Huesmolen Zuid

Voormalige PostNL locatie

Stedenbouwkundig plan

Concept

Juli 2021



GEMEENTE HOORN

Inhoud

	Inleiding	3
1	Locatie	6
2	Plantoelichting	8
3	Beeldkwaliteit	24

Colofon

Stedenbouwkundig ontwerp
Mark van der Heide Urban Design

in samenwerking met
Fu Factory

Architectonisch ontwerp
Format Architecten

Opdrachtgever
gemeente Hoorn

juli 2021

Inleiding

Deze rapportage beschrijft het stedenbouwkundig plan voor de locatie van het voormalige postkantoor, aan de Huesmolen 223 in Hoorn. De eigenaar van het perceel is van plan op de locatie van het oude postkantoor een woongebouw te maken met in totaal vijf woonlagen. In de plint voorziet het gebouw in een combinatie van detailhandel en commerciële of maatschappelijke dienstverlening.

De Huesmolen is in schaal de grootste van de drie wijkwinkelcentra van Hoorn. Helaas kent het van de drie wijkcentra ook de grootste leegstand. De Detailhandelsnota 2020-2025 geeft ten aanzien van wijkcentra aan dat het gewenst is om dezen kwalitatief te versterken, zodat iedere bewoner binnen aanvaardbare afstand toegang heeft tot een complete boodschappenlocatie. Om de aantrekkingskracht van het winkelcentrum te vergroten, is door de eigenaren in de afgelopen jaren geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft onder meer geresulteerd in het dempen van de gracht en een nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de beoogde kwaliteitsslag. De ontwikkeling van de locatie van het voormalige postkantoor biedt kansen voor een verdere versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Huesmolen als woon- en winkelgebied. De ontwikkeling van een woongebouw is in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde visie Toekomst van de stad. In dit document is de ambitie vastgelegd om meer woningen in de nabijheid van het winkelcentrum te bouwen. Het voorgaande is voor de gemeente reden om het initiatief te steunen.







Locatiebeelden

Nota van Uitgangspunten

In het bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel van het oude postkantoor is sprake van een kantoorbestemming. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan gemaakt zal moeten worden om ontwikkeling mogelijk te maken. Met het oog daarop heeft de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota is uiteengezet welk beleid er op de locatie van kracht is en aan welke technische randvoorwaarden en uitgangspunten de ontwikkeling moet voldoen. De Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn op 1 juni 2021 nadat deze besproken en geaccordeerd is door de initiatiefnemer. Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld binnen de kaders gesteld in de Nota van Uitgangspunten.

Proces

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling. Het zal voorgelegd worden aan bewoners en belanghebbenden uit de omgeving en aan de welstandscommissie. Na deze consultatieronde zal het stedenbouwkundig plan worden afgerond en voorgelegd worden aan het college van Burgemeester en Wethouders / de gemeenteraad. Het vastgestelde plan dient vervolgens als grondslag voor het bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkeling zal parallel aan-, en als onderdeel van het stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteit plan worden opgesteld. Dit dient om de relatie met de toch wat complexe omgeving inzichtelijk te maken

Leeswijzer

Dit document beschrijft in hoofdstuk 1 de locatie. In het tweede hoofdstuk is het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een beknopt aantal regels voor de beoogde beeldkwaliteit.

Luchtfoto historische situatie >



1 Locatie

Het nieuwe woongebouw bevindt zich aan de noordzijde van het perceel waar voorheen het postkantoor stond. Momenteel ligt de locatie braak en wordt het terrein deels gebruikt als tijdelijk parkeerterrein. Daarnaast doet het stedenbouwkundig plan uitspraken over de herinrichting van de openbare ruimte. Dit betreft het onbebouwde deel van de locatie van het voormalige postkantoor, maar ook worden enkele ingrepen voorgesteld voor de rest van de zuidelijke entree van het winkelcentrum.

Het winkelcentrum De Huesmolen dateert uit de jaren ’80. Het is opgebouwd rondom een centraal voetgangersgebied, bestaande uit een hoofdroute van noord naar zuid en enkele vertakkingen. De winkels zijn georiënteerd op het voetgangersgebied. Aan de buitenzijde van het complex overheersen de achterzijden en laad- en losgelegenheden. Op de winkels bevindt zich een tweede maaiveld, van waaruit de woningen op de verdieping worden ontsloten. In de loop van de jaren is het complex hier en daar gemoderniseerd, in de vorm van luifels en gebouwde uitbreidingen.

De Huesmolen is het wijkwinkelcentrum van Risdam. Er zijn twee supermarkten (Lidl en Deen). Het niet-dagelijkse aanbod, zoals kleding, huishoudelijke artikelen, boeken en schoenen bedraagt ruim 2.000 m2 wvo. De Huesmolen kent veel leegstand (ruim 1.500 m2 wvo). Distributieplanologisch bestaat vooral ruimte voor uitbreiding van de supermarkten. Vooral de Lidl-supermarkt is aan de kleine kant. Er zijn plannen om op termijn de Lidl te verhuizen naar de noordzijde van het winkelcentrum, met een groter winkeloppervlak als inzet. Dit zou bijdragen aan het haltermodel waarnaar gestreefd wordt, waarin de supermarkten op de beide koppen van de winkelstraat fungeren als trekker.
In aanvulling op de winkels met bovengelegen woningen bevinden zich in het winkelcentrum het wijkcentrum, de bibliotheek en bowling Hoorn. Aan de zuidwestzijde van het winkelcentrum bevindt zich een haakvormig blok met woningen en appartementen.

Rondom het winkelcentrum bevindt zich de auto-ontsluiting en het parkeren. Aan de zuid- en westzijde sluiten deze entrees aan op het omliggende wegennet. Groen en water bevinden zich overwegend aan de buitenranden van de locatie. Gebouwen en openbare ruimte van het winkelcentrum zelf hebben een uitgesproken steenachtig karakter.

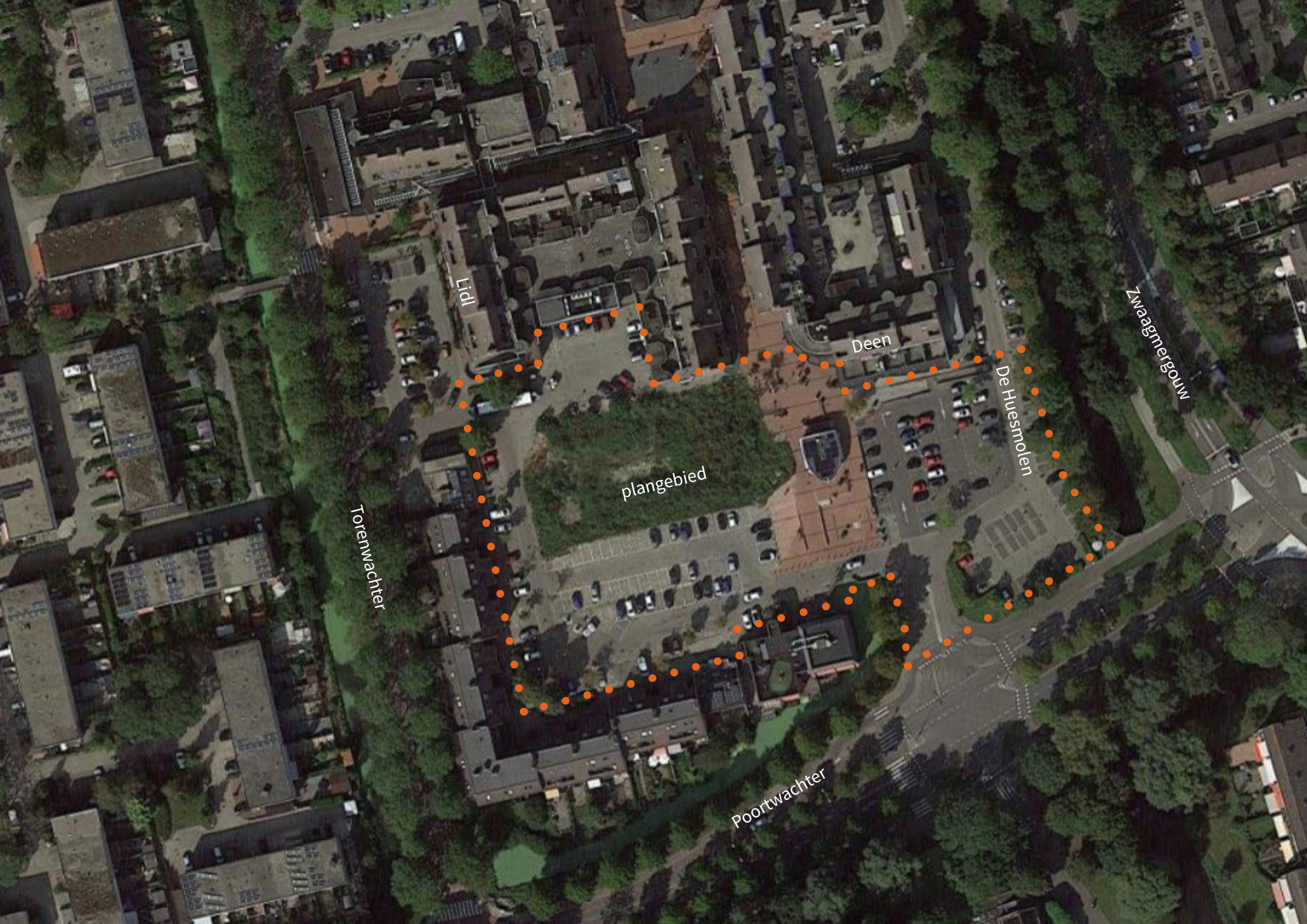






Locatiebeelden

Plangebied >


Lidl
Deen
De Huesmolen
Zwaagmergouw
plangebied
Torenwachter
Poortwachter

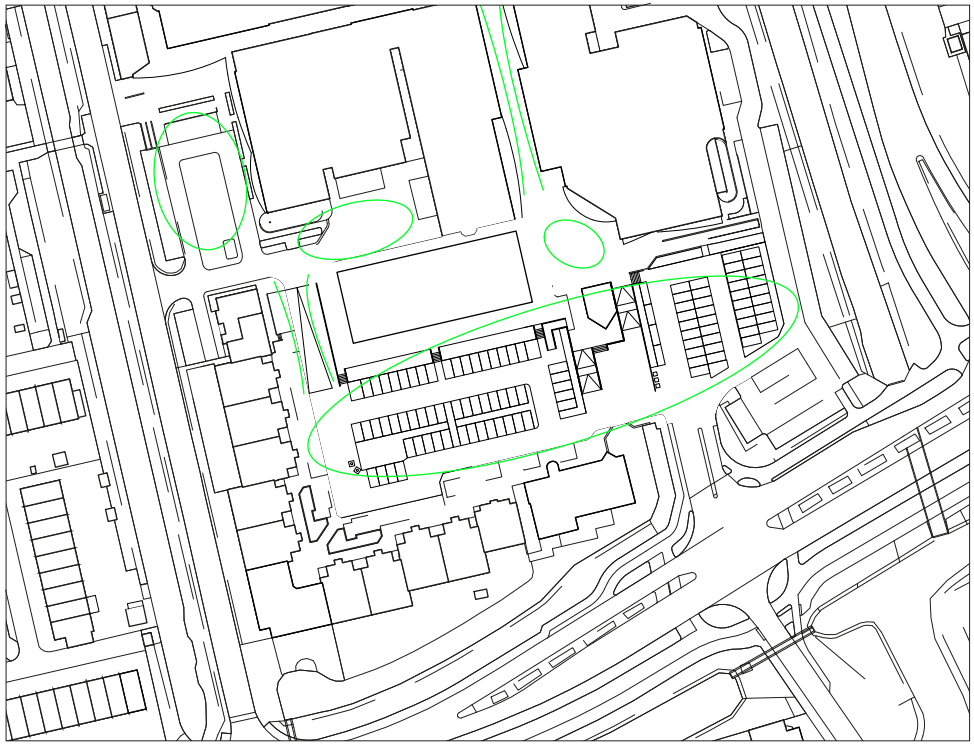
2 Plantoelichting

Hoofdopzet

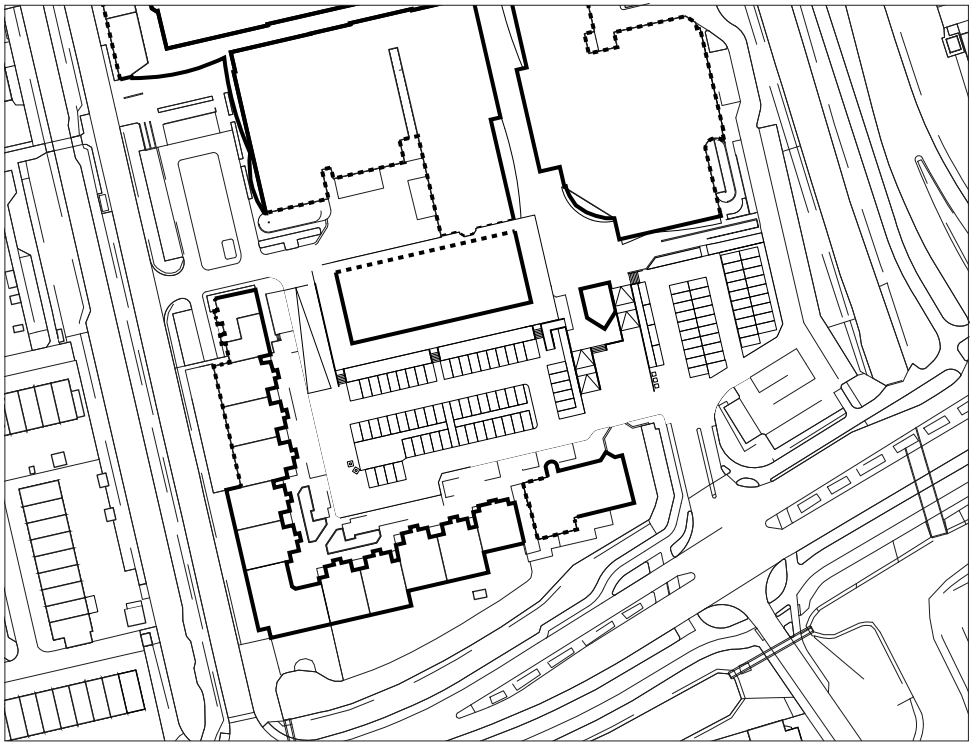
Het stedenbouwkundig plan voorziet in een gebouw van vijf lagen aan de noordzijde van de PostNL locatie, met circa 28 woningen. Het gebouw sluit aan op de zuidelijke entree van het kernwinkelgebied. Het volume is oost-west georiënteerd. Doordat het zuidelijk deel van het perceel onbebouwd blijft, ontstaat een grote samenhangende pleinruimte aan de zuidzijde van het winkelcentrum. De zuidgevel is gericht op deze ruimte waardoor een duidelijk gezicht aan de straat ontstaat. Door deze oriëntatie onttrekt het gebouw tevens de achterzijden van het bestaande winkelcentrum aan het zicht. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en aanzien van het winkelcentrum.



Vogelvlucht impressie vanuit het zuiden



Ruimtes



Voor- en achterkanten

Plint

Om een aantrekkelijke en levendige plint te maken wordt in het stedenbouwkundig plan voorzien in ruimte voor detailhandel en andere plintfuncties. Dichte gevels mogen alleen aan de noordzijde worden gesitueerd. De plint van het gebouw sluit aan op de inrichting van winkelstraat De Huesmolen. Evenals de bestaande gebouwen voorziet de nieuwbouw in een colonnade. De colonnade bevindt zich aan de west-, zuid- en oostzijde van de plint. De gevel ligt terug ten opzichte van deze kolommen, waardoor een overgangszone en droogloop ontstaat. De rooilijn van de gevel op de begane grond van het nieuwe gebouw sluit in de noordoosthoek aan op de bestaande gevel. Het oostelijk deel van de plint biedt ruimte voor detailhandel, zodat de winkelstraat aan weerszijden 'bewinkeld' is. De entree van de winkelstraat wint daarmee aan aantrekkingskracht.



Ooghoogte impressie vanuit het zuid-oosten

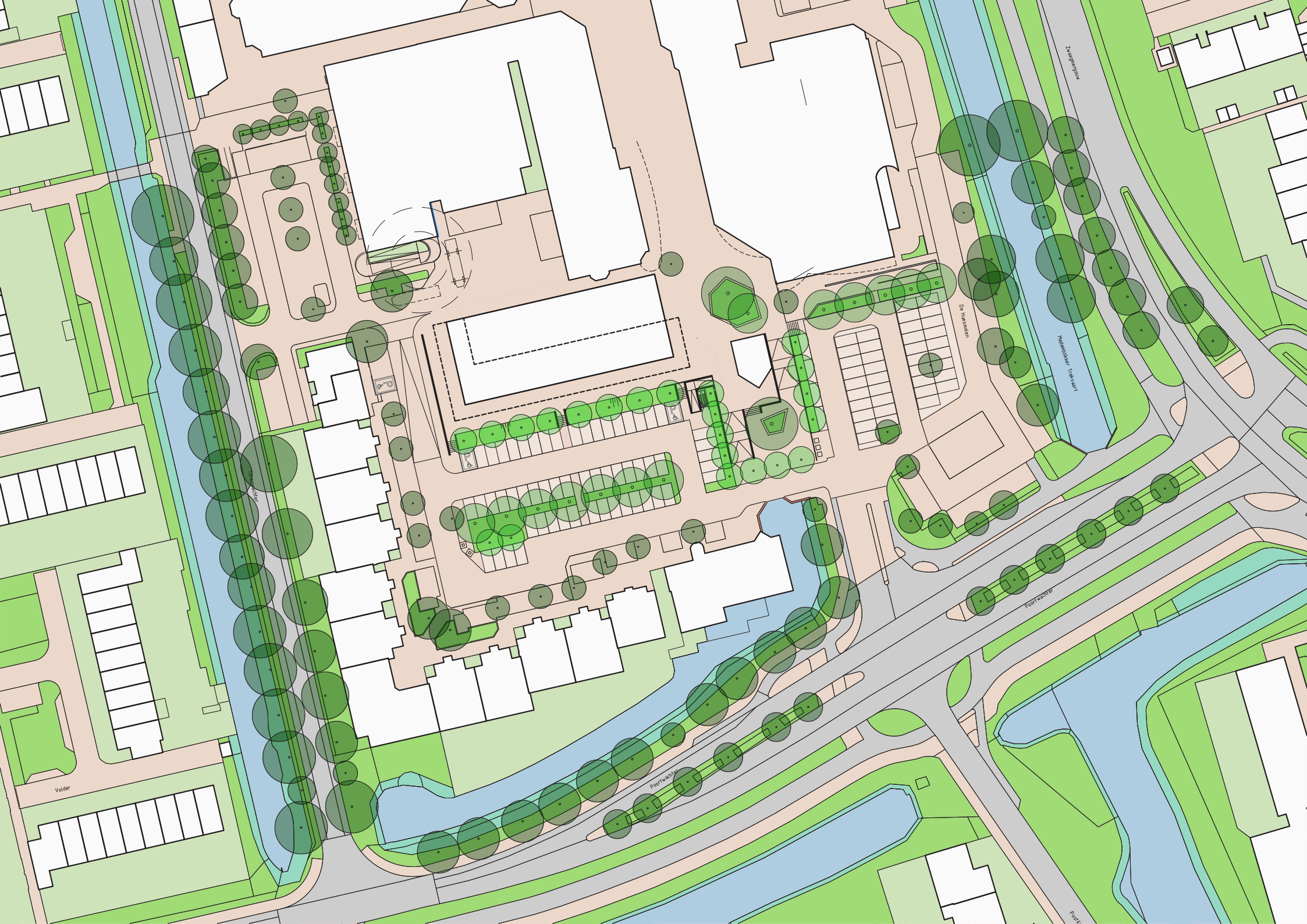


Gevelbeeld impressie vanuit het zuiden



Gevelbeeld impressie vanuit het oosten

plankaart schaal 1:1000 >

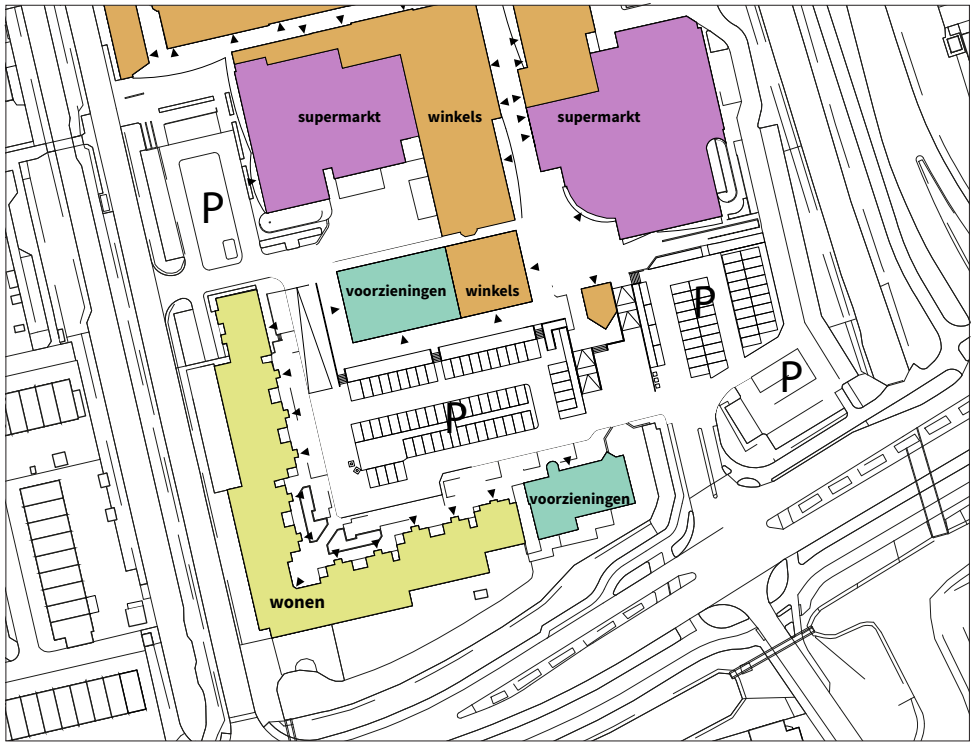

Zwaagmolenlaan
Molenwijkerlaan
De Hoekmeden
Molenwijkerlaan
Poortwachter
Poortwachter
Volder

Programma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een volume met een footprint van circa 933 m2. Binnen dit volume is ruimte voor een verhuurbare vloeroppervlak van circa 600 m2. Vanuit het detailhandel beleid is er beperkt ruimte voor uitbreiding van de hoeveelheid winkeloppervlak in dit gebied. Tegelijkertijd is er vanuit het functioneren van het winkelcentrum aan de oostzijde van het gebouw behoefte aan winkels in de plint. Het uitgangspunt in de Nota van Uitgangspunten is om hier maximaal 260 m2 winkelvloeroppervlak te realiseren. Voor het resterende deel van de plint wordt gezocht naar een invulling die bijdraagt aan een levendige plint. Gedacht kan worden aan een maatschappelijke bestemming dan wel commerciële dienstverlening.

Entrees

De begane grond is rondom voorzien van entrees van de aangelegen ruimtes. Op de noordwest hoek van het gebouw bevindt zich de entree voor de bovengelegen woonverdiepingen. Aan de noordzijde bevindt zich de toegang tot de bergingen voor de woningen.



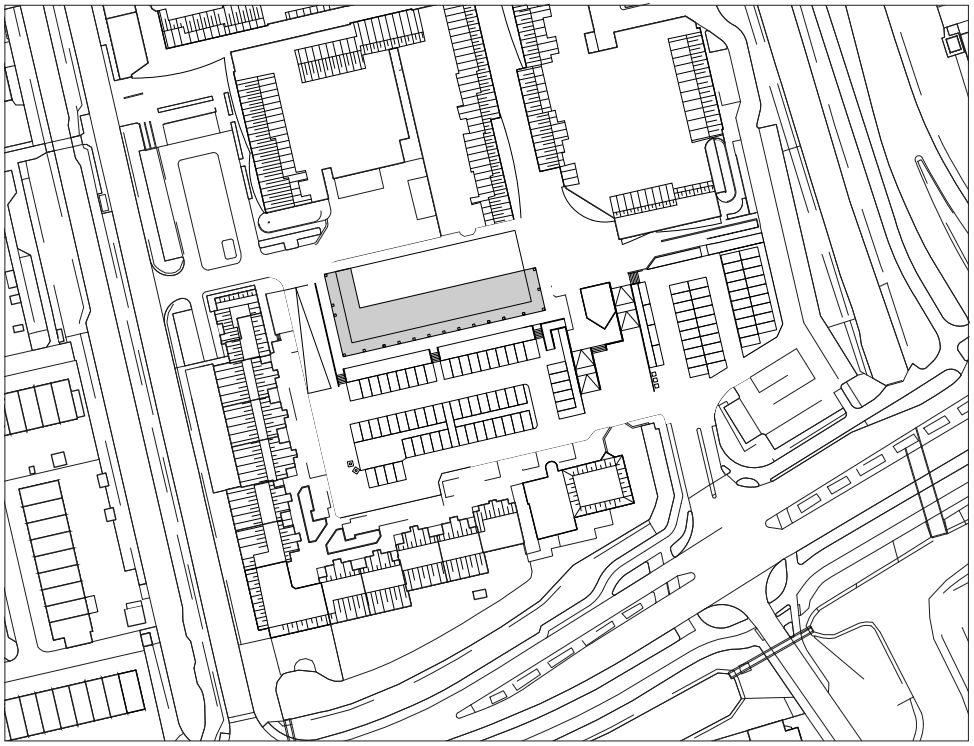
Programma

Opbouw

De bovengelegen verdiepingen met woningen liggen op de lijn van de colonnade. Op de verdieping is het nieuwe gebouw L-vormig. Het volume bevindt zich aan de west- en zuidzijde van het bouwvlak. Daardoor houdt het gebouw afstand tot de bestaande bebouwing aan de noordoostzijde. Het bouwvolume op de verdieping is samengesteld uit delen met verschillende kaprichtingen en bijbehorende kopgevels. Daarmee wordt gerefereerd aan het samengestelde karakter van de gebouwen in de omgeving. Ook wordt zodoende de lengte van de gevel gebroken en ontstaat een schaal die bemiddelt tussen het gebouw als geheel en de individuele woningen. Dit thema zal in de architectuur verder worden uitgewerkt.

Buitenruimtes

Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het gebouw voorzien van buitenruimtes die deels als loggia en deels als balkon zijn uitgevoerd. De buitenruimtes dragen bij aan de levendigheid van het gebouw en de aangrenzende openbare ruimte.



opbouw





Ooghoogte impressie vanuit het oosten

Bezonning

De bezonningsdiagrammen tonen de invloed van de nieuwbouw op de bezonning in de omgeving, op verschillende tijden van het jaar en op verschillende momenten van de dag. In de zomer staat de zon relatief hoog waardoor er weinig schaduw is. In de winter zijn de schaduwen over het algemeen lang. De bezonning in het voor- en najaar geeft daarmee het meeste inzicht in de situatie. Daaruit komt naar voren dat het effect van het nieuwe volume op de bezonning van de naastgelegen gebouwen aanvaardbaar is.







Bezonning 21 maart







Axonometrie
Bezonning 21 maart

10.00 **13.00** **16.00**







Bezonning 21 juni







Axonometrie

Bezonning 21 maart

10.00

13.00

16.00

Openbare ruimte

De onbebouwde ruimte rondom het nieuwe gebouw is openbaar toegankelijk en zal ingericht en beheerd worden door de gemeente. Hier zal een inrichtingsplan voor worden gemaakt.

Het nieuwe gebouw is zo gesitueerd dat er een royale voorruimte ontstaat voor het winkelcentrum. Deze ruimte wordt gevormd door het parkeerterrein voor de supermarkt en door het deel van de locatie van het voormalige postkantoor dat onbebouwd blijft. De beide delen worden van elkaar gescheiden door de rode loper die toegang biedt tot het winkelcentrum.

In de directe nabijheid van het gebouw, onder de colonnade en direct grenzend daaraan, bevindt zich een royale voetgangersruimte van circa 6 meter. In het inrichtingsplan zal hier voorzien worden in fietsparkeerplekken voor bezoekers van het gebouw. De bewoners parkeren hun fietsen inpandig. Ten zuiden van het gebouw wordt voorzien in parkeerplaatsen voor bestaande gebruikers en voor bewoners van het nieuwe gebouw.

Kenmerkend voor de Huesmolen is een hoogteverschil van circa 70 cm tussen het winkelcentrum en het gebied ten zuiden daarvan. Dit hoogteverschil wordt in de huidige situatie opgevangen met behulp van keerwanden, trappen en hellingbanen. Daarmee is sprake van een nogal steenachtig beeld. De inzet is om tot een groenere en vriendelijkere uitstraling te komen.

Dit wordt bereikt door bomen toe te voegen, zowel ten zuiden van het nieuwe gebouw als op het deel van het parkeerterrein ten zuiden van de supermarkt. Tussen de stroken met parkeerplaatsen en op de overgangen van lage en hoge delen is ruimte gereserveerd voor bomen en hagen of heesters. De ingrepen tezamen bieden ruimte aan de ambitie om 1,3 boom per nieuwe woning te realiseren.



Bomen huidig

Bomen nieuw >


+37
Paartwachter
Paartwachter
Volder

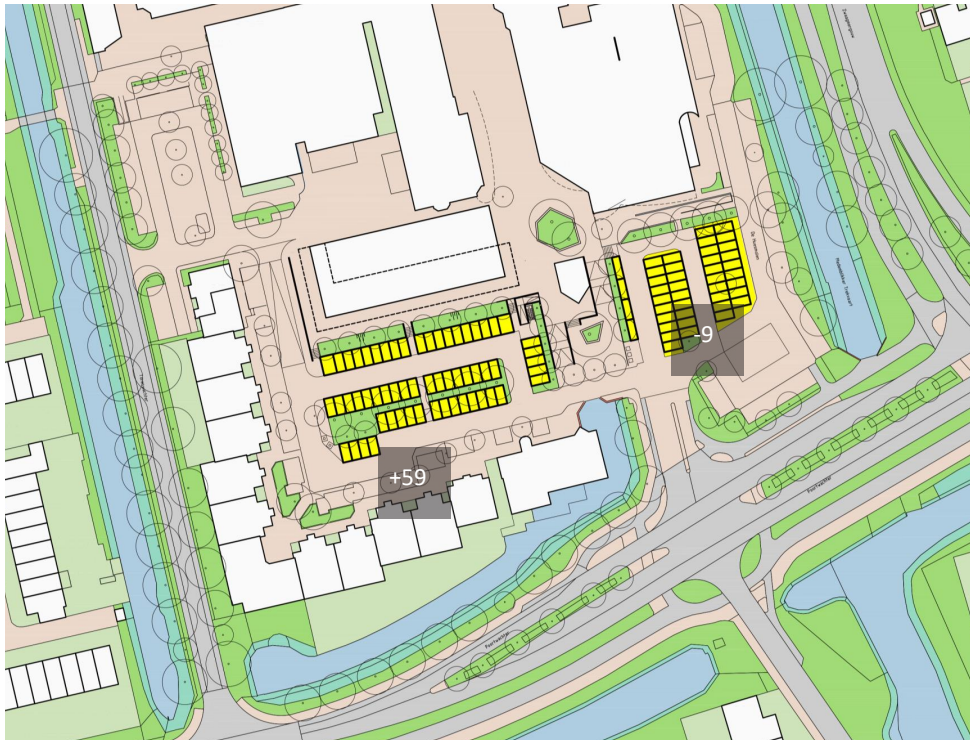
Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat de onbebouwde ruimte onderdeel wordt van het publieke domein. Daarmee wordt geborgd dat de parkeer-plaatsen openbaar toegankelijk zijn en beschikbaar voor dubbelgebruik.
Het vertrekpunt voor de planvorming is dat de parkeerbalans ten opzichte van de oorspronkelijke inrichting niet verslechtert. Dat wil zeggen dat de 24 parkeerplaatsen die ten tijde van de Post NL locatie voorhanden waren in de nieuwe situatie terugkeren. Daarop worden 7 parkeerplaatsen in mindering gebracht voor het verdwijnen van de vraag als gevolg van het postkantoor zelf. Daarmee resteert een startvraag van 17 parkeerplaatsen. Daarnaast voorziet de nieuwe situatie in aanvullende parkeergelegenheid voor het programma dat wordt toegevoegd.

De grondslag voor de berekening van de parkeervraag is de parkeernormnota Hoorn (2018). Parkeerdrukmetingen laten zien dat de zaterdagmiddag het maatgevende moment is voor deze berekening.

Toepassing van de parkeernormnota levert bij het voorgenomen bouwprogramma van circa 28 woningen tot een aanvullende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen. De totale parkeeropgave ter plaatse van de voormalige post NL locatie bedraagt daarmee per saldo 48 parkeerplaatsen.

In het ontwerp van het voorplein ten zuiden van de nieuwbouw is voorzien in 59 parkeerplaatsen. Het overschot van 11 parkeerplaatsten dat ontstaat in de parkeerbalans is ingezet om het oostelijk deel van de parkeerplaats te vergroenen. Dit gaat ten koste van 9 parkeerplaatsen, waardoor per saldo een positieve parkeerbalans van 2 parkeerplaatsen ontstaat.



Parkeren nieuw

Parkeerbalans

Autobezit in de wijk
0,9 of meer

Parkeerdruk in de buurt	categorie
minder dan 50%	laag

Maatgevend moment dubbelgebruik
zaterdagmiddag

Opgave programma	aantal	norm	bruto vraag	dubbelgebruik	netto vraag
Wonen, Etage, midden, 60-120m² bvo, norm rest bebouwde kom, per wo. Bew	28	0,9	25,2	0,6	15,1
Wijkcentrum groot, norm rest bebouwde kom, per 100m2 bvo.	3	4,7	14,1	1,0	14,1
Sociaal medisch, norm rest bebouwde kom, per behandelkamer	4	2,7	10,8	0,1	1,1
Opgave vervanging					
Bij: oorspronkelijk areaal					24
Af: vraag vanuit Post NL					-7
Opgave totaal					47,3

Weekmarkt

In het voorstel voor de inrichting van het oostelijk deel van de voorruimte van het winkelcentrum is rekening gehouden met de opstelling voor de weekmarkt. Een eerste analyse leert dat de weekmarkt hier ook in de toekomst plaats kan vinden.



Weekmarkt huidig



Weekmarkt nieuw



Vogelvlucht impressie vanuit het zuid-oosten

3 Beeldkwaliteit

Regels

In overleg met de Commissie voor Monumenten en Welstand van de gemeente Hoorn zijn de volgende regels geformuleerd voor de beoogde beelkwaliteit:

- Eigentijdse referentie aan gebouwen Huesmolen
- Eigen architectonisch karakter
- Aansluiting omgeving middels doorzetten colonnade en duidelijke verwantschap met de plint van de Huesmolen
- Volume samengesteld uit deelvolumes
- Plan met kappen
- Aandacht voor gevelcompositie. Heldere indeling in basement, lijf en beëindiging
- Representatieve gevels aan west-, zuid- en oostzijde
- Langs- en kopgevels gelijkwaardig in compositie; overhoeks gearticuleerd
- Plasticiteit door reliëf en gelaagdheid in de gevels
- Aandacht voor Sociale veiligheid
- Hoofdmateriaal baksteen, kleur in aansluiting op omgeving