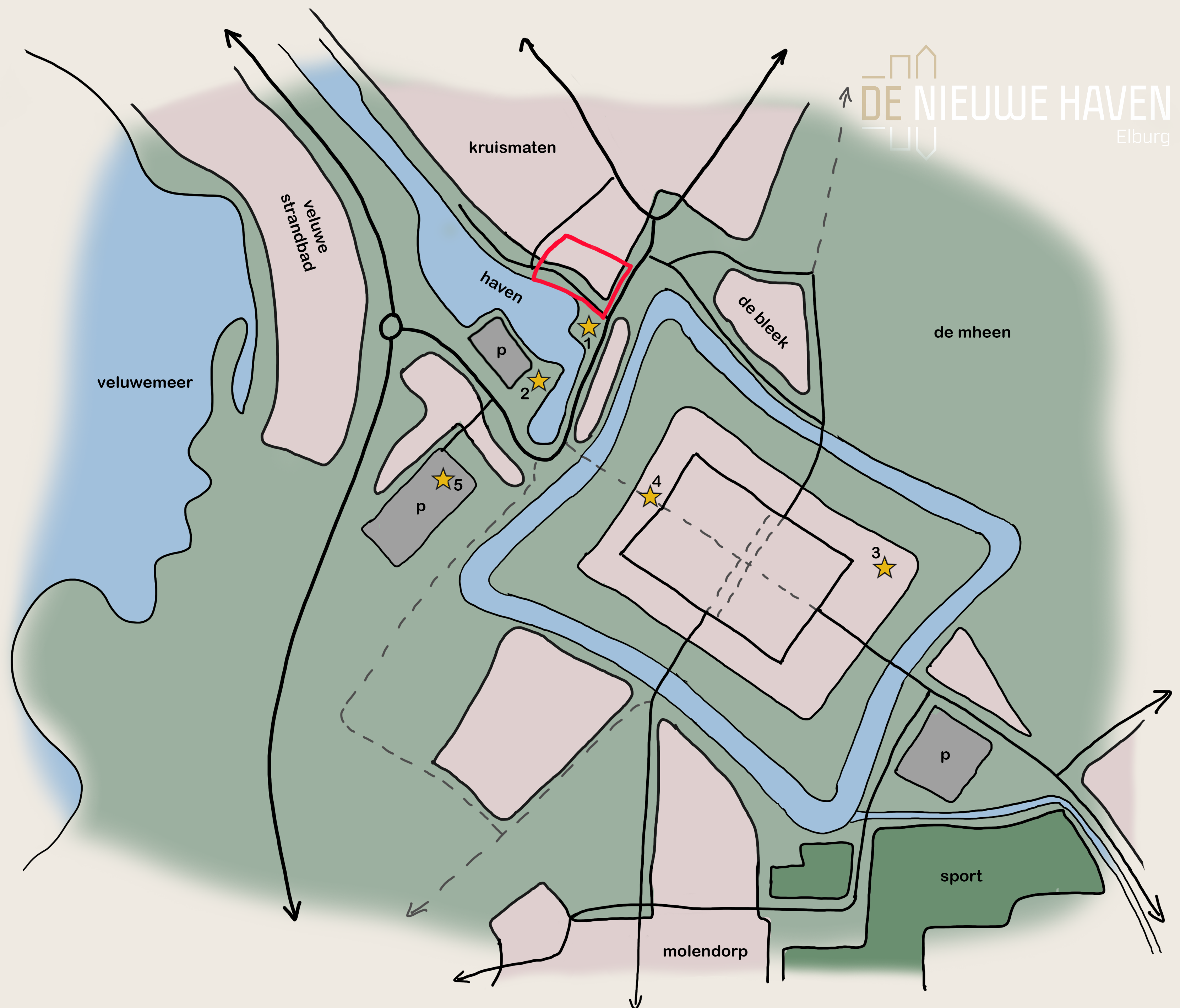
DE NIEUWE HAVEN
Elburg

Plangebied

Het projectgebied vormt het uiterst zuidwestelijk deel van bedrijventerrein Kruismaten en is gelegen ten noordwesten van de oude havenkom van het historische vestingstadje Elburg. Per boot is de havenkom te bereiken via het havenkanaal die vroeger leidde naar de Zuiderzee. Markant eindpunt bij het binnenvaren van de haven is de vernieuwde botterwerf (1) gelegen tegenover de tevens kenmerkende Visafslag (2). Het havenkanaal wordt ten noordoosten geflankeerd door bedrijventerrein Kruismaten en ten zuidwesten door de provinciale weg met daarachter recreatiepark het Veluwe Strandbad. Vanaf de provinciale weg is de Grote Kerk (3) het belangrijkste landmark die de ligging van de oude binnenstad al sinds eeuwen duidt.

Aan de zuid- en oostzijde wordt de oude havenkom afgesloten middels een bebouwinglint van historische panden, waar het centrale middelpunt de Vischpoort (4) van is. Via deze poort is vanaf de Havenkade te voet of per fiets de oude binnenstad te bereiken, waarmee diverse voorzieningen binnen loopafstand van het projectgebied zijn gelegen. Voor bezoekers van dit gebied bestaat er een grote parkeergelegenheid ten zuiden van het projectgebied, genaamd de Oude Vos. (5)

Dit beeldkwaliteitsplan geldt voor het rood omrande projectgebied.



Stedenbouwkundig karakter

Bedrijventerrein Kruismaten heeft zich vanaf de jaren '50 ontwikkeld ten noorden van het vestingstadje Elburg dat zijn oorsprong kent in de 12de eeuw. Voor de jaren '50 was Kruismaten een nagenoeg onbebouwd gebied, waarbij een kalkoven ten noorden van het havenkanaal vanaf 1872 de enige uitzondering vormde. Een eerste ontwikkeling nabij de projectlocatie was de verbreding van het havenkanaal in 1916, hetgeen in de volksmond 'De Nieuwe Haven' werd genoemd. Vanaf de jaren '50 breidde Kruismaten zich steeds verder uit in noordelijke richting, waardoor van 2000 het beeld langs het noordelijk deel van het havenkanaal wordt gedomineerd door het industriële karakter van het industrieterrein. Hallen met diverse frontbreedtes in steen, beton maar vooral blik domineren het beeld. De volumes zijn veelal voorzien van een plat dak, dan wel een flauw hellend zadeldak, sheddak of rond dak.



Dit industriële karakter van Kruismaten vormt een schril contrast met de eeuwenoude bebouwing van de binnenstad, de oude havenkom en de daarlangs gelegen bebouwing, die een meer historisch karakter hebben en onderdeel vormen van het beschermde stadsgezicht. Ondanks het feit dat de projectlocatie onderdeel is van Kruismaten, zal het zich op een juiste wijze moeten verhouden tot de bebouwing langs de oude havenkom. Dit havenfront kenmerkt zich door de meer kleinschalige opzet (tot twee bouwlagen met kap) bestaande uit veelal woningen, gecombineerd met (voormalige) bedrijfsruimtes en horeca. De eenheden hebben hierin een eigen identiteit, maar vormen toch een samenhangend geheel door overeenkomst in schaal, korrelgrootte, gevelarchitectuur en bouw materiaal. Een uitzondering hierop vormt de botterwerf, die in 2010 ten noorden van de oude havenkom is gerealiseerd. Het volume van de werf is reeds forser dan de woningen langs de havenkom, maar door de lagere ligging en de opdeling in verschillende volumes bestaat er een goede aansluiting bij de karakteristiek van de woonbebouwing langs de havenkom en bij het historische en nautische karakter van de haven.

Beeldkwaliteit De Nieuwe Haven

‘De Nieuwe Haven’ wordt gezien als overgangsgebied tussen Kruismaten en het historische bebouwingfront langs de oude havenkom. De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit in parcellering en materialisatie (individueel herkenbare panden, deels geschakeld, overwegend baksteenarchitectuur) aan bij de karakteristiek van de historische bebouwing, maar zal in massa en architectuur een overgang moeten vormen naar de forsere korrelgrootte en het industriële karakter op bedrijventerrein Kruismaten. Het nautische karakter als in het gehele havengebied herkenbaar, verdient hierbij bijzondere aandacht. Een eigentijdse vertaling van een industriële architectuur wordt als passend gezien. Onderstaand zijn kaders neergezet om hier op een juiste wijze invulling aan te kunnen geven, waarbij de visies van 2011 en 2012 als onderlegger zijn gebruikt om te komen tot geactualiseerde randvoorwaarden.

Ritme bouwblokken

De bebouwing langs de Havenkade bestaat uit een ritme van individuele panden met een variërende frontbreedte en hoogte, binnen het kader van één lang blok dat in de midden is geknipt. Dit ritme ontstaat middels een verticale geleding in de gevels hetgeen is te realiseren door verspringingen in de gevel en/of een afwijkend kleur- en/of materiaalgebruik en variatie in gevelarchitectuur. Deze variatie moet leiden tot diversiteit en dynamiek binnen het kader van het bebouwingblok. De frontbreedte nabij de binnenstad is kleiner dan de frontbreedte nabij de Slenk, om op deze wijze een overgang te realiseren in het verschil qua korrelgrootte tussen bedrijventerrein Kruismaten en de historische bebouwing langs de Havenkade. Langs de J.P. Broekhovenstraat bestaat een kleiner bebouwingsblok dat vrijstaat van het bebouwingsblok langs de havenkade. Dit kleinere blok kenmerkt zich door 1 type architectuur en materialisatie.

Rooilijnen

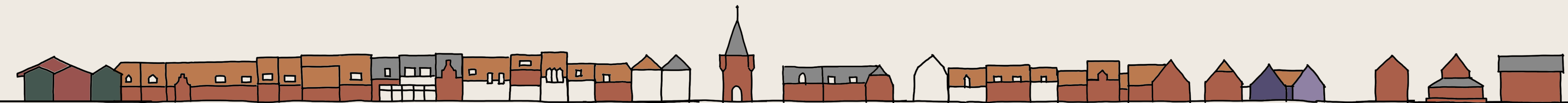
De rooilijn van de bebouwing aan de haven volgt de kadewand van de oude havenkom en de uitbreiding hiervan. Verspringende voorgevels (op straatniveau tot 1 meter) zijn hierbinnen mogelijk om te komen tot plastic in de gevelwand en het kunnen bewerkstelligen van de beoogde verticale geleding. Het bebouwingsblok langs de J.P. Broekhovenstraat zal evenwijdig aan de straat worden geplaatst.

Accenten

Hoogteaccenten zijn denkbaar met name in het midden van het bouwblok langs de havenkade. Hierdoor ontstaat een in hoogte wisselde daklijn, hetgeen kan bijdragen aan de gezochte diversiteit en dynamiek. Een hoogteaccent nabij de Slenk en de J.P. Broekhovenstraat is ongewenst omdat op deze plekken juist een afbouw in hoogte wordt voorzien. Het bouwblok langs de J.P. Broekhovenstraat geeft slechts ruimte aan een onderschikt hoogteaccent als een schoorsteen en niet middels het variëren in bouwlagen.

Bouwhoogte

De bebouwingshoogte langs de havenkade neemt toe naargelang de afstand tot de oude binnenstad groter wordt en neemt in hoogte af richting de Slenk. Hierbij wordt een hoogte tot 5 woonlagen als passend gezien. Het bouwblok langs de J.P. Broekhovenstraat zal even hoog of lager zijn als het naastgelegen bouwblok op de hoek Havenkade en J.P. Broekhovenstraat. Op deze hoek moet aansluiting gezocht worden bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Voor de gevels direct gelegen langs de havenkade wordt extra aandacht gevraagd voor de bouwhoogte in het gevelvlak. Voor minimaal 50% van het bebouwingsfront langs de haven zal in ieder geval de bovenste bouwlaag aan de havenzijde 1,5m moeten terug liggen t.o.v. de rooilijn als herkenbaar op straatniveau. Daarbij zal dit in ieder geval moeten worden toegepast bij de bebouwing direct gelegen achter de botterwerf.



Beeldkwaliteit De Nieuwe Haven

Gevelindeling.

De gevels langs de havenkade zoeken een aansluiting op de bestaande bebouwing langs de havenkade met individueel herkenbare panden, welke zich kenmerken door een variërende geledingsbreedte. Deze individualiteit wordt versterkt door te variëren in verdiepingshoogten, waardoor gevelopeningen in het straatbeeld niet op gelijke hoogte komen te liggen. In aansluiting hierop moeten in de plint, in het ritme van de verticale geleding, hoogteverschillen worden aangebracht in de uitwerking van de gevels waardoor er geen lange horizontale lijnen gaan ontstaan. De terugliggende bovenste lagen dienen in architectuur, materiaal en kleur verbijzonderd te zijn en een ondergeschikte uitstraling te hebben. Balkons worden bij voorkeur inpandig uitgevoerd, maar mogen ook (deels) buiten het gevelvlak worden uitgevoerd wanneer deze zijn ingeëgreerd in de gevelarchitectuur.

De gevelarchitectuur is een goede mix tussen traditioneel en eigentijds/strak, met een referentie aan historische bedrijfspanden. Het gevelbeeld bevat kenmerken van zowel historische bedrijfspanden als ook traditionele woningbouw, waarin het nautische karakter van de haven tot uiting moet komen. De gevelarchitectuur en parcellering aan de achterzijde dient in een zekere ondergeschiktheid aan te sluiten op de gevels langs de havenkade. Een galerij ontsluiting is daarom niet wenselijk mits deze deels verdekt en onderdeel worden gemaakt van de hoofdmassa. Verder dienen de kopse zijden van de bouwblokken een uitstraling te krijgen passend bij gevels aan de straatzijde, waarbij de hoek Havenkade en J.P. Broekhovenstraat bijzondere aandacht verdient.

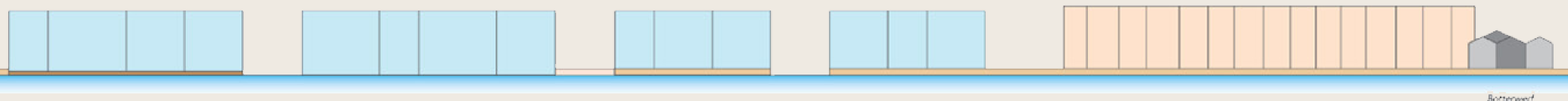
Kapvormen

De kapvormen moeten bijdragen aan het de individualiteit als ook herkenbaar in de gevels en daarom is een diversiteit in verschijningsvormen wenselijk. Samengestelde kappen (sheddaken), platte daken en zadeldaken evenwijdig en haaks op de voorgevel zijn denkbaar. In de kap zijn ondergeschikte dakkapellen met plat dak toegestaan, waarbij de dakkapel in de goot geplaatst mag worden en minimaal een afstand van 1m tot de nok, dakrand en andere dakkapellen heeft.

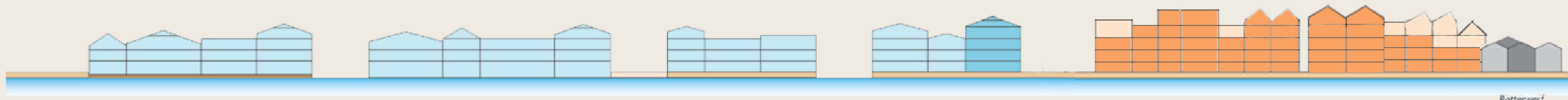
Materiaal en kleurgebruik

In kleur- en materiaalgebruik wordt voor de gevels in de rooilijn een aansluiting gezocht bij de bebouwing langs de havenkade. De gevels worden in principe opgetrokken in een gebakken steen in een divers kleurenscale van bruin tot rood in een midden- en donkere tint. Wit/grijs gekeimde of gestucte gevels zijn denkbaar als afwijkend bouw materiaal. De teruggelegen bovenste bouwlagen mogen uitgevoerd worden in een afwijkend kleur- en materiaal gebruik, om de horizontale geleding te accentueren. Denk hierbij aan gepatineerd zink of hout in gedekte kleuren. Daken worden veelal bedekt met bruine of antraciet en niet geglazuurde pannen, maar ook een zinken dakafwerking is mogelijk. Kozijnen worden uitgevoerd in hout of aluminium. HWA's en goten worden uitgevoerd in zink. In het algemeen geldt dat het materiaal- en kleurgebruik hoogwaardig in duurzaam is en moet passen bij het beschermd gezicht en het industriële en nautische karakter van deze omgeving.

Ritme gevelwend



Accenten / Bouwhoogte / Dakvorm



Elhaven - noordelijk deel

De Nieuwe Haven - zuidelijk deel

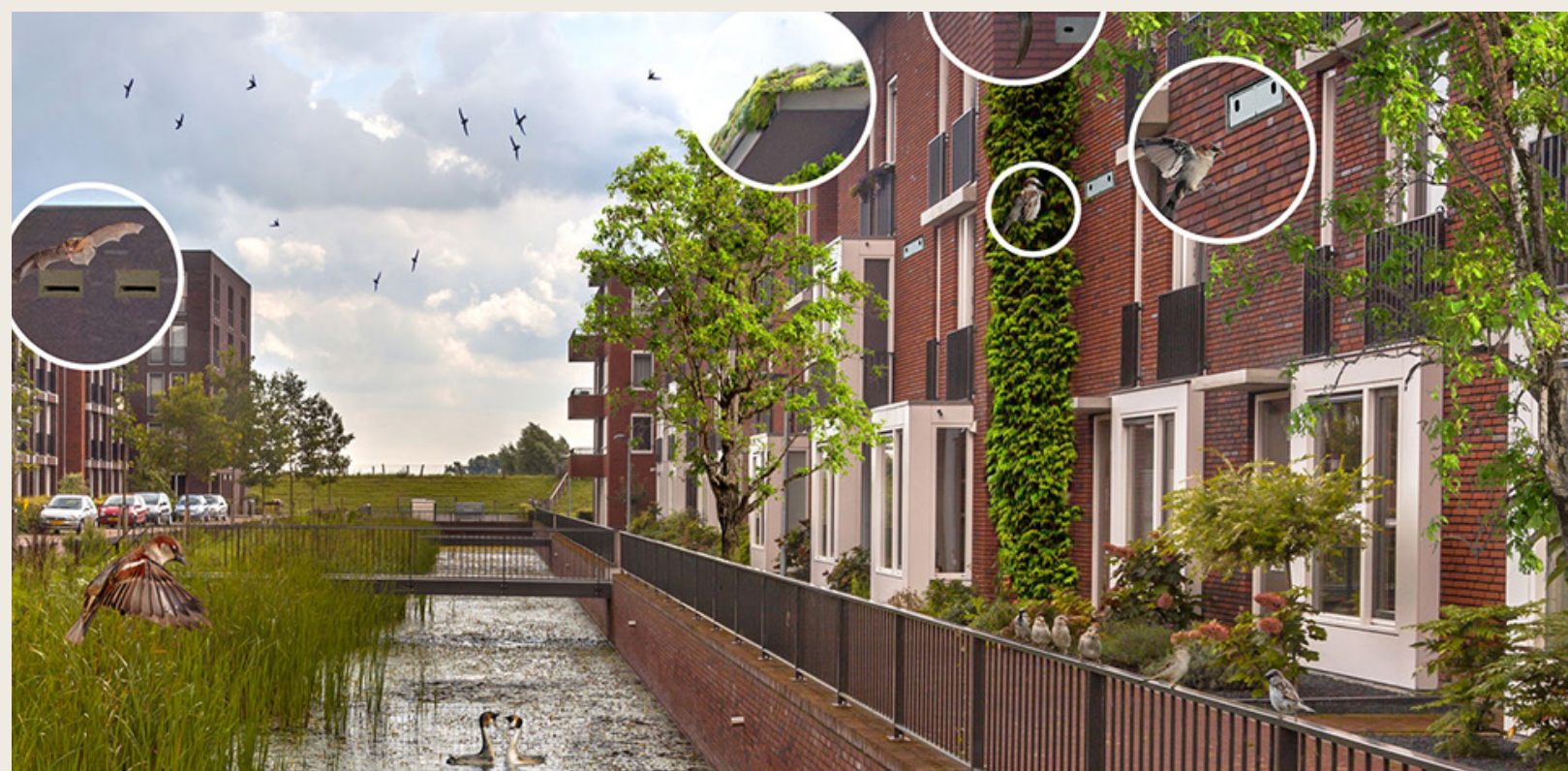
Beeldkwaliteit De Nieuwe Haven

Openbare ruimte Havenkade

De inrichting van de openbare ruimte is reeds beschreven in het visie document 'Havenbied Elburg'. De openbare ruimte is rustig en 'dorps' ingericht. De straten zijn uit de materialen samengesteld die gebruikelijk zijn in de vesting en de rest van de Havenkade:

- Rood tot paars gemêleerde gebakken klinkers in de rijbanen en hetzelfde materiaal in Waalformaat in de trottoirs en wandelstrook langs het water;
- Hoogteverschillen naar de wandelstrook langs het water worden opgevangen in hellende banden van gemetselde natuursteen;
- Langs de wandelstrook zitelementen uit gemetselde baksteen in dezelfde kleur als de straatsteen, tot 50 cm hoog met een grijze natuurstenen dekplaat;
- Het trottoir aan de gevelzijde wordt van de rijbaan gescheiden door een betonnen band.
- Boomkransen middels boomroosters of circa 10 cm verhoogd gelegen in grote plantvakken omsloten met trottoirbanden;
- Staatverlichting sluit aan op de verlichting in de Vesting, in de kleur donkergroen;
- Paaltjes voor elektravoorziening van auto's en boten, ook afvalbakken: donkergroen;
- Op het verharde kadevlak aan het water is plaats voor soortgelijke houten tafels met banken als elders langs de Havenkade staan;
- De wandelstrook watert af naar de haven, de rijbaan ligt tonrond met aan weerszijden molgoten;
- Parkeervakken langs de havenkade dienen middels groen te worden omzoomd om de geparkeerde auto's vanaf het water aan het zicht te onttrekken.
- Het materiaal en meubilair van de Havenkade wordt doorgetrokken in de openbare ruimte van de 'De Nieuwe Haven'.

Bovenstaande omschrijving gaat uit van het voorzetten van de bestaande inrichting langs de Havenkade. De mogelijkheid moet echter blijven bestaan om de buitenruimte vanaf de kruising J.P. Broekhovenstraat en Havenkade (voor 'De Nieuwe Haven') meer eigentijds in te richten, passend bij de eigentijdse vertaling van een industriële architectuur van 'De Nieuwe Haven' en het nautische karakter van de havenkom.



Installaties

Installaties zijn een steeds beeldbepalender aspect in het straatbeeld. Wanneer in het ontwerp geen rekening wordt gehouden wordt met het reserveren van ruimte voor installaties, kan dit het straatbeeld op negatieve wijze beïnvloeden. Uitgangspunt is daarom de installaties zoveel als mogelijk uit het zicht te ontwerpen. Wanneer deze wel in het zicht komen, dienen deze 'meeontworpen' te worden. Denk hierbij aan geïntegreerde zonnepanelen gelijk aan een hellend dakvlak. Luchtbehandelingskasten aan de gerichte gevels zijn niet toegestaan.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. In het ontwerp dienen hiertoe nestgelegenheden te worden opgenomen als integraal onderdeel van het ontwerp. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen zijn daarbij wenselijk.

Architectuur

REFERENTIEBEELDEN



Kleur- en materiaalgebruik

REFERENTIEBEELDEN

