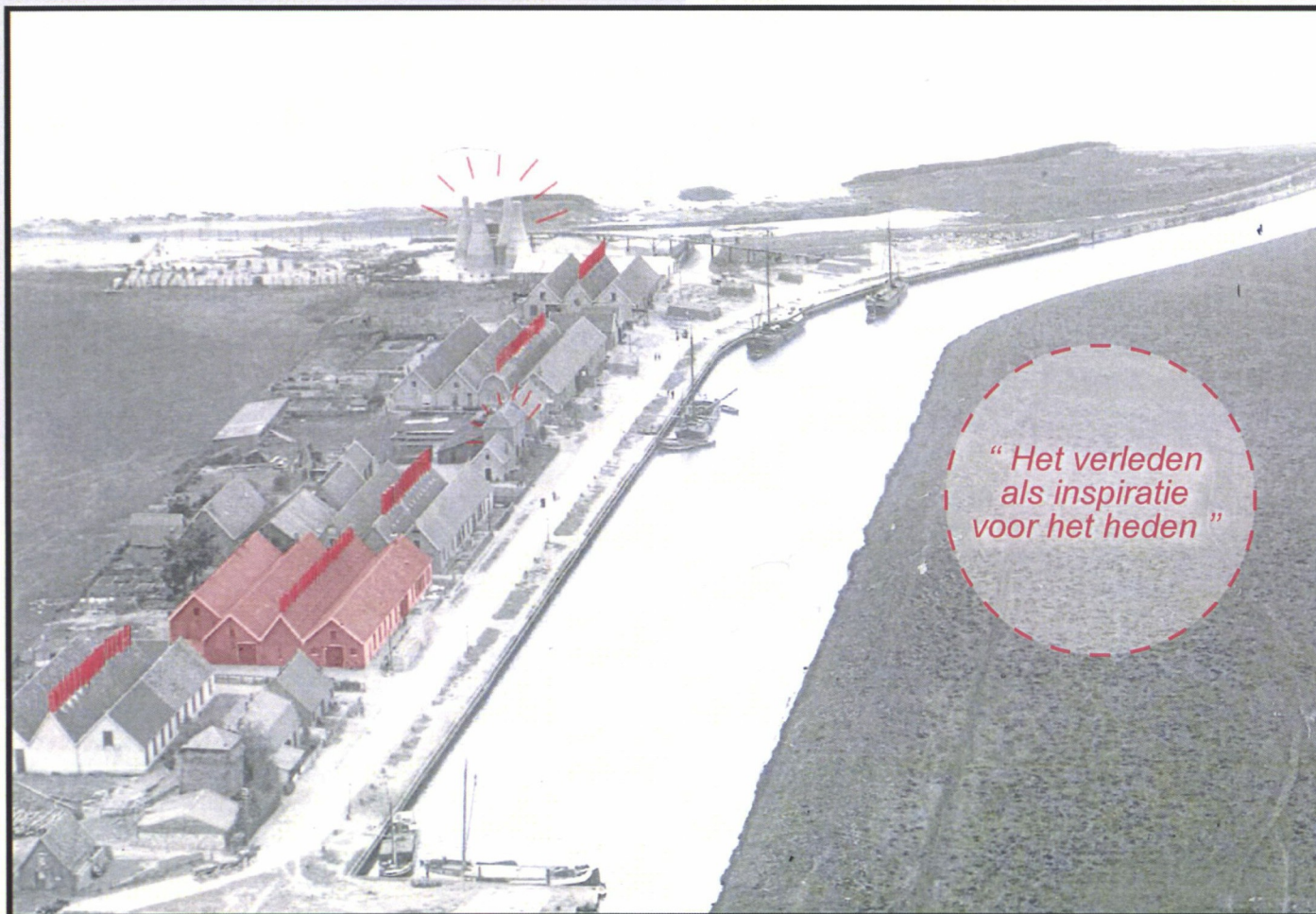


De Oude Haven, Huizen

Planvoorstel, 21-10-2020



*“Het verleden
als inspiratie
voor het heden”*



Koop + Partners
ARCHITECTEN

+ vormgeven met aandacht +



Projectomschrijving

Koop + Partners Architecten heeft de opdracht verkregen van de gemeente Huizen om zijn visie te geven op de ontwikkeling aan de oostzijde van de Oude Haven van Huizen. Dit in navolging op de vastgestelde integrale kustvisie die is opgesteld door OKRA.

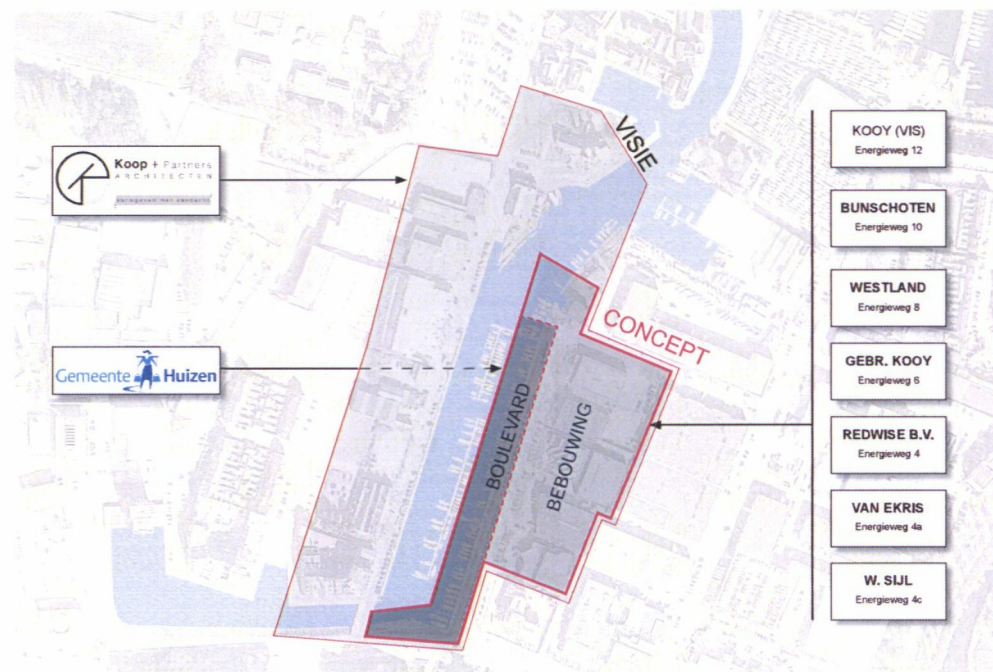
De Oude Haven was oorspronkelijk een vissershaven, waarbij er hier voornamelijk visrokerijen waren. Door deze hoeveelheid visrokerijen ontstond er een dakenlandschap, waarbij de langslapen evenwijdig aan het water lagen. De visrokerij-gebouwtipe werd bepalend voor de Oude Haven, waarbij de veelvuldig gebruik van de schoorsteenhangen een karakteristiek element vormde van de identiteit van de Oude Haven.

Tegenwoordig is er op de Oude Haven een gemengde bestemming, waarbij de bestemming aan de westzijde van de haven voornamelijk wonen en leisure is en de oostzijde van de haven voornamelijk bedrijvigheid. Behalve het sterke contrast in functies, zijn de west- en oostzijde ook zichtbaar verschillend in de architectuur en stedenbouwkundige inrichting. De Oude Haven als één geheel oogt hierdoor onsaamenhangend en lijkt door de jaren heen te zijn verzwakt aan zijn eigen identiteit.

Met dit project hebben wij het verleden als inspiratie gebruikt voor het heden, zodat de eerste ontstane identiteit van de Oude Haven een sterker onderdeel zal worden voor de toekomst van de Oude Haven. Wij gebruiken de oorspronkelijke typologieën, zowel stedenbouwkundige opzet als architectonische elementen, van de Oude Haven en zetten deze in als leidraad voor de ontwikkeling van de Oude Haven naar een nieuwe woon- en werkbestemming met winkels, horeca en boulevard. Een belangrijk onderdeel hierin is het terugbrengen van de hangen van de oude visrokerijen, welke al dan niet talvergroot, opnieuw worden ingezet om daarmee een plan te realiseren dat het Huizer DNA in zich heeft. Hiermee is er een plan ontstaan dat specifiek zal worden voor de Oude Haven van Huizen, welke zijn eigen atmosfeer gaat hebben die kenmerkend is voor Huizen en nergens anders te vinden is.

Hoewel deze opgave alleen zou gaan over de ontwikkeling aan de oostzijde van de Oude Haven, hebben wij eerst een visie bedacht voor de gehele Oude Haven. Wij vinden namelijk dat alvorens er ontworpen kan worden aan verschillende deelgebieden, er eerst bepaalde uitgangspunten moeten zijn voor de gehele Oude Haven, zodat de Oude Haven hiermee in de toekomst als één gebied oogt en voelt. Vanuit deze strategie hebben wij een concept bedacht voor de oostzijde van de Oude Haven, welke aansluit op onze visie.

Ontwikkeling Huizen, de afgelopen 100 jaar



- KOOPY (VIS)
Energieweg 12
- BUNSCHOTEN
Energieweg 10
- WESTLAND
Energieweg 8
- GEBR. KOOY
Energieweg 6
- REDWISE B.V.
Energieweg 4
- VAN EKRIK
Energieweg 4a
- W. SIJL
Energieweg 4c

Toen vs. nu

De Oude Haven heeft door de jaren heen een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van Huizen. Dit gebied was in het verleden ontworpen als een vissershaven, waarbij deze haven ook gebruikt werd voor diaglochtes met salonboten. De Oude haven had een eenduidige bestemming met een heldere inrichting en karakteristieke architectuur, waarbij deze voornamelijk gevormd werd door de hangen van de visrokerijen. De verschillende activiteiten en bebouwingen rondom dit gebied waren dan ook haven gerelateerd.

De Oude Haven heeft de afgelopen dertig jaar een andere bestemming gekregen en was hierom ontwikkeld naar een bedrijventerrein. Het is erg spijtig dat er hierbij weinig rekening is gehouden met het verleden, waardoor dit niet meer zo zicht- en voelbaar is. Behalve het behouden van de voormalige visrokerij, de Haven van Huizen (nu restaurant) en de Kalkovens (nu evenementenlocatie), is verder niet veel meer terug te zien van het verleden, zowel niet in de stedenbouwkundige opzet als de architectuur. De Oude haven heeft nu geen eenduidige bestemming meer, maar is ingevuld met uiteenlopende functies. Zo zitten er nu woningen, horeca, fitnessclubs, karibanen en verschillende bedrijven rondom de Oude Haven. Hoewel dit gemengde bestemming zorgt voor meer diversiteit aan de Oude Haven, heeft dit ook geleid tot onsamenvang: welke op zijn beurt ook weer afbreuk doet aan de Oude Haven als geheel.

In dit hoofdstuk willen wij met het boek 'Oud Huizen in beeld. Omgeving Oude Haven' en Google Maps afbeeldingen het verschil laten zien tussen het verleden en het heden.

Toen vs. Nu

het verleden (begin 20e eeuw) en het heden (begin 21e eeuw)

Toen

- Karakteristieken:
- eenduidige bestemming: vissershaven
 - sterke relatie met het water: lage kade
 - langskappen evenwijdig aan het water
 - laagbouw voorzien van dakenlandschap
 - schoorstenen van visrokerijen
 - bijzondere gebouwen: Kalkovens



1. lage kade



Café t Roefje



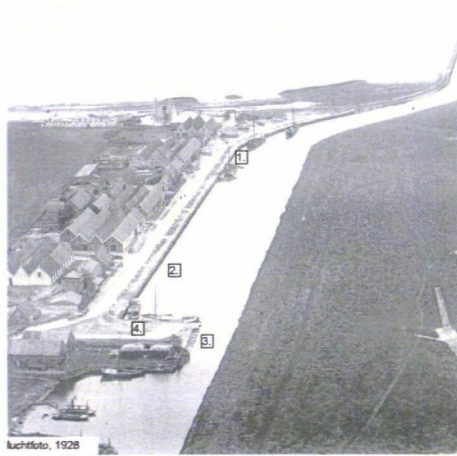
4. havenactiviteiten



3. architectuur



2. salonboten



luchtfoto, 1926

Nu

- Karakteristieken:
- gemengde bestemming: oostzijde vnl. bedrijven en westzijde vnl. wonen en leisure
 - harde scheiding met het water: hoge kade
 - diverse bouwtypen en dakvormen: individualistische uitstralingen
 - weinig relatie met het water
 - weinig onderlinge relaties: bijv. gebouwde omgeving oost- en westzijde.
 - bijzondere gebouwen: Kalkovens, Botterwerf en Haven van Huizen



luchtfoto, 2019



2. Haven van Huizen



1. appartementen



3. diverse activiteiten



4. bedrijvigheid



5. Botterwerf



6. Kalkovens

Toen vs. Nu
het verleden vs. het heden

Eenduidig en helder van opzet



straatbeeld (begin 20^e eeuw)

Individualistisch en onsamenvast



straatbeeld (begin 21^e eeuw)

Bestaande situatie

Om een duidelijk beeld te hebben van de bestaande situatie zijn er verschillende kaarten, doorsneden en aanzichten gemaakt. Uit deze tekeningen is duidelijk af te lezen dat de Oude Haven niet ervaren wordt als één samenhangend gebied, omdat de oost- en westzijde twee verschillende werelden zijn. Deze twee kanten verschillen eigenlijk op bijna elk vlak met elkaar, maar met name in programma, routing, groen, straatprofielen en ook architectuur. In de doorsnede is dit met profielen inzichtelijk gemaakt.

Uit de kaarten is onder andere af te lezen dat er aan de westzijde drie bijzondere gebouwen staan, terwijl er aan de oostzijde geen kenmerkende gebouwen te vinden zijn. Dit is nog een aspect wat ervoor zorgt dat de west- en oostzijde niet echt in verhouding of balans met elkaar staan, wat dus weer afbreuk doet aan de identiteit van de Oude Haven als geheel. Echter is ook uit de kaarten af te lezen dat een grote hoeveelheid kavels open staan voor ontwikkeling, waardoor er eigenlijk een mogelijkheid is om zo goed als de gehele Oude Haven te herontwikkelen.

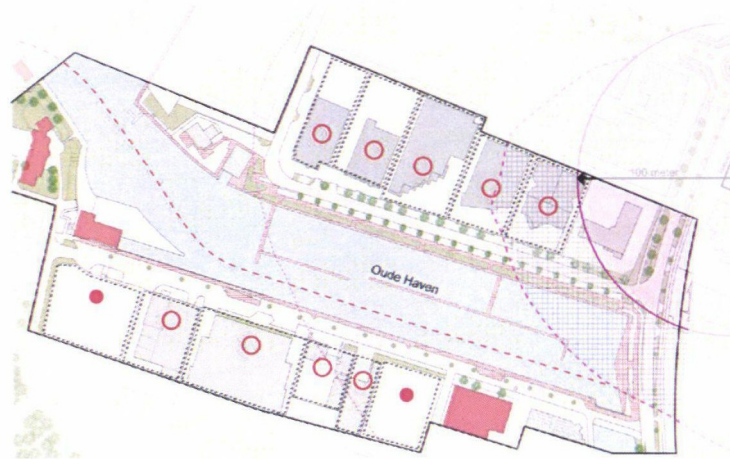
Bestaande situatie

Oude Haven in kaart

- Bestaande omstandigheden:
- Slechte verbinding tussen oost- en westzijde haven
 - Weinig publieke ruimten rondom de Oude Haven
 - Weinig bomen en openbaar groen
 - Geurproblematiek vanuit Teeuwissen
 - Bijzondere gebouwen zijn gelegen aan de westzijde

legenda

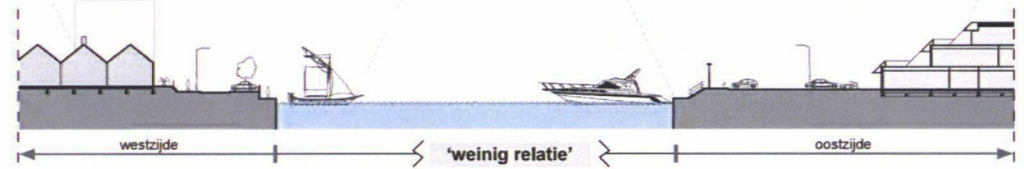
-  = auto's en fietsers
-  = voetgangers
-  = botenverkeer
-  = openbaar groen
-  = bomen
-  = prominente gebouwen
-  = niet - prominente geb.
-  = ontwikkellocaties blanco / bezet
-  = richtafstand vanaf Teeuwissen B.V.
-  = zone 1 ge/m3 (geurhinder)
-  = zone 0.6 ge/m3 (beperkt)



wonen, horeca, leisure, parkeren en ontsluiting



bedrijvigheid, groene takud, parkeren en ontsluiting



"De oude haven kent weinig havengerelateerde bedrijven en heeft de uitstraling van een doorsnee bedrijventerrein."
- Integrale Kustvisie Huizen

Bestaande situatie
 profiel Havenstraat (westzijde) en profiel Energieweg (oostzijde)

Havenstraat



bestaande bebouwing



bijzondere gebouwen



Energieweg



bestaande bebouwing

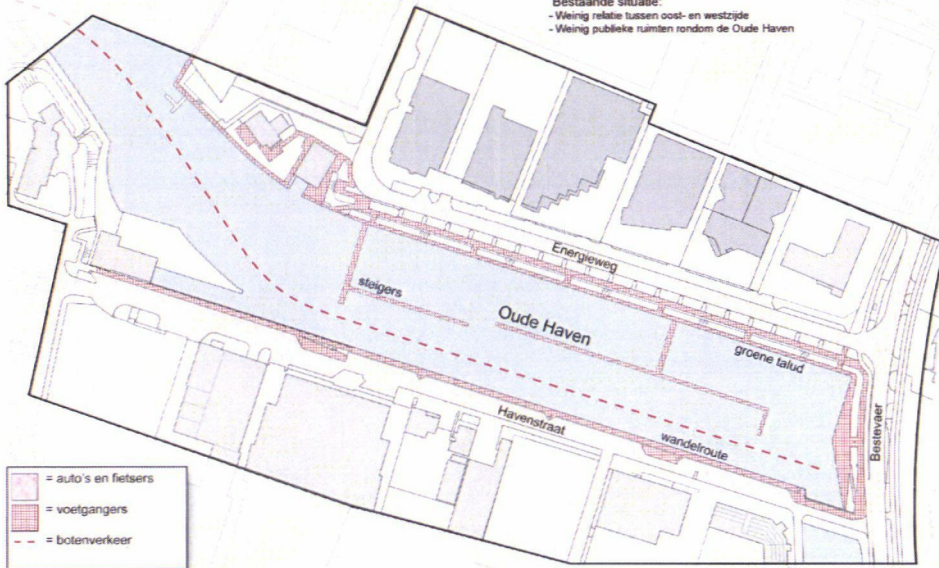


Bestaande situatie

routing | classificatie gebouwen

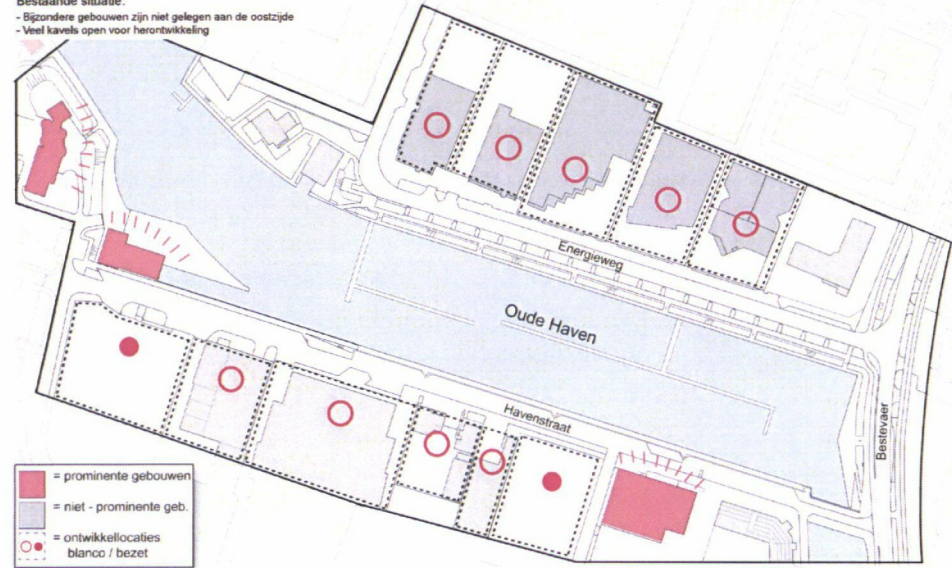
Routing

Bestaande situatie:
 - Weinig relatie tussen oost- en westzijde
 - Weinig publieke ruimten rondom de Oude Haven



Classificatie bestaande gebouwen

Bestaande situatie:
 - Bijzondere gebouwen zijn niet gelegen aan de oostzijde
 - Veel kavels open voor herontwikkeling

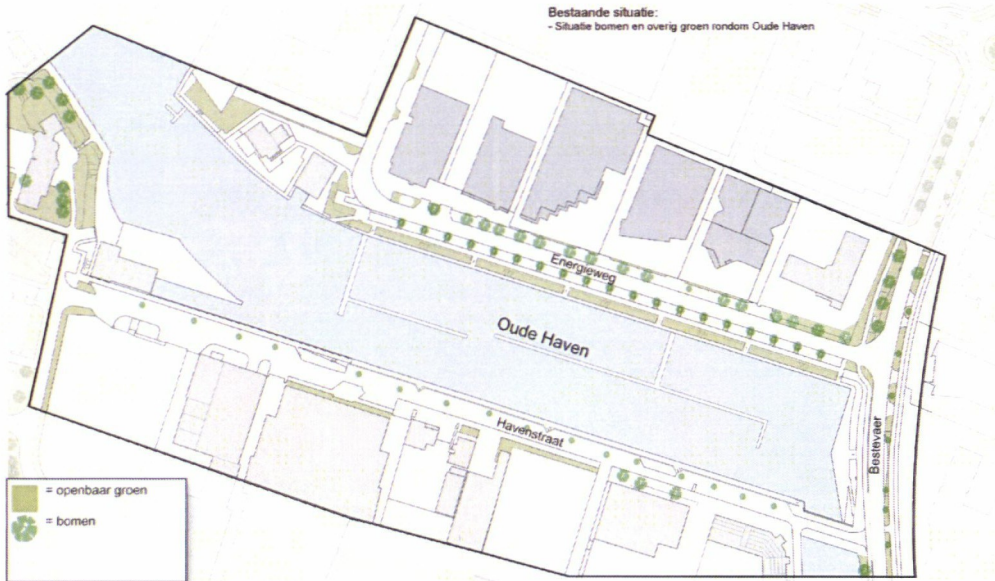


Bestaande situatie

bomen en openbaar groen | geurkaart

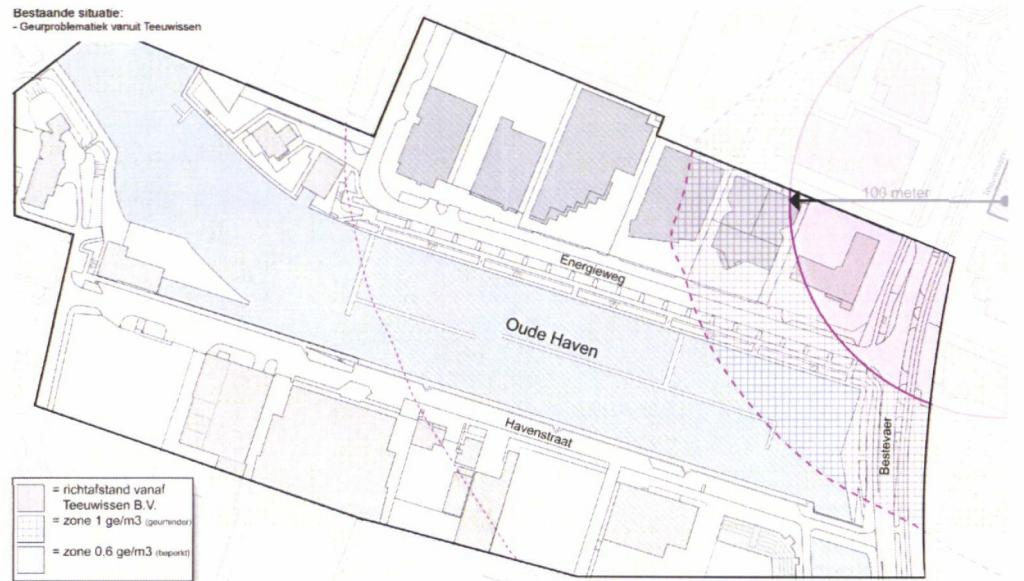
Bomen en openbaar groen

Bestaande situatie:
- Situatie bomen en overig groen rondom Oude Haven



Geurkaart (o.b.v. milieucontour van Buro Blauw B.V.)

Bestaande situatie:
- Geurproblematiek vanuit Teeuwissen



Actuele initiatieven

Gezien het belang van deze opgave voor de gemeente Huizen, heeft de gemeente de opgave aan DKRA Landschapsarchitecten gegeven om, middels een participatieplan, verschillende randvoorwaarden op te stellen voor de vier kustgebieden van Huizen. In dit proces mochten de bewoners van Huizen zich laten horen over de toekomstige ontwikkelingen van deze kustgebieden. Op basis hiervan, zijn er ook voor de Oude Haven van Huizen verschillende randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden gingen dan voornamelijk over de kade aan de oostzijde van de Oude Haven. Kort samengevat wordt er beoogd om de kade aan de oostzijde uitklare te maken en meer ruimte vrij te maken voor een publieke plint met boulevard en terrassen.

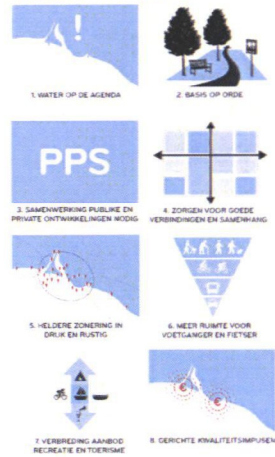
Hoewel deze opgave gaat over de ontwikkeling aan de oostzijde, is het belangrijk voor ons om ook de ontwikkelingen aan de westzijde van de Oude Haven in kaart te brengen. Aan de westzijde van de Oude Haven zijn er twee initiatieven genomen om diverse appartementen te ontwikkelen. Naast de Haven van Huizen zijn er zes woningen ontworpen door Atika Architecten en aan het einde van de Havenstraat zijn er zes appartementen ontworpen door Common Affairs.

Om de ontwikkelingen aan de oostzijde financieel haalbaar te krijgen, hebben wij verschillende overleggen gehad met de eigenaren van de bestaande bedrijven. In deze overleggen, hebben zij aangegeven dat zij alleen mee zullen werken met dit stedenbouwkundige plan als dit ook financieel aantrekkelijk is. Wij hebben hierom een meetstaat gemaakt om te achterhalen hoeveel woningen er minimaal aan de oostzijde van de Oude Haven gerealiseerd kunnen worden, gebaseerd op de beschikbare parkeerplekken. Wij hebben vastgesteld dat dit er minimaal 82 woningen van boven de 80m² zijn en minimaal 14 woningen van onder 80m². De eigenaren van de bedrijfspanden hebben aan ons aangegeven om op basis van deze aantallen, bereid zijn mee te willen werken met dit plan.

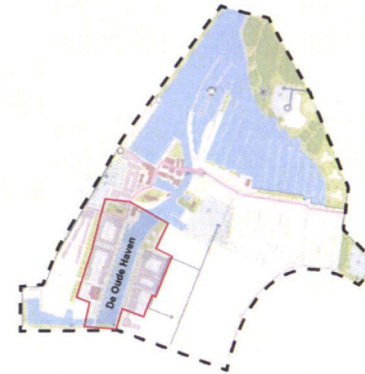
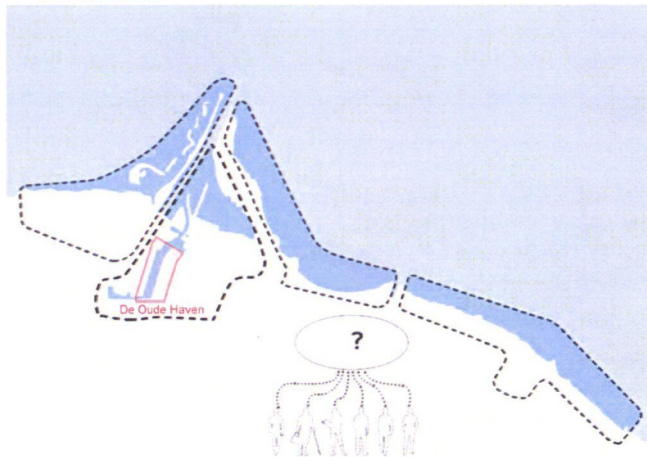
Actuele initiatieven

OKRA, Integrale kustvisie Huizen, Huizer haven

Participatieplan uitgangspunten

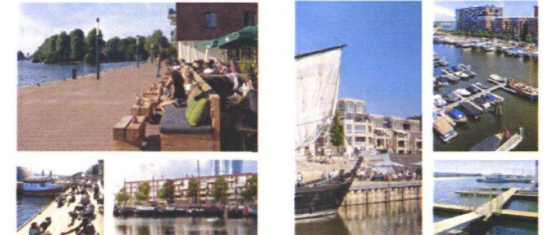


Reikwijdte OKRA kustvisie



Randvoorwaarden herontwikkeling Oude Haven:

- Om de haven nu en in de toekomst relevant te houden is het van belang om het aanbod te verbreden. Meer terrassen / activiteiten op de kade & versterken relatie kade en water
- Om van de haven een aantrekkelijke bestemming te maken is het van belang dat de stedenbouwkundige wanden een aantrekkelijk decor vormen. De potentie van de plek kan beter worden benut door toevoeging van publieke functies in de plinten.
- Om het aantrekkelijk te maken om in de haven op terrassen te verpozen en over de kades te flaneren is het autoluw maken van de kades het uitgangspunt.
- De kade aan de westzijde van de oude haven heeft een aangenaam profiel, maar de oostzijde is zeer ruim wat de relatie tussen (nieuwe) bebouwing en haven bemoeilijkt. Bij het herontwikkelen van de oostzijde van de oude haven is het wenselijk om de rooilijn naar voren te leggen.
- Voor de herontwikkeling van de haven is het wenselijk dat een getrapte overgang ontstaat in korrelgrootte en de gemiddelde bouwhoogte van nieuw te bouwen volumes.



Actuele initiatieven

Havenstraat met verwachte ontwikkelingen (woningbouw)

Ontwikkellocaties westzijde Oude Haven:

1. Kop van Haven, Common affairs.
2. Havenstraat, Altika architecten



Woningbouw op de kop van de Oude Haven in Huizen

"Op de kop van de Oude Haven in Huizen - tussen Havenstraat en Lisselmeerstraat verriszen zestien appartementen en 22 eengezinshuizen."



"Nieuw wijkje in de maak bij Oude Haven van Huizen"

"De verkoop van achttien 'Goomeer'-woningen bij de Oude Haven, tussen de Lisselmeerstraat en de Scheepswerf, is van start gegaan."



"Fase 2 en 3 in ontwikkeling - Oude Haven Huizen"

"Beide woningtypen vormen een waardevolle aanvulling op het woningaanbod en een verrijking van het havengebied."

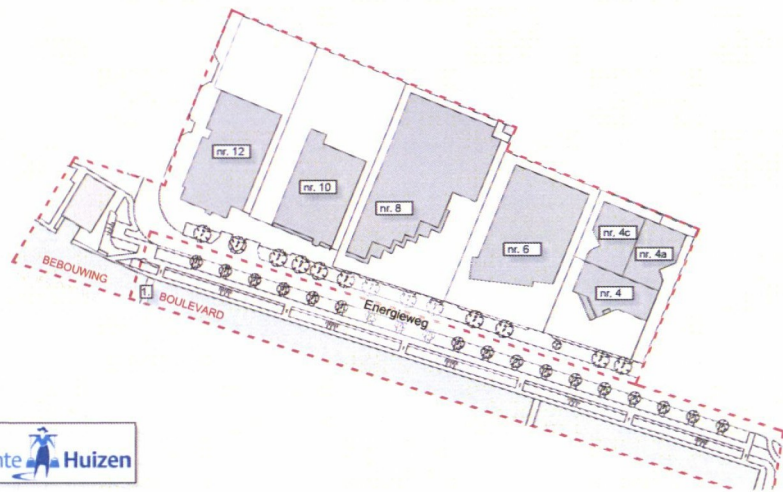


Actuele initiatieven

Bedrijfseigenaren Oostzijde Oude Haven en meetstaat

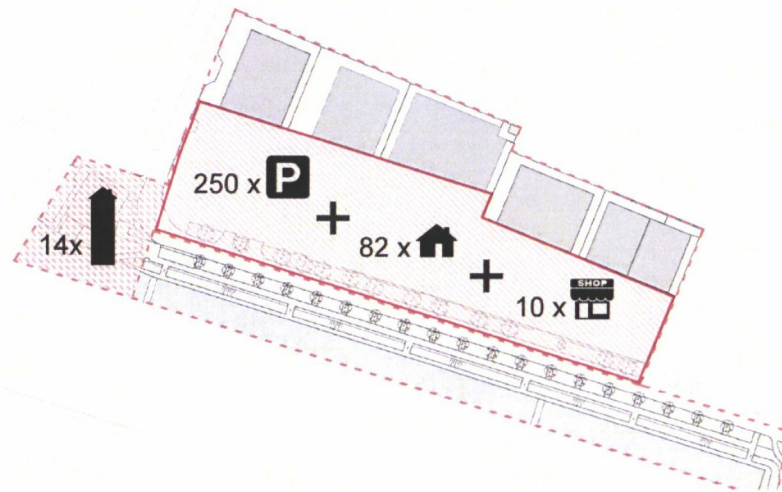
Bedrijfseigenaren:

KOOY (VIS) Energieweg 12	BUNSCHOTEN Energieweg 10	WESTLAND Energieweg 8	GEBR. KOOY Energieweg 6	REDWISE B.V. Energieweg 4	VAN EKRIJS Energieweg 4a	W. SIJL Energieweg 4c
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------



Meetstaat:

		vereiste parkeerplekken
- 82 woningen (groot)	x 1,8 =	148 p.p.
- 14 woningen (klein)	x 1,4 =	20 p.p.
- 10 publieke functies (1135 m2)	/ 25 =	45 p.p.
- Bedrijven (3900 m2)	/ 143 =	28 p.p.
- 250 parkeerplekken		totaal 241 p.p.



Visie Oude Haven

In de eerdere hoofdstukken is aangegeven dat de ontwikkeling van de Oude Haven voornamelijk voor twee uitdagingen staat. De eerste uitdaging is om zowel een fysieke als een waarneembare verbinding te maken tussen de west- en oostzijde en de tweede uitdaging is om het verleden meer zichtbaar te maken in de toekomstige situatie. Hierom is het belangrijk om één visie te hebben, zodat deze twee uitdagingen dan vanuit dezelfde uitgangspunt worden benaderd en de Oude Haven hierdoor een eigen identiteit krijgt.

Door de stedenbouwkundige opzet en architectuur van vroeger te ontfeden, hebben wij ontvonden dat de Oude Haven is opgezet met hetzelfde gebouwtype, namelijk de visrokerij. Dit is een eenlaags gebouw met langskappen evenwijdig aan het water, waarbij de grote hoeveelheid schoorstenen de aandacht trekken vanuit het straatperspectief. Aangezien elk gebouwtype nagenoeg hetzelfde is, vallen de afwijkende gebouwtypen, vanzelfsprekend op. Hierdoor ontstond er een stedenbouwkundig plan die zowel helder van opzet was als een sterke identiteit had. In de huidige situatie mist de Oude Haven deze twee zaken en dit komt door het ontbreken van zijn eigen 'DNA-bouwstenen'.

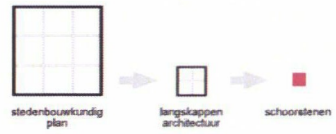
In deze visie vinden wij het hierom belangrijk om de verhouding tussen het visrokerij gebouwtype versus de afwijkende gebouwtypen terug te brengen in de toekomstige situatie. Aangezien de Oude Haven legervoordig een andere bestemming heeft dan in het verleden, hebben wij gezocht naar manieren om een moderne vertaling te maken met deze DNA-bouwstenen.

Visie: "Het verleden als inspiratie voor het heden"

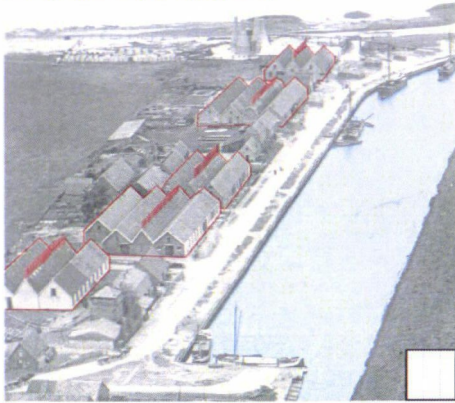


Visie Oude Haven

het verleden als inspiratie voor het heden



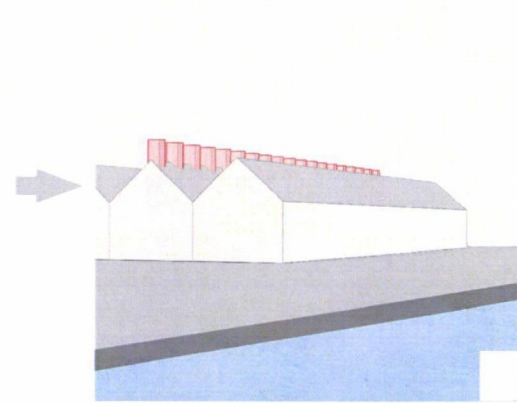
herhaling van hetzelfde gebouwtype (visokerij)



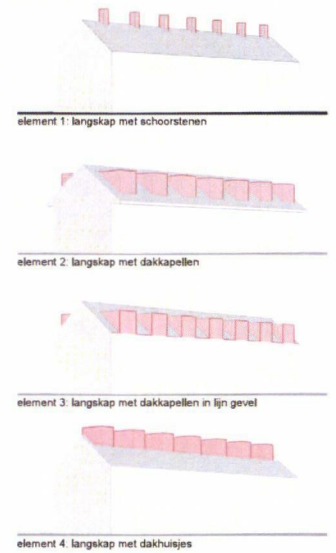
visokerij: dominante gebouwtype verleden



visokerij: langskappen met schoorstenen



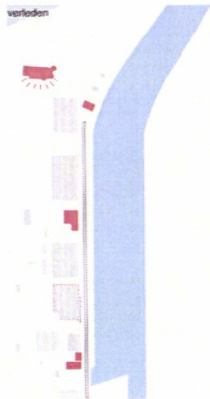
Vertaling gebouwtype uit het verleden naar het heden:



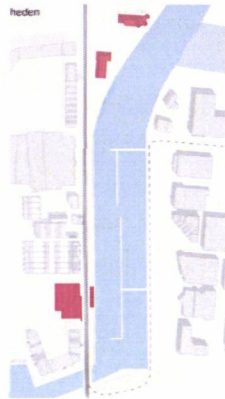
Visie Oude Haven

oost- en westzijde verbinden middels architectuur en boulevard

Toen:
samenhangend architectuur, waardoor
bijzondere en de haven de nadruk krijgen.



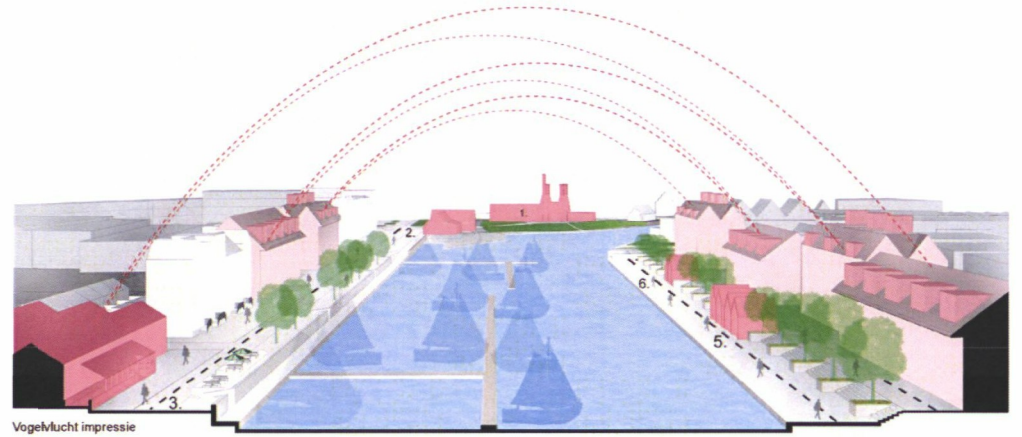
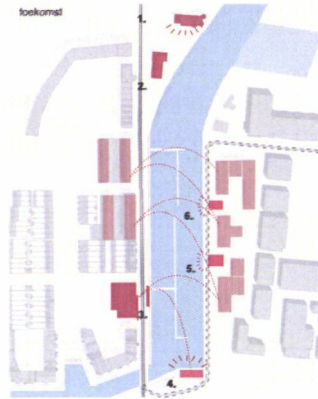
Nu:
te veel diversiteit, waardoor er een
onsamenhangend straatbeeld ontstaat
en de bijzondere gebouwen niet tot hun
recht komen.



Stepping stones principe



Toekomst:
her-introduceren van een samenhangend architectuur,
waardoor bijzondere gebouwen weer tot hun recht
zullen komen. Ook worden deze bijzondere gebouwen
als 'stepping-stones' uitgebreid naar de oostzijde om de
relatie met de westzijde te versterken.



Planconcept Oostzijde

In dit hoofdstuk hebben wij de uitdagingen, de kansen en de uitgangspunten van de vorige hoofdstukken samen gebracht in een planconcept. Van deze verschillende zaken is de DNA van de Oude Haven vanzelfsprekend leidend. Het planconcept is hierom ontstaan door de analyse van het verleden om te 'switchen' en de nieuwe situatie weer op te bouwen met de DNA-bouwstenen van de Oude Haven.

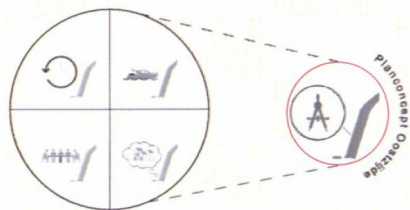
Als eerst is er gezocht naar een langskap bouwtype, waarbij er een moderne vertaling wordt gemaakt van de schoorstenen uit het verleden. Vervolgens hebben wij een relatie gemaakt van deze bouwtype met het water, door de boulevard te ontwerpen met een commerciële plint en een lage kade. Door deze tweedeling ontstaat er een zachte overgang met het water.

Om deze overgang tot stand te laten komen, hebben wij de Energieweg naar achteren verplaatst. Vervolgens hebben wij dit bouwtype doorgezet over de gehele kavel en deze op een aantal plekken onderbroken om een meer dorpse schaal te creëren. Op deze onderbroken plekken zijn de verbijzonderde gebouwen als 'stepping-stones' langs de Oude Haven toegepast.

Gezien de breedte van de kavel is er ruimte gemaakt voor diverse binnenhoven, zodat de nieuwe bewoners ook privacy kunnen hebben op een populaire locatie. De binnenhoven zullen gematerialiseerd worden met zachtere materialen, waardoor een sterke contrast zal ontstaan met de hardere materialisatie aan de buitzijden.

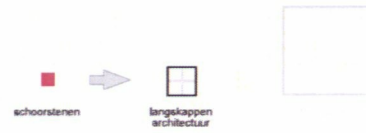
Als kers op de taart, trachten wij een toren te plaatsen op het kop van de Oude Haven, welke als icoon zal dienen voor de toekomstige situatie.

Met dit plan zal de Oude Haven van Huizen een sterke identiteit krijgen, een plek bieden voor de bewoners van Huizen en nieuwe aanwinst zijn voor de gemeente Huizen.

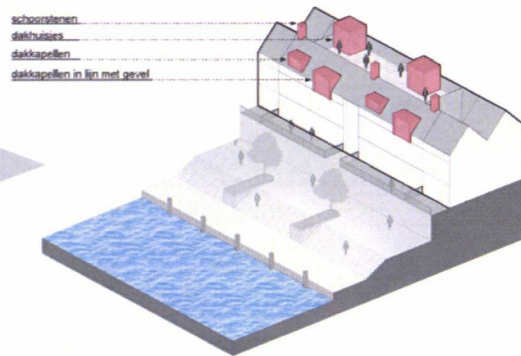


Planconcept Oostzijde

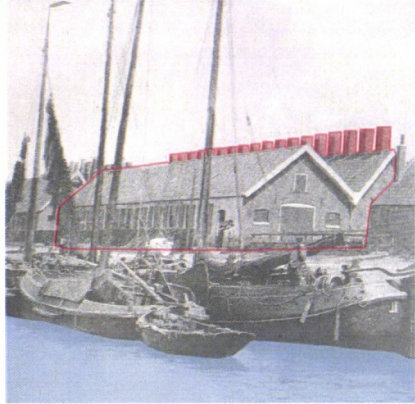
vertaling concept schoorstenen van de hangen en referenties



langskap gebouwtype voor de Oude Haven, geïnspireerd op het verleden



visrokerij: dominante gebouwtype verleden



Referenties:

dakhuisjes:



dakkapellen:



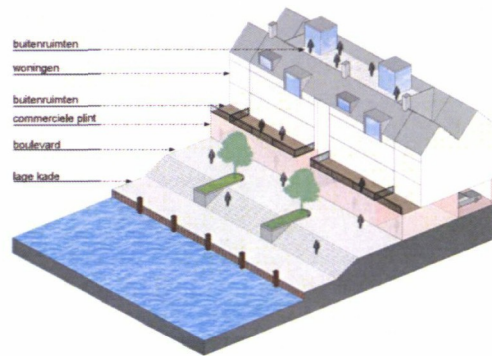
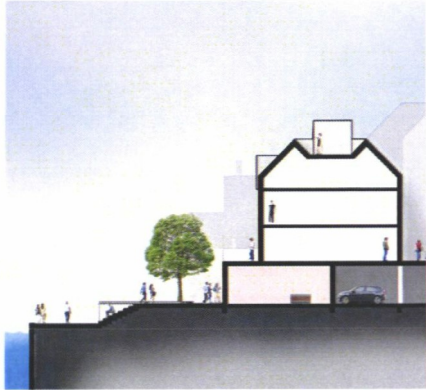
schoorstenen:



Planconcept Oostzijde

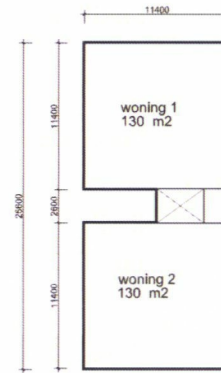
programma fragment boulevard en woningtypen

doorsnede:

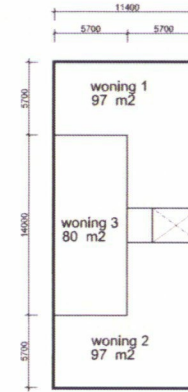


Diverse woningtypen

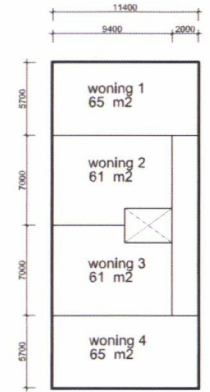
woningtype 1:
2 woningen



woningtype 2:
3 woningen



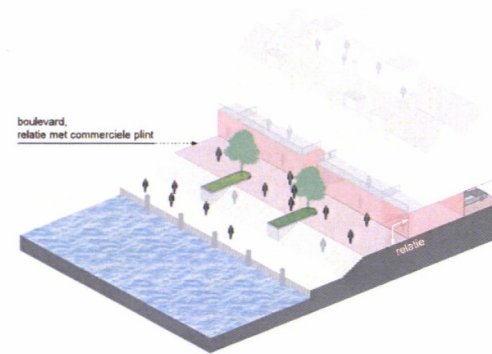
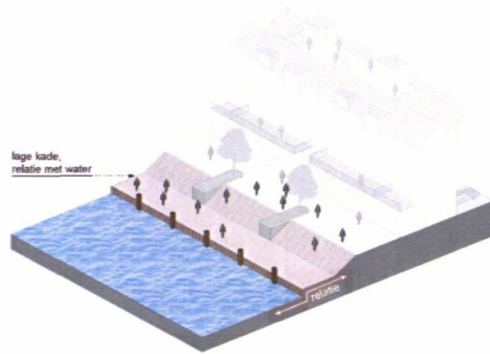
woningtype 3:
4 woningen



Planconcept Oostzijde

referenties boulevard: commerciële plint en lage kade

Referenties:

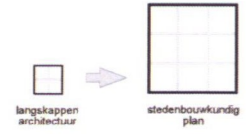
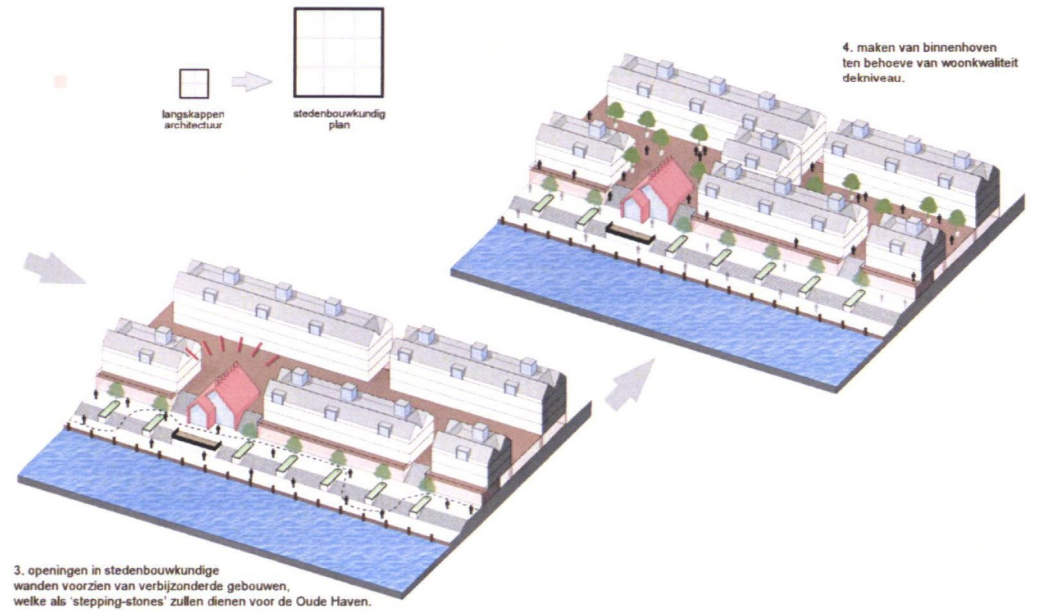
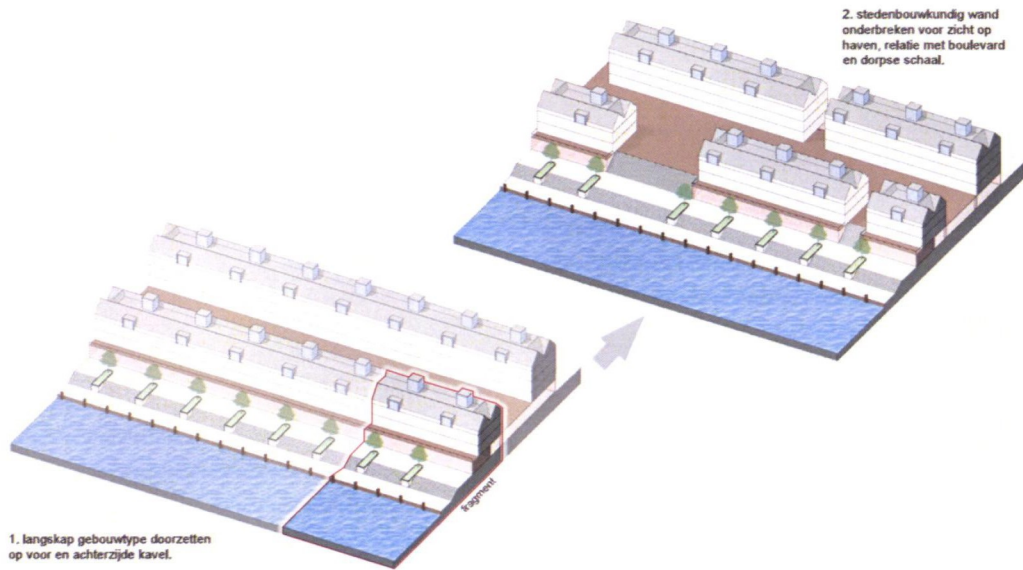


Referenties:



ontworpen met aandacht

Planconcept Oostzijde
 stedenbouwkundig concept oostzijde Oude Haven



Planconcept Oostzijde

referenties binnenhoven

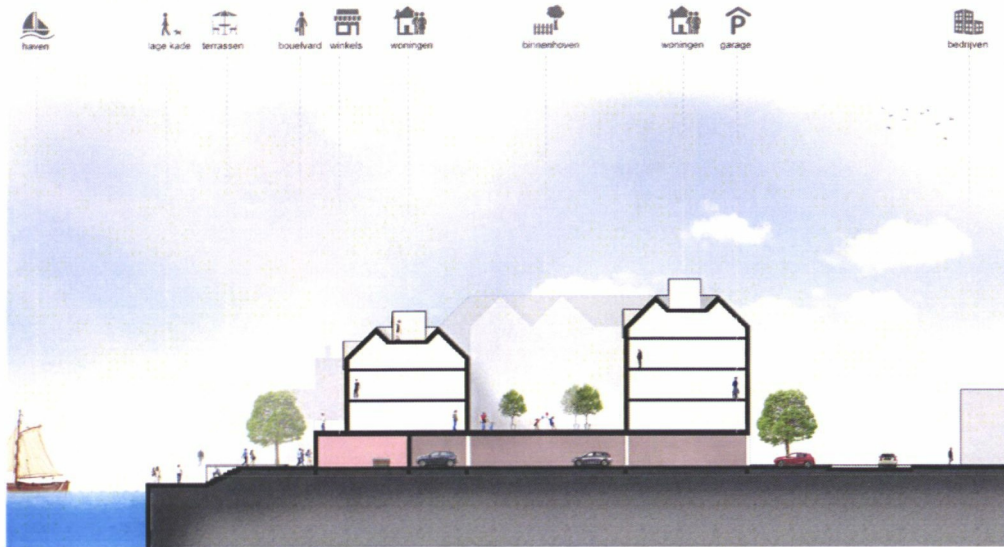


Referenties:



Planconcept Oostzijde

levendig programma en eigentijdse architectuur



Buitenzijde: ingetogen architectuur met hoogwaardige detaillering m.b.t. metselwerk



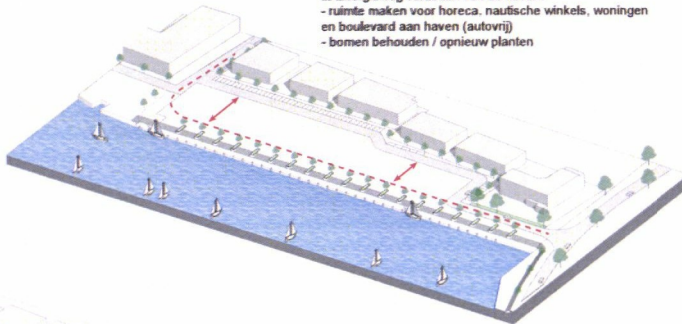
Binnenhof: zachte atmosfeer in contrast tot buitenzijde gevels



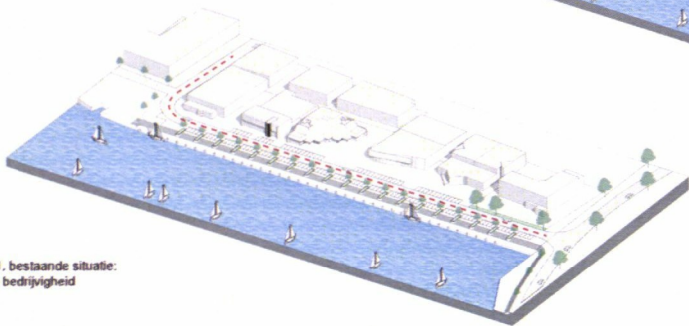
Planconcept Oostzijde

opbouw herontwikkeling oostzijde Oude Haven

2. Energieweg verzetten van de haven:
- ruimte maken voor horeca, nautische winkels, woningen en boulevard aan haven (autovrij)
 - bomen behouden / opnieuw planten



1. bestaande situatie:
- bedrijvigheid



4. woningen op dek en boven publieke plint:
- semi openbare-plekken (binnenhoven)
 - langskappen evenwijdig aan het water

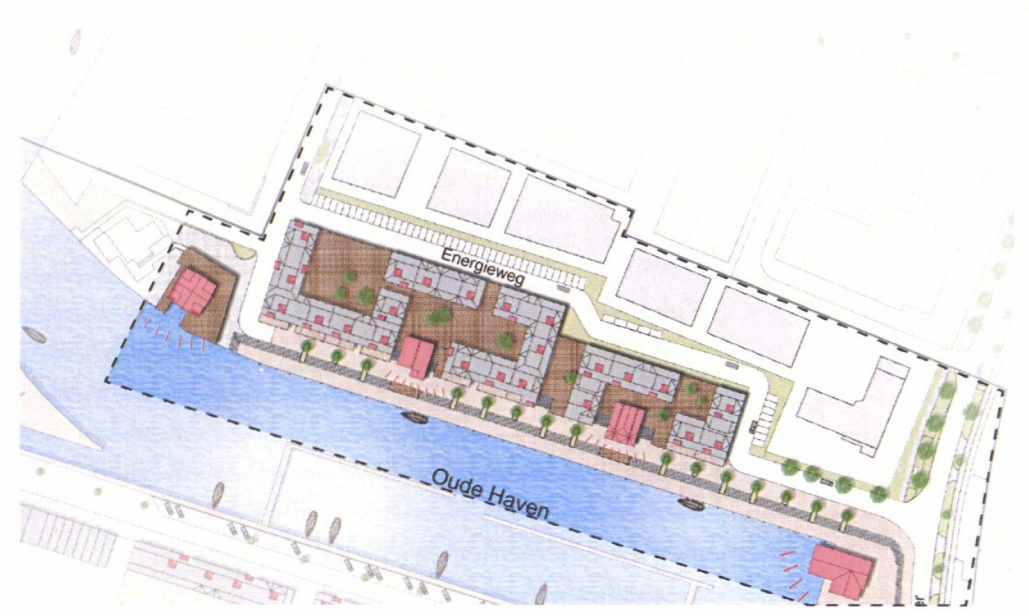
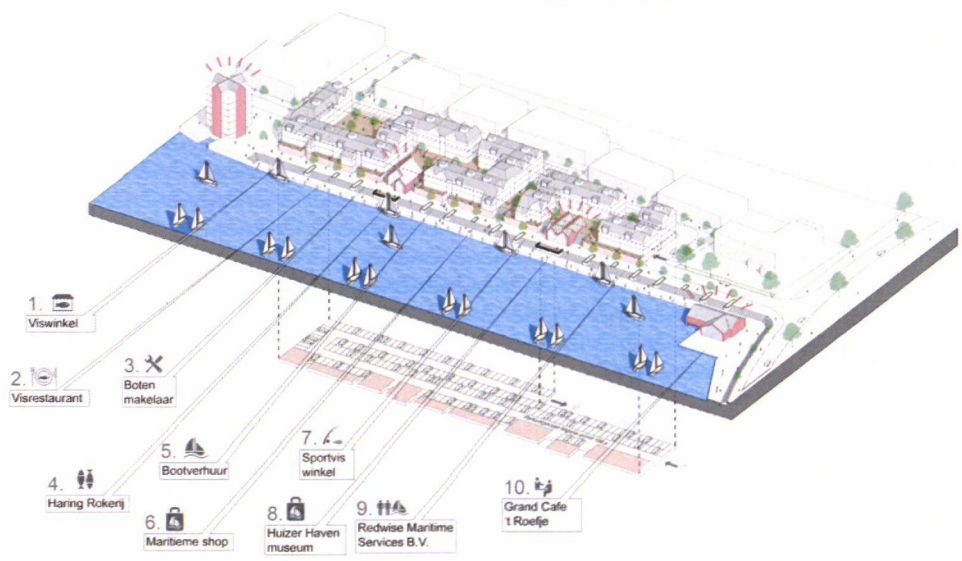


3. publieke plint (met parkeergarage):
- parkeren wordt afgedekt met een dek en ingesloten door winkels en horeca aan de Oude Haven
 - paviljoenen als verbijzonderingen (ook op de kop van de haven)



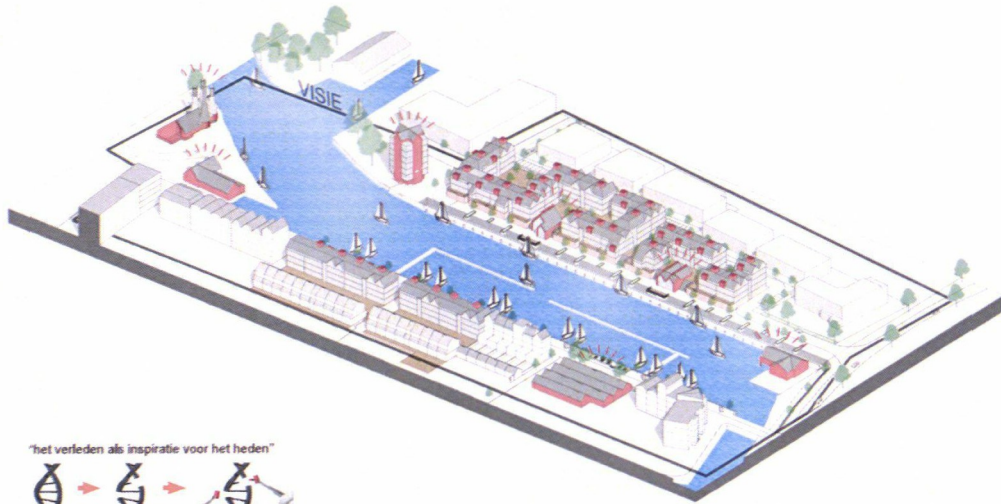
Planconcept Oostzijde levendig programma

- Nieuw woon- en werkgebied
- 82 woningen
 - 10 publieke functies
 - 192 parkeerplekken
 - 58 openbare parkeerplekken

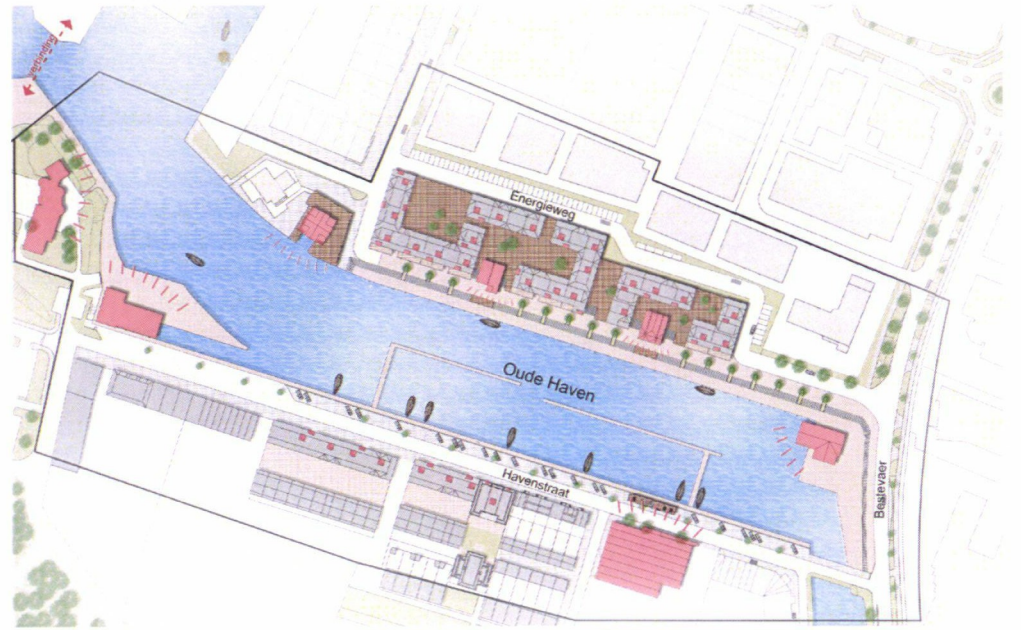


Planconcept Oude Haven

vogelvlucht impressie visie en nieuwe situatie



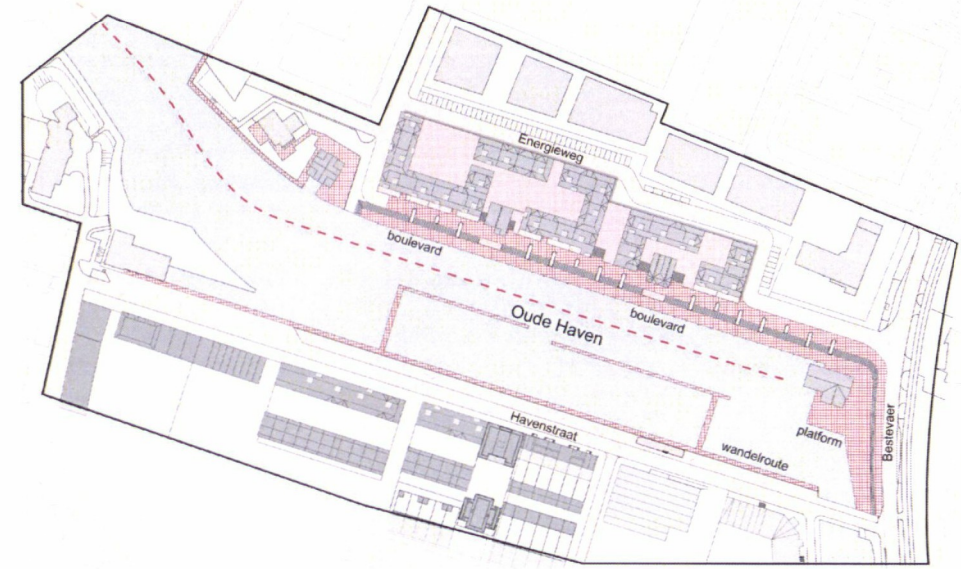
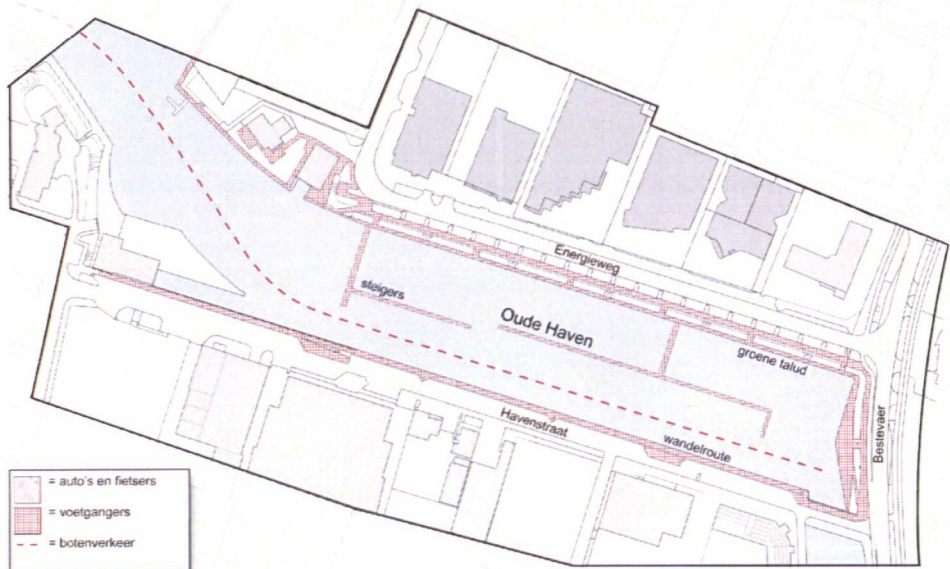
"het verleden als inspiratie voor het heden"



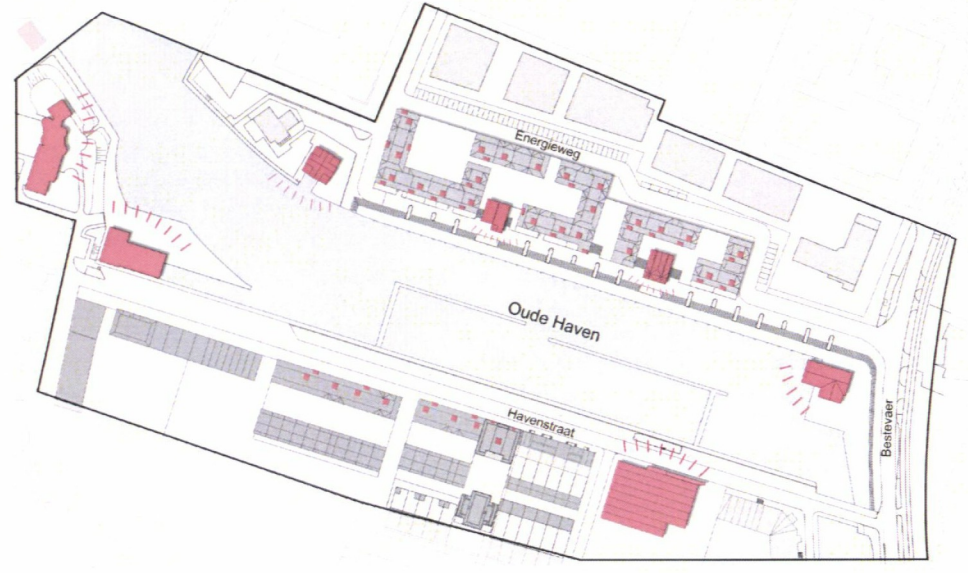
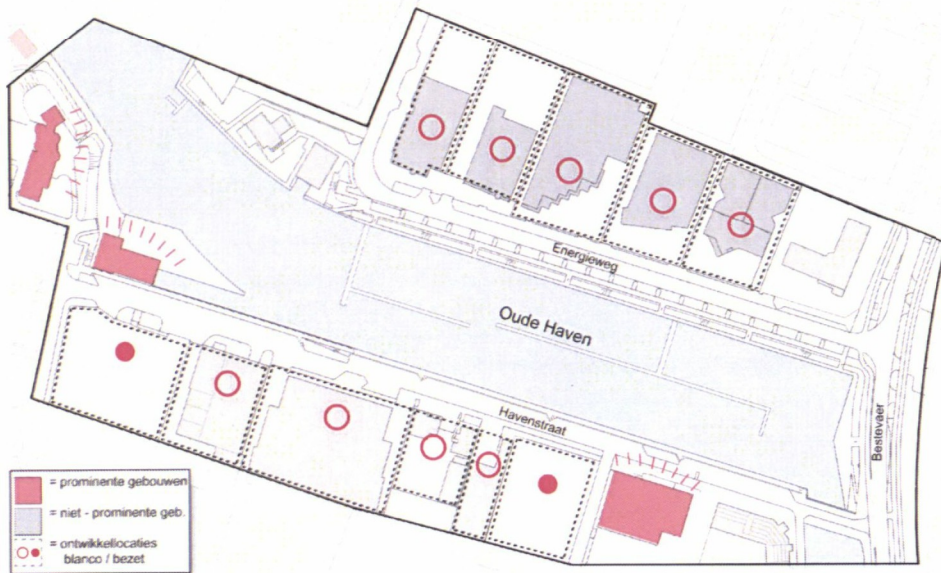
Bestaand en Toekomst

Dit is een extra hoofdstuk, die wij in dit presentatieboek hebben bijgevoegd om te verduidelijken wat de toegevoegde waarde van ons plan zou kunnen betekenen voor de Oude Haven. Wij hebben hierom de bestaande situatie en de nieuwe situatie in kaart gebracht en deze naast elkaar neergelegd, waardoor in een oogopslag het verschil te zien is. Dit is tevens ook het einde van dit presentatieboek.

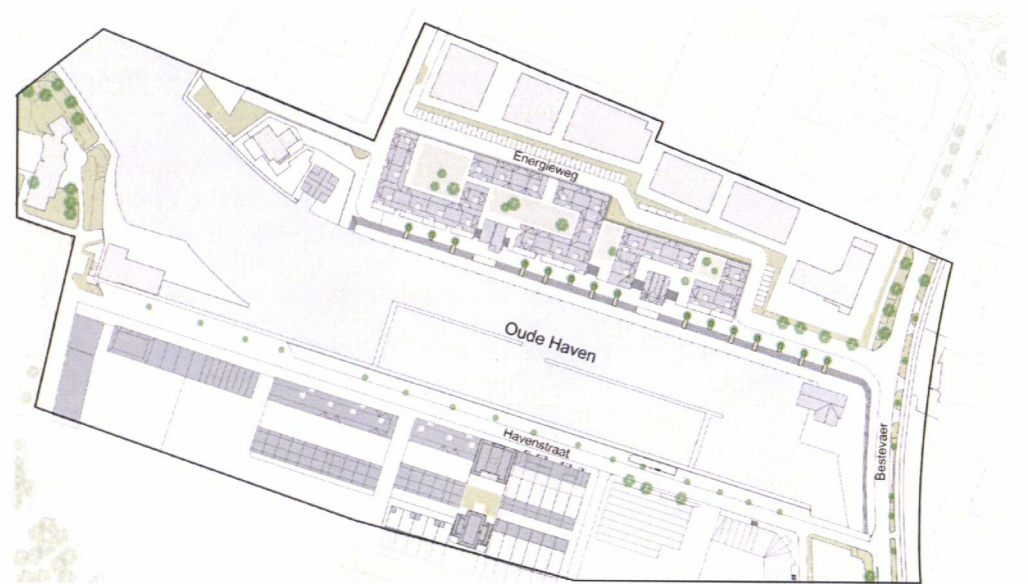
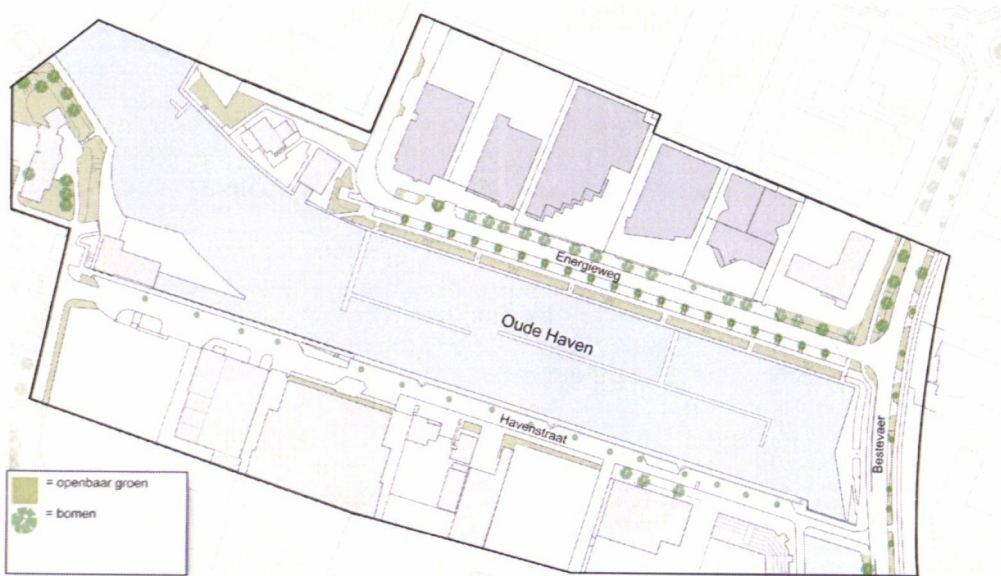
Bestaand en Toekomst routing



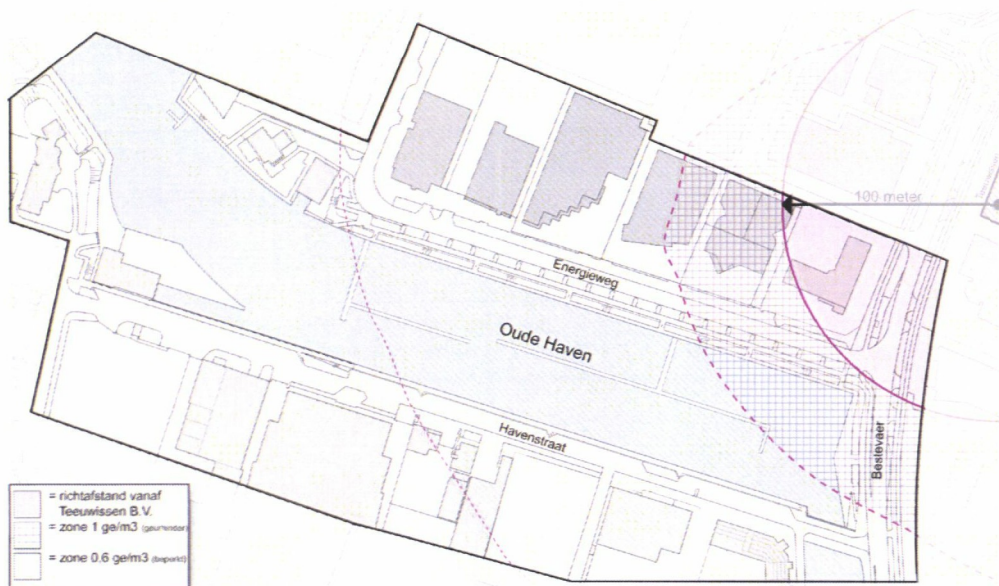
Bestaand en Toekomst classificatie gebouwen



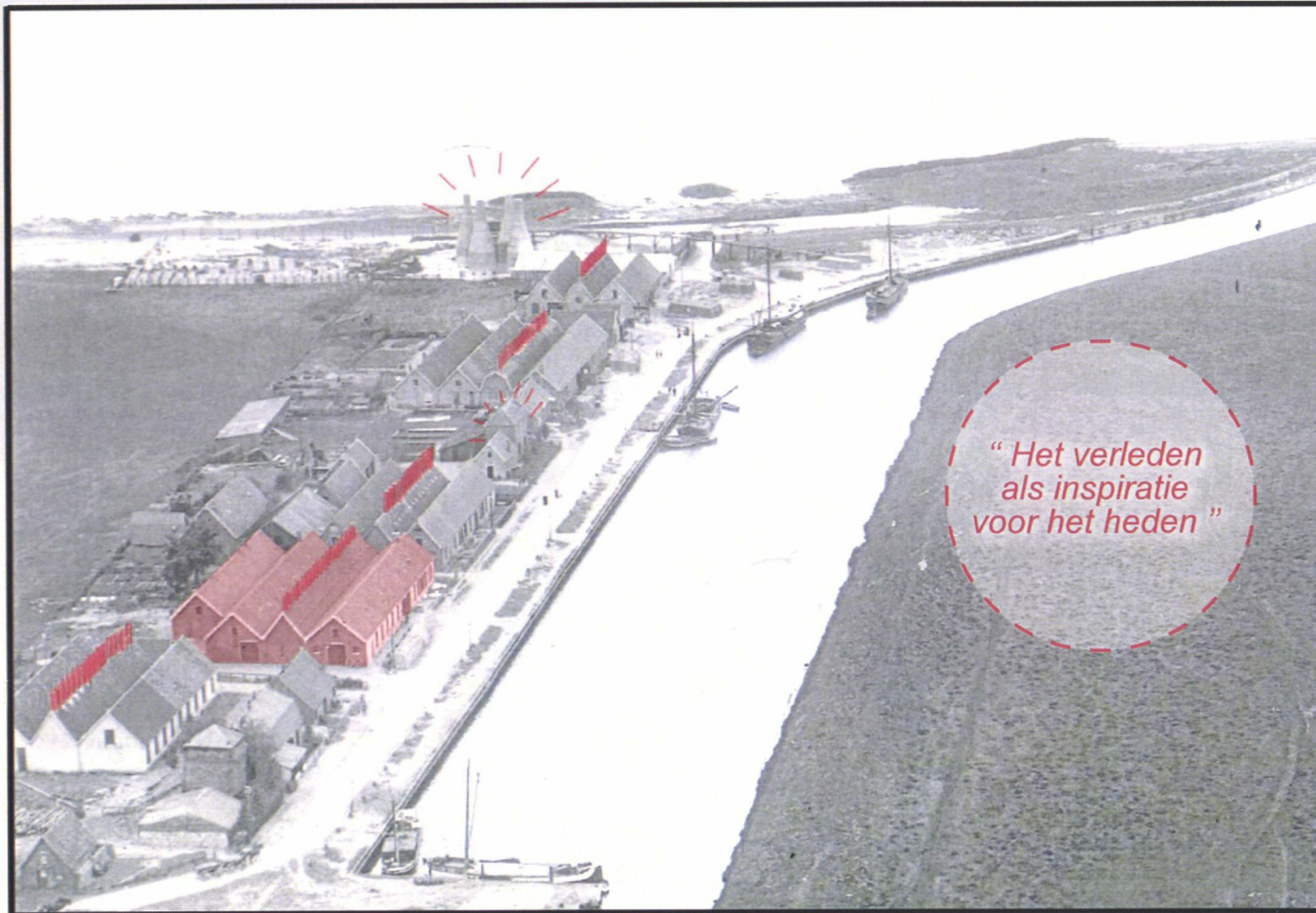
Bestaan en Toekomst bomen en openbaar groen



Bestaand en Toekomst geurkaart



Bedankt voor uw aandacht !



*“ Het verleden
als inspiratie
voor het heden ”*