



ONTWIKKELKADER

ZILVERSTRAAT HOOGSTRAAT OOSTERHAVEN

ENKHUIZEN

24 november 2021

BREEN stedenbouw

COLOFON

In opdracht van

Gemeente Enkhuizen

Vastgesteld door de gemeenteraad van Enkhuizen op 24 november 2021

BREEN **STEDENBOUW**

4 1. INTRO

- 4 - Inleiding
- 6 - Ontwikkeldkader
- 6 - Doel van ontwikkeling
- 6 - Stads Kantoor
- 7 - Participatie

10 2. HUIDIGE SITUATIE

- 18 - Beleidsdocumenten

20 3. ONTWIKKELKADER

- 20 - Plangebied
- 20 - Programma
- 21 - Ontwikkeldrichtlijnen
 - Zilverstraat-Hoogstraat
 - Waterkant (kade)
 - Barnesteeg
 - Tussenruimte
 - Water
 - Bouwvolume Zilverstraat-Hoogstraat
 - Bouwvolume richting Zwaanstraat-Compagniesbrug
 - Bouwvolume langs de waterkant
 - Bouwvolume richting Betonningsgebouw
 - Parkeervolume
- 28 - Duurzaamheid
- 28 - Groenontwerp
- 28 - Techniek
- 28 - Participatie

1. INTRO

Een aantal jaar geleden kwam ik vanuit Ermelo richting West-Friesland, als wethouder in de gemeente Enkhuizen. Voor mij een nieuwe stad, die ik natuurlijk graag beter wilde leren kennen. Logischerwijs kon ik niet om de Oosterhaven heen, zo nabij het oude stadhuis van Enkhuizen. Een prachtige plek voor onze inwoners en bezoekers aan deze mooie stad. Met onder andere de oude Compagniesbrug, het Peperhuis en om de hoek de Zuiderkerk en het Zuiderzeemuseum word je compleet omringd door de rijke historie en het erfgoed van deze oude handelsstad.

Afgelopen jaren ben ik vele keren langs deze herontwikkelingslocatie gelopen, nu vooral gedefinieerd als braakliggend terrein en een deels leegstaand stadskantoor in een historisch raamwerk. Een plek ook

waar vooral heel veel kansen liggen om dit deel van onze historische stad te verfraaien met een mooie nieuwbouwontwikkeling. Een ontwikkeling die onze stad en deze bijzondere plek met een kwaliteit verrijkt en die recht doet aan de historie en omgeving van de Oosterhaven.

Met het raadsbesluit tot herontwikkeling van de locatie is de beoogde functie van deze mooie plek ineens bijzonder helder: hier komen fantastische woningen, passend in de tijdsgeest én passend in deze authentieke, historische omgeving. Ik kijk naar uw plannen en de realisatie en ik nodig u dan ook van harte uit om deel te nemen aan de tender.

Esther Heutink-Wenderich
Wethouder



ONTWIKKELKADER

De gemeenteraad van Enkhuizen heeft besloten een ontwikkelkader voor de locatie Zilverstraat-Hoogstraat op te stellen omdat de locatie al lange tijd (deels) braak ligt en de woonbehoefte erg groot.

Het ontwikkelkader beschrijft randvoorwaarden en uitgangspunten en geeft houvast voor de (her)ontwikkeling van dit uniek stukje binnenstad. Het ontwikkelkader is in samenspraak met belanghebbenden (omwonenden) en belangstellenden opgesteld. De kaders zijn ruimtelijk en programmatisch van aard. Bij de aanbesteding van de herontwikkeling worden ook financiële en procesmatige randvoorwaarden meegegeven.

DOEL VAN ONTWIKKELING

Met het ontwikkelkader in de hand nodigt de raad ontwikkelende partijen uit om een plan op te stellen. De twee hoofdbestanddelen van het plan zijn woningbouw en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkeling moet recht doen aan de plek in de stad. De locatie is namelijk uniek omdat het in de historische binnenstad ligt. Wonen en verblijven in dit gebied staat daarmee in de context van een rijke en bewogen geschiedenis. De ontwikkeling respecteert en onderschrijft deze bijzondere context.

Met de woningbouwontwikkeling moet een breed spectrum aan toekomstige bewoners worden bediend. De unieke ligging geeft wellicht aanleiding om voor een maximale grondopbrengst te

kiezen, maar het is nadrukkelijk de bedoeling dat er ook betaalbare woningen worden aangeboden.

Een ander belangrijk onderdeel van het plan wordt de vormgeving van de openbare ruimte. De locatie ligt geografisch tussen een aantal belangrijke publiekstrekkingen: Historische binnenstad met monumenten, winkels en horeca, de jachthaven, het Zuiderzeemuseum, het Wilhelminapark en het vernieuwde Enkhuizerstrand. Met het opzetten van een plan moeten deze wandelroutes logisch en aantrekkelijk worden ingebed. Belangrijk hierbij is de mogelijkheid om direct langs het water van de Oosterhaven te kunnen wandelen. Hiermee wordt dit deel van de oude havens weer onderdeel van het collectieve geheugen van Enkhuizen.

Bij het opstellen en een verdere uitwerking van het plan is het noodzakelijk om een participatietraject op te zetten.

STADSKANTOOR

Het noordelijke deel van de locatie ligt braak. Op het zuidelijk deel staat momenteel het stadskantoor van Enkhuizen. De functies van het kantoor worden binnen afzienbare tijd elders gehuisvest. Hiermee komt het gebouw vrij en kan gesloopt worden. Onderzoek heeft uitgewezen dat het gebouw op deze plek zeer moeilijk (kostbaar) is her te gebruiken voor het nieuw beoogde programma: woningbouw en een kwalitatieve openbare ruimte.



PARTICIPATIE

Het ontwikkelkader is in samenspraak met belanghebbenden en belangstellenden opgesteld. In een aantal online werksessies met een klankbordgroep zijn diverse ontwikkelthema's besproken. Woningbouwontwikkeling was het uitgangspunt bij de gesprekken. Het centrale bespreekpunt was HOE, onder welke condities, woningbouwontwikkeling mogelijk is. De bespreekpunten en uitspraken zijn geweest:

- Bouwhoogtes – sterke voorkeur voor aansluiten op (bescheiden) hoogtes zoals die in deze omgeving voorkomen, borgen doorzichten, borgen privacy
- Type gebouwen – meer voorkeur voor individuele gebouwen dan grotere, pakhuisachtige bebouwing
- Uitstraling bebouwing – refereren aan historische bebouwing
- Type kade – belangrijk dat mensen dicht bij water kunnen komen, mag via kade en/of steigers
- Bereikbaarheid – borgen parkeerplekken voor huidige bewoners, minimale overlast toename verkeersdruk
- Gebruik van het water – water bereikbaar maken, ruimte voor evenementen, opletten met waterwonen, hiervoor is weinig ruimte en kan sfeer aantasten
- Duurzaamheid en klimaat adaptatie – vergroening is goed idee, referentie Jeudje in Hoorn spreekt aan

De klankbordgroep is toegezegd bij een volgende fasen in de gebiedsontwikkeling te worden betrokken.

Geschiedenis locatie

De functie van het water in Enkhuizen is met de jaren veranderd. De ligging aan het open water (buitendijks) is de reden geweest dat in Enkhuizen een van de zetels van de VOC was gevestigd. Het water was de verbinding met de wereld en bracht handel en kennis in de stad. Dit was de basis voor een stijgende welvaart. Visserij stond op de tweede plaats. Na Amsterdam had Enkhuizen de grootste havens aan het Zuiderzee.

In 1567-1570 zijn de Oosterhaven en Vissershaven (noordzijde Oosterhaven) aangelegd. Via de Oosterhaven was er een verbinding met een fijnmazig waterwegennetwerk in de polder Grootslag.

In 1572 kreeg Enkhuizen het paalkistrecht. De stad mocht tol heffen voor het onderhouden van bebakening op het IJsselmeer.

Na de gouden eeuw (1650) heeft Enkhuizen een enorm verval meegemaakt. De waterinfrastructuur werd hoofdzakelijk nog voor visserij gebruikt. Langs de kades vond een geleidelijke transitie plaats van handel- en nautische gerelateerde bebouwing en kavels naar wonen. Bedrijvigheid ging zich concentreren rond de Nieuwe Haven.

In 1688 wordt het grootse stadhuis gebouwd (ontwerp: Steven Vennecool). Het verval zet door en het inwoneraantal daalt van 28.000 naar 5.000 in 1850. De achteruitgang heeft onder andere te maken met de sterke concurrentiepositie van Amsterdam.

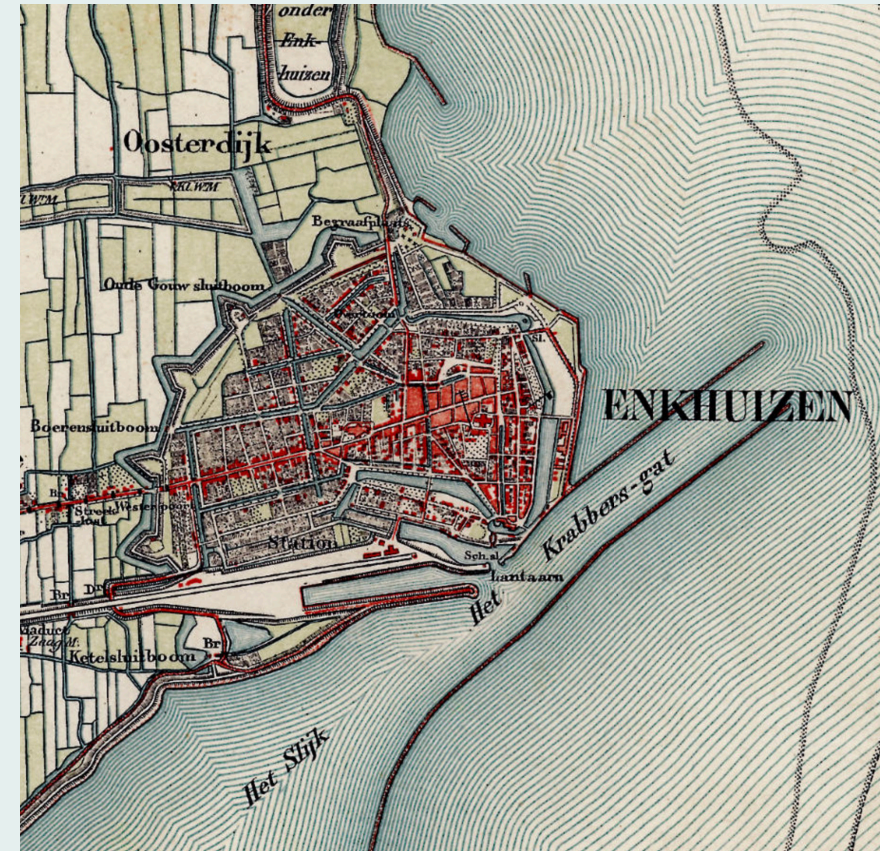
De hoeveelheid water in de stad is afgenomen. Delen van binnenhavens zijn gedempt. De oeverlijnen zijn aangepast en er is infrastructuur voor visserij en recreatie aangelegd. Het noordelijke deel van de Oosterhaven is versmald. Tot 1932, de aanleg van de Afsluitdijk bleef de visserij relevant voor de lokale economie.

De nautische sfeer is gebleven, maar het watergebruik veranderd. Voor de stad is het water een belangrijke vestigingskwaliteit voor wonen geworden. Langs de binnenhavens hebben veel bestaande panden een woonbestemming gekregen. Aan de oostoever van de Oosterhaven is woningbouw ontwikkeld.





Fragment kaart Blaeu (1652) met Oosterhaven in vol bedrijf



Enkhuizen rond 1900. Deel Oosterhaven is gedempt

Fragment kaart Braun & Hogenberg (1584)



2. HUIDIGE SITUATIE

De locatie is onderdeel van de buitendijkse historische kern van Enkhuizen. In dit gebied heeft de eerste grootschalige havenuitbreiding van de stad plaatsgevonden. Dit heeft er vervolgens toe geleid dat de VOC zich in Enkhuizen ging vestigen. Dit was de basis voor een enorme groei van de stad en haar welvaart.



De locatie heeft door de eeuwen heen een aantal gezichten gehad. De laatste decennia wordt het ontwikkelgebied enerzijds gekenmerkt door een braakliggend stuk grond en ten zuiden hiervan het stadskantoor met een parkeerplek. Het water van de haven is niet overal zichtbaar. Het braakliggend terrein is afgezet met een hek. De waterkant van het stadskantoor en parkeerplaats is niet toegankelijk. Alleen bij de Compagniesbrug en de Bierkade is het water goed zichtbaar en bereikbaar. Vanaf de overzijde van het water is het water en de locatie wel zichtbaar.



Zicht op gevels langs Zilverstraat



Hoogstraat



Oosterhaven en Stads Kantoor (links)

Op het braakliggend terrein heeft van 1899 tot 1923 een blauwgas-fabriek gestaan. Na de sluiting van de fabriek is het terrein in gebruik geweest voor de opslag van zaden (1923-1939), munitie (1939-1945) en meubels (1945-1951). Vanaf 1951 is het terrein in gebruik geweest van firma De Bruin die er een constructiebedrijf gevestigd heeft. Dit verleden heeft tot giftige vervuilde grond geleid. Daarnaast is de kade hersteld maar niet veilig genoeg om publiek toegankelijk te maken. Om deze redenen is het terrein afgezet met een hek.

Het stadskantoor is in gebruik bij enkele gemeentelijke afdelingen en voor baliefuncties. Dit programma kan op korte termijn een plek elders vinden. Hiermee komt het gebouw en vooral de gronden waarop dit staat beschikbaar voor herontwikkeling.



Het meest beeldbepalend voor de huidige situatie is de bebouwingswand langs de Zilverstraat en Hoogstraat. Hier staan gebouwen uit diverse tijdvakken van de stad. Sommige bebouwing heeft een voordeur aan de straat, maar er zijn ook enkele garages en tuilmuren waarachter niet wordt gewoond. Vanuit enkele tuinen hangen takken van bomen over de erfgrans in de straat. Dit geeft een enigszins groene aanblik in een straat die verder vrij hard is uitgevoerd. Merendeel van de bebouwing is één laag met een kap. Enkele gebouwen zijn iets hoger.

In de straat worden auto's in de langsrichting geparkeerd. Er wordt in twee richtingen gereden, maar dit lukt alleen als passerende auto's op elkaar wachten en elkaar de ruimte geven. Langs merendeel van de bebouwing is geen stoepje aanwezig. Dit levert een zeer karakteristieke situatie op.







Beleidsdocumenten

In de **Structuurvisie Enkhuizen 2020** is het gebied rondom de Oosterhaven als zogenaamde lens aangeduid. Dit betekent concreet dat herontwikkeling van de locatie Zilverstraat/Bierkade aan de Oosterhaven mogelijk is. Bij de herinrichting van de Oosterhaven gaat het om 'het wekken van de schone slaapster': het benutten van de kansen die er zijn om dit gebied meer uitstraling te geven. Dit vraagt om een specifieke uitwerking.

Fragment visiekaart 2020, gebied 2 is de Oosterhaven



In **bestemmingsplan Binnenstad en Havens** uit 2013 wordt de locatie aangemerkt als "Ontwikkelinglocatie 5". In de plantoelichting wordt aangegeven dat er kansen liggen voor de ontwikkeling van een gemengd gebied met de functies wonen, kleinschalige bedrijvigheid en horeca.

Het college heeft de planvorming in opdracht van de raad, na de vaststelling van het planvormingsbudget voor deze eerste fase, verder oppakt om de grondpositie Zilverkade Hoogstraat tot een gewenste ontwikkeling te brengen en op de markt te brengen.

Regionale woonvisie Westfriesland

Enkhuizen heeft tot 2026, op grond van de indicatieve woningbehoefte van de provincie, ruimte voor 510 nieuwe woningen. In de voorbereiding van de besluitvorming is een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor woning typologieën en doelgroepen voor deze specifieke locatie in de stad.

Raadsbrede programma, periode 2018-2022

In het Raad brede akkoord, periode 2018-2022, heeft uw raad onder 'Wonen en ruimtelijke ontwikkeling' de doelstelling opgenomen: 'om in samenwerking met de regio een toekomstbestendige woningvoorraad tot stand te brengen, die aansluit op de behoefte'.

Afwegingskader Westfriesland (2021)



3. ONTWIKKELKADER

Plangebied

Het ontwikkelgebied bestaat grofweg uit twee onderdelen

1. Een gebied dat openbaar toegankelijk zal zijn
2. Een gebied waar bebouwing kan worden ontwikkeld

De definitieve verdeling tussen het openbare gebied en de bebouwing zal in de planuitwerking worden bepaald. Hieronder worden ontwikkelrichtlijnen toegelicht. Bij het aanbestedingstraject zullen een aantal van de richtlijnen als eis worden geformuleerd en een aantal als een wens die in een plan verder kan worden uitgewerkt.

Programma

Het hoofddoel van de gebiedsontwikkeling is het mogelijk maken van woningbouwprogramma. Het aantal woningen zal globaal tussen 40 en 55 woningen liggen. De verdeling van de financieringscategorieën staat vast:

- 25% sociaal huur/koop
- 75% markthuur/koop (zie studie en advies BSP)
- Een mix van meergezins- en eengezinsgebouwen

Naast woningbouw is er (beperkt) mogelijkheid om ruimte te bieden aan aanvullend programma zoals woon-werk combinaties. Dit is alleen mogelijk aan de noord- en/of zuidzijde van de nieuwbouw. Een vereiste is dat het aanvullende programma geen (auto) verkeeraan-trekkende werking heeft.



ONTWIKKELRICHTLIJNEN

A. Zilverstraat-Hoogstraat

- Minimaal 8m profiel Zilverstraat Hoogstraat (=nieuwe inrichting) **(eis)**
- Eenrichtingsverkeer Zilverstraat Hoogstraat **(eis)**
- Stoepje langs nieuwbouwzijde, langs bestaande bebouwing onregelmatig patroon handhaven **(eis)**
- Langsparkeervakken (openbaar) aan de zijde van de nieuwbouw **(eis)**
- Straatverlichting aan nieuwbouw (geen lantarenpalen vanwege smal profiel) **(eis)**
- Overwegend aansluiten bij materiaalgebruik binnenstad (LIOR/ Handboek binnenstad) **(eis)**
- Ruimte voor enkele bomen tussen langsparkeervakken **(wens,** nader uit te werken)



B. Waterkant (kade)

- Continue openbare wandelroute: kade / promenade langs waterkant (**eis**)
- Het water beleefbaar en bruikbaar (**eis**)
- Verblijfsplekken (zitplek/bankje) met aandacht voor eventuele overlast voor bewoners (bestaande en nieuwe) (**wens**, nader uit te werken)
- Bij inrichting openbare ruimte zijn moderne accenten mogelijk op en aan de waterkant (**wens**, nader uit te werken)
- Straatverlichting (**wens**, nader uit te werken)
- Regenwaterafvoer 'in het zicht' richting Oosterhaven (**wens**, nader uit te werken)
- Bereikbaar nooddiensten (**eis**)
- Bereikbaar minder validen (**eis**)

C. Barnesteeg

- Openbare verbinding tussen binnenstad en Oosterhaven (**eis**)
- Verlengde Barnesteeg 5 meter breed (**eis**)





D. Tussenruimte

- Openbare ruimte tussen Betonningsgebouw en nieuwbouw (noordzijde nieuwbouw) (**eis**)
- Mogelijk aanvullende doorsteken (**wens**, nader uit te werken)
- Tussen Betonningsgebouw en nieuwbouw ruimte laten voor groene plek (geleidelijke afvoer water en verdamping) (**wens**, nader uit te werken)
- Een eventuele aanvulling op de open groene plek (bijvoorbeeld een speelplek) in samenspraak met de toekomstige bewoners en bestaande buurtbewoners (**wens**, nader uit te werken)



E. Water

- Water is niet breed. Borgen van zichtbaarheid/beleefbaarheid van water (**eis**)
- Waterkant: versterken nautische sfeer (**wens**, nader uit te werken)
- Bereikbaar via trapjes, verlagingen etc (**wens**, nader uit te werken)
- Opstappunt voor bijvoorbeeld kano, kajak, sup etc (**wens**, nader uit te werken)
- Ruimte voor evenementen (kleinschalig en lage frequentie) (**wens**, nader uit te werken)
- Waterwonen in historische schepen (afhankelijk van beschikbare ruimte/uitzicht) (**wens**, nader uit te werken)



F. **Bouwvolume Zilverstraat-Hoogstraat**

- Maximale bouwhoogte direct langs straat 6,50 meter (**eis**)
- Tussen 6,50 en 9,50 is een kap of een setback mogelijk (**wens**, nader uit te werken)
- Voordeuren en ramen aan straatzijde (**eis**)
- Géén blinde gevels of toegang tot bergingen/garage (**eis**)
- In de nieuwbouw wordt een traforuimte van 5x5meter geïntegreerd (**eis**)
- Architectonische vormgeving afgestemd op bestaande bebouwing (materiaalkeuze, details, kleurstelling) (**wens**, nader uit te werken)
- Borgen privacy woningen en tuinen Zilverstraat-Hoogstraat-Breedstraat (**wens**, nader uit te werken)





G. **Bouwvolume richting Zwaanstraat-Compagniesbrug**

- Hoogteaccent tot 4 bouwlagen (**wens**, nader uit te werken)
- Sprekende en uitnodigende architectuur (inleiden van wandelroute langs de nieuwe kade/waterkant) (**wens**, nader uit te werken)

H. **Bouwvolume langs de waterkant**

- Maximaal 3 lagen met een kap/setback (**eis**)
- Oriëntatie op en voordeuren aan de kade/waterzijde (**eis**)
- Hoogteaccent op aangegeven plek tot 4 lagen met kap/setback (**wens**, nader uit te werken)
- Nieuwbouw mag voor maximaal 50% van de toekomstige gevellijn tot maximaal de waterlijn worden gebouwd (dan is er daar geen sprake van een kade, maar van steigers) (**wens**, nader uit te werken)
- Een gevarieerd daklandschap borgt diverse en verrassende doorzichten in oost-west richting (**wens**, nader uit te werken)
- Architectuur maar een eigentijdse vormgeving die recht doen aan historische omgeving (niet historiserend) (**wens**, nader uit te werken)

I. **Bouwvolume richting Betonningsgebouw**

- De noordzijde van de nieuwbouw borgt een geleidelijke volumeopbouw richting het Betonningsgebouw (**wens**, nader uit te werken)



J. Parkeervolume

- Parkeerruimte voor bestaande bewoners wordt in een geherprofileerde Zilverstraat-Hoogstraat opgelost **(eis)**
- Parkeren voor nieuwe bewoners en bezoekers wordt in het nieuwbouwwolume opgelost **(eis)**
- Deze parkeerplekken zijn bereikbaar via stegen (en niet direct vanuit de Zilverstraat-Hoogstraat) **(eis)**
- Parkeervolume kan beperkt worden door toepassing van deelauto's/deelfietsen **(wens, onder voorwaarden nader uit te werken)**



Duurzaamheid

- All electric concept **(eis)**
- BENG 2021 **(eis)**
- Uitdagen tot NOM **(wens, nader uit te werken)**
- Afwegingskader Westfriesland (2021) **(eis)**
- Materiaalgebruik bij nieuwbouw en openbare ruimte gebruik maken van Materialen paspoort **(wens, nader uit te werken)**
- Hergebruik puin onder toekomstige straten **(wens, nader uit te werken)**
- Hittestress voorkomen **(wens, nader uit te werken)**
- Regenwater opvangen, hergebruiken en/of geleidelijk afvoeren **(wens, nader uit te werken)**
- Natuur inclusieve maatregelen **(wens, nader uit te werken)**
- Waar mogelijk biodiversiteit versterken (door variatie in beplantingssoorten). Denkbaar om dit langs de kade in te richten (hangende planten) **(wens, nader uit te werken)**
- Aandacht schaduwwerking richting Zilverstraat-Hoogstraat-Breedstraat **(wens, nader uit te werken)**

Groenontwerp

- Ontwerp conform Handboek Bomen (Norminstituut Bomen) **(eis)**
- Compensatie huisvesting mus **(wens, nader uit te werken)**
- In de planvorming/ontwerp rekening houden met volwassen omvang groen (ruimte voor boomkruin en ondergrondse ruimte voor wortelstelsel) **(wens, nader uit te werken)**

Techniek

- Bodemsanering (**eis**)
- Kade wordt hersteld voor toekomstig gebruik (nabijheid nieuwbouw en belasting van kade door zwaar verkeer) (**eis**)
- Bouwrijpmaken (**wens**, nader uit te werken)
- Aansluiting kabels en leiding vanuit (westzijde) Zilverstraat-Hoogstraat (**wens**, nader uit te werken)
- Opzetten plan voor bouwlogistiek (uitgangspunt: af- en aanvoer zo veel mogelijk via het water) (**wens**, nader uit te werken)

Participatie

- Opstellen van een participatietraject (**eis**)

