Hoorn Kersenboogerd
studie inbreidingslocaties

4 juni 2021

in opdracht van gemeente Hoorn

Inbo Amsterdam I 11539 I Hoorn Kersenboogerd I BOE11539_210604 Kersenboogerd inbreidingslocaties_def

Kersenboogerd
inbreidingslocaties

Inleiding

De gemeente Hoorn heeft behoefte aan onderzoek naar mogelijkheden voor verdichting in de wijk Kersenboogerd in Hoorn. Inbo zal in deze volumestudie meerdere locaties verkennen op de mogelijkheid om woningen toe te voegen in de wijk, met een primair zoekgebied als hiernaast aangegeven.

De verdichtingsstudies zullen gebaseerd zijn op sloop/nieuwbouw op kansrijke en geschikte locaties of door in te breiden op 'lege' locaties in de bestaande buurt.
De volumestudie heeft als doel ruimtelijk inzicht te geven in de mogelijke verdichtingslocaties. Hierbij wordt duidelijk hoe en hoeveel woningen er potentieel op de diverse plekken kunnen worden bijgebouwd.

Middels een eerste verkenning wordt een shortlist samengesteld van 6 kansrijke studiegebieden.
Voor ieder van deze gebieden zal vervolgens een aantal ontwikkelscenario's geschetst worden, waarna één van deze (of een combinatie van) scenario's als 'case study' in een volumetrisch telmodel uitgewerkt wordt. Zo verkrijgen we met 1 voorbeelduitwerking per locatie inzicht in de mogelijke bouwmassa en potentiële woningaantallen.

Voor deze studie ligt de focus op het zoeken naar fysieke ruimte waar de bestaande bebouwing geintensiveerd zou kunnen worden. Er is (welhaast vanzelfsprekend) weinig tot geen ruimte in de wijk die niet al een functie heeft. Intensiveren betekent dan ook dat het toevoegen van woningen ten koste zal gaan van bestaande gebouwen (in een sloop-nieuwbouwscenario) of ten koste zal gaan van ruimte met een andere functie (bijv. openbaar groen, parkeren). De gemeente Hoorn zal over de wenselijkheid hiervan strategische afwegingen moeten maken.

Inhoud

Deel 1
Verkenning mogelijke inbreidingslocaties
Deel 2
Ontwikkelscenario's en case studies voor 6 locaties
Deel 3
Samenvatting

1:5000

bronkaart: Opentopo

Inbreidingsstudie
relevante parallellen

Uiteindelijk is het noodzaak deze studie, die vanuit een focus op het toevoegen van woonvolume is opgesteld, in samenhang te bekijken met parallelle studies die vanuit een ander oogpunt hetzelfde stuk stad bekijken. Onderstaand worden er enkele benoemd.

Woonvisie, gemeente Hoorn

Hoogbouwvisie, gemeente Hoorn

'Meer stad worden', gemeente Hoorn

Analyse Kersenboogerd, Stec Groep

Beeldkwaliteitsplan, Wurck

deel 1 - verkenning

Kersenboogerd
luchtfoto

1:5000

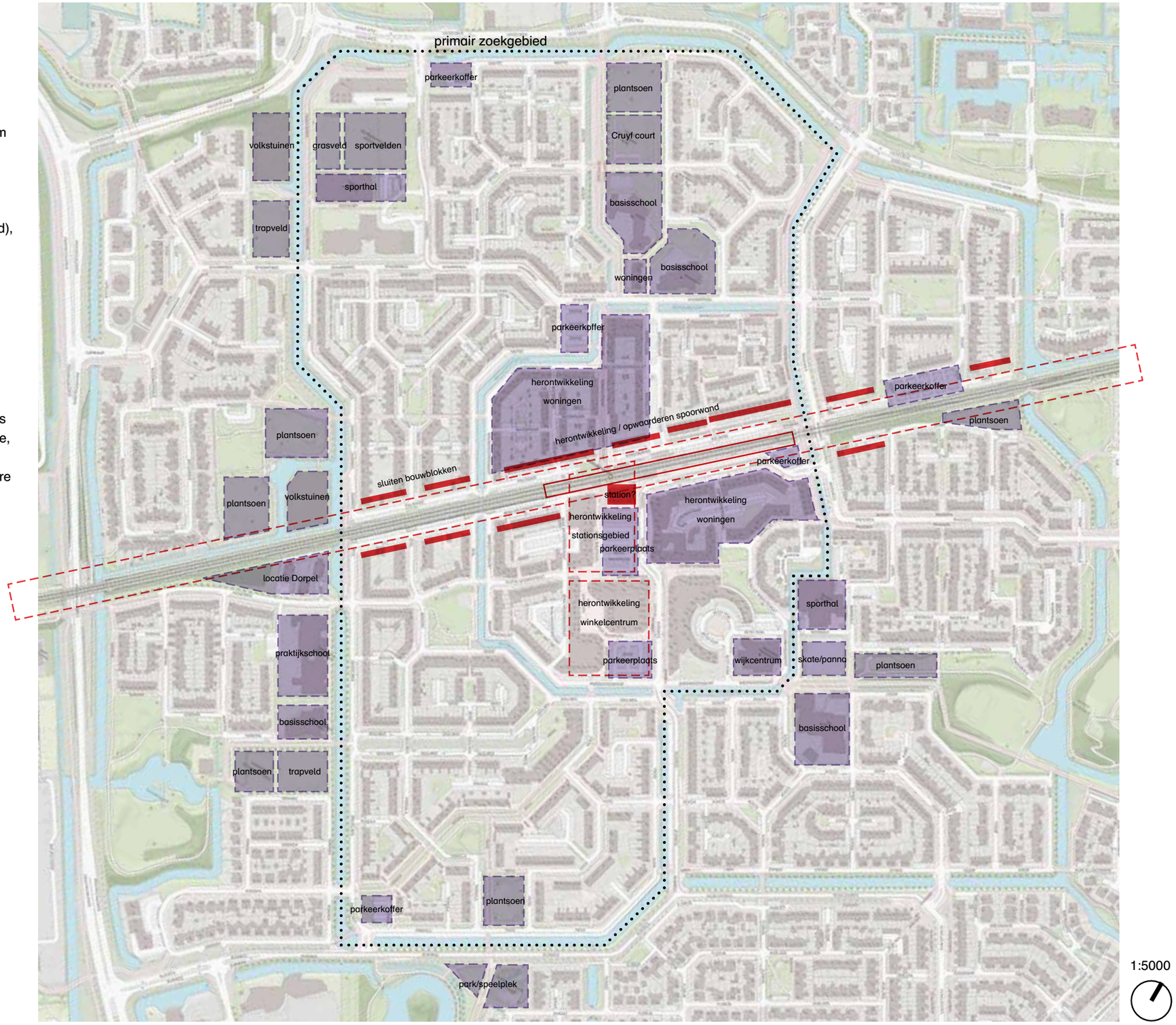
bronkaart: Googlemaps

Inbreidingslocaties
longlist

Een eerste, vrije verkenning van mogelijke locaties om in en om het primaire zoekgebied inbreidingslocaties aan te wijzen, waarop verder gestudeerd zou kunnen worden.

Op sommige locaties is nu al ruimte (want onbebouwd), op andere zou wellicht ruimte kunnen ontstaan in de (directe) toekomst. Bijvoorbeeld door samenvoegen van (basis)schoollocaties, of mogelijke sloop/ nieuwbouwwensen van bestaande openbare gebouwen, waarbij intensiever teruggebouwd zou kunnen worden.

Voor alle locaties zijn uiteraard voor- en tegenargumenten te verzinnen. De uiteindelijke afweging om op een locatie wel of niet bij te bouwen is afhankelijk van allerlei factoren, o.a. de huidige functie, de eigendomssituatie, de bouwkundige staat van de huidige bebouwing, en de wenselijkheid als ook andere waarden in ogenschouw worden genomen, zoals bijvoorbeeld de (hoofd)groenstructuur.



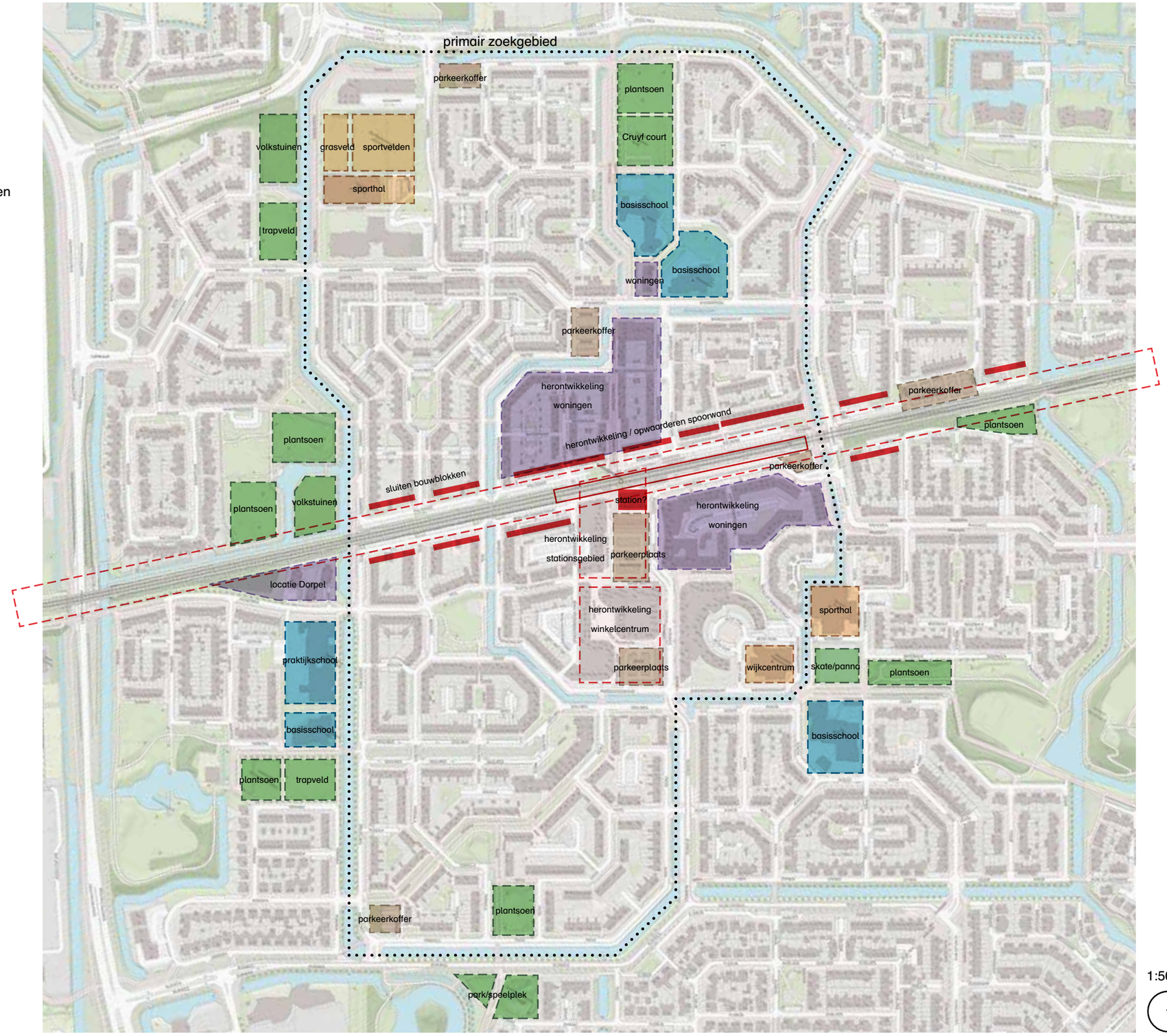
1:5000

bronkaart: Opentopo

Inbreidingslocaties
huidige functies

- groen / plantsoen / speelplekken
- parkeerplaatsen / koffers
- scholen
- overige openbare gebouwen / voorzieningen
- bestaande woonlocaties
- grootschalige ontwikkelingen
- spoorzone

Voor elk van de voornoemde locaties wordt hier in beeld gebracht wat de huidige functie is.



1:5000

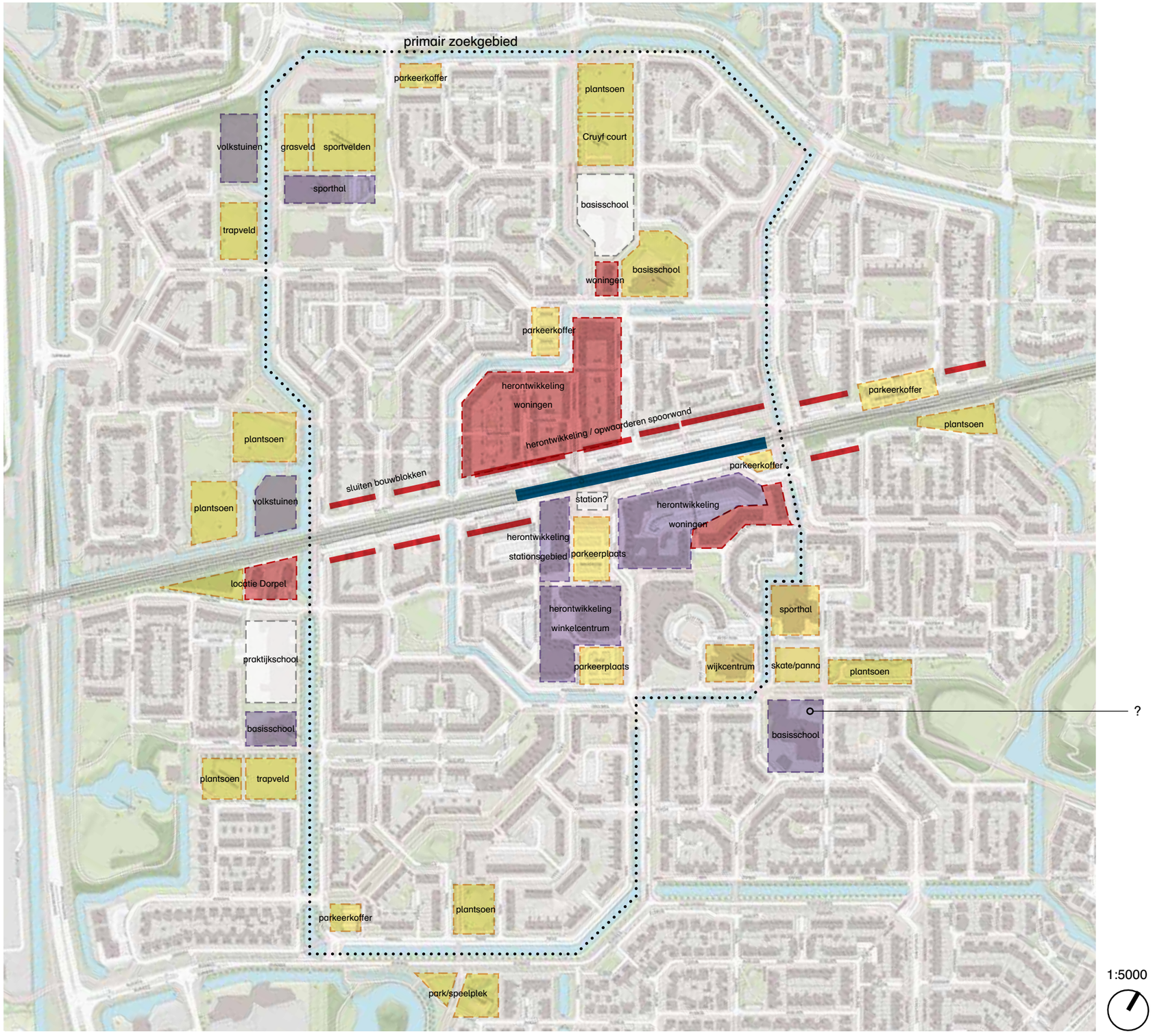
bronkaart: Opentopo

Inbreidingslocaties
eigendom

- Geel: gemeente
- Rood: intermaris
- Paars: erfpacht (retial Deen; wonen Intermaris)
- Blauw: NS/ProRail
- Wit: privaat

Voor elk van de voornoemde locaties wordt hier in beeld gebracht wat de eigendomssituatie is.
We hebben ons zoveel mogelijk gericht op locaties waar de gemeente zelf eigenaar van is, of op locaties met publieke functies (bijv. scholen).

Ook binnen het bezit van Intermaris liggen er kansen, met name langs de spoorzone. Daarover zijn al parallelle studies gemaakt.



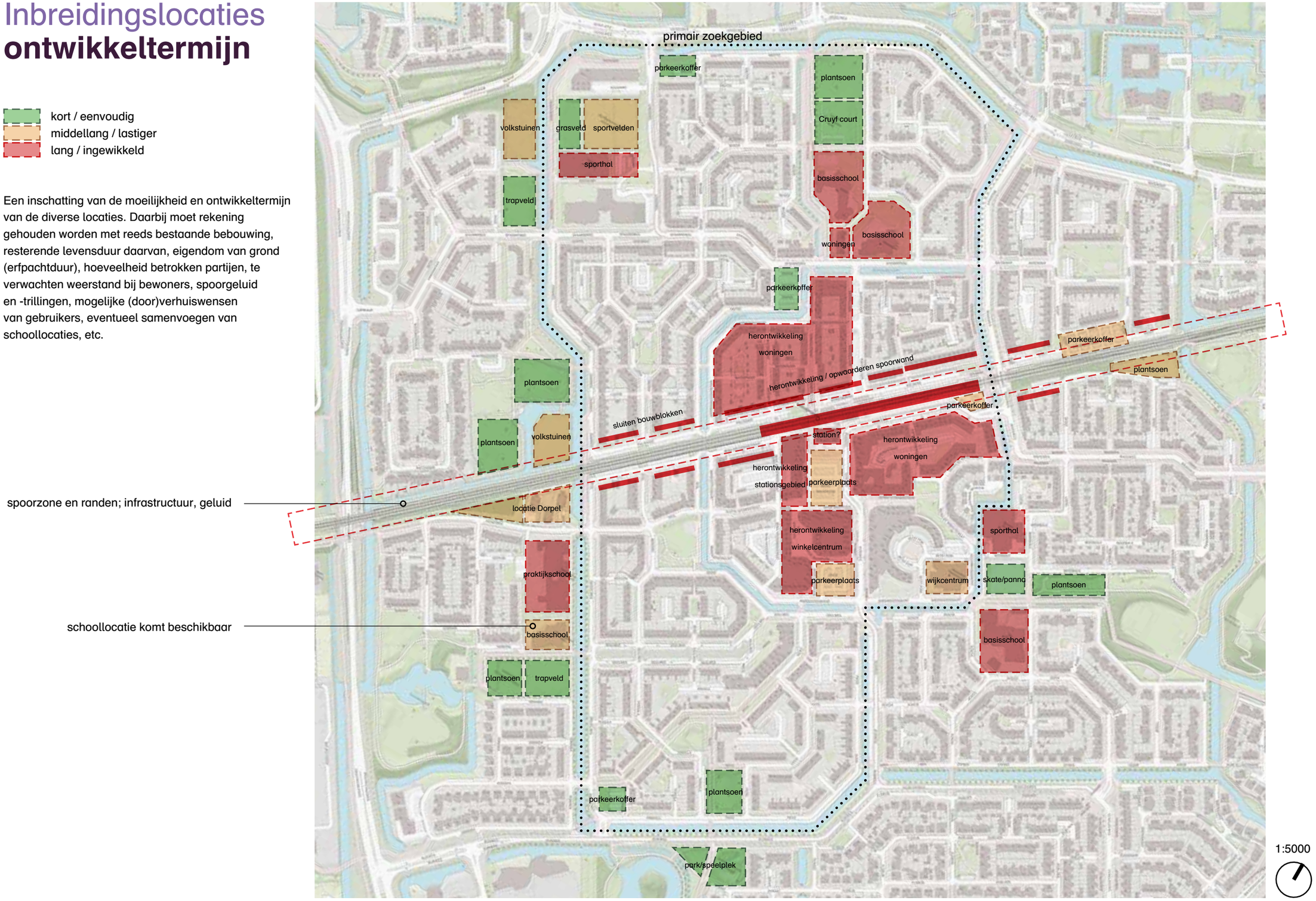
1:5000

bronkaart: Opentopo

Inbreidingslocaties
ontwikkeltermijn

kort / eenvoudig
middellang / lastiger
lang / ingewikkeld

Een inschatting van de moeilijkheid en ontwikkeltermijn van de diverse locaties. Daarbij moet rekening gehouden worden met reeds bestaande bebouwing, resterende levensduur daarvan, eigendom van grond (erfpachtduur), hoeveelheid betrokken partijen, te verwachten weerstand bij bewoners, spoorgeluid en -trillingen, mogelijke (door)verhuiswensen van gebruikers, eventueel samenvoegen van schoollocaties, etc.



1:5000

bronkaart: Opentopo

Studielocaties
shortlist

In samenspraak met de gemeente is besloten tot de getoonde ‘shortlist’ van 6 locaties. De ambitie is om in grotere ontwikkelingen (en dus grotere woningaantallen) te denken en op de middellange termijn. We richten ons dan niet op ‘postzegel-locaties’ waarbij op een klein oppervlak een beperkt aantal woningen kan worden ingepast, maar op iets grotere locaties waar potentieel meer volume en dus meer woningen gebouwd zouden kunnen worden.

Studiegebied 1:
- groep van 4 locaties aan weerszijden spoor
- ‘poortlocatie’ binnenkomst wijk per trein en fiets

Studiegebied 2:
- beschikbaar komende plot basisschool
- aangelegen groenzone (deels) bebouwen

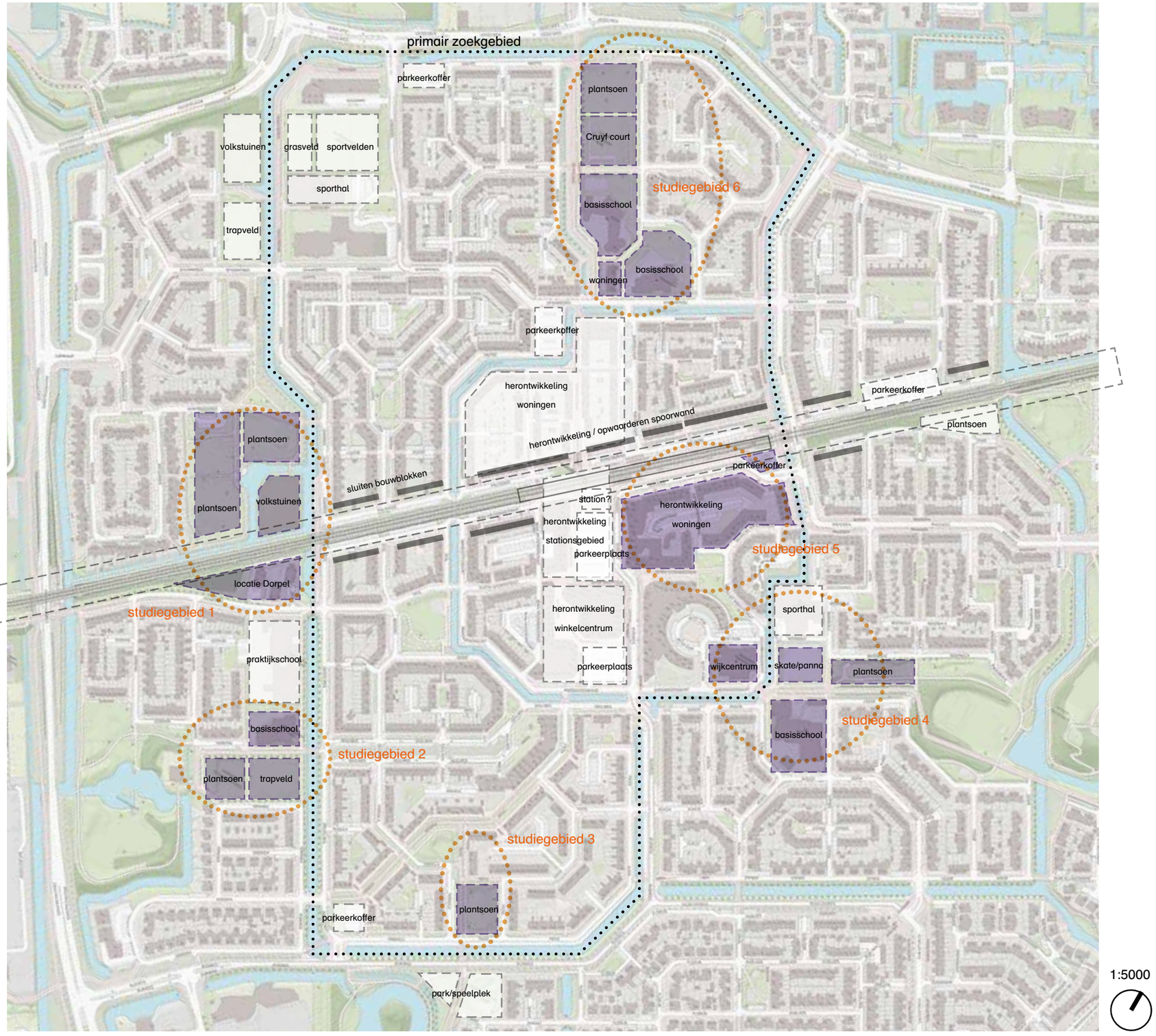
Studiegebied 3:
- plantsoen aan gracht
- evt uitbreiden met deel bouwblok ten noorden

Studiegebied 4:
- ‘wijkvoorzieningen’ cluster rondom huidig asfaltpleintje

Studiegebied 5:
- locatie met inefficiente vorm en lage dichtheid ten zuidoosten van station
- aanleiding om ook de verkeerssituatie te verbeteren

Studiegebied 6:
- groenzone (plantsoen, Cruyff Court) met scholen
- samenvoegen scholen in efficienter gebouw

Eén grote ontwikkeling willen we niet onbenoemd laten, maar deze valt qua schaal en complexiteit buiten de scope van deze studie. Voor de ontwikkeling en verdichting van Kersenboogerd, zou met een ‘Transfer Oriented Design’ ontwikkeling van de spoorzone en het (winkel)centrumgebied veel winst behaald kunnen worden voor de wijk.
Herontwikkeling van de naastgelegen woningcluster met lage dichtheid (gebied 5) past ook goed in deze gedachte en zou wellicht een goede eerste aanleiding voor vervolgstudie voor deze ontwikkeling zijn.



1:5000

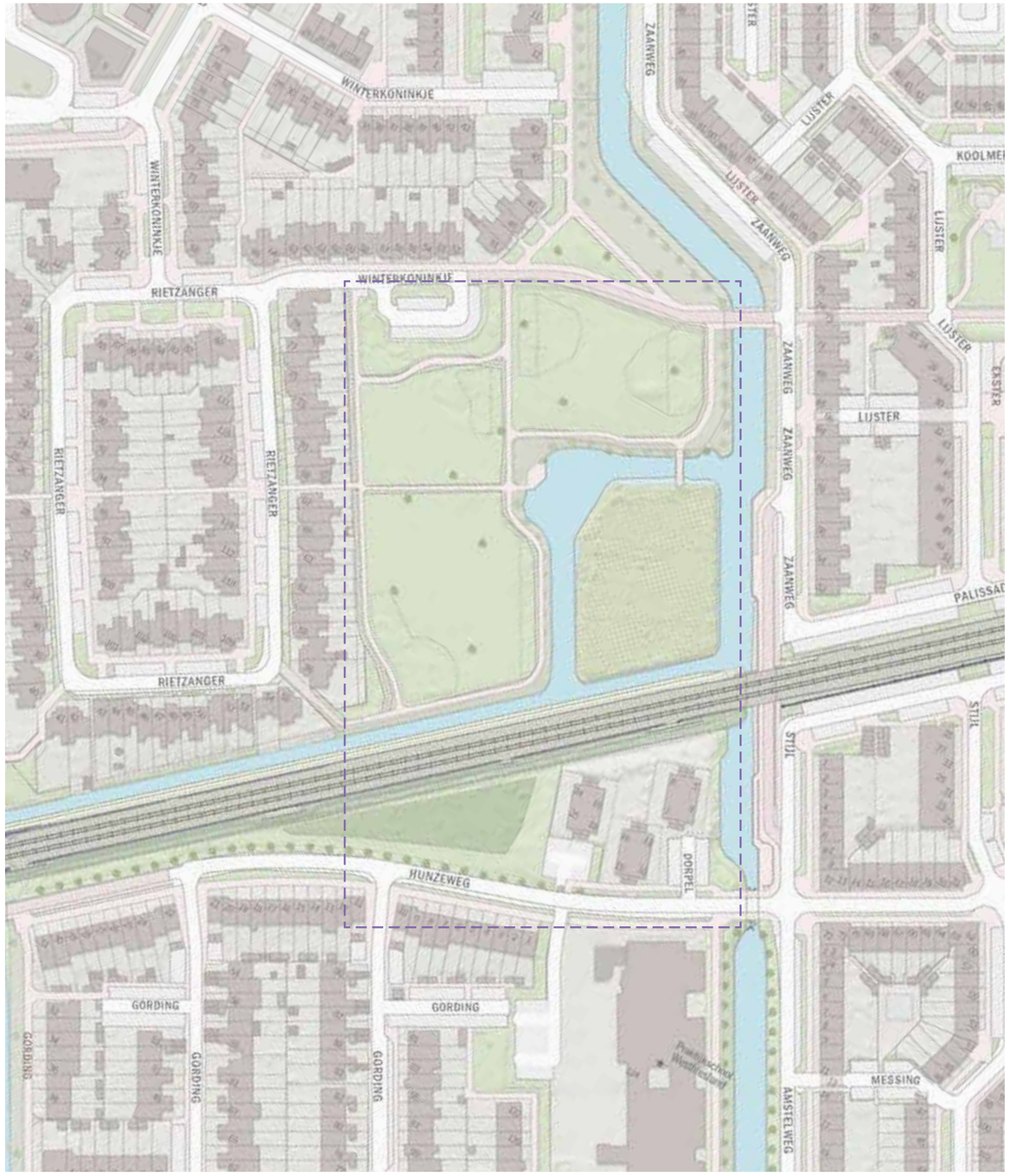
bronkaart: Opentopo

deel 2 - scenario’s en case studies

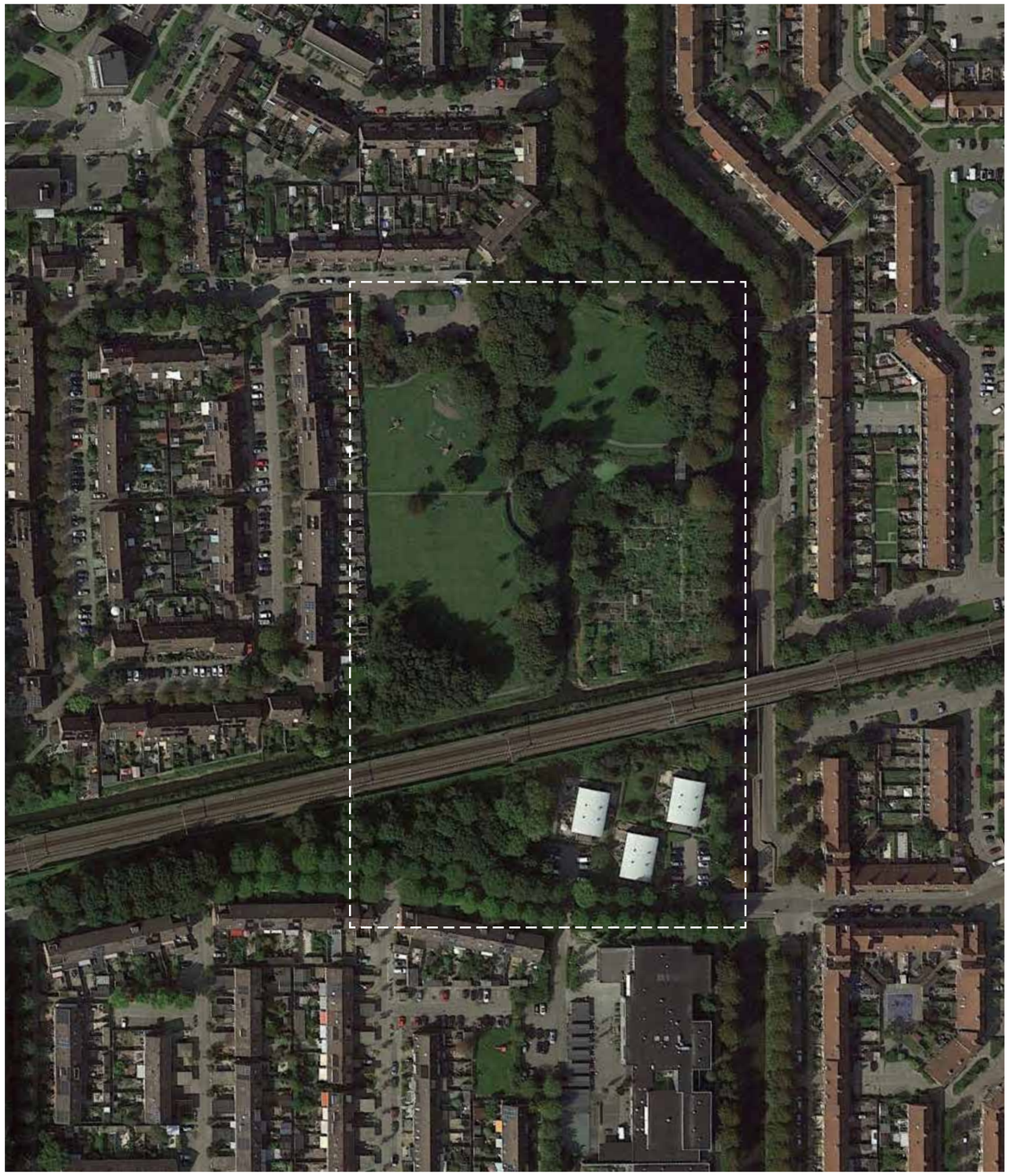
Studiegebied 1
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 1
overzicht



bron: Opentopo

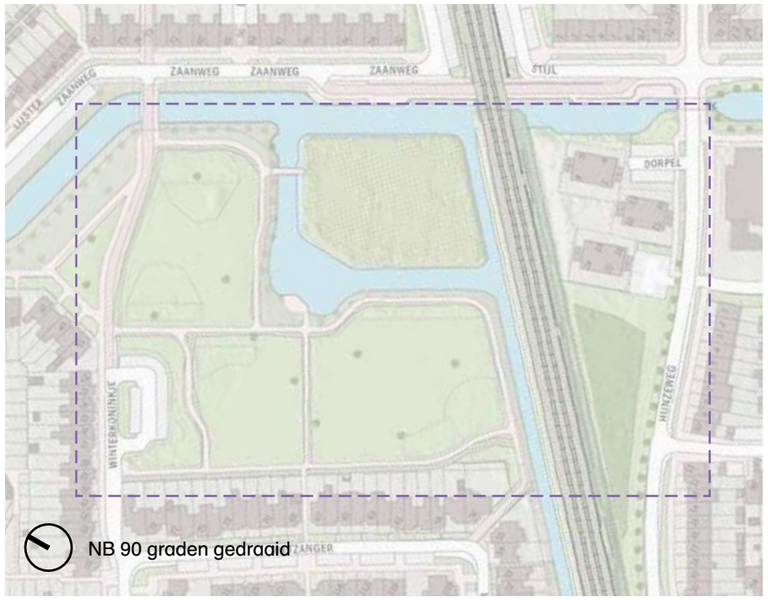


bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 1
ontwikkelscenario's

Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.



scenario 1 - 'laagbouw'

Een 'ontspannen' model:
- EGW aan westzijde park lost achterkantsituatie op
- EGW langs Hunzestraat
- Steviger appartementenblokken aan gracht en langs spoor
- Volkstuinen behouden
- Ten koste van parkruimte
- EGW kunnen ook ander type zijn, bijv. BeBo's

scenario 2 - 'urban villas'

Model met iets grotere dichtheid, op basis van losse, kleinere appartementengebouwtjes in een groene setting:
- 3 portiekblokjes tegen achterzijde woningen westzijde
- laagbouw gesloten bouwblokje t.p.v. volkstuinen, mooie locatie voor bijvoorbeeld een 'knarrenhof'
- 2 portiekblokjes aan zuidzijde spoor
- Ten koste van park en volkstuinen

scenario 3 - 'stedelijke blokken'

Model met stedelijker dichtheid:
- 2 stedelijke, stevige bouwblokken aan weerzijden spoor vormen een 'poort' bij binnenkomst Kersenboogerd per trein en via route Hunzeweg
- Aan de westzijde worden 2 lagere appartementencomplexen tegen de achterkanten van de bestaande woningen geplaatst
- Ten koste van park en volkstuinen

Studiegebied 1
case study - schets

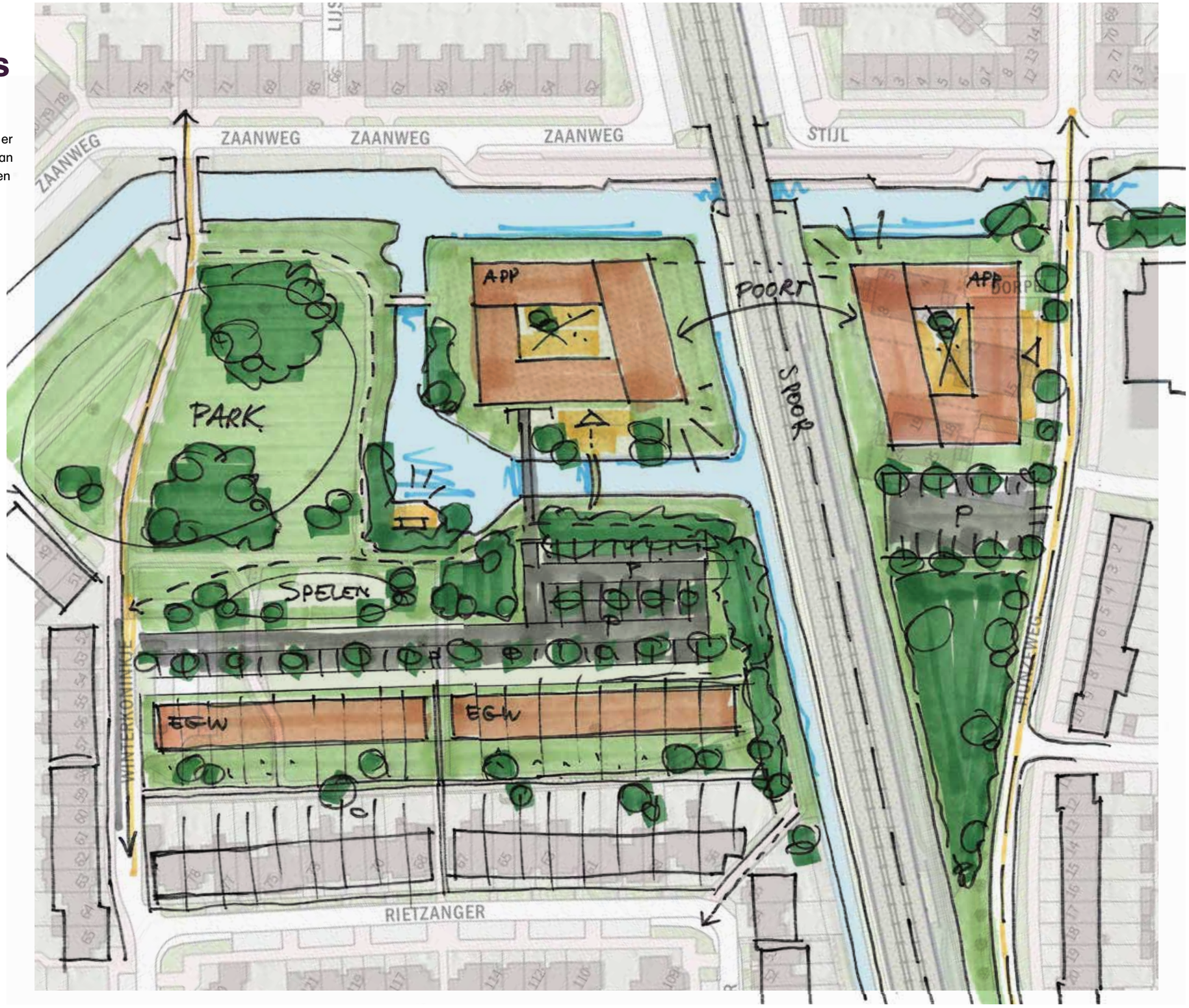
Voor deze locatie is gekozen voor een variant waarbij er in de ‘vrije ruimte’ aan de gracht en aan weerszijden van het spoor een tweetal grotere appartementengebouwen geplaatst zou kunnen worden. Deze gebouwen vormen samen een ruimtelijke ‘poort’ bij binnenkomst van de wijk over het spoor, maar ook langs de langzaamverkeerroute via de Hunzeweg, van Hoorn centrum richting het centrum van Kersenboogerd. Een serie wat steviger gebouwen langs de gracht is ook een passende gedachte, in een serie met de reeds bestaande praktijkschool net ten zuiden van de studielocatie.

Aan de westzijde van de locatie worden de achterkanten van de bestaande woningen afgehecht met een rij laagbouwwoningen, die met hun voorzijde naar het park komen te staan.

Het grootste en kwalitatief beste deel van het bestaande park blijft behouden.

Het voorstel gaat ten koste van het bestaande trapveld, volkstuinencomplex en de drie lage appartementengebouwtjes op de Dorpel locatie.

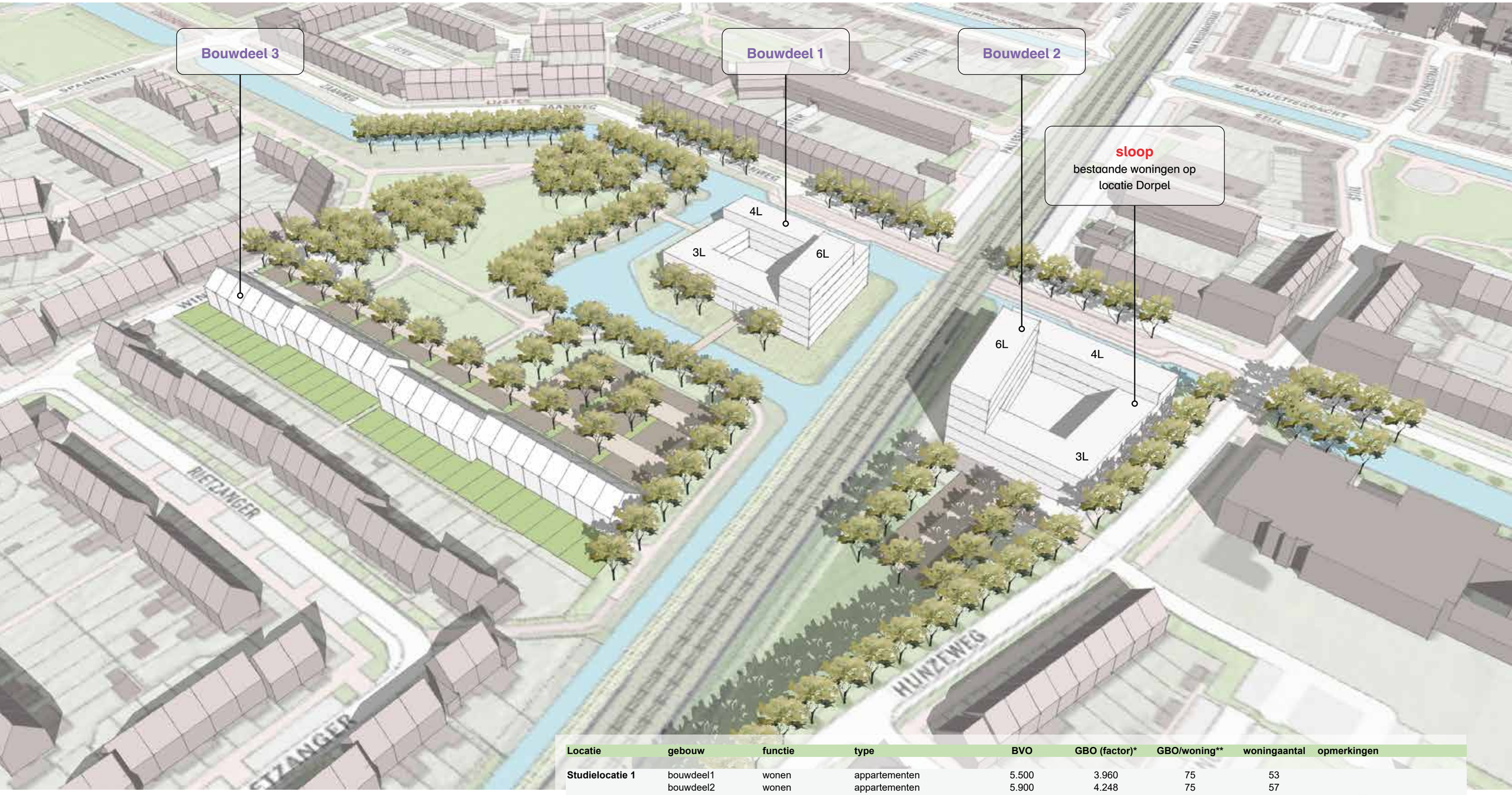
Op de volgende pagina wordt de schets in een massamodel/telmodel uitgewerkt.



1:1000

0 10 20 50 100

Studiegebied 1
case study - massamodel



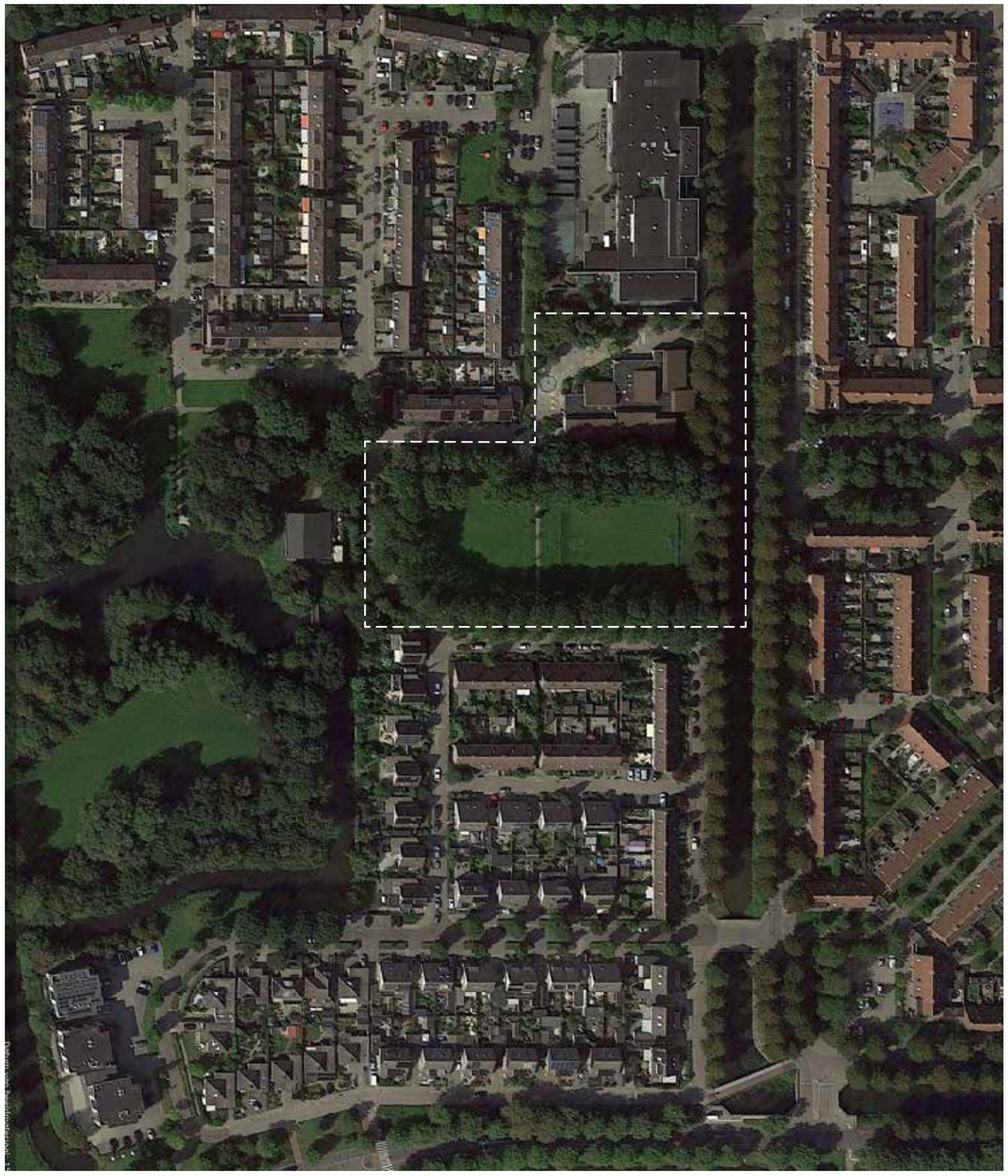
Locatie	gebouw	functie	type	BVO	GBO (factor)*	GBO/woning**	woningaantal	opmerkingen
Studielocatie 1	bouwdeel1	wonen	appartementen	5.500	3.960	75	53	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	5.900	4.248	75	57	
	bouwdeel3	wonen	eengezinswoningen 5,4m	4.320	3.240	120	27	alternatief Bebo's
	TOTAAL			**15.720**			**136**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.200			24	sloop 3 gebouwen Dorpel
	verschil			14.520			112	toegevoegd programma

Studiegebied 2
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 2
overzicht

bron: Opentopo

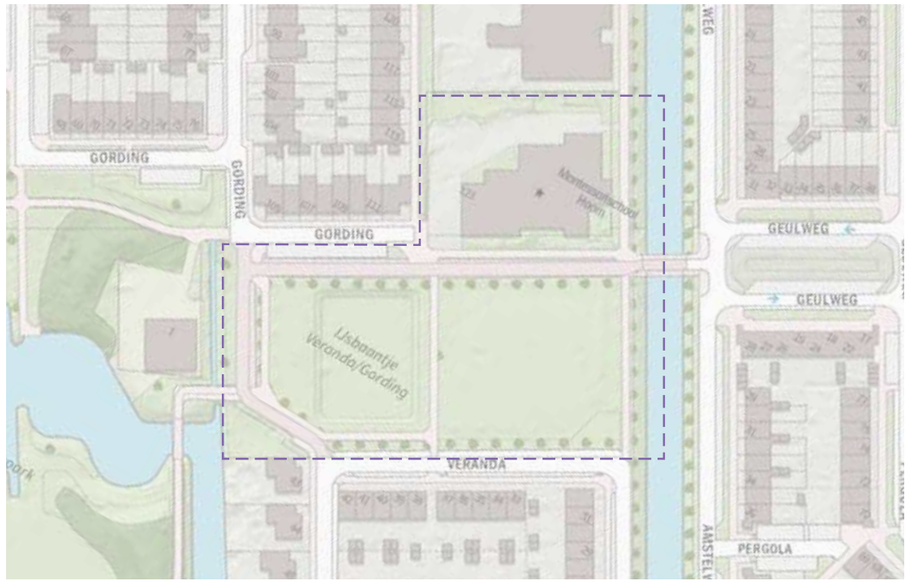


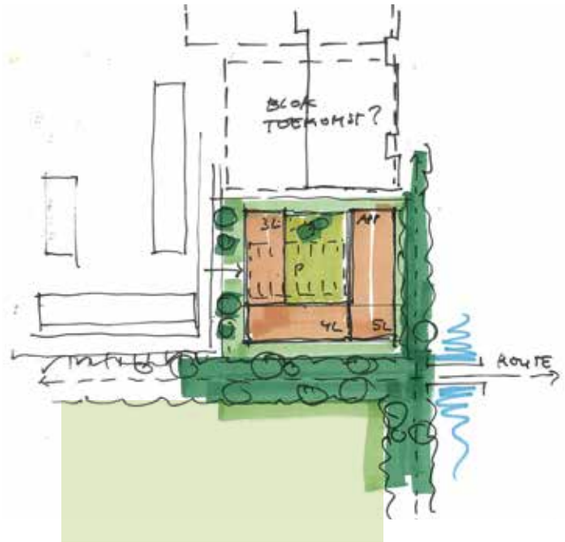
bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 2
ontwikkelscenario's

Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.





scenario 1 - 'stevig gebouw'

Een 'ontspannen' model:
- parkruimte / speelveld blijft behouden
- ter plaatse van huidige school een nieuw, stevig appartementengebouw met uitzicht op gracht en groen
- evt. in de toekomst bij vrijkomen praktijkschoollocatie vergelijkbare gebouwen/bouwblokken aan gracht doorzetten
- evt. straat (Gording) in toekomst verlengen tot Hunzeweg
- ten koste van schoollocatie

scenario 2 - 'blokken in het groen'

Model met iets grotere dichtheid, op basis van losse, kleinere appartementengebouwen in een groene setting:
- omwisseling van groen en bebouwing
- 3 portiek/corridorblokjes in huidige, grotere open parkruimte
- appartementenblok aan gracht wat steviger/hoger en met gezicht naar het water
- huidige basisschoollocatie herinrichten als nieuwe groene ruimte
- ten koste van deel parkruimte en schoollocatie

scenario 3 - 'school en woningen'

Model iets grotere dichtheid, op basis van een gemengd bouwblok school/wonen:
- behoud school op deze locatie, maar in huidige parkruimte
- daarop een tweetal blokken appartementen
- ruim voorplein/speelplein aan gracht
- stevig appartementengebouw met gezicht naar gracht op huidige schoollocatie
- ten koste van parkruimte

scenario 4 - 'gesloten bouwblok'

Model met hogere dichtheid:
- nieuw bouwblok met eengezinswoningen en appartementengebouwen op de koppen in huidige open parkruimte
- los appartementengebouw op plek huidige school
- appartementengebouwen aan de gracht wat steviger en hoger met gezicht naar de gracht
- ten koste van parkruimte en schoolocatie

Studiegebied 2
case study - schets

Er is gekozen scenario 3 nader uit te werken.

Aan de gracht wordt op de beschikbaar komende schoollocatie een wat groter appartementengebouw geplaatst, dat daar qua massa goed zou passen in een serie wat forsere gebouwen langs het water. De ruimte van de gracht wordt op die manier ook beter omsloten.

In de bestaande vrije parkruimte wordt een nieuw (senioren)wooncomplex geplaatst met twee deelgebouwen op een plint van gezamenlijke voorzieningen.
Alternatief zouden dit ook twee woongebouwen op een plint met een publieke functie kunnen zijn, als bijvoorbeeld de schoollocatie wel behouden moet blijven.

We kiezen er in deze variant voor de 'echte' parkkwaliteit in het aangelegen Mandelapark te zoeken, en het huidige trapveld deels te bebouwen. We behouden wel een kleinere groene ruimte aan de gracht, die vanaf het water gezien door het nieuwe gebouw mooi begrensd wordt. De kwalitatief hoogwaardige groene bomenstructuren worden behouden.

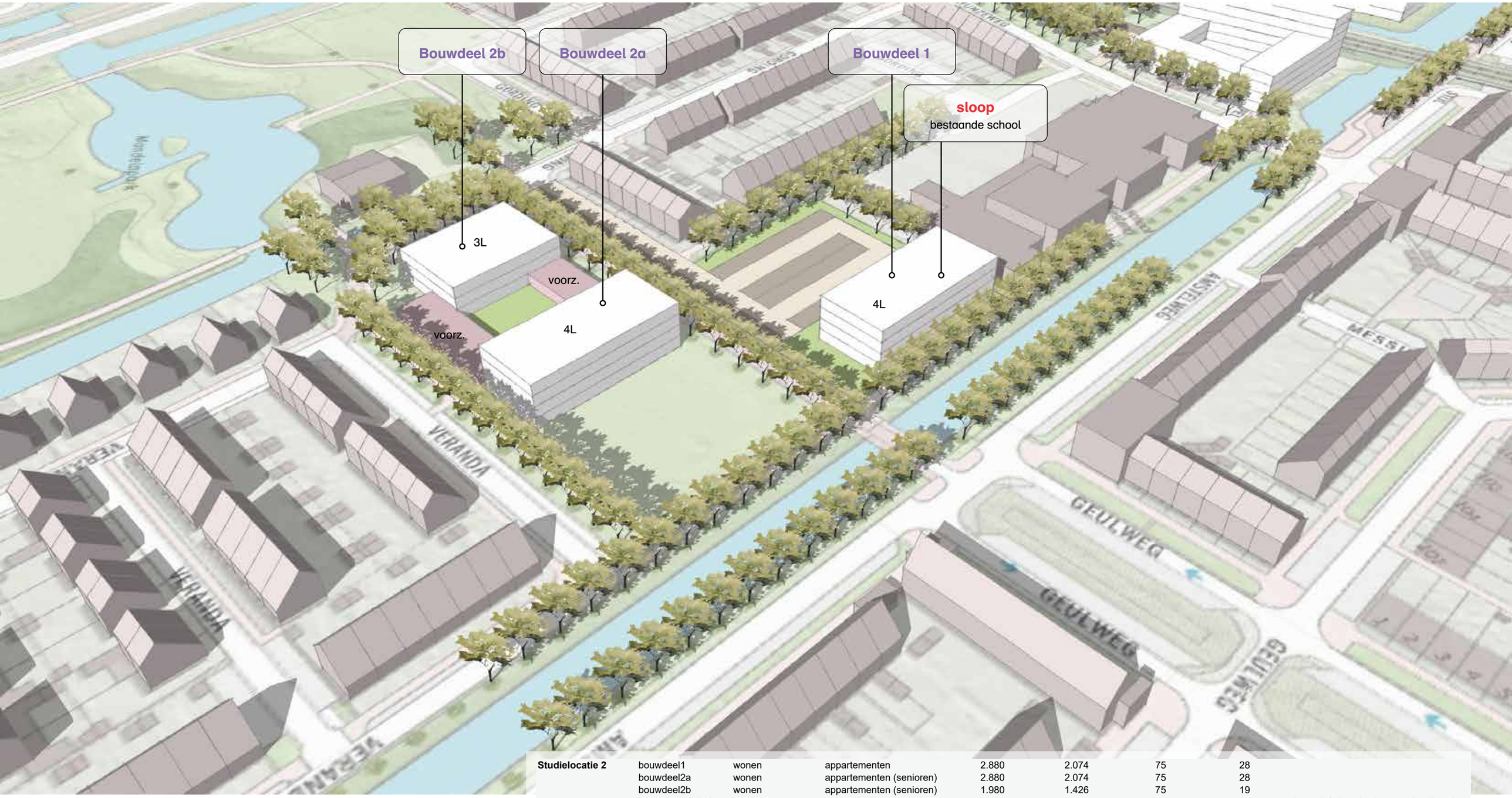
Langs de langzaamverkeerroute over de brug ontstaat een mooie afwisseling van lege ruimte en gebouwen.

Het voorstel gaat ten koste van de bestaande schoolocatie en een deel van het naastgelegen trapveld.

Op de volgende pagina wordt de schets in een massamodel/telmodel uitgewerkt.

1:1000 0 10 20 50 100

Studiegebied 2
case study - massamodel

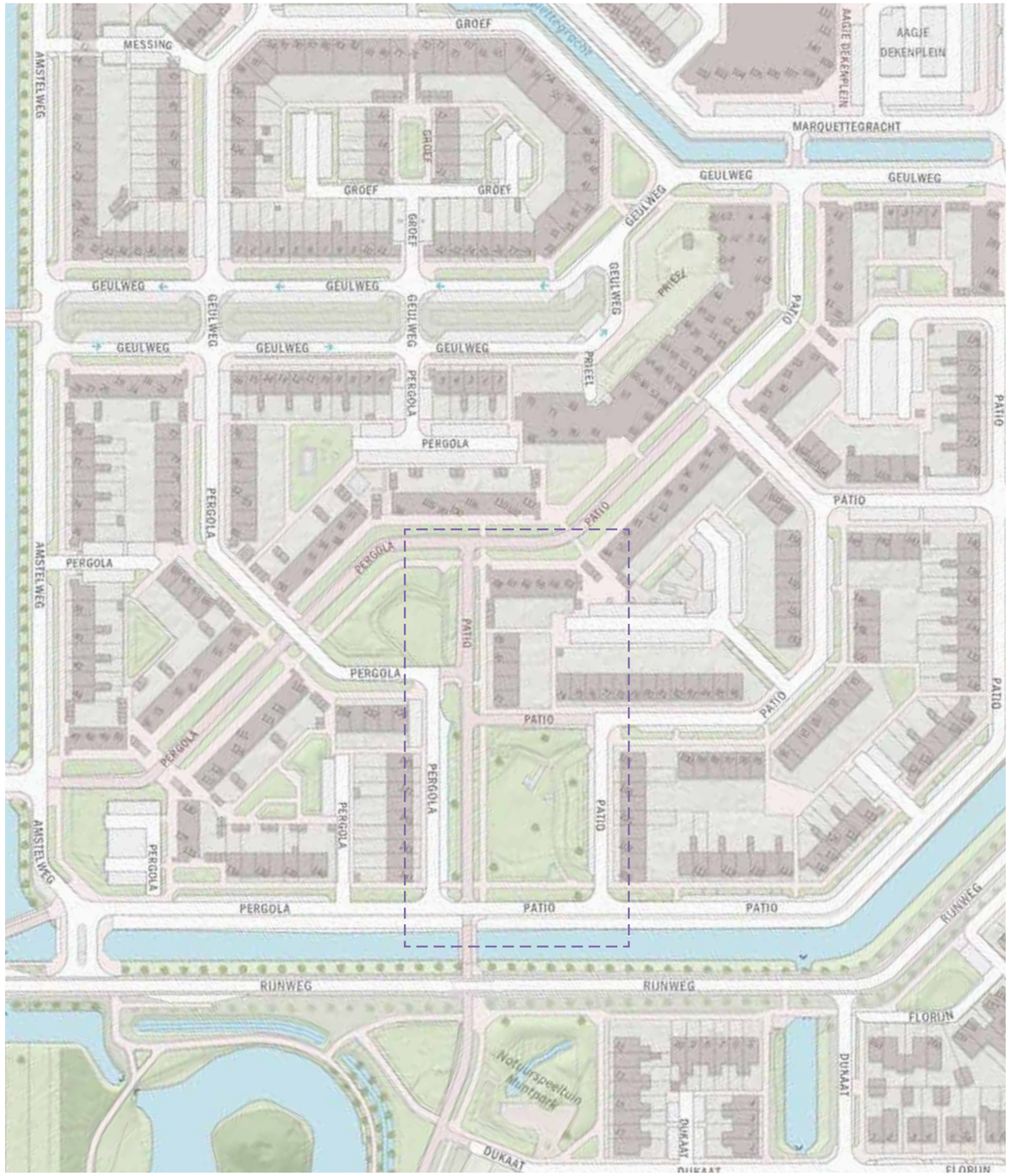


Studielocatie 2	bouwdeel1	wonen	appartementen	2.880	2.074	75	28	
	bouwdeel2a	wonen	appartementen (senioren)	2.880	2.074	75	28	
	bouwdeel2b	wonen	appartementen (senioren)	1.980	1.426	75	19	
	bouwdeel2 (plint)	wonen	gezamenlijke voorzieningen	600	-	-	-	alternatief plint als nieuwe schoollocatie
	TOTAAL			**8.340**			**74**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.150			0	sloop schoollocatie
	verschil			7.190			74	toegevoegd programma

Studiegebied 3
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 3
overzicht

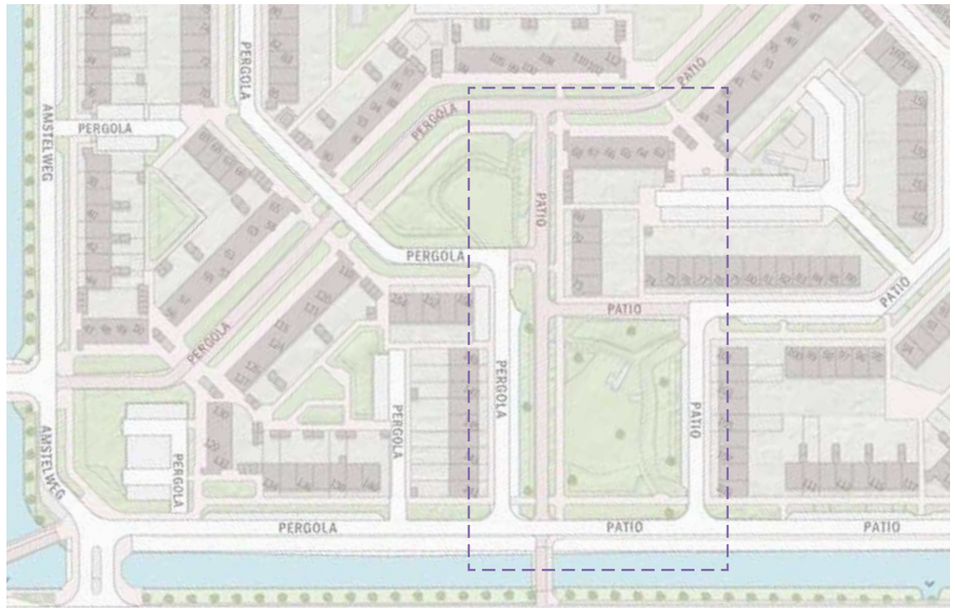


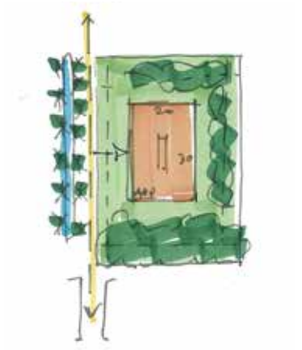
bron: Opentopo bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 3
ontwikkelscenario's

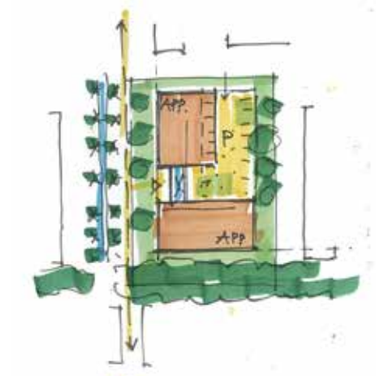
Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.





scenario 1 - 'blokje in het groen'

Een 'ontspannen' model:
- klein portiekblokje midden in de huidige open ruimte in het plantsoen
- parkeren in omliggende straten
- behoud belangrijkste groenelementen
- ten koste van veldje/speelplek op huidig plantsoen



scenario 2 - 'groter gebouw'

Model met iets grotere dichtheid:
- samengesteld appartementengebouw
- parkeren op eigen terrein
- steviger gebouw/gebaar aan grachtzijde
- ten koste van huidig plantsoen

scenario 3 - 'twee gebouwen'

Model met hogere dichtheid:
- steviger appartementengebouw langs wilgenlaantje, massa ongeveer midden tussen bestaande huizenrijen
- maaiveldparkeren ernaast, of eventueel onder het gebouw
- prominente kop aan de gracht
- deel bouwblok ten noorden vervangen door intensiever/hoger appartementengebouw als nieuw accent op de kop naast het buurtpark (zicht vanaf doorgaande fietsroute)
- ten koste van huidig plantsoen en deel huidige woningen
- gebouw langs wilgenlaantje zouden ook rug-aan-rug woningen kunnen zijn, met tuinen aan weerszijden

Studiegebied 3
case study - schets

Er is gekozen scenario 3 verder uit te werken, waarbij we de voorkeur geven aan een serie laagbouwwoningen (rug-aan-rug) boven een appartementengebouw op het bestaande plantsoen. Dat lijkt passender tussen de 2 rijen lage woningen aan weerszijden.

Net ten noorden van dit plantsoen opteren we ervoor een deel van de bestaande bebouwing te vervangen door een nieuw appartementengebouw met wat meer volume, dat met zijn front aan het buurtpark komt te staan. Zo krijgt het park meer betekenis en krijgt de doorgaande fietsroute een prettig herkenningspunt. Tegelijk voegen we woningen toe.

Het voorstel gaat ten koste van het bestaande plantsoen, een aantal laagbouwwoningen, en de korte poot van de beneden-bovenwoningen met galerij langs de fietsroute over de Pergola.

Op de volgende pagina wordt de schets in een massamodel/telmodel uitgewerkt.

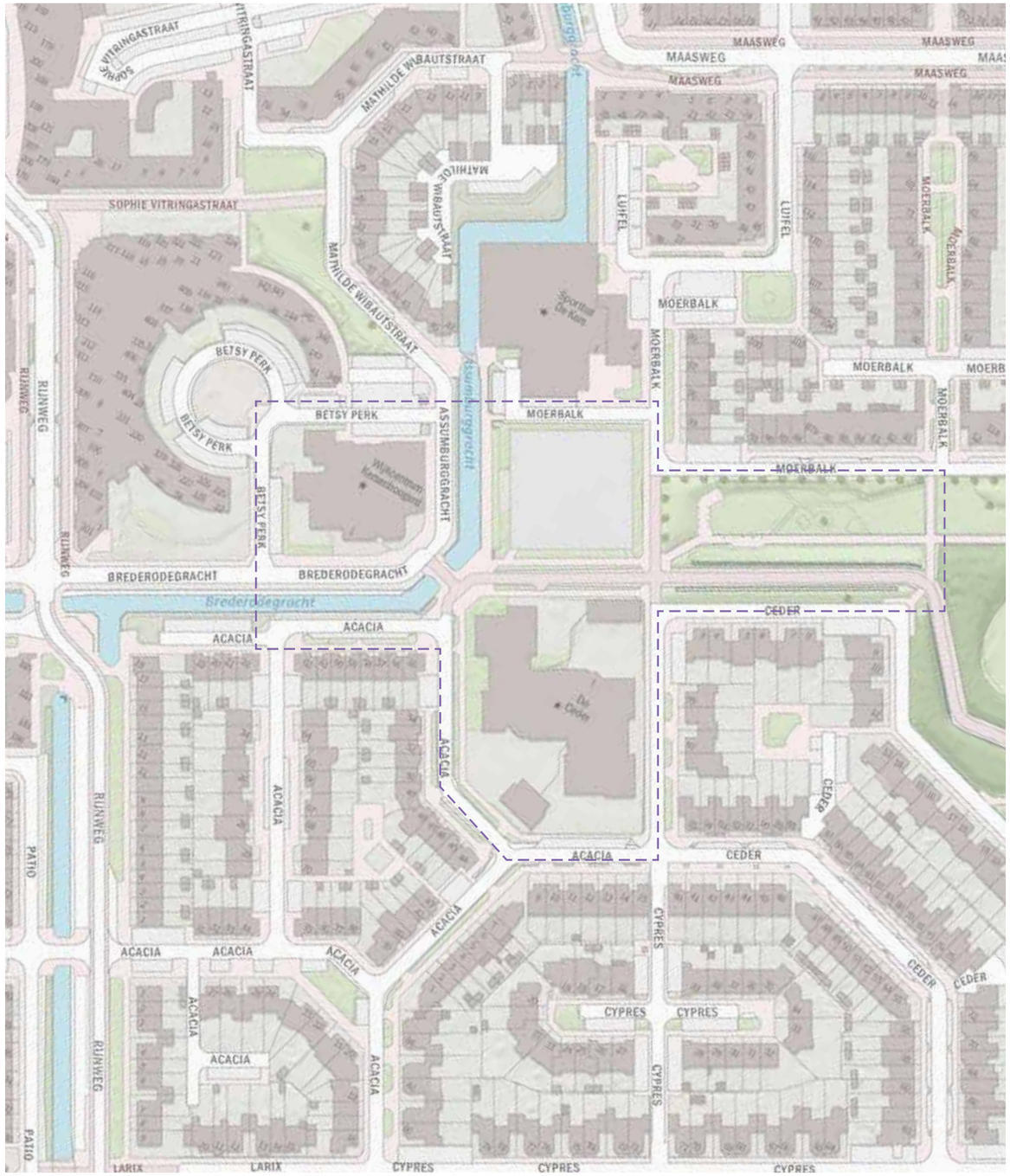
Studiegebied 3
case study - massamodel

Studielocatie 3	bouwdeel1	wonen	rug-aan-rug woningen 5,4m	2.916	2.400	120	20	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.960	2.131	75	28	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	790	-	-	-	
	TOTAAL			**6.666**			**48**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.870			18	sloop 6 EGW en korte poot galerij
	verschil			4.796			30	toegevoegd programma

Studiegebied 4
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 4
overzicht

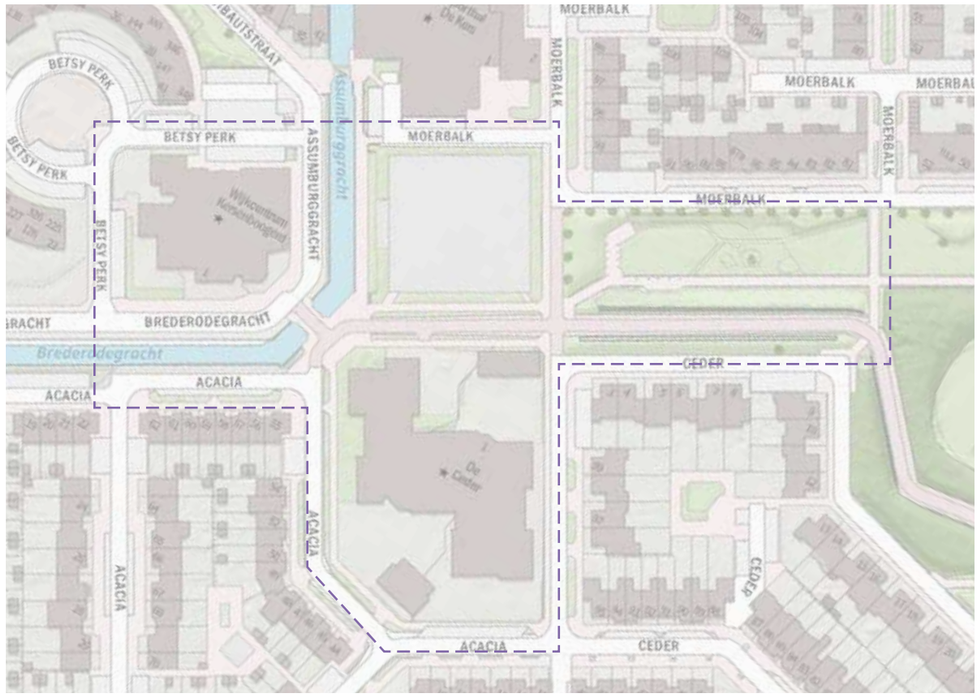


bron: Opentopo bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 4
ontwikkelscenario's

Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.



scenario 1 - 'park tot aan gracht'

- groene ruimte doortrekken tot aan gracht ten koste van 'asfaltpleintje' voor huidige sporthal
- groene ruimte beeindigen/omringen door stevige appartementengebouwen
- herontwikkeling wijkcentrum: gemengd bouwblok met wonen op plint met wijkvoorzieningen
- herontwikkeling basisschool: gemengd bouwblok met wonen op school
- nieuw gebouw plaatsen voor onaantrekkelijke gevel sporthal
- ten koste van bestaande gebouwen en huidig geasfalteerd speelplein

scenario 2 - 'plein over gracht'

Model met grotere dichtheid:
- gelijk andere model: herontwikkeling van wijkcentrum en basisschool tot steviger geprogrammeerde gemengde blokken
- nieuw gebouw op huidig speelplein
- nieuwe gebouwen markeren samen een nieuwe 'pleinruimte' over de gracht heen, met subgebieden met verschillende functies
- in de groene uitloper van het Willem Wiesepark zouden alzijdige kleinere gebouwtjes in het groen geplaatst kunnen worden, bijv. kwadrantwoningen

Studiegebied 4
case study - schets

Er is gekozen scenario 1 uit te werken.

De groene uitloper van het Willem Wiesepark, die nu uitloopt op het asfaltplein voor de sporthal, wordt verlengd tot aan de gracht.

Deze groene ruimte wordt begrensd door drie nieuwe, hogere volumes, die samen met de gracht een duidelijk einde vormen aan deze groene route door de wijk.

Aan de noordzijde wordt een appartementengebouw voor de sporthal geplaatst, dat in de huidige staat met zijn blinde gevels geen prettige aanblik vanaf het plein biedt.

Aan de westzijde wordt het huidige lage wijkcentrum vervangen door een nieuw gemengd bouwblok, waarbij woningen op een plint met nieuw wijkcentrum geplaatst worden. Dit gebouw helpt de ruimte aan de 'binnenzijde' van het Betsy Perk te omsluiten.

Aan de zuidzijde wordt ook de schoollocatie omgevormd tot een gemengd bouwblok, waarbij een nieuw complex met woningen op de school in de plint ontstaat. De nieuwe, hogere woongebouwen worden als front langs de parkruimte en in het midden van het bouwblok geplaatst, zo ver mogelijk van bestaande laagbouwwoningen vandaan.

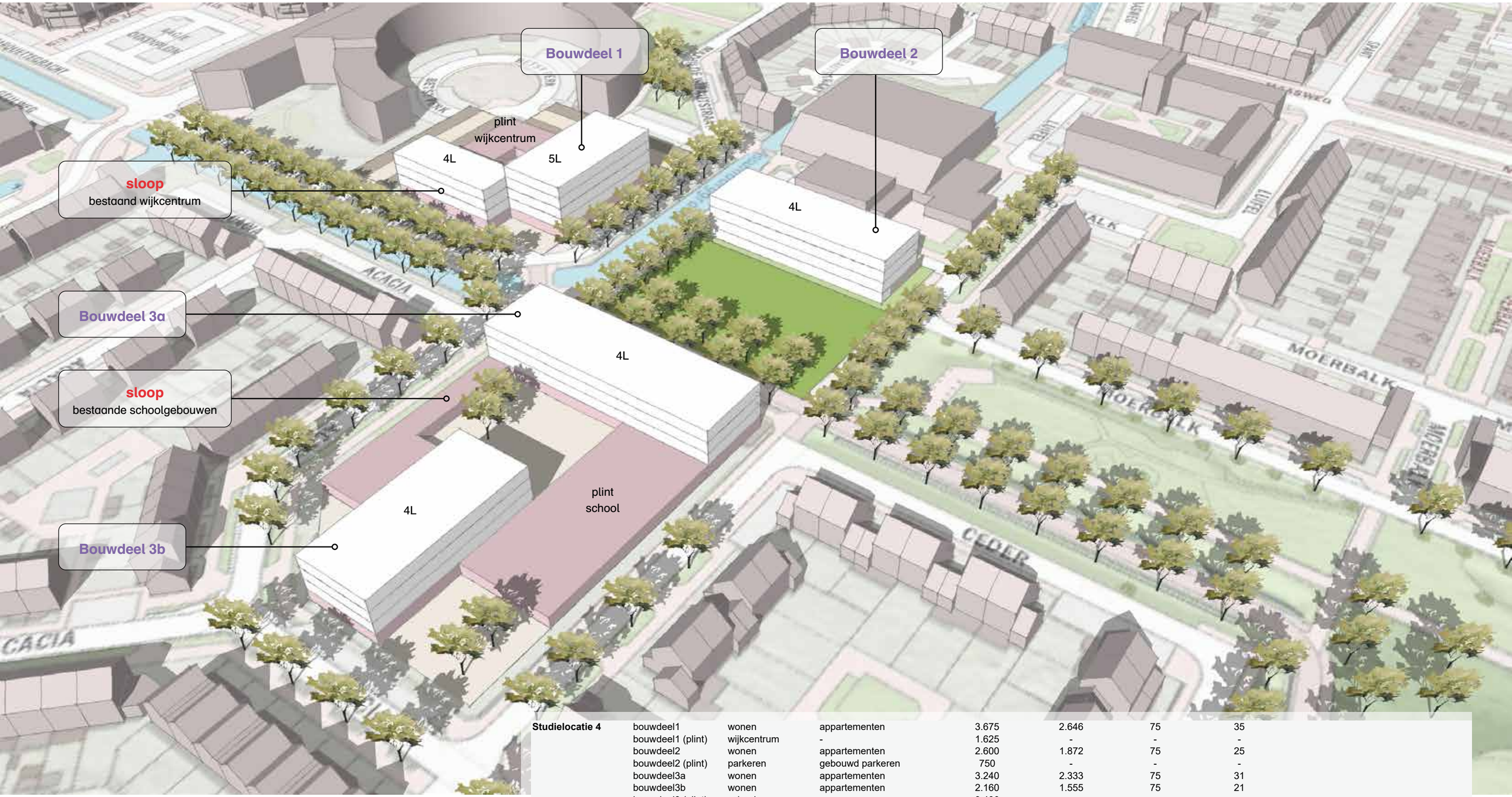
Ieder van deze deelprojecten zou onafhankelijk van elkaar en gefaseerd uitgevoerd kunnen worden, afhankelijk van de termijnen waarop verandering van de huidige gebouwen nodig of wenselijk is.

Het voorstel gaat ten koste van de bestaande schoolgebouwen en wijkcentrum, en het geasfalteerde speelplein. Nieuwe speelplekken zouden in het verlengde park weer een plek kunnen vinden.

Op de volgende pagina wordt de schets in een massamodel/telmodel uitgewerkt.

1:1000 0 10 20 50 100

Studiegebied 4
case study - massamodel

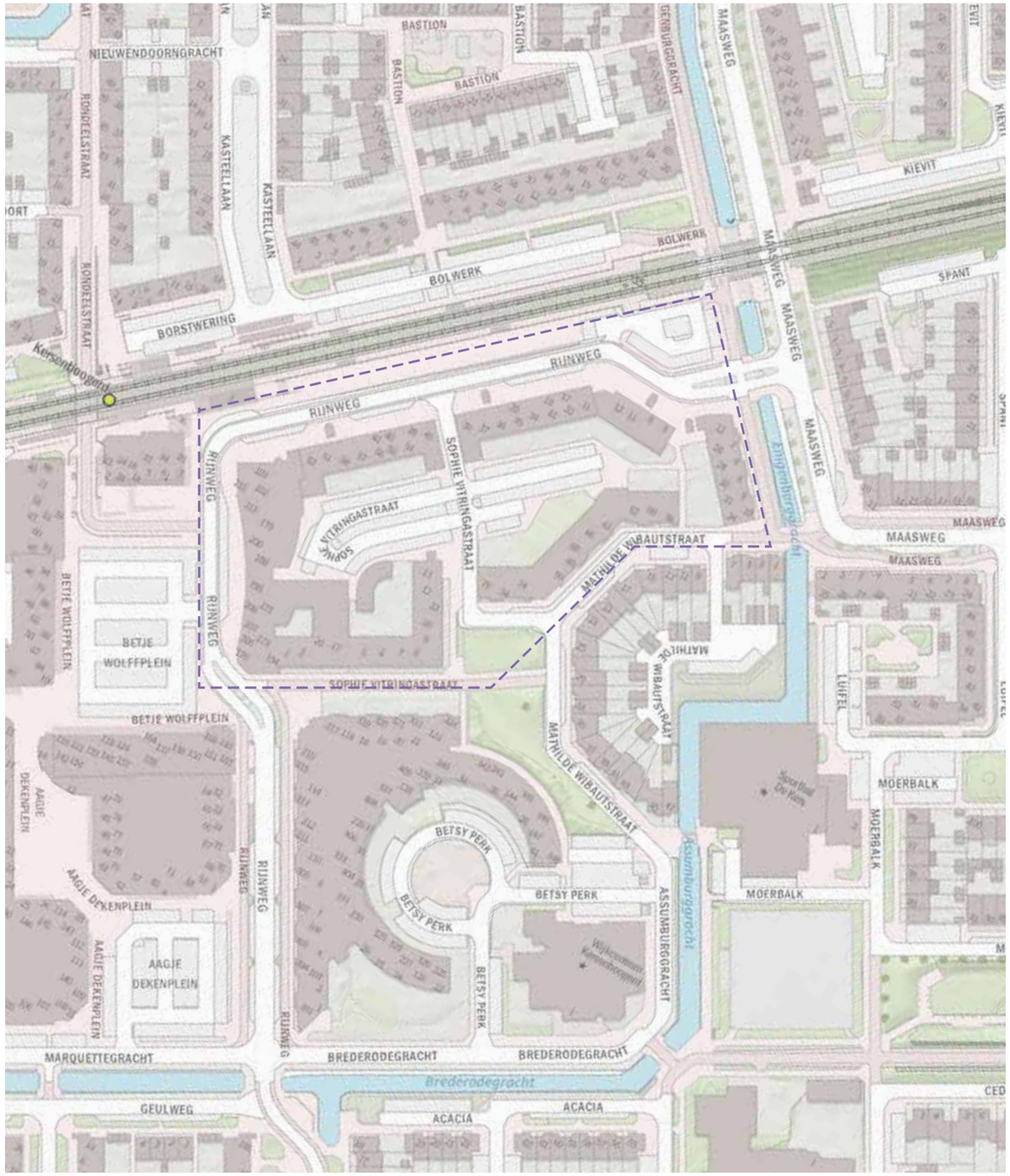


Studielocatie 4	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.675	2.646	75	35	
	bouwdeel1 (plint)	wijkcentrum	-	1.625	-	-	-	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.600	1.872	75	25	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	750	-	-	-	
	bouwdeel3a	wonen	appartementen	3.240	2.333	75	31	
	bouwdeel3b	wonen	appartementen	2.160	1.555	75	21	
	bouwdeel3 (plint)	school	-	3.400	-	-	-	
	TOTAAL			**17.450**			**112**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			4.830			0	sloop huidig wijkcentrum en schoollocatie
	verschil			12.620			112	toegevoegd programma

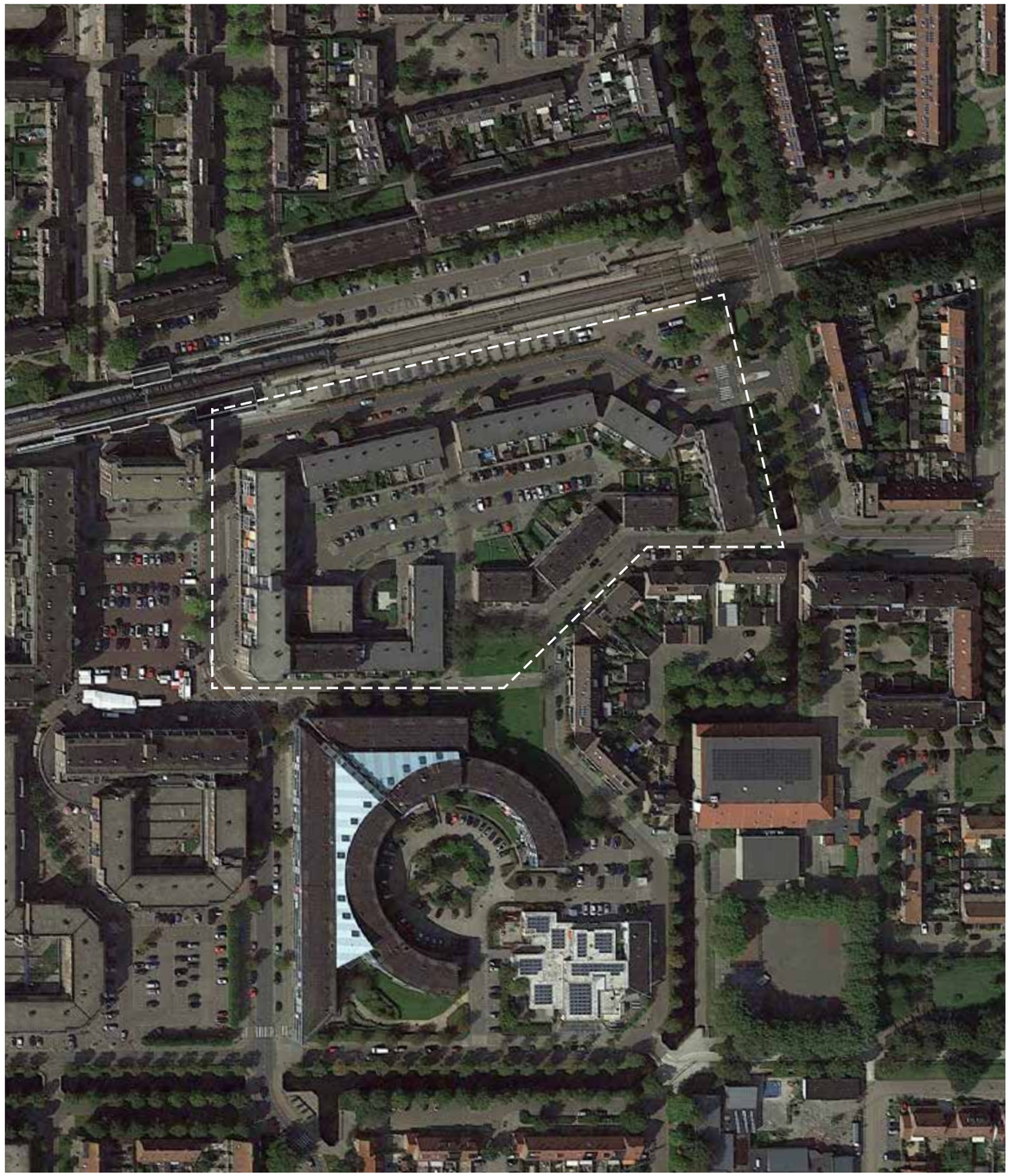
Studiegebied 5
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 5
overzicht



bron: Opentopo

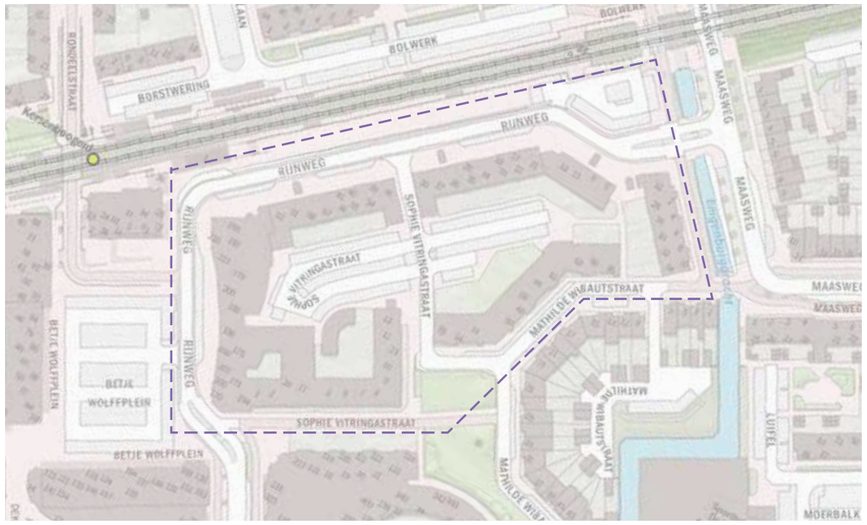


bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 5
ontwikkelscenario's

Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.



scenario 1 - 'Rijnweg ongewijzigd'

Model op basis behoud Rijnweg als bestaand:
- huidige bebouwing van lage dichtheid vervangen door intensiever stedelijke appartementenblokken
- openbare parkeergarage (P+R) opgenomen in bouwblok, voor parkeren forenzen en winkelend publiek
- Betje Wolffplein kan dan (deels) vergroend worden en meer voor verblijfsfuncties of bijvoorbeeld markt gebruikt worden, en minder als onaangename parkeervlakte
- gebouw op kop Betje Wolffplein op termijn als stationsgebouw bruikbaar maken

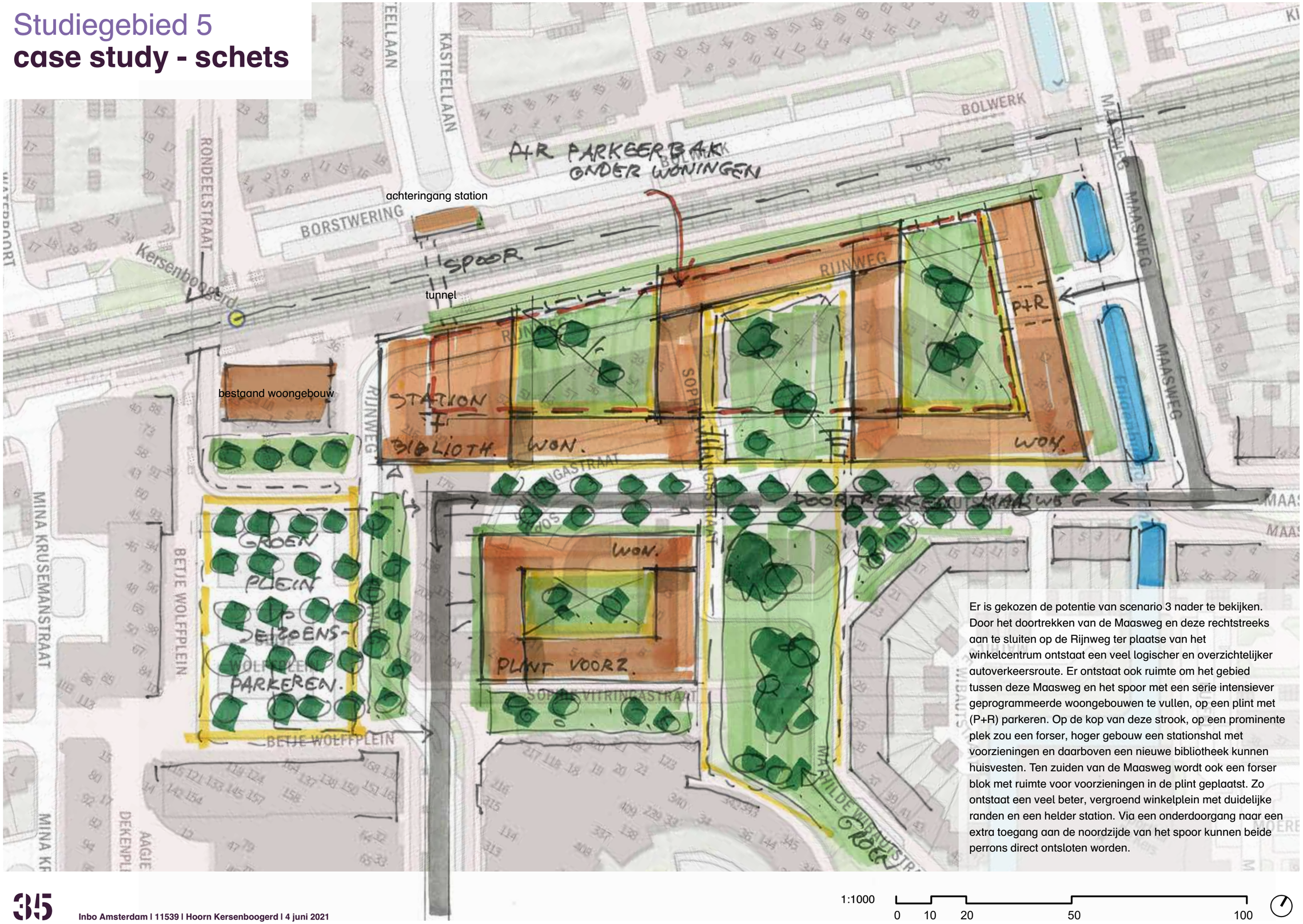
scenario 2 - 'Rijnweg verleggen'

Model op basis verleggen Rijnweg:
- brug/inrit Rijnweg vanaf spoorovergang op dezelfde plek
- Rijnweg prettige laansfeer, uitkomend op (toekomstig)stationsgebouw
- brede zone tussen verlegde Rijnweg en spoor met een grote openbare parkeergarage (P+R) met daarop (galerij-)woningen met voorzijde aan de straat
- zone ten zuiden van Rijnweg opdelen in 3 efficiente stedelijke bouwblokken met parkeren op eigen terrein
- steviger gebouw met publieke functie aan Betje Wolffplein
- groene langzaamverkeersroutes tussen de blokken
- vergroenen Betje Wolffplein; niet louter parkeren

scenario 3 - 'Maasweg doortrekken'

Model op basis opheffen Rijnweg en verlengen Maasweg:
- duidelijke, helderde autorouting door centrumzone
- prettige laansfeer Maasweg uitkomend op vergroend stationsplein
- nieuw stedelijk woningbouwblok ten zuiden van Maasweg, met voorzieningen in de plint; evt bibliotheek op de kop aan het plein?
- nieuw samengesteld bouwblok ten noorden Maasweg, met appartementen om geluidluwe binnenhoven
- grote openbare parkeerbak (P+R) onder dit complex; inrit tpv huidige brug Rijnweg
- nieuw stationsgebouw op kop noordelijke gebouwstrook
- prettige groene tussenruimtes tussen stevige gebouwranden

Studiegebied 5
case study - schets



Er is gekozen de potentie van scenario 3 nader te bekijken. Door het doortrekken van de Maasweg en deze rechtstreeks aan te sluiten op de Rijnweg ter plaatse van het winkelcentrum ontstaat een veel logischer en overzichtelijker autoverkeersroute. Er ontstaat ook ruimte om het gebied tussen deze Maasweg en het spoor met een serie intensiever geprogrammeerde woongebouwen te vullen, op een plint met (P+R) parkeren. Op de kop van deze strook, op een prominente plek zou een forser, hoger gebouw een stationshal met voorzieningen en daarboven een nieuwe bibliotheek kunnen huisvesten. Ten zuiden van de Maasweg wordt ook een forser blok met ruimte voor voorzieningen in de plint geplaatst. Zo ontstaat een veel beter, vergroend winkelplein met duidelijke randen en een helder station. Via een onderdoorgang naar een extra toegang aan de noordzijde van het spoor kunnen beide perrons direct ontsloten worden.

1:1000 0 10 20 50 100

Studiegebied 5
case study - massamodel

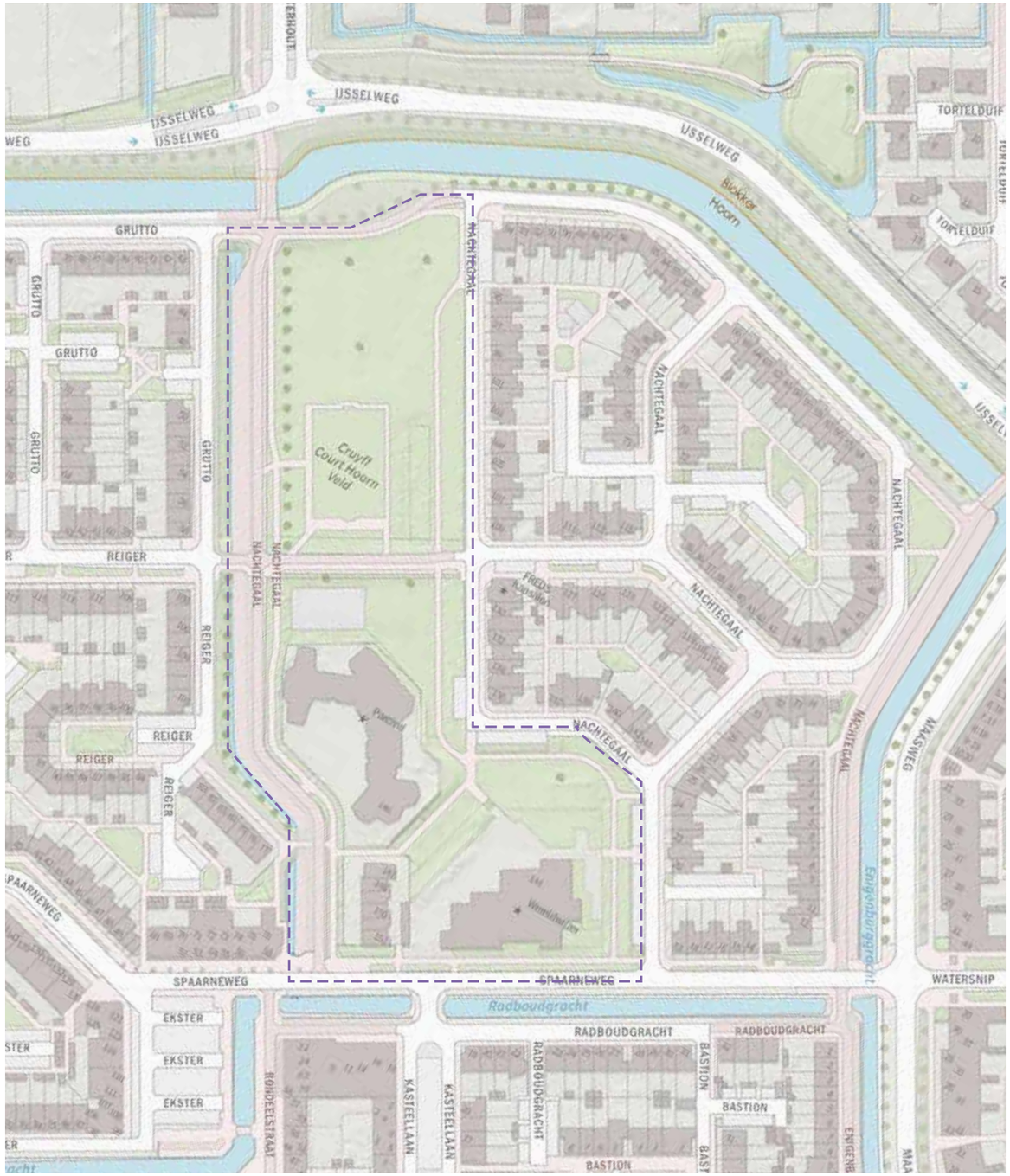
NB: deze case study zou qua gebouwmassa en woningaantallen nog geintensiveerd kunnen worden door de bouwhoogtes te verhogen. Dan zouden ook de andere gebouwen/blokken in het centrumgebied op termijn op eenzelfde manier plaats moeten maken voor intensiever bebouwing.

Studielocatie 5	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.360	2.419	75	32	
	bouwdeel1 (niv1+2)	bibliotheek	-	2.860	-	-	-	
	bouwdeel1 (plint)	station en retail	-	1.430	-	-	-	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	13.315	9.587	75	128	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	6.300	-	-	-	P+R station/winkels en parkeren woningen
	bouwdeel2 (plint)	retail/voorzieningen	-	300	-	-	-	
	bouwdeel3	wonen	appartementen	4.140	2.981	75	40	
	bouwdeel4	wonen	appartementen	6.240	4.493	75	60	
	bouwdeel4 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	1.280	-	-	-	parkeren woningen
	bouwdeel4 (plint)	retail/voorzieningen	-	800	-	-	-	
	TOTAAL			**40.025**			**260**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			16.580			166	sloop huidige bibliotheek en woonblokken
	verschil			23.445			94	toegevoegd programma

Studiegebied 6
luchtfoto

bron: Bing maps

Studiegebied 6
overzicht

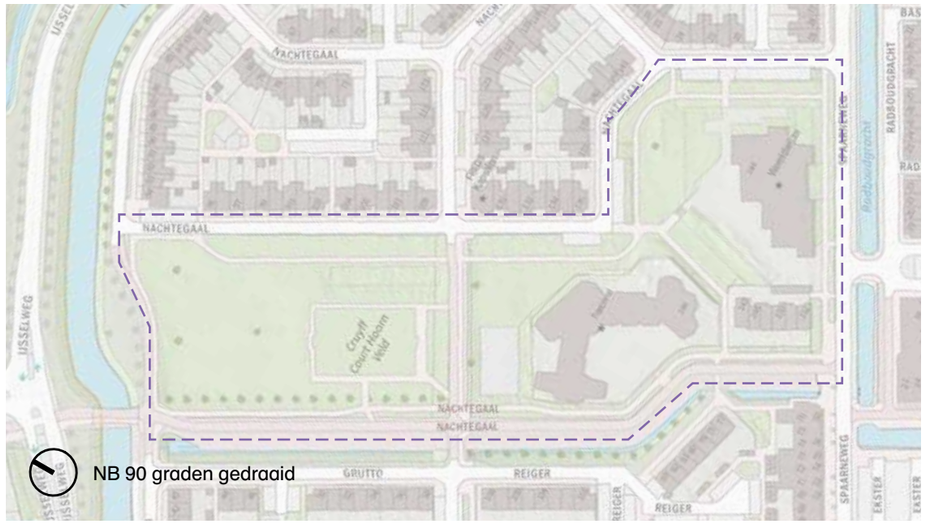


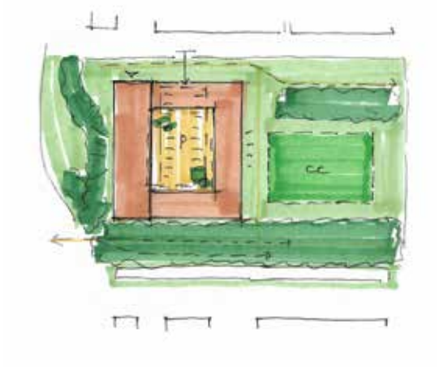
bron: Opentopo bron: Google Earth

1:2000 0 10 20 50 100

Studiegebied 6
ontwikkelscenario's

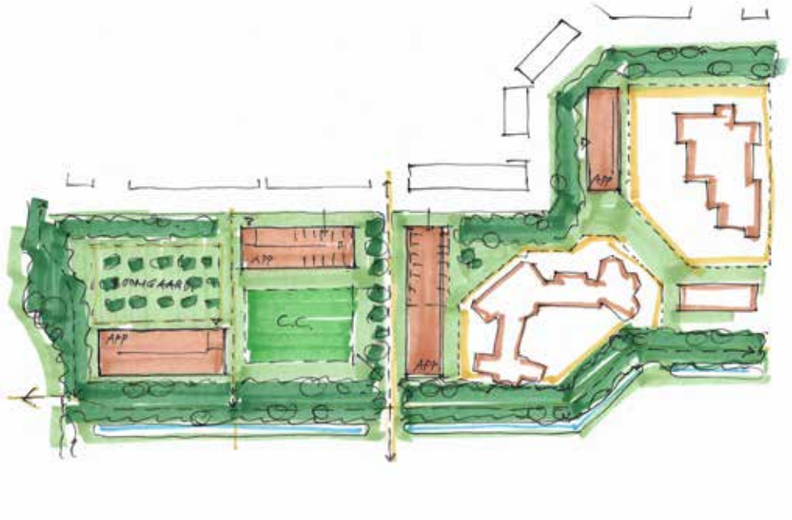
Onderstaand wordt een aantal ontwikkelscenario's geschetst. Ze zijn bedoeld als voorbeelden om een spectrum van mogelijkheden te geven van lagere en hogere dichtheid. Daartussen zijn uiteraard nog andere variaties mogelijk. Elementen/ deelgebieden van verschillende scenario's zouden met elkaar gecombineerd kunnen worden. Elementen/deelgebieden zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.





scenario 1 - 'enkel bouwblok'

Een 'ontspannen' model:
- een enkel, nieuw appartementengebouw aan de noordzijde aan het water, als markant punt bij binnenkomst wijk uit het noorden
- stevige rand/front naar het water
- parkeren onder grbouw
- behoud scholen, Cruyff Court als bestaand
- ten koste van huidige boomgaard



scenario 2 - 'inpassing gebouwen'

Model met iets grotere dichtheid, op basis van inpassing nieuwe gebouwen op 'lege' plekken in bestaande structuur:
- 4 nieuwe (appartementen) gebouwen, naast boomgaard, naast Cruyff Court, langs fietsroute (dekt 'achterkant' Vrije school af) en in groenstrook achter Openbare school
- behoud groot deel groenkwaliteit
- behoud (grootste deel) boomgaard, Cruyf Court, scholen
- ten koste van groenstroken, boomgroepen, basketbalveld

scenario 3 - 'nieuwe bouwblokken'

Model met grotere dichtheid op basis van herindeling hele zone:
- 2 nieuwe gesloten bouwblokken
- kleinere parkzone verhuist naar centrale plek op de huidige locatie Vrije school, dichtbij bestaande en nieuwe woningen; Cruyff Court kan evt. meeverhuizen
- bouwblok met eengezinswoningen aan noordzijde, met op de koppen aan de gracht en naar het park steviger appartementengebouwen
- stevig gemengd bouwblok met 2 scholen met daarop appartementen aan de gracht; aan de andere zijde woningen aan het park; daartussen schoolpleinen
- ten koste van boomgaard, Cruyff Court, huidige scholen en slecht gesitueerd woningblokje Intermaris op de hoek tussen de twee scholen

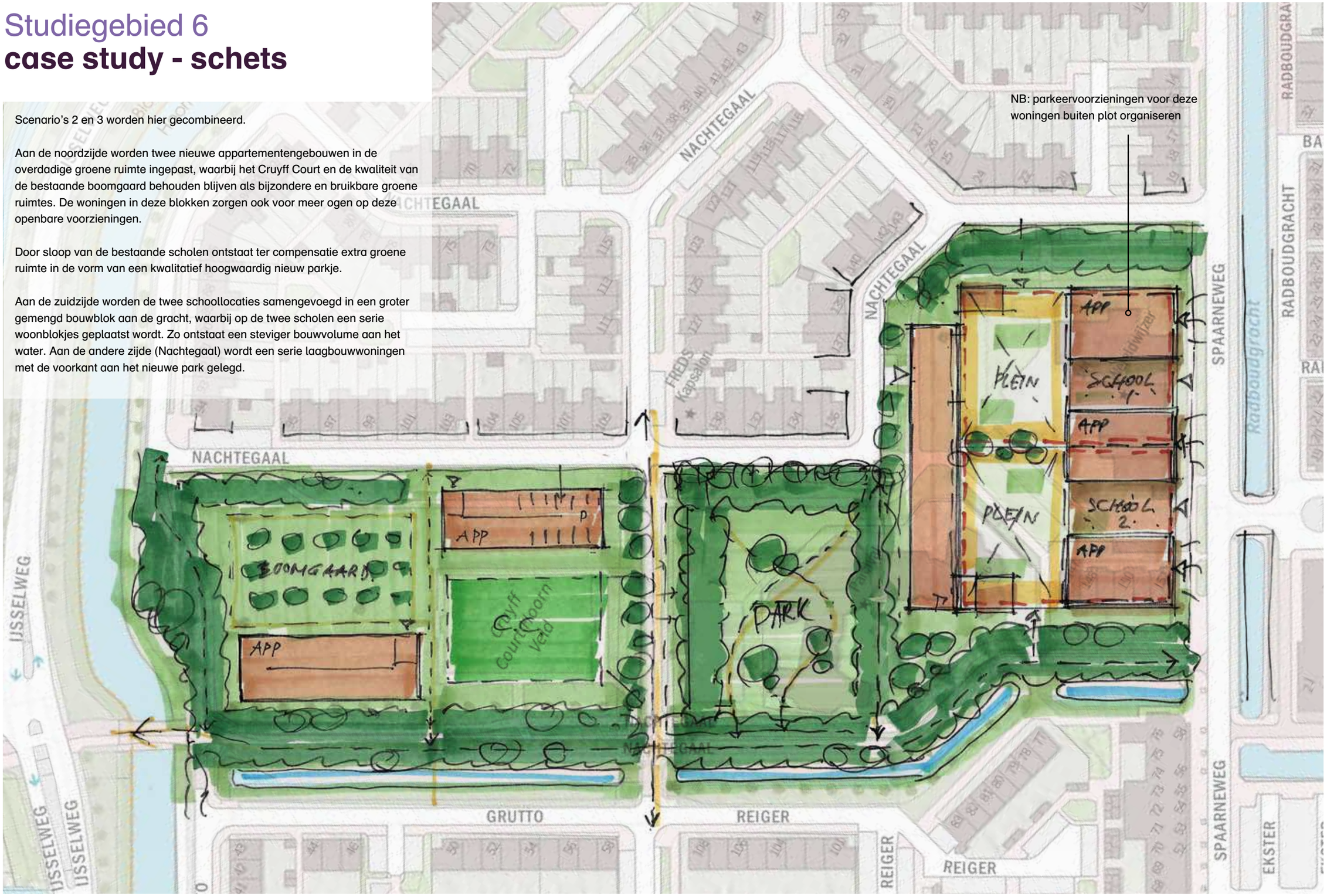
Studiegebied 6
case study - schets

Scenario's 2 en 3 worden hier gecombineerd.

Aan de noordzijde worden twee nieuwe appartementengebouwen in de overdadige groene ruimte ingepast, waarbij het Cruyff Court en de kwaliteit van de bestaande boomgaard behouden blijven als bijzondere en bruikbare groene ruimtes. De woningen in deze blokken zorgen ook voor meer ogen op deze openbare voorzieningen.

Door sloop van de bestaande scholen ontstaat ter compensatie extra groene ruimte in de vorm van een kwalitatief hoogwaardig nieuw parkje.

Aan de zuidzijde worden de twee schoollocaties samengevoegd in een groter gemengd bouwblok aan de gracht, waarbij op de twee scholen een serie woonblokjes geplaatst wordt. Zo ontstaat een steviger bouwvolume aan het water. Aan de andere zijde (Nachtegaal) wordt een serie laagbouwwoningen met de voorkant aan het nieuwe park gelegd.



1:1000

0 10 20 50 100

Studiegebied 6
case study - massamodel

Studielocatie 6	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.150	2.268	75	30	
	bouwdeel1 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	450	-	-	-	parkeren woningen
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.400	1.728	75	23	
	bouwdeel3	wonen	beneden-bovenwon. 6,0m	2.880	2.200	100	22	
	bouwdeel4a	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4b	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4c	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4 (plint)	2 scholen	-	2.700	-	-	-	huidige schoollocaties ieder ca 1250m2bvo
	TOTAAL			**16.980**			**127**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			3.430			6	sloop huidige 2 scholen en woonblokje 6 EGW
	verschil			13.550			121	toegevoegd programma

deel 3 - samenvatting

Inbreidingslocaties
case studies

Voor elk van de zes aangewezen studiegebieden in het eerste deel van dit document is als voorbeeldduitwerking een ‘case study’ gedaan in het tweede deel, met als doel een verkenning te doen naar een mogelijke andere ruimtelijke invulling en de daarbij mogelijke woningaantallen. De scenarioschetsen bij iedere studielocatie geven een idee van andere mogelijke invullingen.

Van de onderstaande 6 casestudies zijn op de volgende pagina de te verwachten woningaantallen berekend op basis van het BVO van de bouwmassa’s.

studiegebied 1

studiegebied 2

studiegebied 3

studiegebied 4

studiegebied 5

studiegebied 6

Alle studiegebieden
overzicht totalen

* BVO-GBO(wooneenheden) factor 0,72
** aanname gemiddeld woningoppervlak; 3-kamerwoning
*** sloop aantallen en oppervlakte obv schatting

Locatie	gebouw	functie	type	BVO	GBO (factor)*	GBO/woning**	woningaantal	opmerkingen
Studielocatie 1	bouwdeel1	wonen	appartementen	5.500	3.960	75	53	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	5.900	4.248	75	57	
	bouwdeel3	wonen	eengezinswoningen 5,4m	4.320	3.240	120	27	alternatief Bebo's
	TOTAAL			**15.720**			**136**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.200			24	sloop 3 gebouwen Dorpel
	verschil			14.520			112	toegevoegd programma
Studielocatie 2	bouwdeel1	wonen	appartementen	2.880	2.074	75	28	
	bouwdeel2a	wonen	appartementen (senioren)	2.880	2.074	75	28	
	bouwdeel2b	wonen	appartementen (senioren)	1.980	1.426	75	19	
	bouwdeel2 (plint)	wonen	gezamenlijke voorzieningen	600	-	-	-	alternatief plint als nieuwe schoollocatie
	TOTAAL			**8.340**			**74**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.150			0	sloop schoollocatie
	verschil			7.190			74	toegevoegd programma
Studielocatie 3	bouwdeel1	wonen	rug-aan-rug woningen 5,4m	2.916	2.400	120	20	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.960	2.131	75	28	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	790	-	-	-	
	TOTAAL			**6.666**			**48**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			1.870			18	sloop 6 EGW en korte poot galerij
	verschil			4.796			30	toegevoegd programma
Studielocatie 4	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.675	2.646	75	35	
	bouwdeel1 (plint)	wijkcentrum	-	1.625	-	-	-	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.600	1.872	75	25	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	750	-	-	-	
	bouwdeel3a	wonen	appartementen	3.240	2.333	75	31	
	bouwdeel3b	wonen	appartementen	2.160	1.555	75	21	
	bouwdeel3 (plint)	school	-	3.400	-	-	-	
	TOTAAL			**17.450**			**112**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			4.830			0	sloop huidig wijkcentrum en schoollocatie
	verschil			12.620			112	toegevoegd programma
Studielocatie 5	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.360	2.419	75	32	
	bouwdeel1 (niv1+2)	bibliotheek	-	2.860	-	-	-	
	bouwdeel1 (plint)	station en retail	-	1.430	-	-	-	
	bouwdeel2	wonen	appartementen	13.315	9.587	75	128	
	bouwdeel2 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	6.300	-	-	-	P+R station/winkels en parkeren woningen
	bouwdeel2 (plint)	retail/voorzieningen	-	300	-	-	-	
	bouwdeel3	wonen	appartementen	4.140	2.981	75	40	
	bouwdeel4	wonen	appartementen	6.240	4.493	75	60	
	bouwdeel4 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	1.280	-	-	-	parkeren woningen
	bouwdeel4 (plint)	retail/voorzieningen	-	800	-	-	-	
	TOTAAL			**40.025**			**260**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			16.580			166	sloop huidige bibliotheek en woonblokken
	verschil			23.445			94	toegevoegd programma
Studielocatie 6	bouwdeel1	wonen	appartementen	3.150	2.268	75	30	
	bouwdeel1 (plint)	parkeren	gebouwd parkeren	450	-	-	-	parkeren woningen
	bouwdeel2	wonen	appartementen	2.400	1.728	75	23	
	bouwdeel3	wonen	beneden-bovenwon. 6,0m	2.880	2.200	100	22	
	bouwdeel4a	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4b	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4c	wonen	appartementen	1.800	1.296	75	17	
	bouwdeel4 (plint)	2 scholen	-	2.700	-	-	-	huidige schoollocaties ieder ca 1250m2bvo
	TOTAAL			**16.980**			**127**	**totaal nieuwbouw**
	sloop***			3.430			6	sloop huidige 2 scholen en woonblokje 6 EGW
	verschil			13.550			121	toegevoegd programma
TOTAAL studiegebieden			**BVO**	**105.181**		**woningen**	**758**	**nieuwbouw**
				29.060			214	sloop
				76.121			544	toegevoegd programma

Conclusie
evaluatie

Uit deze verkenning naar inbreidingslocaties in en rondom het centrumgebied van Kersenboogerd kunnen we een aantal conclusies trekken.

De case studies voor de 6 studielocaties tonen aan dat er mogelijkheden en aanleidingen te vinden zijn voor substantiële woningaantallen.

Deze studie is gedaan met focus op het toevoegen van volume en dus woningvoorraad. Meer woningen binnen de contouren van de bestaande stad gaan ten koste van andere functies of groene ruimte. Er zullen kwalitatieve afwegingen en strategische keuzes moeten worden gemaakt. Deze studie moet in samenhang bekeken worden met andere studies (bijv. Wurck, Stek en hoogbouwvisie).

Niet alles kan nu. Er is in de verschillende modellen zowel laaghangend fruit te vinden als ontwikkelingen voor in de (verdere) toekomst. De juiste fasering hiervan vraagt aandacht.

De meeste locaties met een openbare functie in bezit van de gemeente (scholen, wijkcentrum) zijn enkellaags en daarmee ruimtelijk minder efficient. In de toekomst functies combineren door deze gebouwen te herontwikkelen tot gemengde bouwblokken met woningbouw biedt kansen tot intensivering.

Wanneer we gebouwen inpassen in de bestaande context lenen deze zich met name voor appartementen en in mindere mate voor eengezinswoningen. De vraag is of dit strookt met de bestaande en te verwachten woonwensen in de wijk.

Er zijn andere gebieden, waarbij een intensiveringsslag gemaakt kan worden:
- herontwikkeling winkelcentrum
- spoorzone / station (Transfer Oriented Design)
- bezit Intermaris (o.a. sluiten bouwblokken spoorzone)
- boventallige parkeerkoffers (maar geringe woningaantallen haalbaar)
- de hoogbouwvisie Hoorn geeft ruimte het nog hogerop te zoeken. Met name in het centrumgebied en langs het spoortraject. Deelgebied 5 zou zich bijvoorbeeld ook lenen voor nog hogere bebouwing.

inbo
Koningin Wilhelminaplein 29
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam

020 421 2422

contactpersonen:
Jop Alberts (jop.alberts@inbo.com)
Arjan Dubois (arjan.dubois@inbo.com)

In opdracht van:

gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1 I Postbus 603 I 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 I www.hoorn.nl

contactpersonen:
Roos Langendijk
Nina Zandbergen

www.inbo.com