

TPA HG

CONCEPT BEELDKWALITEITSPLAN

Herbestemming Koopvaarder 1 te Hoorn

2057 | 31 januari 2023

inleiding

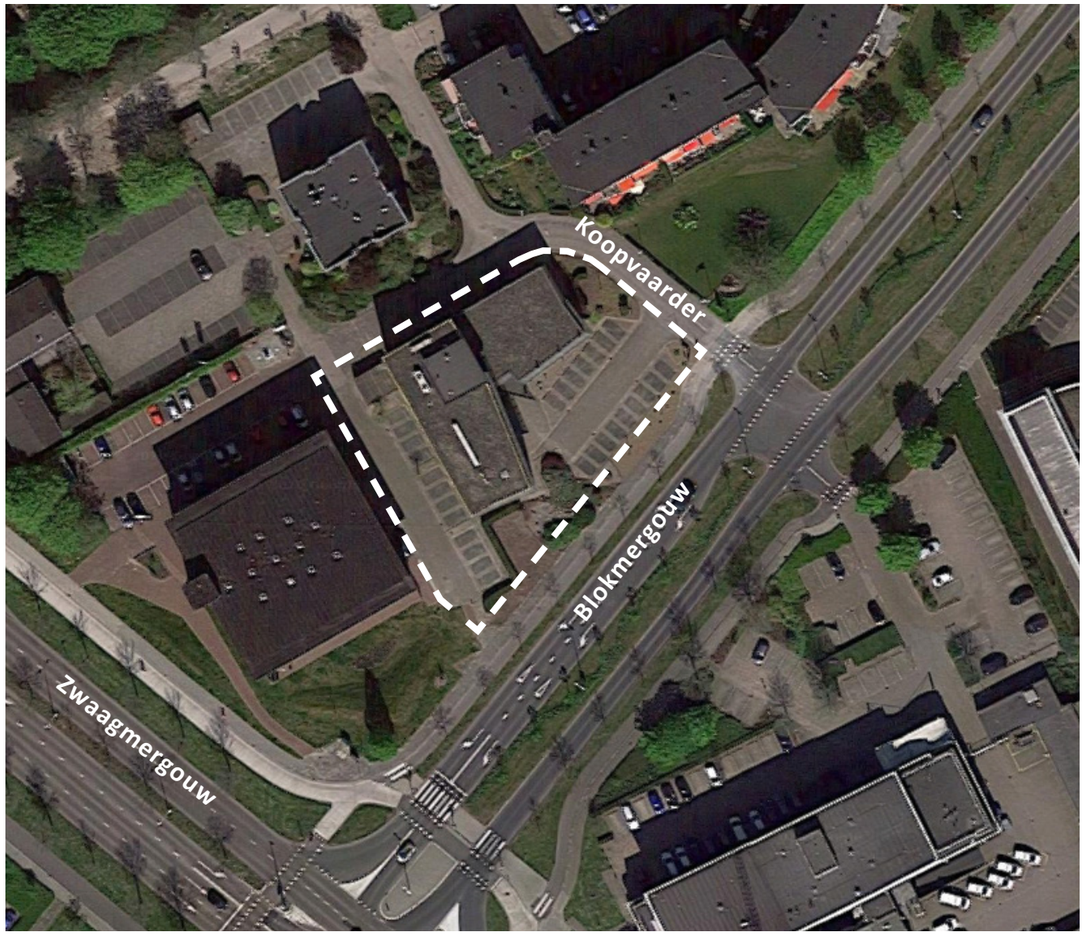
Deze rapportage beschrijft het beeldkwaliteitsplan voor de transformatie van het kantoorpand aan de Koopvaarder 1 in Hoorn naar woongebouw. In dit beeldkwaliteitsplan wordt in beknopte vorm de beoogde kwaliteit van zowel de bebouwing als landschappelijke uitgangspunten beschreven. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader dienen als onderdeel van de Welstandsnota.

Locatie

Het pand is gevestigd aan Koopvaarder 1 te Hoorn, onderdeel van de wijk Risdam-Zuid. Het pand staat tussen het appartementencomplex 'De Kluis', een voormalig kantoorpand van de ABNAMRO bank dat al naar woningen is getransformeerd en het appartementencomplex voor senioren 'De Koopvaarder' van Intermaris. Aan de achterzijde van het gebouw staan twee kantoorpanden.

Het perceel Koopvaarder 1 ligt in het noordelijke deel van het gebied dat bekend staat onder Risdam-Zuid, aan de rand van Nieuwe Steen. In dit gebied staan veel kantoorgebouwen van verschillende korrelgrootte. Aan de zuidwest- en zuidzijde staan de grootste kantoorgebouwen, waaronder ook het gemeentehuis. Aan de oostzijde staan kleine kantoren gelegen in de vorm van losse "villa's" in een wat meer groene setting. Aan de noordzijde staat een vijftal gebouwen met bouwhoogten van tussen de twee en vijf bouwlagen. Oorspronkelijk was er slechts één woongebouw binnen het gehele gebied Nieuwe Steen aanwezig, maar door de transformatie van twee voormalige kantoorgebouwen verkleurd het gebied naar een combinatie van werken en wonen. Het pand aan de westzijde van Koopvaarder 1 is inmiddels getransformeerd naar een woonfunctie, waardoor met onderhavig plan de noordzijde een woonaccent krijgt. De opzet van de wijk is indertijd ingericht op de werkfunctie, waardoor bij de transformatie de kwaliteit van de buitenruimte moet worden vergroot in aansluiting op de woonfunctie.

Bron: Nota van Uitgangspunten, Koopvaarder 1 te Hoorn



projectlocatie Koopvaarder 1 te Hoorn

plantoelichting

het huidige pand en het voorgenomen plan

Het huidige pand

Het huidige pand aan de Koopvaarder 1 heeft een L-vormige hoofdopzet. Bij het gebouw is sprake van een hoogte-differentiatie: één vleugel bestaat uit twee bouwlagen, de andere uit drie bouwlagen. Het trappenhuis met liftkern steekt met één bouwlaag boven het volume uit en is centraal in het gebouw gepositioneerd. Het gebouw is plat afgedekt en heeft geen kap.

Het gebouw heeft een formeel en gesloten karakter, dit komt met name tot uiting door de hoge borstweringen en het donkere spiegelende glas van de openingen. De gevelopeningen, in het zandkleurige metselwerk, verspringen per verdieping. De gevelopeningen volgen niet de heldere constructieve structuur, de openingen zijn soms voor de kolommen gepositioneerd, dit is aan de buitenzijde niet zichtbaar vanwege het spiegelende glas. De zuidoostzijde van het lagere bouwdeel is volledig opgetrokken in een vliesgevel met donker spiegelend glas en heeft per bouwlaag een structurele zonwering, in de vorm van een lamellen overstek. Ook de bovenste bouwlaag van het hogere bouwdeel heeft aan de oostzijde een glazen accent met een structurele zonwering.

De hoofdentree ligt logischerwijs in de ‘oksel’ van het gebouw, gelegen aan de zuidzijde richting het Blokmergouw.

De terreininrichting is overwegend verhard met (beton)klinkers, ook de overgangen naar het gebouw zijn hard. Rondom het gebouw is er parkeergelegenheid. Aan de westzijde staat een losse externe fietsenberging.

Het voorgenomen plan

Initiatiefnemer is voornemens om het huidige kantoorpand te transformeren ten behoeve van wonen. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 26 appartementen. De appartementen worden verdeeld in een gebouw dat zowel uit 4 als 5 bouwlagen bestaat. Het bestaande gebouw wordt gestript, verduurzaamd en opgetopt met twee bouwlagen (per vleugel), waarvan de bovenste lagen een setback krijgen. De collectieve berging wordt inpandig gerealiseerd. Rondom het gebouw worden maximaal 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de transformatie zal het pand een moderne eigentijdse uitstraling krijgen in een groene setting.







foto’s bestaande toestand Koopvaarder 1

ruimtelijke uitgangspunten

stedenbouw

Het gebied Koopvaarder maakt ruimtelijk onderdeel uit van het gebied Nieuwe Steen en is van oorsprong een monofunctioneel kantorengebied. Het ‘Structuurplan Hoorn’ (2012) heeft een transformatieproces ingezet, waarbij het gebied langzaam verkleurd naar een gemengd stedelijk gebied (een woon- en werkpark). Dit beleid is voortgezet in de recentelijk vastgestelde ‘Omgevingsvisie’ (2022). Daarin wordt het gebied omschreven als kleinstedelijk gebied, een gebied met meerdere stedelijke functies en een hogere dichtheid dan de omliggende wijken. In de recent vastgestelde visie ‘Hoornse Hoogte’ (2022) wordt het gebied op dezelfde manier getypeerd. In gebieden met de omschrijving Kleinstedelijk gebied is de algemene bouwhoogte tussen 3 en 5 bouwlagen.
Belangrijk in het gebied Koopvaarder en Nieuwe Steen is de ruimtelijke structuur van losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. De bouwvolumes zijn uitgelijnd aan de Wijzend, een belangrijke cultuurhistorische watergang die door het gebied loopt, waaronder tevens onder het gemeentehuis. Veelal staat de bebouwing niet haaks op de kavels en langs de wegen. Dit komt ook tot uitdrukking door veel sprongen in de rooilijn. Dit is duidelijk herkenbaar bij de bebouwing van Koopvaarder 1.

De bebouwing is alzijdig en heeft een levendige en open uitstraling met een levendige plint. Belangrijk zijn daarbij grote glaspartijen en buitenruimtes, die het gebied veraangenamen en verlevendigen. De overgang privé/openbaar wordt op een zo groen mogelijke manier vormgegeven, waarbij de nadruk ligt op gebouwen in het groen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied:

- Losse bebouwing in een groene setting (woongebied);
- Uitgelijnd aan de Wijzend (hoekverdraaiing t.o.v. de Blokmergouw);
- Maximale bouwhoogte van 3 tot 5 bouwlagen;
- Een groene inrichting van het terrein (groen, hagen, groene taluds en bomen);
- Aansluiting met de overige kavels (eenduidig ontwerp buitenruimte);
- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing (veel glas en buitenruimtes);
- Goede (groene) overgang privé/openbaar.

Bron: Nota van Uitgangspunten, Koopvaarder 1 te Hoorn



vogelvluchten bestaande toestand Koopvaarder 1

ruimtelijke uitgangspunten

openbare ruimte | wateropgave en groen

Openbare ruimte

Bij de transformatie van kantoor- naar een woonfunctie is het belangrijk dat het terrein meer ruimtelijke kwaliteit van een verblijfsgebied (woonkwaliteit) krijgt. Belangrijk daarbij is het vergroenen van het gebied, waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast. Ook is het van belang dat er een ruimtelijk eenduidig gebied ontstaat met de overige kavels in het gebied (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan groene taluds in aansluiting op het naastgelegen Koopvaarder 3 (De Kluis) en groene hagen. Daarnaast is het een kans om de verharding aan de zijde van de Blokmergouw zoveel mogelijk om te vormen naar groen en te voorzien van boomgroepen.

Wateropgave en Groen

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en krijgt opnieuw een stedelijke invulling door bebouwing en parkeerplaatsen. Voor nieuw oppervlaktewater in het gebied is geen ruimte aanwezig. Het voorgenomen plan heeft echter beperkte invloed op het watersysteem. De hoeveelheid oppervlak wordt niet of minimaal vergroot, daardoor zijn er geen extra maatregelen nodig. Ook voor nieuw groen is beperkt ruimte, maar het is noodzakelijk om groen toe te voegen voor voldoende woonkwaliteit. Dit vanuit het oogpunt dat woningbouw binnen het gebied Nieuwe Steen mogelijk is zolang en sprake is van woningbouw in een groene omgeving. Vanuit het bomenbeleidplan geldt de regel dat per woning 1,3 boom moet worden gepland in de openbare ruimte rondom het plangebied. Afhankelijk van het aantal nieuw aan te planten bomen in het gebied zal een aantal elders moeten worden gepland.

Bron: Nota van Uitgangspunten, Koopvaarder 1 te Hoorn



huidige toestand Koopvaarder 1 heeft veel verharding



groene talud voor appartementencomplex ‘De Kluis’- Koopvaarder 3

ruimtelijke uitgangspunten

parkeren en fietsparkeren

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Toepassing van de parkeernormennota Hoorn (2018) resulteert bij het voorgenomen programma van 26 woningen in maximaal 37 parkeerplaatsen, hierbij wordt uitgegaan van een afwijking voor bezoekersparkeren van 0,3 naar 0,2 per woning. Hiermee ontstaat er meer kwaliteit rond het gebouw. Voor de afwijking van bezoekersparkeren is een collegebesluit nodig. Middels het gebruik van deelauto's kunnen er nog een aantal parkeerplaatsen komen te vervallen.

- Halfverharding toepassen bij parkeerplaatsen;
- Parkeerplaatsen omzomen met bladhoudende hagen, auto's uit het zicht onttrekken;
- Maatvoering van wegbreedte en diepte van parkeerplaatsen afstemmen, gezien beperkte ruimte eigen terrein Koopvaarder 1;
- Bij de hoofdingang dienen fietsenrekken/ fietsnietjes geplaatst te worden ten behoeve van de bezoekers, er geldt een norm van 0,5 per woning (26*0,5= 13 fietsplekken);
- Collectieve fietsenberging voor bewoners inpandig oplossen.

Type woning		bvo m2	type woning volgens Parkeernormennota	aantal van dit type woning	parkeernorm incl bezoekers	aantal benodigde parkeerplaatsen	in afwijking van p.-nota parkeernorm incl bezoekers	aantal benodigde parkeerplaatsen
Maisonnette	1	70,9	huur etage midden 60 - 120 m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
	2	65	huur etage midden 60 - 120 m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
	3	65	huur etage midden 60 - 120 m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
	4	76,2	huur etage midden 60 - 120 m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
	5	60	huur etage, goedkoop <60m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
	6	60	huur etage, goedkoop <60m²	1	1,3	1,3	1,2	1,2
appartement	7	60	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	8	58,2	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	9	56	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	10	90,1	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	11	91,5	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	12	91,4	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	13	51,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	14	51,9	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	15	48,6	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	16	58,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	17	51,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	18	91,5	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	19	91,4	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	20	51,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	21	51,9	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	22	56,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	23	58,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	24	51,7	koop etage goedkoop < 60m2	1	1,5	1,5	1,4	1,4
	25	109,8	koop etage midden 60-120 m²	1	1,7	1,7	1,6	1,6
	26	168,8	koop etage duur > 120 m²	1	1,9	1,9	1,8	1,8
						39,4		36,8

berekening aantal parkeerplaatsen op basis van aantal, grootte en type appartement



referentie halfverharding parkeerplaatsen

ruimtelijke uitgangspunten

concept inrichtingsplan door landschapsarchitect BRO



beeldkwaliteit

regels

Door gemeente Hoorn is bepaald dat er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden om de beeldkwaliteit bij transformatie van Koopvaarder 1 naar woongebouw te waarborgen.

In overleg met de Commissie voor Monumenten en Welstand van de gemeente Hoorn worden de volgende regels afgestemd voor de beoogde beeldkwaliteit:

INRICHTING BUITENRUIMTE

- Inrichting van de buitenruimte als bijgevoegde inrichtingstekening (blz. 7):
  - Vergroenen noodzakelijk voor voldoende woonkwaliteit;
  - Een groene inrichting van het terrein (groen, hagen, groene taluds en bomen);
  - Planten van bomen zijn voorgeschreven;
  - Grondtalud en hagen aan de voorzijde van het gebouw t.b.v. vergroenen van het gebied waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast;
  - Halfverharding toepassen bij parkeerplaatsen;
  - Parkeerplaatsen omzomen met bladhoudende hagen, auto's uit het zicht onttrekken;
  - Goede (groene) overgang privé/openbaar.

BOUWMASSA

- Er is sprake van een hoogte-differentiatie: twee verschillende 'vleugels' hebben een verschil in bouwhoogte;
- Het gebouw is plat afgedekt (geen kap);
- De bovenste bouwlaag (per vleugel) heeft een setback, zodat er visueel een minder hoog volume ontstaat;
- Aandacht voor de menselijke maat en sociale veiligheid. Levendige plint, geen lange gesloten gevels;
- Collectieve fietsenberging inpandig oplossen, dit zorgt voor een levendige gevel (i.p.v. dichte individuele bergingen).

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

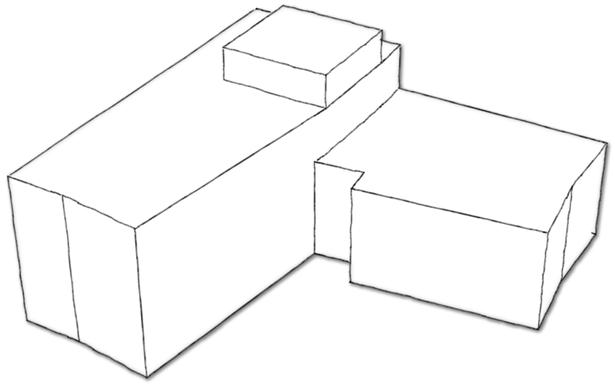
- Een kloek gebouw met een eigen architectonisch karakter, bestaand gebouw wordt gestript;
- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing met interne ontsluiting (veel glas en buitenruimtes), geen galerijen;
- Woningen op de begane grond zijn vanaf maaiveld toegankelijk via eigen woningtoegang;
- Verticaal groen op gevel noodzakelijk (bijvoorbeeld klimbeplanting via spandraden), aandacht voor ondergrond (uitvoeren in metselwerk);
- Heldere indeling van de gevelcompositie (langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig, overhoeks gearticuleerd);
- Plasticiteit door gelaagdheid in de gevels;
- Verlevendigen van gebouw door toepassen van grote raamopeningen tot de grond, geen (hoge) borstweringen toepassen;
- Diepe negge toepassen bij entree's in de plint;
- Balkons mogen volledig uitkragen (m.u.v. bovenste bouwlaag: heeft een dakterras). Aandacht voor detaillering van balkonhekken en onderzijdes balkons;
- Aandacht voor detaillering van beeldbepalende details.

MATERIAAL EN KLEUR

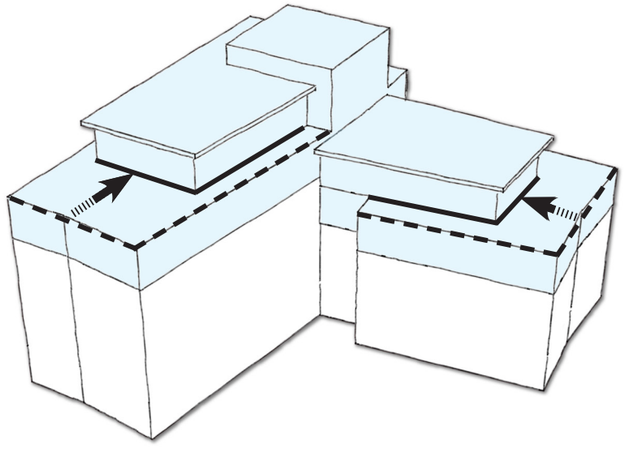
- Hoofdmateriaal is baksteen (dit geldt ook bij optopping van het hoofdvolume);
- Aardse kleurstelling toepassen in aansluiting op naastgelegen panden;
- Kleur van kozijnen, draaiende delen, balkonhekken, dakranden etc. van hetzelfde palet/ kleurfamilie ('ton-sur-ton');
- Accentvlakken zijn secundair en in de 2e lijn van de gevel naast raamopeningen mogelijk, in kleur van de kozijnen, met een sterke profilering.

beeldkwaliteit

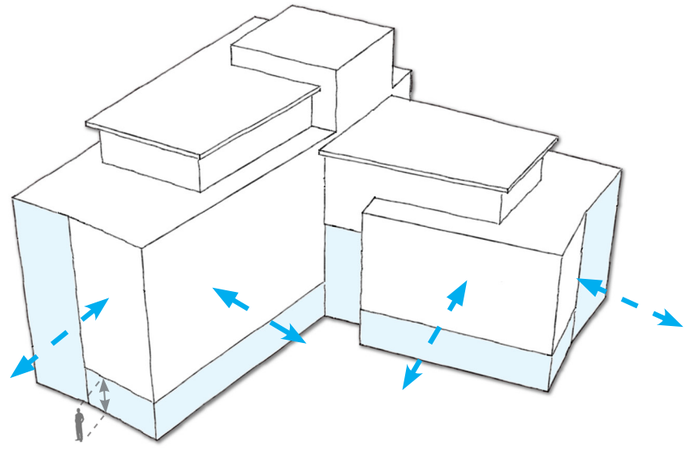
verbeelding van de regels



- Massa van de bestaande toestand. Bestaand gebouw wordt gestript.



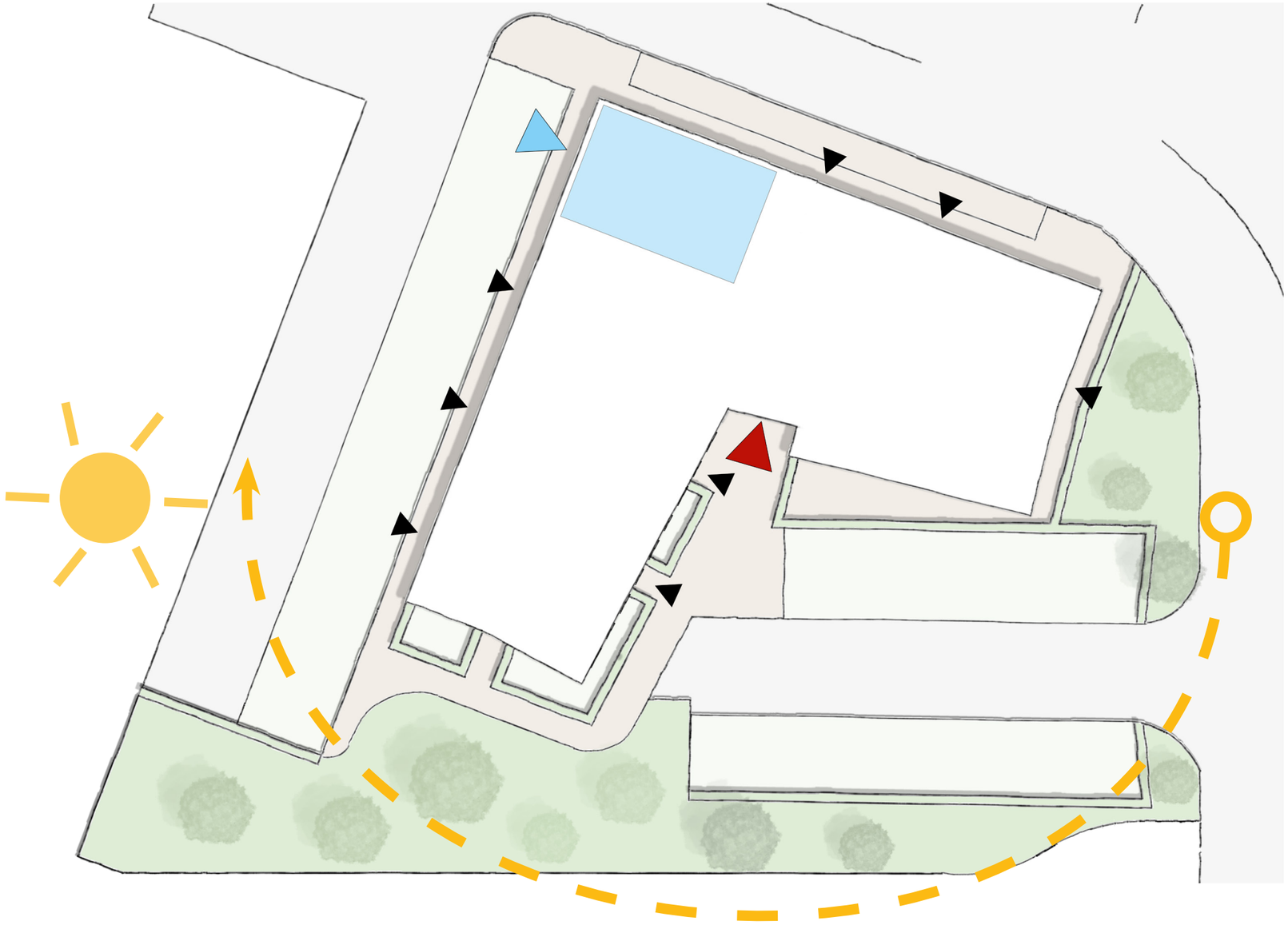
- Er is sprake van een hoogte-differentiatie: twee verschillende ‘vleugels’ hebben een verschil in bouwhoogte;
- Het gebouw is plat afgedekt (geen kap);
- De bovenste bouwlaag (per vleugel) heeft een setback, zodat er visueel een minder hoog volume ontstaat.



- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing met interne ontsluiting (veel glas en buitenruimtes), geen galerijen;
- Aandacht voor de menselijke maat en sociale veiligheid. Levendige plint, geen lange gesloten gevels;
- Langs- en kopgevels zijn gelijkwaardig, overhoeks gearticuleerd.

beeldkwaliteit

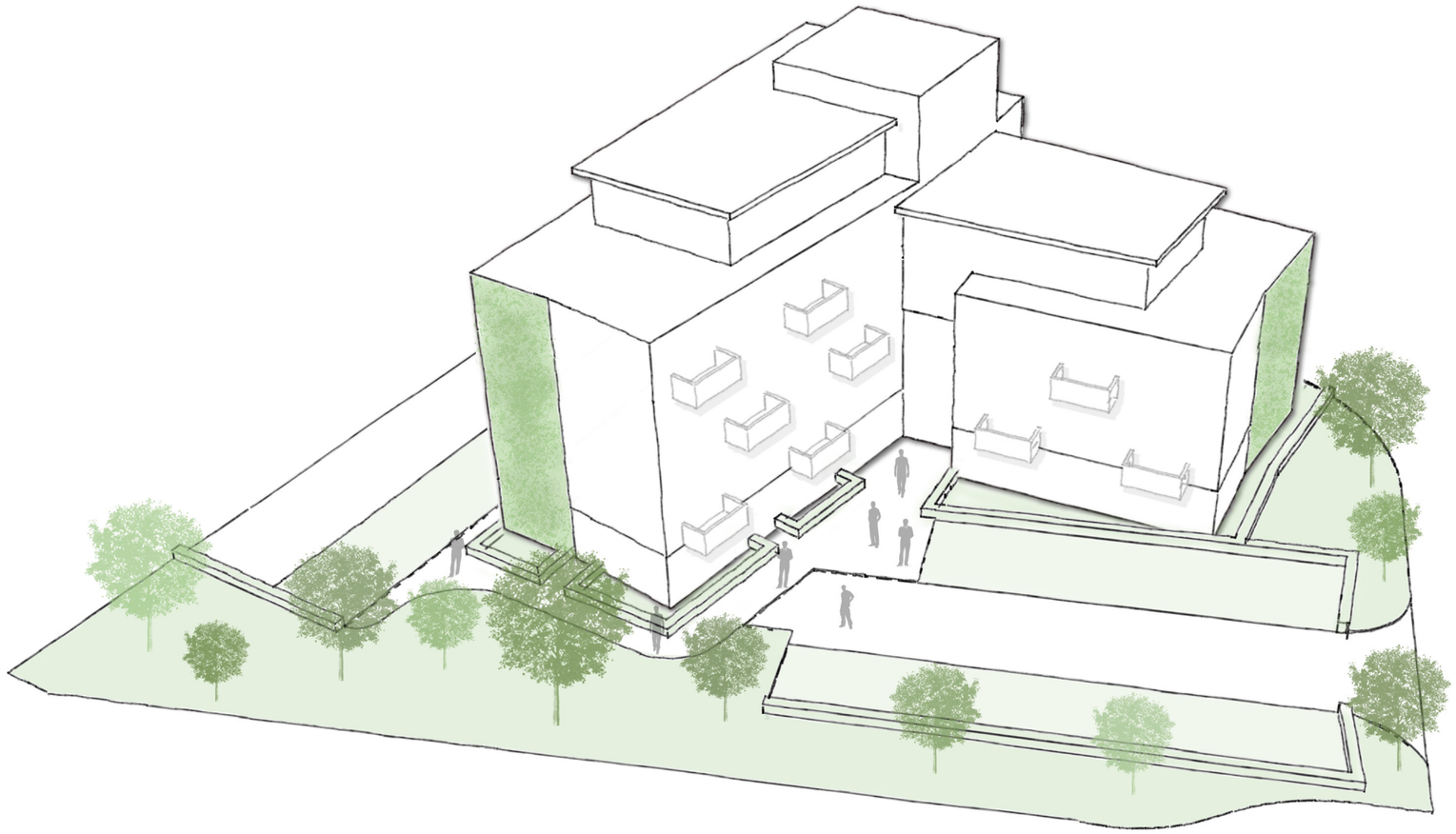
verbeelding van de regels



- Levendige plint, geen lange gesloten gevels. Aandacht voor sociale veiligheid;
- Woningen op de begane grond zijn vanaf maaiveld toegankelijk via eigen woningtoegang;
- Collectieve fietsenberging inpandig oplossen, dit zorgt voor een levendige gevel (i.p.v. dichte individuele bergingen);

beeldkwaliteit

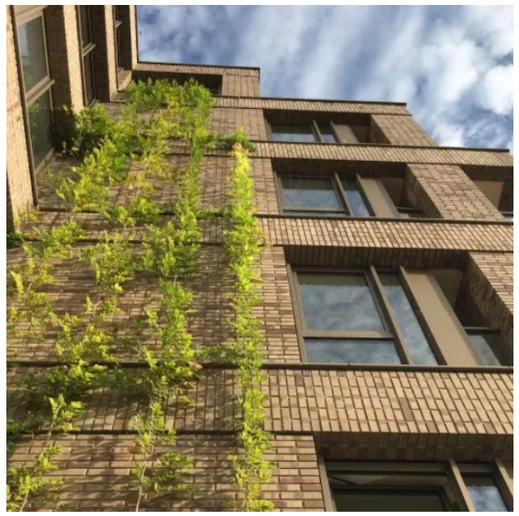
verbeelding van de regels



- Grondtalud en hagen aan de voorzijde van het gebouw t.b.v. vergroenen van het gebied waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast;
- Verticaal groen op gevel noodzakelijk (bijvoorbeeld klimbeplanting via spandraden), aandacht voor ondergrond (uitvoeren in metselwerk);
- Balkons mogen volledig uitkragen (m.u.v. bovenste bouwlaag: heeft een dakterras). Aandacht voor detaillering van balkonhekken en onderzijdes balkons;

beeldkwaliteit

verbeelding van de regels



Verticaal groen op gevel (klimbeplanting op spandraden) → aandacht voor ondergrond (uitvoeren in metselwerk)



Verticale en horizontale metselwerkverbanden → aandacht voor detaillering van beeldbepalende details



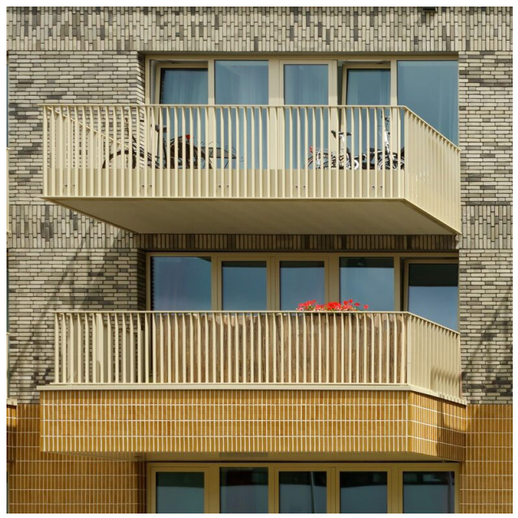
Verlevendigen van gebouw door toepassen grote raamopeningen tot de grond, overhoeks gearticuleerd



Kleur van kozijnen, draaiende delen, balkonhekken, dakranden van hetzelfde palet/ kleurfamilie ‘ton-sur-ton’



Diepe negge toepassen bij entree’s in de plint → plasticiteit door gelaagdheid in de gevels



Aandacht voor detaillering van balkonhekken en onderzijdes balkons



Accentvlakken zijn secundair en in de 2e lijn van de gevel mogelijk in kleurstelling van de kozijnen, met een sterke profilering



Hoofdmateriaal is baksteen in aardse kleurstelling

*Rechten van afbeeldingen behoren toe aan derden

colofon

disclaimer
Alle (perspectief)tekeningen, visualisaties en afbeeldingen geven een impressie weer en dienen als illustratie. De bergingen, fietsrekken en ondergrondse container zijn indicatief aangegeven.

initiatiefnemer **Koopvaarder Hoorn B.V.**
Lutkedijk 42
1713 KP Obdam

architect **TPAHG architecten**
Schuijteskade 13
1621 DE Hoorn
Nederland

T 0229- 212 919
E info@tpahga.nl
W www.tpahga.nl