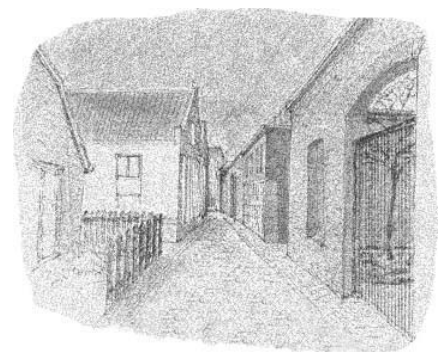


Beschrijving & Agenda

# Schoutenwerf

Vechtmonding -Muiden



*Industriële werfsfeer van weleer, levendig en centraal*  
nr.2 - 1 November 2004



## Inhoud opgave ‘ Schoutenwerf ’

- Inleiding
- Stedenbouwkundig Vlekkenplan
- Beschrijving
- Conceptplan & Legenda
- Woningtypologieën
- Inrichting buitengebied
- Artist impression buitengebied
- Parkeerfaciliteiten
- Parkeer plan
- Haven inrichting
- Verkeer & Ontsluiting
- Project Agenda



## Inleiding ‘ Schoutenwerf ’

- Vele jaren van uitkristalliseren en uitvoerig overleg met de ‘ Schouten commissie ’ en later de Muider leefgemeenschap zijn de fundering voor het plan ‘ Schoutenwerf ’
- Tijdens haar vergadering van 25 november 2003 gaf de Commissie C, de wethouder opdracht om zonodig in afwijking van het Grontmij plan 2, voorstellen te bewerkstelligen die wel haalbaar zouden zijn.
- Zorgvuldige afweging tussen stedenbouwkundigen namens gemeente en opdrachtgever en Rijksdienst Monumenten resulteerden tot het voorliggende ‘stedenbouwkundig vlekkenplan’ en ‘concept plan’ van architect Cees Nagelkerke.
- Het plan wijkt op een aantal punten af van het vigerende stedenbouwkundige plan. Dit betreft voornamelijk het woonprogramma en de zogenaamde footprint. Deze afwijkingen zijn overigens in goed overleg met de stedenbouwkundig adviseur van de Gemeente en adviseur Rijksdienst Monumenten tot stand gekomen en doen nog steeds recht aan het gedachtegoed zoals dat destijds door de opstellers is verwoord, namelijk een integrale bebouwing die aansluit bij het stedelijk weefsel van de binnenstad en een gebied met een openbaar karakter aan de water zijde.
- De plan visie, ontwikkeling en voortgang is uitgebreid gepubliceerd op Muideninfo.nl en in juni 2004 is het concept plan breed gepresenteerd, gekoppeld aan rondleidingen op de werf.
  - >omwonenden en andere geïnteresseerden zijn n.a.v. presentaties enthousiast over de plannen.
  - >het plan lijkt technisch en financieel uitvoerbaar.Dit alles vormde een belangrijke mijlpaal om het plan te continueren. We verkeren nu in een stadium om tot afronding te komen.
- De stremming van de Grote Zeesluis vanwege de renovatie door DWR biedt de éénmalige gelegenheid de sloop en sanering en voorbereiding tijdens de komende winter en voor de zomer drukte zoveel als mogelijk over het water uit te voeren en zodoende de overlast voor de buurtbewoners te beperken.
- Om tot een succesvolle uitvoering te komen is een slagvaardige aanpak van gemeentebestuur en grondeigenaar inclusief afstemmen project agenda nu essentieel. Van belang is voorts dat zeer binnenkort het plan door de gemeenteraad geformaliseerd wordt, waarna gemeentelijke procedures en project voorbereidingen kunnen aanvangen.
- Het betreft hier een project met een aantal dure posten als nieuw aan te leggen kade, ondergrondse parkeer garage en saneringskosten, die niet subsidiabel zijn. In combinatie met de eis voor 2 ondergrondse parkeerplaatsen per woning zijn minimaal ca. 50 ruime woonéenheden noodzakelijk. Deze gegevens met de overige uitgangspunten plaatsen de woningen in het hoge marktsegment. Wat weer een unieke uitstraling verlangt die kopers motiveert, maar ook de gelegenheid biedt om het gebied de gewenste sfeer te geven.



# S

tedenbouwkundig Vlekkenplan ‘ Schoutenwerf ’





## Beschrijving ‘Schoutenwerf’

Voortgang verlangt innovatie, terwijl de vervlogen tijd de ziel van een ‘rijke’ samenleving vormt. De bouwsteen ‘Schoutenwerf’ belichaamt de ziel van het verleden en het hedendaagse.

Zorgvuldig zijn alle facetten afgewogen om tot een te verwezenlijken en leefbare balans te komen. Een balans die het midden van onze samenleving respecteert en siert.

In de ontwikkeling van de locatie is daarom gezocht naar een kleinschalige maar karaktervolle toevoeging aan het riviergezicht binnen de monumentale stedenbouwkundige condities van de vestingstad Muiden.

Het industriële scheepsbouw verleden, de ‘roots’ van het plan wordt gevormd door Hellingstraat en loodsen en het versterken van dat ‘ingetogen’ beeld in de architectuur en positionering van panden. Een markant scheepsbouw kunst object, ‘kijkuitpoort’ en bronzen muurplaten met uitleg en illustraties over het scheepsbouw verleden van de locatie symboliseren dit beeld en de aangrenzende levendige voormalige werfhaven completeert het geheel.

Voor de glas in lood ramen in het huidige werfkantoor zullen voorzieningen getroffen worden, waardoor deze op ‘hun’ plek, het roemrijke verleden van de werf blijvend illustreren.

De basis van het ontwerp vormt een doorzetting van de gevelwand aan de Hellingstraat, steeds onderbroken door dwarsverbindingen naar de rivieroever.

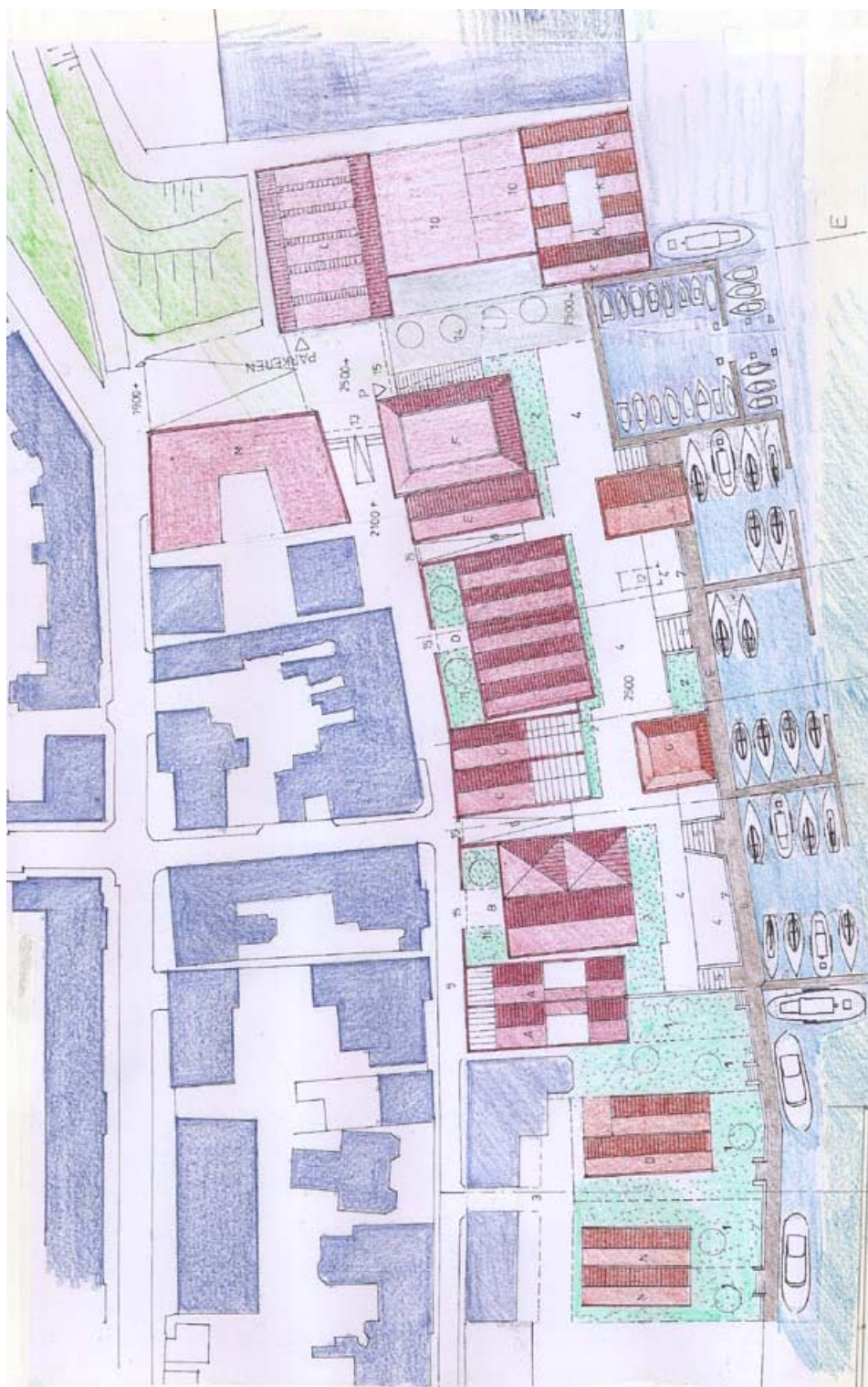
In de opzet van deze gevelwand is gestreefd naar afwisseling en variatie door toepassing van een aantal woningtypologieën, die binnen een strikte regie door verschillende architecten ontworpen zouden kunnen worden.

De gloppen (steeg) gericht op de rivier nodigen uit naar de open ruimtes als trepunten aan de werfhaven. De herrijzenis van de ‘Kijkuitpoort’ versterkt de wandelroute over de dijkkrui naar de Westbatterij en voormalige Zuyderzee.

Het conceptplan van architect Cees Nagelkerke geeft een realistisch beeld van de mogelijkheden. Aanpassingen zijn uiteraard niet uitgesloten indien dit bij de verdere planuitwerking gewenst of noodzakelijk is.



## Conceptplan en Legenda 'Schoutenwerf'



1. Privé-tuinen
2. Erven bij woningen grenzend aan semie openbare kaden
3. Natuurstenen keien deels bestaand, deels aangevuld
4. Natuurstenen keienbestrating
5. Natuurstenen traptreden
6. Hardhouten steigers
7. Gemetselde kademuren
8. Natuurstenen bestrating hellingbanen in stegen
9. Bestrating hellingstraat overeenkomstig bestaand
10. Aan aangrenzende woningen uit te geven daktuinen
11. Voorhoven appartement gebouwen, voorzien van klinkerbestrating en tuininrichting
12. Reservering sculptuur
13. Reservering poort
14. Groene doorsteek naar rivier
15. Smeedijzeren hekken



## Woningtypologieën ‘ Schoutenwerf ’

De bestaande directiewoning en kantoren (deels voorheen woningen) van de voormalige b.v Scheepswerf v/h H. Schouten, zullen deels herbouwd en gerenoveerd worden.

Achter deze panden worden rond een privé binnenhofje met toegang via de bestaande poort 3 woningen met parkeergelegenheid gesitueerd.

Langs de Hellingstraat worden grondgebonden woningen van 2 lagen en een kapverdieping en 3 appartementen gebouwen van 3 lagen met een kapverdieping gerealiseerd.

De appartementengebouwen liggen duidelijk terug van de rooilijn van de Hellingstraat en worden voorzien van een voortuin die van de Hellingstraat wordt afgesloten door middel van een ruime hoge poort. Diverse panden hebben aan de rivier zijde een besloten tuin. De overige panden hebben voornamelijk een terras met afscheiding. De Hellingstraat wordt achterin verbreed.

Met de plaatsing van twee aan de rivieroever gelegen gebouwen, worden de gedachten verwerkt in het thans vingerende stedenbouwkundige plan. Terwijl door het beperkte volume van deze gebouwen en de zorgvuldige plaatsing het contact van de binnenzijde van de bebouwing aan de Hellingstraat met de rivier wordt gerespecteerd.

Diverse panden bieden de mogelijkheid, tot rustige en verkeersarme werk/kantoor aan huis situaties. Inwoners van Muiden zullen 1<sup>e</sup> keus hebben voor aankoop van een pand.

De uitstraling en diversiteit ademen de sfeer uit de tijd dat meerdere kleine werven gevestigd waren.

Het plan wordt beëindigd met bebouwing aan de voet van de dijk, de vroegere ‘duvelshoek’, die de overgang van de stedelijke kern naar de polder markeert en een parkeerdek (met tuinterrassen voor de woningen) op de plaats van de resterende helling, waarop een 3 lagen hoog appartementengebouw voorzien van een kap en een viertal woningen in de sfeer van de ouden botenloods zijn geplaatst.

Zie voor een specificatie van de inrichting, de tekening en bijbehorende legenda.



## Inrichting buitengebied ‘ Schoutenwerf ’

Het buitengebied is deels privé en voor een groot gedeelte semi-openbaar gebied.

Naast de glopstegen verbind de open groenvoorziening de uitloop van de Hellingstraat via het ‘kijkuitpoortje’ nabij de voet van de zeedijk met het rivierfront aan de voet van de voormalige helling. Een suggestie op die plek is wellicht een ouderwets getuigde hijsiek te plaatsen voor kleine bootjes.

De semi-openbare centraal gelegen terrasachtige ruimtes aan de oever zijn voorzien van keien bestrating en uitnodigend voor een aangenaam vertoeven naar de bewoner en bezoeker en maken een geleidelijke overgang mogelijk naar de kade met wandelpad en steigers aan de rivieroever. Voor een scheepswerf kunstobject is een prominente plek voorzien.

Als eis van DWR, dient het terrein in takt te blijven en de terreinhoogte naar 2.50 mtr. gebracht te worden vanwege de primaire waterkering. De hierdoor ontstane oplopende helling vanuit de Hellingstraat en Zeestraat en aflopende glooiing naar de Vecht oever versterken het wonen aan de teen van de dijk en haven gevoel. De aflopende helling wordt op twee verschillende wijzen uitgevoerd; d.m.v. een flauw hellende bestrating eindigend op een stenen kademuur en door brede geleidelijk dalende trappen naar het kade pad langs de haven en de steigers.

De kademuur met steeds wisselende hoogtes vormt een bindend element dat de aanwezige aanzichten aan de rivieroever van semi-openbaar terras en privé tuin met de haven voor kleine schepen afbakent.

Het semi-open deel en diverse steigers zijn toegankelijk voor derden met respect voor de leefomgeving. De werfpoorten zijn voorzien van smeedijzeren hekken, waardoor de toegang van het semi-openbaar terrein voor niet bewoners afgesloten kan worden van bijv. 23:00 uur tot 08:00 uur., alsmede op momenten dat gedrag van derden tot overlast op de Schoutenwerf lijdt. Bij blijvende overlast zullen in overleg met de gemeente passende maatregelen genomen worden die de rust en veiligheid van de bewoners waarborgt.

De door de bewoners aangestelde huismeester verzorgt het onderhoud en toezicht. In voorkomende gevallen zal de communicatie naar de gemeente via de vereniging van eigenaren verlopen.

Wellicht is het een overweging op het terras een bescheiden scheepsbouwkap als voorheen te plaatsen. Bij weersomstandigheden biedt het beschutting voor de buiten liefhebbers. Daarnaast kan het als podium fungeren voor openlucht concerten aan de waterkant.

Nadere regels zullen ervoor waken dat de uitstraling van het geheel niet teniet gedaan wordt door toekomstige individuele toevoegingen.





Artist impression buitengebied 'Schoutenwerf'



BEELD HELLINGSTRAAT



## Parkeerfaciliteiten ‘ Schoutenwerf ’

Volgens de eisen van de gemeente is voldaan aan de norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Bij direct omwonenden van Hellingstraat en Zeestraat zal geïnventariseerd worden of er interesse is om een eigen parkeer plaats in de parkeerkelder aan te kopen.

Op basis van die uitkomst zal bezien worden wat de mogelijkheden zijn.

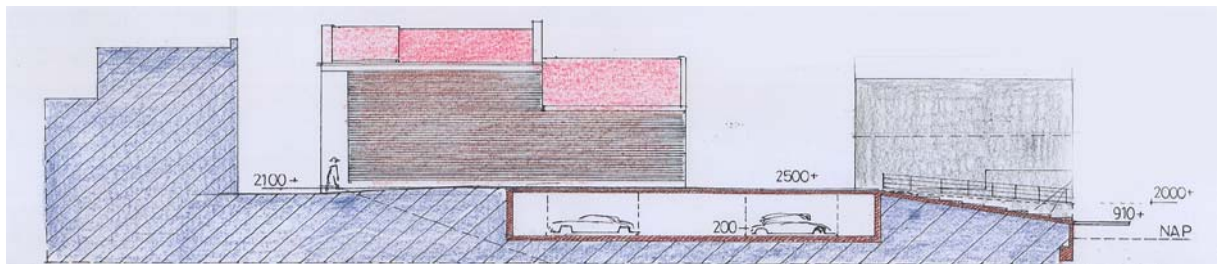
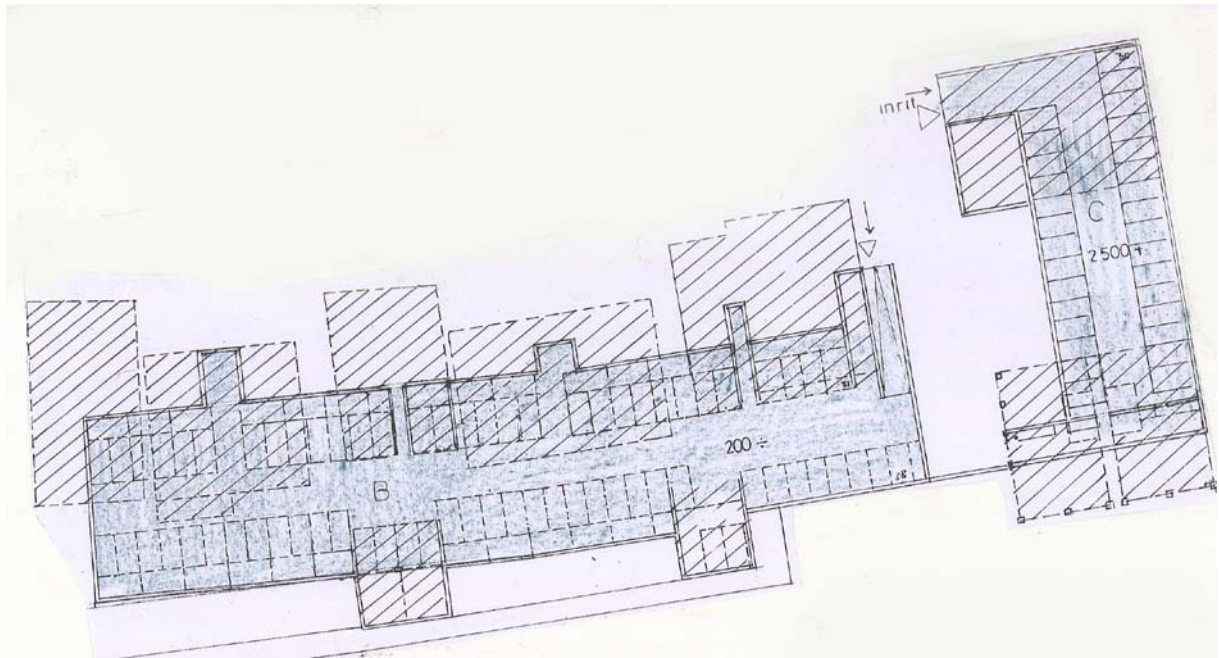
Daarnaast wordt mogelijk ruimte ingericht voor auto's van bezoekers van de bewoners.

De gemeente wordt verzocht voor de Hellingstraat, Stadssteeg, (thans) doodlopende deel Hellingstraat en Zeestraat parkeer verboden in te stellen en te handhaven zodat een fatsoenlijke verkeersdoorstroming mogelijk is en de wandelroute naar de Westzeedijk via de Kijkuitpoort onbelemmerd kan verlopen.

Om de parkeer faciliteiten in de toekomst te waarborgen, zal een nader uit te werken regeling bij verkoop van de parkeerplekken en appartementen overeengekomen worden, die secureert dat de parkeergarages niet vervreemd kunnen worden en uitsluitend in eigendom kunnen zijn van eigenaren van de desbetreffende woningen.



Parkeer plan 'Schoutenwerf'







## Haven inrichting ‘Schoutenwerf’

De werfhaven, ligt in het centrum van de stad, buiten de monumentale Groote Zeesluis en tegenover het kasteel het ‘Muiderslot’ aan de riviermonding van de Vecht. Omsloten binnen het oude stadsgedeelte met haar typerende nauwe straatjes en op een steenworp afstand in open verbinding met het IJsselmeer.

De haven is een belangrijk element in het project.

Alhoewel de ligplaatsen onontbeerlijk zijn voor de verkoop van de woningen en dus het slagen van het project, is gezocht naar praktische mogelijkheden die de haven op andere fronten een nuttige rol geven. Tevens is uitgegaan van de nadrukkelijke wensen van omwonenden, die tijdens de presentaties nadrukkelijk naar voren brachten hun (nacht) rust op prijs te stellen en geen horeca, charter of andere verkeer- of luidruchtigheid aantrekkende activiteiten te wensen. Een geopperd ‘museaal café restaurant’ in het oude scheepswerf kantoor is daarom niet in de plannen opgenomen.

De Muider winkeliers zijn gebaat bij klandizie. De ruim 50 nieuwe huishoudens op steenworp afstand, zullen gedurende het hele jaar ongetwijfeld aan een verhoging van hun omzet bijdragen.

Passanten (watersport jachten die overnachten) zullen behalve voor de horeca in de regel weinig soelaas bieden voor de muider winkelstand, omdat deze gewoonlijk alleen in de zomer maanden hoofdzakelijk in het weekend na winkel sluitingstijd arriveren en reeds hebben geproviandeerd in de haven van afvaart. Zoals ook de jachteigenaren in de huidige havens van muiden de boodschappen van huis meenemen. Tijdens de grote zomer vakantie is dat anders, dan ontstaat in die maand een trek van vakantie bootjes van Zuid naar Noord Nederland en omgekeerd. Het merendeel is motorbootjes, wat de voorkeur geeft aan overnachten in Weesp. Die ‘passeerders’ kunnen belang hebben bij het boodschappen doen in Muiden en daarvoor is in het plan op de kop van de steigers de mogelijkheid opgenomen om tijdens het wachten voor het schutten door de sluis, kort af te meren. Stijlvolle borden van de muider middenstand op de steigers, attendeert de passeerder op de mogelijkheid van het quick shoppen op deze wijze.

Door deze combinatie wordt een optimale situatie behaald voor de muider middenstand.

Overnachten voor passeerders/passanten is niet mogelijk, omdat vakantievierders onder het slaapkamer raam van een bewoner niet te combineren zijn en het bovendien facilitair en beheers technisch niet is in te passen in zo’n kleine haven. Elke havenstad vangt uit ervaring zijn passanten centraal op met goede faciliteiten onder het permanent toezien oog van een havenmeester. De huidige havens van Muiden zijn tot op heden altijd in staat gebleken alle passanten te herbergen. Immers als de passant vanuit andere plaatsen naar Muiden komt, is de ligplaatshouder uit Muiden naar elders en laat dus een lege box achter. Zaak is het bestaande voorzieningen efficiënt te benutten en onnodige kosten en overlast te voorkomen.

De haven is zeer beperkt van omvang, mede omdat achter het remmingwerk al niet afgemeerd kan worden, vanwege de spuisluis stroming en privé percelen. Het beschikbare gedeelte wordt daarom ingericht voor zoveel mogelijk kleine bootjes. De haven zal ligplaats bieden aan in de 1<sup>e</sup> plaats bewoners van de locatie die een eigen bootje hebben en de overige ligplaatsen zullen aangeboden worden aan inwoners van Muiden, waar in Muiden in het geheel geen voorzieningen voor zijn!! Bijkomend voordeel is dat de inwoner met de fiets of lopend zal komen en dus geen extra verkeer en parkeer overlast meeneemt. Inwoners onder elkaar zullen een sociaal controlerend gedrag hebben, om overlast onder elkaar zoals bijv. het achterlaten van afval, en hondenpoep te voorkomen.

Dit voorstel bevordert de winkelstand en logica in de Muider haven en respecteert de bewoners en burens. En niet minder belangrijk, maakt de verwezenlijking van een fraaie invulling op deze locatie mogelijk.



## Verkeer & ontsluiting 'Schoutenwerf'

De verkeer ontsluiting gaat geheel buiten het centrum om

Direct na de Amsterdamsepoortbrug linksaf via de Burg. De Raadt singel en Koningin Julianastraat en vervolgens stukje Zeestraat, alwaar een stop-parkeer verbod in te voeren, zodat hier een tweebaans weg ontstaat, tot de ingang van de Schoutenwerf en de zelfde route om Muideren te verlaten.

De ca. 5 op te offeren parkeerplaatsen t.g.v buurtbewoners in het stukje Zeestraat kunnen worden ingepast in parkeerhavens aan te leggen in het huidige zeer brede trottoir van de Kon. Julianastraat.

Voor de volledige route is nu een 2 baans rijweg situatie ontstaan, die tevens de verkeersdoorstroming in de huidige situatie bevordert.

Auto's zijn behalve de korte toegangsweg naar de parkeergarage niet zichtbaar in het plan.







## Project Agenda 'Schoutenwerf'

Nader te bepalen.