



# Havengebied Elburg en omgeving

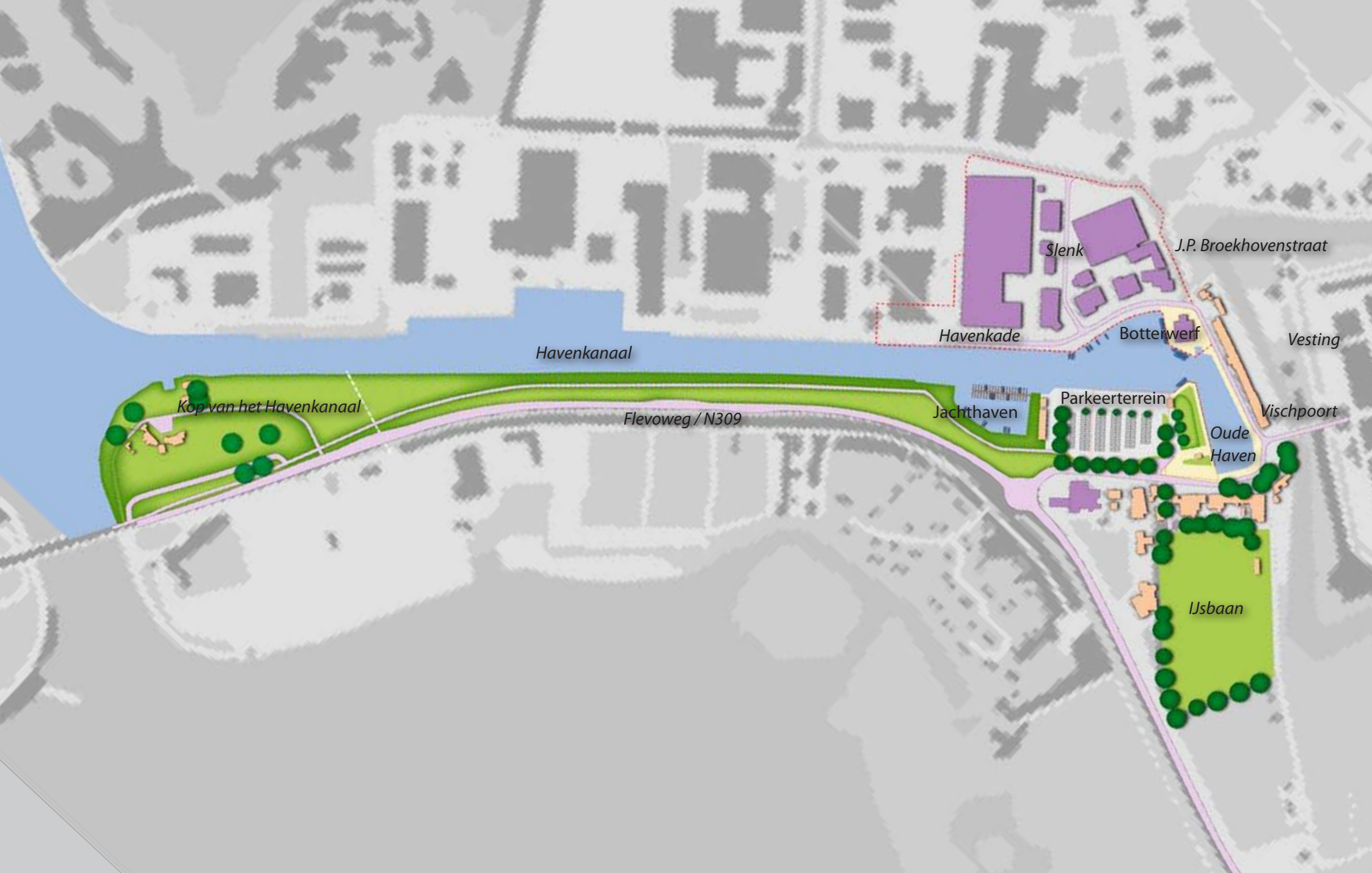
## stedenbouwkundig plan

februari 2011



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>Stedenbouwkundig plan Oostelijk deel van het havengebied</b>	<b>27</b>	
		4.1	Relatie met gemeentelijk beleid	27	
		4.2	Stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen	29	
		4.3	Verkeer en ontsluiting	30	
		4.4	Functies en bebouwing	31	
		4.5	Openbare ruimte	33	
<b>Hoofdstuk 1: stedenbouwkundige uitgangspunten</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Oostelijk deel van het havengebied</b>	<b>39</b>	
1.1	Ligging plangebied	7	5.1	Woningen en bedrijven aan de Havenkade	39
1.2	Algemeen	7	5.2	Openbare ruimte Havenkade	41
1.3	Uitgangspunten Westelijk deel Havengebied	7	5.3	Bedrijven	43
1.4	Uitgangspunten Oostelijk deel Havengebied	11	<b>6</b>	<b>Schetsplan gebied ten westen van het Havenkanaal</b>	<b>47</b>
<b>2</b>	<b>Historie en Landschap</b>	<b>15</b>			
2.1	Ontwikkeling Elburg	15			
2.2	Beschermd stadsgezicht	17			
2.3	Zichtlijnen	19			
2.4	Archeologie	21			
<b>3</b>	<b>Twee modellen voor het havengebied</b>	<b>23</b>			
3.1	Model Elburg Nieuw Centrum West	23			
3.2	Model Elburg Nieuwe Kade Oost	25			
3.3	Keuze	25			



# Inleiding

De gemeente Elburg heeft het voornemen om het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein Kruismaten te transformeren naar andere functies. Dit zal gebeuren in de vorm van een samenwerking tussen publieke en private partijen. De gemeente heeft uitgangspunten voor die herontwikkeling geformuleerd en heeft besloten om het gebied van de Havenvisie, met name het gebied ten westen van de haven, in de planvorming te betrekken en op die wijze één integraal plan voor het gehele havengebied te ontwikkelen.

Om het proces van de herontwikkeling van het plangebied goed te laten verlopen zijn de volgende stappen nodig:

- Opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan voor het te ontwikkelen deel van Kruismaten;
- Opstellen van een conserverend bestemmingsplan voor het te conserveren deel van Kruismaten;
- Opstellen van een schetsmatig stedenbouwkundig plan en een schetsmatig beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten westen van het Havenkanaal;
- Afstemming met private partijen (eigenaren van vastgoed /ontwikkende partijen);
- Advisering over juridische aspecten van een publiek-private samenwerking.

Zie kaart op de volgende pagina voor de deelgebieden.

In dit rapport worden de stedenbouwkundige plannen voor het havengebied gepresenteerd met de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen. De andere deelproducten zijn neergelegd in separate documenten.



**Westelijk deel havengebied**  
- Stedenbouwkundige schets  
- Schets Beeldkwaliteitsplan

**Kruismaten**  
- Conserverend bestemmingsplan

**Oostelijk deel havengebied**  
- Bestemmingsplan  
- Stedenbouwkundig plan  
- Beeldkwaliteitsplan

# 1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

## 1.1 Ligging plangebied

Het plangebied Haven en omgeving wordt onderverdeeld in drie gebieden. Voor deze gebieden gelden verschillende eindproducten.

De drie deelgebieden zijn:

- Oostelijk deel havengebied: stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan;
- Westelijk deel havengebied: stedenbouwkundige schets + schets beeldkwaliteit;
- Bedrijventerrein Kruismaten: conserverend bestemmingsplan.

## 1.2 Algemeen

Doel van de ontwikkeling is verbetering van het verblijfsklimaat van het havengebied waarbij de havenfunctie van het gebied centraal staat. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor grotere samenhang tussen de haven, de inrichting van de kade en het historisch front (gebaseerd op Havenvisie gemeente Elburg, dd 3 juli 2006).

Algemeen gelden voor het havengebied de volgende uitgangspunten:

- Aantrekkelijk front en openbaar gebied maken aan de haven en aan het Havenkanaal;
  - Attractieve (recreatieve) functies toevoegen aan of bij de Havenkade;
  - Het stedenbouwkundig ontwerp moet qua karakter aansluiten bij de historische kern van Elburg;
  - Langzaam verkeer: aanleg van een wandelpromenade vanaf de vesting tot de kop van het Havenkanaal in ieder geval aan de westzijde en indien mogelijk aan beide zijden, met mogelijk een verbinding over het Havenkanaal, zodat een rondwandeling mogelijk wordt;
  - Beperking autoverkeer op de Havenkade.
- ## 1.3 Uitgangspunten Westelijk deel Havengebied
- De stedenbouwkundige schets voor het Westelijk deel van het havengebied kent de volgende hoofdpunten:
- De toe te voegen voorzieningen vormen een aanvulling en zo mogelijk een versterking van het voorzieningencentrum in de vesting;
  - Uitbreiding van de jachthaven (met in totaal 80 – 120 ligplaatsen);
  - Voldoende parkeervoorzieningen op een andere locatie dan de huidige parkeerplaats;
  - Huidige ijsbaan omvormen, verkleinen of verplaatsen naar andere locatie;
  - Duidelijk herkenbare entree van Elburg op de kop van het Havenkanaal;
  - Aantrekkelijk zicht vanaf de Flevoweg / N309 op de nieuwe ontwikkeling op de kop van het Havenkanaal, met name vanaf de brug naar Flevoland;
  - Zicht vanaf de Flevoweg / N309 op de vesting vrijhouden of verbeteren;
  - Trekker(s), bij voorkeur water- of havengebonden, toevoegen bij de Havenkade;
  - Clustering van toerisme en cultuur(historie) in de oksel van de haven en de Havenkade;
  - Autoverkeer: geen of beperkte extra verkeersbelasting op en langs de Havenkade;
  - Toevoeging 'slecht weer voorziening' onderzoeken;
  - Rekening houden met de status van beschermd stadsgezicht die van toepassing is op een deel van het gebied rondom de Havenkade;
  - De bestaande en/of historisch relevante zichtlijnen op Elburg zoveel mogelijk behouden en/of zo mogelijk verbeteren.



V.M. VISAFLAG



### **Parkeren**

- De locatie van het bestaande parkeerterrein omvormen tot jachthaven ter vergroting van de jachthavencapaciteit;
- Nieuw parkeergebied zoeken met als belangrijkste locatieoptie de ijsbaan voor circa 400 parkeerplaatsen, aan te vullen met extra plaatsen voor eventueel toe te voegen nieuwe functies;
- De parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen aan de gemeentelijke normen;
- De nieuwe locatie van het parkeerterrein landschappelijk inpassen.
- Het realiseren van een multifunctionele ruimte op de locatie van het bestaande parkeerterrein, ten behoeve van toeristische activiteiten met een mogelijke horecafunctie.

### **Mogelijke nieuwe functies**

- Nieuwe attractieve, recreatieve functies op de Kop van het Havenkanaal met als belangrijkste optie een hotel, met de volgende kenmerken:
  - Type: wellness resort / hotel met zalencentrum;
  - Aantal kamers: nader te bepalen;
  - Voorzieningen: restaurant /bistro, wellness, recreatie etc.;

- Bouwhoogte: maximaal 3 lagen hoog met kap met eventueel hoger accent;
- Draagvlak: bovenlokaal.
- Realisatie van dit hotel kan bijdragen aan de exploitatie van het gehele project;
- Ter vervanging van Havenkade 9 een nieuwe functie toevoegen (eventueel gecombineerd met wonen).
- Bouwhoogte: maximaal 2 of 3 lagen hoog met kap; eventueel hoger accent aanbrengen.

### **Groen**

- Groene aankleding van de Flevoweg (N309);
- Bomen langs de wandelpromenade langs het kanaal.

### **Programma voor westelijk deel van het Havengebied**

- Uitbreiding jachthaven;
- Centrumondersteunende functies;
- Hotel;
- Havengebonden functies;
- Wandelpromenade;
- Alternatieve locatie en landschappelijke inpassing parkeerterrein;
- Evenemententerrein.

### **Beeldkwaliteit**

Een op te stellen beeldkwaliteitsplan:

- Geeft richtlijnen voor de beeldkwaliteit van het gehele gebied (afmetingen, rooilijnen, hoogtes) en voor onderdelen (kleur, materiaal, sfeer);
- Zal op schetsniveau uitgewerkt worden;
- Is onderwerp van overleg met de monumenten welstandscommissie.



## 1.4 Uitgangspunten Oostelijk deel havengebied

### Hoofdpunten stedenbouwkundig plan

- Zorgvuldig vormgegeven overgang van bedrijventerrein naar het havenfront;
- Een aansprekende kadebebouwing langs de haven die past bij het karakter van de haven, de bebouwing erlangs en bij het oude stadscentrum;
- Aantrekkelijke en levendige openbare ruimte op de Havenkade;
- Gemengde functies, bij voorkeur gebonden aan de haven. Langs de Havenkade: voorzieningen, detailhandel, horeca;
- Geen milieubelastende functies / bestemmingen langs de Havenkade;

### Bebouwing

- Schaal, differentiatie, hoogte en dichtheid van de bebouwing moeten aansluiten bij de directe omgeving van het plangebied;
- In het ruimtelijk ontwerp is differentiatie in nok- en goothoogtes gewenst.

### Ontsluiting & verkeer

- Een goede ontsluiting voor het personenverkeer moet worden gegarandeerd; de huidige verkeersbelasting op de Havenkade is hoger dan wenselijk / toegestaan;
- Een duurzame oplossing voor de gewenste verkeerskundige scheiding tussen de Flevoweg en Kruismaten;
- Eventueel een knip maken op de J.P. Broekhovenstraat zodat het verkeer vanaf Kruismaten van de Havenkade geweerd wordt. Door deze knip ontstaat er voldoende capaciteit op de Havenkade om nieuwe functies/ bebouwing over de Havenkade te ontsluiten;
- Bij eventuele knip wel langzaam-verkeersverbinding annex noodontsluiting Havenkade – Kruismaten v.v. handhaven.

### Mogelijke nieuwe functies: wonen

- Uitsluitend om de gewenste ontwikkeling van het Havenfront te ondersteunen en/of mogelijk te maken;
- Op te nemen woningtypes zijn aanvullend op het vastgestelde gemeentelijke woningprogramma, bijvoorbeeld senioren-, zorg- en recreatiewoningen;
- Alle woonfuncties passen binnen milieuwetgeving in verband met de nabijheid van bedrijven;

- De voorkeurslocatie voor woningbouw ligt in de zuid-oosthoek van het havengebied, dus zoveel mogelijk aansluitend op bestaande woonbebouwing;
- Van de nu aanwezige woonboten wordt de status onderzocht door de gemeente Elburg. Indien handhaving gewenst blijkt zal de bestaande ligplaats of eventueel een nieuwe ligplaats worden aangegeven.

### Mogelijke nieuwe functies: voorzieningen

- Ontwikkeling van havengebonden functies langs de Havenkade (bijvoorbeeld watersportwinkels, horeca – circa 250 m<sup>2</sup> - met terrassen);
- Beperkte verkeersaantrekkende functie;
- Lokaal draagvlak;
- Kleinschalige detailhandel en leisure activiteiten, die aansluiten op de recreatie- en woonfunctie;
- Pannenkoekboten of botels worden niet toegestaan;
- Klein hotel met maximaal 10 kamers, type bed & breakfast;
- 'Slecht weer voorziening(en)', mits de parkeervoorzieningen vanaf Kruismaten ontsloten worden.



### **Openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte afstemmen op de inrichting van het bestaande deel van de Havenkade.

### **Te onderzoeken programmapunten**

- Havengebonden functies en detailhandel langs de Havenkade;
- Watergebonden bedrijvigheid langs het Havenkanaal;
- Wonen (uitsluitend om de gewenste ontwikkeling van het havenfront te ondersteunen en/of mogelijk te maken);
- Klein hotel;
- Aantrekkelijke openbare ruimte op Havenkade.

### **Beeldkwaliteit**

Het op te stellen beeldkwaliteitsplan:

- Geeft argumenten en richtlijnen voor beeldkwaliteit van het gehele gebied (afmetingen, rooilijnen, hoogtes) en voor onderdelen (kleur, materiaal, sfeer);
- Zal voldoende informatie bevatten om bouwplannen aan te sturen en te toetsen.



1850



1930



1980

# 2 Historie en landschap

---

## 2.1 Ontwikkeling Elburg

Elburg is in 1392 ontstaan door de verhuizing van de stad na meerdere overstromingen op de voormalige locatie. De stad werd in één keer opgezet op zandgronden in een rechthoekig patroon als een vesting met grachten, muren en vier verdedigingstorens. In de 19e eeuw werd een groot deel van de vesting afgebroken om ruimte te maken voor nieuwe behuizing van de groeiende bevolking. In de 20ste eeuw is, bij de inpoldering van de Flevopolder, de havenmond van Elburg landinwaarts verplaatst. In de afgelopen eeuw is Elburg naar het zuidoosten gegroeid met woningbouw en naar het noorden met het bedrijventerrein Kruismaten.



Variatie aan gevels aan het havenfront in Elburg



## 2.2 Beschermd stadsgezicht

### Aansluiten op omgeving

Het oude centrum van Elburg is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat aan het plangebied bijzondere eisen gesteld kunnen worden aan de ruimtelijke inrichting en het stadsbeeld. Als uitgangspunt voor dit plan geldt aansluiting in schaal, differentiatie en dichtheid op de directe omgeving.

Het havenfront is kleinschalig opgezet (tot twee bouwlagen met kap) met een combinatie van wonen en winkels/horeca. De woningen aan het havenfront hebben een individuele uitstraling. Toch is het havenfront één geheel als gevolg van overeenkomsten in schaal, korrelgrootte en bouw materiaal.

In de navolgende beschrijving wordt de bebouwing in de vesting en langs de Havenkade gekarakteriseerd.

### Opbouw en ontsluiting

- Compacte bebouwingsmassa's met daartussen smalle straten en kleine pleinen;
- Strakke rechthoekige structuur;
- Rond het stadscentrum een groene lommerrijke omwalling en een brede gracht;

- Heldere entrees;
- Geen leegtes; alles heeft zijn functie;
- Zichtassen, poortgebouw of opvallende gevels aan het einde van een zichtas.

### Gebouwtypen

- Vissers-/ arbeiderswoningen;
- Muurwoningen;
- Herenhuizen;
- Klooster;
- Winkelpanden;
- Pakhuizen;
- Kleine bedrijvigheid;
- Hoekwoningen;
- Kerkjes.

### Opbouw in hoogte en breedte

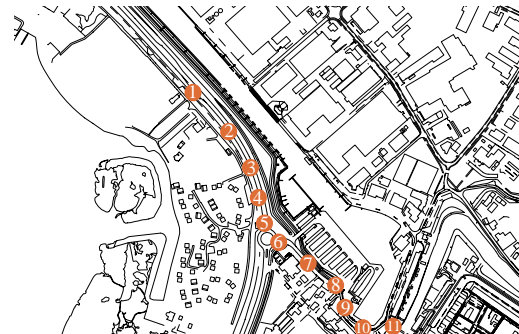
- De bouwhoogte ligt tussen 1 en 3 lagen (3 tot 9 meter) met uitschieters naar 4 en 5 lagen;
- De breedte van een woning is gemiddeld 6,5 meter;
- De breedte van winkel- en horecapanden is gemiddeld 12 meter.

### Kapvormen en goothoogte

- Vele dakvormen met zadeldak als overheersend type;
- De oriëntatie van de daken en de goothoogte varieert per gebouw.

### Scheiding openbaar – privé

- Veel woningen hebben een stoep van 0,5 tot 3 meter aan de voorzijde. Deze stoepen liggen op particulier terrein;
- Het materiaal van de stoepen wijkt af van het materiaal in de openbare ruimte;
- Sommige woningen hebben een voortuin of terras met een diepte tot 5 meter.



Zichtlijnenstudie vanaf Flevoweg

## 2.3 Zichtlijnen

### Zicht op het oude stadscentrum

Een belangrijke zichtlijn die zoveel mogelijk vrij moet blijven is die langs de westelijke oever van het Havenkanaal op de Vischpoort.

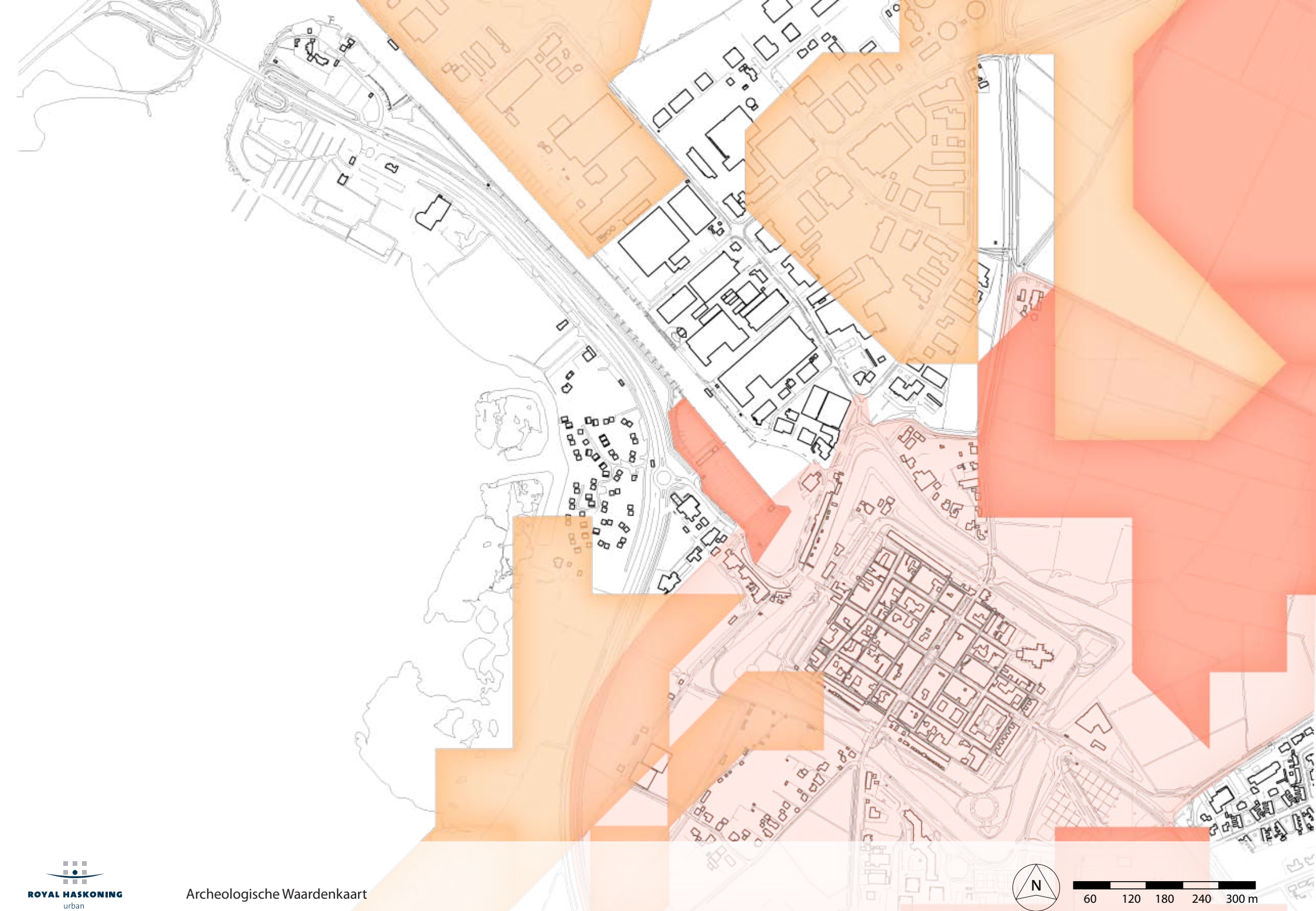
Een studie naar zichtlijnen vanaf de noordelijke entree van Elburg, met name vanaf de afrit van de brug in de Flevoweg naar de stompe toren van de Sint-Nicolaaskerk en de Vischpoort laat zien dat de kerktoren deels schuil gaat achter hoge bomen langs het Havenkanaal en dat de Vischpoort, pas ver na het passeren van de rotonde zichtbaar wordt.

Door de aanleg van het huidige parkeerterrein met loods en bomen is de afgelopen jaren een belangrijke zichtlijn op het stadsfront en de stadswal onderbroken. Maar ook de bomen op de oude stadswal, die van monumentale betekenis zijn, ontnemen het zicht op de Vischpoort en het stadsfront.



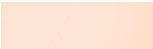
Verder valt op dat vanaf de rotonde, die toegang geeft tot de haven en het stadscentrum, nauwelijks zicht is op wat Elburg te bieden heeft. Men ziet een tankstation, een loods en bomen; het ziet er uit alsof men een bedrijventerrein nadert in plaats van een van de mooiste en gaafste oude stadscentra van Nederland.

### Ruimte tussen Flevoweg en Havenkanaal

Op dit moment wordt de Flevoweg aan de westzijde afgescheiden van het kampeer- en recreatieterrein door een strook dichte beplanting. Aan de oostzijde ligt alleen een grasveld dat uitzicht biedt op het Havenkanaal en de jachthaven, al zie je het water niet vanuit een personenauto op de Flevoweg. Dit zicht op de haven is op zichzelf positief, maar het zeker 's zomers drukke autoverkeer op de Flevoweg overheerst de ruimte waardoor een wandeling of een verblijf langs het Havenkanaal minder prettig is.



## Legenda

	Middelhoge verwachtingswaarde
	Lage verwachtingswaarde
	Beschermd stads- & dorpsgezicht

## 2.3 Archeologie

### Archeologisch onderzoek haven

In 2001 is door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie te Bunschoten een eerste archeologisch onderzoek gedaan voor de haven. Door de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) is destijds gewezen op de grote kans van het aantreffen van archeologische sporen in en rondom het historische havengebied van Elburg.

Zo kunnen er beschoeiingen, kade- en scheepsresten worden aangetroffen als ook andere sporen van bewoning. Uit het onderzoek van Vestigia bleek dat een aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd diende te worden.

ADC heeft in 2001 een booronderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er een nagenoeg ongestoord bodemprofiel van de Oude Haven – die in de 18de eeuw is gedempt – ligt onder het recent opgebrachte pakket van de parkeerplaats. Op deze plek dient archeologisch veldonderzoek (onder andere: boringen) te worden uitgevoerd als daar een jachthaven wordt aangelegd.

Vestigia wijst er op dat ook elders in de omgeving van de haven nader archeologisch onderzoek noodzakelijk kan zijn. Aandachtspunt is de eventuele uitbreiding van de

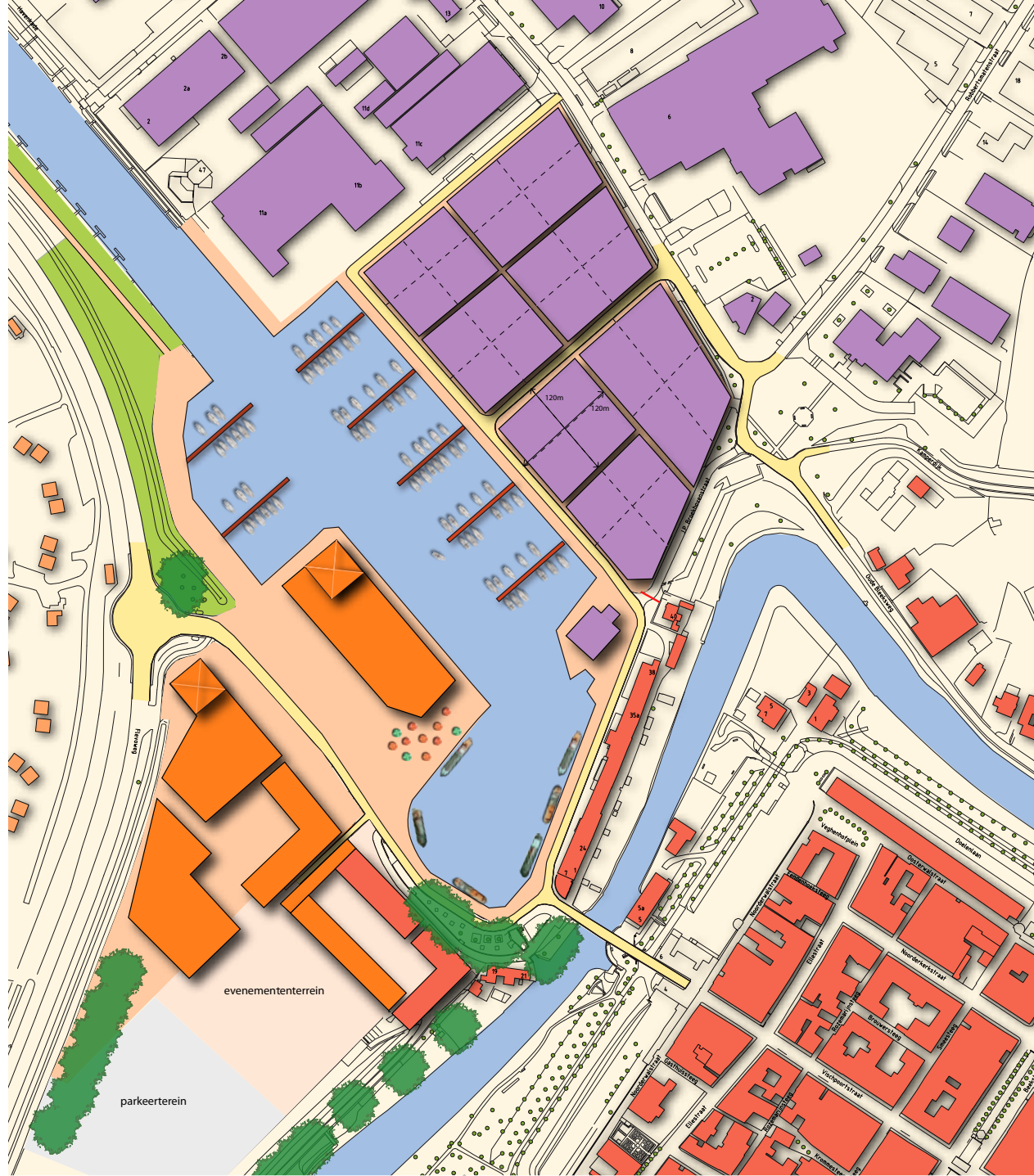
haven voor historische schepen in noordelijke richting. Het is op dit moment niet bekend in hoeverre de bodem binnen het havengebied verstoord is door de aanleg van de haven en de verschillende aanpassingen van de havenkom en het Havenkanaal, als ook door (recentere) bebouwing in het havengebied.

### Archeologische trefkans overig deel Kruismaten

Om te bepalen of in het overige deel van het bedrijventerrein mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft aan dat in het plangebied ten noorden van de J.P. Broekhovenstraat een lage trefkans is voor het vinden van archeologische waarden. Voor dit deel van het plangebied is derhalve geen nader archeologisch onderzoek vereist.



100 200 300 400 500



Model Nieuw Centrum West: rechts een uitsnede

100 200 300 400 500 m



# 3 Twee modellen voor het havengebied

De uitgangspunten, zoals geformuleerd in hoofdstuk 2, bieden ruimte voor meerdere ontwikkelingsrichtingen. Ten behoeve van de discussie over de meeste wenselijke toekomstige ontwikkeling zijn twee uiteenlopende modellen uitgewerkt. Deze modellenstudie is bedoeld om doelen, uitgangspunten en randvoorwaarden te genereren en aan te scherpen.

## 3.1 Model Elburg Nieuw Centrum West

Dit model gaat uit van een concentratie van voorzieningen voor recreatie, horeca, wellness en ook winkelveorzieningen aan de noordwestzijde van Elburg.

Belangrijke pluspunten van deze locatie zijn de uitstekende bereikbaarheid, een directe koppeling aan historisch Elburg en aan de haven, koppeling aan een evenemententerrein en aan ruime parkeervoorzieningen.

De eerste stap in de realisatie van dit model is de aanleg van het evenemententerrein / parkeerterrein en bebouwing van de huidige parkeerplaats aan de haven met een toeristisch / recreatief centrum. We zien mogelijkheden voor de combinatie van horeca en winkels en/of recreatieve bedrijvigheid, bijvoorbeeld een 'slecht weer voorzie-

ning' in deze bebouwing. Deze zal twee lagen hoog zijn met een of twee hogere accenten. Zichtlijnen vanaf de rotonde naar de Oude Haven en het centrum blijven open. Tegelijk met de bouw van dit centrum wordt de Oude Haven naar het noorden uitgebreid.

Stap 2 is de geleidelijke omvorming van het terrein ten westen van de haven tot een recreatief en toeristisch concentratiepunt. De gemeente kan deze omvorming meer passief mogelijk maken, mikkend op een geleidelijke ontwikkeling, of meer actief stimuleren, uitgaande van ontwikkeling in 10 jaar of minder.

Belangrijk is dat het evenemententerrein zo dicht mogelijk tegen de haven aan gelegd wordt. Dit terrein kan namelijk fungeren als een trekker van formaat, zeker als er actief en ambitieus evenementen aangetrokken en georganiseerd worden en kan weer aanleiding geven voor allerlei andere voorzieningen voor vestiging in de nabijheid. Overigens kan een evenemententerrein ook als parkeerterrein gebruikt worden als er geen evenementen zijn. Parkeerterrein en evenemententerrein worden beide ontsloten via een toegang vanaf de Havenkade. Een ontsluiting van

het evenemententerrein en het parkeerterrein vanaf de Flevoweg is al eerder niet haalbaar gebleken omdat de wegbeheerder extra aansluitingen op de provinciale weg onwenselijk acht.

Op de kop van het Havenkanaal is ruimte voor een recreatief / toeristisch steunpunt. Te denken valt aan een hotel met restaurant aan het water met zalenverhuur, wellness voorzieningen en fitnesscentrum. Ofschoon een wandeling langs de westoever tot dit model behoort, zal de relatie met het oude centrum en ook met het nieuwe centrum zwak zijn en zwak blijven vanwege de afstand van circa 1,25 km. Deze afstand is op zichzelf geen bezwaar.

In dit model wordt de uitbreiding van de haven gezocht aan de oostzijde. Daarbij dienen zich twee mogelijkheden aan; een nieuwe wand met woningen of een nieuwe wand van bedrijven. De bouw van woningen, bijvoorbeeld recreatiewoningen langs de nieuwe jachthaven, gemengd met kleinschalige horeca en winkelveorzieningen zal een levendig en aantrekkelijk havenfront opleveren. In geval van bedrijven langs de nieuwe jachthaven zullen



100 200 300 400 500



parkeerterein

evenemententerrein

120m  
60m

Model Nieuwe Kade Oost: rechts een uitsnede

100 200 300 400 500 m



eisen gesteld worden aan de uiterlijke verschijningsvorm, met als voorbeeld de nieuwe behuizing van de Botterwerf. De woningen zullen vanaf de Havenkade ontsloten worden, de bedrijven uitsluitend vanuit Kruismaten.

### 3.2 Model Elburg Nieuwe Kade Oost

In dit model wordt de jachthaven aangelegd op het huidige parkeerterrein ten westen van het havenkanaal. De haven voor de bruine vloot wordt naar het noorden uitgebreid. Het parkeerterrein wordt verplaatst naar de huidige ijsbaan. Het evenemententerrein wordt ten zuidwesten daarvan aangelegd.

Aangezien een jachthaven betrekkelijk weinig levendigheid voor de omgeving oplevert, is er minder aanleiding voor recreatieve en toeristische ontwikkeling in de directe nabijheid. Het gebied ten westen van de Havenkade zal in dit model hoofdzakelijk woongebied blijven met bedrijven [horeca, wellness, garagebedrijf met benzinepomp].

Dit model gaat uit van een beperkte ontwikkeling voor horeca, wellness en havengebonden detailhandel waarvoor ruimte gemaakt wordt aan de oostelijke oever van

de haven. Om voldoende levendigheid langs het water te garanderen zullen woningen gecombineerd worden met / gebouwd worden op een plint van bedrijfsruimten. Daarmee kan ook een aantrekkelijke en gevarieerde wand gemaakt worden aan het water. Uitgangspunt is bebouwing in maximaal 3 bouwlagen met kap, met mogelijk een accent op de hoek van de Havenkade en de J.P. Broekhovenstraat, tegenover de Botterwerf.

Door middel van een veerpontje, dat in de zomer dagelijks en in voor- en najaar in de weekends voetgangers over het havenkanaal zet, ontstaat een rondwandeling die de levendigheid en bedrijvigheid op de oostelijke kade zal stimuleren.

De ontsluiting van de wand langs de haven vindt plaats vanaf de Havenkade die door middel van een of meer 'knippen' van de ontsluiting van Kruismaten gescheiden wordt.

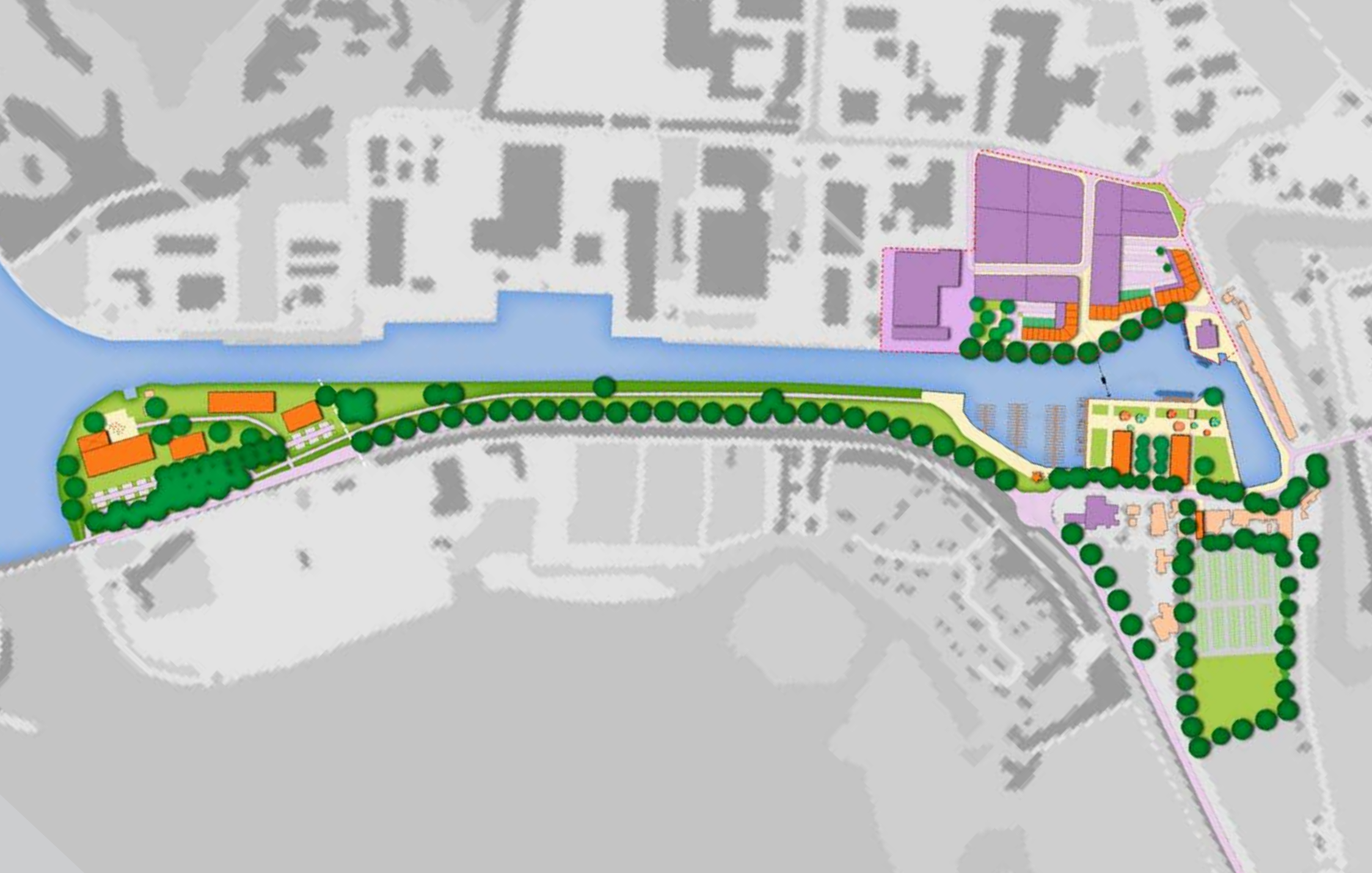
Deze ontwikkeling kan gezien worden als een eerste stap naar een meer kleinschalige en in functie gevarieerde ontwikkeling van het zuidwestelijke deel van Kruismaten.

### 3.3 Keuze

Na uitvoerige discussie heeft de gemeente gekozen voor een model waarin de sterke punten van beide modellen gecombineerd worden rondom de haven en dicht bij het stadscentrum:

- Een combinatie van een evenemententerrein, publieksvoorzieningen, parkeergelegenheid en een vergrote jachthaven ten westen van de haven.
- Een aantrekkelijke en levendige Havenkade ten oosten van de haven.
- Prioriteit in het toe te voegen recreatieve programma ligt aan de westzijde van de haven vanwege de synergie met het stadscentrum en de parkeervoorzieningen.

Dit model is verder uitgewerkt en zal in de volgende hoofdstukken toegelicht worden.



# 4 Stedenbouwkundig plan oostelijk deel havengebied

## Legenda

	Haven / Havenkanaal
	Bedrijven
	Bestaande woningen en voorzieningen
	Nieuwe woningen en voorzieningen
	Bomen
	Kade
	Weg
	Parkeerplaatsen (verhard)
	Parkeerplaatsen (grasbetontegel)
	Tuinen
	Evenemententerrein
	Plangrens oostelijk deel havengebied
	Voetveer

## 4.1 Relatie met gemeentelijk beleid

### Het plangebied in de nieuwe structuurvisie

Een nieuwe structuurvisie voor Elburg is in voorbereiding. In die nieuwe structuurvisie zal aandacht geschonken worden aan een lange termijnvisie voor het bedrijventerrein Kruismaten. De gemeente Elburg gaat voor de lange termijn uit van een geleidelijke transformatie van het bedrijventerrein Kruismaten naar andere functies omdat de exploitatie van het terrein beperkt wordt door de niet optimale ontsluiting en door de minder gunstige ligging. Voor het zuidwestelijke deel van Kruismaten gaat de visie uit van vorming van een levendige en aantrekkelijke havenwand en een kleinschalige bedrijfsontwikkeling in de milieucategorieën 1 en 2 daarachter.

### Bestemmingsplan

Voor het bedrijventerrein Kruismaten is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit nieuwe bestemmingsplan gaat uit van het handhaven van de huidige functies, behalve in het zuidwestelijke deel van Kruismaten waar een wijziging in functies en bebouwing gewenst is.

Voor het zuidwestelijke deel van Kruismaten zal de nieuwe bestemming 'gemengde doeleinden' zijn. In een strook langs de Havenkade zullen diverse functies toegelaten worden, waaronder wonen en voorzieningen. Achter de strook langs de Havenkade zijn uitsluitend bedrijfsfuncties toegestaan.

### Beleid ten aanzien van wonen

De gemeente heeft in het kader van het KWP 2010 – 2019 het beleid voor het aantal te bouwen woningen vastgelegd. De reeds vastgestelde woningbouwplannen binnen de gemeentegrenzen dekken de geraamde woningbehoefte. Daarom kiest de gemeente voor terughoudendheid bij het toevoegen van woningen in het plangebied. Als er woningen toegevoegd worden dan dient vooral gemikt te worden op woningtypen waar nog behoefte aan is. Dat zijn bijvoorbeeld woningen voor ouderen. Ook is het mogelijk woningtypen en -categorieën te overwegen die nog niet vertegenwoordigd zijn in Elburg, waarbij gedacht kan worden aan recreatiewoningen en bijvoorbeeld 'havengebonden' woningen die gekoppeld zijn aan een ligplaats in de haven.



## Legenda

	Haven / Havenkanaal
	Bedrijven
	Bestaande woningen en voorzieningen
	Nieuwe woningen en voorzieningen
	Bomen
	Kade
	Weg
	Parkeerplaatsen (verhard)
	Parkeerplaatsen (grasbetontegel)
	Tuinen
	Evenemententerrein
	Plangrens oostelijk deel havengebied
	Voetveer

## 4.2 Stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen

Uitgangspunt is dat in het oostelijke deel van het havengebied ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van horeca, havengebonden detailhandel en slechtweer accommodatie. Om de levendigheid van het straatbeeld te garanderen kan woningbouw toegevoegd worden, mits die, wat typologie betreft, aanvullend is op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op enkele plaatsen is ruimte voor woningen boven een laag bedrijven zoals horecafuncties met terras of watergerelateerde detailhandel. Ook is een combinatie van een horecabedrijf aan de Havenkade met een 'slecht weer voorziening' in het bedrijvengedeelte daarachter denkbaar.

Parkeerplaatsen voor de nieuwe functies langs de Havenkade bevinden zich hoofdzakelijk achter de havenwand en zijn vanaf de Havenkade bereikbaar.

De hoogte van de gebouwen is 2-3 lagen met kap met een accent in 4 lagen met kap op de hoeken van de Slenk.

Een voetveer verzorgt de verbinding over het Havenkanaal.

## 4.3 Verkeer en ontsluiting

### Verkeer regionaal

Elburg heeft twee verkeersverbindingen met een regionale betekenis: de N309 / Flevoweg en de Oostelijke Rondweg. De N309 verbindt Flevoland (Dronten, Zeewolde) met de Veluwe en de A28. De Oostelijke Rondweg is de hoofdontsluiting voor het oostelijke deel van Elburg. De verbetering van de verkeersafwikkeling in de gemeente is in studie, in overleg met de provincie. Een brug over het Havenkanaal, die Kruismaten en de Oostelijke Rondweg aansluit op de N309, ontbreekt nu. De gemeente Elburg is van mening dat die aansluiting niet wenselijk is vanwege de verkeershinder die zal optreden als het regionale verkeer, meer dan nu het geval is, door en langs de woongebieden zal rijden. Bovendien is een brug over het Havenkanaal kostbaar en lastig te realiseren vanwege de benodigde ruimte voor hellingbanen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgangspunt dat er geen aansluiting gemaakt zal worden voor doorgaand verkeer tussen de Oostelijke Rondweg en de N309.



*Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer*

### **Ontsluiting plangebied voor gemotoriseerd verkeer**

De Havenkade heeft momenteel nog een functie voor doorgaand personenautoverkeer. Deze functie is echter groter dan gewenst, mede vanwege overlast voor de aanliggende woningen en vanwege de gewenste recreatieve functie van het gebied tussen de haven en het historische stadscentrum. Daarom is het gewenst dat de Havenkade in de toekomst alleen nog voor aanliggende bestemmingen te gebruiken zal zijn. Dit betekent dat al het autoverkeer van en naar het bedrijventerrein afgewikkeld dient te worden via het bedrijventerrein, over de Oostelijke Rondweg. De ontsluiting van de woon- en bedrijvenwand langs de Havenkade vindt plaats vanaf de Havenkade die door middel van een of meer 'knippen' van de ontsluiting van Kruismaten gescheiden wordt. De 'knippen' zijn passeerbaar voor nooddiensten, voetgangers en fietsers.

### **Ontsluiting voor openbaar vervoer en fiets**

De dichtstbijzijnde reguliere bushalte is aan de Zwolscheweg, aan de andere kant van de vesting (ca. 400 m lopen). Deze loopafstand wordt door de provincie als acceptabel beschouwd, zodat het omleggen van buslijnen niet aan de orde is. Overigens is het mogelijk om met de

Regiotaxi tot voor iedere huisdeur in het plangebied te komen. Verder rijdt 's zomers de Walibi-Express tussen 't Harde en Walibi (Biddinghuizen), met een halte in het plangebied. Tenslotte ligt bij de provincie Gelderland een haalbaarheidsstudie naar een openbaar vervoer-verbinding tussen 't Harde en Dronten, die ook in of aan de rand van het plangebied een halte zou krijgen.

Vanuit het plangebied zijn de scholen, medische voorzieningen e.d. in Elburg-Oost goed bereikbaar via de vesting of via de route Robbertsmatenstraat - Hellenbeekstraat. De straatprofielen in het plangebied bieden voldoende ruimte voor fietsers.

### **Stratenpatroon in het zuidwestelijke deel Kruismaten**

Het toekomstige stratenpatroon in het zuidwestelijke deel van Kruismaten is gebaseerd op het huidige stratenpatroon. De straat met de naam 'Slenk' blijft behouden maar wordt verbreed.

De Havenkade zal in de toekomst voor autoverkeer doodlopen waar dat ook nu het geval is. Voor nooddiensten en langzaam verkeer blijft de verbinding Kruismaten – Havenkade gehandhaafd.

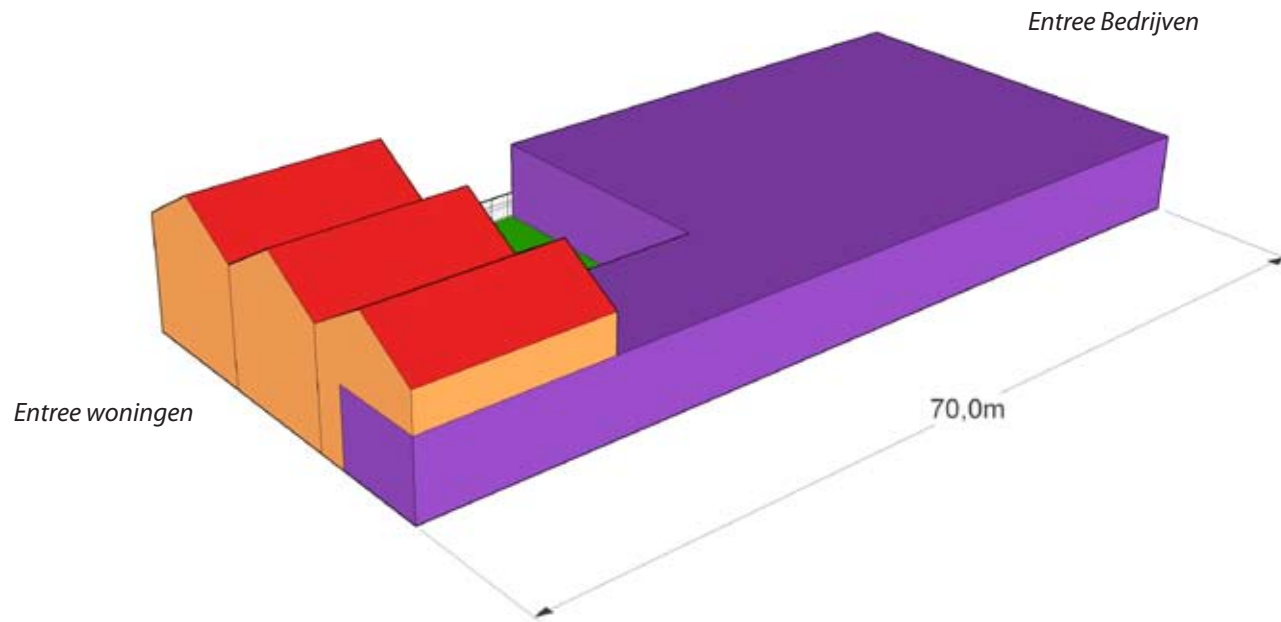
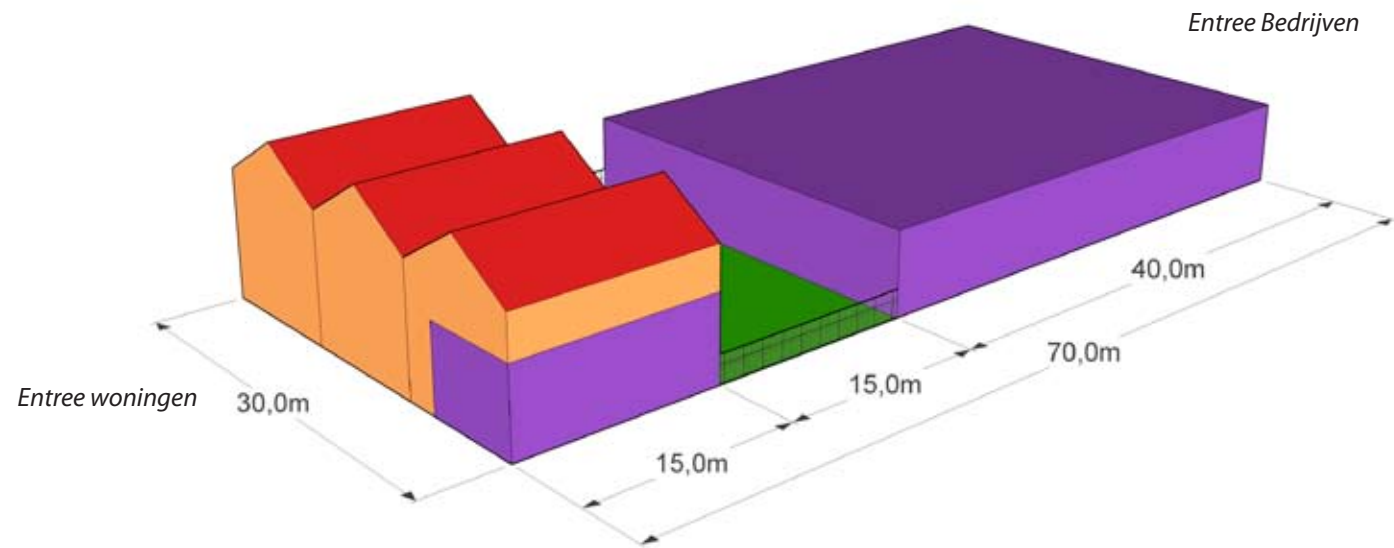
De parkeerplaatsen achter de havenwand zullen vanaf de Havenkade bereikbaar zijn.

## **4.4 Functies en bebouwing**

### **Mogelijkheden voor andere functies dan bedrijven**

Zijn er in het plangebied andere functies dan bedrijven mogelijk zijn en zo ja: welke? Er is met name gekeken naar functies in de sfeer van recreatie, cultuur en educatie. Deze verkenning leidt tot de bevinding dat functies met een nationale of regionale uitstraling moeilijk haalbaar zijn. Dergelijke functies in de recreatieve sfeer (pretpark, specifiek winkelcentrum, 'wavehouse', enz.) die een verzorgingsgebied hebben op een nationale of regionale schaal, eisen een uitstekende bereikbaarheid en een optimale zichtbaarheid. De bezoekers van dergelijke attracties zouden het gebied alleen kunnen bereiken via het bedrijventerrein en de Oostelijke Rondweg. De optimale zichtbaarheid zou alleen mogelijk zijn bij vestiging direct aan de Havenkade, wat niet goed past bij de gewenste uitstraling.

Voorzieningen in de sfeer van cultuur en educatie (museum, schouwburg, voorlichtingscentrum) passen niet goed op een bedrijventerrein en er moet doorgaans geld bij zodat de financiële haalbaarheid ontbreekt. Voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied (sauna, fitnesscentrum, watersportwinkel) zouden wél in het





plangebied passen, maar ook deze functies stellen hoge eisen aan een goede bereikbaarheid en een passende omgeving. Belangrijke trekker voor ondernemers in dit gebied is de watersport. Bij een uitbreiding van de jachthavencapaciteit zou een uitbreider, daarop gericht aanbod aan winkels en ondernemingen verwacht mogen worden.

#### **Relatie met het oude centrum**

Als er lokale voorzieningen aan het plangebied toegevoegd worden, moet bekeken worden hoe de wisselwerking met het bestaande voorzieningenpakket in het naastgelegen oude centrum zal zijn.

#### **Ambitie kadebebouwing Kruismaten**

De gemeente heeft de ambitie om de kade van Kruismaten te ontwikkelen naar een levendige omgeving met een aantrekkelijke kadebebouwing en een aaneenschakeling van verschillende watergerelateerde bedrijven. Deze ambitie leidt tot enkele aanvullende uitgangspunten die hieronder toegelicht worden.

#### **Entrees aan de kade**

Een levendige kade vraagt om entrees aan de

Havenkade. Voor kleinschalige functies zoals voorzieningen en wonen zijn entrees aan de Havenkade een goede oplossing. Voor bedrijven waarvan de klanten met de auto via Kruismaten het bedrijf bezoeken, is het niet logisch de entree aan de Havenkade te maken. Om die reden lijkt bedrijvigheid geen goede functie langs de Havenkade.

#### **Combinatie met horeca en wonen wenselijk**

Om de levendigheid ook buiten werktijden, dus 's avonds en in de weekends, te garanderen betekent dit een combinatie van diverse typen bedrijvigheid (winkels en horeca bijvoorbeeld) of een combinatie van bedrijven en woningen.

#### **Balans kwaliteitseisen en economische haalbaarheid**

De gemeente neemt niet zelf actief de ontwikkeling ter hand maar faciliteert alleen initiatieven van particulieren en stelt eisen aan de kwaliteit. Die particuliere ontwikkelaars zullen alleen investeren als een rendabele exploitatie mogelijk is. Als de eisen te hoog gesteld worden, zal er geen initiatief genomen worden en blijft de kadebebouwing zoals die nu is. Het is dus zaak de juiste balans te vinden tussen kwaliteitseisen en

economische haalbaarheid.

#### **Oostelijke Havenkade als één geheel ontwikkelen**

Het oostelijk deel van de Havenkade wordt alleen dán aantrekkelijk en levendig als de gehele wand in één keer of binnen een tijdsbestek van enkele jaren aangepakt wordt. Als slechts een of twee van de vier secties van de havenwand vernieuwd worden volgens dit plan, zal het resultaat als geheel niet het gewenste effect hebben.

#### **Parkeren deels achter de havenwand oplossen**

De oplossing voor het parkeren is een belangrijke factor. Langs de Havenkade is, vanwege de gewenste recreatieve aantrekkelijkheid in beperkte mate parkeerruimte beschikbaar. Er moet dus achter en tussen de gebouwen langs de Havenkade ruimte voor parkeren gevonden worden.

#### **Combinatie wonen en bedrijvigheid**

Een menging van functies langs de Havenkade is wenselijk. Om de juiste oplossing voor deze menging te onderzoeken is een modellenstudie uitgevoerd. De beste oplossing blijkt een menging van diverse typen bedrijven en bedrijfsgebouwen en diverse typen woningen. Deze

oplossing is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Voor bedrijfshallen, al dan niet havengerelateerd, is ruimte achter de havenwand, waarbij één of meer bedrijven ook een entree aan de Havenkade kunnen krijgen. Een recreatiebedrijf kan zich bijvoorbeeld op het bedrijvengedeelte achter de havenwand vestigen en het horecadeel van het bedrijf aan de Havenkade onderbrengen. Ook is een beperkte winkelvoorziening denkbaar, eventueel havengebonden. In het bestemmingsplan zal de combinatie van woningen met bedrijfsruimtes over de gehele lengte van de havenwand mogelijk gemaakt worden.

### **Woningen aan de Havenkade**

In dit plan is alleen ruimte voor woningen die een aanvulling betekenen op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het is aan de initiatiefnemers / ontwikkelaars om niches op te zoeken die aan deze eis voldoen, waarbij gedacht kan worden aan starters-, senioren-, zorg- en recreatiewoningen en –appartementen. Als het gaat om recreatiewoningen ligt de koppeling met de jachthaven voor de hand. Deze woningen kunnen op een plint van bedrijven of winkels geplaatst worden. Geschikte locaties daarvoor zijn de

hoek van de Havenkade en de J.P. Broekhovenstraat, en op de hoeken van de Slenk, waar ruimte is voor horeca met terras of winkels. Entrees van woningen aan de straat zijn wenselijk evenals een mix van woningtypen. Dit leidt tot het opnemen van ruimte voor grondgebonden woningen in het plan.

### **Indicatief programma**

In het stedenbouwkundig plan is in de nieuw te ontwikkelen havenwand ruimte voor het volgende indicatieve programma:

- Een gering aantal woningen (grondgebonden en (service)appartementen) op termijn en onder door de gemeente te stellen randvoorwaarden;
- Klein hotel met ca. 10 bedden;
- Ca. 250 m<sup>2</sup> horeca- of winkelvoorziening.

Voor monofunctionele bedrijfsruimte is plaats achter de havenwand.

Dit programma is indicatief omdat het definitieve programma op initiatief van de ontwikkelaars, later in het proces, in overleg met de gemeente, op basis van dit stedenbouwkundig plan en binnen de wettelijke kaders gestalte zal krijgen. Marktruimte en het ontbreken van negatieve effecten op woningbouwontwikkelingen in Elburg-Oost moeten worden aangetoond.

### **Milieuzonering en woningen**

Direct ten noorden van de voorgestelde nieuwe havenwand ligt een bedrijf in SBI-milieucategorie 3. Volgens de wettelijke bepalingen dient de afstand van de kavelgrens tot toe te voegen gevoelige bestemmingen, waaronder woningbouw, minimaal 50 meter te zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt is verlenging van de oostelijke bebouingswand langs de Havenkade in noordelijke richting wenselijk. Dat is alleen mogelijk als de kavelgrens van het bedrijf ten noorden van het plangebied in noordelijke richting verschoven wordt of als deze kavel in een lagere milieucategorie wordt ondergebracht. Het woningbouwplan langs de Havenkade zal aan de bepalingen in de vergunning van het betreffende bedrijf getoetst worden.

### **Bedrijven in zuidwestelijke deel Kruismaten**

De zuidwestelijke punt van het bedrijventerrein Kruismaten zal opnieuw ingericht worden, mede om de bouw van nieuwe havenwand mogelijk te maken. Het uitgangspunt voor dit nieuw in te richten terrein is een meer kleinschalige inrichting, gebaseerd op het

bestaande stratenpatroon. Dit terrein is uitsluitend geschikt voor lichtere bedrijvigheid (categorie 1 en 2) met een maximale hoogte van 7 meter. De eisen aan de inrichting van de kavels en aan de vormgeving van deze bedrijfsgebouwen zijn opgenomen in hoofdstuk 5: Beeldkwaliteitsplan voor het Oostelijk deel van het havengebied.

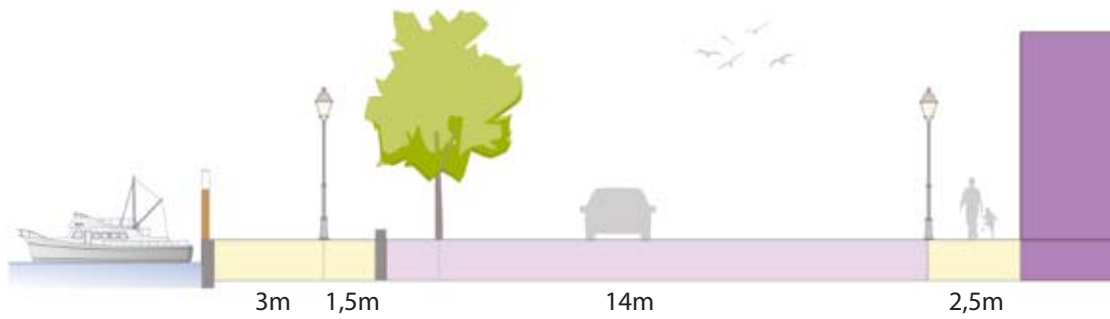
#### 4.5 Openbare ruimte

##### Parkeren

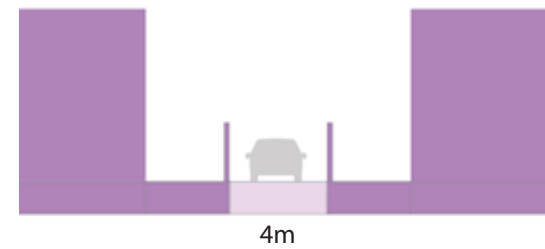
Voor het boven beschreven indicatieve programma zijn volgens CROW-normen 150 parkeerplaatsen nodig. Daarvan zullen er 32 langs de Havenkade aangelegd worden en de overige in parkeerhoven op uitgegeven terrein achter de havenwand. De langsparkerplaatsen aan de gevelzijde van de Havenkade dragen bij aan de gewenste levendigheid en dragen bij aan een goede bereikbaarheid van de toekomstige woningen en bedrijven. Indien uit de definitieve inrichting blijkt dat het niet mogelijk is om de benodigde parkeerplaatsen in het gebied te realiseren, kan gebruik worden gemaakt van het Parkeerfonds. Op grond van deze regeling kan voor de parkeernorm ontheffing worden verleend van het de Bouwverordening, tegen betaling van een door

de gemeente vastgestelde bijdrage per parkeerplaats. De gemeente is dan verplicht om binnen een periode van 10 jaar en een straal van 900 meter, de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

functie	parkeer-norm	eenheden	Parkeer-plaatsen
woningen middelduur	1,9 / won.	12	23
woningen goedkoop	1.7 / won.	42	72
hotel	1,5 / kamer	10	15
horeca	16 / 100 m <sup>2</sup>	2,5	40
<b>totaal</b>			<b>150</b>



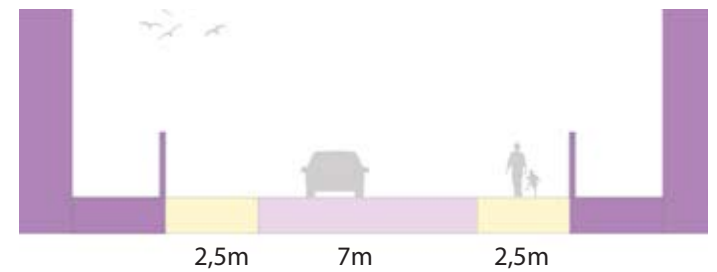
Profiel A: Havenkade bestaande situatie



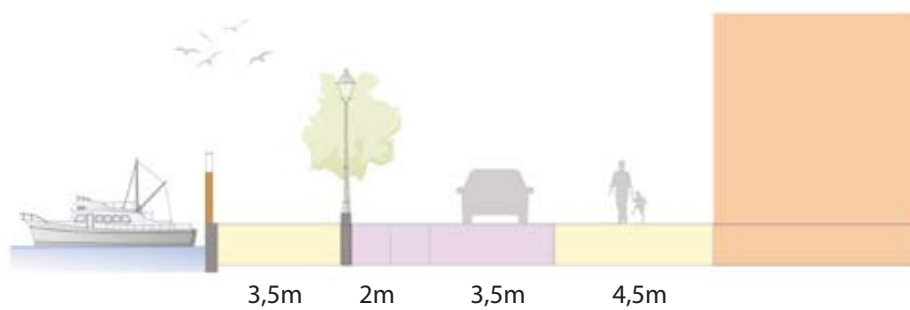
Profiel D: bestaande situatie



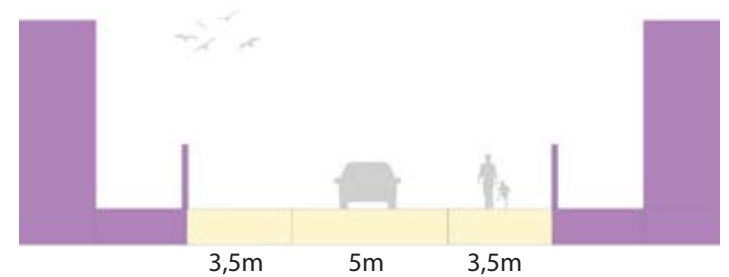
Profiel B: Havenkade nieuwe situatie volgens stedenbouwkundig plan



Profiel E: nieuwe situatie volgens stedenbouwkundig plan



Profiel C: bestaande situatie



Profiel F: nieuwe situatie volgens stedenbouwkundig plan

### **Straatprofielen**

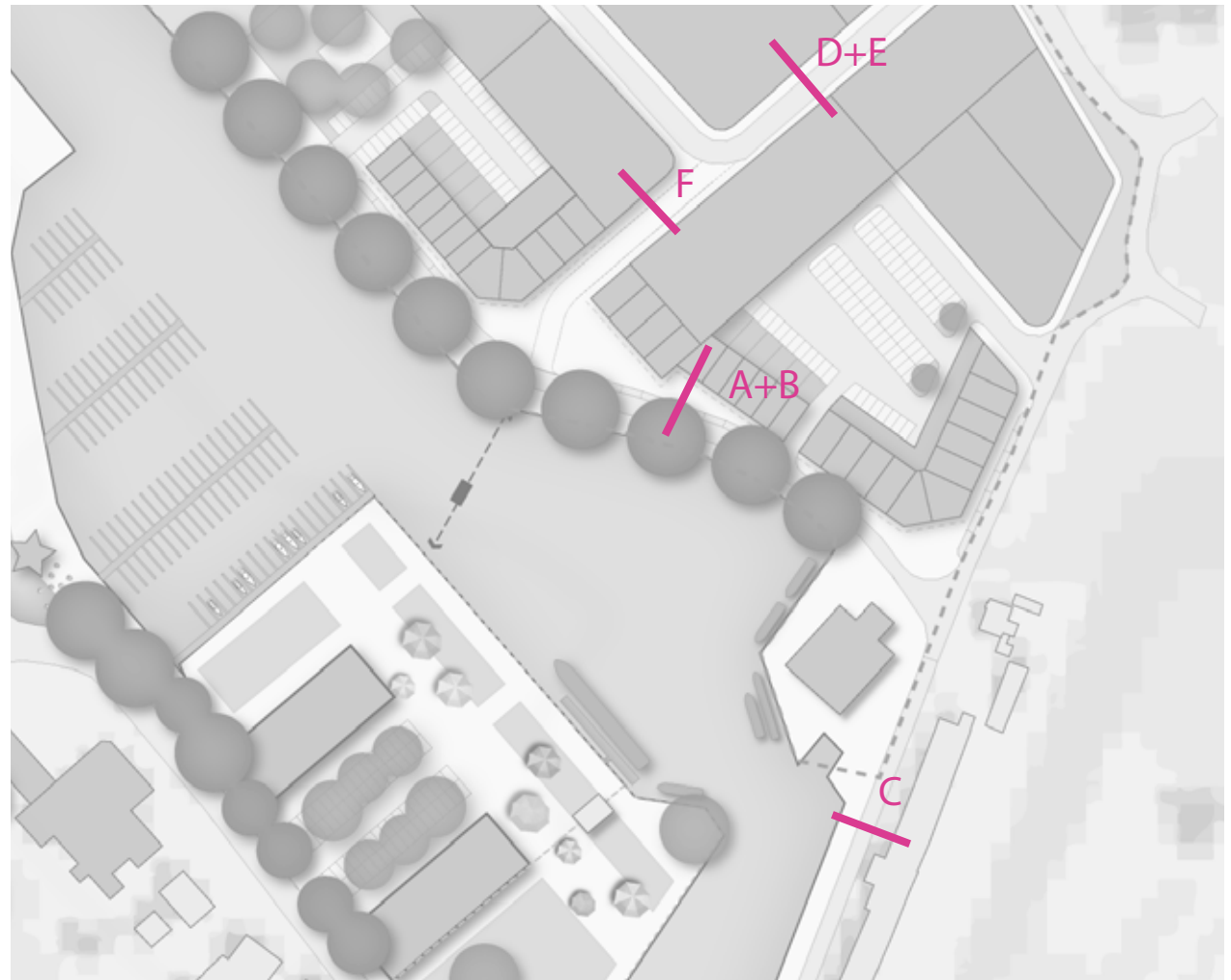
Het toekomstige oostelijke deel van de Havenkade sluit aan op het profiel van het reeds aangelegde deel met een brede wandelstrook langs de kade. Tussen de rijbaan en de gevelwand ontstaat een geleidelijk breder wordend trottoir dat vanwege het uitzicht en de bezonning geschikt is voor een terras.

Langs de gevelwand vormt een doorlopende 'stoep' (een privé-ruimte op uitgegeven terrein aansluitend op het trottoir) de overgang tussen openbaar en privé.

### **Groen**

In de brede wandelstrook langs het water is ruimte voor bomen 1<sup>e</sup> grootte, die vanaf de huidige standplaats daar naartoe verplaatst zullen worden. Waar nodig worden nieuwe bomen geplant.

Aan de noordelijke zijde van het plangebied is ruimte voor een plantsoen met een kinderspeelplaats.





*Traditionele gevels met verschillende gevelindeling, materialen en kleur*

# 5 Beeldkwaliteitsplan oostelijk deel havengebied

Om de gewenste samenhang in het havengebied te realiseren is het noodzakelijk van te voren afspraken te maken over de uiterlijke verschijningsvorm en de kwaliteit van het gebied; de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan is mede gebaseerd op de eerder voor dit gebied opgestelde rapporten 'Ontwikkelingsvisie Havenkade' en 'Herinrichting Havenkade'.

## 5.1 Woningen en bedrijven aan de Havenkade

### Traditioneel maar niet retro

De nieuwe havenwand zal een traditioneel karakter hebben dat aansluit bij het karakter van Elburg en bij de aanwezige bebouwing rond de haven. Tegelijk is het een project van nu en heeft het geheel een duidelijk eigentijdse signatuur. Retro-architectuur is niet gewenst.

### Eenheid

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit drie secties langs de Havenkade en één sectie aan de J.P. Broekhovenstraat. De havenwand zal zich manifesteren als één stedenbouwkundig geheel met daarbinnen per travee of per twee traveeën nuances in rooilijn, goot- en nokhoogte, detaillering en materiaal om de gewenste individuele uitstraling te bereiken. De bouwhoogte wisselt van 2 en 3 lagen met kap tot 4 lagen met kap aan weerszijden van de Slenk. Alle bouwblokken hebben zadeldaken in de vorm van hoofdzakelijk dwarskappen afgewisseld met langskappen. De individuele uitstraling wordt versterkt door de verticale belijning in de gevels te benadrukken.

### Accenten

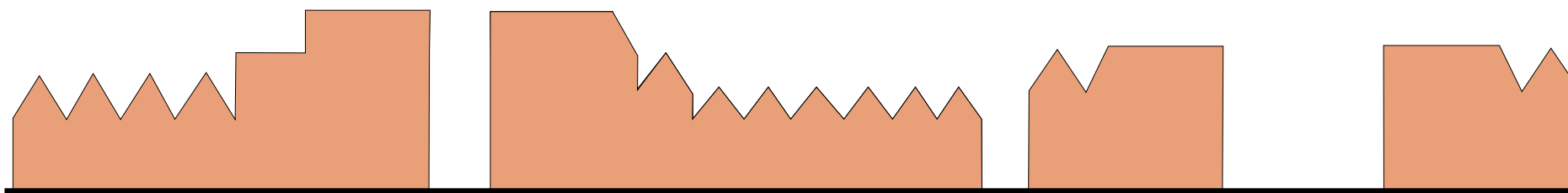
De bouwblokken aan weerszijden van de Slenk zijn een potentiële blikvanger. Voor deze gebouwen is speciale aandacht nodig. Een meer moderne en uitdagende architectuur behoort hier tot de mogelijkheden.

### Gevelbehandeling

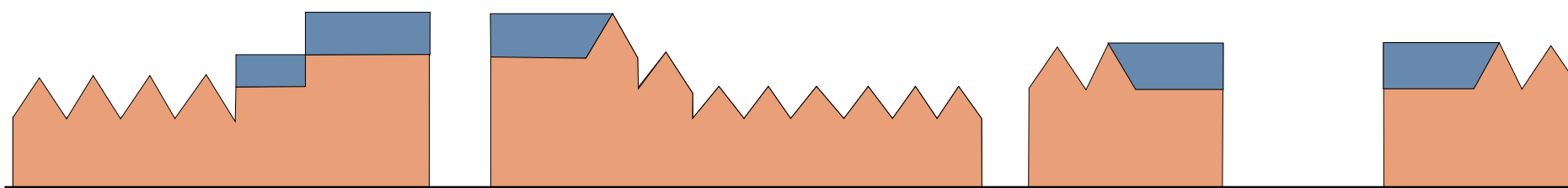
Verspringende voorgevels tot maximaal 25 cm brengen plastic in de gevelwand. In- en uitspringende, geveldelen, bijvoorbeeld erkers, speciaal op de hoeken en knikken zijn gewenst. Alleen inpandige balkons en Franse balkons zijn toegestaan aan de Havenkade. Borstweringen zijn van baksteen of van hout. Zijgevels aan paden naar parkeerhoven achter de havenwand, zijn voorzien van minstens 1 raam op de eerste 2 bouwlagen.

### Materiaal

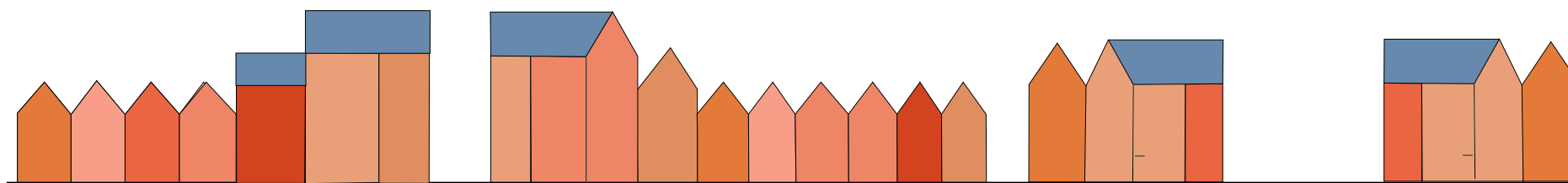
Het bouw materiaal is gebakken steen in het kleurenschaal van bruin tot rood in een middentint tot donkere tint. De daken zijn bedekt met bruine of grijze pannen. Een



Sectie's, bouwhoogte



Kappen



Individuele uitstraling



Gevelindeling



mogelijk ondersteunend materiaal is hout, geschilderd in donkere tinten van zwart tot bruin, rood en blauw. De kozijnen zijn wit.

Puien van winkels en horecabedrijven bestaan voor maximaal 70 procent uit transparant materiaal. Reclame-uitingen zijn alleen toegelaten op de glazen puien en/of in de vorm van een uithangbord of –lichtkast van maximaal 0,5 m<sup>2</sup> oppervlak.

### **Stoepen en entrees**

De stoepen zijn 120 cm diep, zijn hoofdzakelijk verhard met een kwalitatief hoogwaardig materiaal en worden tezamen met de gevelwand ontworpen.

Alle woningentrees liggen aan de Havenkade of aan de Slenk. De entrees zijn aanleiding voor bijzondere detaillering in aansluiting op de stoepen.

### **Keuze architect**

Het is wenselijk dat de havenwand door één architect ontworpen en uitgewerkt wordt en dat de architect door de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, geselecteerd wordt.

### **Stedenbouwkundige begeleiding vervolg**

Omdat het plangebied mogelijk door meerdere partijen wordt ontwikkeld, waarbij het programma nog niet vaststaat, kan dit beeldkwaliteitplan alleen kaders bieden. Dit betekent dat hij het opstellen van programma's en bij het maken van ontwerpen voor de havenwand, stedenbouwkundige begeleiding nodig is. Deze kennis kan worden verkregen bij het Gelders Genootschap of bij een andere externe partij. De stedenbouwkundige begeleiding geschiedt op basis van bovenstaande beeldkwaliteitseisen, maar krijgt de ruimte om samen met de ontwikkelaars, architecten, gemeente en de welstandscommissie tot een passende geheel te komen.

### **5.2 Openbare ruimte Havenkade**

De openbare ruimte is rustig en 'dorps' ingericht.

De straten zijn uit de materialen samengesteld die gebruikelijk zijn in Elburg 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 circa 10 cm verhoogd gelegen en samengesteld uit trottoirbanden;
- Straatverlichting van hetzelfde 'klassieke' type dat in Elburg standaard toegepast wordt, in de kleur donkergroen;
- Paaltjes voor elektravoorziening boten, donkergroen;
- Afvalbakken: donkergroen;
- Op het verharde kadevlak 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;
- Het materiaal en meubilair van de Havenkade wordt doorgetrokken in de Slenk en in de J.P. Broekhovenstraat tot aan de 'knip'.



*De openbare ruimte aan de Havenkade*

### 5.3 Bedrijven

Achter de havenwand bevindt zich het gedeelte met uitsluitend bedrijfsgebouwen. Aangezien in dit gedeelte van het plangebied op de lange termijn een transformatie wordt voorzien naar een meer gemengd stedelijk gebied is het wenselijk uit te gaan van een 'lichte' vorm van bedrijfsbebouwing. Aan deze gebouwen en aan de inrichting van de bedrijfskavels worden de volgende eisen gesteld:

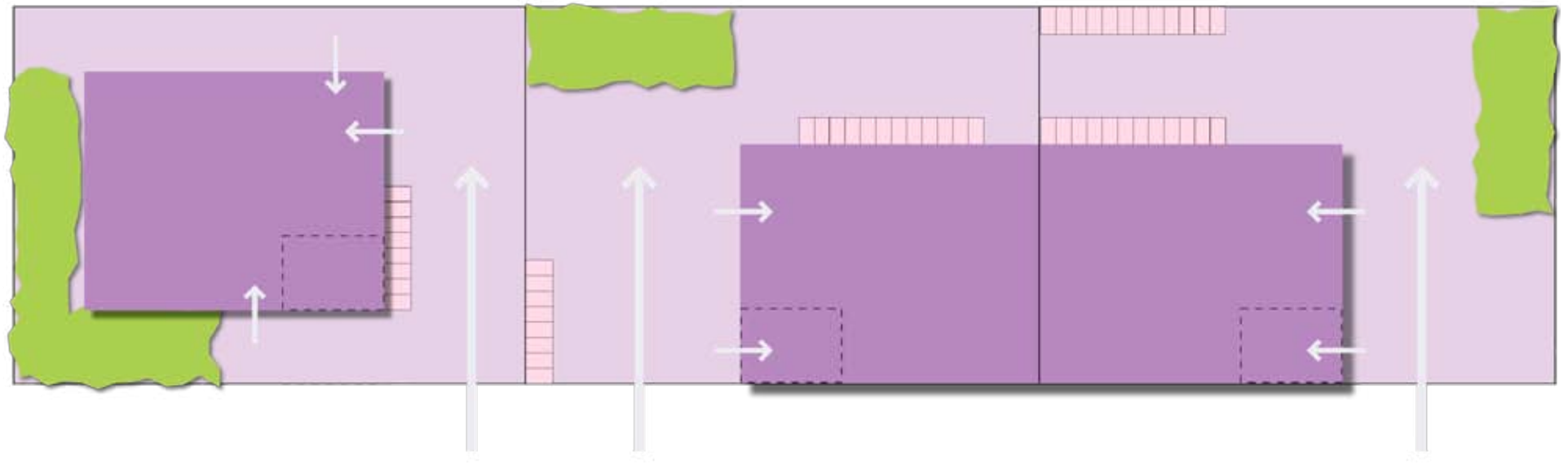
- Concentratie van bedrijfsactiviteiten in één bedrijfsgebouw met een hoogte tot maximaal 7 meter;
- Een eventueel kantoorgedeelte wordt in dit hoofdvolume ingebouwd;
- Platte daken;
- Kleurstelling van de gebouwen is licht- tot middengrijs;
- Parkeren op eigen terrein met aan de voorzijde ruimte voor maximaal 5 auto's;
- Overige parkeerruimte en opslag van goederen uitsluitend op het achtererf;
- Terreinafbakening met spijlenhekken en – poorten aan de straatzijde 2,1 meter hoog, kleur donkergrijs;
- Terreinafbakening aan parkeerhoven achter

Havenkade: begroeide hekwerken tot 2,1 meter hoog;

- Namen bedrijven alleen aan de gevel, in letters of logo's met een maximum hoogte van 1,5 meter. Reclame of naamborden op daken, lichtbakken en uithangborden of borden op het terrein zijn niet toegestaan.



Voorbeelden van gevels, parkeren en erfscheiding bedrijven


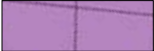






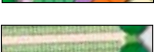

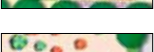
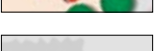
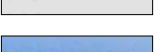


*Principe van perceelinrichting zuidwestelijk deel Kruismaten*



# 6 Schetsplan gebied ten westen van het Havenkanaal

## Legenda

	Haven / Havenkanaal
	Bedrijven
	Bestaande woningen en voorzieningen
	Nieuwe woningen en voorzieningen
	Bomen
	Kade
	Weg
	Parkeerplaatsen (verhard)
	Parkeerplaatsen (grasbetontegel)
	Tuinen
	Evenemententerrein
	Plangrens oostelijk deel havengebied
	Voetveer

## Schetsplan

Dit hoofdstuk beschrijft het stedenbouwkundig schetsplan voor het gebied ten westen van de haven. Omdat dit plan nog in de schetsfase verkeert zijn er nog geen uitgewerkte programma's en inrichtingsvoorstellen beschikbaar. Die horen thuis in een volgende fase, namelijk die van het gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Wel zijn in dit plan een aantal varianten van onderdelen beschreven die in de volgende fase meer nauwkeurig onderzocht en uitgewerkt zullen worden. In de teksten en tekeningen in dit hoofdstuk zijn beeldkwaliteitseisen verwerkt.

## De haven centraal

Centraal in dit schetsplan staat de concentratie van ingrepen en activiteiten rondom de haven en dicht bij het centrum van Elburg vanuit de gedachte dat nieuwe toevoegingen bestaande kwaliteiten moeten ondersteunen.

Deze concentratie bevindt zich op en rond de huidige parkeerplaats aan de haven. De belangrijkste ingrepen zijn:

- *Evenemententerrein:* Op de locatie van het grasveld en het dijkje ten noorden van de Oude Haven wordt

het evenemententerrein ingericht.

- *Voorzieningsgebouw:* Op de locatie van het huidige parkeerterrein is ruimte voor een voorzieningsgebouw, met horeca en 'slecht weer voorzieningen' met daarbij een beperkte parkeercapaciteit.
  - *Nieuwe parkeerplaats:* Tegenover het evenemententerrein ligt de toegang tot de nieuwe parkeerplaats die ruimte biedt aan circa 400 auto's. De ijsbaan zal aangepast of verplaatst worden.
  - *Uitbreiding jachthaven:* De bestaande jachthaven wordt uitgebreid met 80 tot 120 plaatsen op de locatie van het huidige parkeerterrein op de westelijke oever van het Havenkanaal. De bestaande loods wordt gesloopt. De kades langs het Havenkanaal en langs de Oude Haven blijven vrij toegankelijk.
  - *Verbeterde entree Elburg vanaf de Flevoweg:* De route vanaf de Flevoweg naar het centrum van Elburg wordt aantrekkelijker gemaakt. Vanaf de rotonde zal de bezoeker de nabijheid van het centrum en levendigheid kunnen ervaren.
- Buiten het havengebied ligt de nieuwe bestemming voor de *Kop van het Havenkanaal*, met ruimte voor



Ruimtetewerking Oude Haven en evenemententerrein



## Legenda

	Haven / Havenkanaal
	Bedrijven
	Bestaande woningen en voorzieningen
	Nieuwe woningen en voorzieningen
	Bomen
	Kade
	Weg
	Parkeerplaatsen (verhard)
	Parkeerplaatsen (grasbetontegel)
	Tuinen
	Evenemententerrein
	Plangrens oostelijk deel havengebied
	Voetveer

bijvoorbeeld een hotel, wellness en bijbehorende voorzieningen. Deze ingrepen zullen in de volgende paragrafen nader toegelicht worden.

### Evenemententerrein

In Elburg is behoefte aan een terrein waar diverse, vooral kleinere tot middelgrote evenementen plaats kunnen vinden. Gedacht wordt aan evenementen in de sfeer van historie, cultuur, markt, kermis en vermaak, die de toeristische aantrekkelijkheid van Elburg zullen versterken. Aanvankelijk was het idee dit evenemententerrein ten zuiden van de huidige ijsbaan te lokaliseren. Nadelen van deze locatie zijn de gebrekkige ontsluiting, een weinig aantrekkelijke omgeving en vooral het ontbreken van een relatie met het historische voorzieningencentrum van Elburg. Het is minder aantrekkelijk een evenement te organiseren in een weiland op een weinig zichtbare, achteraf gelegen locatie. Uit het onderzoek naar een betere locatie kwam het grasveld tussen de Oude Haven en het parkeerterrein naar voren als de meest aantrekkelijke. Deze locatie is beschikbaar en is met 4.000 – 7.000 m<sup>2</sup> van een goed formaat voor het nagestreefde type evenementen. Het terrein ligt tegen de twee trekkers van Elburg namelijk

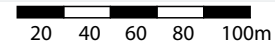
het oude centrum en de haven en er kan dichtbij voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Niet in de laatste plaats biedt een evenemententerrein op deze locatie de kans het nu rommelige entreegebied tussen de rotonde in de Flevoweg en de Oude Haven aanzienlijk te verbeteren. Een gemeentelijk evenementenbeleid is in voorbereiding. Daarin zal vastgelegd worden welke typen evenementen wenselijk en haalbaar zijn in Elburg en welke locaties daarvoor in aanmerking komen.

### Prettige ruimte

Een evenemententerrein op deze prominente locatie moet niet alleen tijdens evenementen goed functioneren, maar moet ook een prettige ruimte zijn als er geen evenement is. Dat kan bereikt worden door het terrein vorm te geven als een 'groen plein', deels verhard en deels in gras met enkele bomen. Samen met de Oude Haven zal het evenemententerrein één ruimte vormen van ongeveer 150 meter lang en 100 meter breed. Het zal een weidse ruimte zijn waarin het water en de aangemeerde boten een boeiend schouwspel opleveren. Het is belangrijk dat aan de noordzijde een zekere wandwerking ontstaat waarin het toe te voegen



Twee modellen voor omvang uitbreiding jachthaven en voorzieningengebouw



## Legenda

	Haven / Havenkanaal
	Bedrijven
	Bestaande woningen en voorzieningen
	Nieuwe woningen en voorzieningen
	Bomen
	Kade
	Weg
	Parkeerplaatsen (verhard)
	Parkeerplaatsen (grasbetontegel)
	Tuinen
	Evenemententerrein
	Plangrens oostelijk deel havengebied
	Voetveer

voorzieningengebouw (zie volgende paragraaf) zal voorzien. Tenslotte is het wenselijk dat langs de kades ruimte vrij blijft om te wandelen en boten aan te meren en te bevoorraden.

Het nu aanwezige dijkje kan verdwijnen of kan in een smallere versie terugkeren langs de kade. Wellicht is het voor de ruimtewerking beter het dijkje te vervangen door een haag. Het gebouwtje van de voormalige visafslag kan op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Het voormalige peilschaalgebouwtje (in gebruik als toiletgebouw) kan mogelijk niet op de huidige plaats blijven staan. In dat geval zal worden bekeken of het mogelijk is het gebouwtje te verplaatsen naar een meer geschikte locatie aan de rand van het evenemententerrein.

### Voorzieningengebouw

Het voorzieningengebouw ondersteunt de toeristisch-recreatieve functie van Elburg. Er is ruimte voor bijvoorbeeld:

- Horeca met terras;
- Kleinschalige winkelvoorzieningen: water- en havengebonden;
- "Slechtweervoorzieningen": bijvoorbeeld een

overdekte speeltuin, een bowling, een kartbaan enzovoort.

Het is ook mogelijk om een deel van het gebouw te gebruiken als kantoorruimte voor de havenmeester annex informatiepunt, maar deze functies kunnen ook in andere gebouwen worden ondergebracht.

Voor al deze voorzieningen geldt dat ze ondersteunend aan dan wel aanvullend op het bestaande voorzieningenpakket van Elburg moeten zijn. Gedacht wordt aan een gebouw van 2 lagen, mogelijk met soortgelijke architectuur en uitstraling als de recent opgeleverde Botterwerf: Een kleurig gebouw met veel hout dat verwijst naar de haven.

Afhankelijk van de markt en het programma zou het voorzieningengebouw kunnen bestaan uit twee losse volumes naast elkaar met een pleintje ertussenin, een gebouw in een U-vorm of een groter enkelvoudig volume.

De afmetingen van het gebouw, het volume en plastic zullen in de volgende fase vastgesteld worden in samenhang met het programma en met inrichtingsvoorstellen voor de omringende openbare ruimte.

Tussen dit gebouw en de kade of tussen twee gebouvvolumes is ruimte voor een beperkt aantal



Visualisatie evenemententerrein en voorzieningengebouw

openbare parkeerplaatsen ten dienste van het voorzieningencentrum. Het idee is dat tijdens wat grotere evenementen deze parkeerruimte tijdelijk bij het evenemententerrein gevoegd kan worden. In de inrichting van de parkeerruimte moet rekening gehouden worden met deze dubbelfunctie.

#### **Uitbreiding jachthaven**

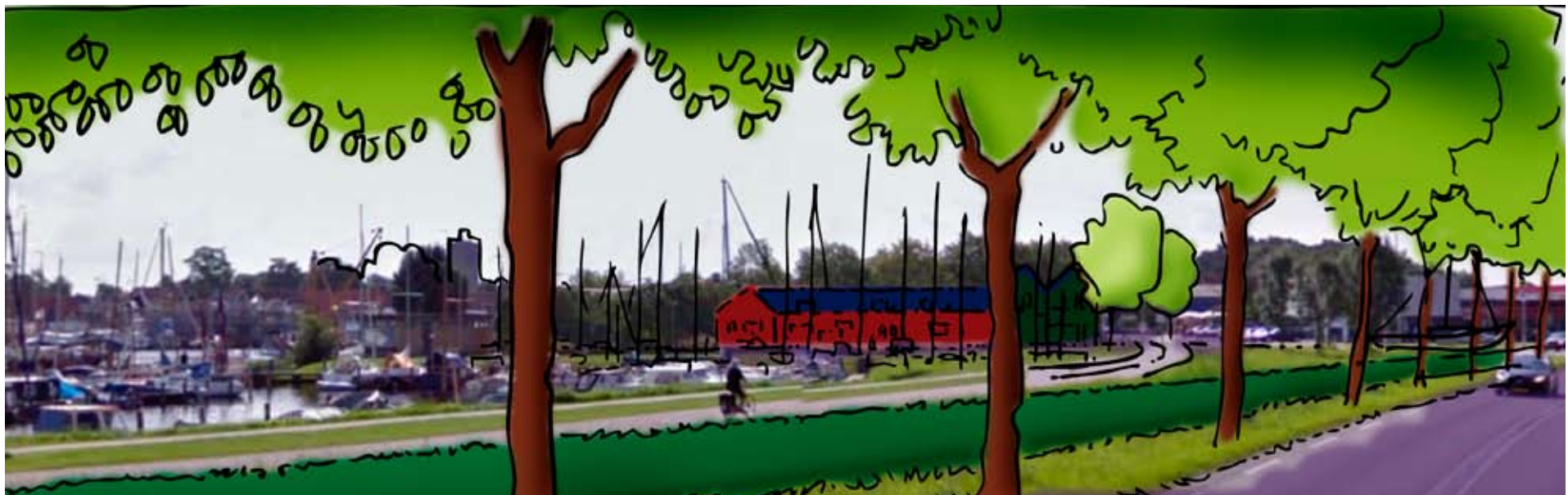
De bestaande jachthaven wordt uitgebreid op de locatie van het huidige parkeerterrein op de westelijke oever van het Havenkanaal. De loods wordt gesloopt. Deze uitbreiding zal ruimte bieden aan 80 tot maximaal 120 boten. Nader onderzoek moet uitwijzen of er voldoende markt is voor de maximale uitbreiding. De inrichting van deze nieuwe haven sluit aan op die van de bestaande en ook in de exploitatie vormen ze één geheel. De voormalige visafslag blijft gehandhaafd op de huidige locatie. De inrichting van de kades sluit in materiaal, meubilair en inrichting aan op de inrichting van de Havenkade.

#### **Verbetering noordelijke entree**

In het ontwerp voor de noordelijke entree van Elburg zijn de volgende wensen verwerkt:



*Belangrijke zichtlijnen*



Visualisatie uitbreiding jachthaven en voorzieningengebouw

- Zicht op Elburg vanaf de Flevoweg;
- Een waardige en aantrekkelijke toegang naar Elburg vanaf de rotonde in de Flevoweg;
- Een aangenaam verblijfsklimaat langs het pad op de westelijke oever van het Havenkanaal;
- Behoud / herstel van belangrijke zichtlijnen, met name die langs het Havenkanaal op de Vischpoort.

In hoofdstuk 2.3 is de zichtbaarheid van de vesting vanaf de Flevoweg toegelicht. Daaruit blijkt dat vanaf de Flevoweg de Vischpoort en het oude centrum niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Aan dit zicht valt weinig te verbeteren, omdat met name ook de bomen op de vestingwal het zicht wegnemen en het is niet wenselijk deze bomen te verwijderen. Door het slopen van de bestaande loods aan de noordzijde van het parkeerterrein en door het uitbreiden van de jachthaven naar het zuiden zal het zicht vanaf de Flevoweg op de haven verder verbeteren. Het nieuwe voorzieningengebouw verandert het zicht op Elburg niet wezenlijk. Het voorzieningengebouw ontnemt evenmin het uitzicht op de jachthaven.

Het ontwerp bevat een doorgaande boombeplanting in de oostelijke berm van de Flevoweg. Een landschapelijke soort als populier, abeel of es is hier een goede keuze. Langs de bomen wordt een haag geplant van 0,7 meter hoog. Vanaf de Flevoweg ziet de automobilist onder de boomkronen door en over de haag heen, de haven en Elburg in de verte liggen. De bomen en de haag zorgen ervoor dat het verblijfs- en wandelklimaat langs het Havenkanaal zal verbeteren. De auto's rijden in de schaduw en achter de haag en zullen minder nadrukkelijk de ruimte bepalen dan nu het geval is.

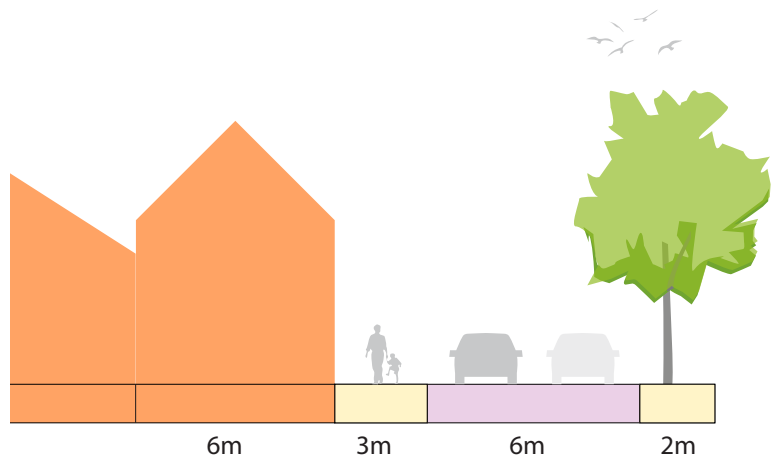
De zichtlijn langs de westelijke oever van het Havenkanaal op de Vischpoort blijft behouden. Er zullen geen zichtbelemmeringen op deze lijn geplaatst worden.

#### **Vanaf de rotonde naar het centrum**

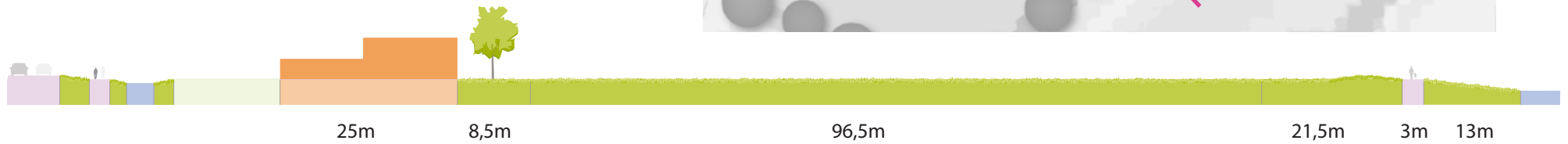
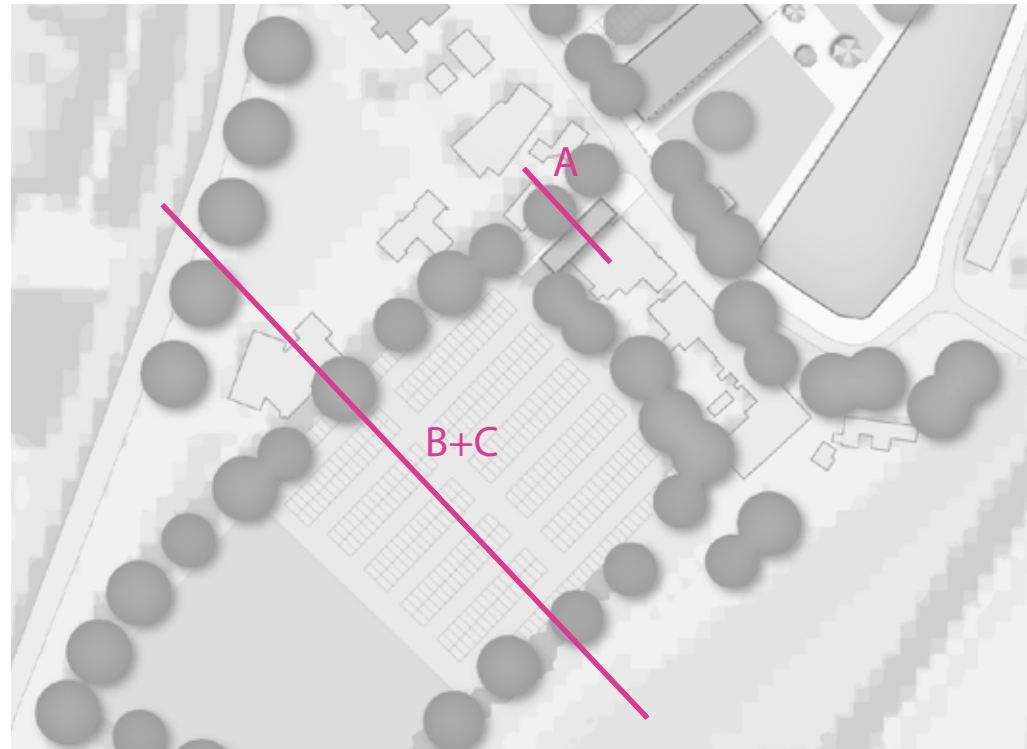
Het is wenselijk om nabij de rotonde een bijzonder en opvallend element te plaatsen dat de entree van Elburg markeert. Dit element kan een klein gebouw zijn of een kunstwerk of bijvoorbeeld een oude botter of dukdalf. Indien het een gebouwtje betreft, kan het een kiosk, het kantoor van de havenmeester of een uitspanning met

klein terras herbergen of zelfs een combinatie van deze functies. Dit gebouwtje is niet hoger dan circa 10 meter en heeft een footprint van maximaal 40 m<sup>2</sup>.

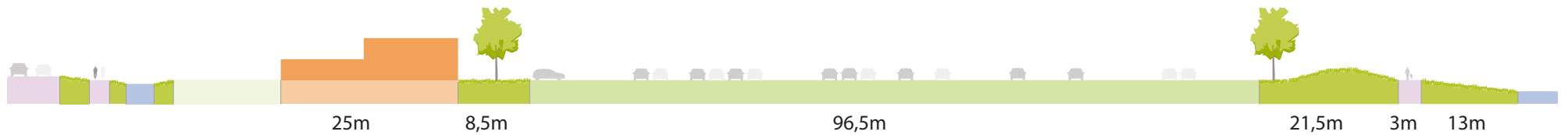
De Havenkade tussen de rotonde en de Oude Haven zal geherprofileerd worden. Het wegprofiel schuift naar het westen en aan de oostzijde worden bomen geplant van een stedelijke soort, bijvoorbeeld linde. Het nieuwe wegprofiel krijgt hetzelfde profiel en dezelfde materialisering als de Havenkade langs de Oude Haven.



Profiel A: entree toegangsweg nieuwe parkeerplaats



Profiel B: bestaande situatie



Profiel C: nieuwe situatie parkeerplaats



### **Nieuw parkeerterrein**

Bezoekers van Elburg parkeren op het nieuwe parkeerterrein ten westen van de Havenkade, aan te leggen op het huidige ijsbaanterrein. Dit parkeerterrein krijgt een toegang ter plaatse van het huidige pand Havenkade 9. Het parkeerterrein biedt ruimte aan circa 400 auto's, evenveel als het huidige terrein aan het haven. Uitbreiding van deze capaciteit tot maximaal 700 parkeerplaatsen is mogelijk als het ijsbaanterrein volledig benut wordt. Het is ook mogelijk het resterende deel van het ijsbaanterrein als grasveld in te richten waarop incidenteel geparkeerd kan worden bij grote drukte. Het parkeerterrein krijgt een groene, landschappelijke inrichting. De aarden wal met bomen die nu rond het ijsbaanterrein ligt blijft gehandhaafd. De bestaande wal langs Oude Kerkhofsweg kan met bomen beplant worden.

Het terrein zal hoofdzakelijk in de zomermaanden en in de weekends in gebruik zijn en zal dus vaak leeg zijn. Daarom is een inrichting wenselijk met parkeervakken in een materiaal waarin gras kan groeien, bijvoorbeeld grasbetonstenen. De eerste drie rijen parkeerplaatsen worden volledig uitgevoerd in betonsteen. Op deze

plaatsen zal immers de grasgroei door het relatief intensieve gebruik toch beperkt blijven. Voor dit terreindeel zal het verlichtingsniveau moeten worden afgestemd op structureel gebruik, dus ook tijdens de winteravonden. De rijbanen kunnen zowel in halfverharding uitgevoerd worden (bijvoorbeeld een puinverharding) als in asfalt of betonsteen. Een minimale basisverlichting is wenselijk waarvoor de bestaande, onopvallende verlichting langs de rand van de ijsbaan wellicht gehandhaafd kan worden.

### **In- en uitrit ter plaatse van Havenkade 9**

Ter plekke van Havenkade 9 komt de in- en uitrit naar het nieuwe parkeerterrein op de voormalige locatie van de ijsbaan. Het bestaande woonhuis op deze locatie wordt gesloopt, zodat er ruimte ontstaat voor een toegangsweg voor autoverkeer in twee richtingen en een ruim trottoir om bezoekers een prettige wandeling te bieden. Er blijft voldoende ruimte over voor een nieuw gebouw in twee verdiepingen met kap en een souterrain, met op de begane grond ruimte voor kleinschalige detailhandel, horeca of ateliers. Na het parkeren, vormen deze bedrijfjes de eerste ontmoeting met Elburg. Een winkel waar men een kaart van de stad of een souvenir

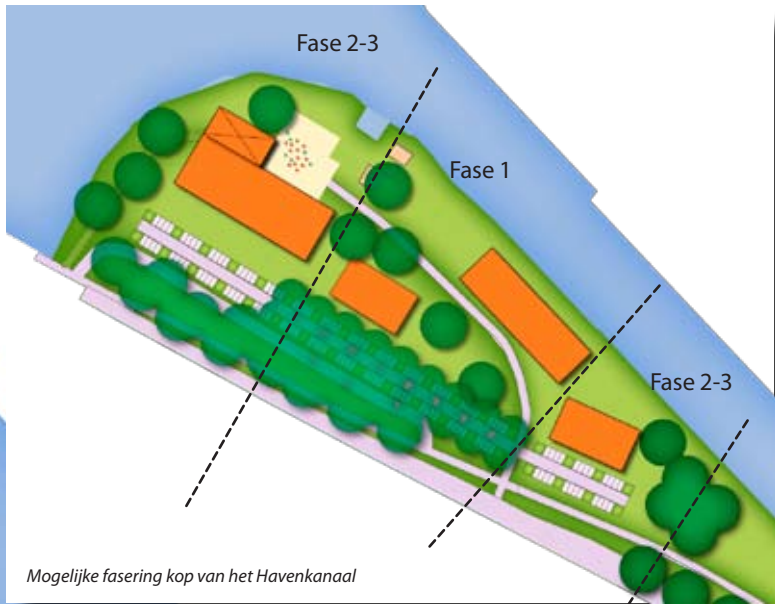
kan kopen is hier denkbaar. De ruimte op de tweede laag en onder de kap kan als woonruimte worden gebruikt. Qua architectuur sluit dit gebouw aan op de overige bebouwing rond de haven: het heeft een kap en wordt uit baksteen opgetrokken.

### **Ijsbaan verkleinen of verplaatsen**

Naast het parkeerterrein voor 400 auto's blijft ruimte over voor een kleine ijsbaan: een zogenaamde "krabbelbaan". Dit betekent dat de ijsbaan in de huidige omvang verdwijnt uit Elburg. Bij deze keuze voor een herbesteding van de ijsbaan, spelen de volgende overwegingen mee:

- De ijsbaan wordt relatief weinig dagen in het jaar voor dit doel gebruikt;
- Als het langere tijd vriest zijn er in de nabije omgeving diverse mogelijkheden om op natuurijs te schaatsen;
- De locatie van de ijsbaan is bijzonder geschikt voor intensiever gebruik dat gerelateerd is aan het nabij gelegen stadscentrum.

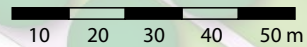
Als de beherende IJclub een alternatieve locatie voor een ijsbaan kan aanwijzen en de kosten voor een verplaatsing inzichtelijk kan maken, is de gemeente



Legenda

-  Haven / Havenkanaal
-  Bestaande woningen en voorzieningen
-  Nieuwe woningen en voorzieningen
-  Bomen
-  Weg
-  Parkeerplaatsen

Voorstel ontwikkeling kop van het Havenkanaal



Elburg bereid om te kijken naar de mogelijkheden voor het verplaatsen van de ijsbaan.

### **De Kop van het Havenkanaal**

Op de kop van de haven ligt een terrein van omstreeks 3 hectare dat grotendeels in eigendom is van de gemeente Elburg. Op dit terrein is ruimte voor een recreatief / toeristisch steunpunt in een groene omgeving en gelegen aan het water. Diverse functies zijn hier denkbaar, bijvoorbeeld een hotel restaurant met zalencentrum, een wellness- centrum of een speeltuin. Vanwege de geluidhinder, veroorzaakt door het verkeer op de Flevoweg is woningbouw niet haalbaar zonder geluidbeperkende maatregelen.

In de strook langs de Flevoweg is voldoende ruimte voor circa 200 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt is een gefaseerde ontwikkeling waarbij eerst het middendeel wordt bebouwd en later het zuidelijke en het noordelijke deel. Deze fasering biedt voldoende tijd om een oplossing te vinden voor de woonhuizen die op deze locatie staan.

Het terrein is geschikt voor een paviljoensgewijze opzet met veel groen en bomen. De gemiddelde bouwhoogte is 1 tot 3 lagen met op de kop en bij het water een accent

tot 20 meter hoog. Een dergelijk gebouw valt op, maar niet in die mate dat het concurreert met bijvoorbeeld de kerktoeren van Elburg. Het gebouw zal niet boven volwassen bomen uitsteken.

Gezien de bijzondere ligging is het wenselijk hoge eisen te stellen aan de architectuur van de gebouwen. Er is geen directe relatie met historisch Elburg en daarom bestaat hier veel vrijheid voor inrichting, architectuur en materialen. Dit complex zal het moderne contrapunt van middeleeuws Elburg worden en kan een trekker van formaat zijn.

### **Parkstrook langs de haven / het Havenkanaal**

De kop van het Havenkanaal ligt op ruime afstand (1,25 km) van het stadscentrum en de relatie is zwak en zal ook zwak blijven. Er is weinig aanleiding om een ruimtelijke relatie te forceren. Inrichting van de groenstrook tussen de Flevoweg met gras en bomen is een geschikte oplossing. Op enkele zorgvuldig te selecteren plaatsen, waar de zichtlijn op de Vischpoort niet onderbroken wordt, is ruimte voor een solitaire boom of boomgroep waaronder de wandelaar in de schaduw kan uitrusten op een bankje met uitzicht op het water.

De beplanting langs de Flevoweg zal de wandeling langs

het Havenkanaal aangenamer maken dan nu het geval is. De oever langs het Havenkanaal bestaat uit gras. Het wandelpad langs de haven wordt uitgevoerd in parkverharding, is voldoende breed en niet toegankelijk voor auto's. Het voetpad ligt los van het fietspad. Beide paden worden verlicht.

### **Bereikbaarheid voetgangers**

Rond de haven van Elburg is een vanzelfsprekend en comfortabel stelsel van wandelroutes wenselijk. Dit stelsel sluit logisch aan op het centrum, de wandeling naar het kampeer- en recreatiewoningenterrein aan het Veluwemeer en op de nieuwe parkeerplaats. De wandelroutes vanaf het parkeerterrein naar het evenemententerrein, de haven en het centrum moeten duidelijk en uitnodigend zijn. Het voorstel is het nieuwe parkeerterrein langs twee routes voor wandelaars te ontsluiten:

- Via de nieuwe toegang ter plaatse Havenkade 9 die zicht biedt op de jachthaven en de Visafslag;
- Via de Oude Kerkhofsweg naar de Haven/ Havenkade.

Op dit moment is een wandeling rond de Oude Haven niet mogelijk omdat het oostelijk deel van de Havenkade



Mogelijke ontwikkelingen op lange termijn



Wandelroutes

doodloopt in het bedrijventerrein Kruismaten. Dit schetsplan bevat het voorstel een aantrekkelijke wandeling rond de Oude Haven mogelijk te maken door middel van een voetveer over het Havenkanaal. Dit voetveer functioneert in het zomerseizoen en in de weekeinden in het voor- en najaar.

### **Ontwikkeling Havengebied op lange termijn**

Uitvoering van de in dit rapport getoonde stedenbouwkundige voorstellen zal leiden tot een toenemende economische, toeristische en recreatieve activiteit rondom de Elburger haven. Gezien de potentie van Elburg (prachtig historisch centrum, jachthaven, ligging aan de Veluwerandmeren, centrale ligging in Nederland, dicht bij de Veluwe en attracties in Flevoland) is een verdergaande toeristische en recreatieve ontwikkeling rond de haven op langere termijn waarschijnlijk.

In aanmerking komende locaties voor die verdergaande ontwikkeling zijn delen van het bedrijventerrein Kruismaten en het gebied tussen de Flevoweg en de Havenkade. Er is nu geen aanleiding voor de gemeente om deze ontwikkeling actief te stimuleren want de

voorstellen in dit rapport bevatten al een aanzienlijke vergroting van het toeristisch recreatieve programma. Wellicht is het mogelijk om op termijn de locatie van het garagebedrijf/benzinestation naast de rotonde aan de Flevoweg te betrekken wij de recreatief/toeristische ontwikkelingen in het gebied.

Particuliere initiatieven voor functie- en/of bestemmingswijziging, met name in het gebied tussen de Flevoweg en de Havenkade kunnen de gemeentelijke plannen ondersteunen. In die gevallen is het gewenst medewerking te verlenen.

Op langere termijn kan de gemeente overwegen de verdere toeristisch – recreatieve ontwikkeling van het gebied tussen de Flevoweg en de Havenkade actief te stimuleren.

### **Vervolg op het schetsplan**

Dit schetsplan zal een ronde van toetsing doorlopen, waarin ook de Welstandscommissie geraadpleegd zal worden. De volgende onderdelen zullen nader worden onderzocht:

- Evenemententerrein: op basis van een op te stellen gemeentelijk evenementenbeleid nadere

inrichtingseisen formuleren;

- Gewenste capaciteit van het nieuwe parkeerterrein;
- Voorzieningencentrum: marktonderzoek, mogelijke functies en programma, locatie-eisen, omvang, ruimtelijke organisatie;
- Uitbreiding van de jachthaven; uitbreiding met 80 of 120 ligplaatsen;
- Ijsbaan; opheffing, verkleining huidige ijsbaan of verplaatsing naar nieuwe locatie;
- Nieuwe bestemming op de Kop van het Havenkanaal; marktonderzoek, functies en programma, locatie-eisen, omvang, ruimtelijke organisatie.

De resultaten van deze onderzoeken zullen de basis vormen van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan waarin de nieuwe onderdelen in vorm, afmetingen en verschijningsvorm afgestemd zullen worden op de inrichting van de openbare ruimte.

Het gedetailleerde stedenbouwkundige plan zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan en zal de uitwerking naar bouwplannen en maaiveldontwerpen sturen.





**ROYAL HASKONING**

urban  
solutions

Barbarossastraat 35

Postbus 151

6500 AD Nijmegen

+31 (0)24 328 47 60 TELEFOON

m.bom@royalhaskoning.com E-MAIL

www.royalhaskoning-urbansolutions.com INTERNET

Gemeente Elburg KLANT

9V0521 NUMMER

definitief STATUS

februari 2011 DATUM

Prof. Dr. Jacques van Dinteren NAAM

projectleider FUNCTIE

+31 (0)6 51 64 59 21 TELEFOON

j.vandinteren@royalhaskoning.com E-MAIL

Ir. Urban van Aar TEAM

landschapsarchitect

Ir. Demet Voute -Sert

stedenbouwkundige

Ir. Daan van den Berg

stedenbouwkundige

Pepijn Bos MSc

Sociaal geograaf

Collegiale toets

Ir. Mariska Ruiter NAAM

7 januari 2011 DATUM