

Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit

ONTWIKKELLOCATIE ZILVERSTRAAT-HOOGSTRAAT TE ENKHUIZEN

1 juli 2022



Visie De Nieuwe Oosterkade

De locatie De Nieuwe Oosterkade biedt een uitgelezen kans om de unieke historische kwaliteiten van de Enkhuizer binnenstad te verbinden met de Oosterhaven. Hier ontmoet de binnenstad de haven en de haven de binnenstad. Het is onze ambitie de bijzondere kleinschalige ruimtelijkheid van de Enkhuizer binnenstad te vervlechten met de meer robuuste kwaliteiten van de haven. En ook om alle bewoners, nieuw en bestaand, optimaal te laten profiteren van dit mooie stadsdeel aan het water. Om een nieuw verhaal te vertellen hebben we een stedenbouw- en de architectuurtaal voor ogen die haar grammatica ontleent aan de Enkhuizer ruimtelijkheid.

De binnenstad ontmoet de haven

Kenmerkend voor de Enkhuizer binnenstad zijn de, meestal, bescheiden bouwhoogten, de pandsgewijze opbouw van straatwanden, en de sprekende gevels. En even kenmerkend: het gevarieerde daklandschap. Smalle en bredere pandjes vormen gevelwanden van verschillende lengten. De straatwanden vertonen kleine sprongen en knikjes die de beleving van de stad haast ongemerkt versterken. Baksteen in verschillende tinten, stucwerk en hier en daar natuursteen stofferen het straatbeeld. Ook de vele gevelstenen en meer of minder bescheiden ornamenten, dragen sterk bij aan de positieve beleving van de openbare ruimte. We hebben deze typische karakteristieken van de Enkhuizer binnenstad

vertaald in ons plan voor de De Nieuwe Oosterkade in een rijk gedetailleerde eigentijdse architectuur: geen pand is hier hetzelfde. Langs de haven staan van oudsher grotere utilitaire gebouwen als pakhuizen, werfgebouwen en loodsen. In onze visie bieden deze bijzondere elementen een uitgelezen kans het kenmerkende havenkarakter met het binnenstedelijk karakter van Enkhuizen te vervlechten. Deze hogere of langere gebouwen kunnen in materiaal, het ritme van de gevelopeningen en robuustheid op specifieke plekken de havensfeer meegeven, in een eigentijdse architectuur.

Het nieuwe stadsdeel zal in onze visie woonruimte bieden aan iedereen: aan starters en aan empty-nesters, aan ouderen en gezinnen, aan mensen met een smallere en met een bredere beurs. Ook in dit opzicht voegt het nieuwe zich naadloos in de Enkhuizer binnenstad.

Open voor participatie

Een zorgvuldige regie van de bouwmassa in hoogte, breedte en diepte, zorgt er voor dat het nieuwe stadsdeel zich ontspannen voegt in het oude. Deze regie staat open voor participatie. De exacte positie van de nieuwe bouwstenen als de dwarsstraat, de nieuwe stegen, de zijtuinen, en de hoogteaccenten, zal in overleg met deskundigen én buurtbewoners tot stand komen.

Duurzaam, en natuurinclusief

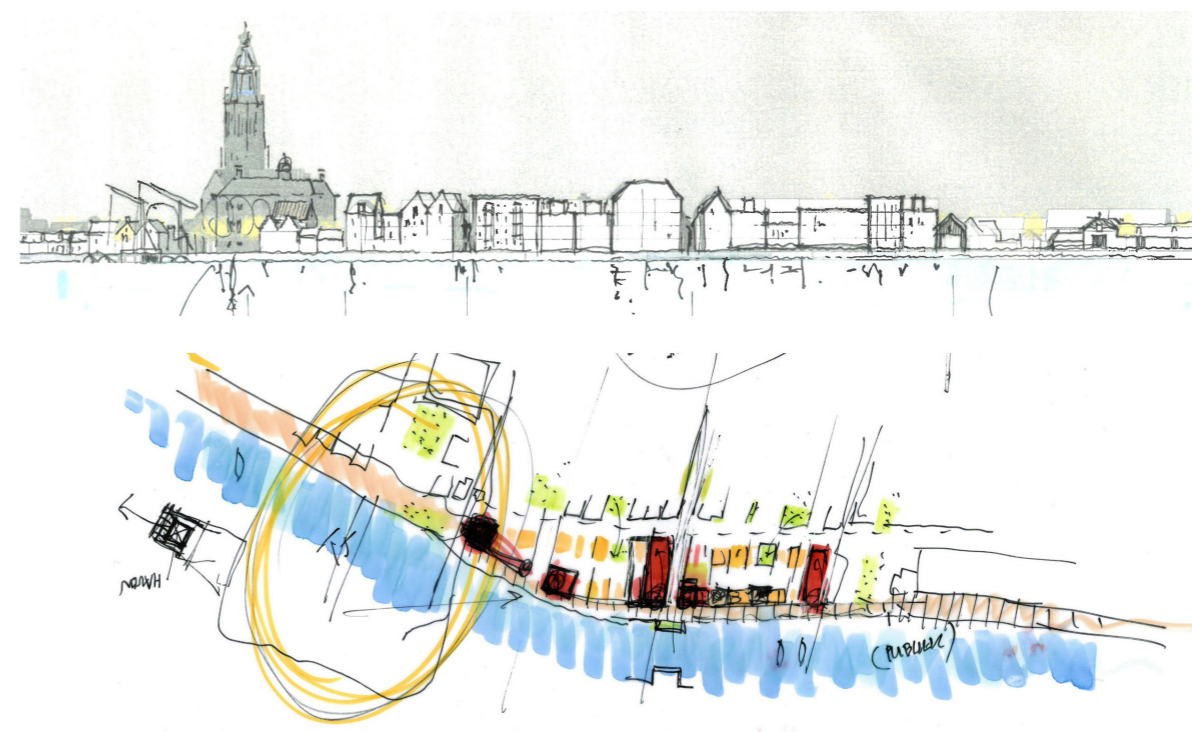
Zoals we bij het thema Duurzaamheid benoemen, werken wij naar Nul op de Meter, CO2-neutraal en -circulair bouwen en een maximale beperking van stikstofuitstoot. Met een kleinschalig warmtenet op basis van aquathermie, optimale inzet van houtskelet- en/of CLT-bouw en met aanvoer van prefab bouwdelen over het water, kunnen we deze doelstellingen bereiken. En niet alleen de nieuwbouw, maar ook nabijgelegen bestaande huizen aan de Hoogstraat en Zilverstaat zijn bij de verduurzaming te betrekken; bijvoorbeeld door de mogelijkheid aan te bieden aan te sluiten op het gemeenschappelijke warmtenet. Natuurinclusiviteit is een integraal onderdeel van ons voorstel met veel en divers extra groen, vogel- en vleermuiskasten.

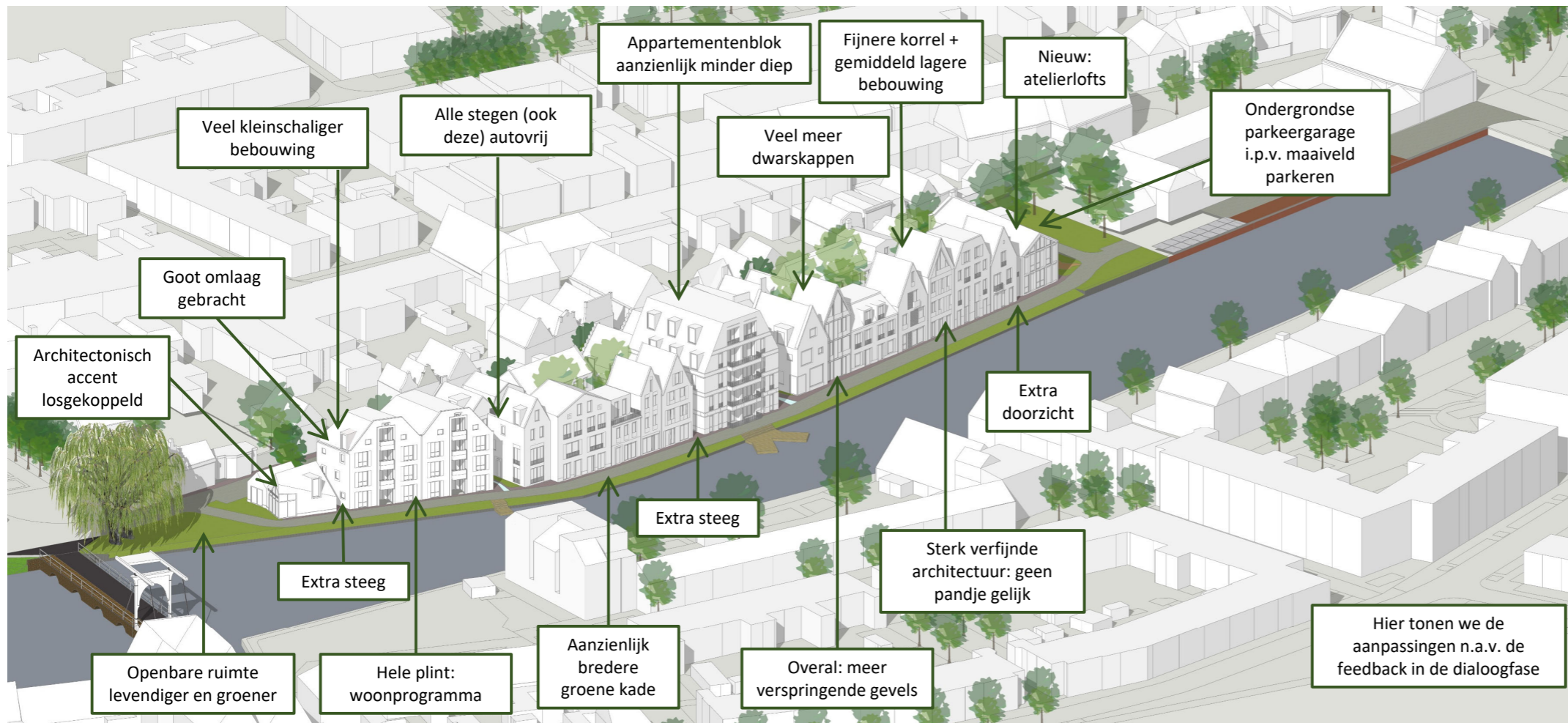
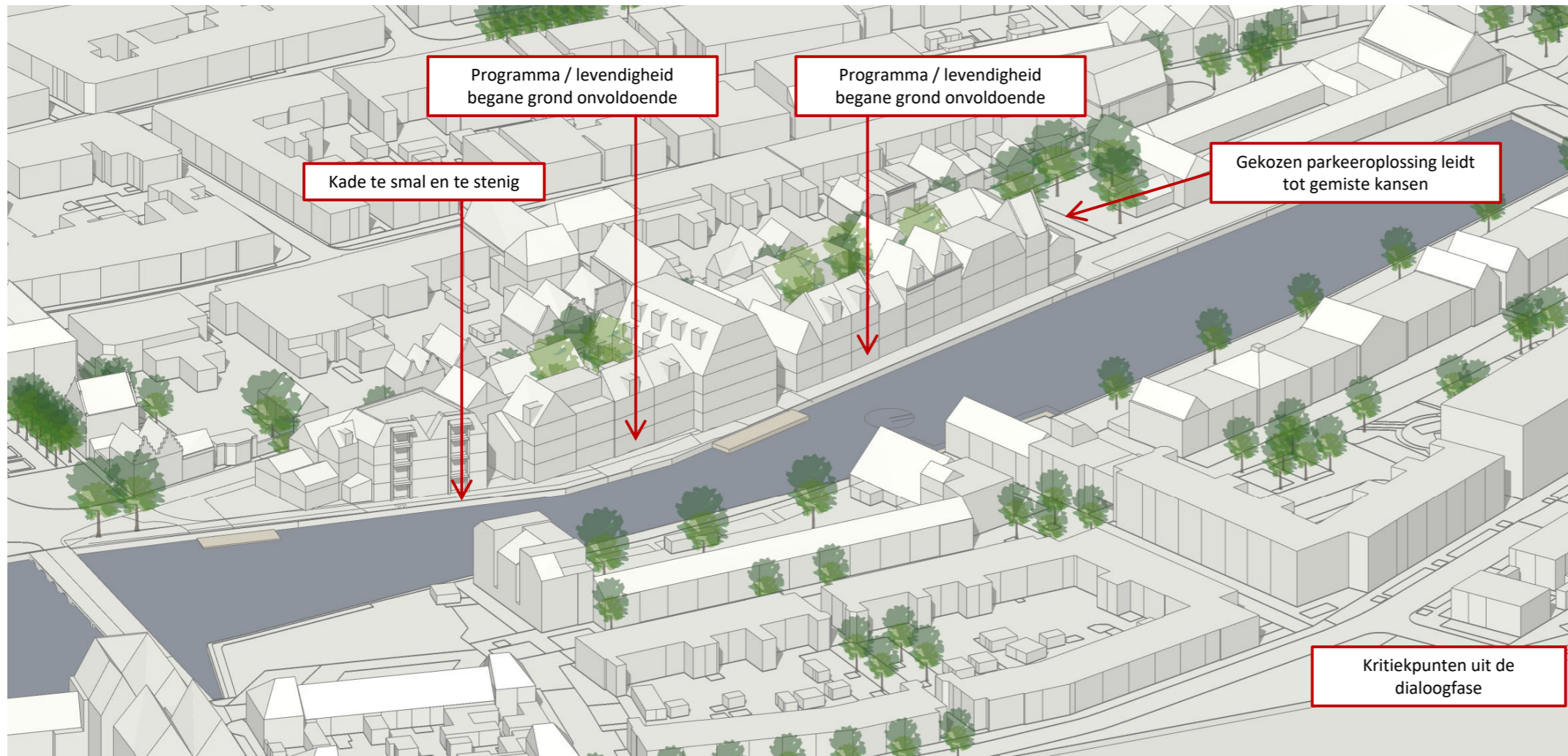
En meer

Dit plan voor de Nieuwe Oosterkade wil niet slechts voldoen aan gestelde eisen als omschreven in de Gunningsleidraad Ontwikkellocatie Zilverstraat-Hoogstraat te Enkhuizen, maar ook aan alle in dit document omschreven wensen. En meer: het ontwerp- en ontwikkelteam heeft de overtuiging voor deze prachtige locatie een ontwerp te presenteren dat door de bewoners en bezoekers van Enkhuizen gezien zal worden als een aanwinst voor de stad.



Enkhuizen in de Atlas van de Wit uit 1698. Kaart getekend door Cornelis Biens voor de atlas van Joan Blaeu. Opgedragen aan: "...de zeer aanzienlijke en zeer kundige heren schout, burgemeesters, schepenen en raadsleden van de stad Enkhuizen"





Aanpassingen na dialoofase

In de dialoofase kwam naar voren dat de gemeente drie minpunten zag in ons eerste stedenbouwkundig plan. De kade was te smal en te stenig, het programma/leefgebied op de begane grond was onvoldoende en de gekozen parkeeroplossing leidde tot gemiste kansen.

De aanpassing die we hebben gedaan is een volledig en actief woonprogramma in de gehele plint. We hebben de kade kunnen verbreden naar minimaal 5 tot 7 meter. Alle dwarsstraten en stegen zijn autovrij en bieden een levendig en groen straatbeeld. Zie alle verbeteringen in de onderste afbeelding.

Enkhuizen 2025

“Opgedragen aan de zeer aanzienlijke, bekwame en sympathieke burgemeester, wethouders, raadsleden en bewoners van de stad Enkhuizen.”

Dit is een foto van Google Earth van het ontwikkelgebied ingebed tussen de Oosterhaven en het oude centrum van Enkhuizen. Door de variatie van woningtypen, daken, kleuren, straten en groen ontstaat een beeld dat zich moeiteloos voegt in het in straatbeeld in vorige eeuwen.



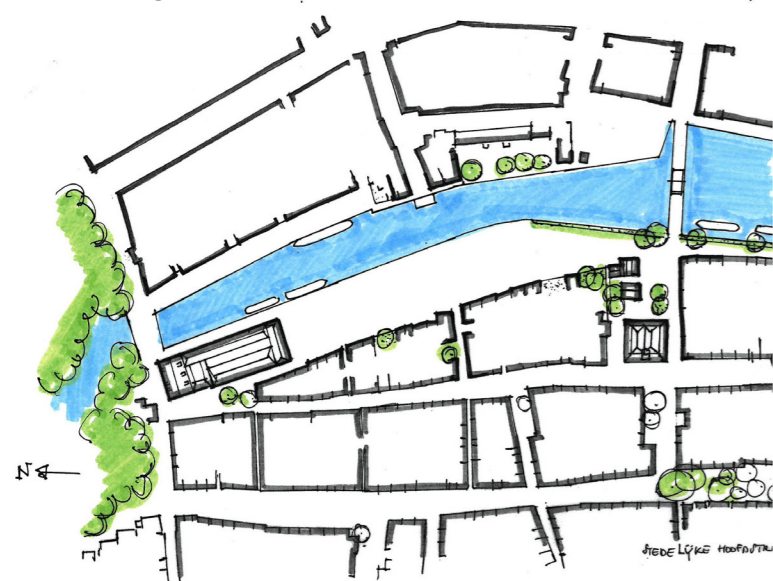
Stedenbouwkundige inpassing 1:1000

Stedenbouwkundige uitgangspunten

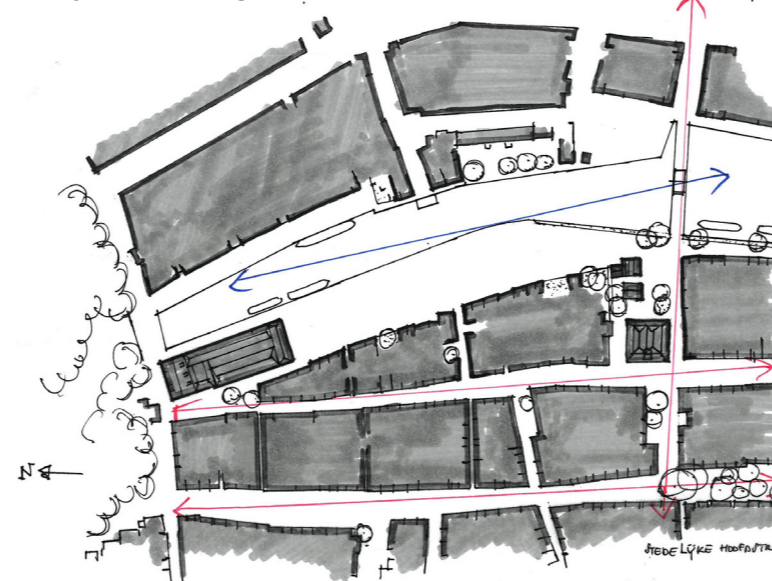
Wie straks door de unieke Enkhuizer binnenstad via de Zwaanstraat naar het Zuiderzeemuseum loopt, of langs de Oosterhaven via de Nieuwe Oosterkade naar het Wilhelminaplantsoen, zal haast ongemerkt ervaren dat hier een nieuw stadsdeel is gebouwd. Een stadsdeel dat zich naadloos voegt in de sfeer van de historische omgeving, van stad en haven, en toch ook onmiskenbaar van nu is. Het ontwerp is gebaseerd op een nauwkeurige analyse van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de omgeving. Daarbij is dankbaar gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige uitgangspunten in de selectieleidraad en de Welstandsnota Enkhuizen. Aangevuld met eigen observaties, en met de inbreng uit de dialoofase van omwonenden en deskundigen, zijn ontwerputgangspunten opgesteld waarmee het ontwerp is gemaakt dat wij hier met trots presenteren.

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur rond het plangebied zijn de lange, doorgaande noord-zuid lopende hoofdlijnen als de Zuiderhavendijk-Kaasmarkt-Noorderhavendijk, de Breedstraat en de Oosterhavenstraat-Hoogstraat-Zilverstraat ten westen van de Oosterhaven en de Wierdijk-Kade aan de oostzijde. Dwars daarop zijn veel minder en ondergeschikte verbindingen van straten en opvallend smalle stegen. Uitzondering is de Zwaanstraat-Compagniesbrug-Compagniestraat die zowel functioneel als ruimtelijk zeer bepalend is.

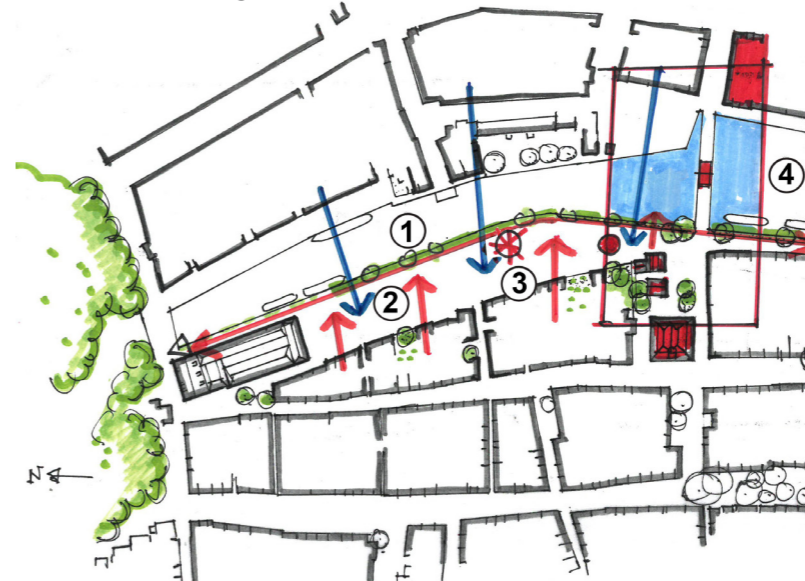
Water en groen



Stedelijke morfologie



Stedenbouwkundige hoofdideeën



Legenda

- ① groene en publieke kade
- ② stad ontmoet de haven, haven ontmoet de stad
- ③ hoogteaccent (zwaartepunt)
- ④ ensemble van nevenschikte monumenten/acenten

Ingezoomd op de ontwikkellocatie ontstaan, net als in het naastgelegen stadsdeel, langwerpige bouwblokken. Daarnaast biedt de ontwikkeling een uitgelezen kans een aangename en publieke route te maken in het verlengde van de Oosterhavenstraat langs de Oosterhaven naar de Bierkade en het Wilhelminaplantsoen. Het ontwerp voorziet in een aantrekkelijke en avontuurlijke verbinding waarin groen en water een hoofdrol spelen.

In de uitwerking van dit stadsdeel zijn algemene en per deelopgave specifieke uitgangspunten geformuleerd.

In het algemeen versterkt het ontwerp de kenmerkende kwaliteiten van de context: de ontmoeting van de fijne stedelijke korrel van de binnenstad met de meer open ruimtelijkheid en wat grotere bebouwing in de haven. Verder zijn, dwars op de kenmerkende langwerpige bouwblokken, meerdere dwarse doorzichten en verbindingen gemaakt. Deze stegen zijn, dankzij het ondergronds parkeren, autovrij en ingericht als gebruiksruiden voor de bewoners. De programmering met woonruimten op de begane grond, entrees en toegangen naar de groene binnenhoven zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid.

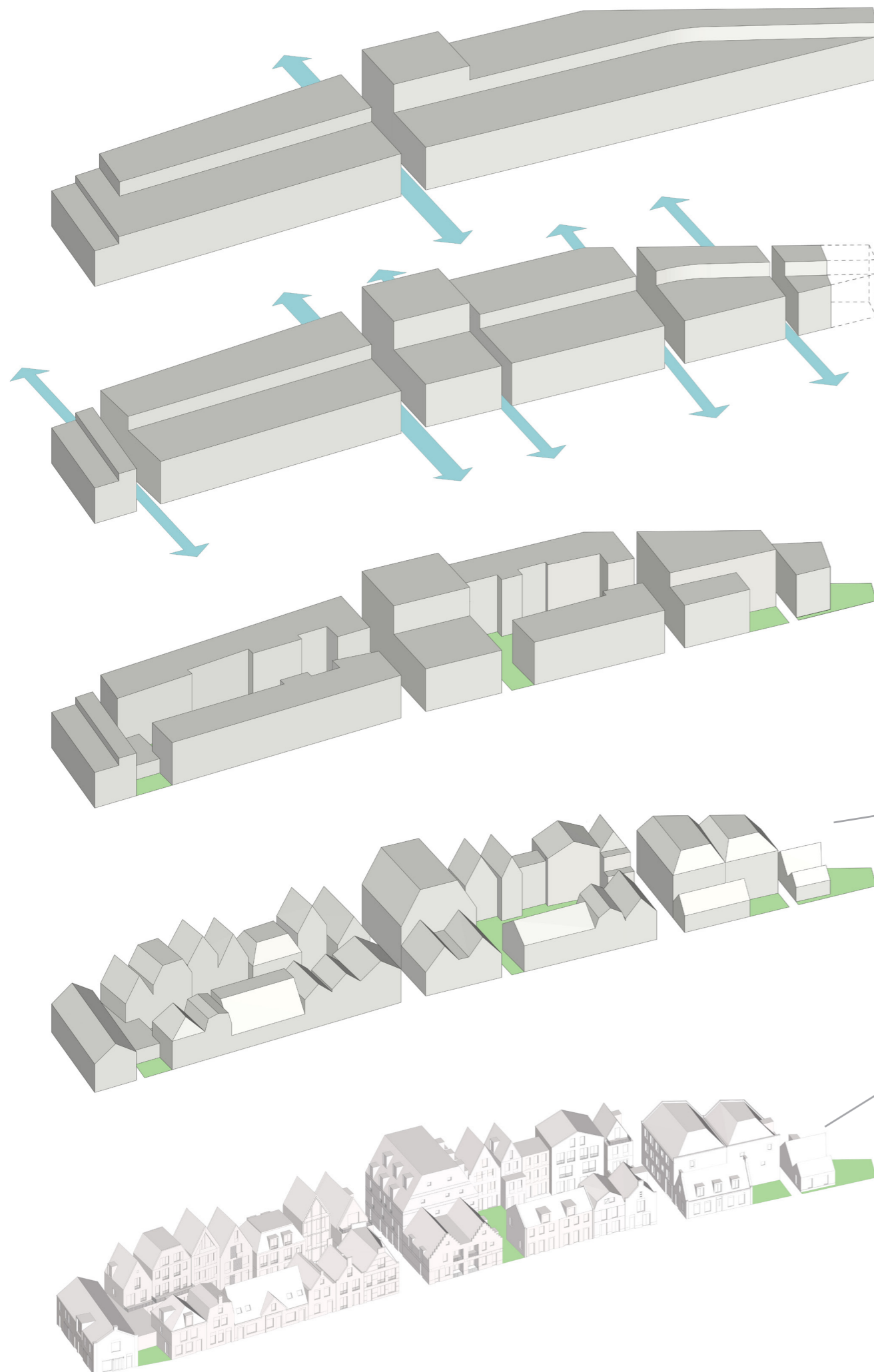
Andere algemene uitgangspunten zijn: bebouwing die in hoogte, kleur en verschijningsvorm aansluit bij de binnenstad doormiddel van overwegend bescheiden bouwhoogten, overwegend dwarskappen, wisselende strambreedten, wisselende goothoogten, en overwegend baksteen gevels in kleur verwant aan de historische bebouwing. Hier staat steeds 'overwegend' omdat

er nog een extra algemene regel van toepassing is: zorg voor enkele uitzonderingen die de regels bevestigen. Dit alles resulteert in een stedenbouwkundig en architectonisch aangepast ontwerp. Het eigentijdse manifesteert zich in de architectonische details, de sterke nadruk op vergroening van de openbare ruimte en de bijzondere duurzaamheid en circulariteit van de bebouwing.

Per deelgebied is een specifieke uitwerking gemaakt waarbij aanvullende kenmerken zijn gerealiseerd: lagere bebouwing en extra zijtuinen in de Hoogstraat- Zilverstraat, een groene binnenstedelijke ruimte aan de noordzijde die de relatie met het betonningsgebouw versterkt, een extra ruim en groen zuidplein of zuidplantsoen waar een expressief maar bescheiden architectonisch accent zich voegt in nevenschikking met monumenten als het Stadhuis, de Stadgevangenis en de pandjes aan de Hoogstraat. Verder vormt de publieke route langs de Oosterhaven een centrale kwaliteit van het ontwerp. Deze is groen en levendig dankzij de voordeuren en woon- of werkruimte op de begane grond, de Delftse stoepen met banken en planten, de mooie bestrating en de groene oever. Ook hier is, dankzij de keuze voor ondergronds parkeren, voldoende maat voor ruimte en kwaliteit.

Al met al ontstaat zo een nieuw, eigentijds stadsdeel met de kenmerken van de historische stad. Met een bijzondere gevarieerdheid die zorgt voor grote verwantschap van stedelijke ruimten. Toch is geen straat, geen steeg, en geen pandje gelijk aan een ander.

Van bouwvelop naar ontwerp



Gegeven bouwvelop

Naast de minimale breedten van de Zilverstraat (8m) zijn de maximale bouwhoogten, de breedte (5m) van de verlengde Barnesteeg en enkele hoofzaken in het bouwvolume gegeven zoals de positie van een hoogteaccent, de aflopende hoogte naar de Bierkade en de wens voor een architectonisch accent aan de zuidzijde.

Terugzetten zuid punt en extra stegen en doorzichten

De zuidpunt is in ons plan teruggelegd ten opzichte van wat maximaal mag: hiermee verruimen we het zuidplantsoen, versterken we de routing naar de Oosterkade en betrekken we het Glop bij het plan. Dankzij het toevoegen van ondergronds parkeren ontstaat de mogelijkheid tot vele extra autovrije dwarse stegen en doorzichten. Zo ontslaan aanzienlijk kleinere bouwblokken. Deze zijn in het plan rondom actief geprogrammeerd met woon- en werkfuncties.

Uithollen voor collectieve en privé-tuinen Zijtuinen in de Zilverstraat/ Hoogstraat

Dankzij de verschillen in breedte en diepte van de bebouwing, ontstaat een interessant en levendig binnengebied waar privé-buitenruimten aan collectieve tuinen grenzen. Zijtuinen in de Zilverstraat-Hoogstraat brengen extra licht, ruimte en groen in het straatprofiel.

Verpanden in diverse korrel en toevoegen van een gedifferentieerd daklandschap

Op basis van uit de omgeving afgeleide ontwerpuitgangspunten is de massa verder geleed tot een onmiskenbaar Enkhuizer stadsdeel met wisselende stramienbreedte, wisselende goothoogten en een gedifferentieerd daklandschap van met name dwarskappen.

Verfijnde architectuur naar kernwaarden Enkhuizer binnenstad en haven

In een intensieve ontwerpplag is een uitwerking ontstaan van meer en minder aangepaste architectuur tot een nieuw en passend stadsdeel.



Openbare ruimte

Een nieuw stukje stad in Enkhuizen waarbij de openbare ruimte en de nieuwe gebouwen één verhaal vormen. Een verhaal waarbij je plekken moet ontdekken en verrast wordt door de variatie aan beelden en ruimtes. Groene, begaanbare kades om te verblijven met open zicht op de nautische wereld van Enkhuizen, smalle stadse straatjes met een aangename menselijke schaal, groene speelstegen om doorheen te struinen, stoepjes voor de huizen

waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en verscholen groene binnentuinen als groene oases. We sluiten aan op de structuren in de omgeving en het bijbehorende klassieke historische beeld. In de openbare ruimte voegen we een reeks zitelementen toe die eigentijds en eigenwijs ogen. Kleine verrassingen binnen een afgewogen geheel.

Aangenaam verblijven in de stad

De stad is voor de wandelaar en de fietser en biedt ruimte voor spontane ontmoetingen. Auto's dringen we zoveel mogelijk terug uit het straatbeeld. We vinden het belangrijk om een groene stadse omgeving te maken. Bomen, groene kades en binnentuinen zijn aangenaam om bij te verblijven, werken verkoelend in de zomer en zijn goed voor de biodiversiteit in de stad. Kortom een aangenaam stadsdeel waarbij de mens en de natuur centraal staan en in verhouding zijn met de stenen en het verkeer.

Autovrije openbare ruimte

De openbare ruimte in het plan is het domein voor wandelaars, spelende kinderen en fietsers. De ruime en groene nieuwe kade is autovrij. Bij calamiteiten is deze zijde van het plan bereikbaar. De kade en de Hoogstraat worden door twee speelstraten en twee stegen met elkaar verbonden. De speelstraten zijn bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer bij calamiteiten. De stegen niet. De stegen en straten creëren een interessant weefsel van routes dat doorborduurt op stegen en routes in de omgeving. Binnen de twee bouwblokken worden groene binnentuinen aangelegd. Ze zijn

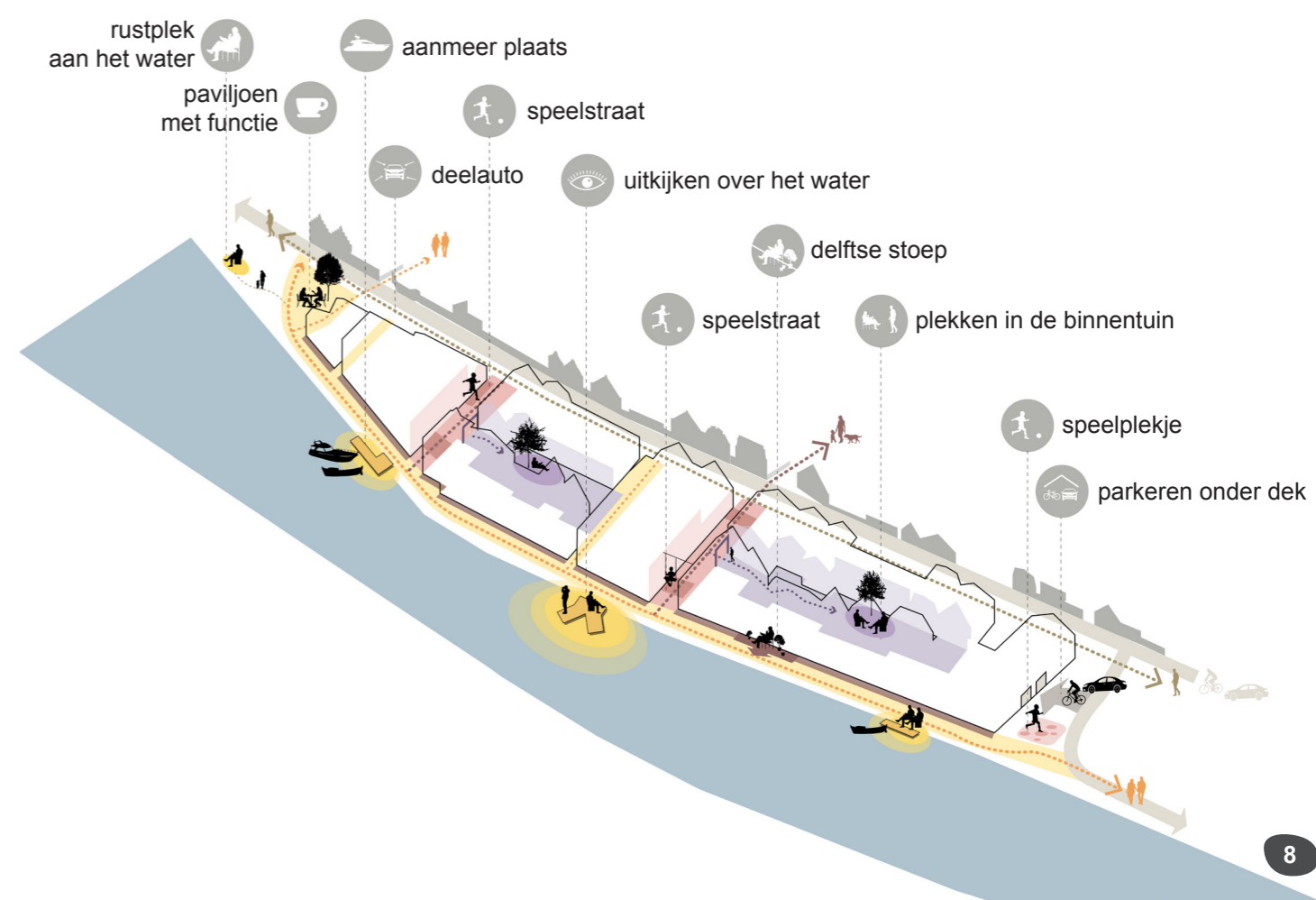
semi-openbaar, afsluitbaar en alleen toegankelijk voor voetgangers. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit om te spelen en te verblijven. Spelen vindt door het plan heen plaats. In de vorm van speelplekjes in de groenplekken en in de binnentuinen. Maar er wordt ook gespeeld op straat. Dit kan in de speelstraten, de stegen en op de groene kade. In de speelstraten worden speelelementen in de straat geplaatst. Door het plan zijn er ook veel speelaanleidingen zoals stoepjes, trapjes, watergoten en klimbomen. Doordat het grootste deel van het plan autovrij is kunnen kinderen de openbare ruimte ook echt gebruiken als één grote speelplek.

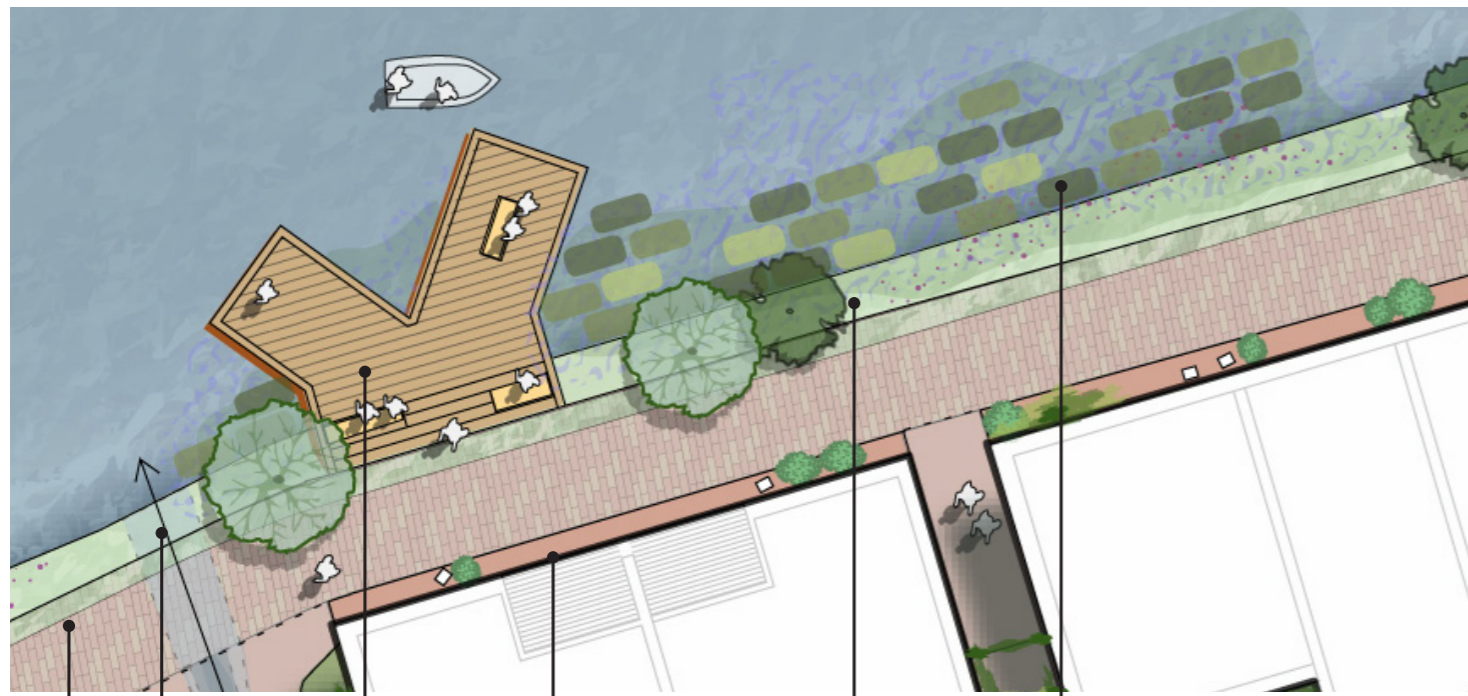
Bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer

Voor auto's vormen de Zilverstraat en Hoogstraat de ontsluiting voor het gebied. De straat wordt éénrichtingverkeer richting de Compagniesbrug. Hier worden 21 parkeerplaatsen aan het profiel toegevoegd. Twintig parkeerplaatsen voor de huidige bewoners en één parkeerplaats voor een elektrische deelauto voor de buurt. Deze auto komt op de kop van het plan, bij de Compagniesbrug te staan. Ter hoogte van de Bierkade is de ondergrondse parkeergarage voor auto's en fietsers bereikbaar.

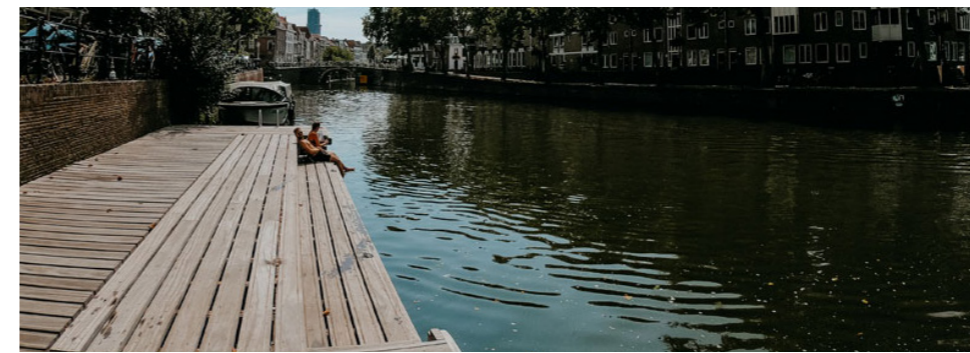
Natuurinclusieve openbare ruimte

Een groene omgeving vinden we van groot belang. Zowel voor de mens als voor de natuur. De groenstructuur in het plan is gelaagd, met grote structurele ingrepen en kleine toevoegingen gemaakt door bewoners. Samen bevorderen ze de natuurinclusiviteit van deze wijk. Algemeen streven we naar een natuurlijk groen beeld waarbij we met de keuze van de beplanting en de manier van beheer het belang van insecten, vogels en watergebonden fauna centraal zetten. De beplanting zorgt voor leefruimte, beschutting en voedsel. Waar ruimte is voegen we bomen toe die ruimte krijgen om te groeien. Dit gebeurt in de verschillende tuinen binnen het plan en in de openbare ruimte. Waar de ruimte beperkt is gebruiken we klimplanten op verschillende manieren om de omgeving te vergroenen. Aan de gevels zorgen nestkasten voor vogels en vleermuizen voor nestgelegenheid en beschutting voor deze dieren. We stimuleren bewoners om hun stoepen te vergroenen en klimplanten toe te voegen aan de gevels. De oevers langs de kade worden vergroend en krijgen een ecologische impuls door het toevoegen van drijvende moeraszones.





breed wandelstrook (2m) met grasklinkers (1m) aansluiten op bestaande verharding
 speel/watergoot t.b.v. beleefbaarheid hemelwater
 vlonder element t.b.v water/zicht beleving zit elementen opgenomen in trap
 delftse stoep
 gras talud
 drijvende vegetatie eilanden t.b.v. biodiversiteit



Plekken aan het water

Groene kade

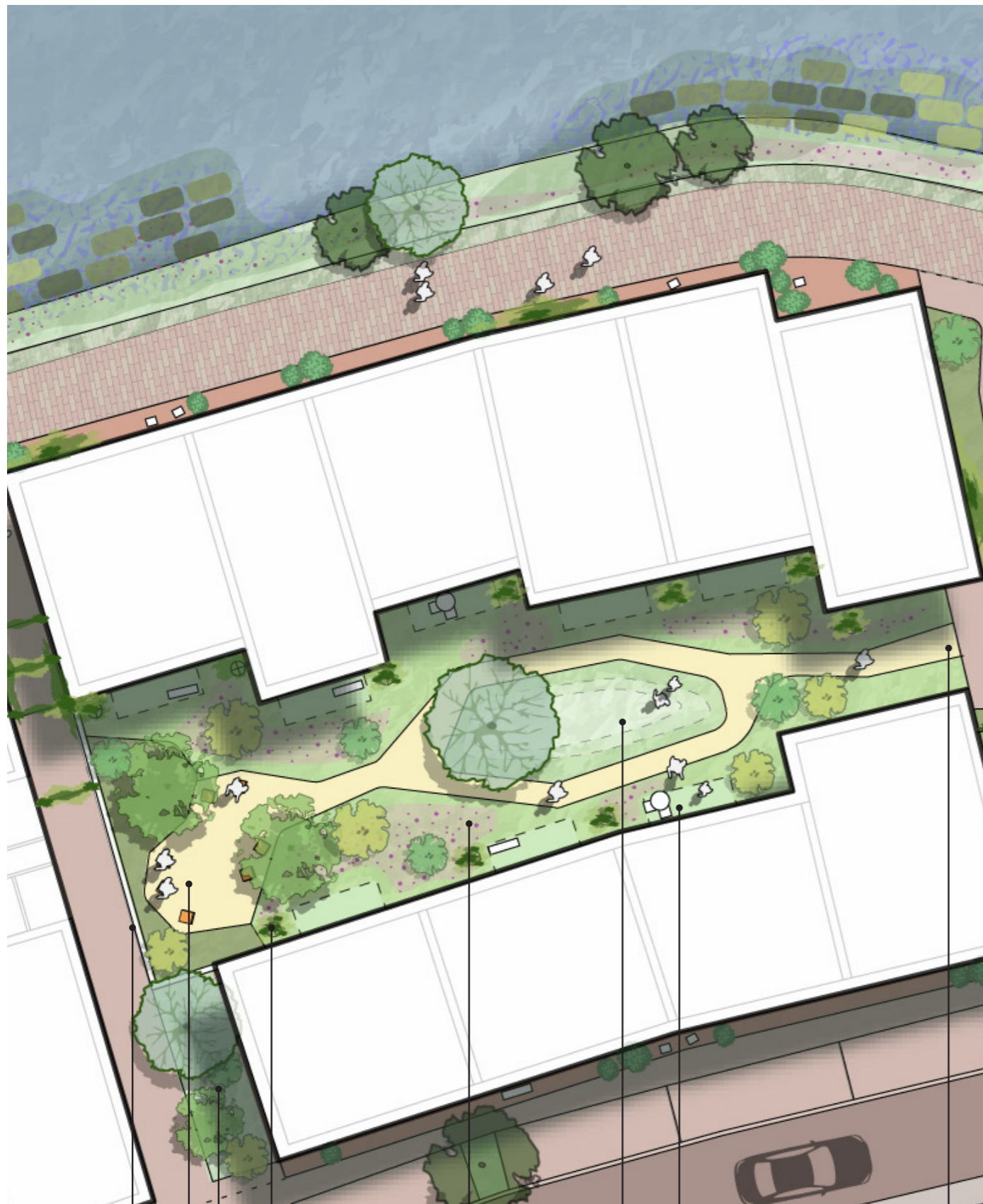
Een belangrijke ingreep is de transformatie van de kaderand. De kaderand wordt overal laag en krijgt een groen talud naar het water. Een goede referentie voor ons is het huidige profiel aan Kade, iets verderop gelegen aan de Oosterhaven. Het profiel wordt begeleid door verschillende soorten bomen. Om het groene beeld van de kade te versterken wordt de verharding zo groen mogelijk uitgevoerd. Hierbij denken we aan een rand met grasbetonstenen of een combinatie van klinkers en gras. Langs de kade voegen we drijvende vegetatie eilanden toe. Vegetatie-eilanden zijn eilanden bestaande uit een frame met oevervegetatie die met hun wortels in het water hangen. Deze eilanden zijn geschakeld en vormen een natuurvriendelijke oever langs de kade waar insecten en watervogels kunnen schuilen. De eilanden zorgen er ook voor dat

er overgangen van water naar land mogelijk zijn voor verschillende diersoorten. Dat is nu vrijwel onmogelijk. De aanblik van de kaderand wordt veel groener door deze ingreep. Daarnaast krijgt de biodiversiteit rondom het water een enorme impuls.

Vier bijzondere verblijfsplekken aan de kade

Aan de kade worden vier bijzondere verblijfsplekken en zitelementen gemaakt van duurzaam hout. De elementen nodigen uit tot verblijven en te ontmoeten. Twee liggen in het water en twee bevinden zich op de kant. De ruimtelijke beleving van het plan en de omgeving is op iedere plek anders. De vormgeving van de elementen speelt daarop in. Het eerste element bevindt zich op de kop van het plan bij de Compagniesbrug. Het is een groot zit- en ligglement in het groen. Met uitzicht op de brug is het hier onder de

bomen goed vertoeven. Op twee plekken steken vlonders het water in. Bij de vlonders is het trapje naar het waterniveau meteen een zit- en ligglement. In het ontwerp van het vlonder zijn nog extra zit- en ligglementen verwerkt. De grootste vlonder, met een Y-vorm ligt op de wandelroute vanaf de Barnesteeg. Het ligt om de hoek van de zichtlijn. Dit zorgt voor een verrassingseffect. De tweede vlonder is ook een aanlegsteiger voor kleine boten. De vlonders worden omgeven door waterplanten. Dit geeft een beschermt gevoel wanneer je over het water uit kijkt en je kunt beter van de nieuwe natuur aan de oevers genieten. Het vierde en laatste element markeert het eind van het plan en de overgang naar de Bierkade. Een groot zitelement aan de rand van de kade biedt uitzicht op het water.

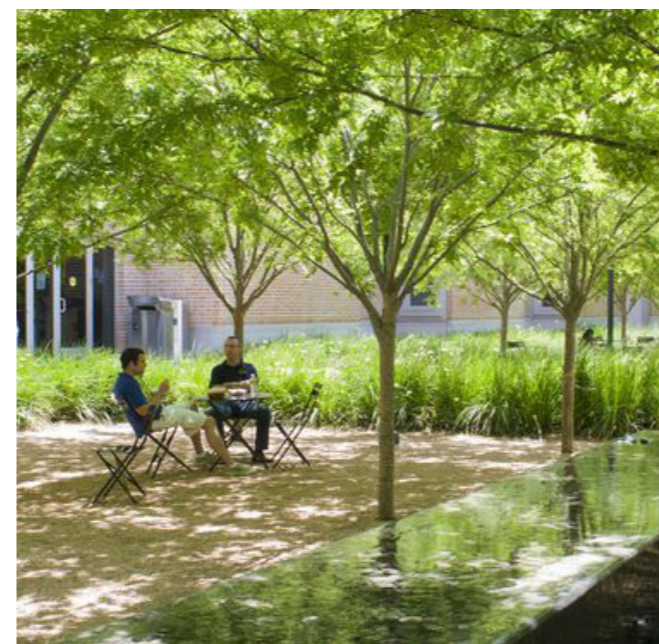
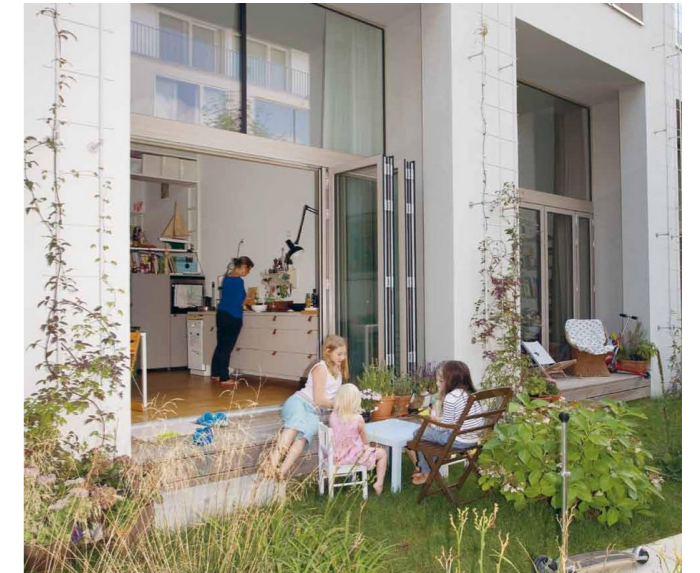


- draadstructuur met klimplanten
- openbaar groen
- zitplekjes/andere functie
- muurtje
- gemaaid terras
- gras ligheuvel met boom
- gras en weelderige beplanting
- entree/poort binnentuin

Binnentuinen

Twee binnentuinen

Centraal in het plan, binnen de bouwblokken, liggen twee groene binnentuinen. Ze liggen boven het parkeerdek. Het beeld van de tuinen is groen en rijk door het gebruik van bloeiende vaste planten, klimplanten kleine bomen en heesters. De tuinen hebben een natuurlijk karakter en vormen een goed leefklimaat voor vogels en insecten. Kleine heuvels zorgen ervoor dat bomen en heesters kunnen groeien. Klimplanten in opgaande draagconstructies zorgen voor opgaand groen. Verhardingen worden zo min mogelijk toegepast. Bewoners van het hof hebben een privé-terras aan de tuin. Via een graspaadje staan de terrasjes in verbinding met de paden door de tuin. Elke tuin heeft een gemeenschappelijke plek om samen te komen.





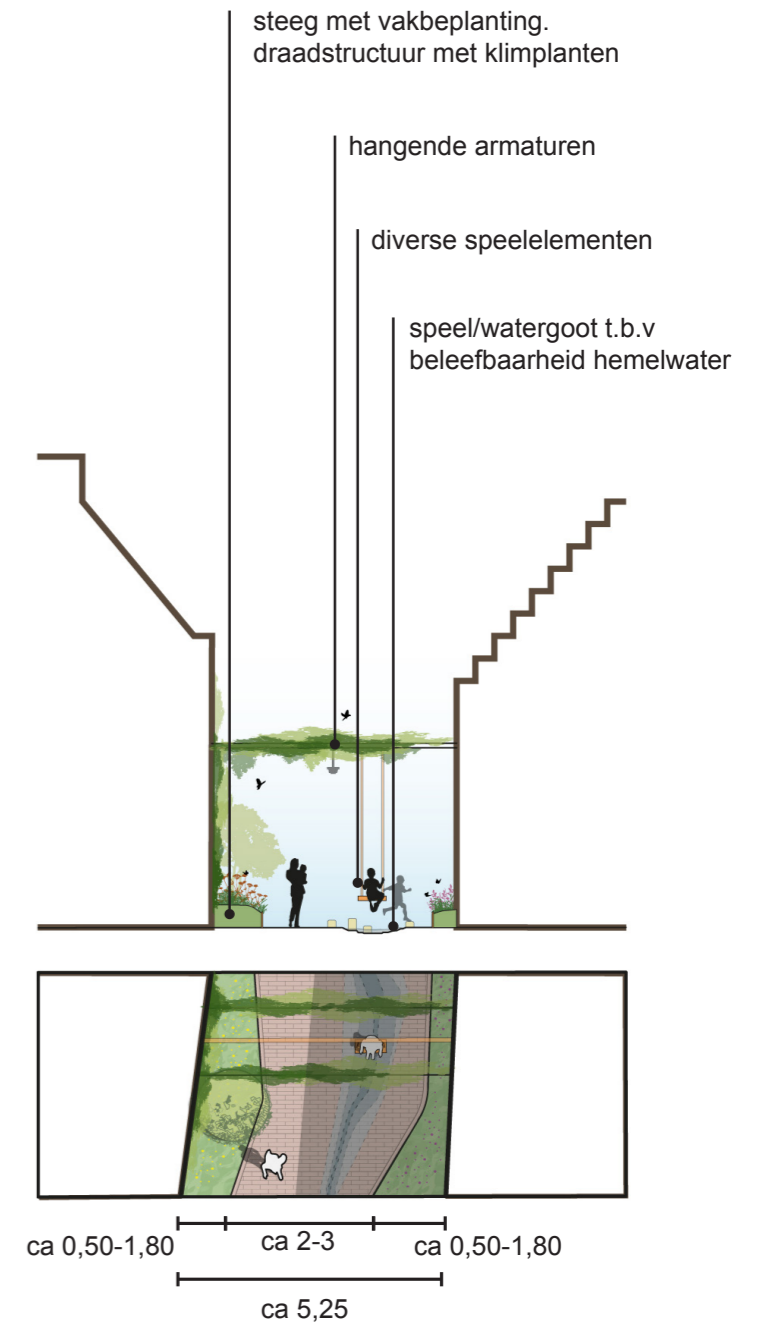
Groene speel-/leefstraat

Twee speelstraten

De twee speelstraten krijgen een groene sfeer door verhoogde plantvakken met bloemen en heesters aan de randen van de straat. De inrichting is informeel en speels. Er zijn verschillende plekken om te zitten een samen te komen. De straat krijgt een transparant, groen dak van klimplanten. Ze groeien over pergola's die dwars over de straat aangebracht zijn. De gevels krijgen hiermee ook een groenaccent. In de verharding zijn verlagingen aangebracht waarin regenwater wordt opgevangen en zichtbaar wordt afgevoerd richting de Oosterhaven. Wanneer er water in de geulen staat is het een leuke speelaanleiding voor kinderen. Andere speelaanleidingen zijn bijvoorbeeld klauterblokken in het groen en schommels aan de pergola's. De binnentuinen hebben de entree aan de speelstraten. Een fraai hekwerk sluit de binnentuin in de avond af.

Twee stegen

In de wijk zijn twee smalle stegen aanwezig die de Hoogstraat verbinden met de kade. De stegen verbreden zich aan de zijde van de Hoogstraat. Er ontstaat hierdoor een klein pleintje in de openbare ruimte waar mensen kunnen verblijven op één van de zitelementen die we aanbrengen. Doordat de parkeerkelder zich niet onder deze plekken bevindt kunnen we deze plekken vergroenen met bloeiende planten en een grote boom. Klimplanten in de steeg zorgen voor extra groen in deze omgeving.



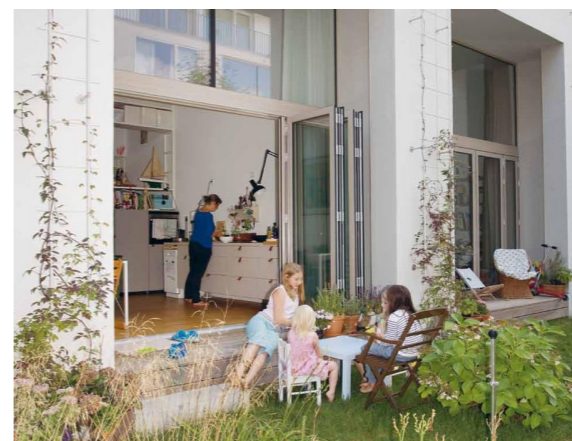
Profielen Silverstraat/ Hoogstraat, binnentuin, groene kade

Inrichting Silverstraat/ Hoogstraat

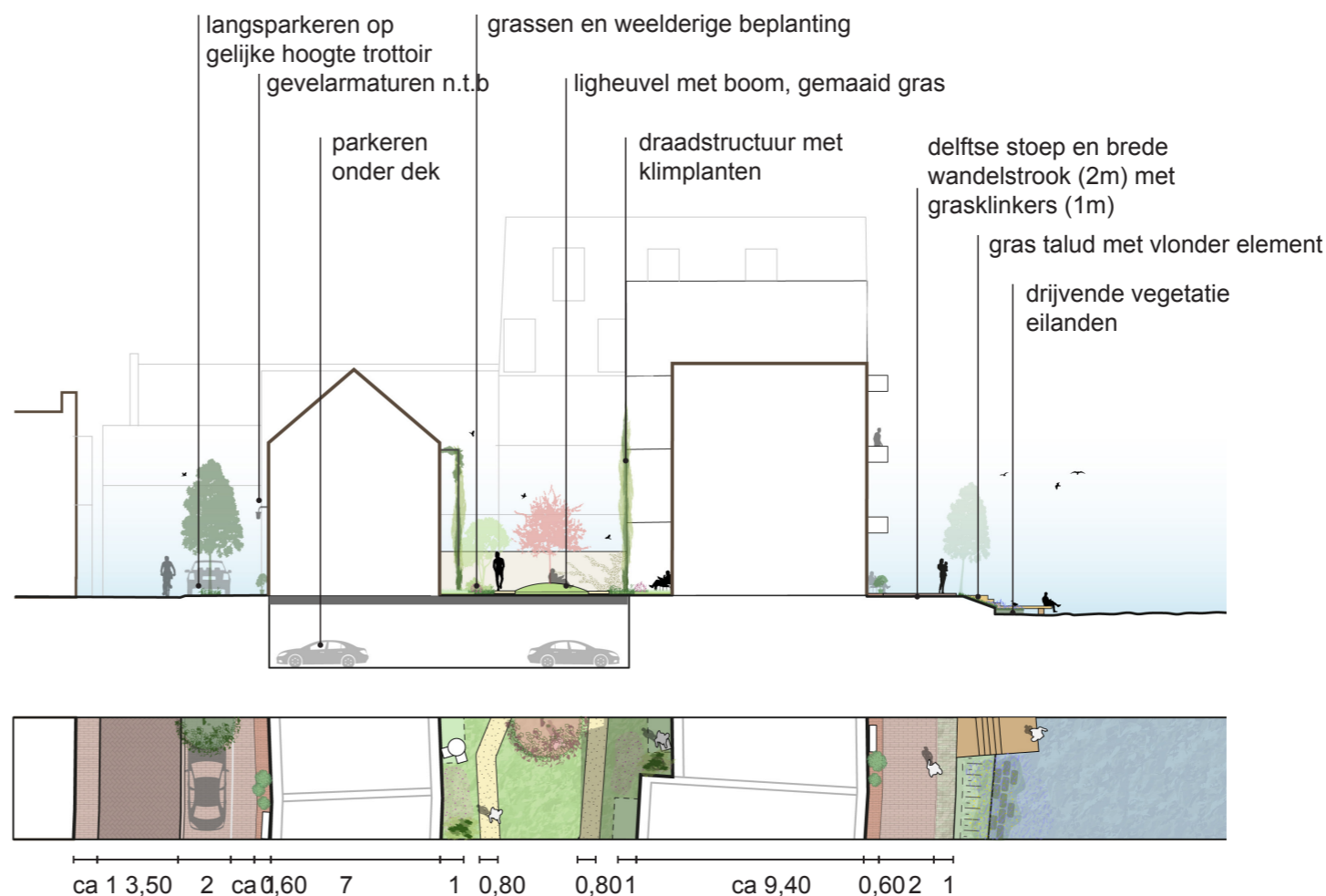
Het profiel van de Silverstraat/Hoogstraat is minimaal 8m breed. De stoepen van de bestaande bewoners houden we intact. De rijbaan wordt vanaf de Bierkade ingericht als éénrichtingsstraat. Aan de zijde van de nieuwe wijk wordt een reeks langspaarkeervakken aangebracht. Dit parkeren vindt plaats op de stoep zodat de stoep visueel zo breed mogelijk is. Tussen de parkeervakken worden bomen geplaatst. De aanblik van de straat zal hiermee sterk vergroenen. Langs het parkeren is een loopstrook aanwezig die overgaat in een stoep voor de nieuwe woningen.

Stoepje voor de deur

Voor iedere woning wordt een stoep aangelegd die door de bewoners gebruikt en naar hun smaak ingericht kan worden. Dit kan zijn met extra beplanting in de vorm van (klim)planten, bloempotten en bankjes. De 'Delftse' stoepen vormen een bufferzone tussen het privé-eigendom en de openbare weg. Ze stimuleren daarnaast de sociale cohesie in de buurt.



delftse stoep 60cm
 langsparkeren op gelijke hoogte trottoir gebakken klinkers
 rijbaan 3,5m gebakken klinkers
 groenvak voor bomen

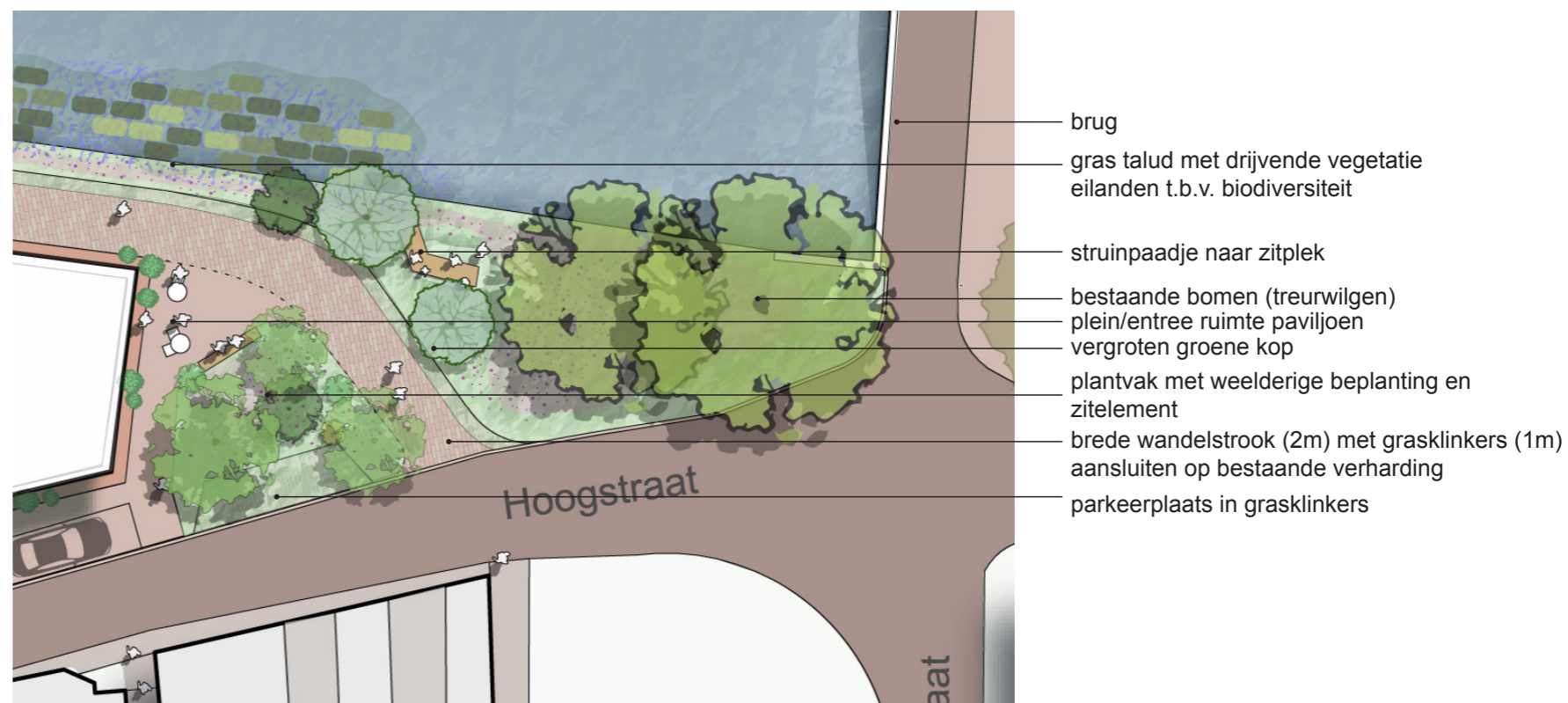
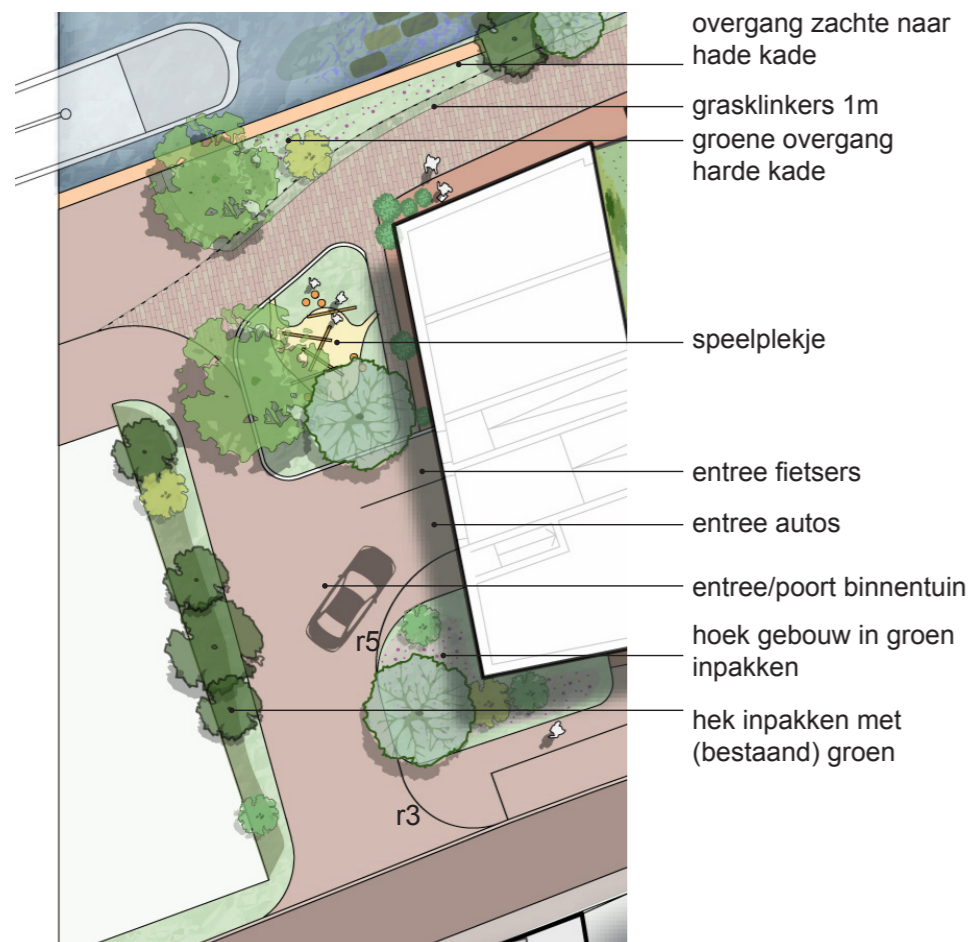
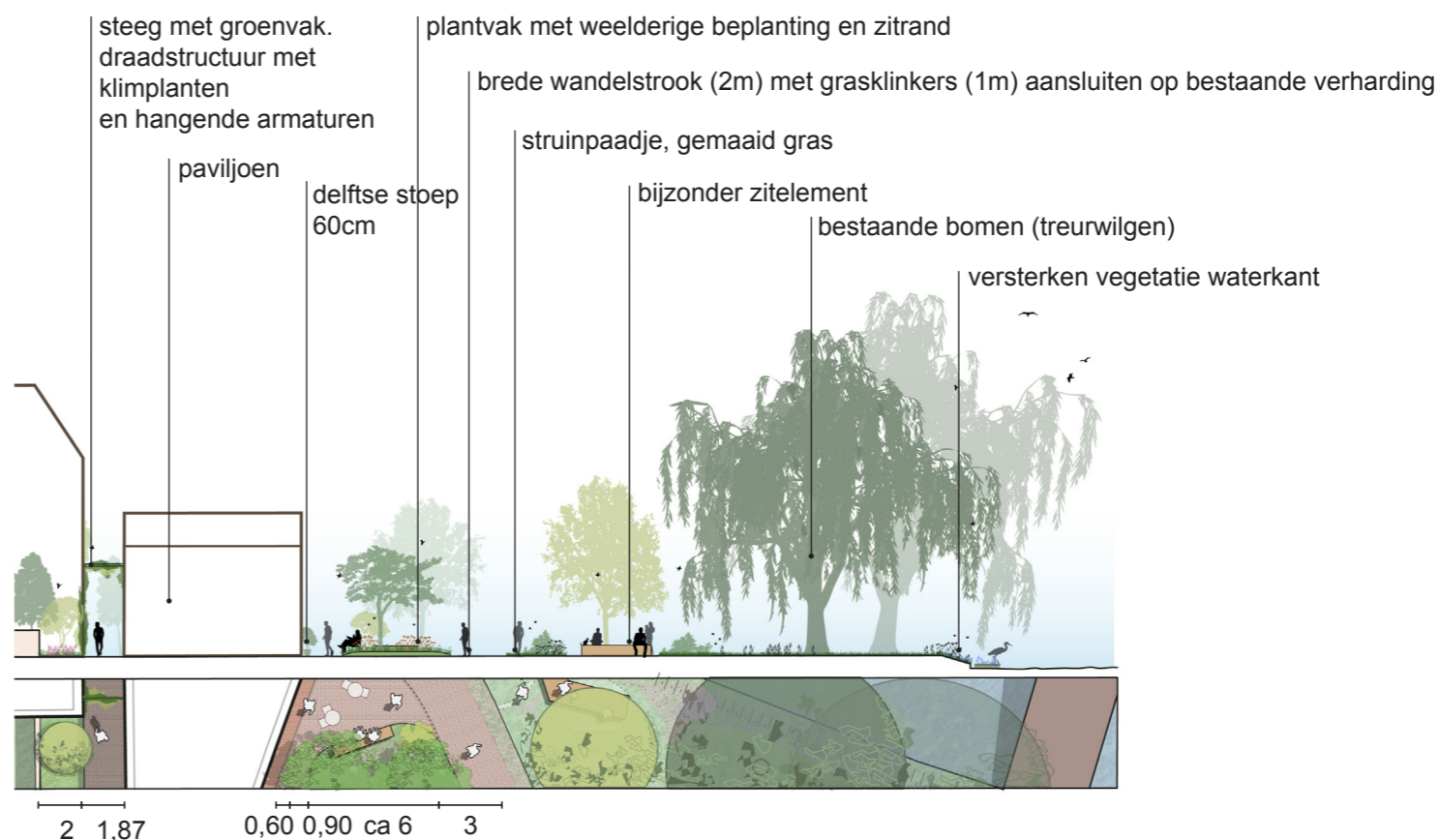


Groene kop Compagniesbrug en Bierkade

Groen op de koppen van het plan

De kop van de Hoogstraat bij de Compagniesbrug wordt vergroend. Het plantsoen wordt vergroot waardoor de huidige bomen meer groeiruimte krijgen en er groeiruimte ontstaat voor mooie klimbomen. Een bloemrijk grasmengsel omzoomt de bomen. De entree van het paviljoen wordt gemarkeerd door een verhoogd plantvak met een zitrand. Bloeiende vaste planten en een mooie boom vullen het plantvak. Er wordt hier ruimte uitgespaard voor een kleinschalig terrasje dat gekoppeld is aan het paviljoen. Rondom de entree van de parkeergarage worden groenvakken toegepast. Opgaand groen bij de entree van de garage vermindert het inschijnen van koplampen. In de vakken is er ook ruimte voor spelen. Met deze groenvakken zijn de twee koppen van het plan groen ingebed.

groene kop Compagniesbrug



Gebruikte materialen

Materialen

Het materiaalgebruik van de openbare ruimte sluit grotendeels aan op de materialen die al gebruikt worden in de directe omgeving. Dit komt neer op roodbruin gemêleerde gebakken klinkers in de openbare ruimte. Waarbij de straat en de parkeervakken bestaat uit dikformaat en de wandelzones uitgevoerd worden in waalformaten. De klinkers op het plein voor het gemeentehuis, de klinkers op de Hoogstraat en de klinkers aan de Bierkade worden allemaal hergebruikt in het nieuwe plan. De private stoepen in het plan sluiten aan op het waalformaat klinker dat op de stoepen aan de Oosterhavenstraat wordt gebruikt. De roodbruine kleur wordt

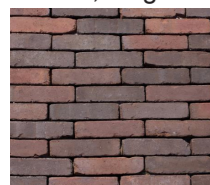
hier aangevuld met zwart/mangaan en oker. In de binnentuinen gebruiken we een halfverharding voor de paden. Het hout dat we in het plan toepassen voor de speeltoestellen en de bijzondere verblijfsplekken bestaat uit verduurzaamd Europees hout, bijvoorbeeld Accoya.

Verlichting

Openbare verlichting is in de Hoogstraat en de Zilverstaat aan de gevels van de nieuwbouw gemonteerd. Daarbij is rekening gehouden met mogelijke lichthinder in de woningen.

Verhardingen

Trottoir, stegen en speelstraat



Materiaal: gebakken klinker
Formaat: waalformaat
Legverband: halfsteens
Kleur: roodbruin gemêleerd (kleurmengsel A)

Kade



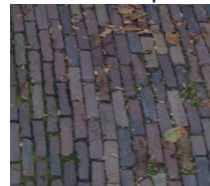
Materiaal: gebakken klinker
Formaat: waalformaat
Legverband: halfsteens
Kleur: roodbruin gemêleerd (kleurmengsel A)

Kade (rand)



Materiaal: gebakken/gras klinker
Formaat: waalformaat
Legverband: halfsteens
Kleur: roodbruin gemêleerd (kleurmengsel A)

Delftse stoep



Materiaal: gebakken klinker
Formaat: waalformaat
Legverband: halfsteens
Kleur: kleurmengsel: rood, bruin, geel, blauw gemêleerd.
Hergebruik uit bestaande situatie plein

Hoogstraat



Materiaal: gebakken klinker
Formaat: dikformaat
Legverband: keperverband
Kleur: roodbruin gemêleerd
Hergebruik uit bestaande situatie weg

Parkeren Hoogstraat



Materiaal: gebakken klinker
Formaat: dikformaat
Legverband: keperverband
Kleur: roodbruin gemêleerd (kleurmengsel A)
Parkeervakaanduiding in streklaag met afwijkende kleur

Binnentuinen



Materiaal: halfverharding
Materiaal: Komex koersmix
Formaat: nvt
Legverband: nvt
Kleur: geel (exacte kleur n.t.b.)

Opsluitbanden Hoogstraat



Materiaal: Beton
Formaat: 11/22X25
Legverband: nvt
Kleur: Donkergrijs
Bijzonderheid: RWS
Leverancier: Giverbo

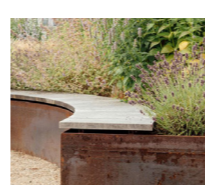
Afwateringsgoot



In zelfde materiaal als verharding

Inrichtingselementen

Zitrand



Materiaal
Rand: Cortenstaal
zitgedeelte: Accoyahout (Duurzaam Europees hout)

Vlonders



Materiaal: Accoya hout (Duurzaam Europees hout)

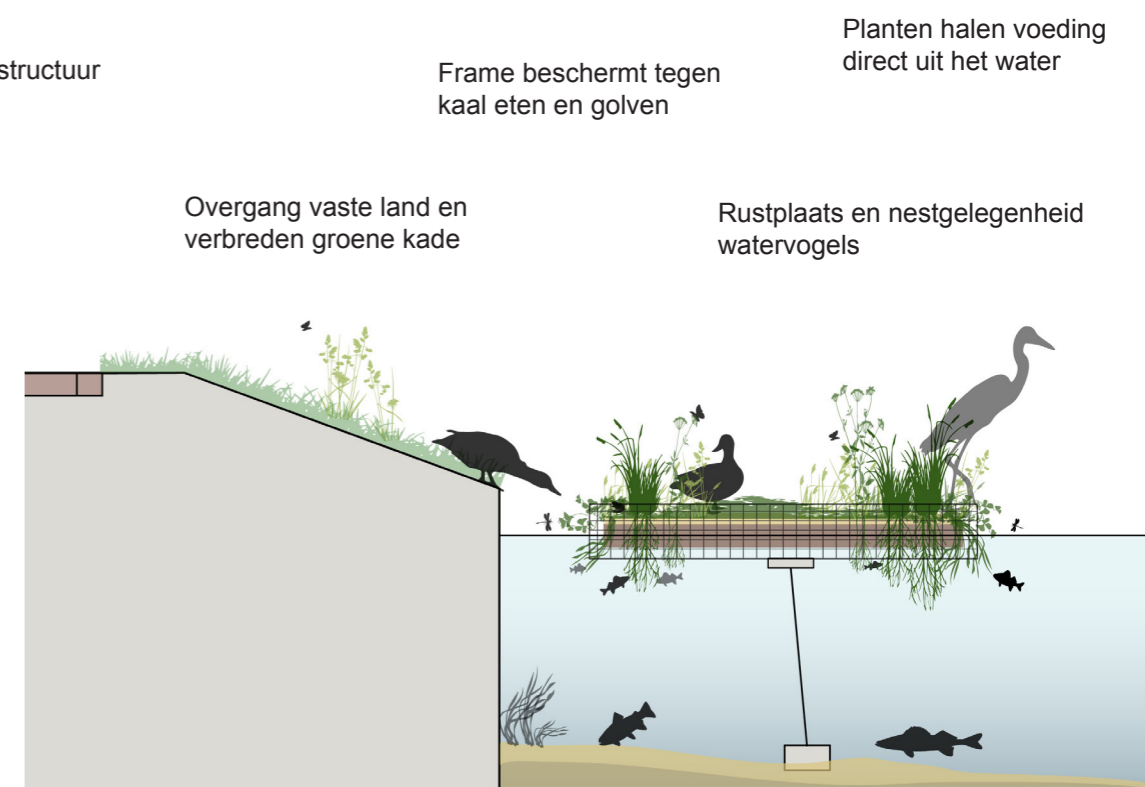
Verticaal groen



Toepassing: draadstructuur voor klimplanten
Materiaal: Staal

Vegetatie-eilanden

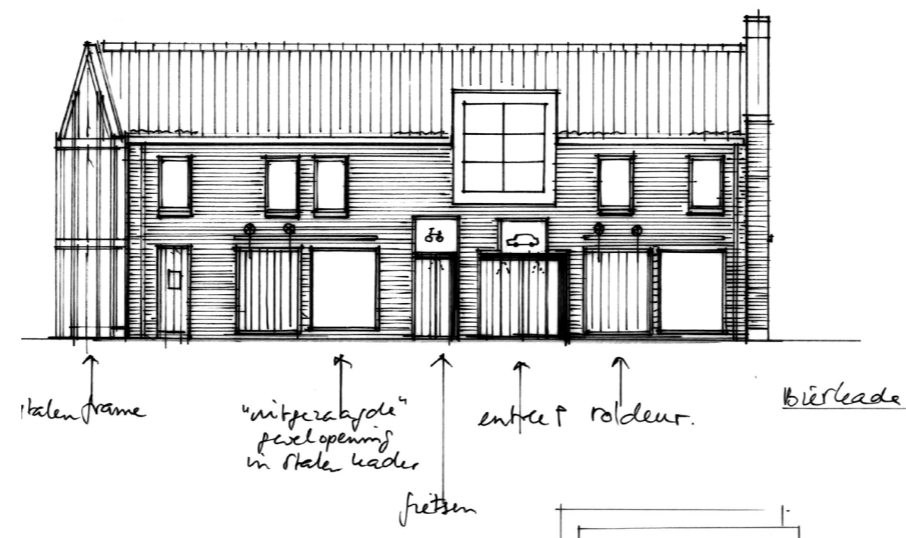
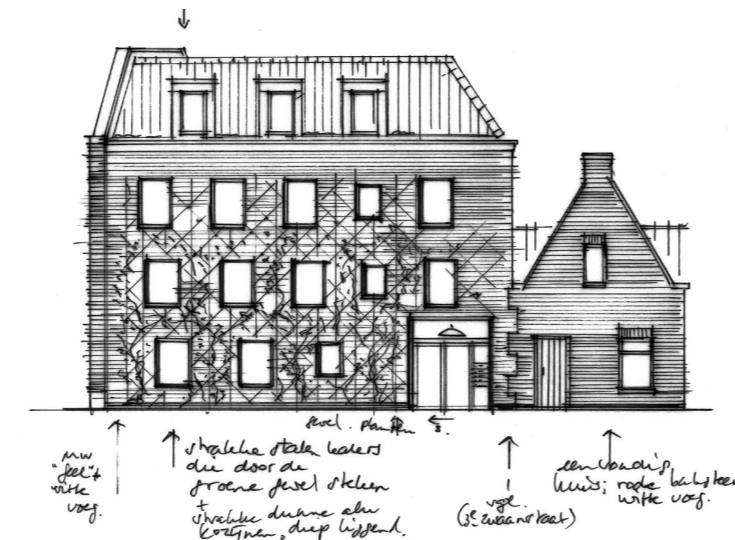
Vegetatie-eilanden zijn eilanden bestaande uit een frame met oevervegetatie die met hun wortels in het water hangen. Deze eilanden zijn geschakeld en dienen als een natuurvriendelijke oever langs de kade waar insecten en watervogels kunnen schuilen.



Enkhuizer historische bebouwing



Vertaling in het ontwerp



Ontwerppitgangspunten architectuur

Eigentijds en onmiskenbaar Enkhuizens

Het is onze nadrukkelijke intentie een nieuw stadsdeel te ontwerpen in de lokale traditie. We willen een plan presenteren dat eigentijds is en ook onmiskenbaar Enkhuizens is.

De uitwerking is daarom gebaseerd op de volgende ontwerpregels

- Volg de kernwaarden van de historische bebouwing in stad en haven
- Zorg voor enkele uitzonderingen die de regel bevestigen
- Zorg voor een rijk gedifferentieerd beeld in een reeks van aangepast naar eigentijds

Kernwaarden voor stadse bebouwing

- Pandsgewijze architectuur
- Verpanding en programma vallen samen
- Wonen en of werken aan de straat
- Overwegend dwarskappen, ook langskappen (regel 2)
- Meerdere pandbreedten
- Wisselende goothoogten
- Voorgevels vóór de daken (topgevels)
- Meerdere typen gevelopeningen (in hoogte, breedte, diepte negge etc.)
- Baksteen in het kleurpalet van de binnenstad
- Pannen: keramisch, overwegend rood/rood-oranje, en dus ook wat gesmoord (regel 2)
- Voordeuren aan de straat, donkergroen
- Zijgevels met ramen en indelingen
- Ornamenten/gevelstenen, mooie hekwerken, huisnummers etc.

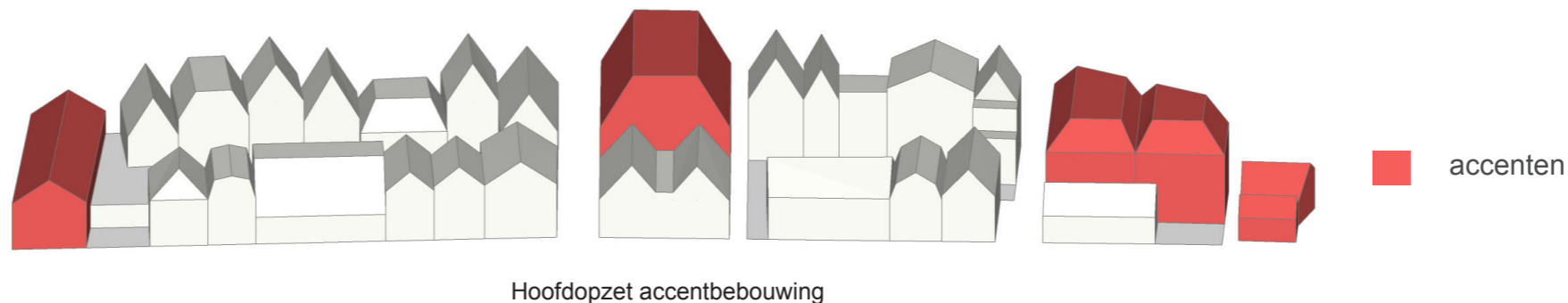
Kernwaarden voor havensfeer bebouwing

- Een meer utilitair karakter
- Pakhuis-, loods-, en werf-gebouw referenties
- Wat grotere gebouwen (en een paar kleintjes, regel 2)
- Naast baksteen in het kleurpalet van de binnenstad ook houten gevels
- Luiken, roldeuren, zichtbare hout- en staalconstructies
- En verder de kernwaarden van de stadse bebouwing

Architectonische uitwerkingen

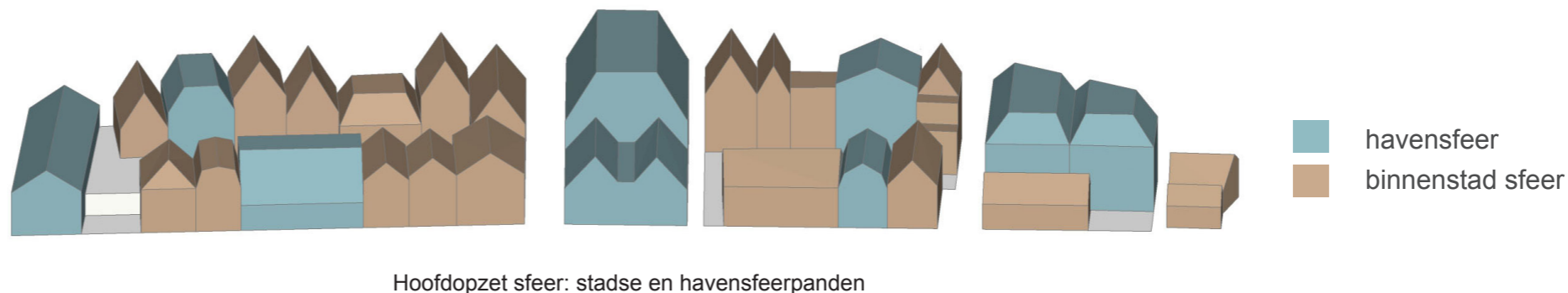
Uitwerking bebouwing aan de Hoogstraat- Zilverstraat

- Lagere bebouwing, maximaal 2 bouwlagen met kap
- Vier dwarsstegen en vijf doorzichten naar de Oosterhaven
- Toevoegen enkele zijtuinen met tuinmuren, mooie hekwerken, poorten en bomen
- Overwegend stadse bebouwing, enkele havensfeer gebouwen
- Gemiddeld iets meer aangepaste architectuur
- Een architectonisch accent aan de zuid- en noordzijde



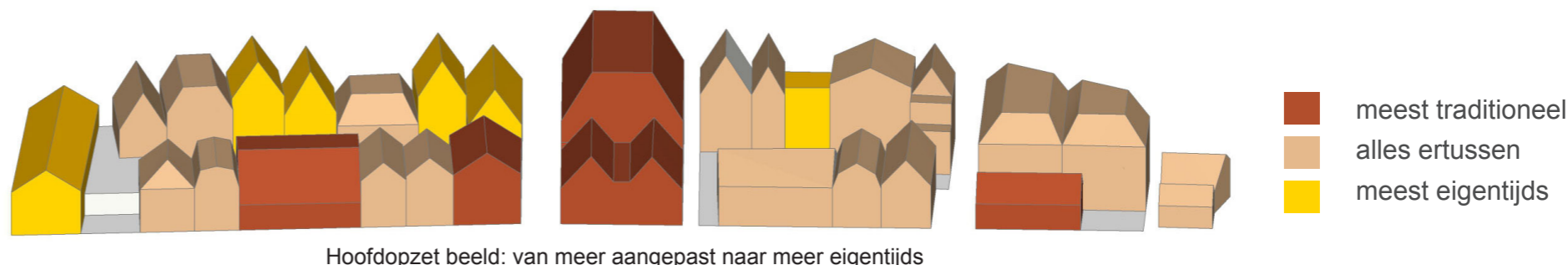
Uitwerking bebouwing aan de Hoogstraat- Zilverstraat

- Wat hogere bebouwing, maximaal 3 bouwlagen met kap
- Een hoogteaccent ten zuiden van de zuidzijde van de nieuwe Barnesteeg
- Aftrappende bebouwingshoogte aan de noordzijde
- Een architectonisch accent aan de zuid- en noordzijde
- Vier dwarsstegen, en vijf doorzichten naar binnenstad
- Menging van havensfeer en stadse bebouwing
- Eigentijdse uitwerking aan de Oosterhaven
- Gemiddeld meer eigentijdse architectuur



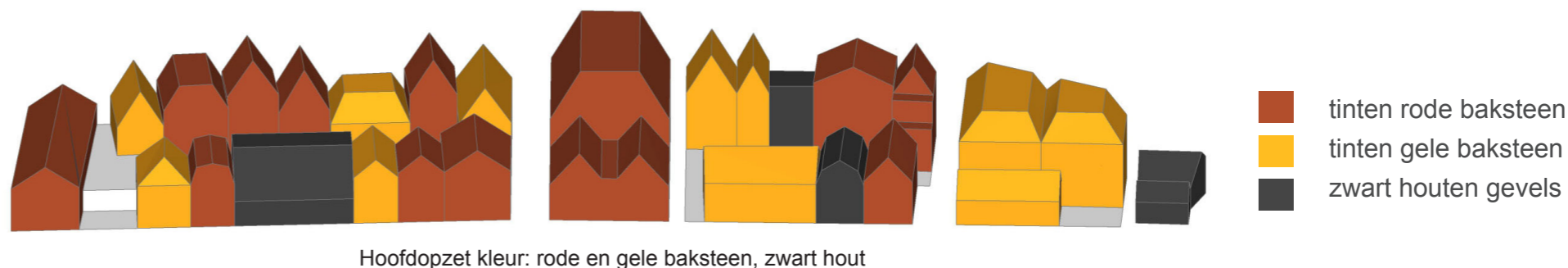
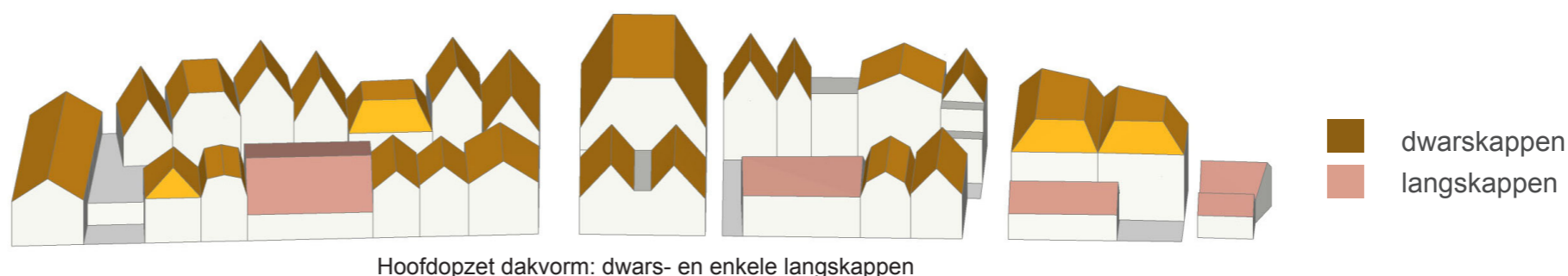
Uitwerking bebouwing noordzijde / Bierkade

- Bijzonder gebouw in een sfeer die aansluit bij het betonningsgebouw



Uitwerking bebouwing zuidzijde / Zwaanstraat

- Terugliggende bebouwing (ten opzicht van het beschikbare bouwvlak)
- Een klein maar expressief eigentijds paviljoen als architectonisch accent
- In ensemble met pakhuis aan de haven, en
- Stadshuis met lage goot, en zijtuin met boom in de Hoogstraat





Architectonische uitwerkingen

De uitwerkingen resulteren in een kleinschalige Hoogstraat-Zilverstraat. Zijtuinen, stegen en doorzichten verkleinen de stedenbouwkundige korrel en verbeteren de ruimtelijke kwaliteit. Dankzij deze onderbrekingen van de gevelwand en de iets gebogen straat, ontstaat een kleinschalig en intiem straatbeeld. Daarnaast verrijken ze de beleving met contrasten tussen schaduw en zonbelichte zijgevelvlakken. Aan de Noordzijde vormt de bebouwing een ruimtelijk geheel met het betonningsgebouw, niet alleen in massa, maar ook in architectuur. Een bijzonder programma met atelierwoningen biedt kansen voor een levendige plint. De Nieuwe Oosterkade heeft een royaal profiel met ruimte voor groen, een publieke route met verblijfskwaliteit, en een zone voor privégebruik naast de voordeuren. De gebogen hoofdvorm, de vele dwarsstegen en de sprongetjes in de rooilijn geven

de kade de schaal en maat van de Enkhuizer binnenstad. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde is een commercieel of collectief programma mogelijk. Maar ook de wat hogere stadspanden zijn zo georganiseerd dat zij geschikt zijn als woon-werk-woning. Zo is niet alleen de architectuur maar ook het gebruik gedifferentieerd.

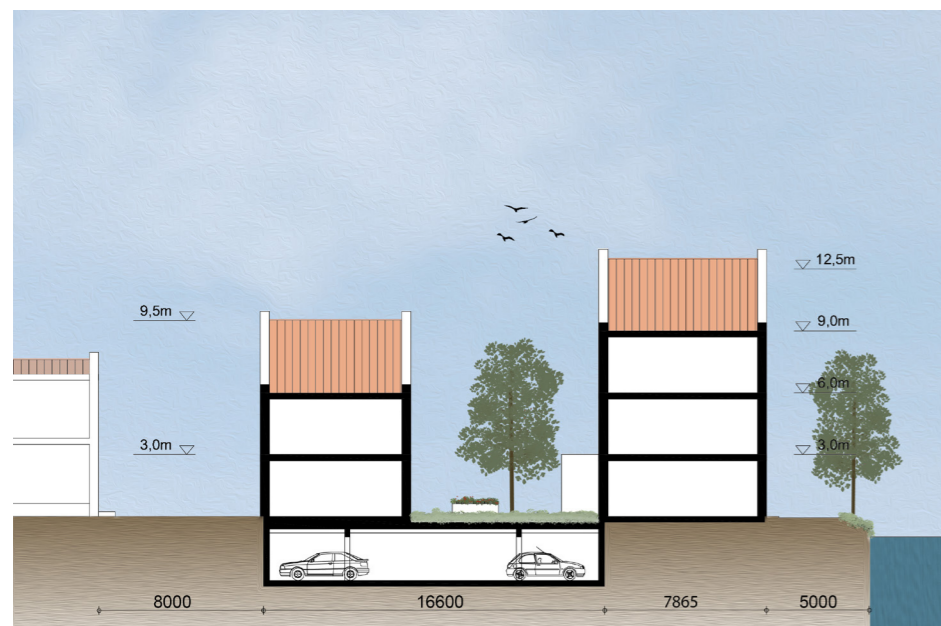
Het ensemble van paviljoen, woonhuis en pakhuis is te lezen als ouverture voor het plan. Alle thema's van het ontwerp zijn hier aanwezig: eigentijdse en aangepaste architectuur, binnenstedelijke en havensfeer gebouwen, collectieve en woonfuncties, grondgebonden en gestapelde bebouwing, en groen. Bovendien voert het de stedeling via een groen plein naar de aantrekkelijke publieke route langs de Nieuwe Oosterkade, de Bierkade naar het Wilhelminaplantsoen.



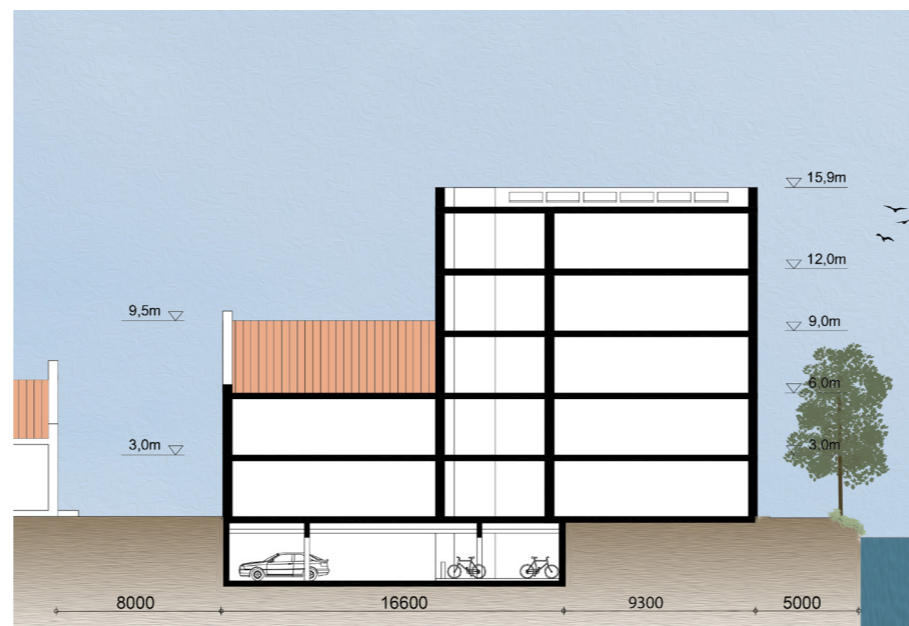
Kadebeeld

Het kadebeeld aan de Oosterkade biedt een royaal profiel met ruimte voor groen en een publieke route met verblijfskwaliteit

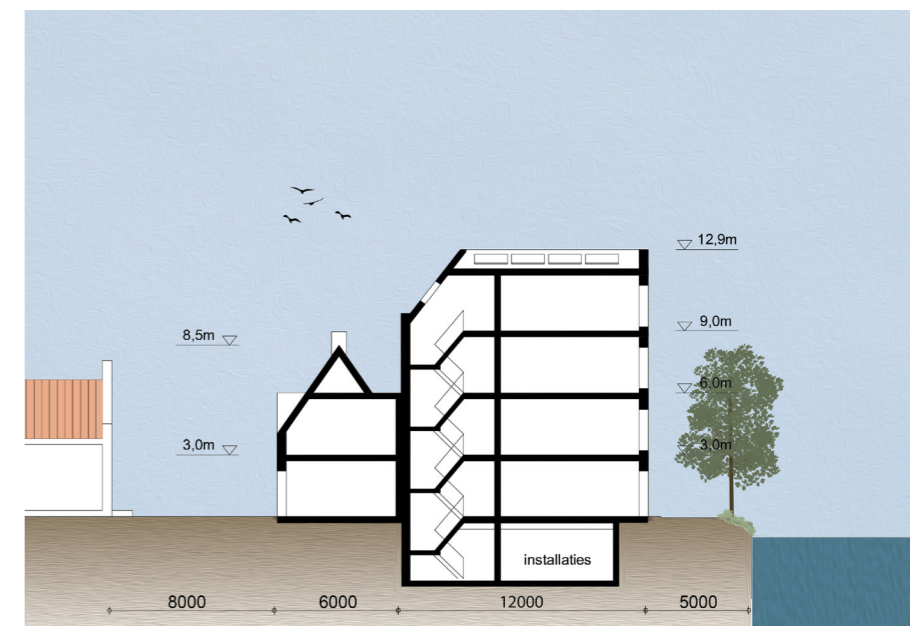
Doorsneden



Doorsnede A



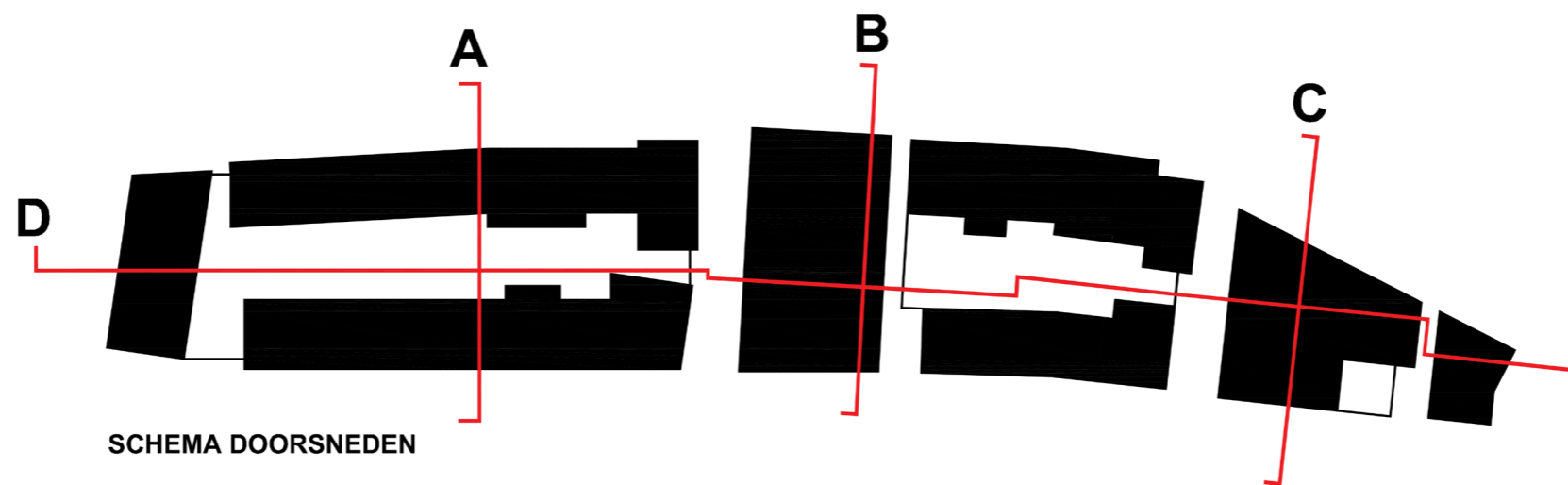
Doorsnede B

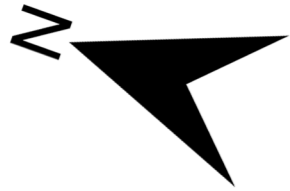


Doorsnede C



Doorsnede D





1e VERDIEPING

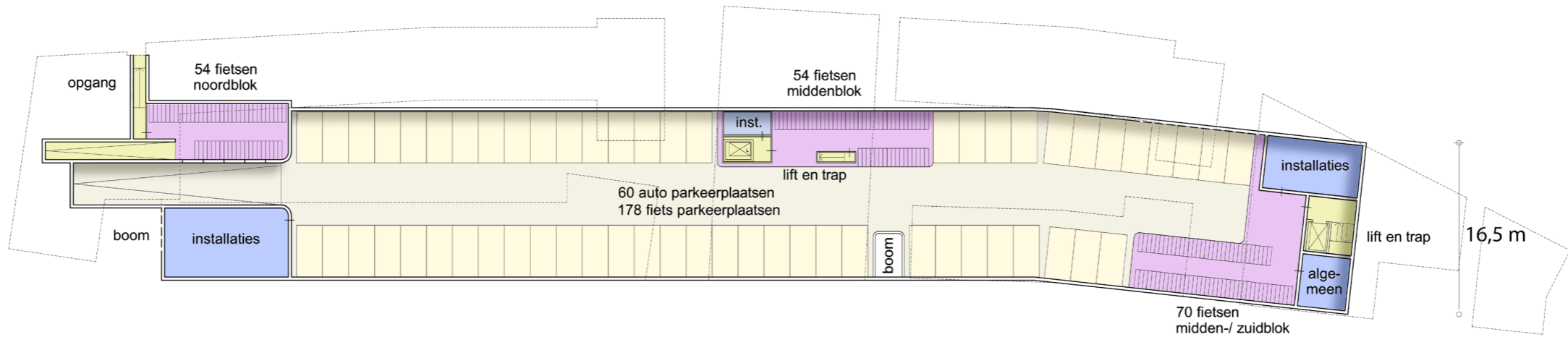
18,5 m

in en uit fietsen
in en uit auto's



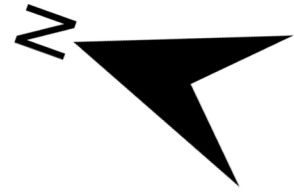
BEGANE GROND

62 m 5 m 15 m 2 m 28 m 5,5 m 21 m 2 m 9,5 m

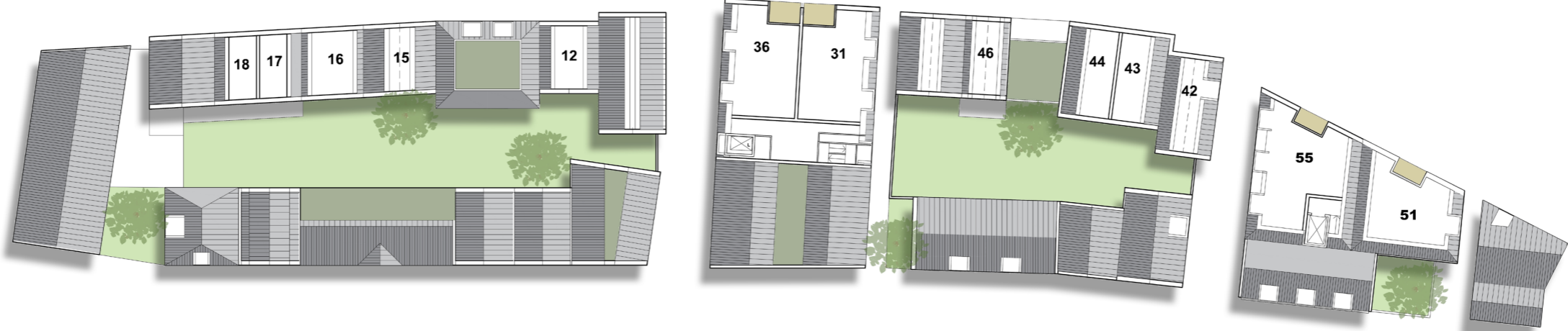


-1 PARKEERGARAGE

115 m



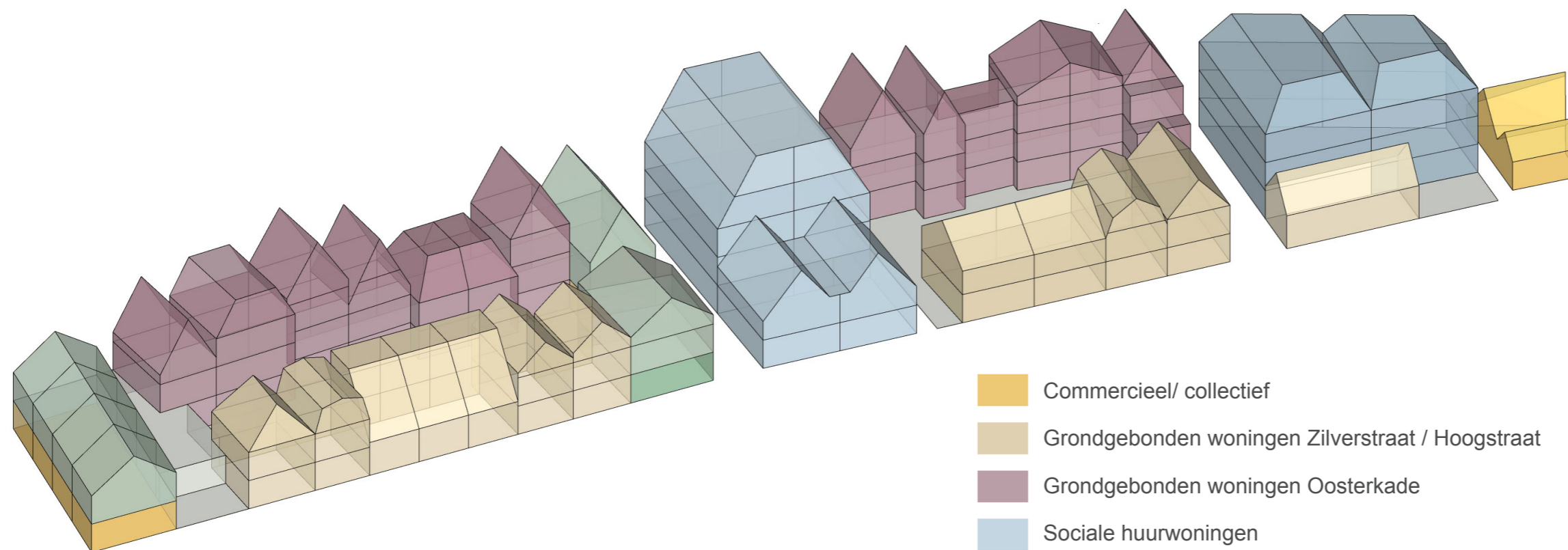
4e VERDIEPING



3e VERDIEPING



Programma



Door ondergronds parkeren: in totaal minder bovengronds volume méér aantrekkelijke functies als wonen en werken aan de openbare ruimte. Aan de Bierkade maken we ateliers waarin we wonen en werken combieneren; een bedrijvige Bierkade loftachtige studio's erboven.

Omschrijving	Woningtype	Bouwlagen	GBO	
Noordblok				
1 Commerciële ruimte	Aanvullend programma	1 laag	75 m ²	
7 Zilverhuizen	Grondgebonden woning	3 lagen	80 tot 120 m ²	
2 Barnesteeg woningen	Appartementen	2 lagen	60 tot 100 m ²	
1 Oosterkade woning	Beneden-Boven woning	2 lagen	100 m ²	
8 Oosterkadehuizen	Grondgebonden woning	4 lagen	100 tot 130 m ²	
4 Bierkade atelier woningen	Woon-werk ateliers	2 lagen	60 m ²	
Middenblok				
14 Sociale sector	2/3 kamer appartementen	1 laag	60 tot 65 m ²	
4 Hoogstraathuizen	Grondgebonden woning	3 lagen	110 m ²	
6 Oosterkadehuizen	Grondgebonden woning	4 lagen	115 tot 140 m ²	
Zuidblok				
1 Paviljoen (commerciële ruimte)	Aanvullend programma	1 laag	75 m ²	
1 Hoogstraathuis	Grondgebonden (koop)	2 lagen	122 m ²	
8 Hoogkade woningen	Appartement (dure koop)	1 laag	75 tot 90 m ²	
Totaal aantal woningen				
Subtotaal	26	Grondgebonden woningen	3 - 4 lagen	80 tot 130 m ²
Subtotaal	24	Appartementen	1 - 2 lagen	60 tot 100 m ²
Subtotaal	5	Benden-boven woningen	2 lagen	60 tot 100 m ²
Totaal	55	Wooneenheden	1 - 4 lagen	

Totaal aantal m² GBO woningen: 4786 m² GBO

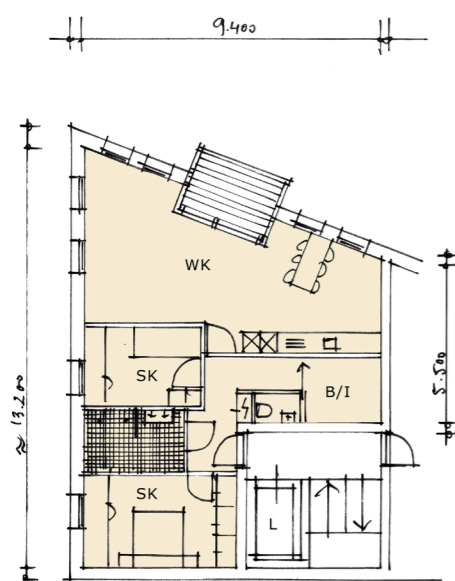
Commerciële ruimtes				
Subtotaal	2	Commerciële ruimtes	1 laag	75 m ²
Totaal	2	Commerciële ruimtes	1 laag	

Totaal aantal m² commerciële ruimtes: 150 m² BVO

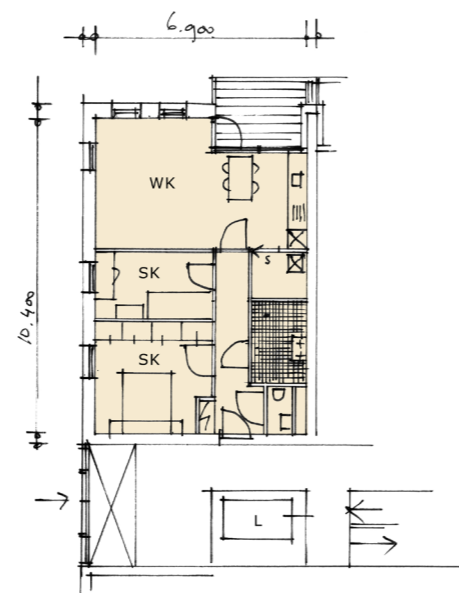
Woningbouwprogramma

Het programma dat wordt toegepast zijn in totaal 55 woningen en twee commerciële units als aanvullend programma. Van de 55 woningen worden er 26 grondgebonden woningen gemaakt, 24 appartementen en vijf Beneden-Boven woningen. Alle grondgebonden woningen hebben een minimale oppervlakte van 80 m², hebben de meeste woningen een oppervlakte van meer dan 110 m² met enkele uitschieters naar de 130/ 140 m². Alle appartementen hebben een oppervlakte van 75 tot 100 m², met enkele uitschieters naar 60 m². De appartementen in de sociale sector, hebben een oppervlakte tussen de 60 en 65 m² en liggen op één van de mooiste plekken in de nieuwe ontwikkeling. Naast de wooneenheden is er ruimte gemaakt voor twee commerciële ruimtes van elk 75 m² groot. Eén commerciële ruimte heeft een prominente plek op het zuiden gelegen aan het plein nabij de brug. De functie die erin komt, wordt (uiteraard in overleg met de gemeente Enkhuizen) bepaald in participatierondes en indien mogelijk gekoppeld aan een uitvraag aan inwoners én ondernemers van de gemeente Enkhuizen bijvoorbeeld een ideeënbus. Mochten de appartementen in de sociale (goedkope) koopsector toegepast worden, dan worden deze appartementen als eerste aangeboden aan de huurders die nu een sociale huurappartement hebben bij Welwonen, een en ander zoals besproken met Welwonen. Dit bevordert ook weer de doorstroming van sociale huurwoningen in Enkhuizen.

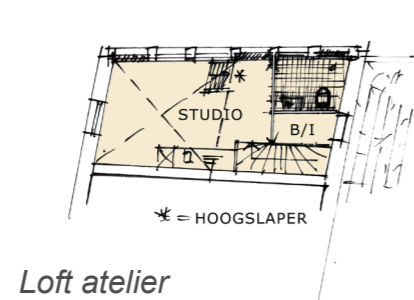
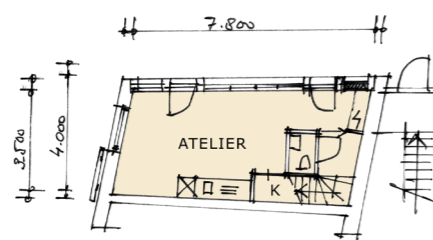
Voorbeelden plattegronden



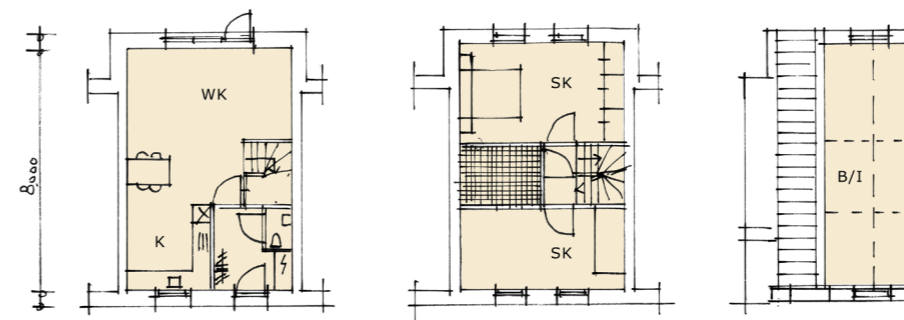
Koopappartement
72-90 m²



Sociale huur appartement
60-65 m²

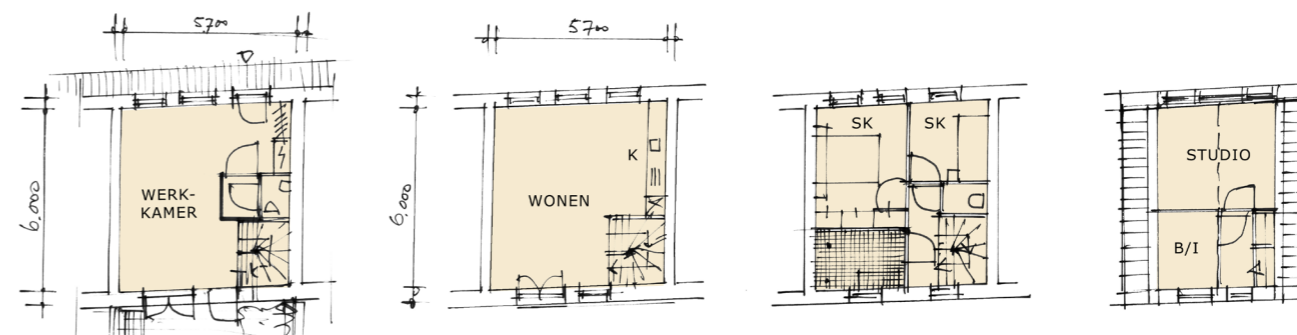


Loft atelier
60 m²

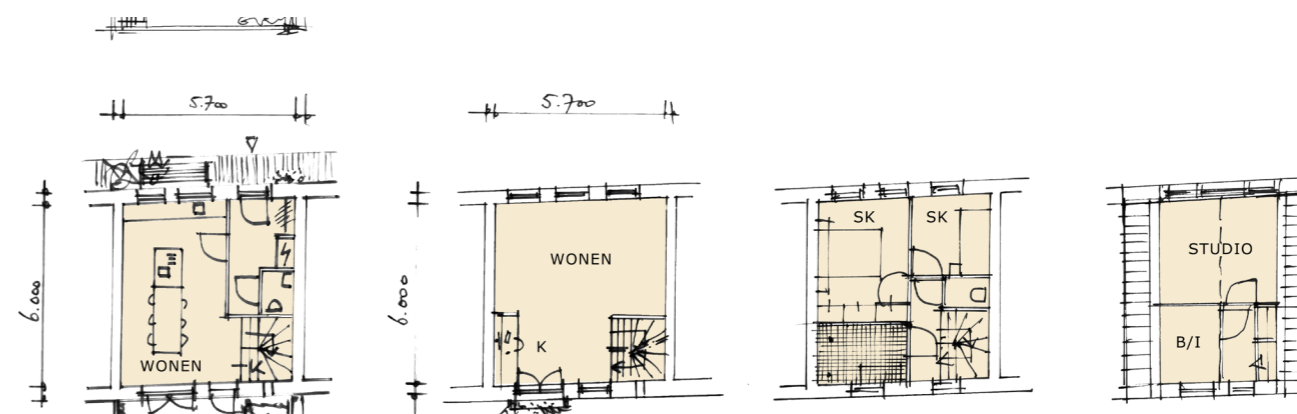


Voorbeeld van een Zilverstraat huis
80-108 m²

Enkele kenmerkende voorbeelden tonen we hier de grote gedifferentieerdheid en flexibiliteit van het plan



Voorbeeld Nieuwe Oosterkade huis: twee varianten tonen de flexibiliteit van het casco



Voorbeeld van een Oosterkade huis
94-141 m²

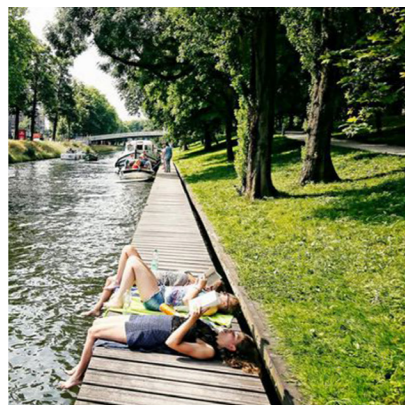
Doelgroep Enkhuizen

Het voorgestelde woningbouwprogramma is gebaseerd op het door de gemeente Enkhuizen verstrekte 'Marktonderzoek wonen, d.d. 9 maart 2021' van Bureau Stedelijke Planning. De grootste doelgroep '45 tot 65 jarigen' kunnen bijvoorbeeld terecht in een grondgebonden woning. Alle appartementen in het woningbouwproject zijn levensloopbestendig en direct bereikbaar

vanuit de parkeergarage met een lift. Deze zijn uitermate geschikt voor zowel de (toenemende) doelgroep 55+ als de 75+ die een sterke voorkeur hebben voor een appartement. Het woningbouwproject (plattegronden, typen woningen) is zorgvuldig en in overleg met zowel CMK Makelaars uit Enkhuizen als van Lierop Makelaars uit Breezand samengesteld.



De Nieuwe Oosterkade links



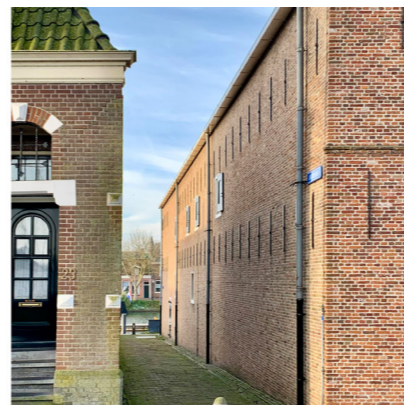
GROENE GEBRUIKSKADE



EIGENTIJD
BUURTPAVILJOEN



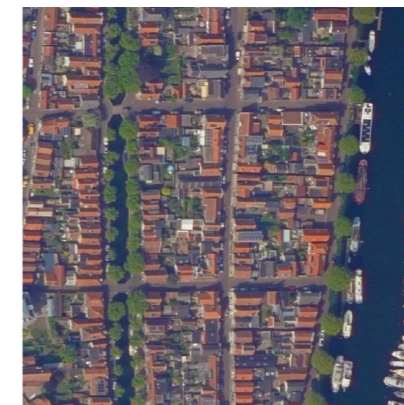
HAVENSFEER



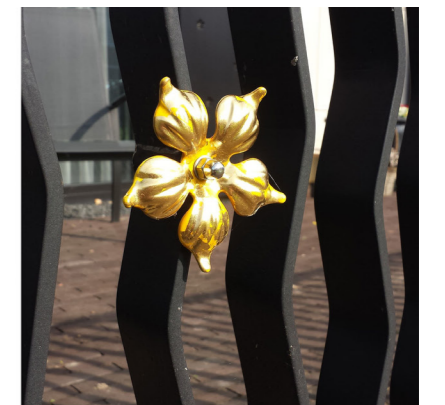
STEGEN EN
DOORZICHTEN



EIGENTIJD
STADS PAND



VERBINDING



WONEN AAN DE GROENE
KADE



De Nieuwe Oosterkade rechts



HISTORISCHE
VOORBEELDEN



EIGENTIJD VERTAALD



STUDIO AAN DE HAVEN



GEVELSTENEN VAN NU



EN GEVELTUINTJES



BIERKADE MET ATELIER



INSPIRATIE INGANG
GARAGE



De Zilverstraat



PRIVE- EN COLLECTIEVE
BINNENTUINEN



GELE EN RODE
BAKSTEEN



ZWART HOUT EN
HAVENSFEER



BREDERE EN SMALLERE
PANDEN



EIGENTIJDSE
GEVELSTENEN



TRADIONEEL EN VAN NU



(ENKELE) EN
DUBBELPANDEN



De Hoogstraat



MEER LETTERLIJK



MEER EIGENTIJDSE
GEVELS



WISSELENDE
GOOTHOOGTEN



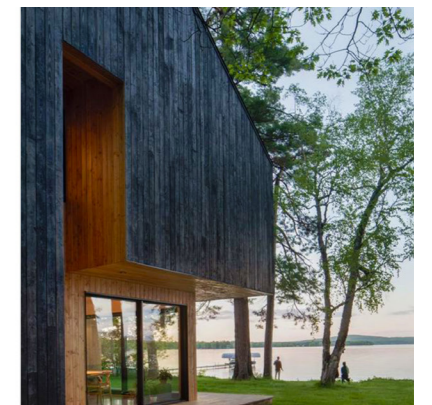
BIJ UITZONDERING:
MANSARDE



GROENE SPEELSTEGEN



ZIJTUINEN



EN EEN EXPRESSIEF
PAVILJOEN

Het Zuidpaviljoen



Zichtbaar CLT biedt een aangenaam, passend en robuust interieur.



Het ensemble van paviljoen, woonhuis en pakhuis is te lezen als ouverture voor het plan. Alle thema's van het ontwerp zijn hier aanwezig: eigentijdse en aangepaste architectuur, binnenstedelijke en havensfeer gebouwen, collectieve en woonfuncties, grondgebonden en gestapelde bebouwing, en groen. Bovendien voert het de stedeling via een groen plein naar de aantrekkelijke publieke route langs de Nieuwe Oosterkade, de Bierkade en het Wilhelminaplantsoen.



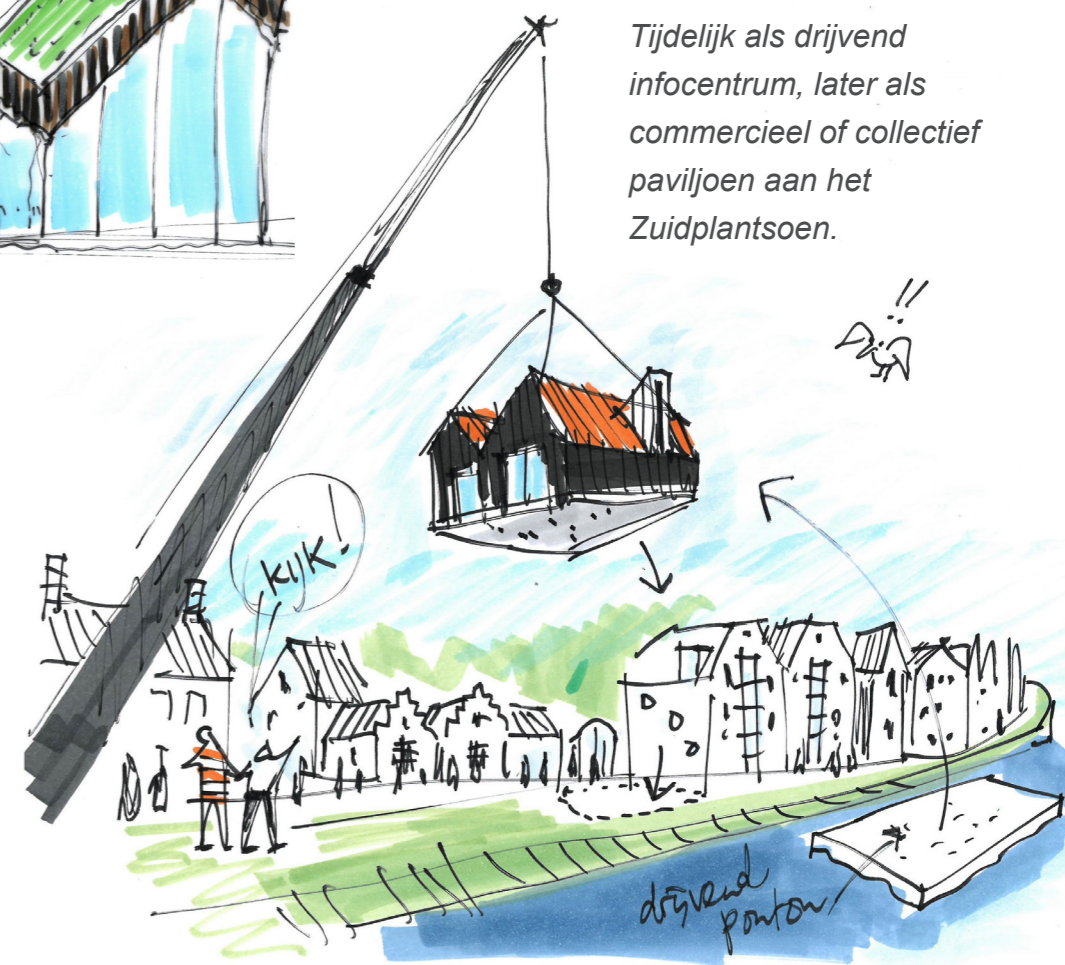
Studies voor het Zuidpaviljoen van traditioneel naar hip, geïnspireerd op het Enkhuizer vissershuis, met een eigentijdse twist.



Enkhuizer
vissershuis



Eigentijdse
houtarchitectuur



Tijdelijk als drijvend infocentrum, later als commercieel of collectief paviljoen aan het Zuidplantsoen.

