

# POORT VAN HOORN

## Beeldkwaliteitsplan Pelmolenpad



20 december 2022

KARRES  
BRANDS

## **Colofon**

**Opdrachtgever**  
Gemeente Hoorn

**Opsteller**  
Karres en Brands  
Gemeente Hoorn



**KARRES  
BRANDS**

# Inhoud

## 004 1. Inleiding

- 004 Het beeldkwaliteitsplan
- Doel beeldkwaliteitsplan
- Spelregelkaart
- Vervolgproces
- Taken en verantwoordelijkheden

### ESSENTIE

## 008 2. Visie

- 008 2.1 Voortborduren op het DNA van Hoorn
- 012 2.2 Cultuurhistorie in de etalage
- 014 2.3 Samenhang in Poort van Hoorn, maar eigenheid per gebied
- 016 2.4 Gebiedsferen

## VERDIEPING

## 024 3. Samenhangende beeldkwaliteit

- 024 3.1 Landschap
- 028 3.2 Openbare ruimte
- 032 3.3 Bebouwing

## 040 4. Beeldkwaliteit Pelmolenpad

- 042 4.1 Landschap Pelmolenpad
- 046 4.2 Openbare ruimte Pelmolenpad
- 052 4.3 Bebouwing Pelmolenpad
- 063 4.4 Spelregelkaart Pelmolenpad

# 1. Inleiding

## **Inleiding**

Het stedenbouwkundig plan Poort van Hoorn is in december 2020 door de raad vastgesteld. Daarna is er een aantal verdiepende studies gedaan en is er parallel daaraan een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan (SP), de verdieping SP en het bestemmingsplan (BP) vormen samen het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitsplan. Het SP bepaalt de fysieke ruimte door onder andere de hoofdroutes, rooilijnen, bouwhoogten en ontsluitingswijzen vast te leggen. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de sfeer en het karakter van de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan kan daarmee gezien worden als een verdere architectonische uitwerking van het SP zonder aan de basisgedachten van het plan te tornen.

## **Het beeldkwaliteitsplan**

Het beeldkwaliteitsplan geeft concrete kaders en richtlijnen voor de uitwerking van bebouwing en openbare ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het totaalplan te borgen. Op hoofdlijnen omschrijft het de identiteit en het karakter van het te ontwikkelen gebied Poort van Hoorn. Er is daarom gezocht naar een juiste balans tussen eenheid en variatie in zowel architectuur als openbare ruimte. Hierbij is de individuele expressie van een gebouw of plek ondergeschikt aan de expressie van het geheel.

## *Doel*

Dit document geeft houvast aan ontwikkelaars en architecten die de verschillende deelprojecten binnen Poort van Hoorn verder gaan uitwerken. Het is een leidraad voor de planbegeleiding door de supervisor en is het kader voor de welstandsbeoordeling. Naast richtinggeven, is het beeldkwaliteitsplan een toetsend instrument, waarmee de kwaliteit van de deelopwerkingen van diverse architecten getoetst kan worden aan het beoogde stedenbouwkundige totaalbeeld. De toetsingscriteria zijn daarom in de bijlagen 'Criteria' samengevat.

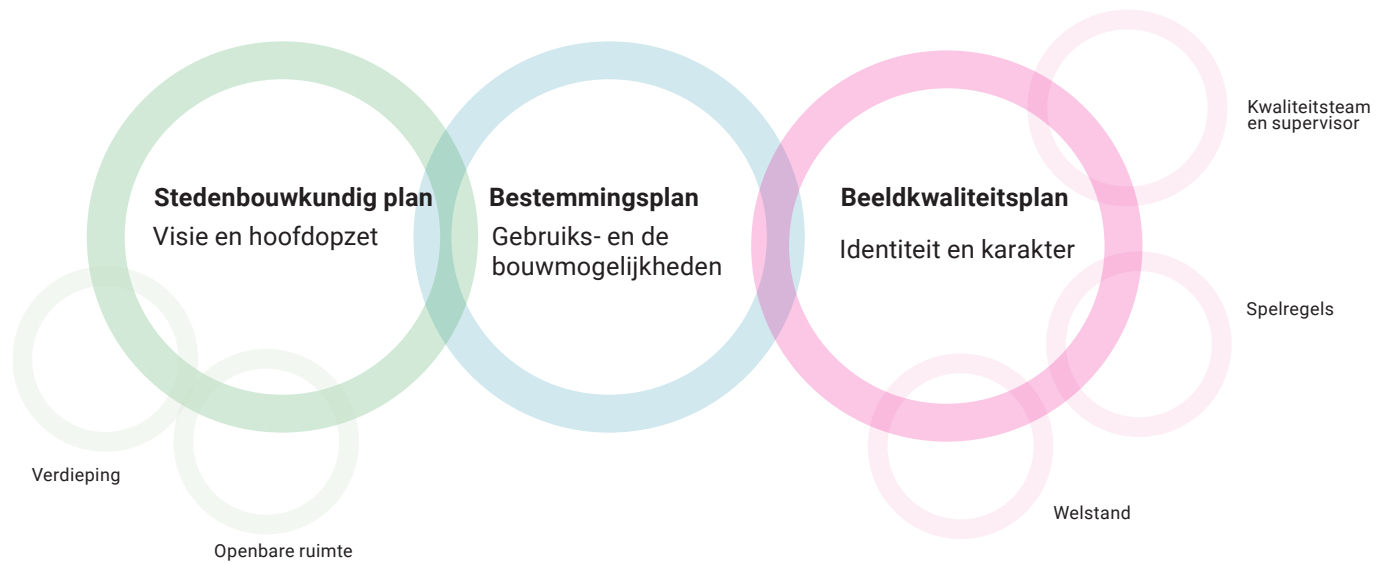
## *Spelregelkaart*

De ruimtelijke randvoorwaarden van de ontwikkeling zijn verbeeld in de spelregelkaart. Deze is opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan en vormt een inhoudelijk uitwerking van het bestemmingsplan. Het geeft nadere duiding aan zaken als dichtheid, bouwhoogten en rooilijnen.

## *De supervisor en welstand*

De supervisor begeleidt het ontwerpproces van de verschillende architecten. Ook bewaakt de supervisor de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan en heeft zij een rol bij de selectie van architecten. De supervisor heeft als taak alle architecten zo te sturen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. De welstandscommissie is een onafhankelijk

adviesorgaan, dat het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Haar taken zijn wettelijk vastgelegd.



Verbeelding van stedenbouwkundig plan juli 2021. Verbeelding is aangepast naar aanleiding van participatietraject

# ESSENTIE





impressie ter illustratie

## 2. Visie

### 2.1 Voortborduren op het DNA van Hoorn



#### Vanuit eigen kracht ontwikkelen

Om de gebiedsontwikkeling een eigen kleur te geven vormt de eigen kracht van Hoorn het vertrekpunt. Daarvoor bepalen we het ruimtelijke DNA, de ruimtelijke essenties van Hoorn. Met dat DNA stellen we vervolgens de uitgangspunten op voor de ontwikkelingen.

#### Samenhang in landschap, openbare ruimte en gebouwen

De Poort van Hoorn ontwikkelt zich tot een samenhangend gebied en sluit naadloos aan bij haar omgeving.

In het beeldkwaliteitsplan wordt op verschillende niveaus samenhang gezocht.

- De eerste laag vormt het onderliggende landschap. De groenstructuren worden hersteld en aangezet. Linten worden aangeheeld en water wordt in alle vezels zichtbaar gemaakt.
- De tweede laag vormt de structuur van openbare ruimte. Basis in de openbare ruimte vormt de vloer. Het is de samenbinder van alle gebieden. Hoofdmateriaal is de rode of bruine klinker. Binnen deze vloer worden speciale plekken aangeduid. Deze wijken in materiaal af om sfeer te maken of vanwege een bijzondere functie in het stedelijk gebruik.

- De derde laag is die van bebouwing. Het BKP stelt een Hoorns palet voor bestaande uit rode/roze/bruine steen met witte of lichte accenten. Binnen deze basislaag zijn uitzonderingen mogelijk, die als bakens in de stad gaan werken.





A. Landschap



Groene lijnen



Water in alle vezels



B. Openbare ruimte



Fijnmazig netwerk



Gebakken vloer met accenten



C. Gebouwen



Hoornse schaal



Bakens in rode stad

## 2.1 Voortborduren op het DNA van Hoorn

### Bouwstenen beeldkwaliteitsplan

Vanuit het Hoornse (ruimtelijke) DNA, de hoofdstructuren en het stedenbouwkundig plan worden de bouwstenen gedefinieerd voor dit beeldkwaliteitsplan:

#### A. Landschap

- **Groene lijnen.** Groene structuren verrijken de stad en leggen de relatie met het landschap en de buitenwijk. Groen wordt op verschillende schaalniveaus versterkt of toegevoegd, zoals samenhangende boomstructuren, onderbeplanting en groen op het dak en op de gevel.
- **Water in alle vezels.** Water is een belangrijke identiteitsdrager van Hoorn en kan meer betekenis krijgen in het gebied. Als het niet grootschalig kan, dan wel kleinschalig. Water wordt dan ook tot in de vezels van het gebied gebracht. Ook vanwege actuele wateropgave.

#### B. Openbare ruimte

- **Fijnmazig netwerk.** De openbare ruimte is fijnmazig opgezet en heeft een menselijke schaal. Straatjes en pleinen worden afgewisseld met beschutte plekken en tuinen. Door de bijzondere plekken en pleinen wordt het mogelijk je te oriënteren in de stad.

#### C. Bebouwing

- **Gebakken vloer met Hoornse details.** In de keuze van meubilair en materialen vormen de typische Hoornse objecten zoals de bruggen of hekwerken een inspiratiebron. Het zijn de zogenaamde 'Hoornse werken'.
- **Hoornse schaal.** De bebouwing heeft een Hoornse maat en schaal. Gebouwen hebben een duidelijke gevelindeling en een divers kappenlandschap.
- **Bakens in een rode stad.** Hoorn is een overwegend rode wereld, zowel in de klinkervloer als in gevelstenen en dakpannen. Binnen deze rode wereld zijn bakens, speciale gebouwen, zichtbaar. Het zijn herkenningspunten in de stad.

Deze bouwstenen vormen een handvat voor een samenhangende beeldkwaliteit in de Poort van Hoorn.



### A. Landschap



Groene lijnen

Water in alle vezels

### B. Openbare ruimte



Fijnmazig netwerk

Gebakken vloer met accenten

### C. Bebouwing



Hoornse schaal

Bakens in een rode stad

## 2.2 Cultuurhistorie in de etalage

### *Cultuurhistorie als identiteitsdrager en inspiratie*
















Het beeldkwaliteitsplan zet cultuurhistorie vol in de etalage. Het geeft identiteit en sfeer.

Binnen het gebied zijn verschillende zichtbare cultuurhistorische elementen aanwezig. Er is een aantal rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Aan de zuidzijde geven de historische bebouwing van de binnenstad, het oude stationsgebouw en de busremise identiteit en karakter. De Noorderkerk is zichtbaar vanaf het station en zal dat vanaf de nieuwe traverse ook zijn. Aan de noordzijde van het station is het gebouw van Museumstoomtram een belangrijk herkenningspunt. De spoorse wereld is een belangrijk onderdeel van de Hoornse cultuurhistorie.

Naast de zichtbare elementen kan er op verschillende wijze uiting gegeven worden aan de cultuurhistorische lading van de plek. Op de kruising van het Kleine Noord, het Keern en de Singelstructuur lag vroeger de Noorderpoort. Het Rondeel en de Noorderpoort zijn eeuwenlang bepalend voor Hoorn geweest en worden afleesbaar gemaakt. Zeker in een situatie wanneer het Keern wordt afgewaardeerd. In de gracht lag ter plaatse van de huidige looproute van het station naar Veemarkt een beer (dam), een stenen muur in de gracht met een puntige bovenkant (ezelsrug). Hieraan kan subtiel gerefereerd worden door een getoogde verbinding aan te leggen. Langs het voormalige 'Pelmolenspad' lagen verschillende molens. In een nieuwe stedenbouwkundige situatie kan naar deze elementen worden verwezen.



Afbeelding is een abstractie op basis van het document cultuurhistorisch advies van team erfgoed

- |   |   |
|---|---|
|  Rijksmonument         |  Wal                 |
|  Gemeentelijk monument |  Kerkhof             |
|  Historische waterloop |  Lijnbaan            |
|  Noorderpoort          |  Beer(dam)           |
|  Molen                 |  Overtoom            |
|  Toren                 |  Molenstructuur      |
|  Bolwerk               |  Reconstructie Keern |
|  Stadsmuur             |   |



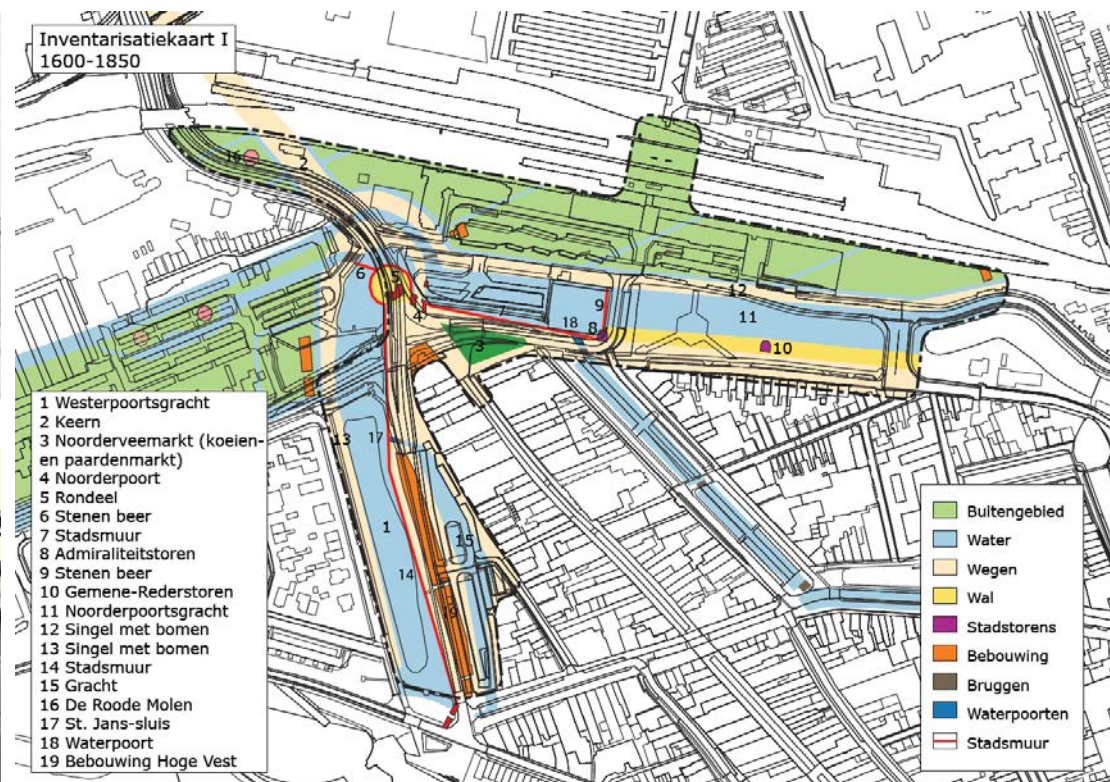
De Noorderpoort vanaf de stadzijde, schets van Pronk, anno 1727.



Voormalige Noorderpoort, anno 1620 (collectie WFA)

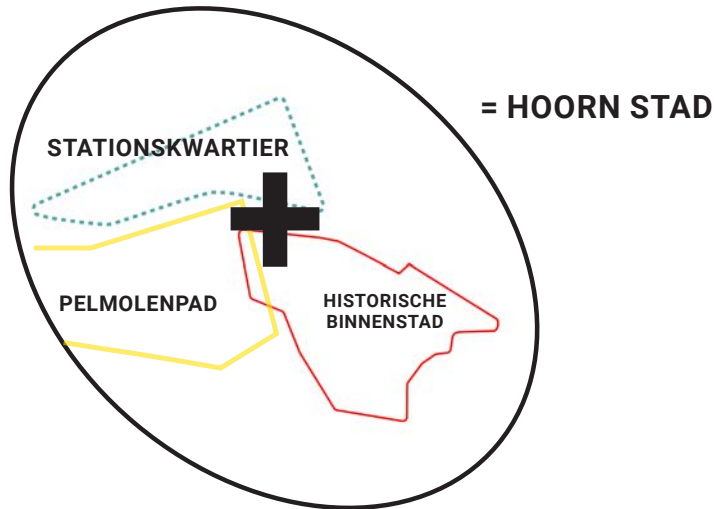


Bussengarage met kantoor, 1953 (collectie WFA)



Inventarisatiekaart uit het document cultuurhistorisch advies van team erfgoed.

## 2.3 Samenhang in Poort van Hoorn, maar eigenheid per gebied



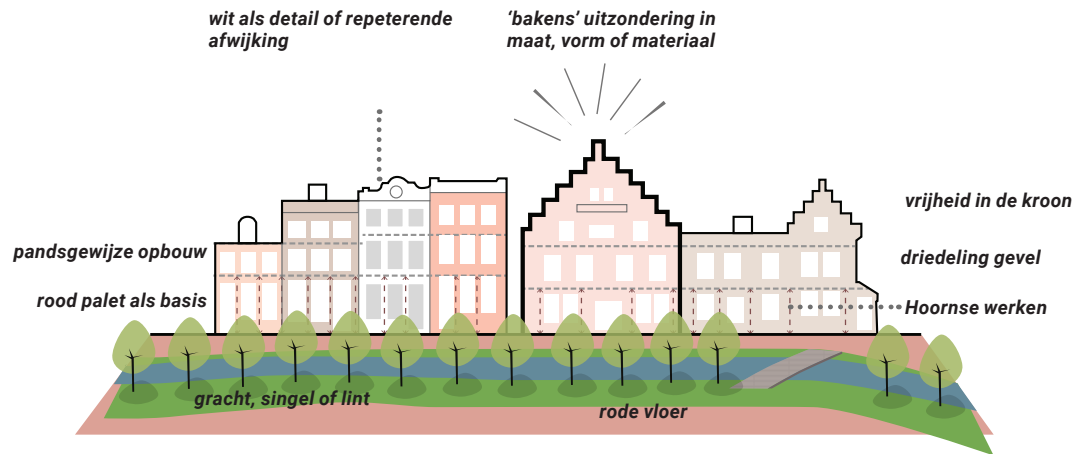
### Gebieden met specifieke kwaliteiten

Binnen een samenhangend beeld van de Poort van Hoorn krijgt elk gebied een eigen specifieke kwaliteit en identiteit. Samen vormen deze gebieden een groot centrumgebied met een helder en hoogwaardig netwerk van openbare ruimtes. Op de zuidzijde van het station loopt de binnenstad tot aan de deur van het station. Op de noordzijde ontstaat een hoog-intensief stationskwartier dat complementair is aan de binnenstad. Op de Pelmolen-Prismalocatie wordt juist gestreefd naar een nieuwe stadswijk met een stedelijke uitstraling en een informeel groen binnenmilieu.

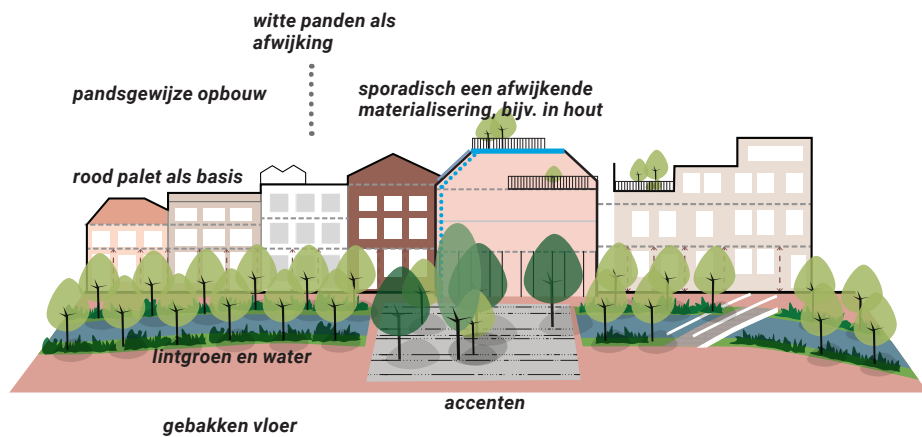
Deze verschillende gebieden bieden de kans om een diverse uitstraling met verschillende functionaliteiten te ontwikkelen. Op deze manier benutten we in elk deelgebied de eigen specifieke kracht en maken we van Hoorn een breder georiënteerde stad met een gevarieerd aanbod aan woonmilieus. Het gebied vormt zo het visitekaartje van de stad en presenteert dat waar de stad voor staat: de Poort van Hoorn.

### Samenhangende elementen

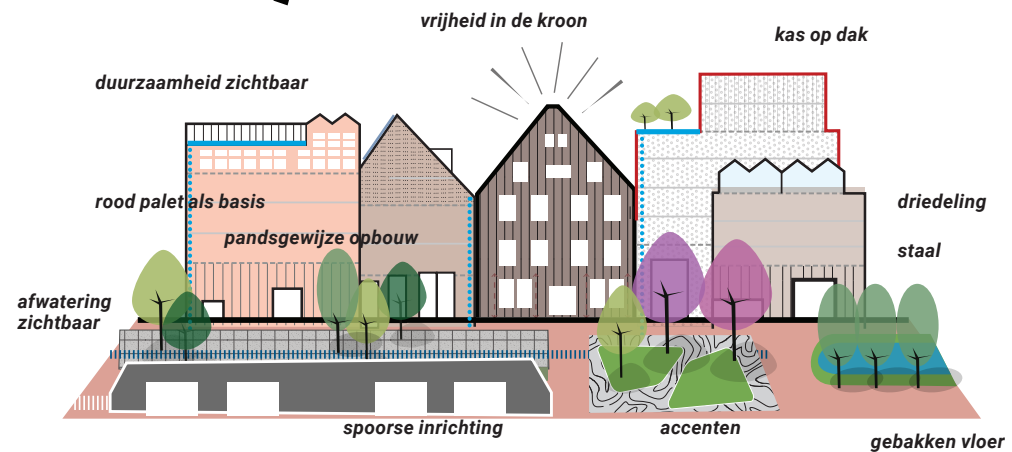
De vraag werpt zich op wat samenhang geeft in beeldtaal, zodat de gebieden niet uit elkaar vallen. De basis vormt hiervoor een samenhangend stelsel van groen, water en openbare ruimtes met een herkenbare en robuuste inrichting. Voor de beeldtaal van de gebouwen wordt samenhang gezocht door voort te borduren op vormgevende historische principes uit het Hoornse straatbeeld, zonder daarvan een letterlijke kopie te zijn. Zo ontstaat er een eigentijds straatbeeld met behoud van variatie in hoogte, een rijk daklandschap en een prettige menselijke schaal en beleving vanaf ooghoogte. Er wordt zo zorgvuldig aangesloten bij de omgeving.



**Binnenstad**



**Pelmolenpad**



**Stationsgebied**

## 2.3 Gebiedsferen

### Binnenstad en singel

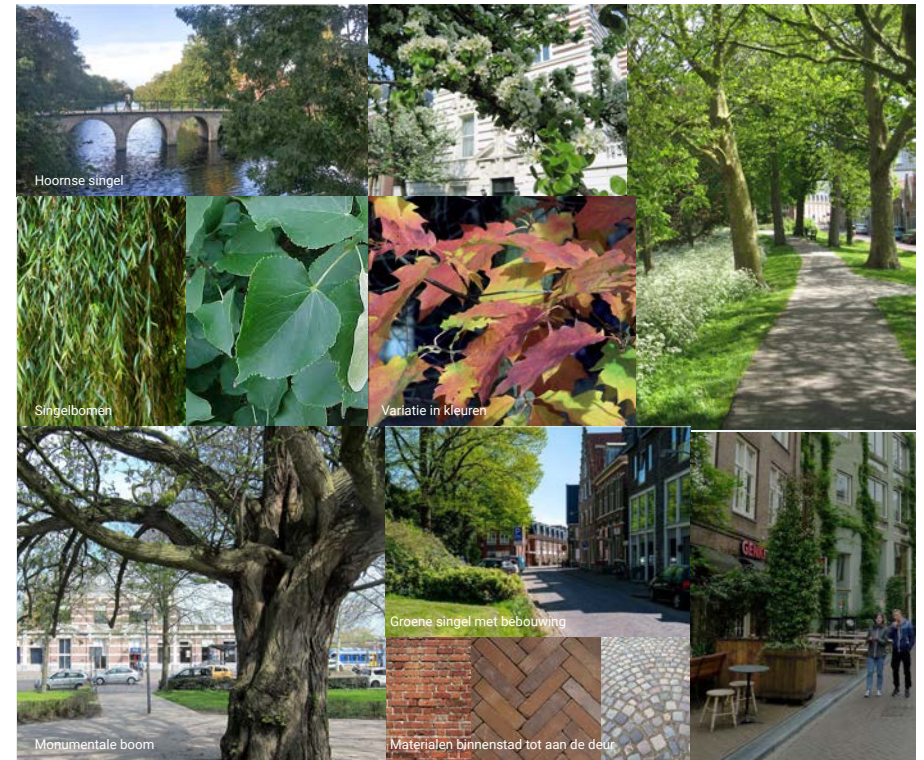
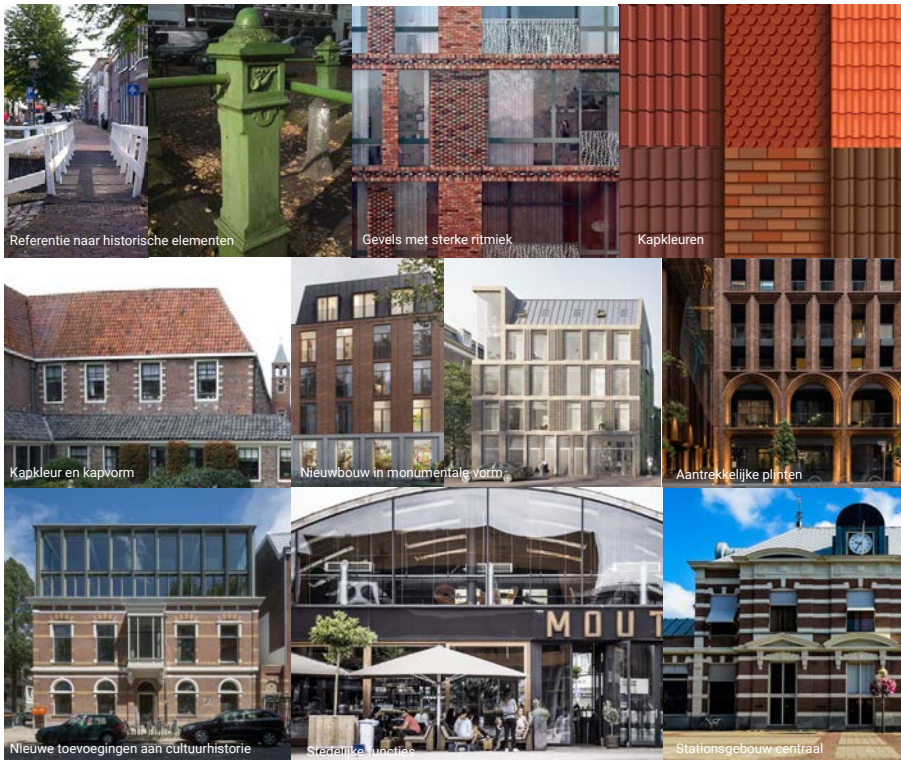
#### *Kroon op de binnenstad*

De zuidzijde van het station vormt het visitekaartje van de binnenstad. Het streefbeeld is om de zuidzijde van het station vorm te geven als logische begrenzing van de historische binnenstad door het afmaken van de singelstructuur met een stedenbouwkundige wand langs het spoor. De eerste aanblik van een bezoeker is een aantrekkelijk beeld van historische panden en een groene singelstructuur. Nieuwbouw voegt zich naadloos in deze structuur. Aan de kant van het Pelmolenpad maakt de nieuwbouw de straatwanden en bestaande bouwblokken af.

De nieuwbouw aan de zuidzijde van het station presenteert zich als architectonisch hoogwaardig met krachtige bouwblokken met kappen.







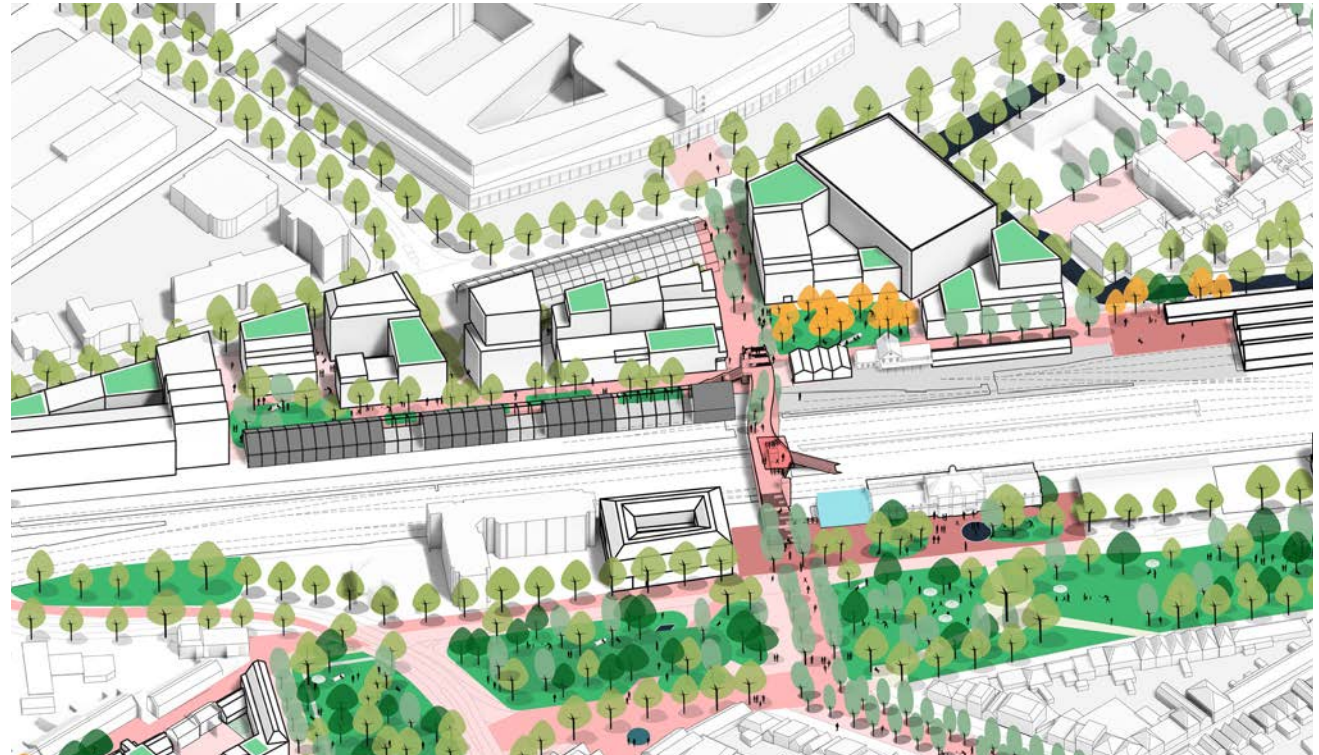
## 2.3 Gebiedsferen

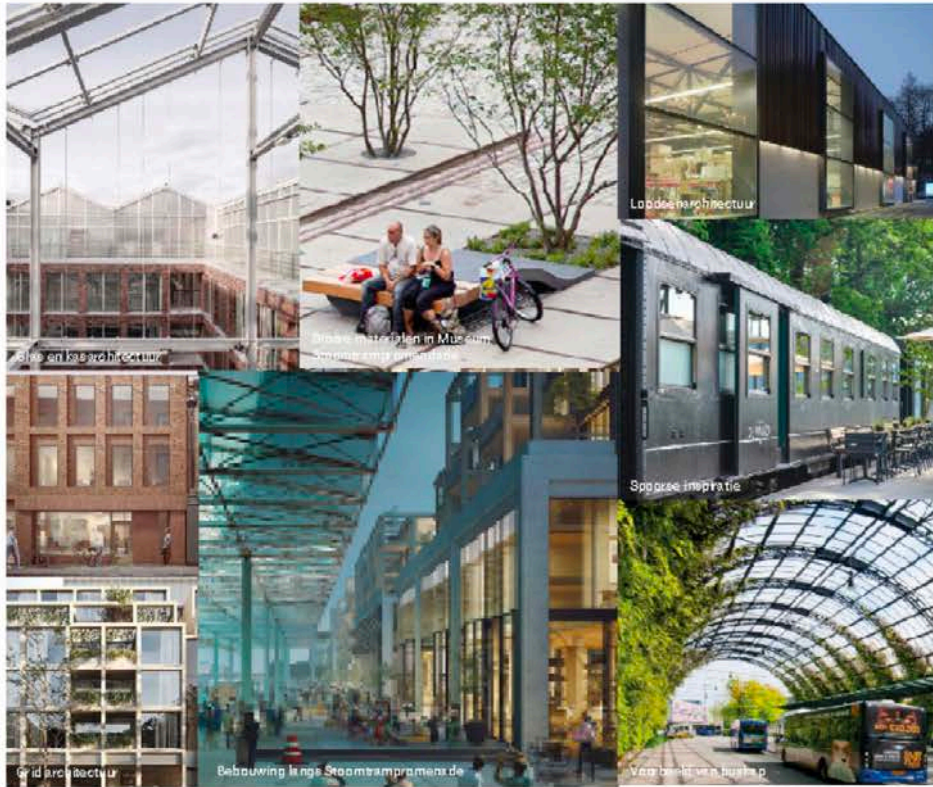
### Stationskwartier

---

#### *Compacte woonwijk aan het spoor*

Voor het stationsgebied is een hoge dichtheid van bouwprogramma voorzien. Tegelijkertijd moeten de diverse stationsfuncties op een logische en toekomstbestendige wijze worden ingepast. Grote 'puzzelstukken' zoals het autoparkeren, het fietsparkeren, spoorse installaties en het busstation zijn snel sferbepalend. In de stedenbouwkundige opzet zijn deze grote puzzelstukken op een toekomstbestendige wijze herschikt en op een prettige wijze ondergebracht in of rondom diverse bouwvelden.



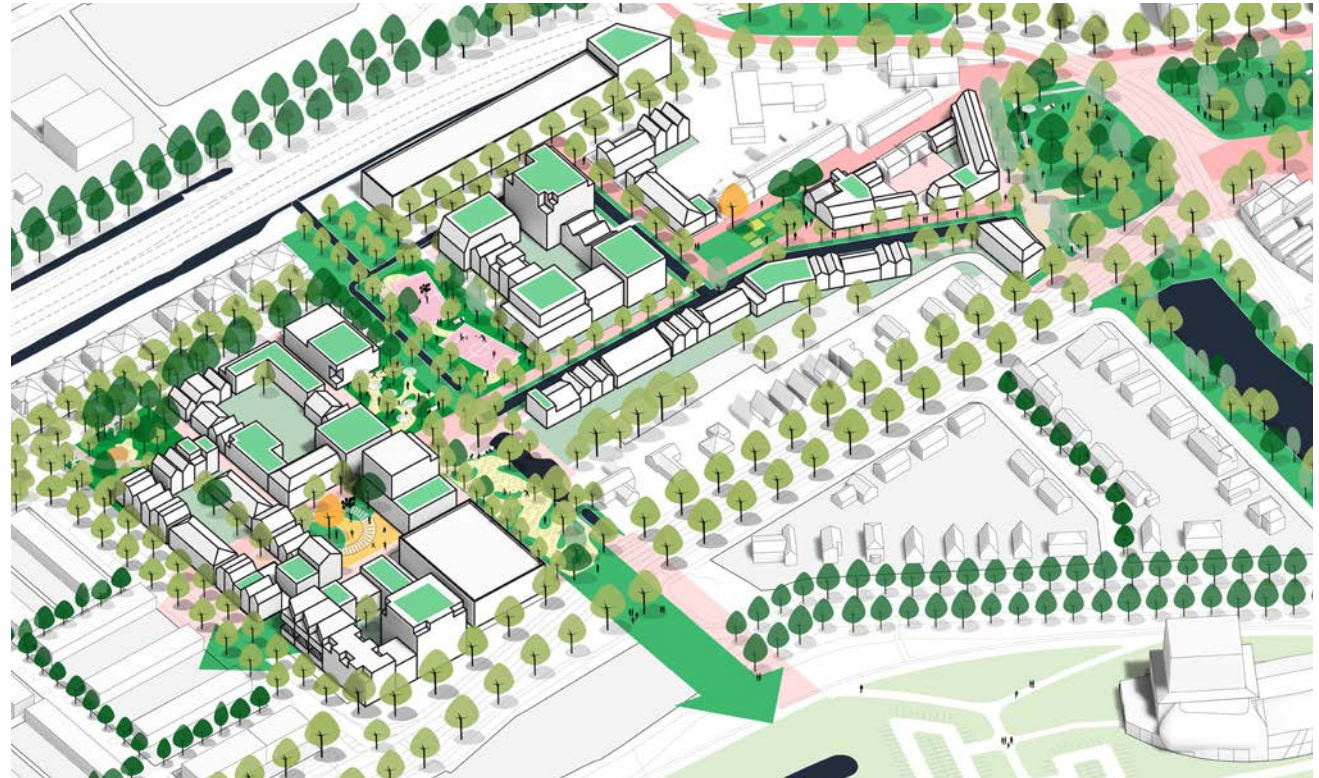


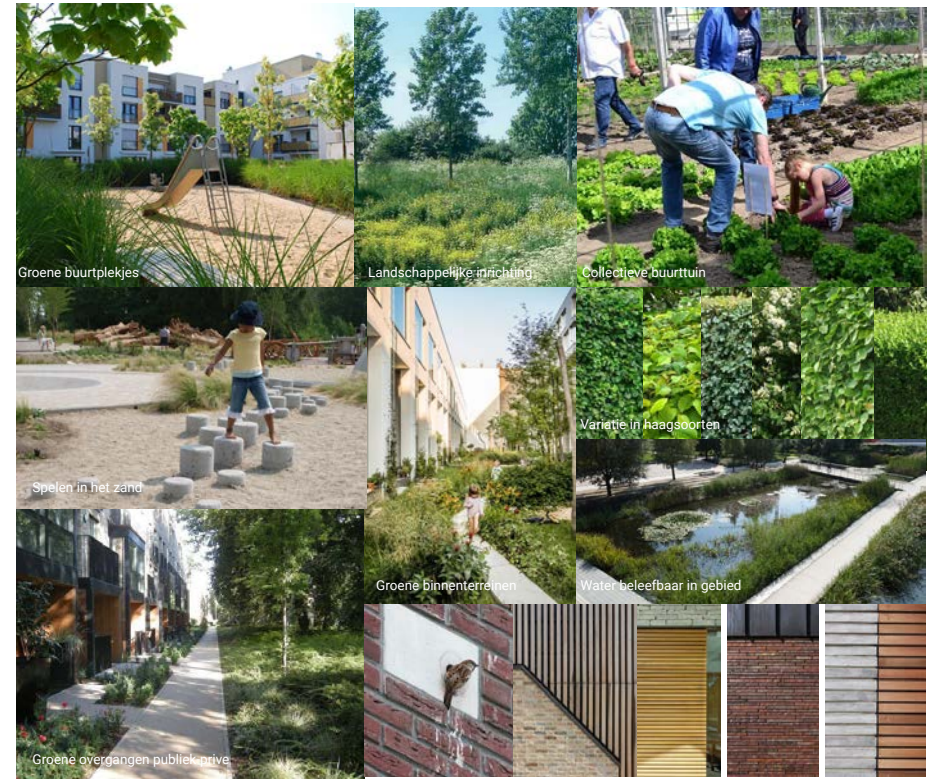
## 2.3 Gebiedsferen

### Pelmolenpad

#### *Groenstedelijk wonen nabij de binnenstad*

Er bestaat de unieke kans om op een steenworp van het centrum en het nieuwe stadsstrand een hoogwaardig stuk stad toe te voegen. Doelstelling voor dit gebied is om een groen, hedendaags en autoluw woonmilieu te maken. Een nieuwe stedelijke laag dicht op de historische binnenstad. Het Pelmolenpad is ontworpen vanuit een speelse opzet van verschillende bouwvormen, korrelgroottes en woningtypes. De bouwvolumes worden verbonden door een interne openbare hoofdstructuur waar fietser en wandelaar de prioriteit genieten. De randstructuur ontsluit zoveel mogelijk het gemotoriseerd verkeer, zodat een veilige prettige binnenstructuur overblijft.





# VERDIEPING



J.C.K. van Nieuwenhuis, Oude Hoofdpoort (1852-1924)



impressie ter illustratie

# 3. Samenhangende beeldkwaliteit

## 3.1 Landschap

### Groene lijnen

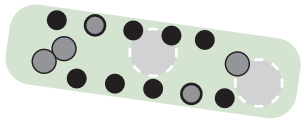
Bijzondere aandacht verdienen de landschappelijke lijnen van het gebied. Het plan wil de leesbaarheid van het landschap vergroten door de structuren te versterken. Daarbij zal het aandeel groen en water in de openbare ruimte vergroot worden ten behoeve van een fijner leefklimaat en duurzaamheidsdoelstellingen. De linten, zoals eerder benoemd, vormen tevens groen- en waterstructuren. Ze zijn soms minder zichtbaar gelegen achter lintbebouwing. Hun opzet met laanbomen, sloot en oeverbeplanting vormt een inspiratiebron. Lanen als het Keern lopen oorspronkelijk de binnenstad in. De bomenrijen zijn onderbroken en verdienen meer continuïteit. Aan de zuidrand van het gebied ligt de dijk van het Hoornse Hop, een stevige landschapstructuur waarachter zich een nieuw landschap aandient: het strand. Deze 'belofte' is een identiteitsdrager voor Pelmolendpad.



- Singel
- Lopers
- Lanen en linten
- Straatgroen
- Begraafplaats Het Keern Hoorn



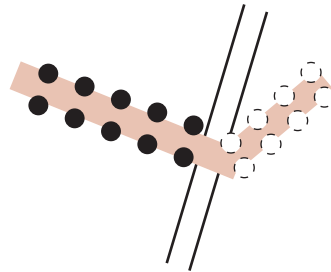
## Singel



De **singel** staat voor zowel groen als water, ook al zal het water niet op de middellange termijn in de historische staat worden teruggebracht. Het is een plek waar de bezoeker vanaf het station met allure ontvangen wordt in een lommerrijke omgeving. Welke inrichting specifiek voor deze plek wordt voorgesteld is daarom ook beschreven onder “Beeldkwaliteit Stationsgebied – Plekken”

- Ontvangst en verblijf
- Plekken maken
- Groen oppervlak vergroten
- Water aan groen toevoegen
- Diversiteit groen/bomen

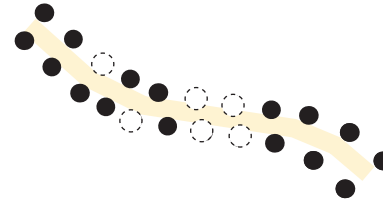
## Lopers



De **lopers** vanuit het station gaan barrières overbruggen door middel van de maaiveldinrichting. Deze wordt over de singel doorgetrokken waarbij het bestaande groen van de singel zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. De Veemarkt is herkenbaar door de lindebomen. Die kunnen aan de overkant van de singel weer terug komen om de relatie met de binnenstad te versterken.

- Wandelroutes
- Barrières opheffen
- Groen doortrekken
- Continuïteit groen/bomen

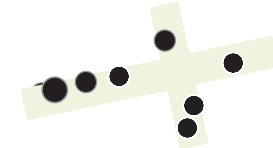
## Lanen en Linten



De historische **linten**, Keern en Koepoortsweg, schampen en doorkruisen het gebied. Het zijn lange structuren met (onderbroken) bomenrijen, lintbebouwing en groen met water aan de achterkant. De herkenbaarheid daarvan kan vergroot worden door bomenrijen aan te vullen. In oostwest richting lopen De Weel en het Dampten/de Van Dedemstraat langs de randen van het gebied. Deze **lanen** hebben primair een ontsluitingsfunctie. Ook hier liggen kansen om het landschap te versterken door bomenrijen en groenvakken.

- Verbindingen en aders
- Leesbaarheid landschap
- Bomenrijen herstellen
- Continuïteit groen/bomen
- De bomen op ritmische afstand tegenover elkaar
- Een aaneengesloten bladerdak

## Straatgroen



In de **straten** is het benadrukken van continuïteit minder van belang. Afwisseling van type bomen bevordert de ecologische diversiteit. Daarom is er in de straten ook meer afwisseling van solitairen of clusters en van soorten.

- Verblijf en bestemming
- Herkenningspunten
- Verkoeling
- Diversiteit groen/bomen

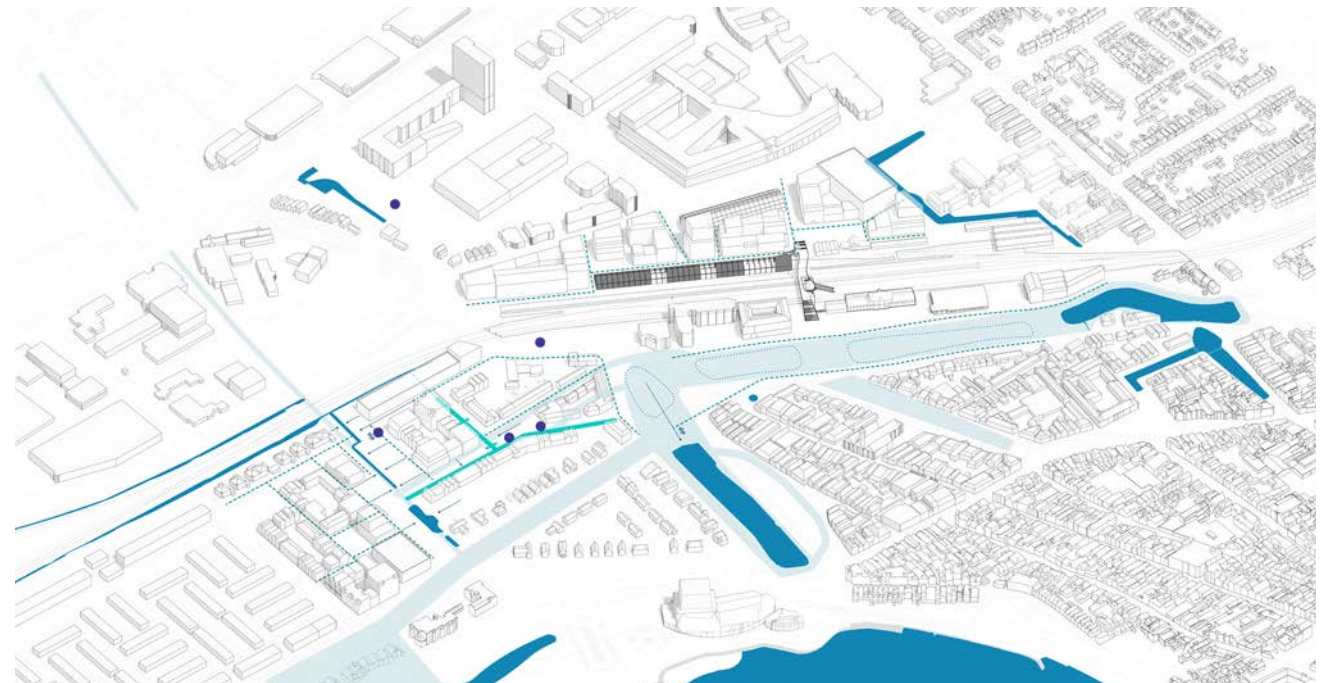
## 3.1 Landschap

### Water in alle vezels

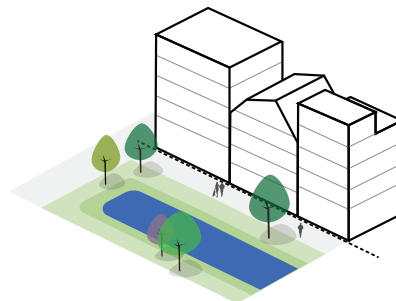
Open stedelijk water zoals de grachten en havens van Hoorn zijn een identiteitsdrager van de stad. De singel kent in de huidige situatie slechts gedeeltelijk water. Het vergroten van het open wateroppervlak dient zowel de klimaatopgave als het aantrekkelijker maken van de stad.

Het water wordt op verschillende niveaus zichtbaar gemaakt.

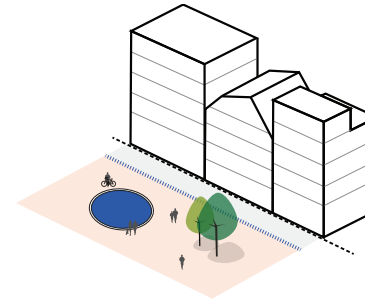
- Er wordt open water of wadi's toegevoegd, zoals in Pelmolenpad.
- Watelementen in de openbare ruimte zoals speelfontein etc.
- Zichtbare waterafvoer in openbare ruimte en/of gebouwen. De fijnmazigheid van het watersysteem wordt vergroot en er wordt in de openbare ruimte gezocht naar het zichtbaar maken van de waterafhandeling.
- Tot slot kan water (direct of indirect) zichtbaar gemaakt in de gebouwen. De afkoppeling van regenwaterafvoer biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om dit zichtbaar op te lossen in de gevel.



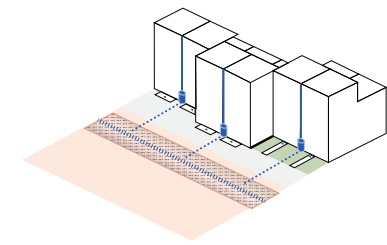
- historische molens
- historische waterlopen



Open water of wadi's



Watelementen in de openbare ruimte



Zichtbare waterafvoer in openbare ruimte en/of gebouwen



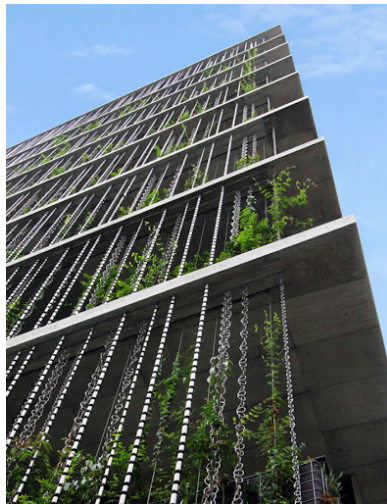
Zichtbare waterafvoer in openbare ruimte



Open water toevoegen



Regenwaterbuffering op eigen terrein



waterelementen in de openbare ruimte

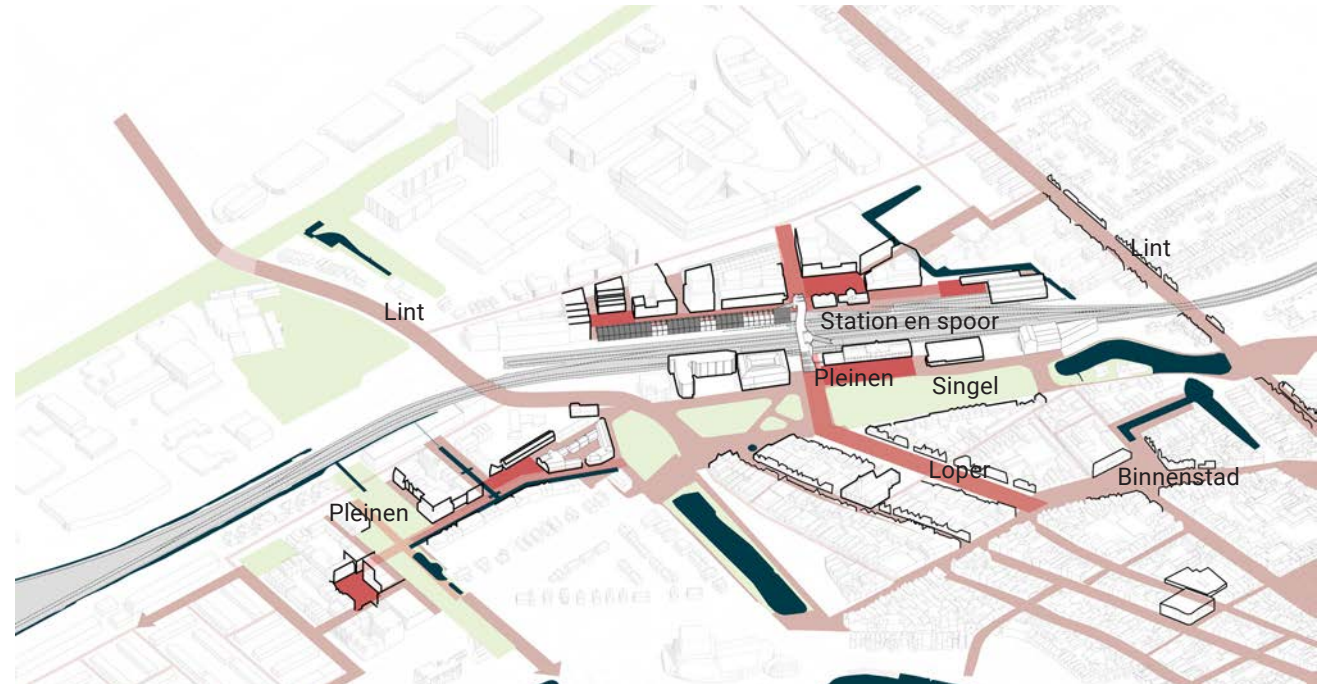
## 3.2 Openbare ruimte

### Fijnmazig netwerk

Vanuit eigen kracht ontwikkelen betekent ook dat ingezet wordt op het versterken, verbinden en herkenbaar maken van bestaande ruimtes en structuur. Daarbij worden nieuwe ruimtes en plekken toegevoegd waardoor er een afwisselend beeld ontstaat met herkenbare plekken en oriëntatiepunten.

De structuren die bepalend zijn voor de Poort van Hoorn zijn:

- het fijnmazige en kleinstedelijke netwerk van de binnenstad wordt verder uitgerold, zodat Poort van Hoorn qua maat en schaal aansluit op de binnenstad;
- het spoor is zowel een structurerend element als een barrière tussen noord en zuid. De spoorzone zal gaan werken als verbinder;
- de singel vormt een groene ader in een overwegend versteende omgeving. Deze versnippering van deze oase wordt opgeheven;
- de historische linten lopen door het plangebied en zijn de verbindende routes naar de omliggende woonwijken. Deze linten zullen zoveel mogelijk worden ingezet als een aantrekkelijk wandel- en fietsgebied;
- lopers vanuit het station die de verbinding met de stad voor de voetganger versterken, de sfeer van de binnenstad uitrollen en barrières opheffen;
- een serie van pleinen en plekken die ervoor zorgen dat de openbare ruimte meer gebruikt wordt en uitnodigt tot verblijf.

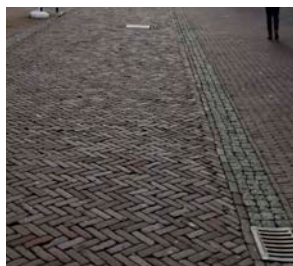


## Eenduidige vloer met accenten

---

De rode vloer vormt de basis voor de gehele sfeer. Deze wordt uitgerold vanuit de binnenstad maar moet gaan dienen als herkenbaar ingrediënt voor heel Hoorn. Hoofdmateriaal is de rode gebakken klinker die uitgebreid wordt met een palet van rood-roze-paars-bruine klinkers. Over het algemeen wordt waal- en dikformaat gebruikt voor het trottoir en keiformaat voor rijweg. Verbanden en steenformaten kunnen variëren, afhankelijk van de functie van de plek. Speciale plekken kunnen ook gebruik maken van de historische gele klinkers zoals op de Noorderveemarkt. Analooq aan de binnenstad worden specifieke plekken met natuurstenen inzetstukken gemaakt. Markeringen, banden, stoepen etc. worden in natuursteen of met natuurlijke uitstraling uitgevoerd.

Lijnen en pleinen vormen de hoofdstructuur. Binnen de rode vloer worden de pleinen behandeld met een bijzondere inrichting. De specifieke voorstellen daarvoor worden beschreven onder 'Beeldkwaliteit Stationsgebied -Plekken' en Beeldkwaliteit Pelmolenpad -Plekken'.



Basis:  
Rode/bruine straatsteen  
met diverse verbanden



Banden etc. natuursteen of  
natuurlijke uitstraling



Accenten/ stoepen: natuursteen



## 3.2 Openbare ruimte

### Uitwerking eenduidige vloer met accenten

Het meubilair en de verlichting vormen variërende accenten op de eenduidige vloer.

#### Meubilair

Het meubilair van de binnenstad kent zijn eigen karakteristieke stijl, zoals de lantaarns en de hekjes van de Veemarkt. Het is vanzelfsprekend om vanaf het station richting de binnenstad hierbij aan te sluiten. Daarom wordt voor het singelgebied voorgesteld dezelfde familie aan meubilair toe te passen. Voor stationsgebied noord en Pelmolenpad is dit niet passend. Hier wordt een stijl voorgesteld die universeeler is en zowel past bij klassieke als moderne architectuur. Bij stationsgebied noord dient deze bovendien nog aansluiting te zoeken bij de spoorse sfeer. Dat betekent dat familie van meubilair wordt gezocht die gelijktijdig eenvoudig is, een universele uitstraling heeft als een robuuste materialisering bevat.

#### Verlichting

Qua **verlichting** wordt een onderscheid gemaakt in functionele gebieden en sfeergebieden. Bij de functionele gebieden wordt verlichting bepaald door gebruikersgemak en helderheid in routes. In de sfeergebieden wordt meer maatwerk verricht om een bepaalde sfeer (comfort, speelsheid, spanning e.d.) te bereiken. Daarbij is manier van aanlichting relevanter dan type paal en armatuur. Zo kan in het singelgebied bijvoorbeeld de parkachtige sfeer versterkt worden door lage belichting en kan op de pleinen de intieme sfeer versterkt worden door belichting van bomen. De sferen worden nader geduid bij "Plekken".



Verlichting

Noord	Zuid	Pelmolenpad
functioneel	functioneel	functioneel
sfeer	sfeer	sfeer
		sport

## Stationsgebied zuid



Lantaarnpaal: binnenstad Hoorn



Sfeer: aanlichting bomen



Hekwerk Veemarkt



## Stationsgebied noord en Pelmolenpad



Meubiliair: mix van hout en staal. Universele vormgeving



Sfeer: lage lichtpunten en aanlichting bomen



Functionele verlichting: masten en armatuur met zowel universele vormgeving (vb: Philips Metronomis)

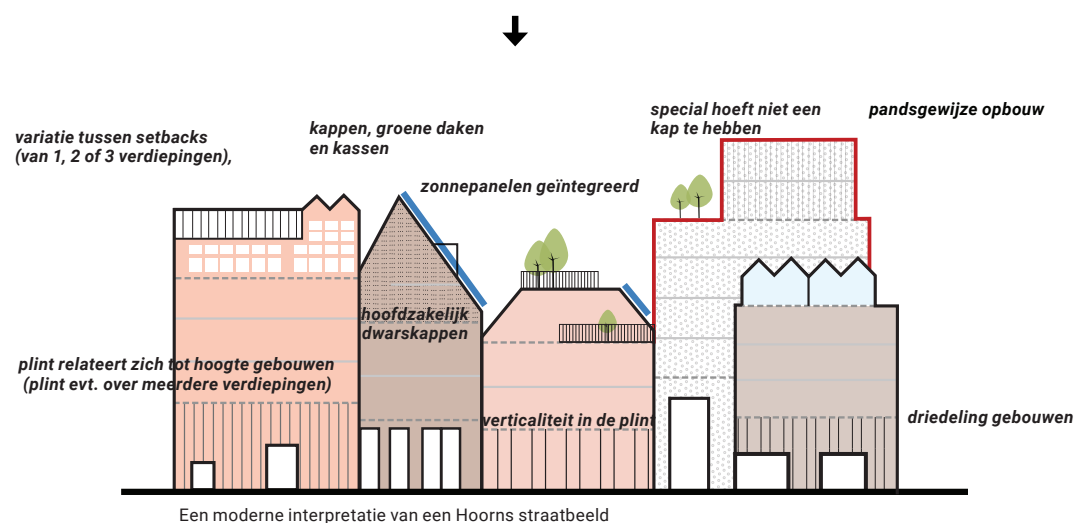
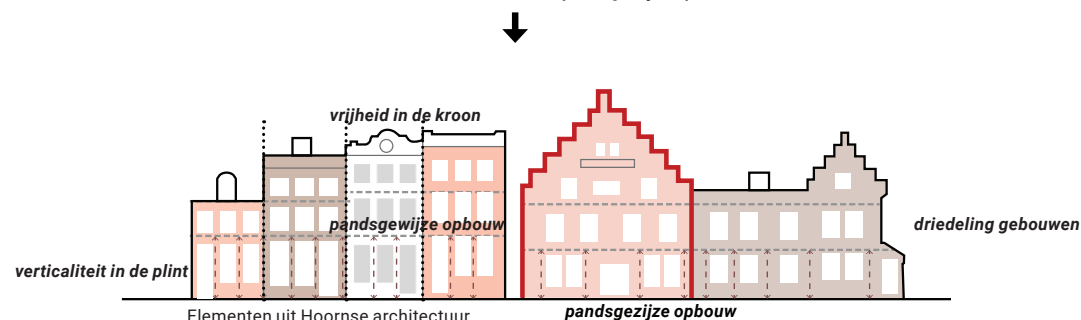


## 3.3 Bebouwing

### Hoornse maat en schaal

In hoofdstuk 'Visie' is globaal beschreven welke elementen uit het Hoornse stadsbeeld worden gebruikt. Voor de bebouwing zijn dit in het bijzonder:

- pandsgewijze opbouw. Dat betekent: het gebouw staat op de grond, heeft hoofdzakelijk een verticale geleding, heeft zijn eigen architectuur, ontsluiting en verdiepingshoogtes;
- de pandsgewijze opbouw van de gevelwand betekent dat samengestelde blokken niet als één architectonisch gebaar ontworpen zijn;
- een natuurlijk roodbruine kleur- en materiaalpalet. Materialen die ook op de lange termijn mooi verduurzamen;
- driedeling van de gevel in: een plint, een middendeel en een dakafronding. De plint verhoudt zich tot de bouwhoogte;
- De vrijheid in de kroon vertaalt zich in kappen, platte daken, set-backs of dakopbouwen.



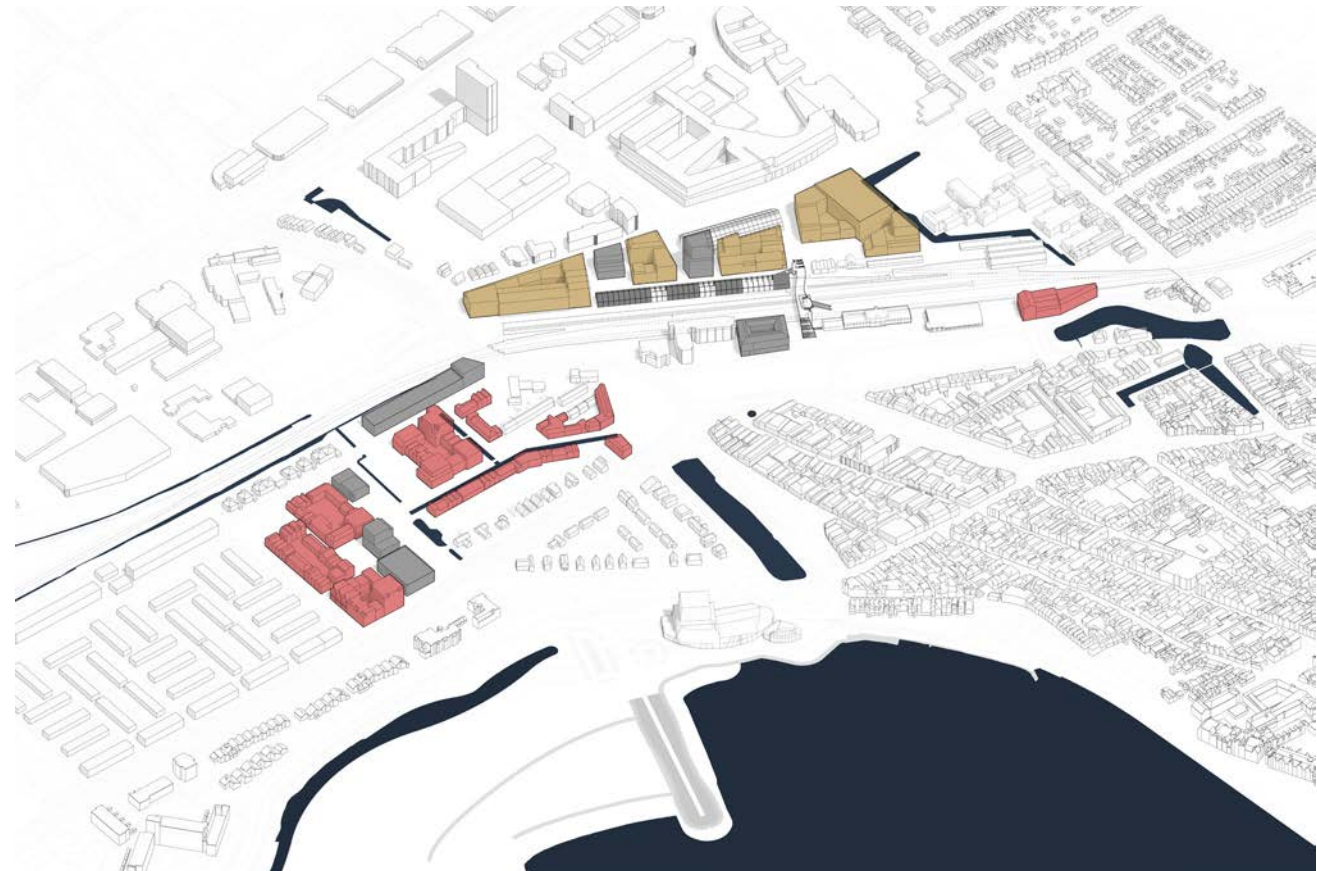


## Uitwerking Hoornse maat en schaal

### Interpretatie van het Hoornse samengestelde bouwblok

Naar analogie met de samengestelde blokken uit de binnenstad hebben gebouwen in het stationsgebied een leesbaar formaat die aan elkaar zijn gekoppeld en soms onderbroken worden door een steeg of doorsteek. Dit blok is vaak aan één zijde open. De stedelijke structuur is in het Stationsgebied noord dichtbebouwd, dus blokken staan strak in de rooilijn. Er zijn wel duidelijk zichtbare sprongen in bouwhoogtes. De primaire oriëntatie is aan de (actieve) buitenkant met hoofdentrees aan de belangrijkste openbare ruimtes. De secundaire oriëntatie is gericht op minder prominente openbare ruimte maar kent eveneens actieve gevels met secundaire entrees.

Het Pelmolenpad heeft een eigen interpretatie van het Hoornse bouwblok uit de binnenstad. In Pelmolenpad worden panden en rijtjes georganiseerd rondom groene binnenmilieus. Ook typologie en dakvorm variëren hierbij. De stedenbouwkundige structuur is hier wat losser dus verspringende rooilijnen zijn mogelijk.



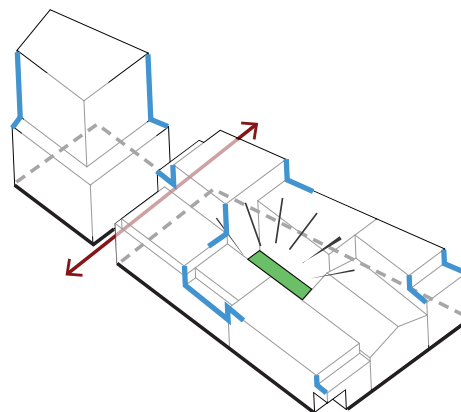
- Samengestelde blokken met mix grondgebonden en appartementen
- Samengestelde blokken met vnl. appartementen
- Individuele blokken

## 3.3 Bebouwing

### Uitwerking Hoornse maat en schaal

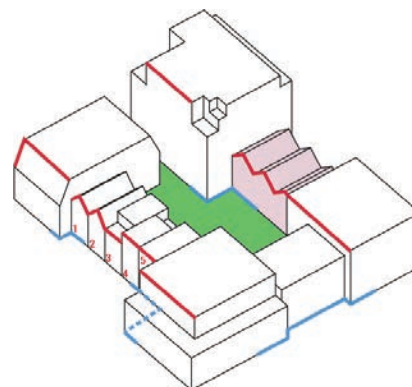
#### **Samengestelde blokken stationsgebied-noord**

De samengestelde blokken in het stationsgebied noord hebben aaneengesloten straatwanden, die onderbroken zijn door straten, stegen en doorsteken. De blokken zijn soms aan één zijde open. Ze staan strak in de rooilijn en verspringen in bouwhoogtes (minstens één laag tussen naburige panden).



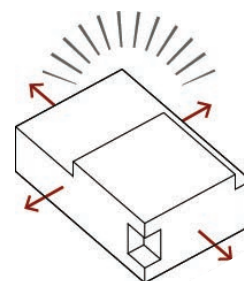
#### **Samengestelde blokken Pelmolenpad**

De samengestelde blokken in Pelmolenpad bestaan uit een mix van brede panden en rijtjes met groene binnengebieden. Elk blok kent minstens één rij en elke rij heeft drie tot zes panden. De gebouwen staan in een losse structuur en met verspringende rooilijnen. Het daklandschap varieert met verschillende kappen en platte daken. De bouwhoogte verspringt met minstens één laag tussen naburige panden.



#### **Individuele blokken**

Deze samengestelde blokken worden afgewisseld met individuele blokken. Dit zijn zelfstandige gebouwen van fors formaat die een alzijdige oriëntatie hebben, met de hoofdentree aan de meest prominente openbare ruimte.

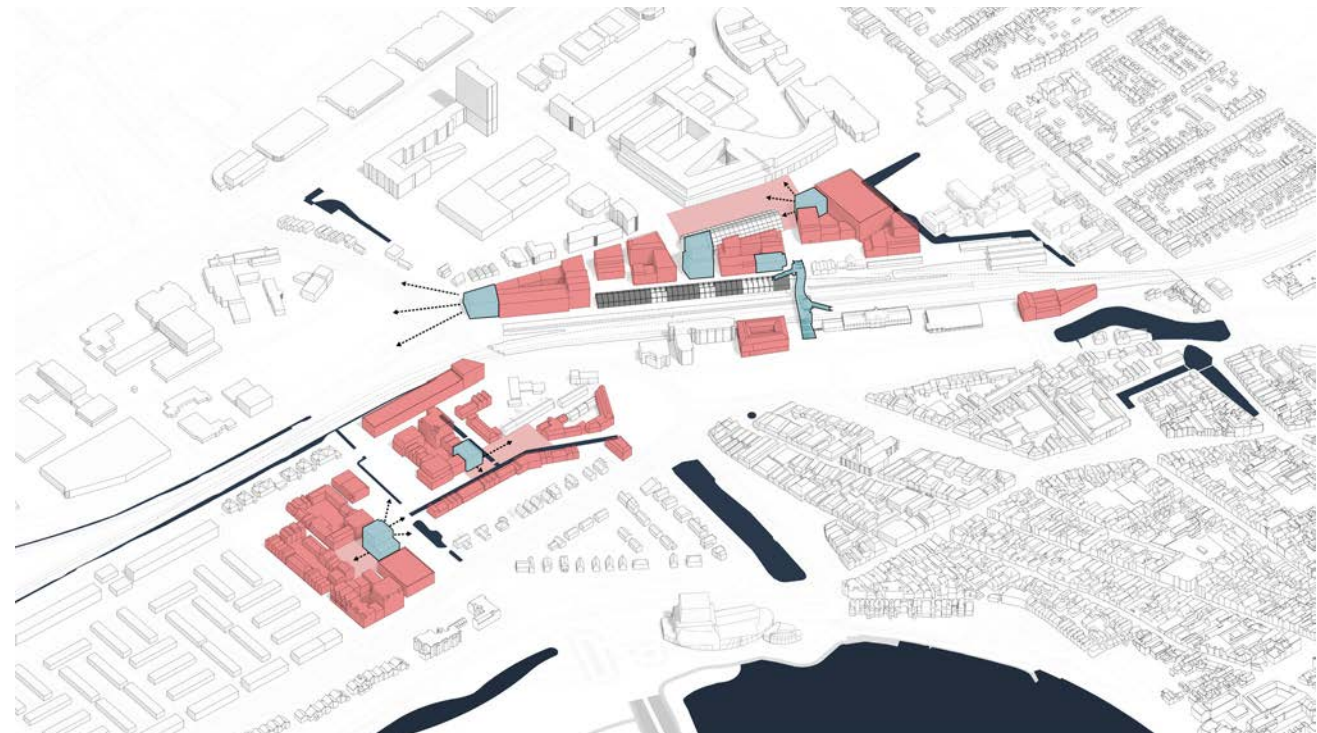




## Uitwerking Hoornse maat en schaal

### Rode baksteen en bakens

De beeldtaal bestaat uit rode baksteen. Als uitzondering op deze rode wereld zijn er accenten, deze wijken op belangrijke posities qua materiaalgebruik af. Dit zijn de bakens.

De bakens staan op stedenbouwkundig markante plekken zoals op hoeken en in zichtlijnen. Ze kunnen zowel onderdeel uitmaken van de straatwanden als ook een vrijstaand alzijdig blok vormen. De primaire oriëntatie is aan de (actieve) buitenkant met hoofdentrees aan de belangrijkste openbare ruimtes.



-  bakens
-  overwegend rode baksteen



Samenhangend kleur en materiaalgebruik in rode tinten.



Bakens

## 3.3 Bebouwing

### Uitwerking Rode stad met bakens

In de gevel overheerst de rode en bruine baksteen. Niet alleen in de oude binnenstad. Ook in 19<sup>de</sup> eeuwse wijken en nieuwere delen. De herinterpretatie van het Hoornse palet betekent niet een keuze voor een historiserende stijl. Het is juist belangrijk een nieuwe hedendaagse interpretatie te vinden die voldoet aan de volgende kwaliteiten:

- rode/roze/bruine baksteen;
- accenten in de baksteengevel: lijsten, erkers, spekbanden, erkers, kapellen etc. verrijken de architectuur;
- materialen zijn natuurlijk, robuust. Het zijn mooi verouderende natuurlijke materialen;
- de detaillering is hoogwaardig en verfijnd;
- volledig witte gevels (bijvoorbeeld als wit gestuct of geschilderd pand) vormen een kleine minderheid in het straat beeld.

#### Bestaand

Rode stad



Bakens



Nieuwe interpretatie

---



## 3.3 Bebouwing

### Klimaatbestendig bouwen

- De wijk wordt klimaatbestendig ingericht volgens de richtlijnen: Westfriesland klimaatbestendig - Stresstest, strategie en uitvoeringsagenda
- Bij een bui van 60 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan bestaande gebieden. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden mag bij een bui van 70 mm in een uur geen schade ontstaan en er wordt voldoende rekening gehouden met hitte en droogte
- Waterberging privaatterrein: Een groot deel van de neerslag van een hevige bui op het bebouwd deel van privaat terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water) voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied.
- Daken waar mogelijk geschikt maken voor waterberging, groen voor verkoeling en energieopwekking.
- Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe dat bij het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven

### Voorzieningen voor BENG of energieneutraal bouwen

- Technische ruimtes en nutsvoorzieningen worden in de architectuur geïntegreerd
- PV panelen op het dak en in de gevel zijn altijd integraal mee-ontworpen



regenwaterbufferring in openbare ruimte



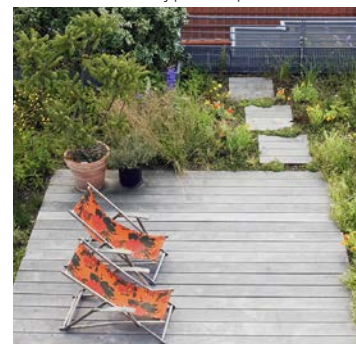
waterdoorlatende bestrating b.v. bij parkeerplekken



gezonde en biodiverse leefomgeving



regenwaterbufferring



combinatie van dakterras en groen dak



combinatie van zonnepanelen en groendak



zonnepanelen geïntegreerd in dak



zonnepanelen als gevelpaneel



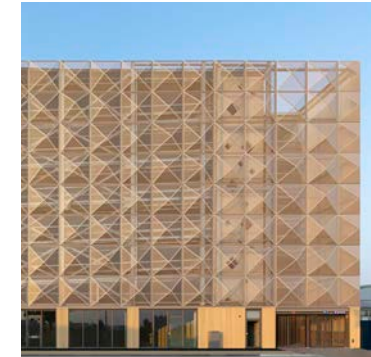
## Mobiliteitshubs

In het stedenbouwkundig Plan Poort van Hoorn gaan we uit van een aantal bovengrondse mobiliteitshubs. Door de auto's hier te parkeren kan de rest van het gebied autoluw worden ingericht met groene binnengebieden. Naast parkeren kan de plint ruimte bieden voor wijkvoorzieningen.

- Naast de bakens zijn deze blokken vaak opvallend in hun maat en schaal en vragen daarom om een goede architectuur. De parkeergarages worden alzijdig ontworpen.
- In het stationsgebied maken de parkeergarages onderdeel uit van een samengesteld bouwblok. De architectuur en materialisering volgt dezelfde regels als de overige bebouwing.
- In Pelmolenpad/prisma zijn de mobiliteitshubs solitaire gebouwen met hun eigen identiteit en materialisering.
- Het streven is om de plinten zoveel mogelijk te activeren met voorzieningen en/of maatschappelijke functies.
- Bij voorkeur worden de daken afgedekt met een kap of sheddaken b.v. in combinatie met zonnepanelen.
- Alternatief is een groendak met buurtfunctie of verblijfskwaliteit mogelijk.
- De parkeergebouwen worden toekomstgericht ontworpen, zodat ze later bij minder parkeervraag getransformeerd kunnen worden tot woonwerkgebouwen of gemakkelijk te demonteren zijn.
- Casco parkeergarage ook geschikt voor industrieel bouwen.
- Het gevelontwerp dient rekening te houden met de situatie 's nachts, zodat de verlichting niet storend werkt op de omgeving.



hoogwaardig gevelontwerp



parkeergarages met groene gevels



parkeergarage met kapontwerp



overkapping met zonnepanelen



parkeergarage met voorzieningen in plint

# BEELDKWALITEIT PELMOLENPAD







Sushi  
Corner

impressie ter illustratie

# 4. Beeldkwaliteit Pelmolenpad

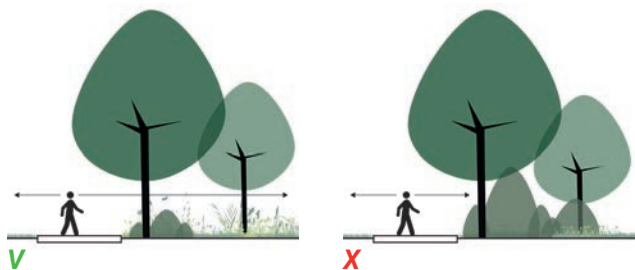
## 4.1 Landschap

### Groene lijnen

De linten met hun laanbomen, sloot en oeverbeplanting vormen de inspiratiebron voor de hoofdgroenstructuur van Pelmolenpad. Die bestaat uit een watergang met oeverbeplanting en bomenrijen, bijvoorbeeld wilgen.

De groenvakken zijn extensief beheerd ter ondersteuning van de informele sfeer. Gedifferentieerd maaibeheer zorgt voor diversiteit in de ecologie. In de straten wordt een menging van inheemse bomen geplant.





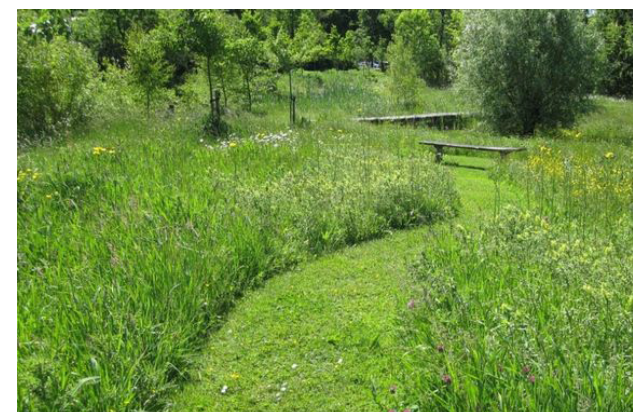
Oeverbeplanting en wilgen



Menging van soorten binnen een straat



Oeverbeplanting en bomenrijen langs de watergangen



Ecologisch (gedifferentieerd) maaibeheer

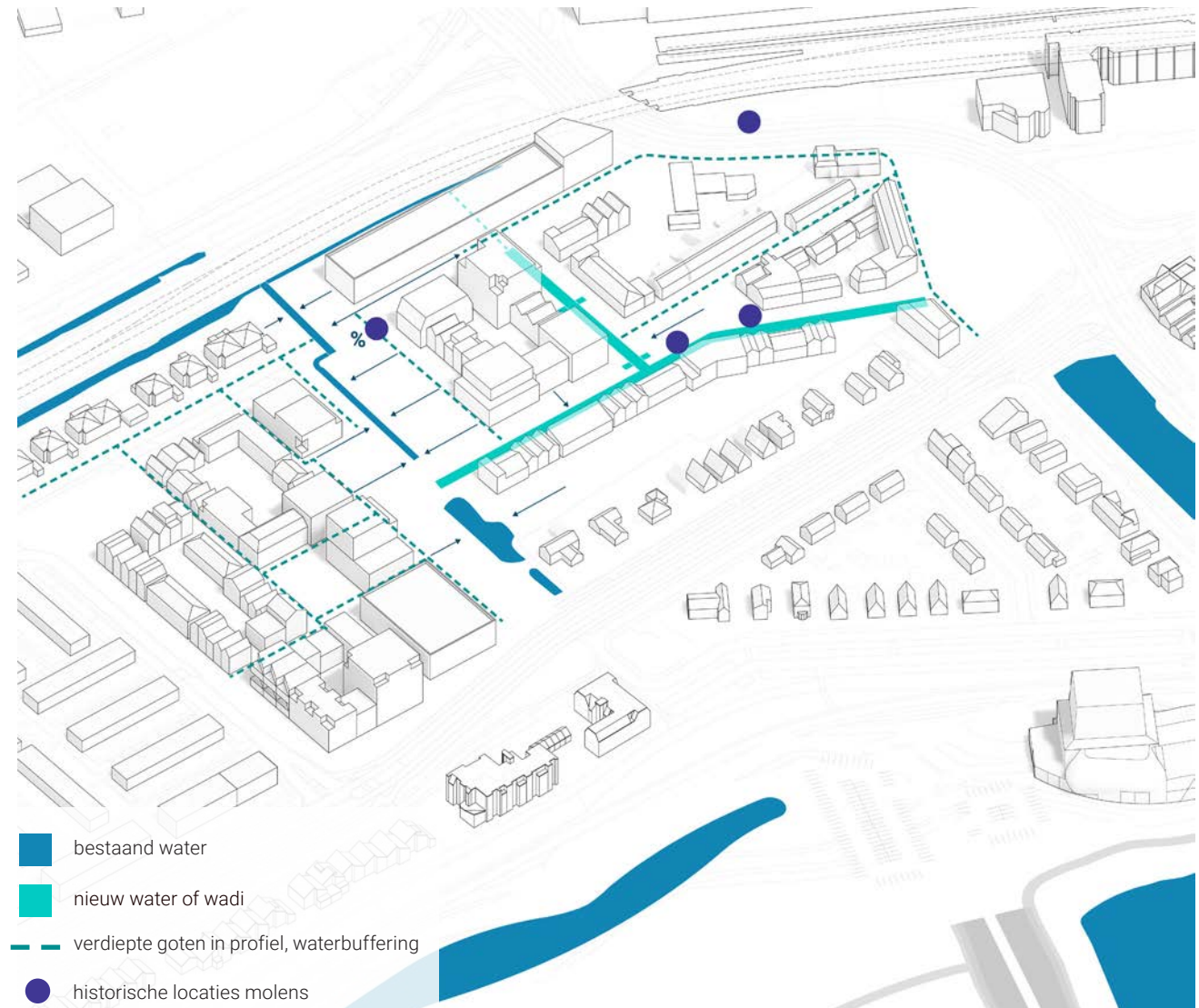
## 4.1 Landschap

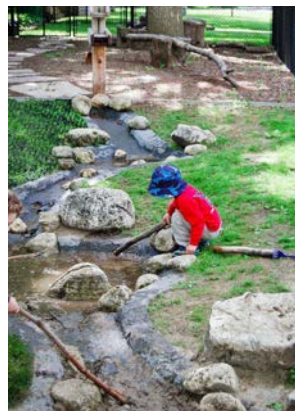
### Water in alle vezels

Water is in Pelmolenpad een belangrijke drager. De bestaande sloten hebben een steil talud, een lage waterstand en oeverbeplanting. Ze hebben de potentie om te worden omgevormd tot aantrekkelijke groene singels. Het contact met en toegang tot het water kan vergroot worden door taluds flauwer te maken of af te laten trappen. Zo kunnen kleine informele verblijfsplekken direct aan het water gemaakt worden.

Naast de waterlopen kan het water zichtbaar worden gemaakt op de volgende manieren:

- bij platte daken, polderdaken
- gescheiden rioolstelsel/hemelwaterafvoer
- wadi's
- open afvoer in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door diepe goten of kunstuitingen
- waterspeelelementen





Sloten Pelmolenpad: steil talud, lage waterstand en oeverbeplanting



Nieuwe watergangen: plekken maken aan het water, afwisseling beplanting en open

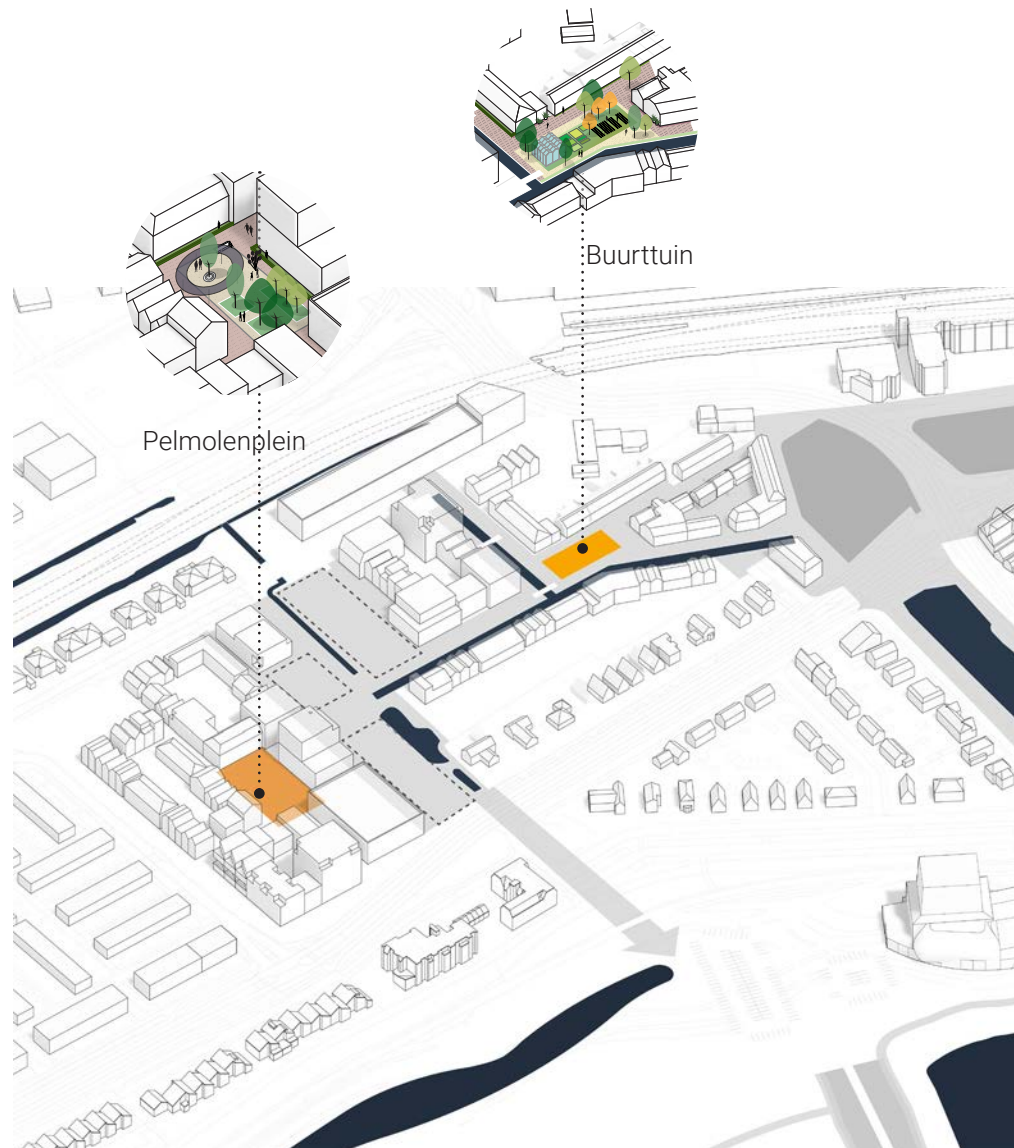


## 4.2 Openbare ruimte

### Fijnmazig netwerk

In het fijnmazige netwerk worden verschillende plekken gemaakt met een eigen sfeer. In deze paragraaf wordt per plek benoemd wat het specifieke karakter en functie is van de betreffende plekken en waarin deze afwijken van de algemene uitgangspunten.





## 4.2 Openbare ruimte

### Buurtuin

#### Sfeer:

- reuring in de buurt
- dorps karakter

#### Functie:

- buurtfeest
- thuiskomen
- voedsel
- samenwerken

#### Kenmerkende inrichtingselementen:

- moestuin en buurtkas
- lage hagen
- informele groenvakken met diverse bomen
- halfverharding
- clusters van bomen en solitaire



- 1 Vloer klinkerverharding
- 2 Halfverharding
- 3 Voortuinen woningen met haag (max .1m hoog)
- 4 Delftse stoep/geveltuin
- 5 Buurtmoestuin
- 6 optionele buurtkas





## 4.2 Openbare ruimte

### Pelmolenplein

#### Sfeer:

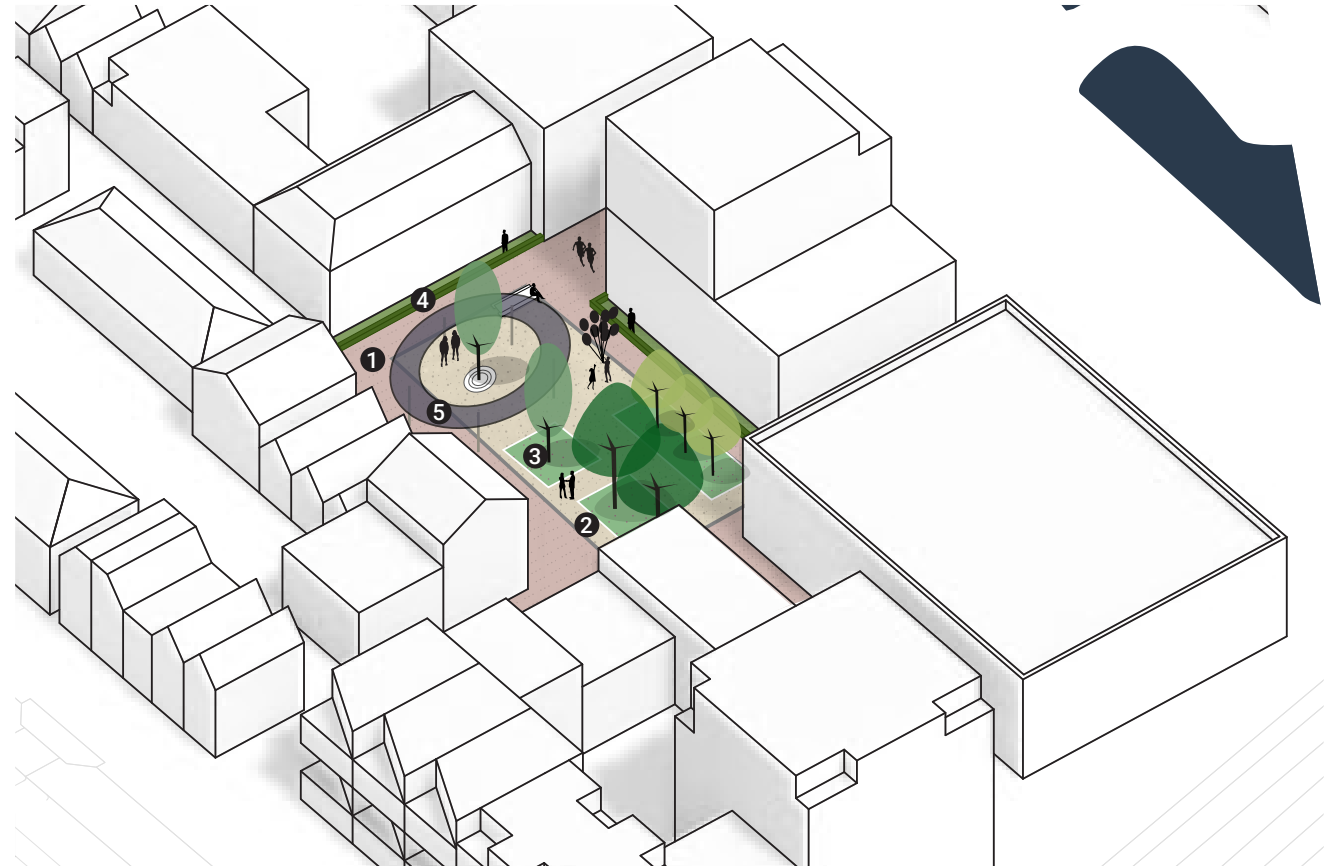
- intiem en beschermd
- nabij het strand
- ons kent ons

#### Functie:

- buurtgebonden
- thuiskomen
- samenkomen
- sport

#### Kenmerkende inrichtingselementen:

- pergola
- informele groenvakken met diverse bomen
- afwijkend vloerpatroon binnen het palet
- clusters van kleine bomen
- beplanting met relatie strand, siergrassen en meerstammigen



- 1 Vloer klinkerverharding
- 2 Tapijt/pleinpatroon
- 3 Extensief groen
- 4 Voortuinen woningen met haag
- 5 Pergola

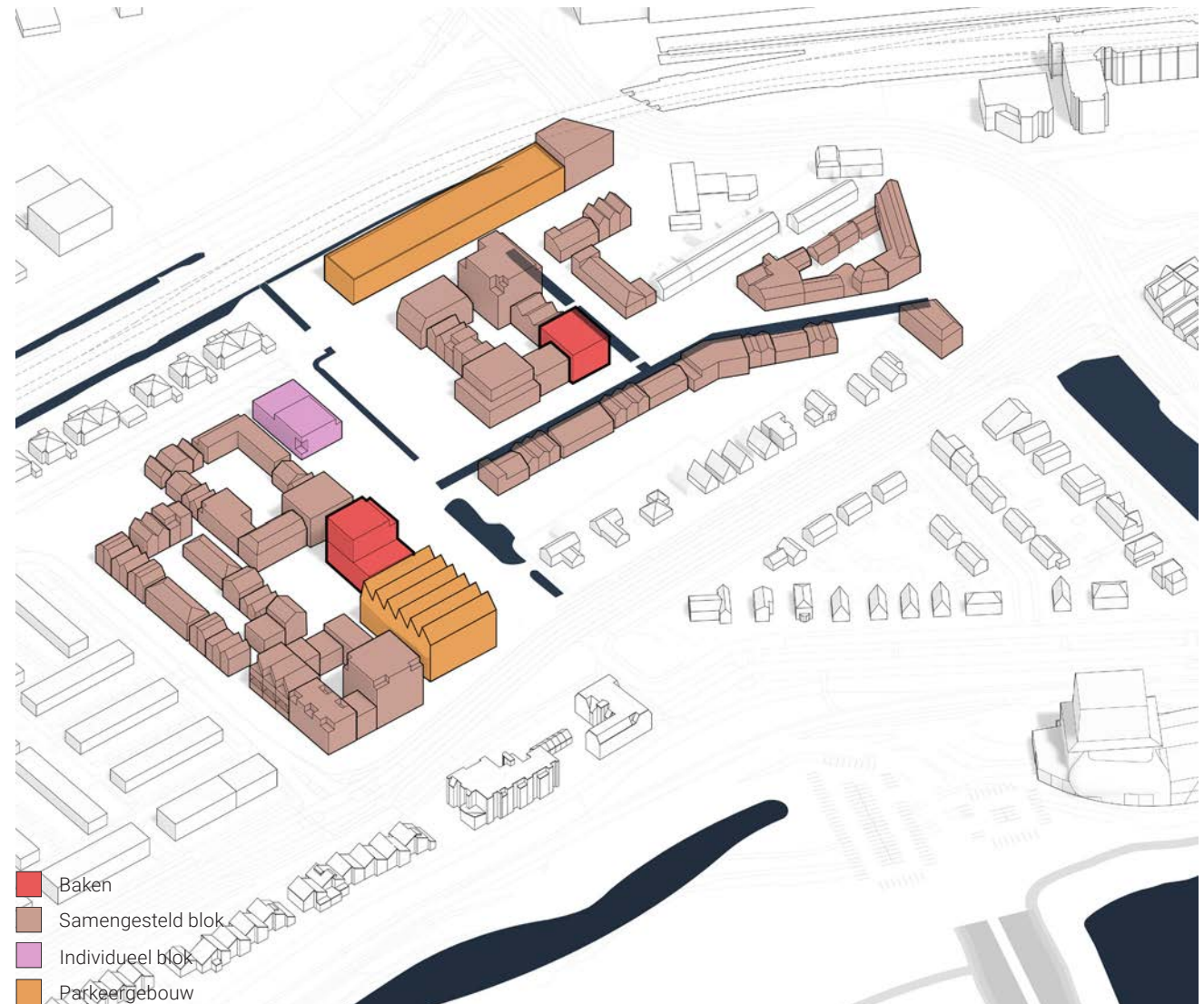


## 4.3 Bebouwing

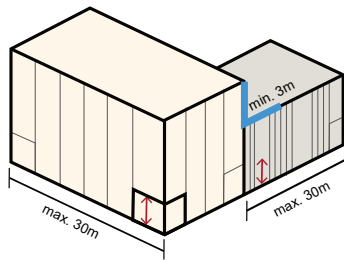
### Hoornse maat en schaal

Het Pelmolenpad kan een zeer aantrekkelijke woonwijk worden op steenworp afstand van de binnenstad en het strand. Het gaat uit van een ontspannen stedenbouwkundige structuur en een speelse opzet van verschillende bouwvolumes, korrelgroottes en woningtypes. De regels voor al deze gebouwen zijn per cluster weergegeven. Ze zijn vergelijkbaar met die van het stationsgebied (noord) maar meer gericht op kleinschaligheid, diversiteit en ontspanning.

- Pandsgewijze opbouw. Dat betekent: het gebouw staat op de grond, heeft hoofdzakelijk een verticale geleding, heeft zijn eigen architectuur en ontsluiting.
- De pandsgewijze opbouw van de gevelwand betekent dat samengestelde blokken niet als één architectonisch geheel ontworpen zijn.
- Elk samengesteld blok heeft minimaal 1 rij
- Elk blok heeft springende rooilijnen
- Driedeling van de gevel in: een plint, een middendeel en een dakafronding. De plint verhoudt zich tot de bouwhoogte.
- Gebouwen zijn overhoeks ontworpen. Zijgevels aan de openbare ruimte hebben openingen. Er is geen onderscheid tussen voor- en zijgevels. Beide hebben een interactie met de straat.
- Uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgegeven. De onderzijde van uitkragende geveldelen dient net zo hoogwaardig afwerkt te worden als de gevel

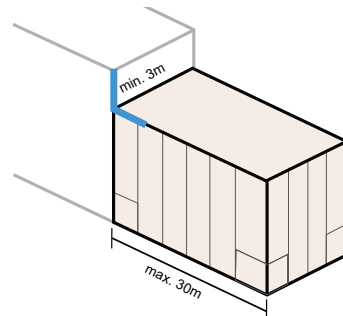


## Gebouw in samengesteld blok



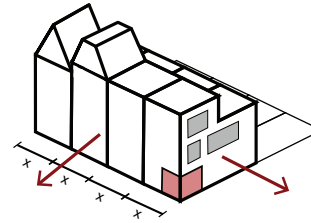
- type: appartementen
- afmeting: maximaal 30 meter
- gebouw bestaat uit 2 panden, die in architectuur, uitstraling en bouwhoogte (minimaal 1 bouwlaag) van elkaar verschillen
- overhoeks ontworpen, zijgevel is ook een voorgevel
- max. 2 keer afwijken om een hoekblok met een gebouw in de straatwand te koppelen is toegestaan

## Gebouw in straatwand



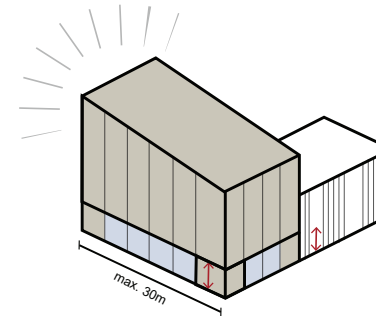
- type: appartementen
- afmeting: maximaal 30 meter
- hoogteverschil van min. 1 bouwlaag tussen naburige panden
- max. 3 keer afwijken van de maximale lengte van 30m is toegestaan tot max. 40m

## Rij



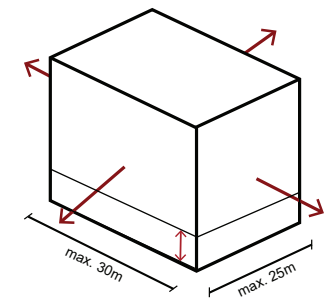
- type: eengezinswoning of beneden-boven woning
- afmeting: minimaal 4,50m en max 8 meter
- een rij bestaat uit minimaal 3 en maximaal 6 gelijke panden
- een rij kan bestaan uit gelijke of individuele panden
- hoekgebouwen zijn overhoeks ontworpen

## Baken



- type: appartementen
- afmeting: maximaal 30 meter
- gebouwen hebben een markante verschijning vanaf grotere afstand
- materialisering is afwijkend van het Hoornse palet. Contrast zonder te detoneren
- plint: verhoogte plint met sterke relatie met openbare ruimte
- voor het overige dezelfde kenmerken als hoekgebouw in samengesteld blok

## Individueel blok



- type: appartementen
- afmeting: maximaal 30 meter en 25 meter.
- alzijdige oriëntatie, uitstraling en architectuur
- plint: verhoogte plint met sterke relatie met openbare ruimte



## 4.3 Bebouwing

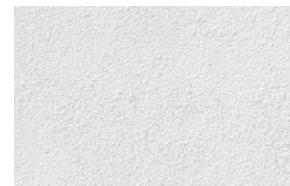
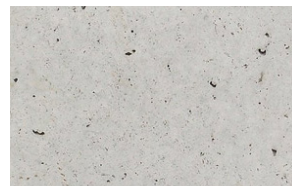
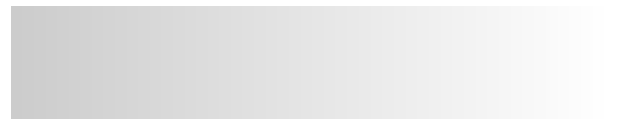
### Materiaal en kleur

---

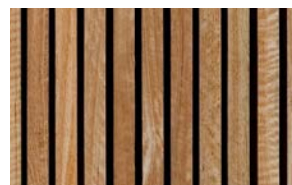
Het Hoornse palet (zoals eerder beschreven is) van rode-bruine-roze baksteen en accenten wordt in het gebied Pelmolenpad, om de ontspannen sfeer en de nabijheid van het strand te benadrukken, aangevuld met details en accenten van hout, zoals voor de bakens en de parkeervoorzieningen. Dit kunnen ook volledig houten of groene gevels zijn.



Rood, roze en oranje palet van gevelsteen



Lichtgrijs beton, licht stucwerk, licht of gekeimd metselwerk, lichte natuursteen



verduurzaamd hout



## 4.3 Bebouwing

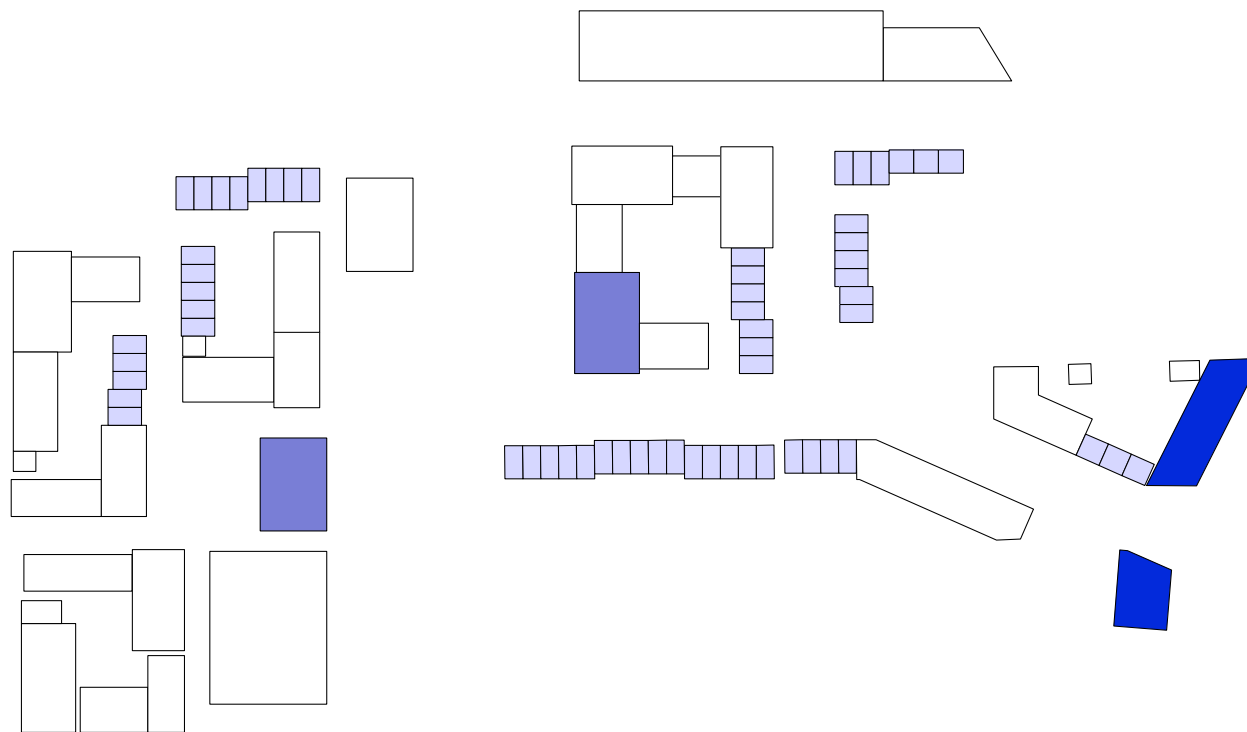
### Daklandschap en bouwhoogtes




Het daklandschap van Pelmolenpad is een afwisseling van kappen, platte daken met dakterrassen, groene daken en setbacks. In dit deelgebied is het dakenlandschap zichtbaar aanwezig. Doel is om een ontspannen sfeer te maken en het dak te kunnen benutten. De kaprichting is zoveel mogelijk haaks op de voorgevel.

Zonnepanelen worden in de schuine daken geïntegreerd.

Het merendeel van de blokken varieert tussen de 3 en 5 lagen, met sporadische accenten van 8 lagen.

Alle grondgebonden woningen worden voorzien van een kap. Daarnaast worden de gebouwen langs het Keern en de Bakens verbijzonderd met kappen. Gebouwen met 8 lagen krijgen volgens de hoogbouwvisie een setback vanaf de 6e verdieping.



-  Grondgebonden woningen met kap (dakhelling min. 30 graden en max. 70 graden)
-  Kap bij gebouwen langs het Keern (dakhelling max. 70 graden, goothoogte max. 13,5m, bouwhoogte max. 16m)
-  Kap bij Bakens (dakhelling min. 30 graden en max. 70 graden)



## Grondgebonden woningen



- dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 70 graden

## Bakens



- dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 70 graden

## Gebouwen langs het Keern



- dakhelling maximaal 70 graden
- groothoogte maximaal 13,5m
- bouwhoogte maximaal 16m

## Setback bij gebouwen met 8 bouwlagen



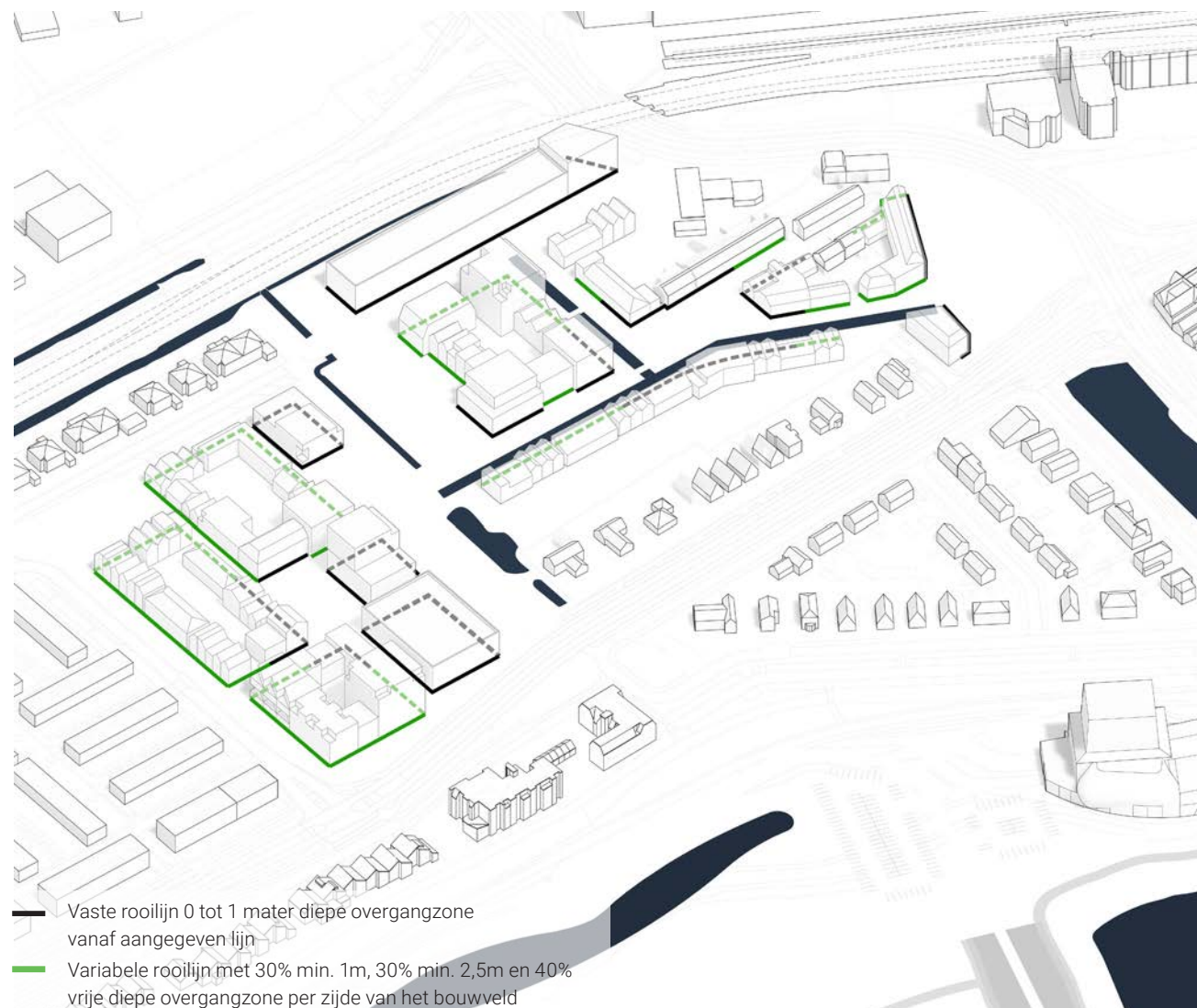
- gebouwen met 8 bouwlagen worden volgens de hoogbouwvisie voorzien van een setback vanaf de 6e verdieping

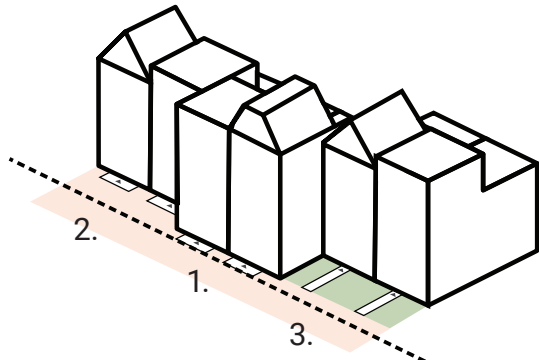
## 4.3 Bebouwing

### Overgang publiek-privé

Pelmolenpad is vooral een woongebied. De privésfeer loopt daarom regelmatig over in het publieke domein. De overgang tussen het private en openbare ruimte is hier relatief zacht. Door een verspringende rooilijn hebben de woningen vaak voortuinen, stoepen of veranda's.

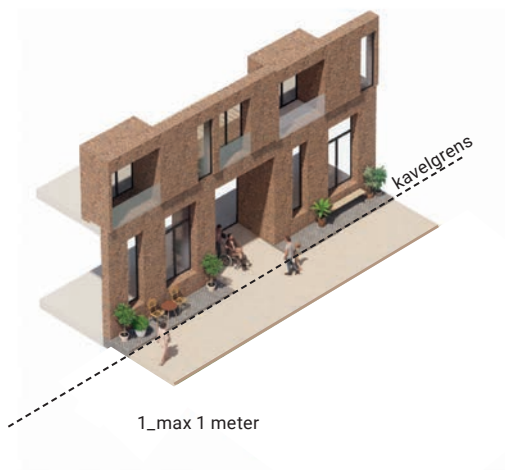
- Veranda's en voortuinen worden binnen de rooilijnen gemaakt (min. 2,5 m). Daarnaast zijn er geveltuinten van 1,0 tot 2,5 mogelijk.
- Op specifieke hoeken staat de bebouwing direct aan de straat. Daarbij bestaat nog steeds de mogelijkheid om een korte overgang als geveltuinten en stoepen te maken (max. 1,0 m. te maken binnen de rooilijn)
- De entrees van de appartementengebouwen dragen bij aan het ontspannen straatbeeld. De entrees zijn zorgvuldig ingepast. Er worden zoveel mogelijk deuren op de begane grond gemaakt.
- Plinten open en actieve uitstraling.
- De gevelwanden zijn hoogwaardig vormgegeven. Bergingen, garageopeningen, nutsgebouwen zijn integraal meeontworpen in de architectuur.





Verspringende rooilijn door toepassing 3 typen overgangen:

- 1. direct aan straat met max. 1,0 m. voor stoep of korte geveltuin;
- 2. groene margestrook of Delftse stoep van min. 1,0 m. en max. 2,5 m;
- 3. voortuinen en veranda's: minimaal 2,5 m. Afgebakend met groen of hoogteverschil.



1\_max 1 meter  
Overgang met groene margestrook of Delftse stoep



2\_min. 1,0 meter, max 2,5 meter  
Overgang met groene margestrook, Delftse stoep, flonder of kleine voortuin



3\_min. 2,5 meter  
Overgang met voortuin

## 4.3 Bebouwing

### Binnenhoven

Bij de inrichting van de hoven dient zorgvuldig rekening gehouden te worden met het ontwerp van

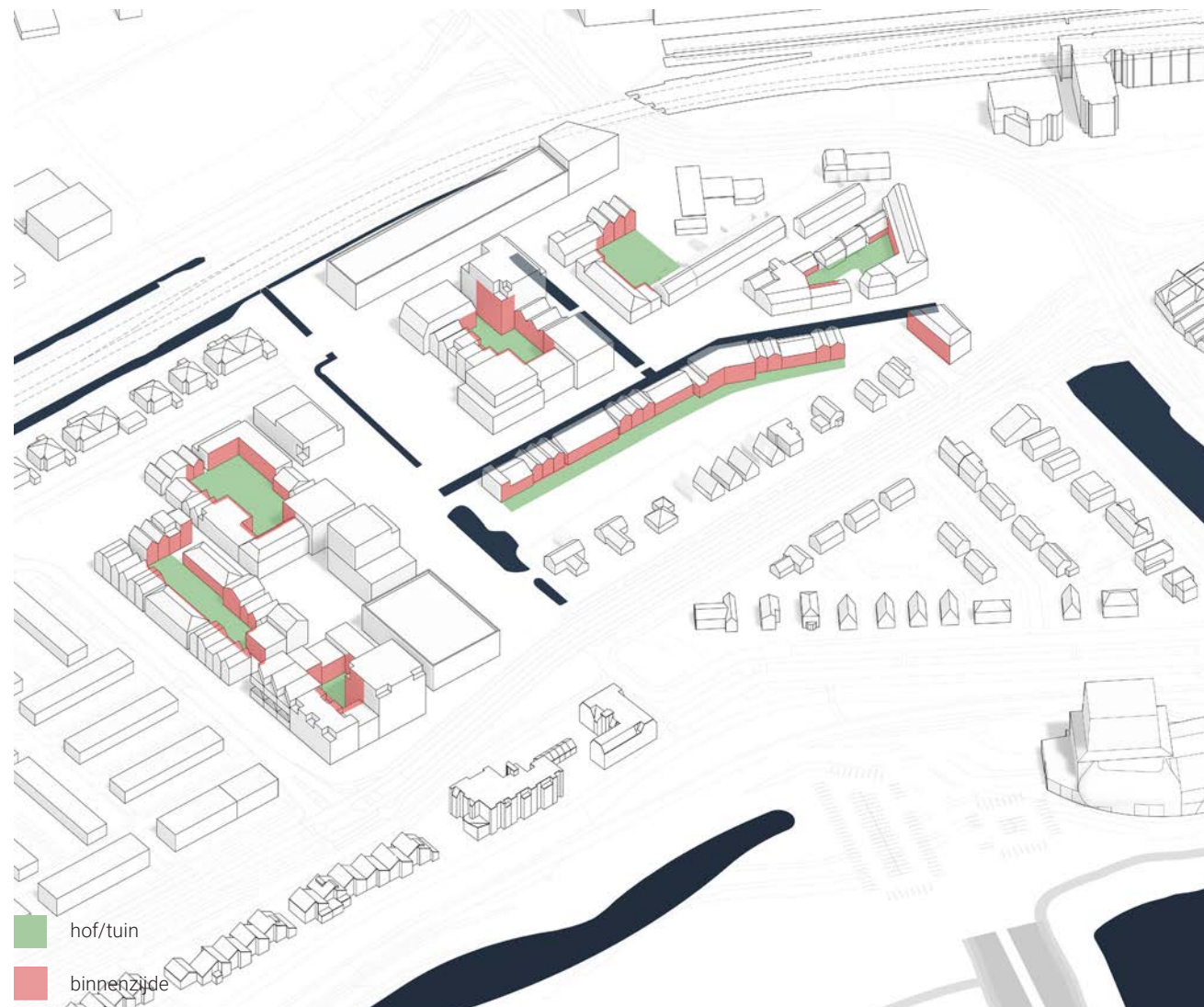
- tuinmuren
- bergingen
- fietsenstallingen

De binnenkanten verdienen net zo veel aandacht als de voorgevels. Ze zijn aantrekkelijk en in balans met privacy ontworpen. Blokken met hoofdzakelijk galerijen zijn niet toegestaan.

De binnentuinen worden groen ingericht bij voorkeur met een zachte overgang tussen privé en collectief. Daarbij hoort een lage groene erfafscheiding (max. 1,80m) en enkele solitaire bomen in het binnengebied.

Collectieve fietsenbergingen worden bij voorkeur in de plint van een gebouw geplaatst. Alternatief kunnen ze in enkele gevallen als onderdeel van de erfafscheiding, in de rooilijn worden uitgevoerd. Ook de hoeken verdienen aandacht.

Erfafscheidingen, tuinmuren en bergingen maken onderdeel uit van de architectuur. Er zijn geen blinde zijgevels.





collectief binnenhof zonder individuele tuinen



Hoekwoning met tuinmuur



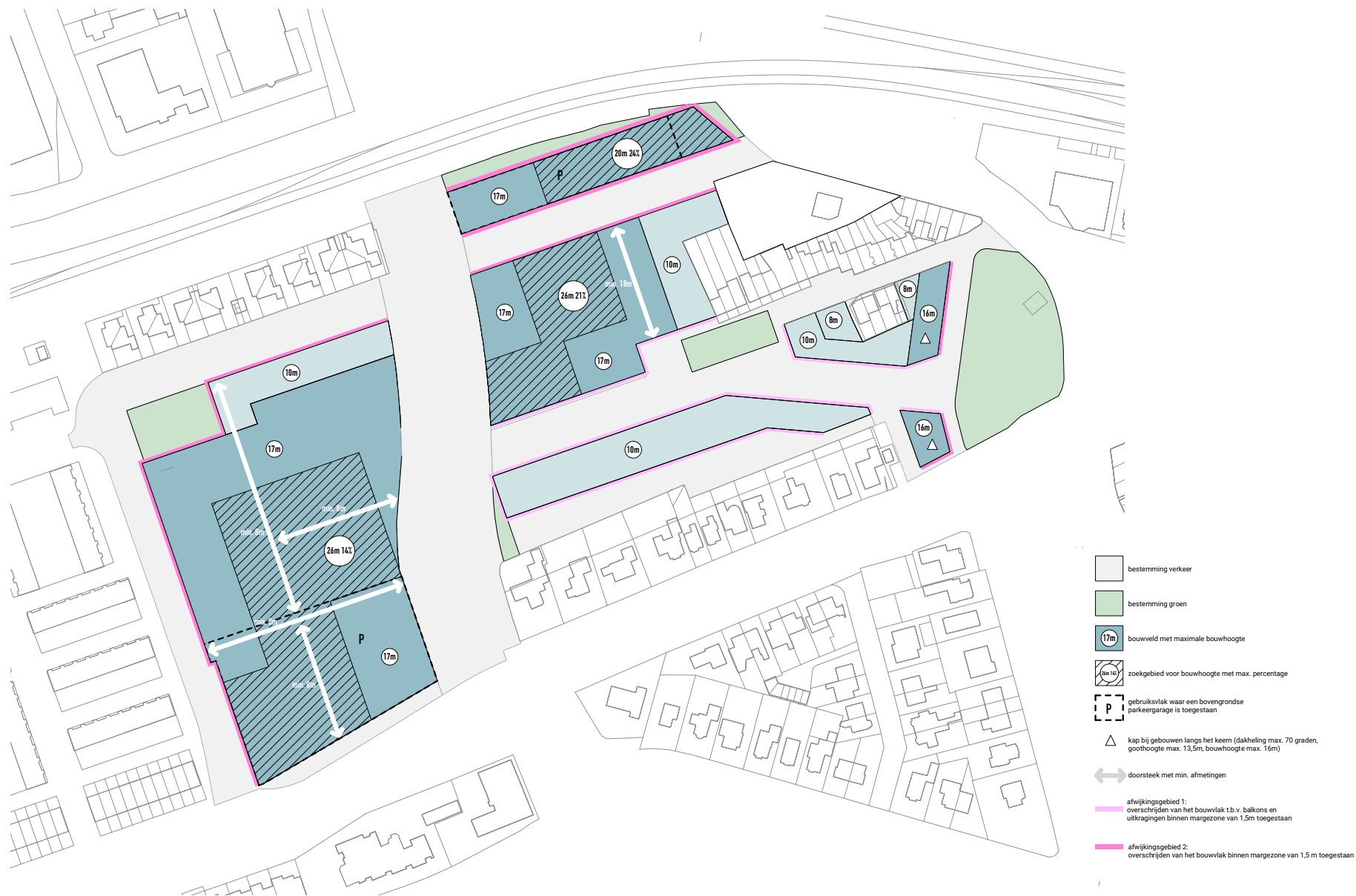
Collectieve fietsenstalling geïntegreerd in erfafscheiding



Hoekwoning met tuinmuur



## 4.4 SPELREGELKAART PELMOLENPAD



De spelregelkaart is een beeldende vertaling van het bestemmingsplan. Juridisch is het bestemmingsplan leidend.

## **Ontwerp:**

---

Karres en Brands  
Jasper Nijveldt  
Sybren van den Busken  
Oswin Noordergraaf  
Cristina Colonetti

## **In samenwerking met:**

---

Gemeente Hoorn  
Almira van der Lee  
Monika Pieroth

## **Opdrachtgever:**

---

Gemeente Hoorn