



wonen in het stadshart: beschutting en intimiteit

N°3.6.STADSHART WONEN / IN CONTRAST MET DE RUIGHEID VAN DE ZEE EN DE DYNAMIEK VAN DE HAVEN IS HET STADSHART DE PLEK VAN BESCHUTTING EN INTIMITEIT. DE WONING IS EEN EIGEN PLEK IN EEN FIJNMAZIG WEEFSEL, DAT PRETTIG IS VAN SCHAALEN. BOMEN, WISSELENDE WONINGTYPEN EN OUDERWETSE HOLLANDSE STRAATJES BEPALEN HET BEELD.



Huidige situatie

Het deelgebied ligt ingesloten tussen de grachtengordel, het winkelgebied en het stadspark. Het is een zeer fijnmazig weefsel met smalle straatjes. Enkele plekken zijn onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein. Er is geen eenduidige inrichting van de woonstraten, waardoor de buurt een rommelige en verwaarloosde indruk maakt.

Potentie

Het woonmilieu van dit gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de inrichting van open plekken (met bebouwing of met groen), het terugbrengen van de traditionele straat met de Hollandse gebakken klinker, het toevoegen van bomen en ander groen en het stimuleren van particuliere woningverbetering. Op een aantal plekken is ruimte voor nieuwbouw, waardoor nieuwe woningtypologieën kunnen worden toegevoegd. Daarbij is de insteek het 'aanhelen' van het stedelijk weefsel: bebouwingswanden worden afgemaakt, nieuwbouw wordt ingepast in de schaal van de omgeving en pandjes die de moeite waard zijn om te behouden worden gerenoveerd.

Uitwerking

Het woonmilieu wordt een levendige woonbuurt met diverse stedelijke voorzieningen in de omgeving. Er wordt een menging van verschillende woningtypes gerealiseerd, gericht op starters, senioren, jonge gezinnen en meerpersoonshuishoudens met een gemiddelde koopkracht. Naast appartementen worden middelgrote eengezinswoningen met tuin en grotere stadswoningen met werkruimte gebouwd. Daarmee wordt onder meer ingespeeld op de vraag naar grondgebonden huurwoningen.

Reconstructies/transformatie Koningstraat Noord

Hier vindt een transformatie plaats van nachthoreca naar woonstraat, met ruimte voor enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes. In de plaats hiervoor komt er een concentratie nachthoreca op Willemsoord (zie 3.4). De hoofdfunctie van Koningstraat Noord wordt wonen nabij het park. Panden met goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd. Een grotere verdiepingshoogte op de begane grond zorgt voor flexibele invulling van de plint, onder meer geschikt voor werken aan huis. De openbare ruimte krijgt een indeling met éénrichtingsverkeer, langsparkeren en bomen.



impressie kop Koningsdriehoek



bestaande woningen aan de Prins Hendriklaan



impressie Koningsdriehoek - Stadspark

N°3.6.STADSHART WONEN /



huidige situatie



herstel stedelijk weefsel: Koningsdriehoek



Spoorstraat oost

Koningsdriehoek

Ten noorden van de Koningdwarsstraat, tussen het stadspark en de Koningstraat, ligt een driehoekig blok, dat geheel vernieuwd wordt met woningbouw. Hiermee wordt een nieuw en hoogwaardig woonmilieu aan het park ontwikkeld. Aan de Koningstraat en Koningdwarsstraat wordt gedacht aan grondgebonden stadswoningen, met een mogelijkheid tot werkruimte aan huis, in een pandsgewijze opbouw. Aan het stadspark worden de vier bestaande panden gehandhaafd en wordt de bebouwingswand weer pandsgewijs aangeheeld met grondgebonden stadswoningen. In deze bebouwingswand is op een aantal plekken ruimte in de plint voor kleinschalige commerciële en/of sociale functies, die ondersteunend zijn aan het park en het woonmilieu, bijvoorbeeld een kinderdagopvang. Het binnenterrein kan als tuin worden ingericht en een openbare/collectieve functie krijgen, gekoppeld aan de voorziening in de bebouwing. Dit is goed mogelijk op de plek waar het bouwblok de diepste maat heeft. Op de noordelijke punt van dit blok is een bijzonder pand voorgesteld, met appartementen en ruimte voor commerciële of maatschappelijke functies in de plint. Naast dit pand is in het bouwblok ruimte voor een binnentuin, die gekoppeld is aan het stadspark, de Koningstraat en de functies in de plint.

Hendrikshof/Plantsoenstraat

Dit is een locatie voor de ontwikkeling van woningen. Bij nieuwbouw op deze locatie wordt een pandsgewijze opzet voorgesteld, met aan de Plantsoenstraat grondgebonden woningen. Aan het park en het pleintje voor het Noordhollands Dagblad zijn panden met appartementen voorstelbaar, die passen in de schaal van de omgeving. Ook is voorstelbaar dat de bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en ingevuld met woningen. De parkeervoorziening voor bewoners wordt geïntegreerd in het plan en niet afgewenteld op de omgeving c.q. het stadspark.

Reconstructie/transformatie Spoorstraat Oost

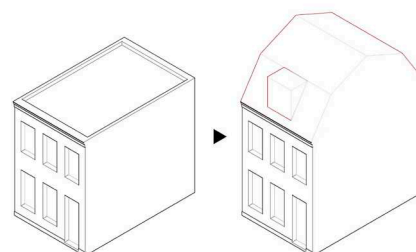
De Spoorstraat is, naast de Beatrixstraat, een belangrijke wandelroute richting Willemsoord. Een verbetering van de verblijfskwaliteit is noodzakelijk. Daarom vindt hier een transformatie plaats van winkelgebied naar gemengd gebied, met een mix van woningen, enkele aan huis gebonden kleinschalige bedrijfjes, dienstverlening en speciaalzaken die niet in het kernwinkelgebied thuis horen (zie 3.1). De supermarkt blijft hier gehandhaafd. Panden met een goede beeldkwaliteit worden behouden, gerenoveerd en krijgen een woonbestemming. Bij sloop worden pandsgewijs grondgebonden woningen teruggebouwd. Een grotere verdiepingshoogte op de begane grond zorgt voor flexibele invulling van de plint, onder meer geschikt voor werken aan huis. De openbare ruimte krijgt een inrichting met éénrichtingsverkeer, langsparkeren en bomen. Door de bomen op het hofje aan de zuidzijde van de straat zal het straatbeeld groener worden.

Californiestraat/Molenstraat

Het aansluiten op de stedelijke structuur en het aanhelen van achterkanten zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het gaat om een locatie voor woningbouw, in de vorm van grondgebonden (huur)woningen. Ten zuiden van de



Het stadshart krijgt een levendige woonbuurt met diverse stedelijke voorzieningen in de omgeving. Er wordt een menging van verschillende woningtypes gerealiseerd, gericht op starters, senioren, jonge gezinnen en meerpersoonshuishoudens. Naast appartementen worden middelgrote eengezinswoningen met tuin en grotere stadswoningen met werkruimte gebouwd.



optoppen

Nº3.6.STADSHART WONEN /

school wordt een nieuw straatje gecreëerd, de voorkanten van de woningen kijken uit op het schoolplein. Op deze locatie is het mogelijk een stallinggarage voor bewoners te realiseren, die geschikt is voor de nieuwbouw en de parkeerdruk in de omgeving oplost.

Thorbeckeschool

Hier vindt een verbreding van het voorzieningenaanbod plaats. Er is onder meer ruimte nodig voor naschoolse opvang. Het schoolplein wordt ingericht als groenplek in de woonbuurt, door middel van een haag en bomen.

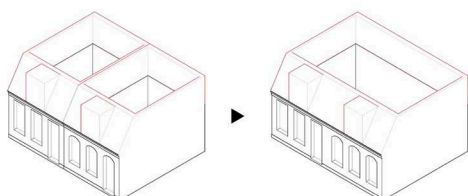
Openbare ruimte

De woonstraten worden opnieuw ingericht en bomen worden toegevoegd. De open plekken worden ingevuld met bebouwing, dan wel ingericht als groene ruimte. Voor de herinrichting van de straten is de onlangs opgeleverde Wezenstraat een goed voorbeeld, door de heldere indeling en het gebruik van duurzame materialen. Waar mogelijk kan dit worden aangevuld met bomen op strategische plekken, zoals bij een knik in een straat of tegenover een zijstraat.

De herinrichting van de woonstraten zal in overleg met de bewoners gebeuren. Elke straat wordt ingericht als traditionele Hollandse straat, met aan weerszijden trottoirs. Het materiaal bestaat uit gebakken klinkers. De breedte van de straat bepaalt mede het gebruik van de straat, zoals één- of tweerichtingsverkeer voor de auto, wel of geen langsparkeren, wel of geen auto in de straat. Het systeem van verkeersrichtingen moet nog worden bepaald. De straten worden waar mogelijk weer toegankelijk voor de auto.



impressie Thorbecke school



samenvoegen woning



Wezenstraat: inspiratie voor de herinrichting van de openbare ruimte

Programma

Hieronder is een overzicht gegeven van het programma voor dit deelgebied.

Nieuwbouw	
Programma	
Woningen	Hoeveelheid
Commercieel (plint)	ca.103 stuks
	1070 m ²

Beeldkwaliteit

In de fijnmazige structuur van de woonbuurten bepaalt de pandsgewijze architectuur met grondgebonden woningen het straatbeeld. In de bestaande woonbuurten moet particuliere woningverbetering gestimuleerd worden, bijvoorbeeld door het samenvoegen van twee woningen of het vergroten van de woning tot maximaal twee lagen met kap. Bij het optrekken van de gevel mag geen opbouw van hout of plaatmateriaal worden toegepast; het metselwerk wordt omhoog opgetrokken.

In de straten die transformeren (de Koningstraat en de Spoorstraat) wordt een hoge verdiepingshoogte op begane grond toegepast. De plint is dan multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld voor bedrijvigheid aan huis. De bouwhoogte in deze straten is twee tot drie lagen met kap, ook hier is sprake van een pandsgewijze architectuur. De straten in het gebied binnen de grachtengordel krijgen weer een traditioneel profiel, met trottoirs aan beide zijden en een rijbaan in het midden. Belangrijk is een consequente inrichting van de straten, waardoor samenhang in het stedelijk weefsel ontstaat. Brede stoepen geven ruimte aan kinderen om te spelen. Woonstraten worden groener door geveltuintjes en de plaatsing van bomen op zichtbare, strategische plaatsen. De erfafscheiding vindt plaats door middel van hagen.

Het parkeren in de openbare ruimte wordt principieel opgelost in de vorm van eenzijdig langsparkeren.