

# **Beeldkwaliteitplan**

## **Hoofdwinkelcentrum Huizen**

9 november 2011

ForumInvest

Visser Bouw Maatschappij

Attika Architecten

## **Beeldkwaliteitplan Hoofdwinkelcentrum Huizen**

Met de realisatie van een nieuw hoofdwinkelcentrum rond de Keucheniusstraat in het centrum van Huizen vindt een verdichting van de dorpskern plaats. Naast de realisatie van circa 10.000 m<sup>2</sup> nieuwe en vervangende winkelruimte en nieuwe woningen, maakt ook de integratie van de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat en de Lindenlaan deel uit van de planvorming. Omdat ook nog eens door nieuwbouw en renovatie een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, is het plan voor Huizen een majeure operatie. Het plan biedt een uitgelezen kans de ruimtelijke structuur van het centrum van Huizen te verbeteren. In de eerste plaats door een nieuw winkelcircuit te maken van de Kerkstraat via de Keucheniusstraat met de Lindenlaan. Maar ook door de mogelijkheid de achterkantensfeer aan de huidige Keurcheniusstraat te elimineren.

De Huizer gemeenteraad heeft bepaald dat de uitbreiding van het winkelcentrum zich moet voegen in de bestaande dorps omgeving. Hoewel dit voor Huizen forse plan tot een hoge bebouwingsdichtheid rond de Keucheniusstraat leidt, biedt dit beeldkwaliteitplan middelen om goed aan te sluiten bij de typisch dorps ruimtelijkheid. Het vormt, samen met het bestemmingsplan, een instrument om de ontwerpopgave in deze gewenste richting te sturen.

In hoofdstuk 1 wordt het algemene uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan geformuleerd en onderbouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft voor de nieuwbouw beeldbepalende kenmerken die de gewenste ontwikkeling van een dorps en deels typisch Huizer beeld dienen. In hoofdstuk 3 volgen nadere omschrijvingen voor specifieke deelgebieden waarmee wordt aangesloten op de kwaliteiten van de directe omgeving.

## 1 Uitgangspunt: een dorps beeld

Het centrum is, wellicht tezamen met de haven, bepalend voor identiteit van Huizen. Een aantal typische ruimtelijke elementen komen hier samen: de kenmerkende historische dorpse bebouwing tussen de Lindenlaan en de centrale zone, de Oude Kerk waarvan de toren in vele zichtlijnen opduikt en het Oude Raadhuisplein. In dit gebied heeft zich in de loop der jaren het kernwinkelgebied ontwikkeld. Aanvankelijk ging deze ontwikkeling gepaard met de transformatie van woningen/boerderijen tot winkel en een bescheiden verdichting.



In de 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw werden markante gebouwen toegevoegd met specifieke functies als postkantoor en raadhuis. Aan de Keucheniusstraat verrees een fors kaaspakhuis. Toch bleef in deze geleidelijke transformatie de dorpse ruimtelijke structuur intact. Pas in de jaren '80 van de vorige eeuw vind een grovere verstedelijking van het centrum plaats. Vooral de relatief grootschalige winkelhaak aan de Kerkstraat en de Lindenlaan voegt met stramme rooijlijnen, parkeergarages en appartementen boven winkels, moderne stedenbouwkundige elementen aan de dorpse structuur toe. Het kenmerkende en eigene van Huizen maakt hier plaats voor een meer algemene, landelijke, architectuur van de jaren '80. Vooral in de huidige Keucheniusstraat ontstond een ongewenste vermenging van voor- en achterkanten met onbepaalde doorzichten, inritten, laad- en loshoven etc.



Met de aanvaarding van het planvoorstel van de ontwikkelaars ForumInvest en Visser Bouw Maatschappij voor de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum heeft de gemeenteraad van Huizen zich uitgesproken voor een maximale inspanning het plan in te voegen in de karakteristieke sfeer van het Oude Dorp. Daarmee ontstaat ook een kans de ingrepen aan de Kerkstraat en de Lindenlaan te amenderen.

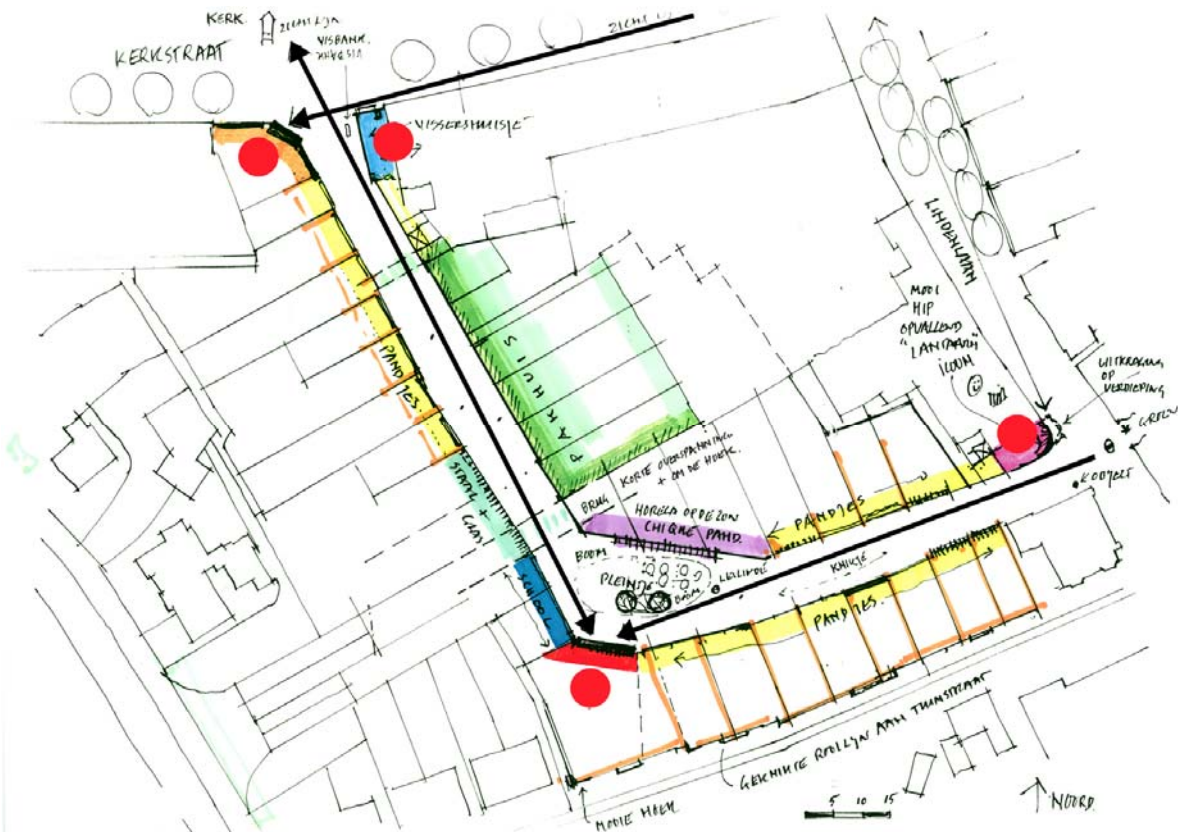
Het centrumgebied het oude Dorp wordt in de "Structuurvisie Uitbreiding Hoofdwinkelcentrum" door de gemeente Huizen gekarakteriseerd. Naast de amorfe dorpse structuur met een bochtig stratenpatroon en een losse bebouwing worden elementen als de typische oost-west richting van de kappen en de overwegend lage bebouwing met markante uitschieters genoemd.

Centraal uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is gehoor te geven aan de publieke wens een dorps, en zelfs deels typisch Huizens beeld te realiseren. Hoewel de voorliggende

plannen tot een verdere verdichting van de dorpskern zullen leiden zijn er middelen om aan deze wens te voldoen. Daartoe behoren afspraken over de gewenste verschijningsvorm van bouwmassa's en gevels, maar ook de wenselijkheid tot verschillen in architectonische expressie. Tot dat laatste behoort het insceneren van een zogenaamde historische gelaagdheid waarbij architectuurstijlen uit verschillende perioden naast elkaar verschijnen. Evenzo is het belangrijk de eisen die voortvloeien uit het programma ruimte te geven. Zowel de voor een winkelfunctie noodzakelijke bouwhoogten en –diepten, als de even noodzakelijke bevoorrading met vrachtwagens tot een lengte van 18 meter zijn randvoorwaarden voor het slagen van de opgave.



Met een zorgvuldige plastische opbouw van het plan, voldoende afwisseling tussen hoog en laag en een zorgvuldig ontwerp van zicht- en rooilijnen is het mogelijk een dorps beeld te maken ondanks de bebouwingsdichtheid. Met een pandsgewijze opzet van de gevels en de simulatie van historische gelaagdheid wordt verder vormgegeven aan een dorps beeld. Daarnaast is het evenzeer van belang de winkels als winkel een goede uitstraling te geven, met voldoende grootte en indeelbare puien/etalages, flexibiliteit in de plattegrondontwikkeling en voldoende mogelijkheden voor effectieve reclame-uitingen.



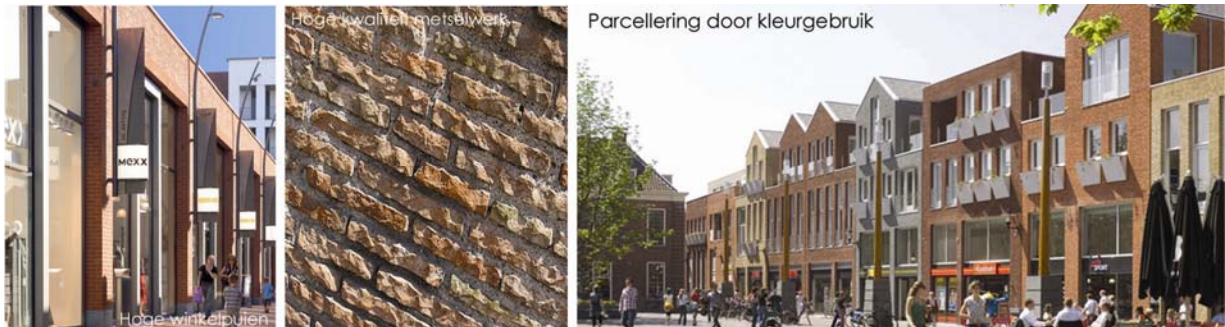
Kaart met beeldkwaliteitaanduidingen, zichtlijnen en strategische posities

## 2 beeldbepalende kenmerken

Beeldbepalende kenmerken voor het gehele ontwerp zijn:

- 2.1 een pandsgewijze opzet van gevels
- 2.2 simulatie van historische gelaagdheid
- 2.3 daken overwegend oost-west georiënteerd
- 2.4 de mogelijke inzet van historische Huizenr beeldreferenties (in detail of als pand) op strategische locaties

### 2.1 een pandsgewijze opzet van gevels



Hiermee wordt bedoeld dat straatwanden bestaan uit meerdere van elkaar te onderscheiden gevels. Dit onderscheid kan bestaan uit verschillend materiaalgebruik, verschillende historische referenties (zie 2.2), of verschillen in hoogte en breedte. Op enkele plaatsen is een hellende dakvorm gewenst. Dat wil zeggen dat sommige gevels één, en andere meerdere stramienen kunnen omvatten. Een enkel groter en hoger pand (zoals voorheen het kaaspakhuis) is wenselijk voor het aanscherpen van contrasten. De wenselijkheid van sprongen in de rooilijn zijn afhankelijk van de deellootatie (zie hoofdstuk 3).

### 2.2 simulatie van historische gelaagdheid



Net als in een historisch gegroeide omgeving refereren de te onderscheiden gevelontwerpen naar verschillende architectuurhistorische perioden, inclusief het huidige (moderne cq eigentijdse architectuur). Deze werkwijze van simulatie van historische gelaagdheid maakt het ontwerp als geheel overigens typisch eigentijds. De historische verwijzing kan letterlijk of meer abstract uitgewerkt worden. Van belang is wel dat het resultaat in de gevelwand ook in dit opzicht voldoende afwisseling en verschil laat zien.

## 2.3 daken overwegend oost-west georiënteerd



Wie een luchtfoto van het oude gedeelte van Huizen bekijkt zal zien dat de daken overwegend oost-west georiënteerd zijn. De geprojecteerde bebouwing zal op een aantal markante posities voorzien worden van hellende daken. Dit om het streven naar een dorpse sfeer te versterken en de afwisseling in gevelwanden te vergroten. Deze toe te voegen hellende daken zullen net als in het bestaande dorp overwegend oost-west zijn georiënteerd zijn. Dit wil niet zeggen dat andere nokrichtingen zijn uitgesloten. Ook is het niet nodig (en ook niet mogelijk) alle daken hellend uit te voeren: ook platte daken zijn nodig (parkeerdaken etc.) en ook wenselijk om een voldoende afwisselend beeld te verkrijgen.

## 2.4 de inzet van historische Huizer beeldreferenties

Het is het streven specifieke referentiebeelden uit de Huizer bouwgeschiedenis in te zetten op strategische posities in het plan. (zie plankaart). Hiermee krijgt het ontwerp niet alleen een dorps, maar ook een typische Huizer beeldkwaliteit. Getracht wordt de historische voorbeelden zo veel mogelijk letterlijk te interpreteren om publieke herkenning te bevorderen. Dit kan op niveau van een detail als op de schaal van een geheel pand.

## 3 nadere beeldbepalende kenmerken op deellocaties

Naast algemene voorwaarden zijn er aanvullende voorwaarden voor de 4 deelgebieden in het plan. Deze aanvullingen zijn toegevoegd omdat de ruimtelijke condities in deze deelgebieden sterk verschillen. Zo is de Keucheniusstraat in zijn geheel nieuw, terwijl voor de Tuinstraat het beeldkwaliteitplan juist een instrument is om de nieuwbouw goed aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

De nadere beeldbepaling geldt:

- 3.1 de Keucheniusstraat
- 3.2 de Kerkstraat en de Lindenlaan
- 3.3 de Tuinstraat en
- 3.4 de Ceintuurbaan

### 3.1. de Keucheniusstraat

Naast de hierboven omschreven beeldbepalende kenmerken gelden voor de Keucheniusstraat de volgende kenmerken:

- 3.1.1 een asymmetrisch straatprofiel
- 3.1.2 zoveel mogelijk attentiewaarde van de gevels in het straatperspectief
- 3.1.3 zoveel mogelijk het zicht beperken op parkeer-, en laad- en losdaken
- 3.1.4 duidelijke herkenbaarheid van de afzonderlijke winkels in het straatbeeld
- 3.1.4 dwarsreclame wenselijk

Beperkte sprongen in de rooilijn zijn toegestaan maar niet vereist.



### 3.2 de Kerkstraat en de Lindenlaan

De entrees van de nieuwe Keucheniusstraat in de Kerkstraat en de Lindenlaan dienen duidelijk zichtbaar te zijn om het sluiten van het winkelcircuit te bevorderen. Op de plankaart staan twee posities aangegeven voor markante en van de overige bebouwing duidelijk te onderscheiden pandjes. Naast de hierboven omschreven algemene beeldbepalende kenmerken geldt derhalve:

- 3.2.1 beeldmarkering van de Keucheniusstraat in de Kerkstraat en de Lindenlaan

### 3.3 de Tuinstraat

Naast de hierboven omschreven beeldbepalende kenmerken gelden voor de Tuinstraat de volgende kenmerken:

- 3.3.1 sprongen in de rooilijn
- 3.3.2 als afzonderlijke pandjes afleesbare woonbebouwing met voordeuren op maaiveld en op de straat georiënteerd
- 3.3.3 deze pandjes te voorzien van hellende daken
- 3.3.4 winkelgevels als achtergrond vormgeven
- 3.3.5 voortuintjes voorzien van zorgvuldig vormgeven erfscheidingen

### 3.4 de Ceintuurbaan

Naast de hierboven omschreven beeldbepalende kenmerken gelden voor de Ceintuurbaan de volgende kenmerken:

- 3.4.1. de bebouwing vrijstaand uitvoeren
- 3.4.2 zichtbare delen van de winkelbebouwing ("muur") als achtergrond vormgeven
- 3.4.3 zicht op parkeerdek vanuit de woningen zoveel mogelijk beperken
- 3.4.4 genoemde muur bij voorkeur voorzien van vegetatie