



GEMEENTE
Hoorn

Beeldkwaliteitplan

Woongebouwen Maelsonstraat



de poort van hoorn



Inleiding

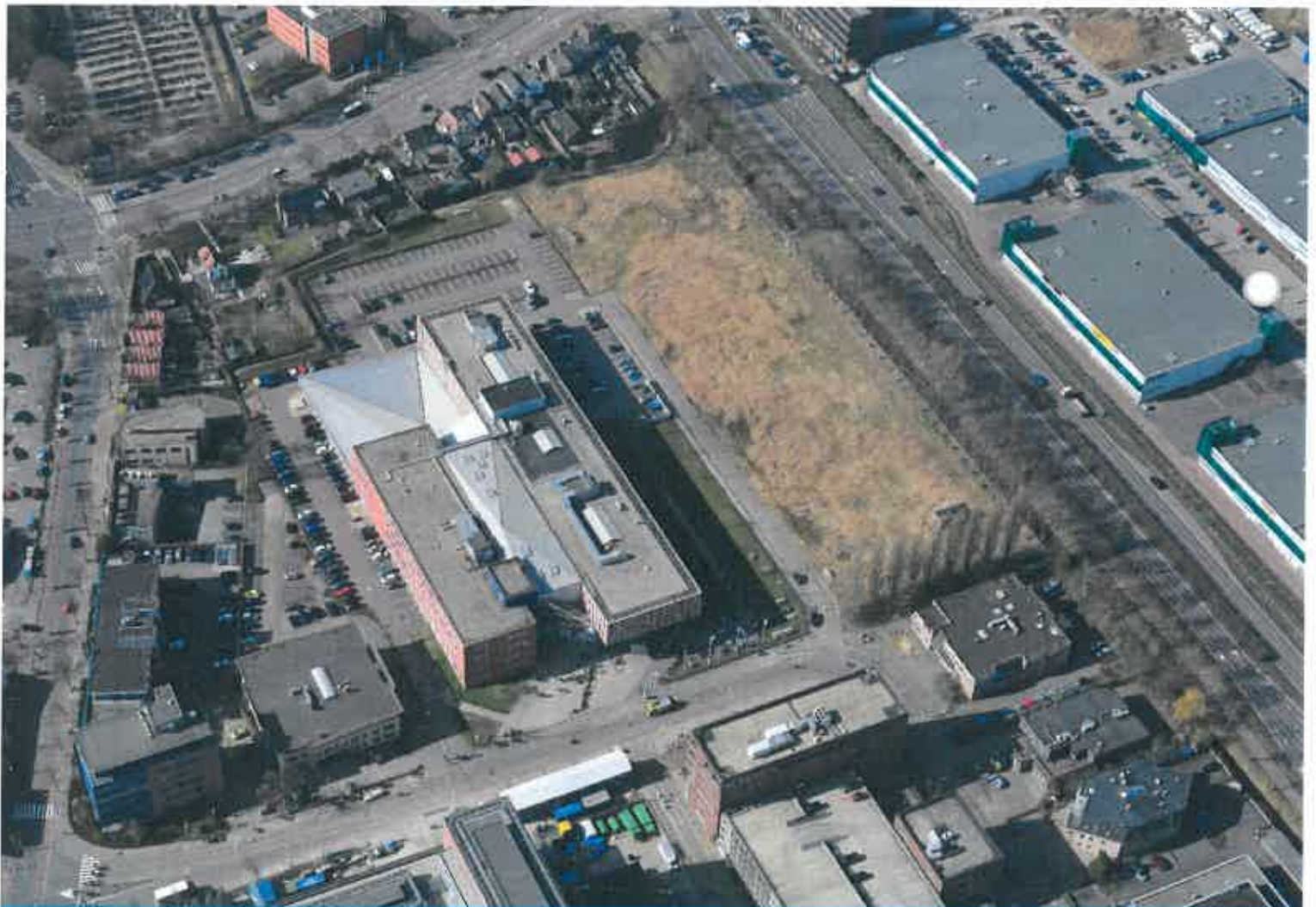
Midden in het projectgebied Poort van Hoorn bevindt zich de voormalige Bot-locatie. Gelegen in de oksel van de Provincialeweg en de Maelsonstraat ligt een braakliggend terrein van iets meer dan één hectare groot. Op korte termijn zal de Maelsonstraat worden doorgetrokken (zie ook pagina 4) richting de Provincialeweg waarmee een nieuwe entree naar het transferium, het stationsgebied en het centrum ontstaat. Met een ligging aan deze nieuwe entree biedt deze locatie volop kansen om een uniek gebouw te realiseren. In de notitie hoogbouw staat aangegeven dat bij elke stadsentree een hoogteaccent kan worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is dan ook een bouwvlak opgenomen van 130x45 meter waar een hoogte van 17 meter is toegestaan met daarnaast een hoogteaccent van maximaal 55 meter hoog aan de Maelsonstraat. Binnen dit ruimtelijk kader moet het beoogde programma van maximaal 20.000 m² VVO worden ingepast.

De locatie en het beoogde programma maken dit gebied voor de welstandnota tot een 'ontwikkellocatie'. Voor dergelijke locaties dienen locatiespecifieke eisen te worden opgesteld welke in een beedkwaliteitplan worden vastgelegd. In dit voorliggende beedkwaliteitplan worden middels een achttal basisregels de belangrijkste eisen vastgelegd waar het ontwerp aan moet voldoen. Tevens is het beoogde architectuurbeeld beschreven. Toetsing van het bouwplan zal plaats vinden door de welstandcommissie.

maart 2016

Gemeente Hoorn
Afdeling Stadsontwikkeling
Bureau Stedelijke & Ruimtelijke ontwikkeling

In samenwerking met Bart Duvekot, architect

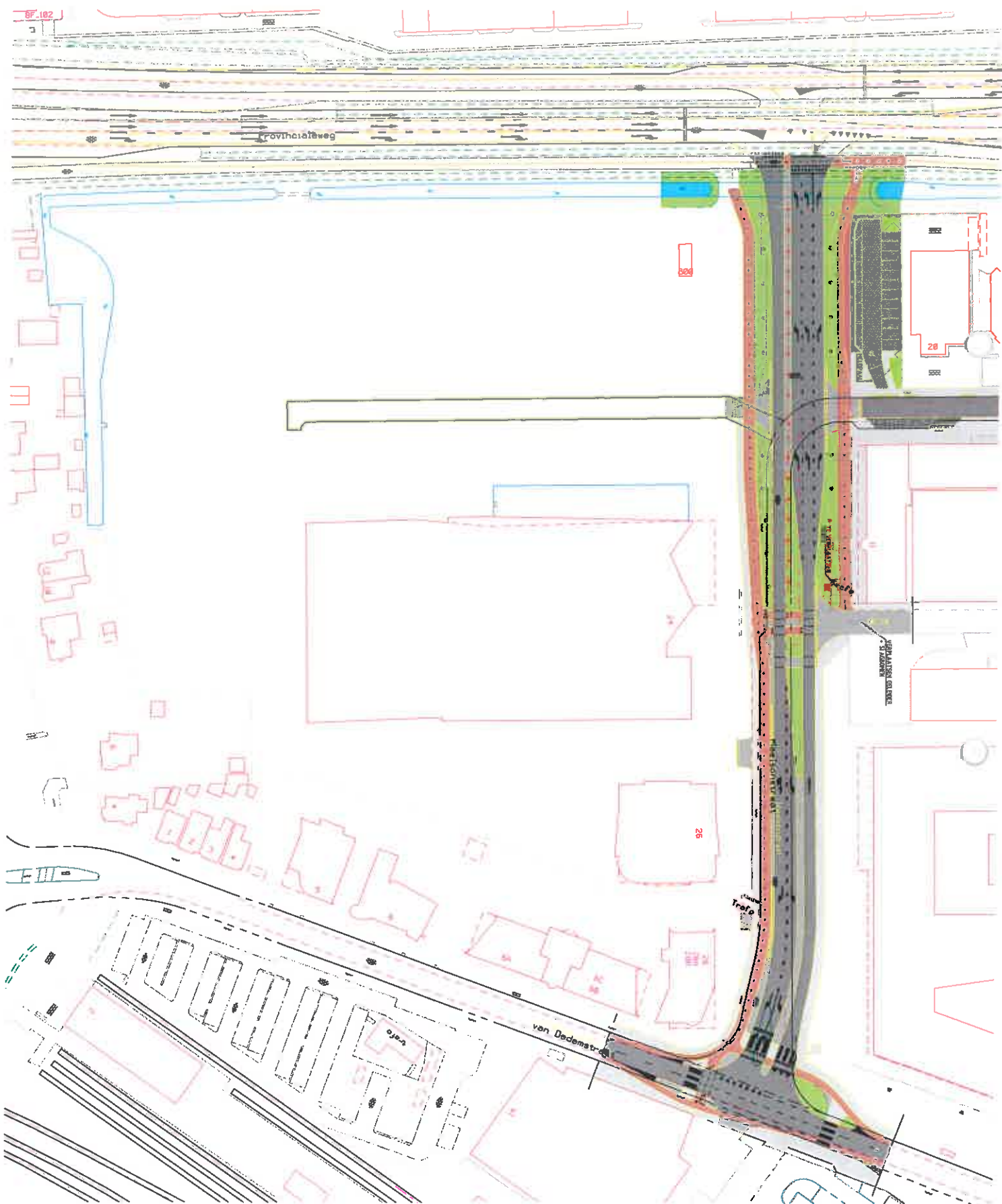


Projectgebied

Het projectgebied ligt in de oksel van de Provincialeweg en de Maelsonstraat, in een gebied met zowel grote kantoorgebouwen als kleinschalige woningen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het cultuurhistorisch waardevolle Keern met woningen van twee bouwlagen en een kap. Daarnaast bevinden zich aan de aftakking van de Maelsonstraat aan de oostzijde enkele kleine kantoorgebouwen. Deze volumes vormen een schril contrast met de grote massa's van de panden op het Hof van Hoorn (8.5 m) aan de noordzijde, het Horizon College (17 m) aan de zuidzijde en het ziekenhuiscomplex (18/30 m) aan de westzijde. Naast deze grote schaalverschillen spelen ook milieuaspecten als geluid en externe veiligheid een belangrijke, complexe rol bij de ontwikkeling van deze locatie.



Ontwerp Maelsonstraat* en ontsluiting Bot-locatie



Sfeer toekomstige bebouwing

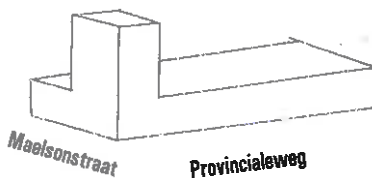
Het te realiseren gebouw bepaalt de sfeer van de nieuwe entree naar het stationsgebied en de binnenstad. Het gebouw dient dan ook een stedelijke en uitnodigende uitstraling te krijgen waarbij het gebouw zich presenteert richting de Provincialeweg en Maelsonstraat. Belangrijke opgave is dan ook om een voorzijde aan deze wegen te creëren. Aantrekkelijke, transparante gevels en ligging van de entrees aan de zijde van de Provincialeweg/Maelsonstraat, moet de levendigheid versterken en het stedelijke karakter benadrukken. Een stedelijke parkeeroplossing moet zorgdragen voor minder blik in het straatbeeld en kans bieden een kwalitatieve invulling te geven aan het maaiveld. Aan de zijden van de niet geluidbelaste (zuid) gevels ligt een kans om een aangenaam verblijfsgebied te realiseren. Uitgangspunt voor de materialisering van het gebouw is een uitvoering in een hoogwaardige baksteen met zorgvuldige detaillering. De maaiveldinrichting van het gehele gebied dient zorgvuldig te worden uitgewerkt in samenhang met het gebouw en in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten.

8 basisregels

Om bovengenoemde sfeer en uitstraling te realiseren zijn een achttal basisregels opgesteld waar het gebouw aan dient te voldoen.

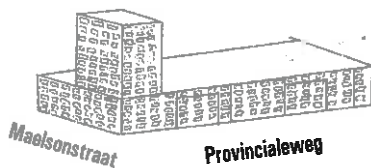
Basisregel 1 - hoogteaccent

Het hoogteaccent moet samen met de onderbouw als eenheid worden ontworpen. Hierbij moet de toren zelf rank worden uitgevoerd en mag niet als solitaire toren ogen.



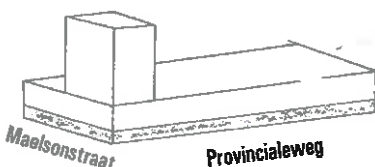
Basisregel 2 - aantrekkelijke geluidsgevel

De geluidsbelaste gevels aan de Provincialeweg en Maelsonstraat hebben een uitnodigende, transparante en open uitstraling met een parcelering die recht doet aan de maat en schaal van de omringende bebouwing. Om ook de geluidsbelasting op straat acceptabel te houden is het belangrijk om reliëf in de gevel toe te passen. Een gelede gevel verstrooit het geluid meer.



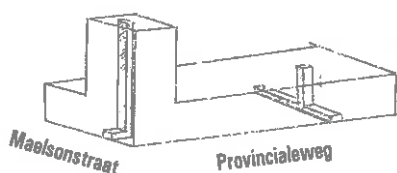
Basisregel 3 - maken van een plint

Er moet een plint over de eerste twee bouwlagen worden gerealiseerd die meedoet in de plastic van de gevel en een zorgvuldige aansluiting creëert met het maaiveld. Maatvoering van en ritmiek in de gevel (van de plint) dient te worden afgestemd op de menselijke maat. Het architectuurbeeld van de plint mag afwijken van de bovenbouw maar de gevel mag ook in één geheel worden ontworpen. Streven is om ook functies in de plint te huisvesten om de levendigheid in de plint te versterken.



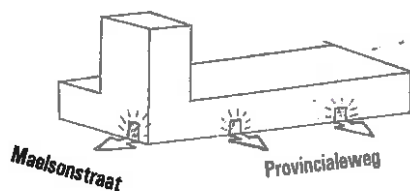
Basisregel 4 - ontsluiting van de woningen

De woningen moeten van binnen uit het gebouw ontsloten worden (portiek ontsluiting). Een ontsluiting middels een galerij is niet toegestaan.



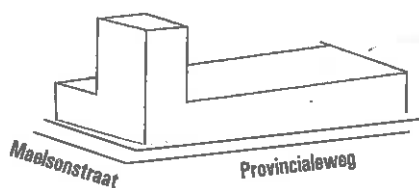
Basisregel 5 - entrees en verkeersruimten

De entrees, entreehallen en verkeersruimtes moeten aan de zijde van de Provincialeweg en Maelsonstraat worden gesitueerd en transparant over de eerste twee bouwlagen (plint) worden uitgevoerd. Hiermee wordt beoogd om levendigheid aan de straatzijde te bevorderen. Voorkomen moet worden dat brievenbussen e.d. alsnog het zicht op deze ruimtes blokeren.



Basisregel 6 - ventweg

Aan de zijde van de Provincialeweg en de Maelsonstraat dient een ventweg te worden aangelegd om de levendigheid aan deze zijden te bevorderen



Basisregel 8 : detaillering en materiaalgebruik

Er dient een duurzaam gevelontwerp te worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met veroudering door weers- en verkeersinvloeden. Basismateriaal voor de gevel is baksteen van een hoogwaardige kwaliteit.

De verschillende elementen in de gevelcompositie dienen bij te dragen aan de plasticiteit en ritmiek in de gevel. Hierbij moet de complexiteit van de locatie, met grote contrasten in schaal en maat, tot uitdrukking komen, rekening houdend met de kleinschalige bebouwing aan de zijde van het Keern en de grootschalige wereld aan de andere kant.

f

o





GEMEENTE
Hoorn

Uitgave: Gemeente Hoorn - maart 2016

Toelichting bij de 8 basisregels in het Beeldkwaliteitplan Woongebouwen Maelsonstraat

Basisregel 1 - hoogteaccent

De omschreven rankheid van de toren laat een vrijheid aan de architect over de verhoudingen lengte / diepte. Dit alles binnen het maximale speelveld zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd. Het lijkt logisch vanuit de beeldkwaliteit om de gevel aan Provincialeweg smaller uit te voeren dan die aan de Maelsonstraat maar ook een vierkant hoogteaccent behoort tot de mogelijkheden.

Basisregel 2 - aantrekkelijke geluidsgewel

Het uitdrukkelijke doel van het Beeldkwaliteitplan is een aantrekkelijke noordgevel aan de Provincialeweg en oostgevel aan de Maelsonstraat te maken.

Een belangrijk onderdeel is de transparantie van de gevel, naast parcelering en reliëf. Dit wordt bereikt door het gebruik van baksteen te beperken en zoveel mogelijk gebruik te maken van glasvullingen en puivullingen.

Basisregel 3 - maken van een plint

Genoemd wordt het streven naar functies in de plint en de architectonische vertaling hiervan in de gevel. Indien functies niet wenselijk zijn, kan in de organisatie van de plattegronden op de begane grond en eerste verdieping worden gestreefd naar indelingen en raamvormen die een latere transformatie mogelijk maken. Daarmee wordt ook de gevraagde plasticiteit en aansluiting op het maaiveld bereikt.

Basisregel 4 - ontsluiting van de woningen

Een portiekontsluiting betekent dat er aan de Provincialeweg en Maelsonstraat meerdere entrees zullen komen. Afhankelijk van het door de architect gekozen ontsluitingsprincipe kan het natuurlijk voorkomen dat een woningtoegang bereikt moet worden langs een andere woning via de gevel. Deze oplossing kan tevens bijdragen aan de zo gewenste plasticiteit van de noordgevel.

Basisregel 5 - entrees en verkeersruimten

Deze regel hoeft weinig toelichting, mede omdat er ook nauwelijks interpretatieverschillen mogelijk zijn. Het is cruciaal voor de kwaliteit van de gevel aan deze zijde dat er op meerdere plaatsen over een dubbele hoogte een grote lichtuitstraling is in aantrekkelijke, royale, transparante entreepartijen.

Basisregel 6 - ventweg

De ventweg dient om de entreepartijen aan de noord- en oostgevel bereikbaar te maken voor leveranciers, postbodes en bezoekers. Dit is van essentieel belang voor de kwaliteit van deze gevels. Bezoekersparkeerplaatsen kan als langsparkeren worden uitgevoerd. Ter plaatse van de entrees kan het maaiveld zo worden ingericht dat de positie van de entrees wordt accentueert.

Basisregel 7 - parkeren

Het natuurlijk ventileren van de parkeerkelder c.q. garage kan met stuwventilatoren eenzijdig worden gerealiseerd. Uitgangspunt van deze basisregel is dat er aan de zijde van de provinciale weg geen grote ononderbroken open sleuf komt waardoor de auto's zichtbaar zijn. Ook aan de zuidzijde lijkt dit overigens geen wenselijke oplossing i.v.m. geluidsoverlast en stank.

Basisregel 8 - detaillering en materiaalgebruik

De algemene uitgangspunten die hier zijn omschreven vormen samen met de eerdere zeven basisregels een basis waarmee de architect aan de slag gaat.

