

Licht aan de horizon



Onderbouwing voorwaarden voor het bestemmingsplan
ten behoeve van de herinrichting en uitbreiding van
C a m p i n g - J a c h t h a v e n U i t d a m

Colofon

Dit boekje werd gerealiseerd door:



ARCHITECTEN EN INGENIEURS BV

Wagengouw 12
1151 EG Broek in waterland
tel 020-4031391
fax 020-4033779
e-mail info@wadman.nl
contactpersoon: Jos Ligthart

In opdracht van en in samenwerking met:

Camping Jachthaven Uitdam
Zeedijk 2
1154 PP Uitdam

en

Geveke Ontwikkeling BV
Hoofdweg 16
9620 AB Slochteren

In overleg met:

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Wisselweg 1
1301 AA Almere

Uitdam is gelegen in de

Gemeente Waterland
Pierebaan 1
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

I	n	h	o	u	d
0	Colofon				2
0.1	Inhoud				2
1.0	Inleiding				3
2.0	Landal Greenparks				3
	Het landschap rond Camping-Jachthaven Uitdam				4
3.0	Streekeigen bouwen/bouwvormen				5
3.1	Beleidskader				5
3.2	Bestemmingsplanvoorwaarden				5
3.3	Stolpen				5
3.4	Het Waterlandse woonhuis				6
3.5	Het Marker woonhuis				6
3.6	Boerderijen				7
3.7	Kaakbergen				7
3.8	Aanluifingen				7
4.0	Structuurplan indeling park				8
	Structuurplan				9
	Tekening havenkantoor				9
4.1	Samenvatting bebouwingsvoorwaarden bestemmingsplan				9
5.0	De directe omgeving				10
	Doorsnede over park en haven 1:1000				10-11
	Doorsnede over deel verblijfsrecreatie 1:500				10-11
	Detail doorsnede over de dijk				10
	Detail doorsnede over de oever				10
5.1	Toelichting bij de doorsneden				10
5.2	Zicht op Jachthaven Uitdam vanuit de polder				11
	Zichtlijnen vanuit Uitdam				11
	Panoramafoto bestaand				12
	Panoramafoto met voorbeeld nieuwbouw				12
5.3	Perspectivische verkleining				12
	Schema oeverlijn				13
5.4	Zicht op jachthaven Uitdam vanaf het water				13
	Ligging aan het IJsselmeer (foto)				13
6.0	Programma van eisen, Realisatie en Exploitatie				14
6.1	Programma van eisen				14
6.2	Realisatie/ontwikkeling				14
6.3	Exploitatie				14
6.4	Overzicht				14
7.0	Afmetingen recreatieve voorzieningen				15
7.1	Onderbouwing afmetingen overdekte tennisbaan				15
7.2	Onderbouwing maten overdekt /zwembad				15
8.0	Ontwerp Stedenbouw 1e fase				16
8.1	Schetsontwerp Stedenbouw				16
8.2	Legenda				16
8.3	Plankaart Schetsontwerp Stedenbouw versie 21-05-2007				17

Uitbreiding en herinrichting Camping-Jachthaven Uitdam.

1. Inleiding:

Geruime tijd is Camping jachthaven Uitdam (verder genoemd als "Cajuit") in overleg met de gemeente Waterland, de provincie Noord-Holland en Rijkswaterstaat om te komen tot een herontwikkeling van het stacaravanpark tot recreatiepark, uitbreiding van de jachthaven tot 550 ligplaatsen en kwaliteitsverbetering van het kampeergedeelte. Naast deze zeer gewenste kwaliteitsimpuls, is sanering van de kuststrook hoogst noodzakelijke en één van de belangrijkste redenen om tot herontwikkeling te komen.

Eerder genoemd overleg heeft geresulteerd in een concept Voorontwerp Bestemmingsplan en een Milieu Effect Rapportage, terwijl inmiddels door het Directoraat-Generaal van Rijkswaterstaat in 2005 een beschikking is afgegeven waarin de sanering is geregeld, maar ook met de verplichting daarmee binnen 4 jaar te starten.

Namens BOR b.v., is de heer Zoet, een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan met Geveke Ontwikkeling b.v. BOR b.v. heeft in Geveke Ontwikkeling een partij gevonden met expertise op het gebied van recreatie in de brede zin van het woord. Zo is Geveke Ontwikkeling b.v. als risicodragende partij betrokken bij de ontwikkeling van Landal Esonstad in Friesland en Blauwestad in de provincie Groningen. Daarnaast heeft Geveke Ontwikkeling b.v. een exclusieve samenwerking met Landal GreenParks. Deze samenwerking behelst onder andere dat Geveke Ontwikkeling b.v. nieuwe, aan Landal GreenParks aangeboden, locaties ontwikkelt.

De ontstane ontwikkelingsmaatschappij is voornemens op "Cajuit" een volwaardig Landal GreenPark te ontwikkelen. Ter bekrachtiging van deze ontwikkeling zal op korte termijn een intentieovereenkomst tussen de ontwikkelingsmaatschappij en Landal GreenParks ondertekend worden.

Het concept Voorontwerp Bestemmingsplan, gebaseerd op het raadsbesluit van 4 december 2003, biedt echter op een aantal punten niet de mogelijkheid een volwaardig, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam recreatiepark op "Cajuit" te ontwikkelen. Met name betreft dit de beperkingen op het gebied van bouwhoogten en bebouwingsoppervlakten. Nadrukkelijk dient opgemerkt te worden dat zeer zeker niet de horizon dicht gebouwd zal worden. "Licht" en openheid geven juist kracht aan het plan. Welke openheid door Landal Greenparks, BOR en Geveke Ontwikkeling als zeer essentieel, voor het succesvol slagen van de ontwikkeling, beschouwd worden. Er blijft "licht" tussen de individuele bebouwing, en dus aan de horizon.

Een voorbeeld wat zeer zeker niet gewenst is en ook niet nagestreefd wordt, is een ontwikkeling als bijvoorbeeld op de "Pieterman" in Volendam, waar bouwhoogten en de dichtheid van de bebouwing een stedenbouwkundig onverantwoorde proportie hebben aangenomen.

Deze notitie gaat inhoudelijk in op de huidige, in het concept Voorontwerp Bestemmingsplan opgenomen beperkingen. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het Landal GreenParks concept. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders in relatie tot de te ontwikkelen verschijningsvormen van de opstallen. Om vervolgens in hoofdstuk 4 deze bouwvormen in relatie tot de beoogde ruimtelijke visie te plaatsen. Hoofdstuk 5 gaat in op de gevolgen van de toekomstige bebouwing op haar directe omgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op het gewenste Programma van Eisen van Landal GreenParks, de realisatie en exploitatie op basis waarvan de ontwikkeling geconcretiseerd zal moeten worden.

2. Landal GreenParks:

Landal GreenParks is sinds 1954 betrokken bij de ontwikkeling van recreatieparken. Landal GreenParks beschikt over de expertise en ervaring op het gebied van het ontwerpen en de aanleg van recreatieparken. De consumentenvereisten, wet- en regelgeving etc. worden vertaald in een projectmatige invulling. Landal GreenParks werkt daarbij samen met solide businesspartners.

Het consumentengedrag in binnen- en buitenland, de Landal GreenParks database en de trendwatchers zijn de aangevers voor de invulling van de recreatieparken in de toekomst.

De parklocaties zijn veelal gelegen in of nabij de mooiste natuurgebieden, in de nabijheid van een dorp of stad met uitnodigende kenmerken, waarbij elementen als recreatie-, cultuur- of winkelmogelijkheden een rol spelen. Belangrijke karakteristieken zijn rust, ruimte en natuur.

Landal GreenParks werkt veelal samen met lokale ondernemers. Dit biedt interessante kansen op het gebied van werkgelegenheid en vergroot de betrokkenheid bij het park waardoor het park geïntegreerd is in de plaatselijke samenleving. Een voorbeeld hiervan is het recent geopende Esonstad in Anjum dat tot het positief gevolg geleid heeft dat de plaatselijke Coop supermarkt 19% omzetstijging heeft kunnen generen en nu een nieuw filiaal aan het bouwen is.

Door een continuïteit in bezetting gedurende het hele jaar, generen de Landal bungalowparken ook buiten de hoogseizoenperiodes continuïteit aan inkomsten van de gemeentelijke (toeristen)belastingen. De samenwerking met Landal GreenParks in het kader van de herontwikkeling in Uitdam kan vervolgens een belangrijke impuls geven aan de verdere economische ontwikkeling van de gemeente Waterland.



Het landschap rond Camping-Jachthaven Uitdam

De ligging in het landschap van "Cajuit",
het omringende landschap en Uitdam.
De ligging achter de dijk en de vele bomen maken de haven,
met toch flink wat hoge masten van schepen nagenoeg
onzichtbaar.
Er zal ook in de nieuwe plannen veel groen worden
aangelegd op het terrein, en zoveel mogelijk blijven de
bestaande bomen staan.



3. Streek eigen bouwen/bouwwormen:

3.1 Beleidskader

De aandacht voor cultuurhistorie en het streek eigen bouwen is, sinds de nota Belvédère in 1999 verscheen een belangrijk thema geworden. Belangrijke nota's en beleidsstukken welke hierin zijn opgenomen zijn onder andere het streekplan Noord-Holland Zuid en haar uitwerking Waterlands Wonen, het kleine kernen kookboek en de twee nota's over beeldkwaliteit zoals ontwikkelingsbeeld Noord Holland en de nota cultuurhistorische beleidskaders.

Na een lange periode van mondialisering met eenvormige "moderne" architectuur en stedenbouw, is er weer aandacht voor regionale identiteit. Dit beperkt zich niet alleen tot architectuur en stedenbouw. Er is ook veel aandacht voor streek eigen producten en het zoeken naar culturele identiteit. De culturele identiteit die moet worden versterkt door invoeging van passende ontwerpen, met behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van dorp en landschap. In deze bijzondere opgave is niet alleen sprake van inpassing in dorp en landschap, maar is ook met name de toeristische waarde van deze culturele identiteit een belangrijke factor. De ontwikkeling van "Cajuit" tot een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark in een typische Waterlandse stijl sluit hierop aan. Hierbij wordt in een ruimere opvatting geput uit streek eigen kenmerken en historie dan die alleen bij Uitdam passen, zonder dat er sprake is van kitsch of overdrijving.



Stolpen in Zuiderwoude



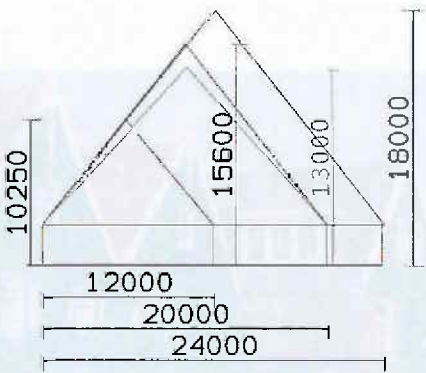
Stolpen in de polder tussen Zuiderwoude en de dijk

3.2 Bestemmingsplanvoorwaarden

In het concept Voorontwerp Bestemmingsplan zijn bepalingen over goot- en nokhoogte opgenomen met als doel de massaliteit en het bouwvolume te limiteren. In algemene zin worden deze voorwaarden vaak gekopieerd uit andere bestemmingsplannen en passen vaak beter bij de onder 2.1 genoemde mondiale stromingen die de nieuwbouwwijken hebben voortgebracht uit ca. 1950 tot 2000. Eenvormigheid welke juist niet voor "Cajuit" gewenst is. De voorwaarden zijn over het algemeen afgestemd op een bouwvolume met een minimale verdiepingshoogte en afgedekt met een kap onder 45 graden. Om flat- of bungalowachtige bouwsels te voorkomen worden platte daken en flauwe hellingen verboden. Het stimuleren van het streek eigen bouwen betekent ook dat bestemmingsplannen hierop afgestemd zouden moeten worden. Niet de hoogte van de goot of de nok dient getoetst te worden maar eerder het silhouet, de massaliteit en de aaneengeslotenheid van de bebouwing. Het dorpse of ondorpse karakter moet worden getoetst, alsook het passend zijn van de bouwvorm in de omgeving. Het Waterlandse plasdorpkarakter moet gewogen worden conform de typering van het bureau "LA for Sale" in hun "kleine kernen kookboek" en "Waterlands wonen". Hoe hiermee om te gaan? In navolging van het Bestemmingsplan Buitengebied kunnen in nieuwe bestemmingsplannen afzonderlijke normen opgenomen worden, zoals hierin voor stolpen is gedaan. Een analyse van streek eigen bouwwormen kan hieraan ten grondslag liggen. In de navolgende paragrafen zal verder ingegaan worden op de streek eigen typologieën. De normen moeten in aanvang ruimer worden gesteld. Interpretaties van die normen en de uitwerking in concrete plannen moeten ter toetsing vervolgens voorgelegd worden aan bijvoorbeeld een Welstandscommissie of een ander deskundig panel.

3.3 Stolpen

De stolpen komen in Uitdam en directe omgeving in vele variaties voor. Het dak van een stolp is doorgaans met pannen bedekt en vierzijdig aanwezig. Hoge oprijzende gevels worden daardoor voorkomen. De vorm is op een prettige wijze dominant in het landschap aanwezig, mede door de hoogte van de nok, zonder dat het een massaal of zeer volumineus bouwwerk is. Ook als stolpen dicht bij elkaar gebouwd zijn, blijft door de dakvorm voldoende "lucht" en doorzicht aanwezig. De stolp is gebaseerd op een vierkantsmaat van minimaal 12 meter en maximaal 24 meter. De goothoogte varieert van ca. 2,8 meter tot 3,5 meter. De hoek van de daklijn ligt meestal tussen de 40 en 55 graden. De nokhoogte is afhankelijk van de grootte van de basis en dakhelling. Een stolp van 20 meter in het vierkant, resulteert in een hoogte van minimaal 13 meter en maximaal 15 meter. Bij een basis van 18 meter in het vierkant, resulteert dit in een nokhoogte van 18 meter. Schematisch zijn in een voorbeeld verschillende hoogtes bij verschillende maten van de basis van stolpen weergegeven. Eventueel bestaat de mogelijkheid om een groter volume af te dekken met meerdere stolpdaken. De hoogte wordt daarmee enigszins beperkt echter staan er wel meerdere stolpen dicht bij elkaar. Een stolp biedt de unieke mogelijkheid om de toekomstige facilitaire voorzieningen in onder te brengen (bijvoorbeeld het zwembad en de receptie).



Schema verhouding nokhoogte stolp tov breedtemaat en hellingshoek

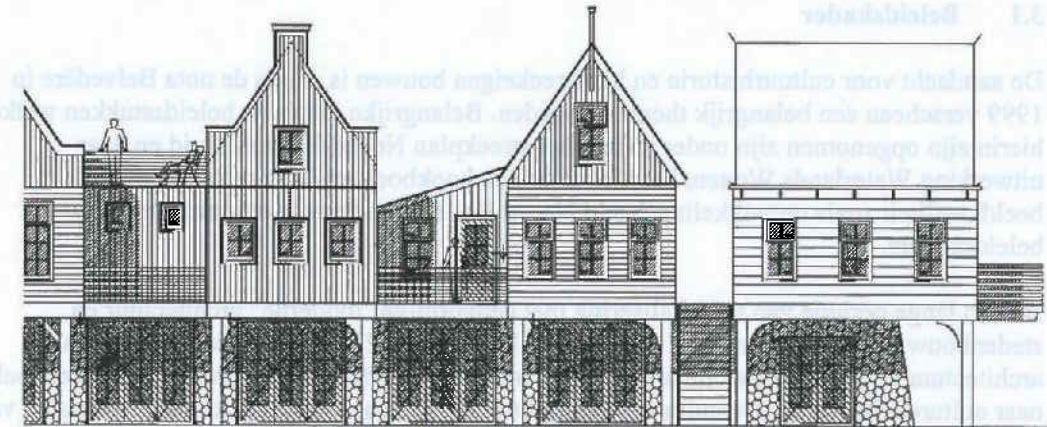
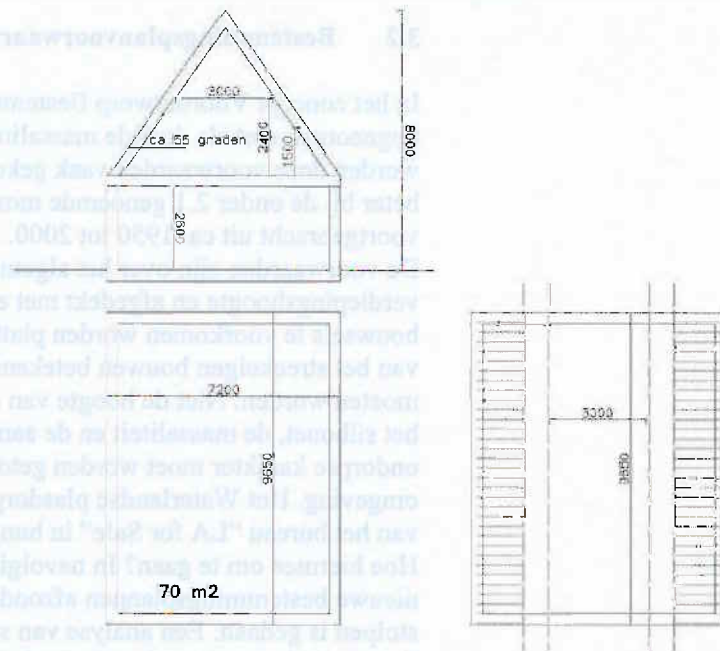


Voorbeeld traditionele recent gebouwde stolp



3.4 Het Waterlandse woonhuis

De traditionele woonhuizen in Waterland, met een kap haaks op de weg, hebben vaak een hoge houten kopgevel en een steile kap. Hierbij is de onderbouw deels bekleed met hout, of bestaat de onderbouw, in een groot aantal situaties, voor een groot deel uit metselwerk. De ontmoeting tussen de wand en het dak wordt afgedekt met een windveer en waterbord. Soms is er een accent in het midden bestaande uit bijvoorbeeld een topgevel of een makelaar. Om op een juiste manier stijlvast te kunnen bouwen is een bepaalde helling van de kap noodzakelijk. Meestal ligt deze helling tussen de 55 en de 60 graden. Deze helling ziet men in de kap en komt terug in de voorgevel en topgevels. Naarmate een gevel breder of smaller wordt, blijven de verhoudingen ongeveer gelijk. Een object wordt als het ware verschaald. Bij een grotere breedte komen de goten en de nok hoger te liggen. Uitbreidingen aan het hoofdvolume worden bij voorkeur gerealiseerd met een kap in een flauwe helling tot ca 15 graden, een zogenaamde aanluifing. Een redelijke verhouding van een éénbeukig woonhuis wordt verkregen als er bijvoorbeeld gekozen wordt voor een beukbreedte van 7,2 meter en een goothoogte van ca 3 meter. Met de karakteristieke helling van de kap van minstens 55 graden wordt de nokhoogte dan ongeveer 8 meter (zie afbeelding). Als de goot vervolgens een meter hoger gelegd wordt, zodat bijvoorbeeld meer bruikbare ruimte in de kap ontstaat, moet de kap dezelfde helling behouden. Dit resulteert vervolgens in een nokhoogte van ca. 9 meter. Er is in dit voorbeeld voor een beukbreedte van 7,2 gekozen omdat dan op de verdieping juist drie slaapkamers, van voldoende hoogte (2,6 m), te realiseren zijn.



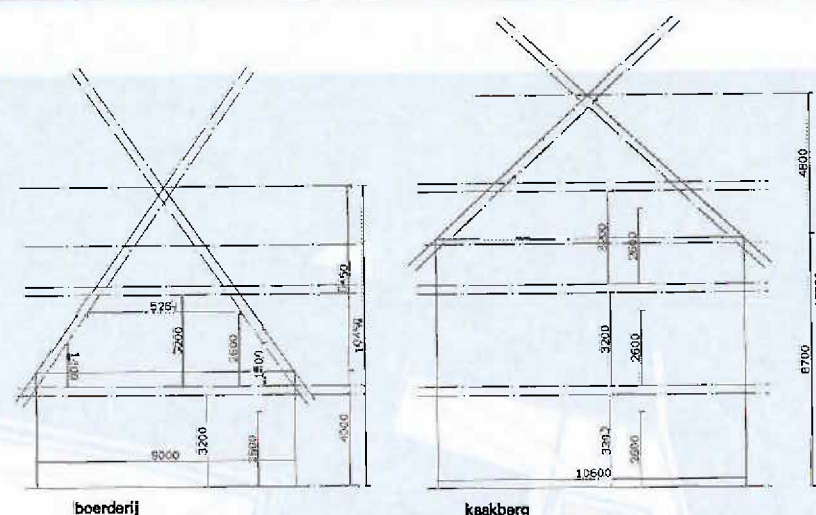
3.5 Het Marker woonhuis

De traditionele woonhuizen op Marken lijken veel op die in Waterland maar zijn veelal gebouwd op "poten". Daarnaast komt deze bouwvorm ook in Volendam voor. De gevels zijn opgebouwd uit hout en zijn vaak van origine zwart of donkerbruin geteerd en qua structuur vrij ruw. Tegenwoordig zijn veel van deze woningen donkergroen gekleurd en bekleed met hout met een minder ruwe structuur.

Voor de "appartementen" boven de commerciële ruimten wordt gedacht aan een "Marker" oplossing. Houten huisjes met steile kappen op "poten" met traditionele details. Onder andere terug te vinden in "makelaars" en "windveren". De ruimte tussen de woningen kan dienst doen als terras en/of mogelijk als verhoogde ontsluitingsstraat. De gevel van de ruimten in de plint (de begane grond) kan vormgegeven worden als een dijkachtig volume en eventueel terugliggend ten opzichte van de overstekende bebouwing op "poten". Hierdoor ontstaat er op straatniveau een droogloop en/of overdekt terras.

Indien dit met karakteristieke kappen gerealiseerd wordt, resulteert dit in een goothoogte van ca 6.5 meter en een nokhoogte van ca 11 meter.(zie afbeeldingen en doorsnede op blz. 9-10) De gevels worden bij voorkeur niet te veel aaneensluitend gebouwd met het voordeel dat er qua bouwvolume en structuur meer openheid blijft tussen de individuele woningen (Licht aan de horizon)





3.6 Boerderijen:

Het Waterlandse woonhuis zoals onder punt 2.3 omschreven, vormt met een schuur en/of een kaakberg al of niet dwars of haaks op de weg, de langhuis- en dwarshuisboerderij. Deze streekeigen bouwvorm kan goed benut worden voor bijvoorbeeld een rijtje aaneengeschaalde grondgebonden recreatiewoningen. Deze bouwvorm kan daarnaast in een groter aaneengeschaalde oppervlakte gerealiseerd worden, om vervolgens bijvoorbeeld horeca- en/of facilitaire voorziening in onder te brengen.

3.7 Kaakbergen

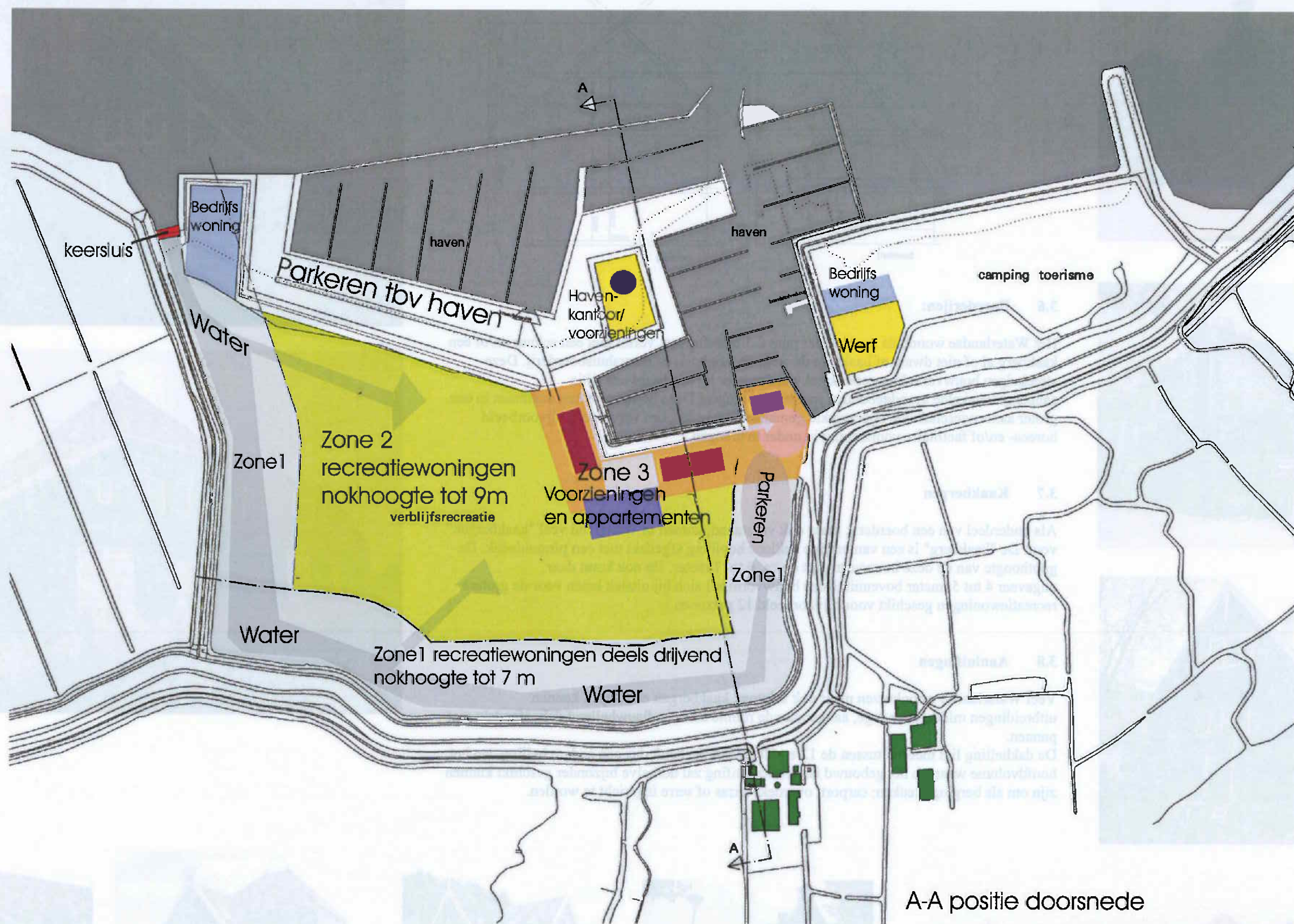
Als onderdeel van een boerderij, maar ook vrijstaand, komen in Waterland veel "kaakbergen" voor. De "kaakberg" is een van origine beklede hooiberg afgedekt met een piramidedak. De goothoogte van de deze bouwvorm ligt op ca. 6 tot 7 meter. De nok komt daar ongeveer 4 tot 5 meter bovenuit. Deze bouwvorm zal zich bij uitstek lenen voor de grotere recreatiewoningen geschikt voor bijvoorbeeld 12 personen.

3.8 Aanluifingen

Veel Waterlandse woonhuizen maar ook schuren, kaakbergen en stolpen kennen uitbreidingen middels een lage, aangebouwde ruimte met een flauwhellend dak, afgedekt met pannen.

De dakhelling ligt meestal tussen de 12 en 30 graden, en heeft dus een andere helling dan het hoofdvolume waaraan het gebouwd is. Een aanluifing zal derhalve bijzonder geschikt kunnen zijn om als berging; keuken; carport; overdekt terras of serre ingericht te worden.

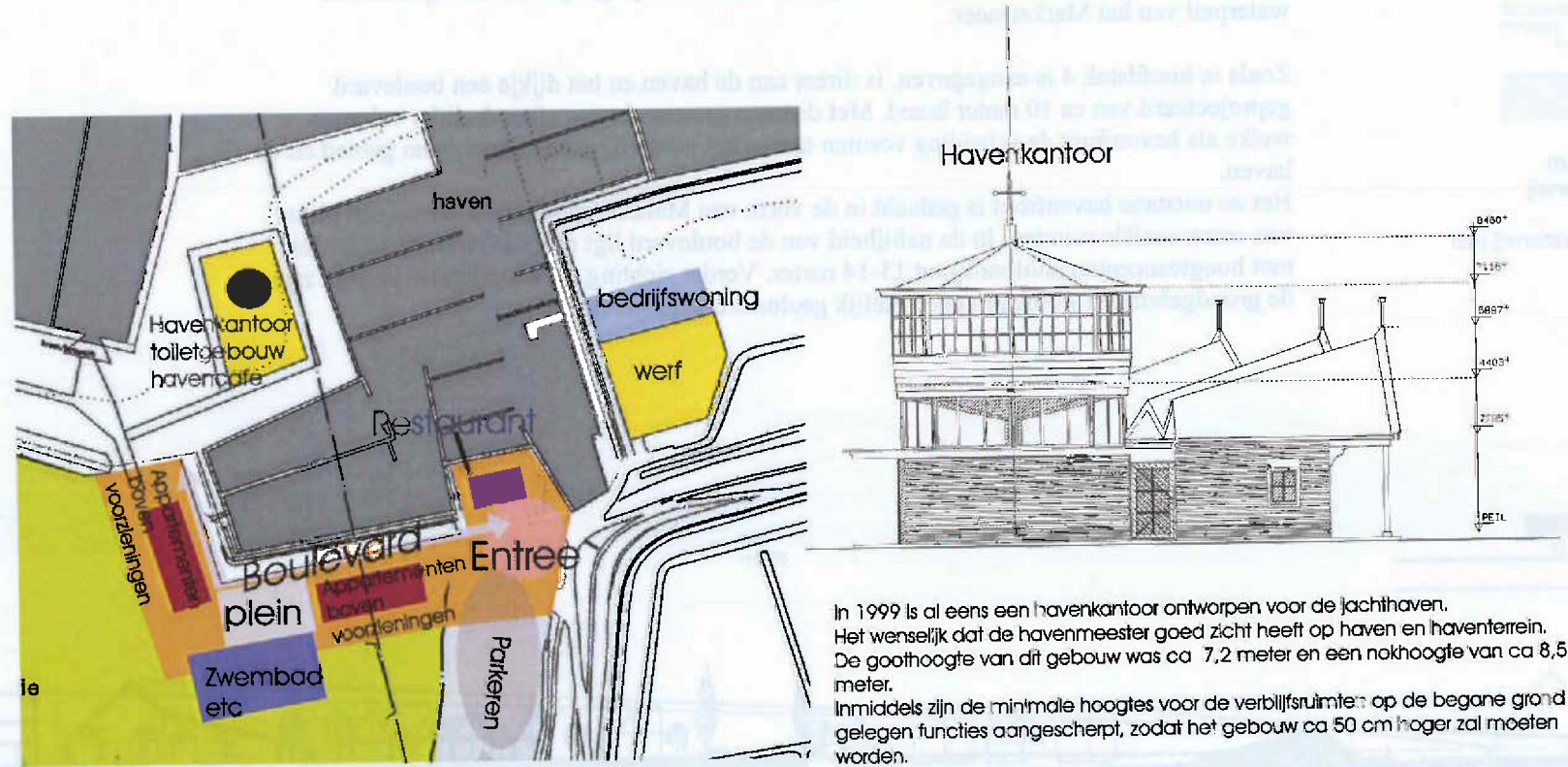




Structuurplan indeling park

4. **Structuurplan:**

Het concept Voorontwerp Bestemmingsplan, op basis van het raadsbesluit van 4-12-2003, levert, zoals in de inleiding aangegeven, beperkingen op om een ontwikkeling van een volwaardig, kwalitatief, hoogwaardig en duurzaam recreatiepark mogelijk te maken. Ter illustratie is in een globaal structuurplan met vlekken de gewenste ruimtelijke invulling van het terrein aangegeven. Rondom de huidige jachthaven zijn twee afzonderlijke volumes (gedacht in de vorm van een onderbouw met daarop “appartementen” in de vorm van Marker woonhuizen) met een bouwhoogte van maximaal 11-12m geprojecteerd. De als zodanig ontstane havenwand creëert en versterkt het besloten karakter van de bestaande havenkom. Tussen de havenkom en de havenwand is een openbaar gebied geprojecteerd, ingericht als “boulevard”. Het snijpunt van de twee volumes is opengewerkt als plein. Aan de westzijde zijn de facilitaire voorzieningen geprojecteerd in de vorm van een Stulp, al of niet gecombineerd, met een Kaakberg. Rondom dit ontstane centrum zijn de grondgebonden woningen geprojecteerd, welke deels geschakeld worden en deels geheel vrijstaand zullen worden uitgevoerd. De geschakelde woningen zullen voor een deel in de vorm van traditionele Waterlandse boerderijen gerealiseerd worden. Omdat uit de analyse van de doorsneden blijkt dat met name de afstand tot de dijk van belang is voor de waarneembaarheid van de nieuwe bebouwing in de omgeving, is voorgesteld de hoogte te reguleren door het instellen van drie zones. Zone 3 (havenfront en zwembad) met een reguliere maximale bouwhoogte van 12 tot 14 meter, zone 2 met een reguliere maximale bouwhoogte van 9 meter (grondgebonden woningen) en zone 1 met een maximale bouwhoogte van 7 meter (drijvende woningen). Op de hoogte van bouwwerken in zone 2 zijn een beperkt aantal uitzonderingen mogelijk, welke genoemd zijn in de gewenste bestemmingsplanvoorwaarden). Aan de randen van de bestaande en nieuwe haven zijn een drietal volumes geprojecteerd. De meest naar buiten gesitueerde bedoeld als bedrijfswoningen en een werkplaats, met als centraal middelpunt een havenkantoor met voorzieningen. De hoogte van de havengebouwen is beperkt tot 9 meter.



Detail Structuurplan

4.1 **Samenvatting gewenste bebouwingsvoorwaarden bestemmingsplan**

Haven

Havengebouw nokhoogte	: maximaal 9 meter
Goothoogte	: maximaal 7,2 meter
Dakhelling	: minimaal 15 graden
Bedrijfswoningen	: nokhoogte maximaal 9 meter
Goothoogte	: maximaal 3,5 meter

Verblijfsrecreatie

Instellen van 2 zones met verschillende maximale hoogten.
Recreatiewoningen en bebouwing eventueel drijvend in 1e zone tot 61 meter vanaf de dijk en de erfgrans tot 7 meter hoogte maximaal.

Grondgebonden woningen met Waterlandse kap in 2e zone maximaal 9 meter nokhoogte.

Geschakelde recreatiewoningen in de vorm van langhuis of dwarshuis-boerderij gesitueerd in de 2e zone met een nokhoogte voor het voorhuis maximaal 10,5 meter. Maximaal 6 van deze boerderijen op het terrein.

Gestapelde recreatiewoningen in Marker stijl gesitueerd in de 3e zone aan de haven tot maximaal 12 meter nokhoogte

Zwembad of andere recreatievoorzieningen
Bebouwing in stolpvorm of kaakberg, gesitueerd in 2° of 3° zone

Goothoogte stulp	: maximaal 3,5 meter
Goothoogte kaakberg	: maximaal 6,5 meter
Nokhoogte stulp en kaakberg	: tot maximaal 14 meter.

Maximaal 6 stolpen of kaakbergen op het terrein.

Kampeerterrein

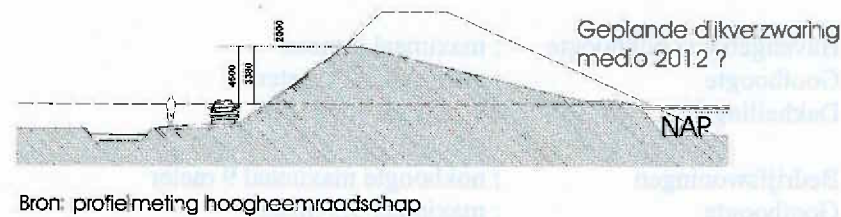
Nokhoogte maximaal 7 meter

Algemeen:

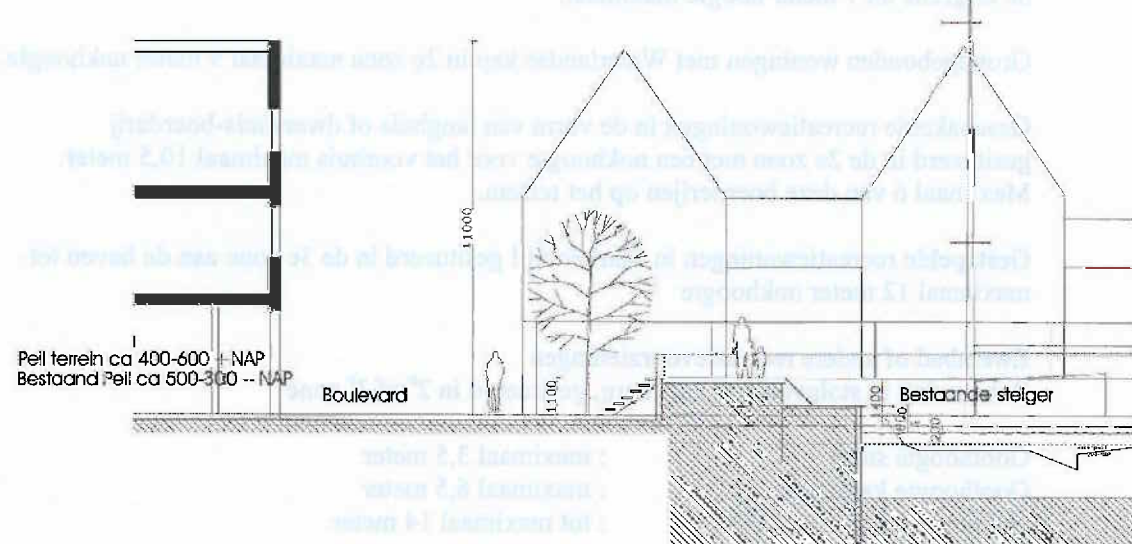
Dakhelling hoofdmassa minimaal 45 graden.
Aanluifingen of andere ondergeschikte daken mogen een flauwe helling hebben vanaf 15 graden.

Ondergeschikte daken niet hoger gelegen dan de maximale goothoogte van erkers, luifels e.d. mogen plat afgedekt worden.

Detail doorsnede over de dijk



Detail doorsnede over de oever schaal ca 1:200



Dijkje rond Camping-Jachthaven Uitdam
ca 1400 + NAP voor ca 50 jr hoogwater vrij
evt later te verhogen
naar 2100 + NAP voor ca 100 jr hoogwater vrij peil

5. De directe omgeving

5.1 Toelichting bij de doorsneden

De dwarsdoorsnede over het terrein en de hoogteligging worden wat de bebouwing betreft beschouwd vanaf de dijk naar de haven en omgekeerd.

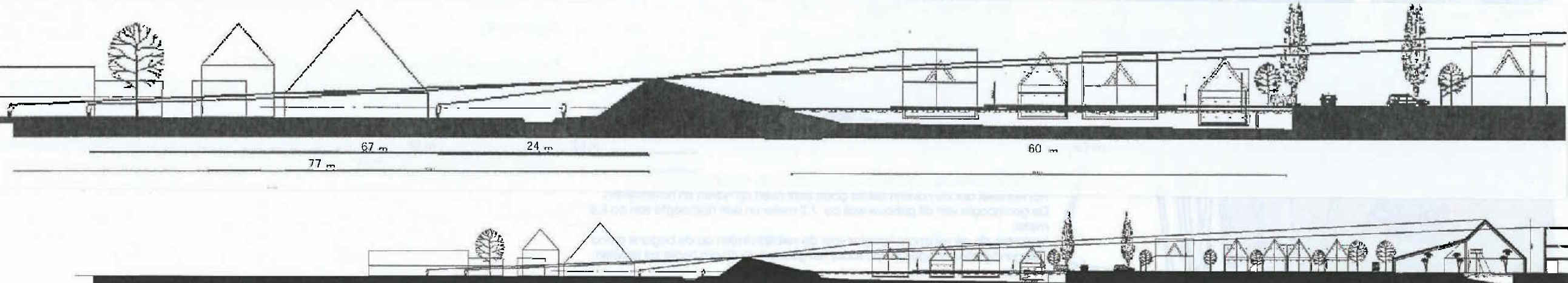
Het maaiveld van de polder rond het dorp Uitdam en "Cajuit" is gelegen op 1,4 meter minus NAP. De kruin van de dijk is gelegen op 3,2 meter boven NAP. Vanuit de polder gezien wordt de dijk derhalve vrij hoog ervaren. Naar verwachting zal de dijk in de toekomst door het Hoogheemraadschap opgehoogd worden. Dit heeft buitendijks onder andere tot gevolg dat er binnen een zone van 61 meter geen bebouwing gerealiseerd mag worden. Omdat dit een aanzienlijk deel van het terrein betreft is in de plannen opgenomen om in dit gebied drijvende woningen te realiseren.

Op basis van de huidig bekend zijnde gegevens zal het maaiveld opgehoogd worden. Dit resulteert in een nieuwe maaiveldhoogte van ca. 0,6 meter boven NAP. De exacte hoogteligging is vooralsnog niet vast te stellen, vanwege het (nog) ontbreken van een definitief stedenbouwkundig plan, de daaruit op te stellen grondbalans en vast te stellen drooglegging onder de woningen, infrastructuur en rioleringen. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.

"Cajuit" is, zoals bekend, buitendijks gelegen. Ter bescherming tegen hoogwater is rondom de locatie een dijkje met een kerende hoogte van 1,10 meter boven NAP aanwezig. Als gevolg van de waterpeilstijging, naar verwachting ca. 0,3 meter gedurende de komende 50 jaar, is een ophoging van het dijkje tot een kerende hoogte van 1,40 meter boven NAP noodzakelijk. Als zomerstreefpeil wordt daarbij aangehouden een hoogte van 0,2 meter minus NAP en het winterstreefpeil 0,4 meter minus NAP. Het waterpeil van de aan te leggen waterpartijen zal feitelijk gelijk kunnen zijn aan het waterpeil van het Markermeer.

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven, is direct aan de haven en het dijkje een boulevard geprojecteerd van ca 10 meter breed. Met daaraan grenzend twee afzonderlijke volumes welke als havenfront de scheiding vormen tussen het achterliggende, meer open gebied en de haven.

Het zo ontstane havenfront is gedacht in de vorm van Marker woonhuizen boven een plint van commerciële ruimten. In de nabijheid van de boulevard ligt ook het zwembadcomplex, met hoogteaccenten (stolpnok) tot 13-14 meter. Verder richting de Waterlandse zeedijk zijn de grondgebonden woningen gedeeltelijk geclusterd geprojecteerd.



5.2 Zicht op Jachthaven Uitdam vanuit de polder

Als gevolg van de aanwezige dijk en de ligging van "Cajuit" buitendijks, wordt het zicht op de huidige en toekomstige bebouwing voor een groot deel weggenomen (zie foto zichtlijnen). Een belangrijke factor in deze is de afstand van de bebouwing ten opzichte van de dijk. Een relatief laag bouwwerk nabij de dijk is eerder zichtbaar dan een hoger object welke op een grotere afstand van de dijk gelegen is.

Een andere factor is de afstand van de waarnemer tot de dijk. Op de weg direct langs de dijk zal geen bebouwing zichtbaar zijn. Op een grotere afstand is eerst de nok zichtbaar en verderop een groter deel van het bouwwerk.

Op een grote afstand toont de dijk zich als een lijn. Waarbij in theorie alles wat hoger is, zichtbaar is. Dichterbij gelegen obstakels zoals hekken en beplanting zullen echter in de praktijk vrijwel altijd een deel afschermen en het beeld overheersen.

Zoals "Cajuit" nu is ingericht, is op afstand geen bouwwerk zichtbaar en ook de masten van de schepen nauwelijks. Ondanks het feit dat deze tot 16 meter hoog kunnen zijn. Eén en ander wordt echter afgeschermd door de rijke beplanting van het terrein.

Het aanwezige opgaande groen (beeldbepalende bomen) wordt, waar mogelijk, ingepast in het nieuwe plan. Daarnaast zal nieuwe beplanting aangelegd worden.

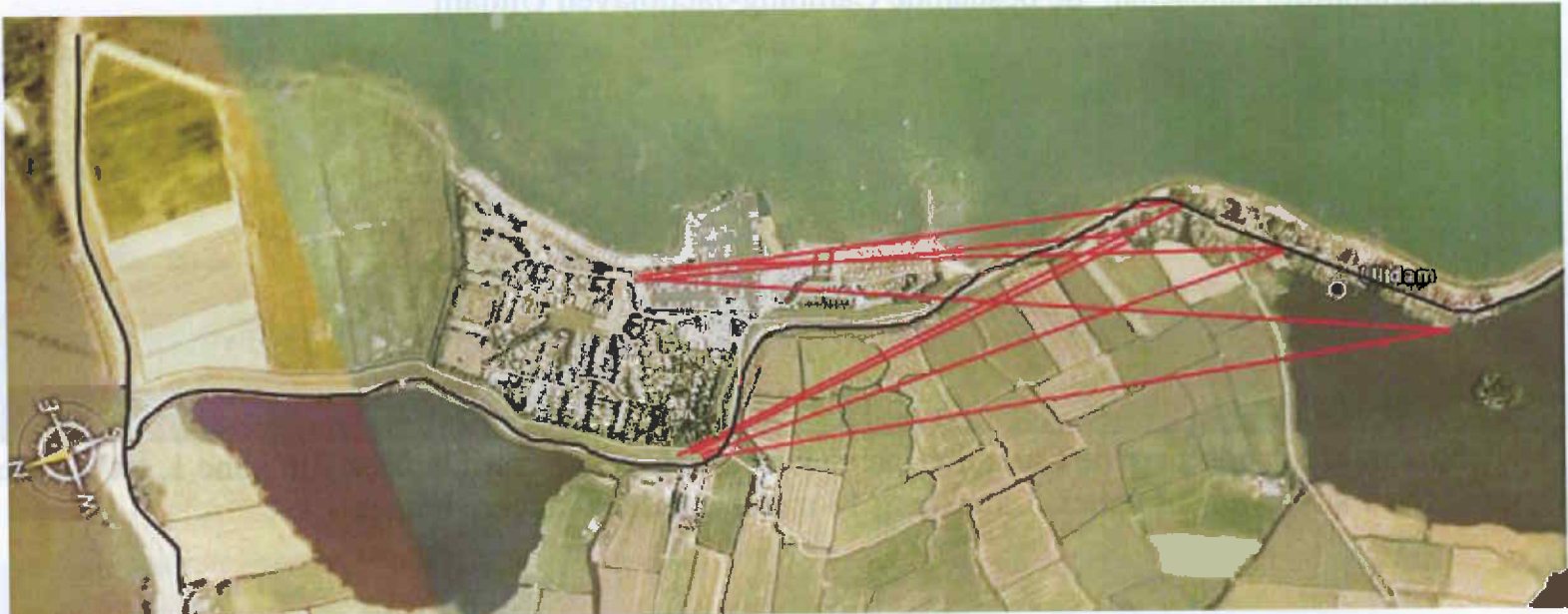
Belangrijker dan alleen de hoogte van de bebouwing in dit beeld is het silhouet van de bebouwing. Een silhouet dat past in het landschap kan worden bereikt door gebruik te maken van streekeigen bouwvormen zoals de stolp, het Waterlandse huis en het "Marker" huis.

Om het zicht op de bouwwerken te beperken wordt een zonering in bouwhoogte voorgesteld. Een strook van 61 meter achter de dijk, die overeenkomt met de beschermingszone zou benut kunnen worden voor bouwwerken tot maximaal 7 meter hoogte. In een tweede zone wordt een bouwhoogte van 9 meter voorgesteld, bijvoorbeeld bouwvolumes in de vorm van de Waterlandse huizen of schuurachtige volumes. Als uitzondering op deze regel zullen een aantal boerderijen kunnen worden toegevoegd met een maximale nokhoogte van het voorhuis van 10,5 meter en een eventueel aangebouwde kaakberg van maximaal 14 meter.

In de zone rond de haven zijn "Marker" huisjes boven commerciële ruimten geprojecteerd met een nokhoogte van 11-12 meter en 7,5 meter goothoogte. Deze bebouwing vormt rondom de haven een havenfront met een boulevard. De ontsluiting van deze woningen zal plaats kunnen vinden door een verhoogde straat op het niveau van de eerste verdieping.

Stolpvormige en schuurvormige gebouwen tot respectievelijk 14 en 9 meter hoogte, ten behoeve van het zwembad en andere sportieve en facilitaire voorzieningen kunnen nabij de algemene voorzieningen in zone 2 geplaatst worden.

De bebouwing blijft onzichtbaar voor personen op de weg onderlangs de dijk. Op grotere afstand zijn de daken en topgevels zichtbaar, met dien verstande dat vervolgens ook de perspectivische verkleining, en de omringende begroeiing mee gaan spelen.

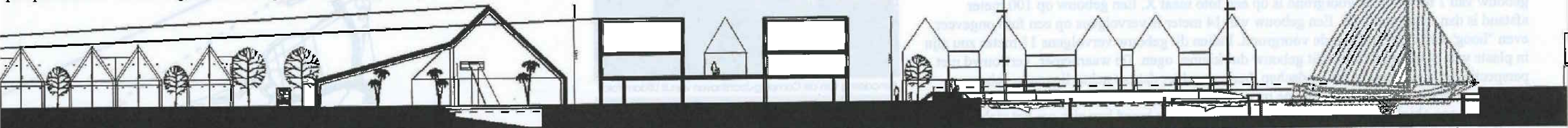


Bron luchtfoto's : Google Earth

Zichtlijnen vanuit Uitdam
De Camping ligt achter de dijk
vanuit Uitdam gezien

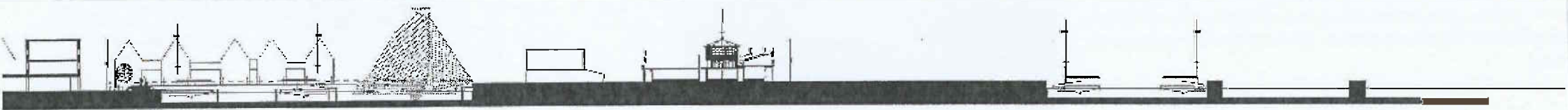


Zicht op de Camping-Jachthaven vanaf
een parkeerplaats langs de Gouwzeedijk



doorsnede over park en haven schaal ca 1:500

Batter op schaal



doorsnede over park en haven schaal ca 1:1000

Panoramafoto landschap de bestaande Camping-Jachthaven Uitdam



Panoramafoto landschap de Camping/Jachthaven met ingemonteerd huisjes 7 in zone 1, tot 9 meter in zone 2 en 11 meter aan de haven, in zone 3, met een 1 stomp van 14 meter, 1 kaakberg 13 meter minder en lagere bomen



5.3 Perspectivische verkleining

Bij beschouwing vanaf het water en het landschap speelt perspectivische verkleining een grote rol. Een voorwerp op 100 meter afstand toont in een normaal perspectief ongeveer 2x kleiner. Een voorwerp op 200 meter afstand toont ongeveer 0,6x kleiner als het vorige voorwerp en een voorwerp op vervolgens 300 meter afstand is vervolgens ongeveer 0,8x zo klein als het vorige voorwerp etc. Een voorwerp op 1 kilometer afstand is nog maar 1/20 van het object op 100 meter afstand. De invloed van een relatief klein verschil in (ge)bouwhoogte (van bijvoorbeeld de nok) neemt dus duidelijk af naarmate de afstand groter wordt. Een gebouw van 7 meter op de voorgrond is op een foto maat X. Een gebouw op 100 meter afstand is dan ongeveer 0,5X. Een gebouw van 14 meter is vervolgens op een foto ongeveer even 'hoog' als het gebouw op de voorgrond. Indien dit gebouw vervolgens 11 meter zou zijn in plaats van 14 meter, dan zou dit gebouw dus kleiner ogen. De waarnemer, vertrouwd met perspectief en bewegend in het landschap, herkent echter dat het achterliggende gebouw hoger en groter is. Afhankelijk van hoe men visuele hinder kwalificeert kan men echter zeggen dat een object op 100 meter afstand 2x zo hoog en breed kan zijn om het zicht meetbaar gelijk te hinderen, evenveel van de horizon af te dekken (indien men hinder kan kwalificeren als blokkeren van het zicht).

De hoogst geprojecteerde bouwwerken op "Cajuit" zijn gelegen in zone 2 en 3, verder weggelegen van de dijk. Met andere woorden, door bouwwerken in de uiterste zone nabij de dijk tot 7 meter te normeren, zouden gelijkvormige bouwwerken 100 meter verder gelegen tot ca 14 meter kunnen worden toegestaan.

Een schatting van grootte, hoogte of afstand hangt vervolgens samen met mogelijk dichtbij gelegen objecten, waarvan de hoogtes bekend zijn of waarvan men deze kan aannemen. Een gebouw dat hoger, of juist kleiner, is dan zijn normale referentie valt, door dit vergelijkingsproces vervolgens minder op. Het lijkt eerder dicht bij of verder af dan hoger te zijn.

Het effect van perspectivische verkleining is zichtbaar, bij vergelijking van het hek en scheve lantaampaal op beide foto's



Benadering van de Camping-Jachthaven vanuit Uitdam foto 1

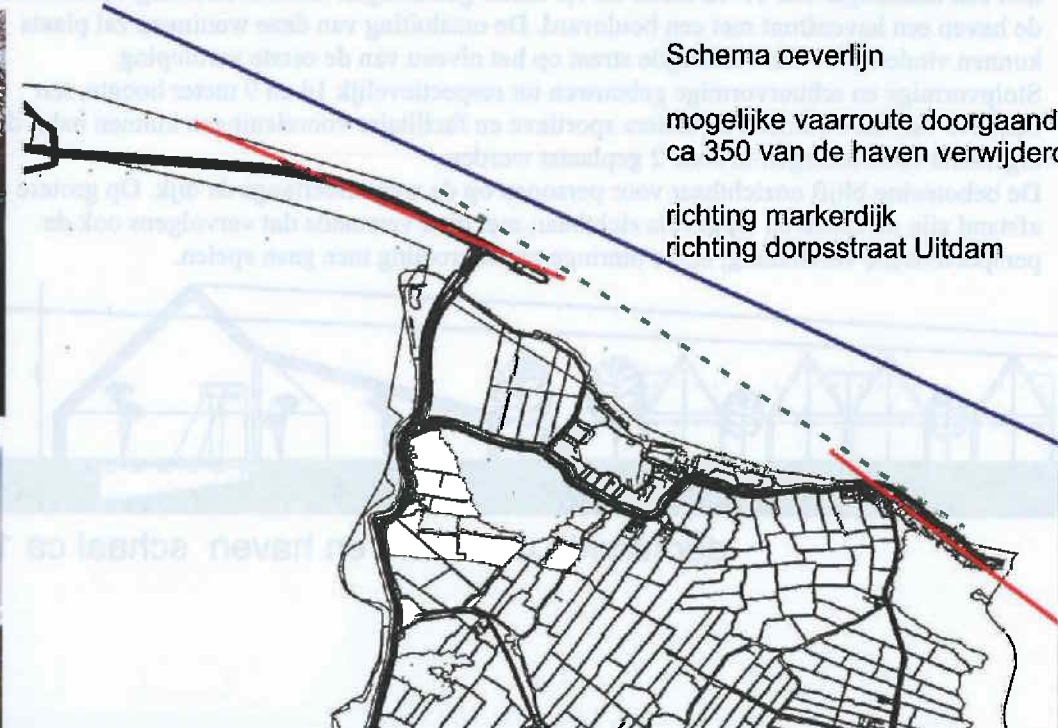


Benadering van de Camping-Jachthaven vanuit Uitdam foto 2

Schema oeverlijn

mogelijke vaarroute doorgaand ca 350 van de haven verwijderd

richting markerdijk
richting dorpsstraat Uitdam



De objecten in de zone rond de haven zijn ca 650 m gelegen vanaf de uiterste rand van Uitdam.

Een toiletgebouw op het campingterrein mag 7 meter hoog zijn, en is ongeveer 350 meter verwijderd van de rand van Uitdam.



Ligging Camping-Jachthaven Uitdam tov IJmeer, (bron: google earth)

5.4 Zicht op jachthaven Uitdam vanaf het water

De jachthaven ligt in een soort baai in de oever van het Markermeer en bovendien in een hoek ten opzichte van de Markerdijk. Vanuit Uitdam kijkend langs de oever of over de weg langs de dijk, is de onderhavige locatie niet zichtbaar. Vanuit Durgerdam, Diemen en Amsterdam ligt de onderhavige locatie verscholen achter deze hoek. Vanaf de aansluiting op de dijk richting Marken, die beheerst wordt door hoge windmolens, blijft de onderhavige locatie de voorpost voor Uitdam. Het verhogen van de randdijk, de oever van de camping en de ligging van de haven voor de bebouwing verzachten deze omstandigheden (zie luchtfoto). Vanaf de dijk richting Marken is als gevolg van de ligging en richting van deze dijk de camping niet zichtbaar.

Op grotere afstand zal de geprojecteerde bebouwing een verbreding en toevoeging zijn in het zicht op Uitdam, tevens in harmonie met haar silhouet een aantrekkelijk doel voor een vaartocht. Vanuit Almere en haar oevers is alleen bij helder weer de nieuwe bebouwing waar te nemen. De maat en hoogte van de gebouwen blijven van een dergelijke aard, dat ze nietig zijn vergeleken met andere ontwikkelingen aan met name de IJmeer oevers (IJburg, Diemen, Almere).

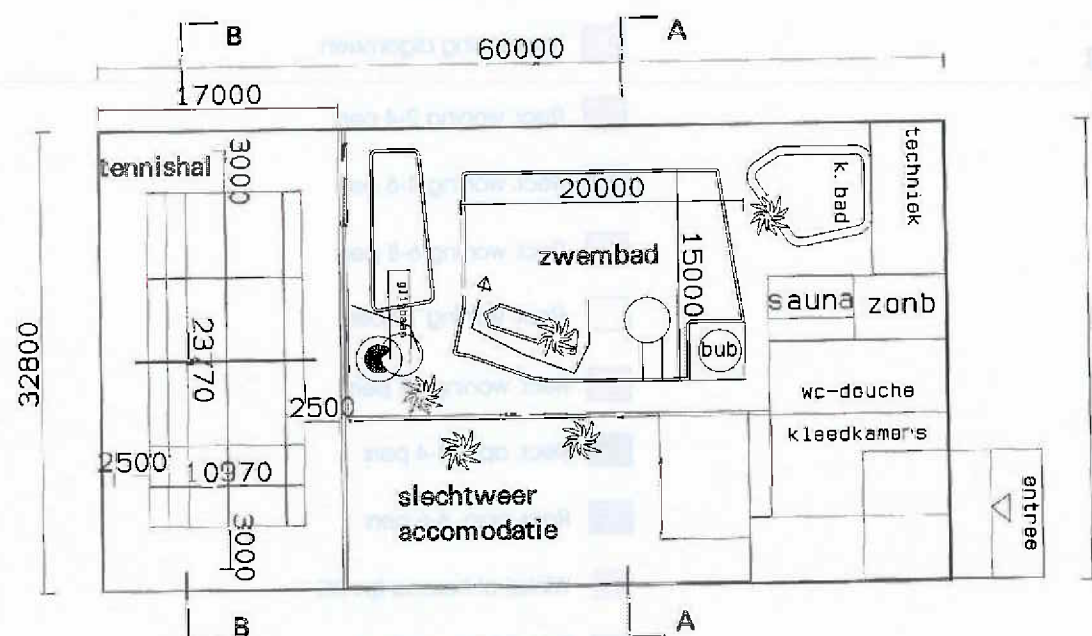


IJburg

7 Afmetingen recreatieve voorzieningen:

7.1 Onderbouwing maat overdekte tennisbaan:

Voor een overdekte tennishal met 1 baan geschikt voor dubbelspel is volgens het wedstrijdreglement van de KNLTB en het Olympisch Comité een maat benodigd van 23,77 m x 10,97 met een zijuitloop van 3,66 m en een achteruitloop van 6,4 m. De totale maten zijn dan 36,57 x 18,29 m = 668.6 m². De vrije hoogte van de baan moet 6 meter zijn. Voor recreatietennis kan men volstaan met een kleinere zij uitloop en achteruitloop van bijvoorbeeld 3 meter achter en 2,5 zijuitloop. De totale oppervlakte wordt dan ca. 500 m² rekening houdend met benodigde ruimte voor de constructie e.d. De hoogte voor een recreatiebaan kan met name ter plaatse van het uiteinde van de banen geringer zijn. De baan van de bal is immers doorgaans boogvormig en het hoogst nabij het midden. Een hoogte van zes meter in het middenvak is echt noodzakelijk om het spel niet te belemmeren. De ruimte voor constructie bij dergelijke vrije overspanningen is ongeveer 1/20 van de overspanning van ca. 30 meter en resulteert in een hoogte van 1,5 meter. Samen met het dakpakket van ca 20 cm en de vrije hoogte resulteert dit in een nokhoogte van minimaal 7,7 meter. Aan de rand van de baan is een gemiddelde speler met racket zeker 3 meter hoog. Veel spelers gooien de bal op voor het serveren, ca 1 meter hoger. Zodat de benodigde hoogte aan de rand van het veld minimaal 4 meter moet zijn. Een goothoogte van 3,5 meter is voldoende voor een hoogte van 4 meter op de rand van het speelveld. Bij een schuurachtige opzet kan de dakhelling tussen de 15 en 20 graden liggen en moet de nok op ongeveer 9 meter liggen. Het bestemmingsplan moet dan wel deze relatief flauwe helling toestaan. Als de hal gecombineerd wordt met bijvoorbeeld het zwembad kan volstaan worden met de voorgenoemde oppervlakte. T.b.v. de kleedkamers en douches dient rekening gehouden te worden met ca. 50m² bruto vloeroppervlakte. Indien dit gecombineerd wordt met het zwembad kan dit vanzelfsprekend minder zijn.



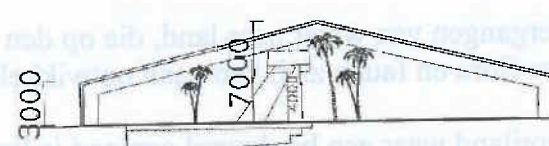
plattegrond

Oppervlak tennisbaan 500 m²,
zwembad 1200 m², slechtweer accommodatie 300 m²
totaal 2000 m²

schaal ca 1:300

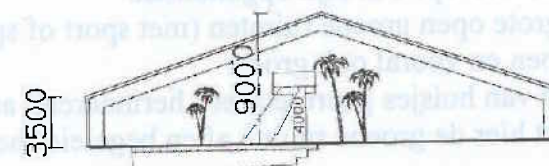
7.2 Onderbouwing maat overdekt zwembad

Om een recreatiepark exploitabel en recreatief aantrekkelijk te maken voor verblijf in alle seizoenen zijn slechtweervoorzieningen wenselijk. Belangrijk onderdeel hiervan vormt het zwembad. In een schuurachtig volume is negen meter nokhoogte voldoende. Bij een goothoogte van 3,5 meter is de dakhelling dan ca 18,5 graden. Indien een meer traditionele, streekeigene vormgeving wordt gewenst, geniet de stolpvorm de voorkeur. Dit resulteert vervolgens in een nokhoogte van minimaal 13 meter. Ruimtelijk en stedenbouwkundig geniet deze bouwvorm de voorkeur.



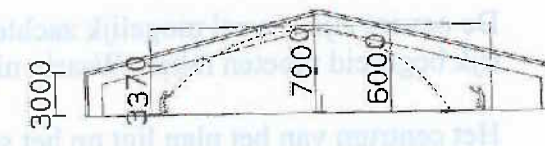
doorsnede zwembad in schuur

een hoogte van 7 meter voor de nok
is te laag voor een modern zwembad
van enige omvang



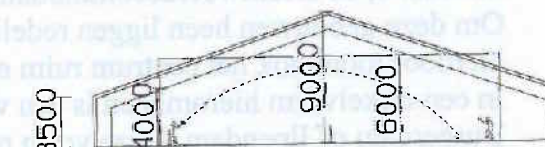
doorsnede zwembad in schuur

Oppervlak tennisbaan ca 500 m²,
zwembad ca 1200 m² speeltuin 300 m²
totaal 1500 m²



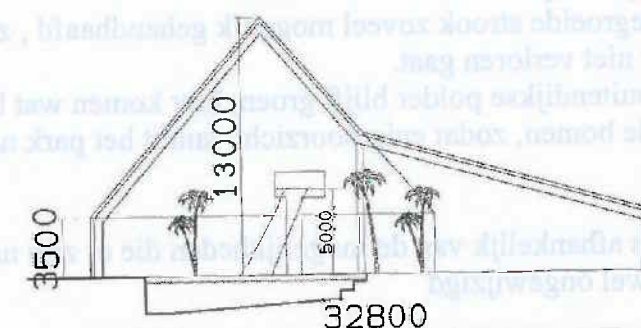
doorsnede tennishal

een hoogte van 7 meter voor de nok
is erg laag voor een tennisbaan
ook voor recreatief gebruik



doorsnede tennishal

een hoogte van 9 meter voor de nok
is voldoende voor een tennisbaan
voor recreatief gebruik, maar voldoet
nog niet aan de eisen van de KNLBT



doorsnede zwembad in stolp

Wil men het zwembad een karakteristieke
streekeigen vorm mee geven
bijvoorbeeld een stolpvorm
dan is een grotere hoogte noodzakelijk.



8 Stedenbouwkundig Ontwerp 1e fase

8.1 Schetsontwerp Stedenbouw

Waterland is het thema van recreatiepark de "Cajuit" zoals we ons dat in dit eerste schetsontwerp voorstellen. In principe halen we het IJmeer naar binnen. Water snijdt grillig door het park, even grillig als het slotenpatroon aan de andere kant van de dijk.

Het patroon is zo gekozen dat er één groot schiereiland en vijf grote echte eilanden ontstaan. Elk eiland kent zijn eigen lint bebouwing, op een grillige haast gegroeide manier. Het is de bedoeling dat elk plandeel straks zijn eigen subthema krijgt, geïnspireerd op een plaats in de regio Waterland, zoals Marken, Durgerdam of Volendam. Bijna elke recreatiewoning heeft zijn eigen plek aan of zelfs in het water, met altijd een steiger, tuin, balkon of terras dat uitkijkt op het water.

De oevers zijn zoveel mogelijk zachte overgangen van water naar land, die op den duur heel groen en rijk begroeid moeten raken. Waarin nieuwe flora en fauna zich kan gaan ontwikkelen.

Het centrum van het plan ligt op het schiereiland waar een boulevard gepland is langs het havenfront met een aantal voorzieningen zoals restaurants en winkeltjes en een supermarkt.

Boven deze voorzieningen zijn ca 35 appartementen te vinden.

In de hoek tussen de twee appartementengebouwen ligt een plein met daaraan het gebouw waarin het zwembad, de slechtweeraaccommodatie en de receptie in zijn opgenomen.

Om deze gebouwen heen liggen redelijk grote open groene ruimten (met sport of spelvoorzieningen), hierdoor toont ook het centrum ruim en open en vooral ook groen.

In een cirkelvorm hieromheen is een wand van huisjes geprojecteerd herinnerend aan bijvoorbeeld Durgerdam of IJpendam. Deze vorm maakt hier de groene ruimte af en begeleidt het verkeer dat om dit centrum naar de haven moet.

In principe is het park autoluw met maar elke vakantiewoning moet voor service en aankomst en vertrek met de auto bereikbaar zijn. Er ligt een lus over het terrein waarbinnen de verkeersafwikkeling plaats moet vinden. De doorgaande verbindingen naar het centrum zijn uitsluitend voor voetganger en mogelijk fietsers bedoeld.

Langs de buitenranden zijn de parkeerplekken gepland voor de bezoekers van de haven op de haven voor de bezoekers van het park nabij de dijk.

Aan de voet van de dijk blijft een begroeide strook zoveel mogelijk gehandhaafd, zodat het huidige groene aanzien van de "Cajuit" hier niet verloren gaat.

Ook de rand met de aangrenzende buitendijkse polder blijft groen, hier komen wat begroeide eilandjes en wat meer onregelmatig verspreide bomen, zodat enig doorzicht vanuit het park naar de polder mogelijk is.

De inrichting van het haventerrein is afhankelijk van de mogelijkheden die er zijn nadat het terrein hier gesaneerd is. De camping blijft vrijwel ongewijzigd

8.2 Legenda

1. Entree (ongewijzigd)
2. Entree Camping
3. Entree Haven en Park
4. Boulevard
5. Plein
6. Restaurant
7. Havenkantoor/cafe
8. Receptie
sport/spel
zwembad
9. Appartementen
(deels) boven winkels
en supermarkt
10. Bedrijfswoningen
11. Keersluis
12. Werf (onderhoud)
13. Sanitair
14. Strand
15. Sport of spel-
voorziening
16. Bestaande
bomenrij
17. Dijkje met
wandelpad

- 
- Voorziening algemeen
 - Recr. woning 2-4 pers
 - Recr. woning 4-6 pers
 - Recr. woning 6-8 pers
 - Recr. woning 10 pers.
 - Recr. woning 12 pers
 - Recr. app. 2-4 pers
 - Recr. app. 4-6 pers
 - Winkel of horeca t.p.v. BG
 - Receptie/zwembad
sport/spel



Plankaart

8.3 Schetsontwerp Stedenbouw "de CAJUIT"

ioy Geveke Ontwikkeling bv
versie 21 MEI 2007

Licht aan de horizon

