

**Gedeeltelijke wijziging Welstandsnota 2004
mei 2011**

Inhoud opgaven:

Algemeen

Bepalingen

Voorschriften:

1: Wijziging paragraaf 2.5 : Welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten

2: Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied d.d. augustus 2006

Bijlage I

Algemeen:

Op 6 april 2004 is de welstandsnota 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Onder voorschriften worden twee wijzigingen op de nota beschreven. Hierbij gaat het om een aanpassing van een gehele paragraaf en wijziging op de gebiedscriteria voor het gebied Van Aalstweg.

Bepaling:

De omschreven wijziging van de welstandsnota 2004 vast gesteld op 9 april 2004 hebben alleen betrekking op de beschreven onderdelen. Overige onderdelen uit de nota blijven ongewijzigd.

De in deze versie omschreven wijzigingen hebben alleen betrekking op de beschreven onderdelen.

Voorschriften:

1. Wijziging paragraaf 2.5: Welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten

1.1 Algemeen

In paragraaf 2.5 wordt omschreven wanneer en op welke wijze nieuwe criteria bij (her)ontwikkelingsprojecten worden vastgesteld. De nieuwe omschrijving van paragraaf 2.5 staat omschreven in 1.3.

1.2 Huidige tekst Welstandsnota vastgesteld op 06-04-2004:

Toelichting

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Projecten

Deze procedure zal in elk geval worden gevolgd bij de volgende projecten:

Bangert/Oosterpolder

Dit gebied wordt gevormd door de nog voor woningbouw bestemde restgebieden binnen de gemeentegrenzen van Hoorn. Het gebied wordt door de Noorderdracht aan de oostzijde begrensd en aan de westzijde door de bestaande bebouwing van respectievelijk de Dorpstraat en Kloosterhout en ligt vervolgens tussen de linten van de Dorpstraat en de Westerbloker. Het lint Koewijzend/Bangert ligt binnen het gebied. Voor het gebied is een structuurvisie opgesteld.

Buitenstad

Zoals reeds in paragraaf 2.2. onder de gebiedsbeschrijving van de beheersgebieden staat zal dit gebied worden herontwikkeld. Herontwikkeling van het gebied zal er toe leiden dat er de aankomende jaren een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouw zal worden gebouwd. Nabij het NS-station zal met name een grote hoeveelheid kantoorvloeroppervlak komen. Ten Noorden van de Provincialeweg zal er een toenemend aantal detailhandelsfunctie worden gerealiseerd. Daar-naast zal er in het Buitenstad het nodige aantal voorzieningen worden gerealiseerd.

1.3 Voorgestelde Tekst paragraaf 2.5 welstandsnota 2004:

Toelichting:

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken.

In deze situaties zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria veelal ontoereikend. Zodra sprake is van een groter (her)ontwikkelingsproject zal de gemeenteraad de welstandscriteria voor dit project vast moeten stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Procedure:

Een aanpassing van de welstandscriteria zal worden vastgesteld als wijziging op de welstandsnota conform de wettelijke bepalingen.

1.4 Tekstuele aanpassing in relatie tot paragraaf 2.5:

a. Paragraaf 1.2 eerste alinea, deels aanpassen tekst:

Huidige tekst 'Na vast stelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planbereiding worden opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige plabvorming'

Voorgestelde wijziging van de tekst:

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke aanvullingen geldt de procedure als bedoeld in 2.5.

b. Paragraaf 2.2, laten vervallen van de tekst:

Huidige tekst 'Het betreft hier de in paragraaf 2.5 opgenomen gebieden Bangert/Oosterpolder en Buitenstad'

Voorgestelde wijziging: tekst laten vervallen

2. Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied d.d. augustus 2006

2.1 Algemeen

Naar aanleiding van ontwikkelingen rond het Van Aalstweggebied zijn er in 2006 criteria omschreven, zie bijlage I.

2.2 Welstandscriteria

Voor de toets op redelijke eisen van welstand gelden de welstandscriteria zoals deze in 'Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied d.d. augustus 2006' onder 'Concrete welstandscriteria' zijn omschreven.

Bijlage I

Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied d.d. augustus 2006

Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied d.d. augustus 2006

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een matige ruimtelijke kwaliteit van het Van Aalstweggebied. Het BRO-rapport 'Van Aalstweggebied – Quickscan uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden' van juni 2005 wijst in dat kader op de volgende punten:

Extern

- Wisselend beeld en uitstraling naar het Keern
- Ruimtelijk-functioneel ambivalente plaatsing van het benzinstation ten opzichte van de plannen rondom het Keern
- Afzijdige oriëntatie ten opzichte van de Provincialeweg
- Matige of onduidelijke markering van het gebied en entrees

Intern

- Dominante verkeersfunctie, zeer breed wegprofiel, stenig karakter en inrichting
- Weinig sfeer en uitstraling
- Ontbreken van een ruimtelijk 'hart', passend bij een winkelgebied
- Lange afstanden tussen winkels en winkeltrekkers
- Onderbroken winkelfront en ruimtelijk front van het Runshopping Center
- Versnipperd beeld met een mix aan verschijningsvormen
- Gedateerde uitstraling en deel slecht onderhouden panden
- Rommelige inrichting en diverse plaatsen met buitenopslag
- Afzijdige ligging van het Compasterrein ten opzichte van de rest van het terrein

In het betreffende rapport wordt een en ander aan de hand van een kaart en foto's nader geïllustreerd. In aanvulling op de analyse in het BRO-rapport – en aansluitend bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied – kan nog worden gewezen op de volgende punten.

In het gebied zijn nog diverse bouwkundige overblijfselen uit de tijd dat het Van Aalstweggebied een bedrijventerrein was. De voormalige machinefabriek Compas is daar een voorbeeld van, maar met name in de strook ten noorden van de Gamma en Praxis zijn meer voorbeelden te vinden: zie onderstaande foto's.



Het gebied wordt voorts gedomineerd door grote winkelunits (oneerbiedig gezegd: 'dozen'), die weinig uitstraling hebben en enigszins gedateerd zijn (zie ook de analyse uit het BRO-rapport); zie onderstaande foto's voor enkele voorbeelden.



In de huidige situatie is voorts opvallend, dat er – met name bij de Gamma en de Praxis – sprake is van lange blinde zijgevels, deels ook recht tegenover de meubelwinkels van het Runshopping Center; zie ook onderstaande foto. Deze blinde gevels komen de sfeer en uitstraling van het gebied zeker niet ten goede.



Tenslotte zijn er – met name in de noordelijke strook – de afgelopen jaren een aantal nieuwe gebouwen neergezet, die meer kwaliteit en uitstraling hebben. Dat is met name een kwestie van architectuur (kleur- en materiaalgebruik, detaillering, etc.). Zie onderstaande foto's voor een aantal voorbeelden (links EP Beerepoot en rechts Bedo Woninginrichting).



Gewenste situatie

Op basis van de huidige situatie – en de daarin geconstateerde knelpunten – kan worden beschreven welke ingrepen noodzakelijk zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het Van Aalstweggebied naar een hoger niveau te tillen. Uiteindelijk is dat een noodzakelijke voorwaarde voor een goed functionerend winkelgebied, juist ook economisch gezien. In het onderstaande worden eerst een aantal algemene richtlijnen gegeven, daarna wordt ingezoomd op een aantal specifieke locaties.

Algemeen

In het algemeen geldt dat gestreefd wordt naar een hoger niveau qua ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Op het niveau van de architectuur (nader uit te werken in constructie, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, etc.) wordt daarbij gerefereerd aan de recent gerealiseerde voorbeelden als EP Beerepoot en Bedo Woninginrichting (zie de foto's op de vorige pagina). Een en ander is nader uitgewerkt in de hieronder opgenomen welstandscriteria. Op het niveau van de stedenbouw moet zoveel mogelijk worden toegewerkt naar ruimtelijke samenhang binnen het terrein én naar een goede inpassing van het terrein in de omgeving.

Aandacht moet worden besteed aan een goede en duidelijke entree van het gebied, vanaf de Provincialeweg. Dat heeft zowel te maken met het wegprofiel (dat opgeschaald zal moeten worden) als met een duidelijke markering van de entree. Het gebied als zodanig zal zich ook beter moeten presenteren en manifesteren aan de zijde van de Provincialeweg. Dat betekent een duidelijke opgave voor de gevels van het Runshopping Center aan die zijde: meer kwaliteit, meer transparantie, meer samenhang en een duidelijker presentatie.

Binnen het Van Aalstweggebied is en blijft de parkeer- en verkeersfunctie uiteraard dominant. Voor de kwaliteit van de openbare ruimte is het daarom des te meer van belang dat er aandacht is voor samenhang binnen de openbare ruimte, voor een duidelijke groenstructuur, voor een eenduidige inrichting (inclusief straatmeubilair), voor de plek van voetgangers en fietsers in het gebied, etc.

Blinde gevels dienen zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dat geldt in ieder geval bij nieuwbouw. Bij bestaande gebouwen met blinde gevels wordt gestreefd naar vervanging. Dat geldt vooral langs doorgaande wegen door het gebied en voor gevels die grenzen aan het hart van het winkelgebied (zoals de gevels van de Praxis en Gamma tegenover het Runshopping Center).

In het algemeen geldt voorts dat gestreefd wordt naar vervangende nieuwbouw voor panden die dateren uit de tijd dat het Van Aalstweggebied nog een bedrijventerrein was. Voor panden uit de periode daarna (met name de grote winkelunits, maar ook de kleinere winkelunits van het eerste uur) geldt dat deze hetzij moeten worden vervangen, hetzij uiterlijk moeten worden opgewaardeerd. Bij vervangende nieuwbouw moet – naast de vereiste architectonische kwaliteit – strikt worden gelet op stedenbouwkundige samenhang en de relatie met de openbare ruimte. Dat geldt vooral ook voor het Compasterrein, dat op dit moment een afzijdige ligging heeft ten opzichte van de rest van het Van Aalstweggebied.

Specifieke locaties

Voor de **Gamma en Praxis** moet een oplossing worden gevonden voor in ieder geval de lange blinde gevels aan de zijde van het Runshopping Center. Daarnaast moet worden gestreefd naar meer kwaliteit en uitstraling aan de kant van de naar elkaar toegekeerde voorzijdes. Een oplossing kan worden gezocht in het toevoegen van een schil aan de voorkant en de (naar het Runshopping gekeerde) zijkant van de beide bouwblokken. Extra kwaliteit in de gevels heeft hier ook een sterk positief effect op de uitstraling en de samenhang van het gebied als geheel. Het (zeer brede) wegprofiel wordt daarmee tevens versmald, hetgeen ook ten goede komt van de sfeer en de uitstraling van het gebied.

Voor de vier bouwblokken van het eigenlijke **Runshopping Center** (de zuidelijke strook langs de Provincialeweg) is het streven gericht op drie samenhangende ingrepen:

- Aan de kant van de Provincialeweg moeten de panden meer uitstraling krijgen, de dichte gevels moeten een meer open en transparant karakter krijgen. De winkels moeten zich dus meer presenteren aan de kant van de Provincialeweg. Tevens is enige samenhang in de gevels van belang (zie ook de volgende punten).
- Om meer samenhang tussen de diverse blokken te krijgen, is het gewenst dat de 'tussenhoven' worden volgebouwd. Deze tussenbouwen kunnen een iets grotere bouwhoogte krijgen dan de bestaande bouwblokken en dienen ook een bijdrage te leveren aan het vergroten van de uitstraling van de strook als geheel (zowel in de richting van de Provincialeweg als in de richting van de Van Aalstweg).
- In aanvulling op de hierboven genoemde tussenbouwen, is ook een opwaardering van de voorgevels van de bestaande bouwblokken zeer gewenst. Gestreefd dient te worden naar een meer eigentijdse en kwalitatief hoogwaardiger uitstraling.

Voor de zogenaamde **Medec-locatie** (de huidige Leen Bakker, de voormalige Bricorama en de daarnaast gelegen sportschool) wordt gestreefd naar sloop van de huidige bebouwing (met uitzondering van het KPN-gebouw) en naar herbouw van winkelunits conform het aangegeven gewenste kwaliteitsniveau. Oostelijk van het KPN-gebouw kan deze nieuwe bebouwing zich eventueel presenteren aan de zijde van de Provincialeweg. Aandachtspunt is voorts het (in voldoende mate) realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van de winkels in dit deelgebied; in de huidige situatie is die mogelijkheid er niet of nauwelijks.

Voor de zogenaamde **Compas-locatie** wordt gestreefd naar sloop van de voormalige machinefabriek en herbouw conform het aangegeven gewenste kwaliteitsniveau. Bovendien ligt hier een opgave om te zorgen voor ruimtelijke samenhang met de rest van het Van Aalstweggebied, waar op dit moment sprake is van een afzijdige ligging. Ook hier is het in voldoende mate realiseren van parkeergelegenheid een aandachtspunt.

Voor de **noordelijke strook** (ten noorden van de Gamma en de Praxis) wordt gestreefd naar sloop van de huidige verouderde bebouwing (in feite alle panden met uitzondering van EP Beerepoot en Bedo Woninginrichting). Hier is vervolgens herbouw van winkelpanden mogelijk, mits sprake is van voldoende stedenbouwkundige en architectonische samenhang en kwaliteit. De panden van EP Beerepoot en Bedo Woninginrichting zijn in dat kader richtinggevend.

Voor de overgang naar het **Keern** wordt uitgegaan van woningen in appartementvorm. Vooralsnog wordt uitgegaan van drie appartementblokken van – aan de kant van het Keern – maximaal vier bouwlagen. Een andere invulling is echter bespreekbaar, mits goed onderbouwd en kwalitatief hoogwaardig. De afstand tot de woonbebouwing aan de westzijde van het Keern dient minimaal 25 meter te bedragen, waarbij voor de resterende openbare ruimte moet worden uitgegaan van een ruimtelijke en groene inrichting. Het benzinstation ter plaatse dient te verdwijnen. De afstanden tussen de blokken onderling en ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het Keern (het zogenaamde Kopgebouw en de woningen Keern 62-64) dienen dusdanig te zijn dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing. Qua architectuur dient aan de zijde van het Keern te worden uitgegaan van een zekere kleinschaligheid, passend bij de sfeer van de lintbebouwing aan het Keern. Aan de zijde van de Van Aalstweg moet qua architectuur en uitstraling juist worden aangesloten bij het grootschalige winkelmilieu aldaar. Er is in die zin sprake van een interessante ontwerp-opgave. De ontsluiting, het parkeren en de entrees van de woningen zijn overigens gedacht aan de 'achterkant' van de bebouwing (de zijde van de Van Aalstweg).

Concrete welstandscriteria

Het bovenstaande is vertaald in concrete welstandscriteria, die kunnen worden gehanteerd bij de toetsing van bouwaanvragen.

Algemeen

- Streven naar een representatief waardevolle architectuur, met name langs de zichtzijde.
- Nastreven van een vernieuwende architectuur met bovengemiddelde kwaliteit.
- Individuele benadering is toegestaan.

Ligging in de omgeving

- Bij verbouwingen of renovatie aansluiten op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de verkaveling, positie en oriëntatie of reeds aanwezige bebouwing mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.
- Bij sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/of verkavelingspatroon van het gebied, deze behouden.
- Vrijstaande situering met alzijdige oriëntatie nastreven.
- Terreininrichtingsplan met heldere en op de omgeving afgestemde zonering en inrichting.

Massa en vorm

- Bij verbouwingen of renovatie mag worden afgeweken van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.
- Bij een grootschalig complex streven naar een samengestelde hoofdmassa die bestaat uit een heldere compositie van gebouwdelen met een eigen vormgeving óf een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling en –bekleding.
- Samenhang van de hoofdmassa bij eventuele toevoegingen behouden. Indien een toevoeging een evenwichtig aandeel van de hoofdmassa gaat vormen, dan is een eigen expressie ter versterking van het geheel gewenst.

Detailering

- De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs belangrijk.
- Alzijdige geveloriëntatie is gewenst. Aandacht in vormgeving van alle gevels is derhalve van groot belang.
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties is individuele expressie vereist.
- Toegang van het gebouw moet duidelijk worden vormgegeven.
- Naast de algemeen geldende reclamerichtlijnen dient reclame(zonering) op een geïntegreerde manier onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.
- Erfscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven in samenhang met de erfscheidingen in de directe omgeving.

Materiaal en kleur

- Kleur en materialisatie wordt nadrukkelijk afgestemd op de omgeving en dissonneert niet.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is afwijken van het kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs belangrijk.
- In het algemeen dient bij materiaalkeuze van de bebouwing gezocht te worden naar een kwalitatief hoogwaardige afwerking. Daarbij zijn materiaaleigen kleuren zeer gewenst.

Referenties en suggesties

Tenslotte worden nog enkele referenties en suggesties gegeven, die kunnen helpen om het gewenste kwaliteitsniveau inzichtelijk te maken. Deze suggesties dienen niet al te letterlijk te worden genomen, maar moeten worden gezien als vrije interpretatie in het verlengde wat hetgeen hierboven is aangegeven.

