JAN WILLEMSZSTRAAT 18 TE HOORN

BEELDKWALITEITSPLAN STEDENBOUW

Inleiding

Het bestaande voormalige schoolgebouw en latere kantoorgebouw aan de Jan Willemszstraat 18 (in de wijk Hoorn Noord) wordt gesloopt en vervangen door een appartementengebouw. Het huidige gebouw staat sinds enkele jaren leeg mede doordat de voormalige eigenaar geen passende invulling meer kon geven aan deze locatie. In dit beeldkwaliteitsplan wordt in beknopte vorm de beoogde kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte beschreven. Dit zal als toetsingskader dienen voor het bouwplan.
Algemeen kan gesteld worden dat het nieuwe gebouw in ontwerp en materiaal een harmonisch geheel moet vormen met de omgeving. En dat dit beeldkwaliteitsplan bijdraagt om te komen tot een bij de omgeving passende kwalitatief goede invulling van het plangebied met een woongebouw van circa 29 appartementen, welke economisch uitvoerbaar is.



DE KAVEL

Huidige situatie en ligging

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummer 6083, groot: ca. 4.270 m². Op dit perceel is thans een voormalig schoolgebouw aanwezig dat als laatste in gebruik was bij een jeugdhulporganisatie.



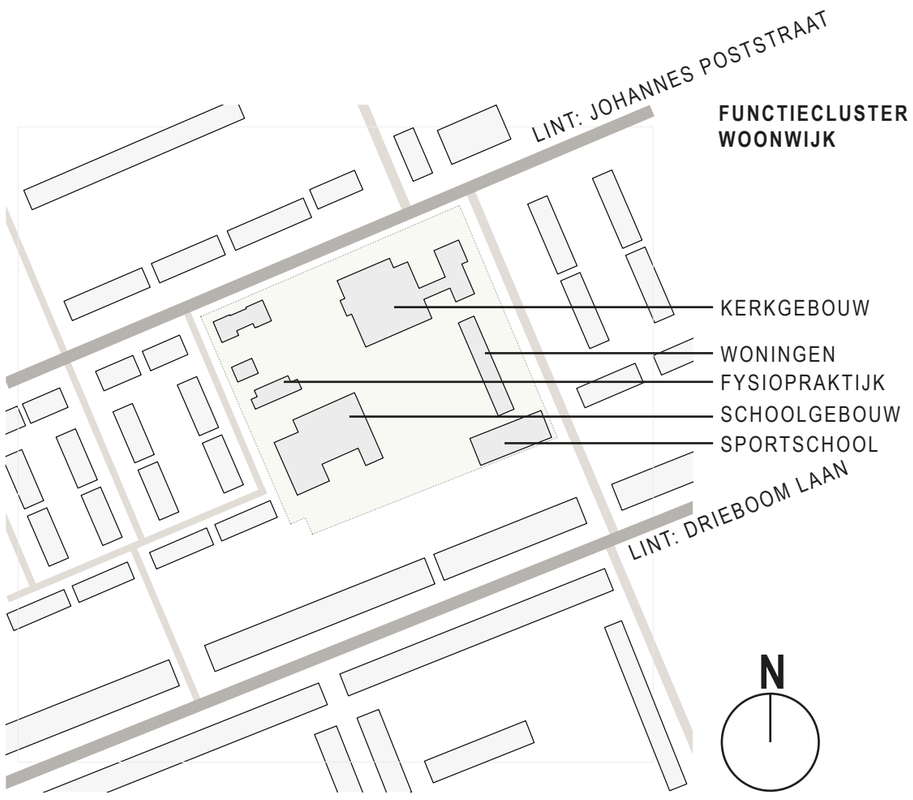
afbeelding 1.1: projectlocatie binnen de rode lijn (bron: googlemaps)



afbeelding 1.2: projectlocatie gezien vanaf de Jan Willemszstraat (bron: googlemaps)

Locatie en omgeving

De locatie is gelegen in de wijk Hoorn-Noord. Eén van de belangrijkste kenmerken van Hoorn Noord zijn de karakteristieke linten of lanen, zoals de Koepoortsweg, Drieboomlaan en Tweeboomlaan. Deze linten zijn van cultuurhistorische waarde en bepalen voor een groot deel de ruimtelijke opzet van de wijk. Deze linten hebben een zeer kleinschalig karakter met veelal vrijstaande woningen met een kleine korrel. De grote achtertuinen van de Drieboomlaan grenzen aan de locatie van Jan Willemzsstraat 18. De gebieden tussen de lanen zijn in de loop van de tijd opgevuld met nieuwe bebouwing en kunnen, door tijdsbeeld, structuur en samenhangend architectuurbeeld gezien worden als stedenbouwkundige ensembles. De locatie maakt ruimtelijk gezien onderdeel van het ensemble tussen de Johannes Poststraat, Drieboomlaan, Loniusstraat en Jan Willemszstraat.
In de loop van de tijd is de samenhang van het gebied voor een deel verloren gegaan door het bebouwen van het ‘kerkplein’ met vrijstaande en 2^1 kapwoningen. Daarbij zijn de achterzijdes naar het plein gericht. De diepe achtertuinen van de bebouwing aan de Drieboomlaan en de Loniusstraat vormen de oostelijke-en zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde vormt de markante kerk van HH Engelbewaarders een accent. De locatie grenst aan een woonbuurt met een eenduidig, seriematig en orthogonaal karakter met overwegend grondgebonden rijwoningen in twee lagen met kap. De locatie heeft zowel in structuur als in architectuur een grote diversiteit, waardoor het accent van de markante kerk minder prominent is.



Omgevingsbeelden


Hoofdstraat Johannes Poststraat


Markante kerk van HH Engelbewaarders


Plangebied zichtlocatie aan het parkeerterrein van de kerk, direct eraan gesitueerd


Parkeergelegenheid achterzijde plangebied, groene hoge haag als erafscheiding Loniusstraat

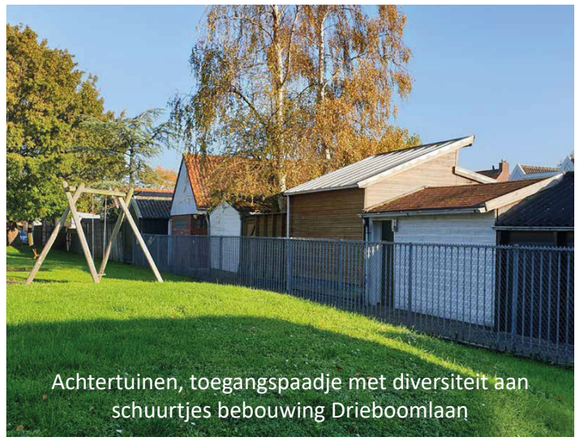

Woongebouw in drie lagen met kap grenzend aan de woonbuurt


Woonbuurt eenzijdige rijwoningen twee lagen met kap

Omgevingsbeelden

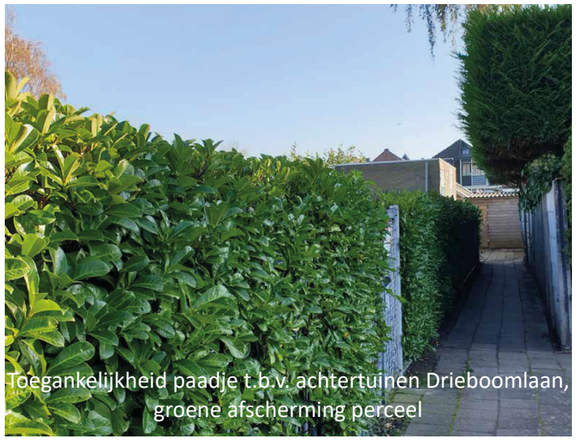

Plangebied oostelijke rand woonbuurtje diversiteit aan bebouwingsobjecten


Plangebied /bebouwing zichtlocatie binnen de woonbuurt


Achtertuinen, toegangspaadje met diversiteit aan schuurtjes bebouwing Drieboomlaan


Historische lintbebouwing Drieboomlaan


Waardevolle bomen, verborgen groen hofje voor de buurt met verouderde speeltoestellen


Toegankelijkheid paadje t.b.v. achtertuinen Drieboomlaan, groene afscherming perceel

Uitwerking uitgangspunten stedenbouw:

Visie stedenbouw door buroURSEM en G. Bos
(uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten
Jan Willemszstraat 18 dd 07-09-2022)

1. Op een heldere manier afronden van de rafelrand (achterkant situatie randen) van het lint Drieboomlaan en de Loniusstraat. Houdt afstand met de toekomstige invulling i.v.m. privacy, met een maximale bouwhoogte van 3 lagen.

2. De bebouwing vormt een stedelijk bouwblok in aansluiting bij de wijkvisie (stadswijk) en heeft een hoogte van maximaal 3 lagen aan de zijde van de Drieboomlaan een accent is mogelijk tot 4 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 13 meter.

3. De ontwikkeling houdt rekening met het accent van de markante kerk van HH Engelbewaarders en is terughoudend in vormgeving, architectuur, kleur en materiaal.

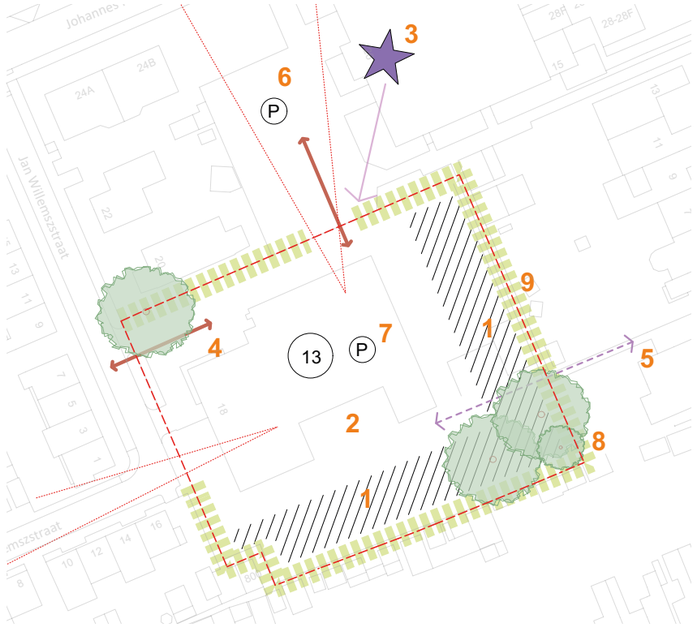
4. De invulling van het plangebied houdt tevens rekening met de aangrenzende woonbuurt van de Jan Willemszstraat, een buurt met een orthogonale opzet. De bebouwing zorgt voor een eenduidige en levendige straatwand. De ontsluiting van het terrein vindt aan deze zijde plaats.
5. Mogelijkheid voor een langzaamverkeerstoegang vanaf Loniusstraat.

6. Begeleidende stedelijke bebouwing langs de Johannes Poststraat. De bebouwing zorgt voor een levendige en sterke pleinwand. Denk daarbij ook aan collectieve ruimtes (aansluiting plein).

7. De bebouwing gaat bij voorkeur uit van een platte afdekking in aansluiting bij het volume van het kerkgebouw.

8. Het plan houdt rekening met aanwezige (waardevolle) bomen. Binnen het plangebied wordt per woning 1,3 boom aangeplant.

9. Groene afscherming (bijv. haag, ruige beplanting of groene schermen) van de aangrenzende achtertuinen hoogte minimaal 2 meter of hoger. De bestaande achterpaden worden geïntegreerd in het plan. Bestaande hoge hekwerken zijn ongewenst en worden verwijderd.



Uitwerking beeldkwaliteit gebouw:

(uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Jan Willemszstraat 18 dd 07-09-2022)

a. In architectuur maakt het plan onderdeel uit van de wijk, karaktervol, terughoudend, baksteenarchitectuur met accenten in metselwerk en metselverbanden.

b. De bebouwing voegt zich door parcellering en voldoende plasticiteit in de kleinschaligheid van de woonwijk.

c. Het gebouw is alzijdig, geen galerijen in het zicht. De bebouwing heeft een interne ontsluiting.

d. Herkenbaarheid van entrees woningen aan de straat, houdt rekening met de zichtlijnen.

e. Woningen met uitzicht (ogen op straat), rekening houdend met privacy.

f. Levendige plinten, geen gesloten gevels met bergingen. Denk aan collectieve fietsenbergingen en boosterruimtes met veel glas, transparantie en levendigheid. Denk ook aan collectieve ruimtes als buurtkamer, kookstudio e.d. Functiemenging in de wijk is belangrijk.

g. De woningen hebben ruime buitenruimtes, buitenruimtes op de begane grond zijn beperkt (ter grootte van bovenliggende balkons en zijn afgescheiden met lage groene hagen.

h. Rondom is het gebouw voorzien van een groene collectieve tuin met een lage groene haag als erfscheiding.

i. Het terrein is bij voorkeur openbaar toegankelijk, een aansluiting op het (openbare) kerkplein is een ruimtelijke en functionele kans.

j. Onderzocht kan worden of er een koppeling /toegankelijkheid met parkeerterrein van de kerk mogelijk is en eventueel het parkeerterrein bij de kerk integreren in het plan (dubbelgebruik in de parkeertelling). Daarbij ontstaan kansen voor het vergroenen van het kerkplein en met name het vergroenen van de achterzijde van de woningen is daarbij van belang.

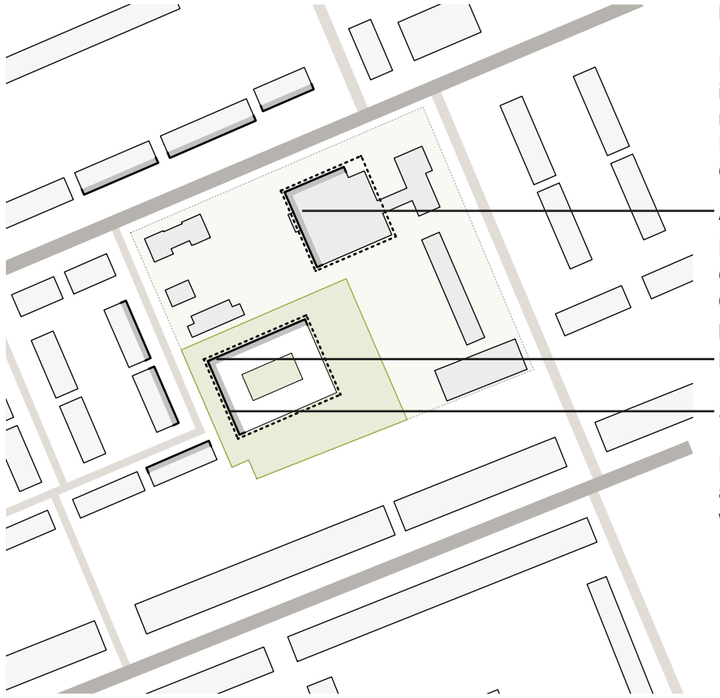
k. Goede en voldoende parkeeroplossingen (norm gemeente) versus programma, voorkom extra parkeerdruk in de omgeving. Het parkeren wordt minimaal uit het zicht aangelegd. (Half) verdiept parkeren onder het gebouw kan bijdragen aan een groene invulling van het plangebied, hierbij is een hogere bouwhoogte van 14 meter mogelijk.

l. In aansluiting bij de wens van buurtbewoners wordt in het plan een openbaar toegankelijke speeltuin aangelegd.

m. Het terrein is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf openbaar gebied (sociale veiligheid).

MASSA

Uit de stedenbouwkundige beschrijving van de omgeving komen een aantal uitgangspunten naar voren die betrekking hebben op de beoogde bebouwing. Maat en schaal van de bebouwing en het herstellen van straat en pleinwanden zijn daarbij van belang. Ook terughoudendheid in vormgeving, architectuur, kleur en materiaal zijn van belang om daarbij het accent van de kerk te versterken een aan te sluiten op de omgeving. De gewenste uitstraling, het architectuurbeeld en een fris, helder stedelijk woongebouw is het uitgangspunt bij de ontwikkeling.

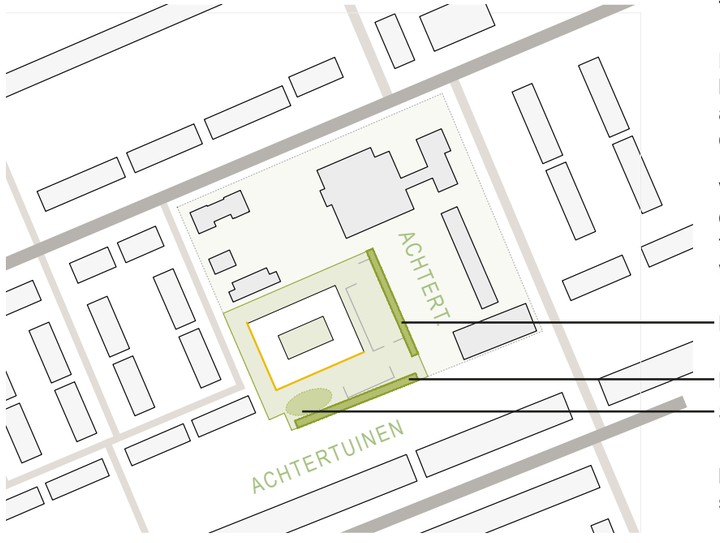


MASSA

De bebouwing vormt een stedelijk bouwblok in aansluiting bij de wijkvisie en sluit in massa aan op het voormalige kerkgebouw. Hersteld van de samenhang in het ensemble en rafelrand op deze plek.

De bebouwing zorgt voor een eenduidige en levendige straatwand langs de Jan Willemszsraat en aan het parkeerplein van het uitvaartcentrum.

De lange gevels sluiten in maat aan op de aanwezige bebouwing van de jaren 50/60 woonblokken.

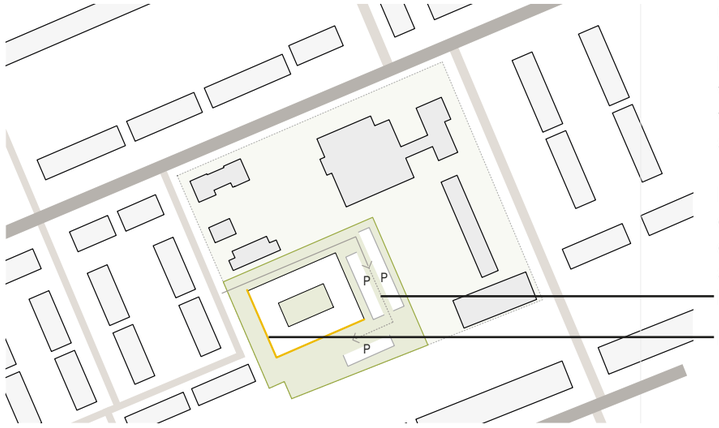


TERREIN

Door de huidige bebouwingsvlek aan te houden blijft er voldoende afstand tussen de achtertuinen van de aangrenzende woningen en de nieuwe bebouwing.

Voor de waarborging van de privacy zullen de overgangen tussen de achtertuin en het terrein van het complex van groene hagen voorzien worden.

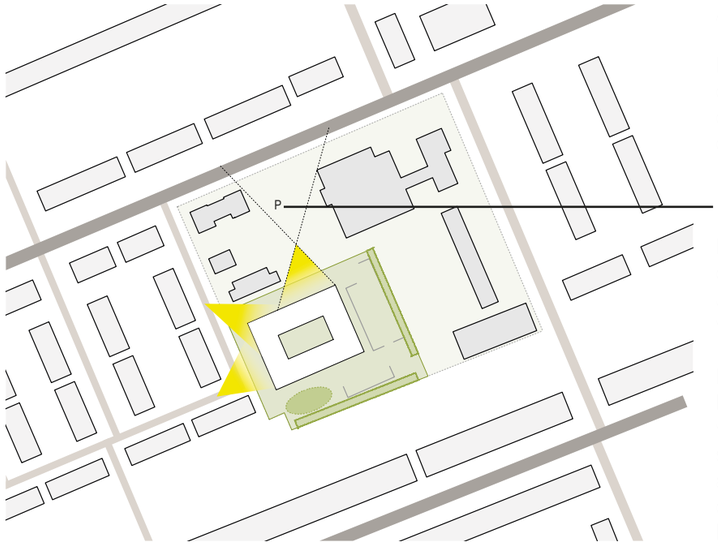
In de overige ruimte komt, voorkomend uit het participatietraject, een openbare speelplek.



GEBOUW - TERREIN

De nieuwe bebouwing zal de rooilijn volgen van de huidige bebouwing. Hierin zit een verspringing zoals de rest van de rooilijnen aan deze zijde van de Jan Willemszstraat.

Het parkeren vindt plaats uit het zicht aan de achterzijde van de bebouwing, waar eveneens het parkeren in de huidige situatie al is gesitueerd.

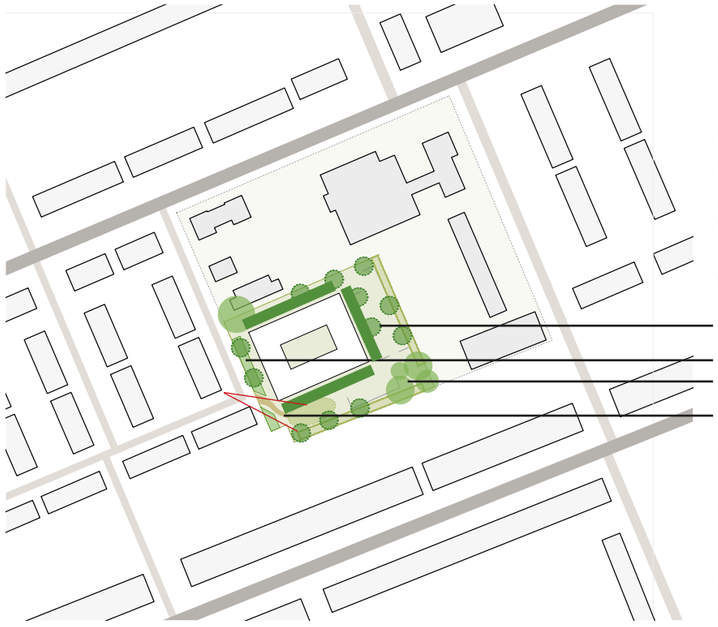


AANGEZICHT

Het gebouw heeft aan de Jan Willemstraat de meest prominente gevel en hoek. Om deze reden is gekozen voor de entree aan deze zijde in de zichtlijn van de straat.

Naast het directe zicht op de entreegevel is er ook zicht op het gebouw, vanaf de Johannes Poststraat, over het parkeerterrein van de voormalige kerk op de noordgevel.

Er is in het ontwerp rekening gehouden met het beeld richting het openbare gebied tbv voldoende sociale controle (ogen op de straat) door levendigheid en transparatie aan de gevel (woonfuncties) tevens krijgt bv. de fietenberging een open uitstraling ipv een blinde wand.



VOLWASSEN GROEN

Het gebouw krijgt een groene zoom die aan alle zijdes functioneel ingericht dient te worden. Deze zoom vormt de ‘bodywarmer’ van het gebouw waar binnen de terrassen en het parkeren worden uitgespaard.

Op de erfgrens tussen de achtertuinen en het gebouw komen bomen welke de privacy over en weer inkleden. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele schaduwslag.

Een pad nodigt uit vanuit de straat naar het speelterrein. Er zal een ruime strook aan de entreezijde ingericht worden voor de overgang tussen publiek en prive. Om vanaf het openbaar gebied zicht op het speelterrein te behouden wordt er in dit deel van de groenstrook lagere beplanting toegepast.

TERREIN

Naast bebouwing blijft er een ruime maat over voor het terrein. Dit beslaat het parkeren, de tuin en een openbare speelplaats.
Deze ruimte geeft de gelegenheid het aangezicht tot een geheel te houden door deze uniform in te vullen met beplanting en bomen.



UNIFORM AANZICHT STRAATZIJDE

Aan de Jan Willemszstraat wordt een strook over de volle breedte invult met oplopend groen.
Deze beplaning zorgt voor een eenheid in uitstraling en een gedegen overgang tussen openbaar en de privé terrassen aan de voorgevel.



PARKEREN EN TERRASSEN INKLEDEN MET GROENE ‘BODYWARMER’

Het gebouw krijgt een groene zoom die aan alle zijdes functioneel ingericht dient te worden. Deze zoom vormt de ‘bodywarmer’ van het gebouw waarbinnen o.a. de terrassen, het parkeren en de ondergrondse containers gevangen worden. Deze zoom vormt de overgang tussen prive, gezamelijk en openbaar gebied en zal een hoogte verloop kennen van ca. 1,2m (tpv terrassen) tot ca. 0,5m (tpv straatniveau). Over een lengte van ca. 4m tpv de Jan willemszstraat



NATUURLIJKE SPEELPLAATS

Vanuit de buurt werd er voorheen gebruik gemaakt van het speelterrein van de school. Op verzoek komt deze speelplek terug en wordt ingevuld met nieuwe toestellen.

GEBOUW

Om het gebouw een goede relatie te laten aan gaan met de omliggende jaren ‘50 en ‘70 woonwijk zal er in gevelstructuur en materialisering gezocht worden naar verwante gebouwelementen. Denk hierbij aan een sober efficient metselwerkvolume met geclusterde functionele openingen.



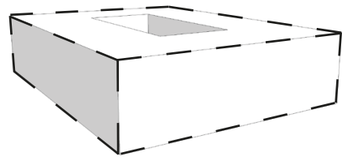


HARMONISCH GEHEEL MET WIJK

Volume voegt zich in hoogte tussen rijwoningen. De massa sluit aan bij het kerkgebouw.

De gevel sluit in structuur en materiaalgebruik aan op de jaren ‘50 woonwijk.

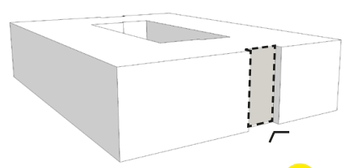




EENVOUD IN MASSA

Het gebouw maakt deel uit van het functiecluster. De massa sluit aan bij het kerkgebouw.

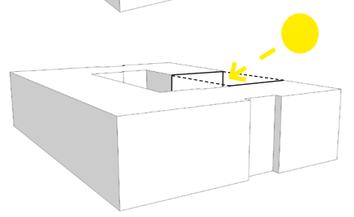




RELATIE MET KERKGEBOUW

Een verdeling in de grote gevelvlakken wordt gemaakt door een verticaal accent ter plaatse van de gebouwentrees

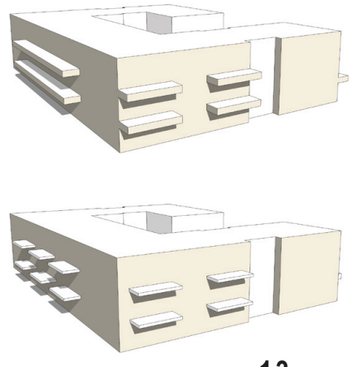




MASSA VORMT ZICH NAAR FUNCTIE

Aan de zuidzijde opent het volume zich. Hierdoor ontstaat een vriendelijker beeld richting de omliggende woningen en valt er meer zonlicht in de binnentuin.





HELDERE HOOFDVORM

Het gebouw krijgt in vorm en materiaalgebruik een helder en eenduidig beeld. Bestaande uit metselwerk met openingen.

Om het eenduidige beeld te behouden of te versteken worden balkons, wanneer onderdeel van het volume, uitgevoerd in hetzelfde metselwerk of, wanneer in andere materiaal, los gehouden van de hoeken van het hoofdvolume.

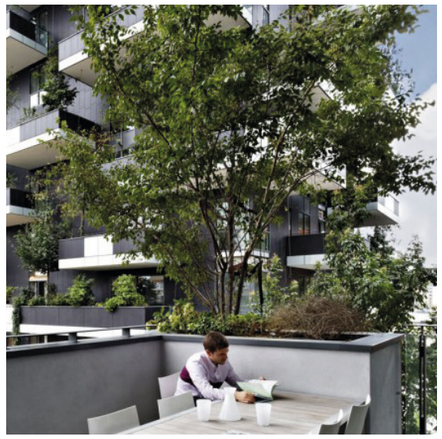
ELEMENTEN ARCHITECTUUR

Het ontwerp van de gevels is terughoudend, zorgvuldig en verfijnd. Om dit voor ogen hebbende beeld in te kunnen vullen zijn er enkele elementen waaraan extra aandacht is gegeven.



FIETSEN-/BERGINGEN

De bergingen en fietsenstalling wordt aan de noordzijde, op de begane grond, in het volume verwerkt.
Een dichte gevel op deze plek is niet wenselijk, omdat hier zicht, vanuit Johannes Poststraat, op is. De privébergingen zijn daarom niet aan de buitengevel gelegen, maar hier komt de algemene fietsenstalling. Door deze van gewoon glas te voorzien blijft de transparantie, geeft daglicht in de berging en is het daarmee een functioneel element in de gevel.



BALKONS VV GROEN

De balkons komen uit de gevel en worden in hetzelfde metselwerk bekleed.
Door de balkons, op logische en prominente plekken, van groenbakken te voorzien verzacht het beeld natuurlijk en creeert het groen een natuurlijk privacyscherm tussen de balkons of vanaf de straat.



INSTALLATIES

Alle benodigde installaties zullen uit het zicht geplaatst worden. Gezien het huidige gasloos bouwen zou het hier gaan om buitenunits van warmtepompen of luchtbehandeling.

Deze kasten zullen dasdanig ver van de dakrand geplaatst moeten worden dat ze uit het zicht onttrokken worden en indien nodig wordt de dakrand verhoogd.

MATERIALEN ARCHITECTUUR

In harmonie met de omgeving bestaat het hoofdvolume uit baksteen en hout. De aansluitingen in overgangen van materialen worden verfijnt gedetailleerd zonder onnodige verfraaiingen.
De gevelopeningen zullen worden geclusterd met houten elementen waardoor er rust en aansluiting ontstaat met de omliggende ‘50 en ‘70 woonwijk. Om de openingen te accentueren worden de kozijnen in verdiepte negge geplaatst.

Baksteen kleuren toegepast in de wijk





Baksteen gemêleerd, licht bruin - oker
Kleurstelling metselwerk terughoudend in gemêleerde wijk.





Heldere en repeterende gevelopeningen in het metselwerk volume in aansluiting op de rijwoningen.



De balkons worden voorzien van een glazen balustrade met geëtst glas. Hierin zit een verloop van dicht naar transparant om de privacy op het balkon te waarborgen en verrommeling van oa meubels aan het zicht vanaf de straat te onttrekken.

PRO6 VASTGOED
ONTWIKKELING & ARCHITECTUUR

PRO6 VASTGOED
LAAT 88
1811EK ALKMAAR