

JAN WILLEMSZSTRAAT 18 TE HOORN

BEEKDKWALITEITSPLAN

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.



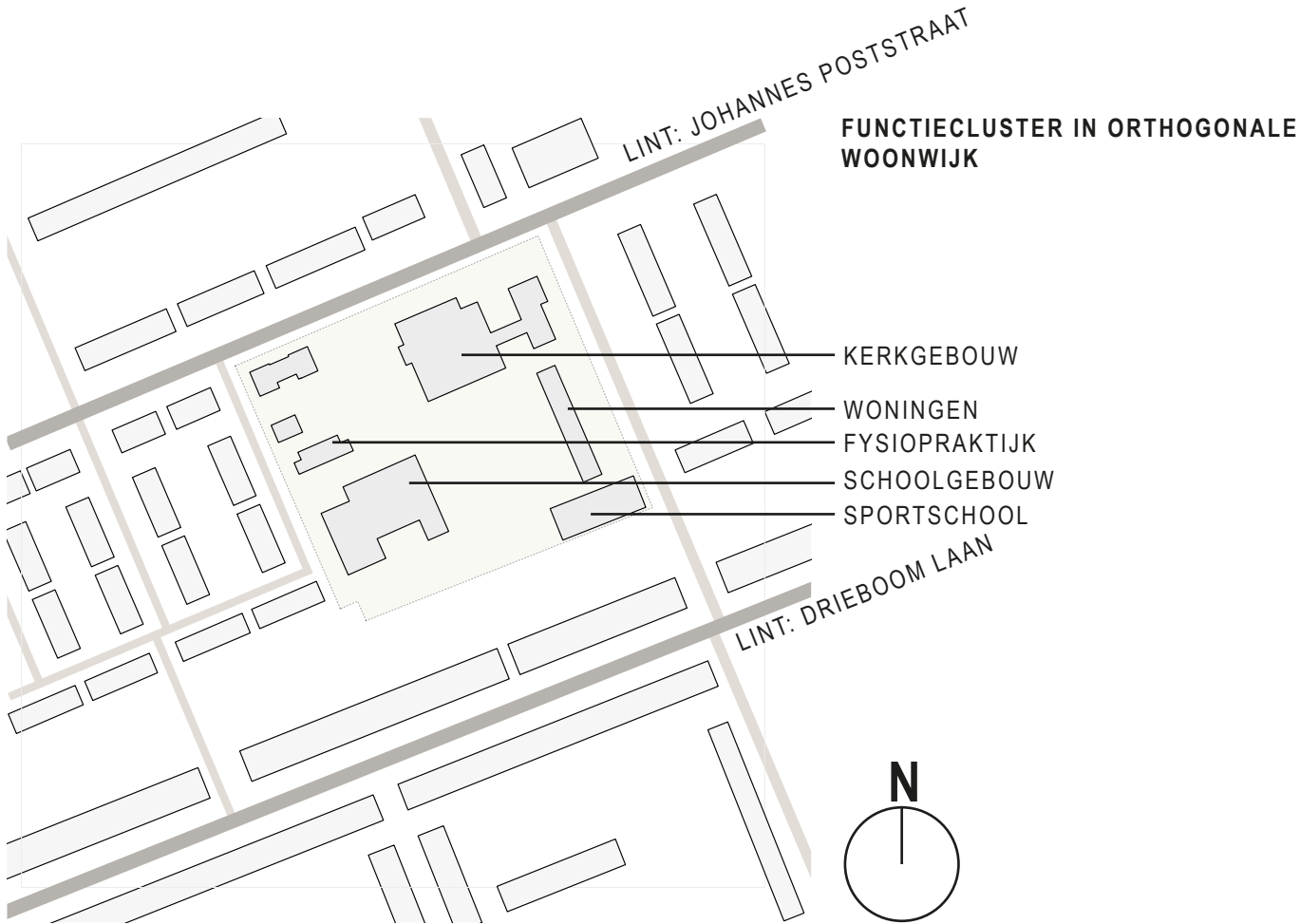
afbeelding 1.1: projectlocatie binnen de rode lijn (bron: googlemaps)



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 Willemszstraat 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, Lonijsstraat 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 Lonijsstraat 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 Lonijsstraat



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



Achtere tuinen, toegangspadje 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. achtere tuinen Drieboomlaan, groene afscherming perceel

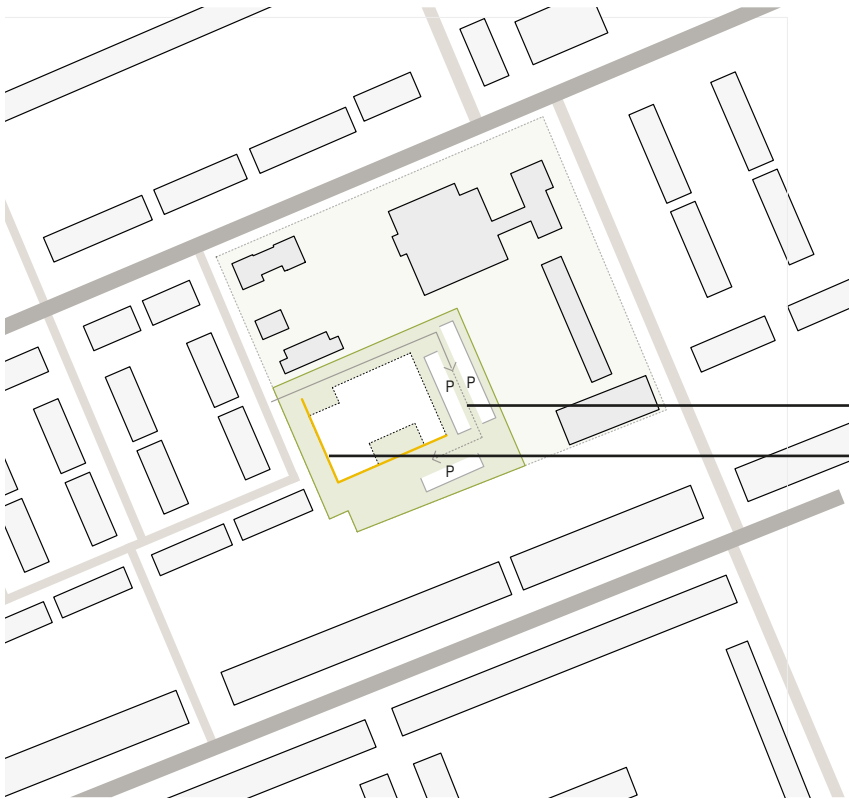
(uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Jan Willemszstraat 18 dd 07-09-2022)

-
- The map shows a city block with several streets: Johannes Poststraat, Jan Willemstraat, and Looistraat. A green shaded area is outlined with a dashed red line, and a grey shaded area is outlined with a dashed red line. Numbered points (1-9) and letters (P) are marked on the map. A star is located near point 3. Various colored arrows (red, purple, green) indicate directions or distances between points.

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

- 9

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



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 als is gesitueerd.

PARKEREN

ROOILIJN



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.

BESTAANDE HAAG

NIEUWE ERFAFSCHEIDING
SPEELPLEK

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



AANGEZICHT

Het gebouw houdt aan de Jan Willemszstraat zijn entree en daarmee aan die zijde de meest prominente gevel. De noordwest hoek van het gebouw is in het straatbeeld de meest prominente.

PARKEERTERREIN KERK

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

Er is in het ontwerp rekening gehouden met het beeld richting het openbare gebied door bijvoorbeeld de fietsenberging een open uitstraling te geven ipv een blinde wand.



VOLWASSEN GROEN

Het gebouw krijgt een groene zoom die aan alle zijdes functioneel ingericht dient te worden.

Er zal een ruime strook aan de entreezijde ingericht worden voor de overgang tussen publiek en prive.

NIEUWE STRUCTUURBOMEN
GROEN STROOK
BESTAANDE BOMENCLUSTER
TOEGANG TE SPEELPLEK

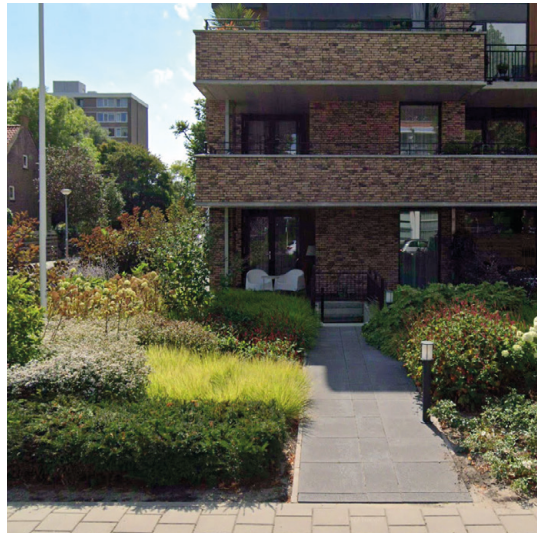
Op de erfgrans tussen de achtertuinen en het gebouw komen bomen welke de privacy over en weer inkluden. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele schaduwslag.

Een pad nodigt uit vanuit de straat naar de speelterrein.

TERREIN

Naast bebouwing blijft er een ruime maat over voor het terrein. Dit beslaat het parkeren, de tuin en een openbare speelplaats.

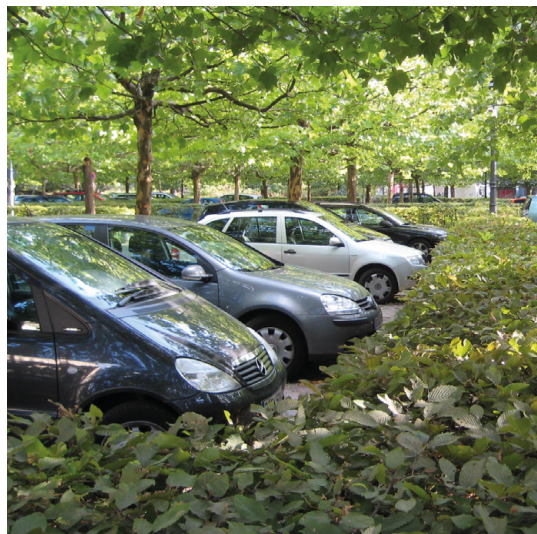
Deze ruimte geeft de gelegenheid het aangezicht tot een geheel te houden door deze uniform in te vullen met beplanting en bomen.



UNIFORM AANZICHT STRAATZIJDE

Aan de Jan Willemszstraat wordt een strook over de volle breedte invult met oplopend groen.

Deze beplanting zorgt voor een eenheid in uitstraling en een gedegen overgang tussen openbaar en de privé terrassen aan de voorgevel.



PARKEREN INKLEDEN MET GROEN

Ondanks dat het parkeren vanuit de straat nagenoeg niet zichtbaar is het wel zichtbaar vanuit de woningen of buitenruimtes. Door deze in te kleden met bomen en hagen zal het verzachten en deels uit het zicht genomen worden.



NATUURLIJKE SPEELPLAATS

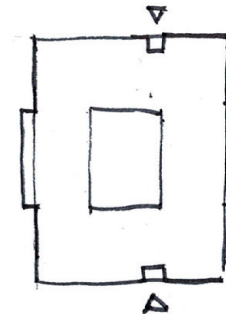
Vanuit de buurt werd er voorheen gebruik gemaakt van het speelterrein van de school. Op verzoek komt deze speelplek terug en wordt ingevuld met nieuwe toestellen.

GEBOUW

Het gebouw staat in een cluster met afwijkende massa's ten opzichte van zijn omgeving. Met de invulling van het appartementengebouw zal het ook in massa afwijken van de omliggende rijwoning en lintbebouwing.

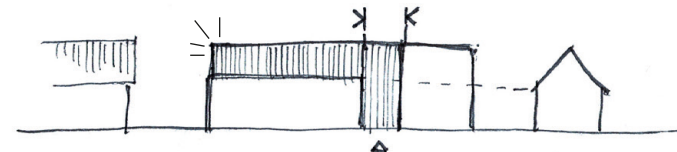


Het volume voegt zich in hoogte tussen de rijwoningen.

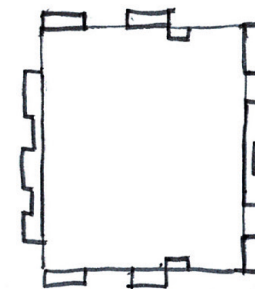


Een verdeling in de grote gevelvlakken wordt gemaakt door een verticale gevelknip waarin de hoofdentree en achterentree zich bevindt.

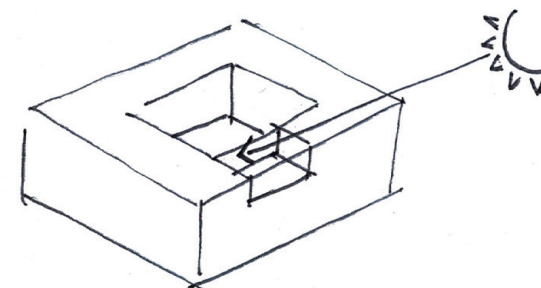
De zijgevels krijgen een verspringing in het midden.



De prominente noord-oost gevelhoek wordt geaccentueerd door een glazen gevelaccent op de tweede verdieping. Hiermee sluiten de onderste twee metselwerk lagen aan op de omliggende rijwoningen.



Dynamiek in de gevels wordt gemaakt door de balkons die benodigd zijn. Door deze in het metselwerk mee te nemen wordt de rust in de gevel behouden en zijn het puur uitstulpingen.



Aan de zuidzijde van het volume is een insnede gemaakt met twee functies.

De binnentuin krijgt meer zonlicht vanuit het zuiden.

De buitenruimtes van de twee appartementen op de tweede verdieping krijgen hun buitenruimte in het tussengedeelte. Hierdoor wordt er inkijk in de achtertuinen van de bestaande lintbebouwing beperkt.

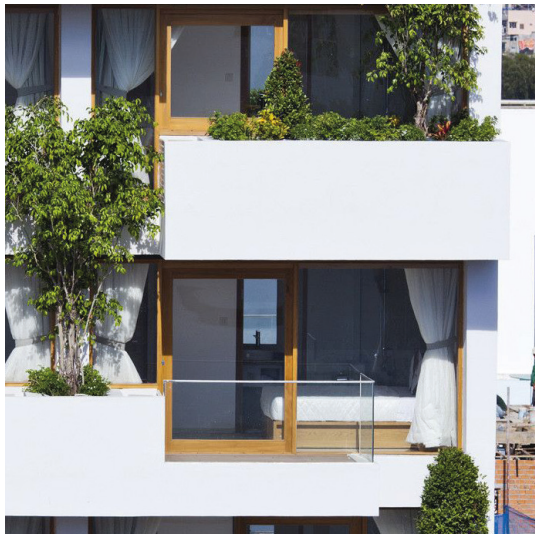
ELEMENTEN ARCHITECTUUR

Het ontwerp van de gevels is terughoudend, zorgvuldig en verfijnt. 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 samenvoeging met de omgeving bestaat het hoofdvolume uit baksteen en hout. De aansluitingen in overgangen van materialen worden verfijnt gedetaillerd zonder onnodige verfraaiingen. De kozijnen worden antraciet waardoor samen met het glas de openingen helder en terughoudend zijn. Op de openingen te accentueren worden de kozijnen in verdiepte negge geplaatst.



Baksteen gemêleerd, licht bruin.



Frake Noir houten gevelelementen voor warmte en natuurlijk geheel met het vele groen.



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**