

## Stedenbouwkundig Programma van Eisen **Beemsterboerlocatie**

'Keern-Dr. C.J.K. van Aalstweg'

februari 2009



Opdrachtgever  
Gemeente Hoorn  
afdeling  
Stadsontwikkeling  
Evert van Dam  
Klaas Pit



**wUrck**  
architectuur stedenbouw landschap

Projectteam  
Gijs Wolfs  
Janneke Dries  
Jakob Grambow

wUrck  
Sluisjesdijk 46  
3087AH Rotterdam

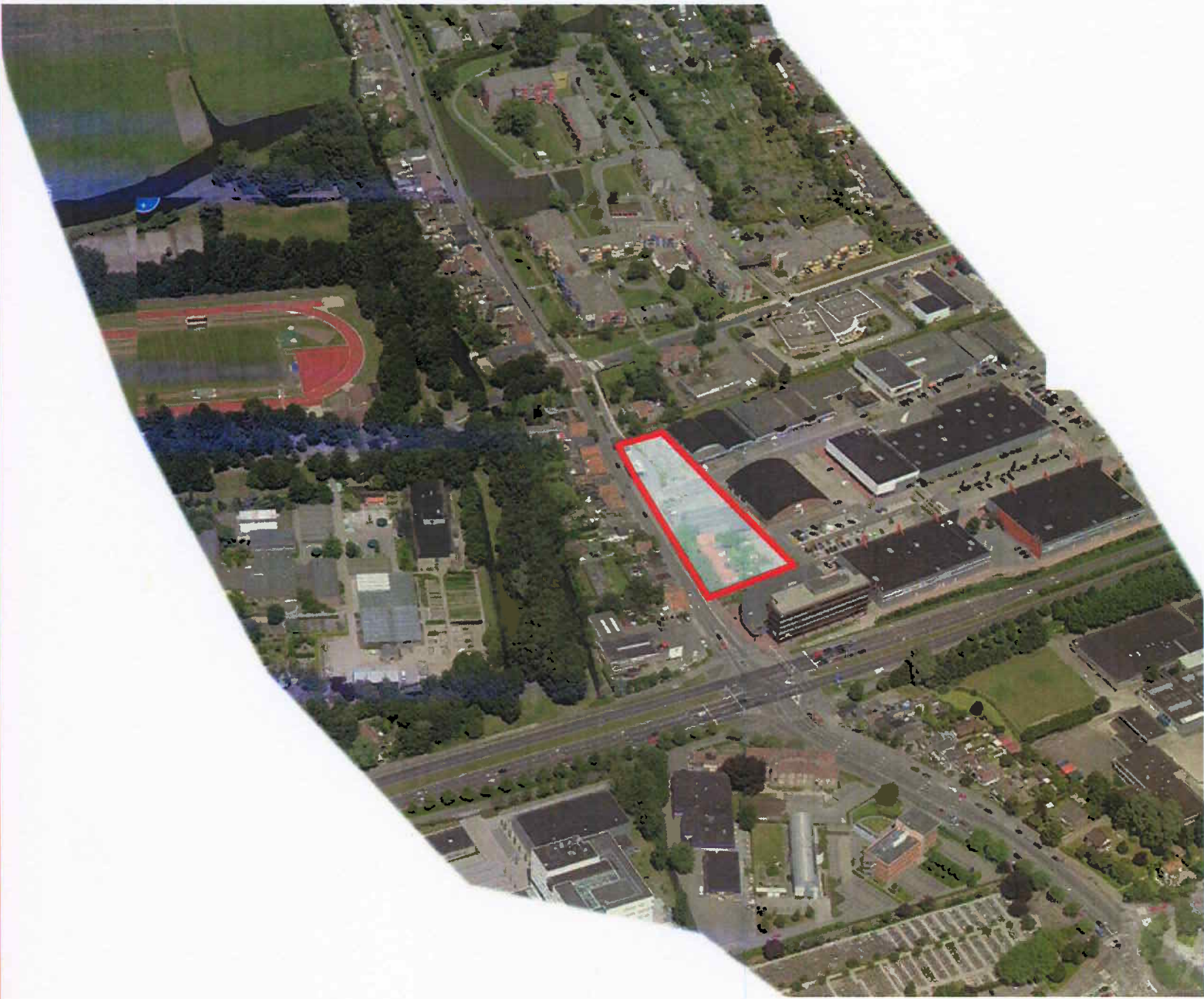
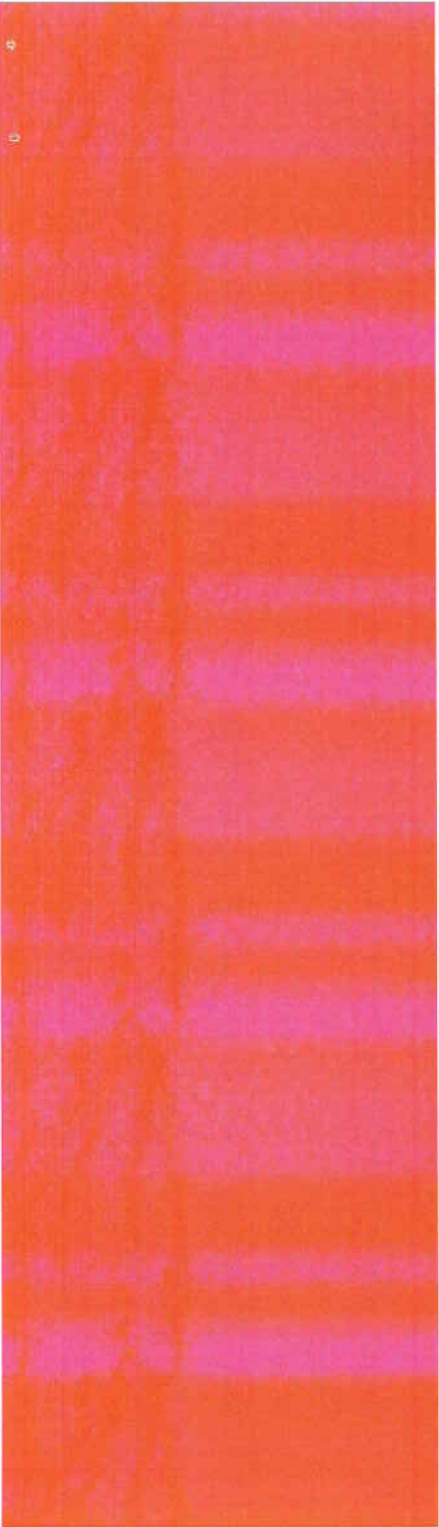
t 010 429 07 09  
f 010 429 36 01  
i [www.wurck.nl](http://www.wurck.nl)  
e [info@wurck.nl](mailto:info@wurck.nl)

februari 2009

## inhoud

1.	inleiding	5
2.	bestaande situatie	7
3.	beleidskader	9
4.	ruimtelijke visie	11
5.	randvoorwaarden en uitgangspunten	13
6.	stedenbouwkundig model	15

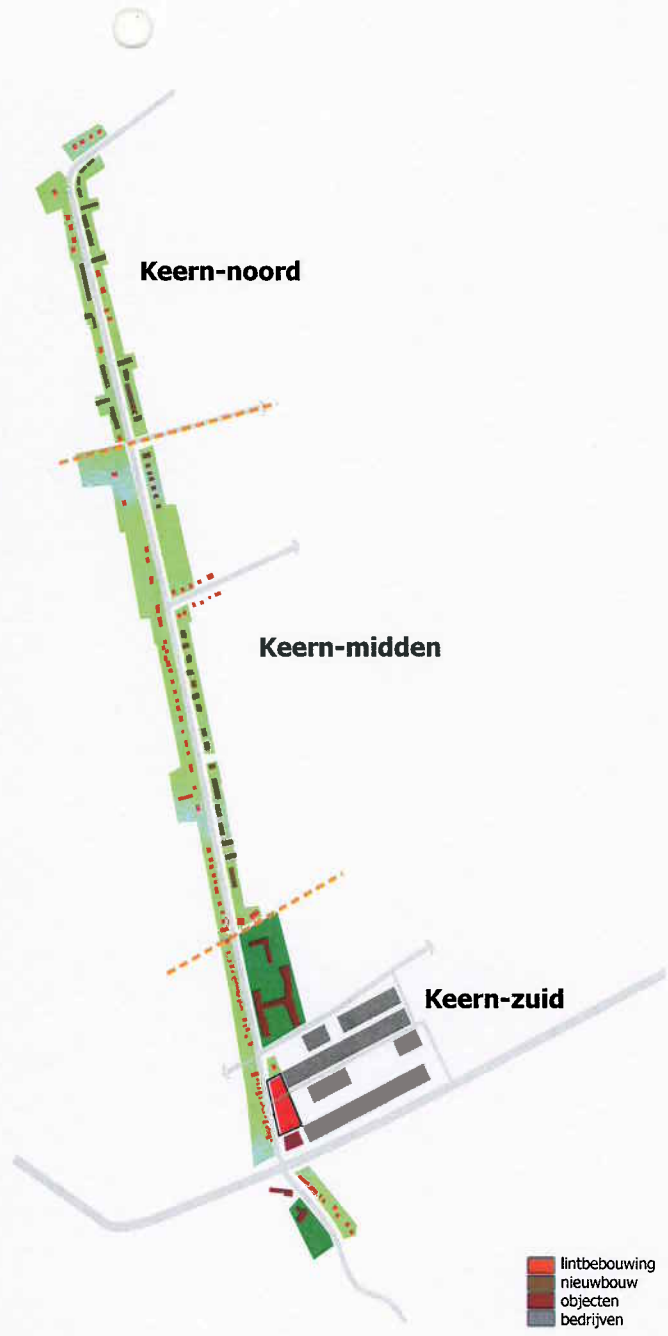
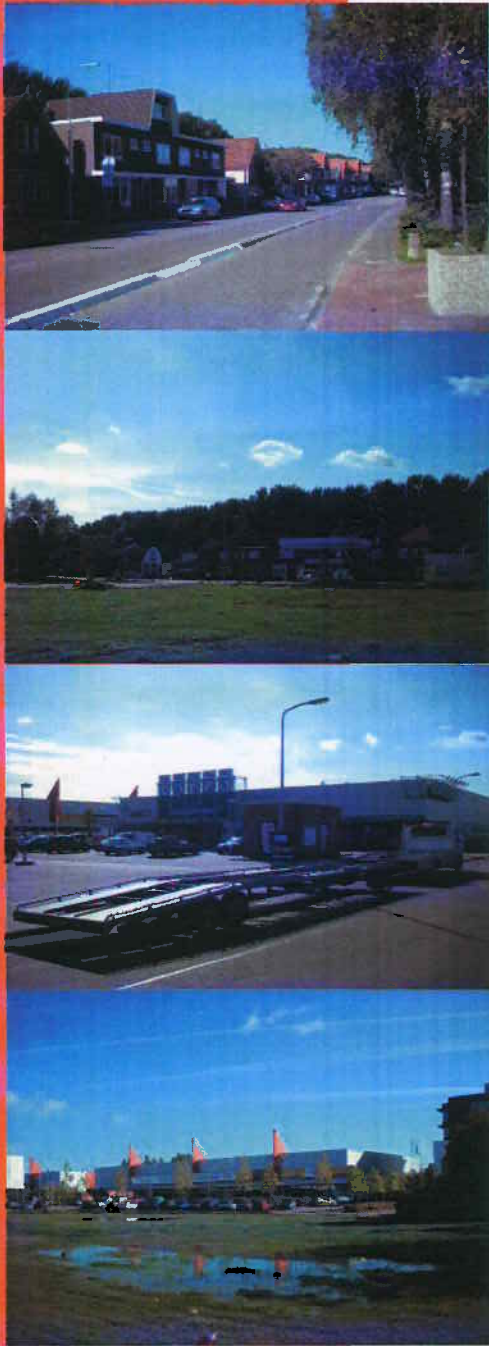




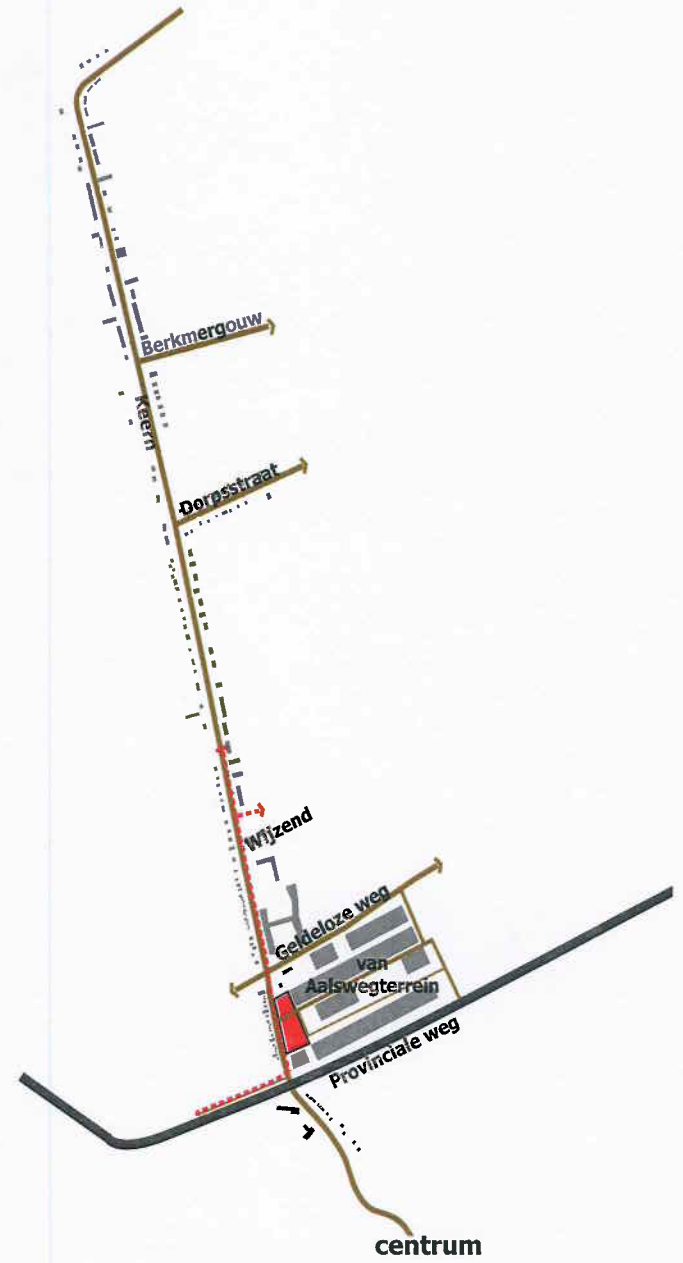


Sinds de vaststelling van de Structuurvisie Buitenstad door de gemeenteraad in december 2001 wordt gesproken over het versterken van het Runshopping Centre aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg. De strook aan de oostzijde van het Keern, de wo-ningen Keern 46 t/m 56 tot en met de voormalige locatie van Automobielbedrijf Beemsterboer, dient als onderdeel van dat project te worden herontwikkeld. Voor de ontwikkeling van het project is herziening van het bestemmingsplan nodig. Dat is een relatief abstract product. Daarom is ervoor gekozen om voorafgaande aan het bestemmingsplantraject de ontwikkelingspotentie van genoemde strook uit te werken in de vorm van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.





bebouwingstypologie



verkeersstructuur



De Beemsterboerlocatie ligt ten noordwesten van het centrum, gelegen aan de Provinciale weg en een van de historische linten van Hoorn in het deel 'Keern-zuid'. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door het Keern en aan de oostzijde door het bedrijventerrein 'Van Aalstweg'. Aan de noordkant vormen de kavels van Keern 62 en 64 de grens met een karakteristiek pand. In de tuin is een wijngaard gelegen. Aan de zuidkant vormt het kantoor op de hoek van de Provinciale weg en het Keern de grens.

Het Keern is een historisch lint die van de noordkant van Hoorn tot aan het centrum loopt. Het lint kenmerkt zich door de variatie in bebouwing. Het Keern kan opgedeeld worden in drie delen:

- Keern-noord: ten noorden van Berkmergouw  
Aan beide zijden van het Keern staan moderne rijwoningen met hun voorzijde aan het lint afgewisseld met historische en moderne vrijstaande panden. De bebouwing heeft een smalle groenzone voor de deur.
- Keern-midden: van watergang Wijzend tot Berkmergouw  
De lintbebouwing aan de westkant staat los van elkaar. Tussen de panden zijn er doorzichten naar het achterliggende gebied.  
Aan de oostkant staat naoorlogse bebouwing met hun achterzijden aan het Keern.
- Keern-zuid: tussen Provinciale weg en de watergang Wijzend  
Aan de westzijde van het Keern wordt het beeld bepaald door kleinschalige lintbebouwing, opgebouwd uit smalle, kleine panden met hun voorgevel direct aan het trottoir. De panden staan dicht op elkaar in een verspringende rooilijnen vormen een wand.  
De oostkant bestaat uit losse objecten. Deze complexen liggen teruggelegen op de kavel met een groene voorzone aan het Keern.

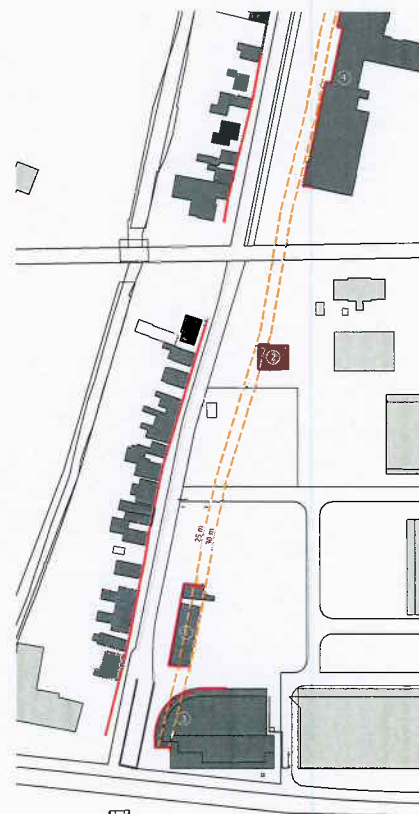
Het van Aalstwegterrein kenmerkt zich als runshoppinggebied met grootschalige winkels. De bebouwing bestaat uit robuuste rechthoekige platte volumes in een orthogonale structuur. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Provinciale weg, Keern en Geldelozeweg met een introvert karakter. De entrees van de bedrijven en de oriëntatie is gericht op het midden van het gebied, op het parkeerterrein.

### Ontsluiting

Het Keern vormt een belangrijke route voor het langzaam verkeer. Vanaf het centrum gaat er een fietsroute over het Keern.

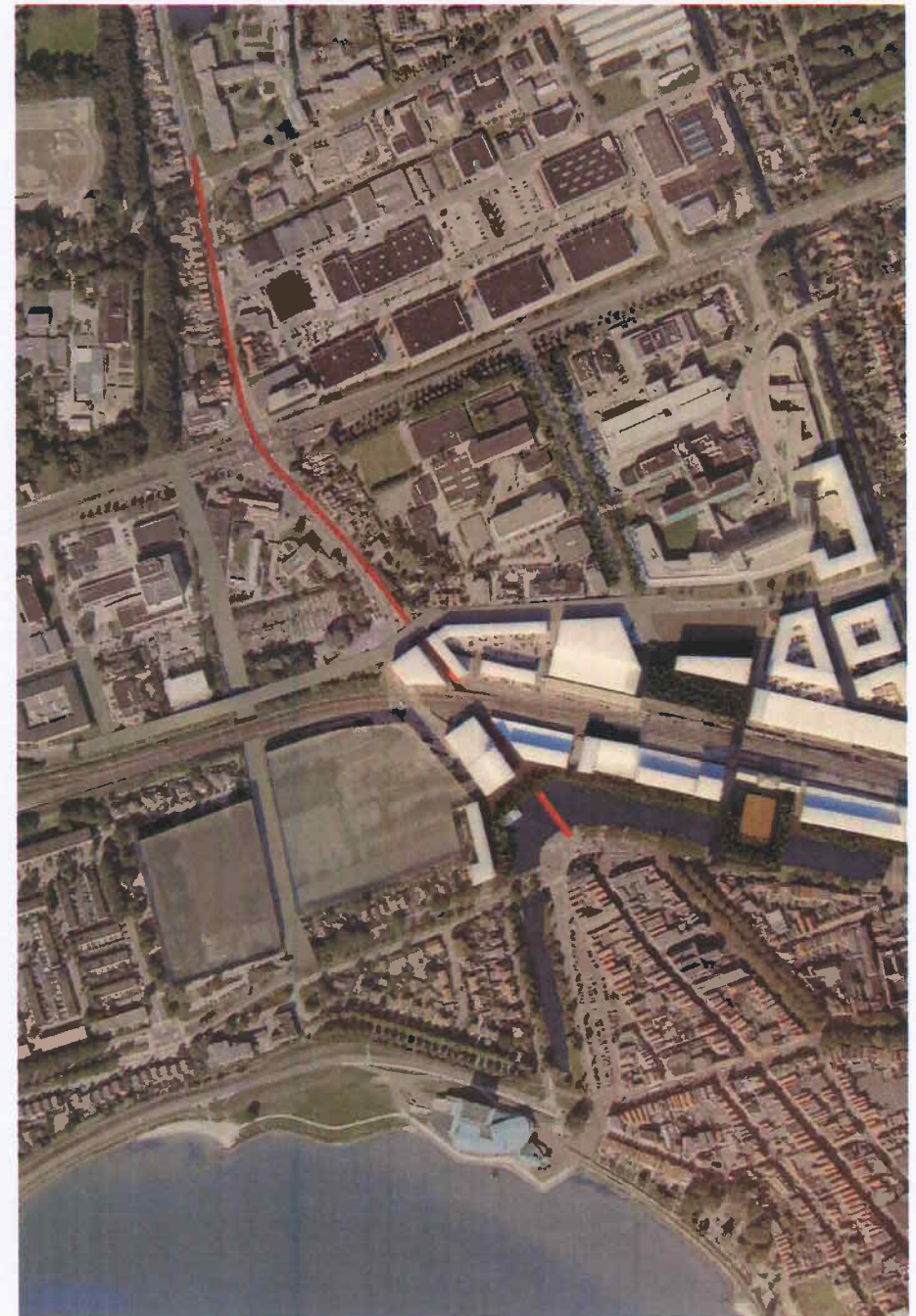
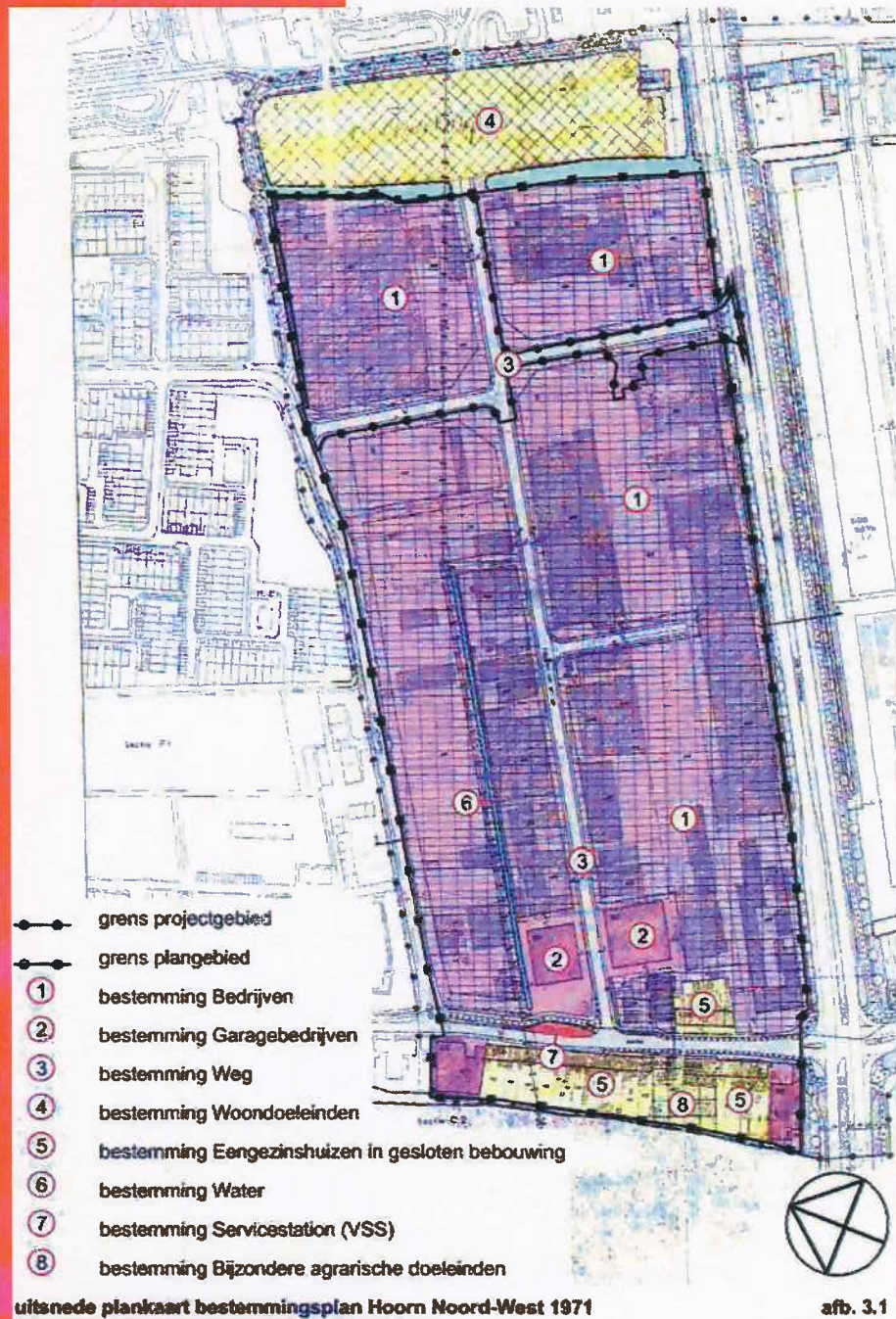
### Rooilijn

De kleinschalige lintbebouwing staat direct aan het trottoir. De afstand tussen de panden en de objecten hangt af van de hoogte van de complexen. Over het algemeen kan gezegd worden dat de afstand tussen de gevels aan weerszijde van het Keern 25m is als de bebouwing aan de oostkant 3 lagen hoog is en 30m als de bebouwing aan de oostkant 4 lagen hoog is.



rooilijn huidige situatie







#### **Beeldkwaliteitsplan "De Linten" (2001)**

Het beeldkwaliteitsbeleid heeft tot doel het geven van een integrale visie op de in Hoorn nog herkenbare lintstructuren. Dit zijn de Dorpsstraat, de Bangert/Koewijzend, de Westerblokker, de Lageweg, De Hulk en het Keern.

Het beeldkwaliteitsplan omvat een analyse, een visie, een beleidskader en uitwerkingen daarvan voor de linten.

Het Keern

Het bebouwingslint het Keern loopt evenwijdig aan de snelweg A7. Het is van oudsher een ontsluitingsweg die verschillende ontginningslinten met elkaar verbindt. Vanaf het Keern hebben geen ontginningen plaatsgevonden. Vanwege de functie als gebiedsontsluitingsweg C heeft dit rechtlijnige lint relatief veel dwarsverbindingen haaks op de weg.

Het Keern wordt getypeerd als een verstedelijkt lint. In dit lint is sprake van meer verdichting met vrijstaande en geschakelde bebouwing dan bij andere linten. Echt sprake van stedelijkheid is er niet, maar een verschil met het landelijk linttype is duidelijk herkenbaar. De openbare ruimte heeft een stenig karakter met beperkte ruimte voor openbaar groen. De inrichting is gericht op verkeer, trottoirs, fietspaden en parkeervoorzieningen.

In de huidige situatie vormt het Keern een route met een fraaie indeling van het profiel verweven met de aangrenzende woonwijk en een recreatief overgangsgebied. De bebouwing kent een grote diversiteit, waarbij op bepaalde delen achterzijden aan het Keern zijn gelegen.

visie:

Bij het Keern is te zien dat het oorspronkelijke landelijke straatbeeld door nieuwbouw en/of profielindeling is aangetast.

Er dient gestreefd te worden naar een behoud van de huidige profielindeling. Daarnaast zijn er mogelijkheden om binnen de huidige context te verstedelijken.

#### **Ontwikkelingsvisie Runshopping Centre, maximale variant**

De ontwikkelingsvisie beschrijft twee modellen voor ontwikkeling van het Runshopping Centre: een model dat beperkte uitbreiding biedt naar 52.500 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak (bvo) en een maximale variant dat uitbreiding biedt naar 58.500 m<sup>2</sup> bvo. In de visie wordt vastgesteld dat laatstgenoemde variant tot vergroting van het totale verkoopvloeroppervlak waardoor het, in combinatie met de verdieping en verbreding van het aanbod, leidt tot een grotere aantrekkingskracht van het Runshopping Centre. Het centrum krijgt hiermee een sterkere positie en meer toekomstperspectief, waardoor deze variant de voorkeur verdient.

De locatie Keern 46 t/m 56 en de locatie Beemsterboer bieden elk een uitbreidingsruimte van circa 3.000 m<sup>2</sup> bvo.

#### **Afsluiting van het Keern**

In mei 2003 heeft de raad besloten het Keern voor autoverkeer onmiddellijk ten noorden van de Provincialeweg af te sluiten. De afsluiting kan worden geëffectueerd nu de Westfriese Parkweg is opengesteld. Dit is herbevestigd bij de vaststelling van het Masterplan Hoofdinfrastructuur in juli 2007. Op 16 december 2008 hebben burgemeester en wethouders het verkeersbesluit genomen ter afsluiting van het Keern-noord voor autoverkeer. De afsluiting geldt niet voor hulpdiensten en busverkeer. Na het opwaarderen van de van Aalstweg wordt de afsluiting uitgevoerd.

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoorn Noord-West 1971:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10-12-1974
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20-05-1975

De locatie heeft aan de zijde van het Keern gedeeltelijk de bestemming "Eengezinshuizen in gesloten bebouwing". De locatie van het voormalige tankstation aan het Keern heeft de bestemming "Servicestation". De resterende gronden hebben gedeeltelijk de bestemming "Bedrijven" en gedeeltelijk de bestemming "Garagebedrijven" (zie bijgaand fragment plan-kaart).

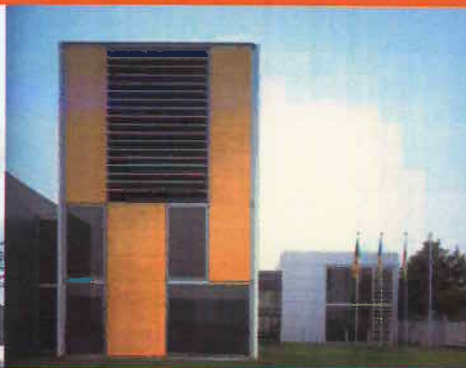




grote villa



woonwerk-villa



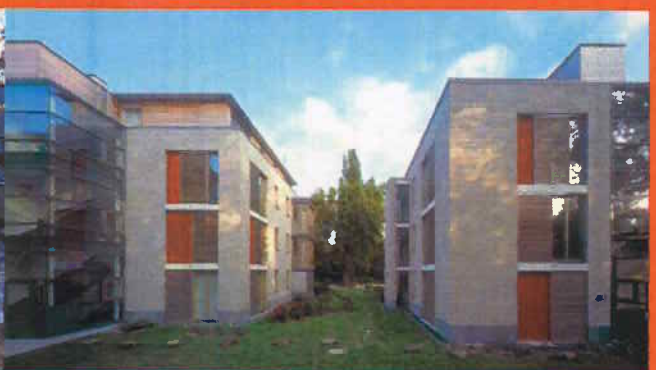
verbijzondere vierde laag



losse elementen



verspringede rooilijn



groene voorzone



parkeren op maaiveld



parkeren onder een dek



groene gevel



## 4 ruimtelijke visie

Voor het zuidelijke deel van het Keern is ervoor gekozen om de structuur met elementen in het groen door te zetten en te versterken. Op de Beemsterboerlocatie bestaat de nieuwbouw uit meerdere losse elementen die refereren naar de grote villa. De bebouwing verschilt ten opzichte van elkaar van rooilijn, bouwhoogte en bouwvolume. De villa's liggen op afstand van de weg met een ruime groene voorzone. Deze zone is door bomenrijen opgesplitst in meerdere kleinere zones om de kavelstructuur te accentueren.

De lintbebouwing aan de westkant van het Keern bestaat voornamelijk uit vooroorlogse panden met een historische uitstraling. De individuele panden staan dicht op elkaar met subtiele rooilijn- en hoogteverschillen, gezamenlijk vormen ze een gesloten wand.

Aan de zuidkant van de Provinciale weg is het beeld van het Keern gespiegeld. De pandsgewijze lintbebouwing is aan de oostkant van het Keern gesitueerd. Het lint is er minder compact en heeft een groene uitstraling. Tussen de panden is naar het zuiden toe meer ruimte en de woningen staan verder van de weg. De bebouwing aan de westkant bestaat uit losse elementen op enige afstand van de weg, met een groene voorzone.

Het van Aalstwegterrein wordt geïntegreerd in de omgeving. De nieuwbouw is georiënteerd op een plein. Door meer voorgevels en entrees aan het plein te situeren, worden de kwaliteit en leefbaarheid verbeterd.

De nieuwbouw aan het van Aalstwegterrein en het Keern worden samen ontworpen, waardoor deze twee werelden een worden

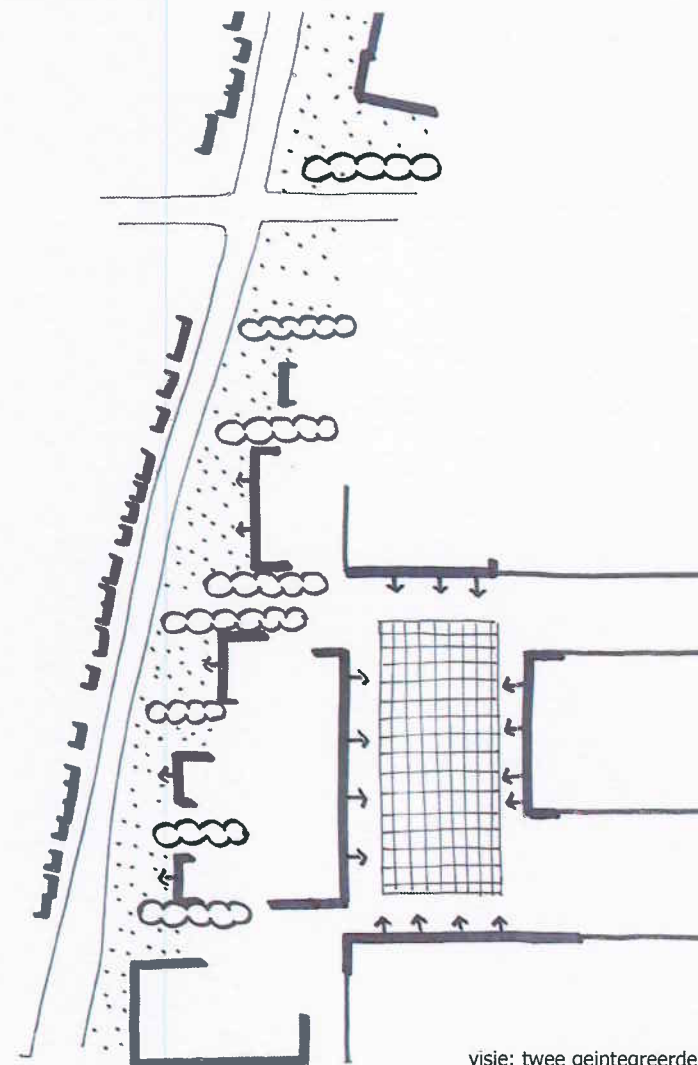
### Beeldkwaliteit

De volumes aan het Keern krijgen de uitstraling van een grote villa. De woonwerkvilla's verschillen van elkaar in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling met een verspringende rooilijn. Ondanks dat de bebouwing is met name op het lint georiënteerd zijn de gevels ook overhoeks georiënteerd. De hoge volumes krijgen een verbijzonderde vierde laag. De gevelindeling benadrukt de uitstraling van de villa, door middel van variatie in het gevelvlak en accentuering van de verticaliteit. Gezamenlijk vormen de losse volumes een eenheid.

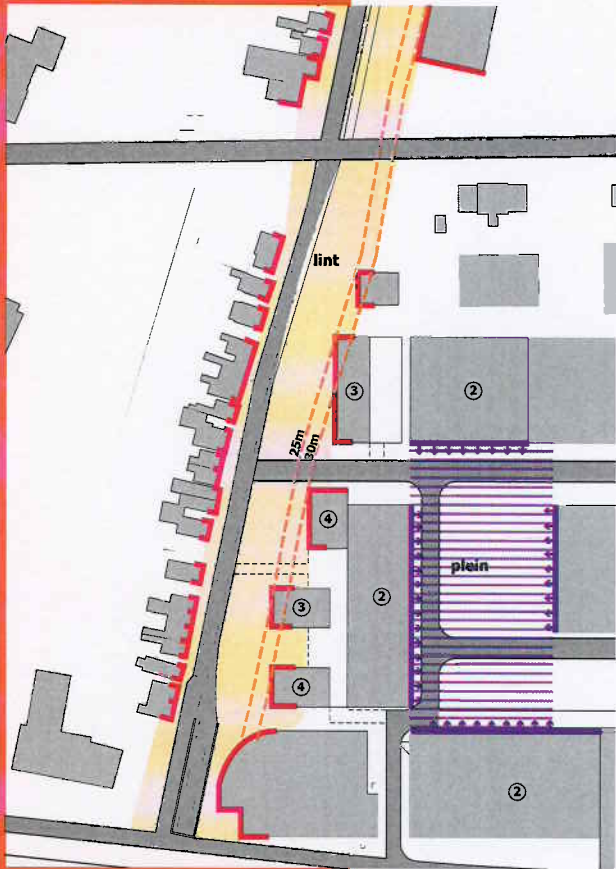
De bebouwing aan het van Aalstwegterrein heeft een open plint aan de oostkant. De westgevel is blind en verdient extra aandacht. De gevel wordt bekleed met beplanting, waardoor de groengebied waarin de losse objecten staan wordt doorgetrokken.

Het parkeren wordt uit het zicht onttrokken door het parkeren half te verdiepen onder het dek. Dit dek wordt ingericht als een volwaardige buitenruimte met verblijfsfunctie. Een andere oplossing is om het parkeren in de bebouwing op te nemen, waarbij de parkeerplaatsen in het ontwerp van de bebouwing wordt geïntegreerd.

De groene voorzone maakt een belangrijk onderdeel uit van het continuïteit van het Keern. De zone wordt opgedeeld in meerdere eenheden, waarbij de kavelstructuur wordt benadrukt.



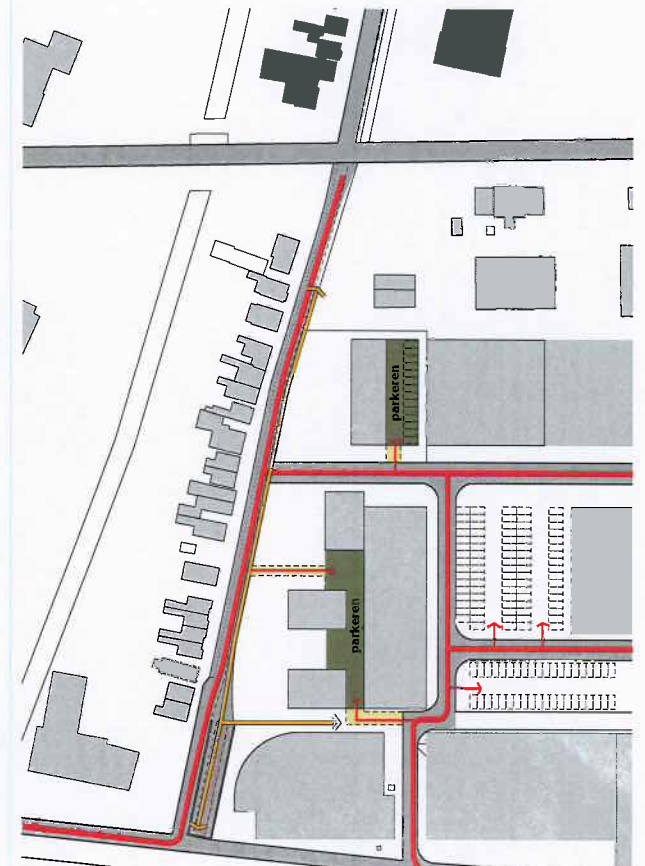
visie: twee geïntegreerde werelden



rooilijn



functies



ontsluiting



## 5 randvoorwaarden en uitgangspunten

### Ruimtelijke opbouw

De locatie maakt onderdeel uit van twee gebieden, enerzijds het gedeelte dat aan het lint Keern ligt en anderzijds bebouwing georiënteerd op het bedrijven-terrein. De Beemsterboerlocatie vormt op deze manier een schakel tussen twee totaal verschillende gebieden.

De bebouwing aan het Keern bestaat uit losse objecten in een groene omgeving. Deze bebouwingstypologie is een voortzetting van de aangrenzende omgeving. De bouwvolumes zijn georiënteerd op het lint met een bebouwingshoogte van maximaal 4 bouwlagen met een maximale hoogte van 14m, waarvan de vierde laag is teruggerooid.

De afstand tussen de lintbebouwing en de nieuwe losse objecten is 25m bij een bouwvolume van 3 lagen hoog en 30m of meer bij een bouwvolume van 4 lagen hoog. Hierbij wordt de bestaande rooilijn doorgezet.

De zone tussen de tussen het Keern en de villa's krijgt een groene openbare uitstraling. De ruimte wordt door midden van bomenrijen haaks op het Keern verdeeld in meerdere kleine zones die bij elkaar horen.

De bedrijfsgebouwen sluiten aan op de structuur en maat en schaal van het van Aalstwegterrein. De bebouwing is maximaal 2 bouwlagen hoog met een entree en voorgevel aan het plein. De volumes vormen de ruimtelijke pleingrens.

De nieuwbouw is een voortzetting van de structuur en de richting van het van Aalstwegterrein. De losse objecten en de bedrijfspanen vormen daarmee een duidelijk eenheid.

### Functies

De functies op de locatie sluiten aan op de aanwezige functies in de omgeving. Het gebied sluit op het van Aalstwegterrein aan door aan die zijde grootschalige winkels te plaatsen.

Het gebied aan het Keern leent zich zowel voor kantoren als voor woningen.

### Parkeernorm

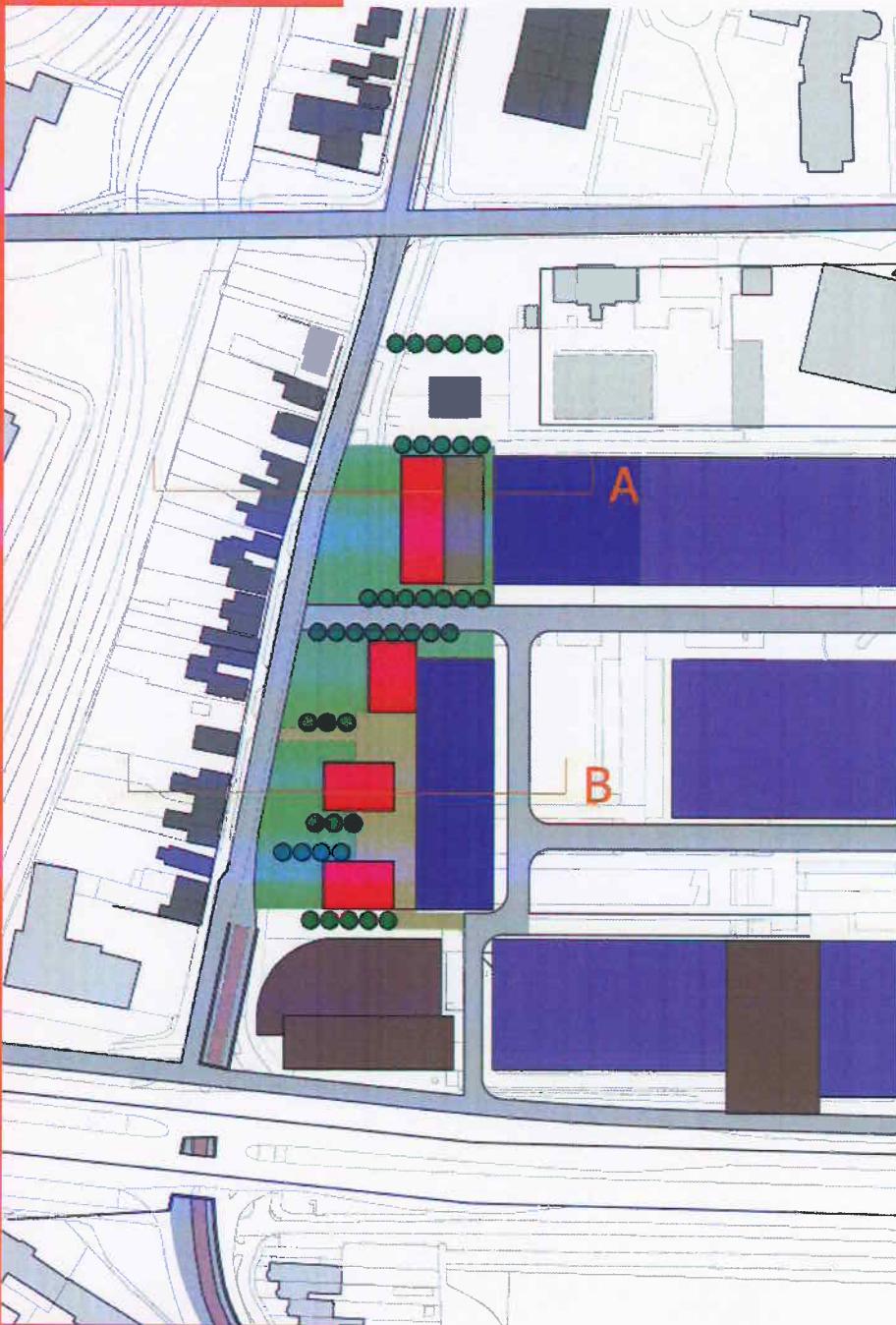
Parkeernormering per 100m<sup>2</sup> BVO

Kantoor (zonder baliefunctie)	1,75		
Kantoor (met baliefunctie)	3,05		
Speelhal	7,5		
Meubel-/keukenzaak	1,7		
Electronicazaak	3		
Garagebedrijf	2,65		
Sportschool	3,5		
Bouwmarkt	2,45		
Service-center	2,65		
Loods, opslag	0,85		
Sport, spel, kamperen	3		
Hobby	3		
Auto- en fietsaccessoires	3		
overig plant en dier	3		
Appartementen	goedkoop	middelduur	duur
(bezoekersaandeel 0,3)	1,4	1,5	1,6

Bovenstaande is de basis om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Afhankelijk van het type winkel/voorziening moet dan te zijner tijd een berekening gemaakt worden van het werkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen, hierin wordt dan ook de mogelijkheid van dubbelgebruik verrekend. Worden er bijvoorbeeld kantoren gerealiseerd dan hebben die doordeweeks een parkeervraag maar niet op de zaterdag. Op zaterdagen kunnen de parkeerplaatsen dan dus door de overige functies gebruikt worden.

### Ontsluiting

De bebouwing aan het lint wordt via het Keern ontsloten. Het bedrijventerrein heeft een aansluiting op de Provinciale weg en is via het Keern en de Geldeloze-weg bereikbaar. De bedrijven worden vanaf de Dr. C.J.K. van Aalstweg ontsloten.



plankaart



doorsnede A-A 'woningen aan het lint', noordelijk blok met inparkig parkeren



doorsnede B-B 'woningen aan het lint', zuidelijk blok met halverdiept parkeren onder dek



doorsnede A-A 'kantoren aan het lint', noordelijk blok met parkeren op maaiveld



doorsnede B-B 'kantoren aan het lint', zuidelijk blok met inparkig parkeren



## 6 stedenbouwkundig model

De stedenbouwkundige opzet van de Beemsterboerlocatie bestaat uit een grid dat aansluit op de structuur van het van Aalstwegterrein. Het orthogonale grid staat onder een hoek met het Keern, waardoor de nieuwbouw onder een hoek op het Keern uitkomt. De overhoekse oriëntatie zorgt ervoor dat de koppen in het zicht springen.

De verkaveling bestaat uit een reeks van volumes met een gelijke voetprint aan het Keern. De volumes refereren qua maat, schaal en gevelindeling naar de grote villa met een massa van 3 tot 4 bouwlagen hoog, waarvan de vierde bouwlaag is verbijzonderd. De bebouwing is georiënteerd op het lint, waardoor de appartementen/kantoren zon hebben in de namiddag.

De bebouwing staan teruggelegen ten opzichte van de weg. Voor de villa's is een groene voorzone die is opgedeeld door korte bomenrijen om de richting van de bebouwing en de kavels te benadrukken. De groenzone is openbaar en vormt een langgerekte gebied met een heldere eenheid.

De bebouwing aan de van Aalstweg is een rechthoekig blok van twee hoge winkellagen met een eenzijdige oriëntatie. De winkel heeft zijn entree aan de oostkant en is georiënteerd op het oosten aan de parkeergelegenheid. De westkant van het bouwvolume is een blinde gevel.

De functies sluiten aan op het omliggende gebied. Direct grenzen aan het van Aalstwegterrein komen winkels. De losse villa's aan het lint lenen zich zowel voor woningen in de vorm van appartementen als voor kantoren.

Het gebied ligt goed ontsloten. Het van Aalstwegterrein is aangesloten op de Provinciale weg. Het bedrijventerrein is ook bereikbaar via het Keern de Geldelozeweg en in de toekomst via de ventweg langs de Provinciale weg. De volumes aan het Keern worden hoofdzakelijk ontsloten aan het Keern, maar is ook bereikbaar via het van Aalstwegterrein.

Het gebied is goed bereikbaar voor het langzaam verkeer. Met de aanleg van de tunnel onder de Provinciale weg door, wordt de route over de Keern naar het centrum nog belangrijker. Het centrum is vanaf de locatie snel en veilig bereikbaar. Ten noorden van de tunnel kunnen voetgangers afslaan naar het Runshop-pingcentrum.

Het parkeren wordt voor een groot deel op het van Aalstwegterrein opgelost op het parkeerterrein direct ten oosten van het nieuw aan te leggen bedrijf, daar parkeren de winkeliers, het winkelend publiek en de werknemers van de kantoren.

Het parkeren voor de bebouwing aan het lint wordt op het kavel opgelost. Vanaf het lint zijn de geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken. Het parkeren wordt daarom achter de voorgevelrooilijn geplaatst. Achter het noordelijke bouwvolume wordt er op maaiveld haaks geparkeerd aan de oostkant van de bebouwing.

Voor het zuidelijke kavel zijn er twee mogelijkheden.

Bij woningen wordt er half verdiept geparkeerd onder een dek, het dek wordt ingericht als tweede maaiveld vanwaar de woningen ontsloten worden. De parkeergarage is bereikbaar vanaf het Keern en vanaf het van Aalstwegterrein.

Bij kantoren wordt er op zijn er op maaiveld geparkeerd. Deze parkeerplaatsen worden deels onder de kantoren gesitueerd en deels tussen de bebouwing in.

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf het Keern en vanaf het van Aalstwegterrein.



gevelaanzicht Keern oostzijde