

BUITEN STAD

Hoorn

Beeldkwaliteitsplan

9 april 2024

Gewijzigd: 3 juli 2026

SVP



Colofon



Publicatiedatum

9 april 2024

Gewijzigd: 3 juli 2026

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

In opdracht van

STED project 5 BV, een samenwerking van STED Development BV en Van der Linden van Sprankhuizen Beheer BV

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BuitenStad

Beeldkwaliteitsplan

Hoorn





Zicht op BuitenStad met de toren als nieuw icoon voor Hoorn. De toren presenteert zich aan de Provinciale weg, de bebouwing aan de Berkhouterweg loopt af in hoogte richting de spoorwegovergang. Het nieuwe Dampstenplein is het meest stedelijke deel van BuitenStad, gericht op de aansluiting met het Dampstengebied.



Inhoudsopgave

Inleiding

BuitenStad situering	11
Pijlers van het plan	12
Principes stad & landschap	13
Concept	14
Inspiratie Hoornse hofjes	15
Plankaart	16

Integrale beeldkwaliteit planonderdelen

Planonderdelen: Buitenwereld	22
Planonderdelen: Binnenwereld	28

Beeldkwaliteit inrichting openbare ruimte

Planonderdelen	36
Concept bomen	38
Concept materialisatie	40
Buitenwereld	42
Dampthenplein	44
Berkhousterweg	46
Groene singel	48
Binnenwereld	50
Entrees binnenwereld	52
Stedelijke loper	54
Groene hoven	58
Begrenzing hoven	60

Beeldkwaliteit bebouwing

<u>Principes bebouwing</u>	<u>66</u>
1. Bebouwingskorrel	68
2. Ensemble-werking	70
3. Materialisatie	72
4. Geleding gebouwen	74
5. Gevelritmiek	76
<u>Deelaspecten</u>	<u>78</u>
Uitwerking toren	80
Overgang publiek/prive	82
Plinten	84
Prive buitenruimtes	86
Gevels algemeen	88
Gevels commercieel	89
De vijfde gevel	90
Overigen	91

Bijlagen

Techniek daktuin	96
------------------	----



**BUITEN
STAD**

Inleiding

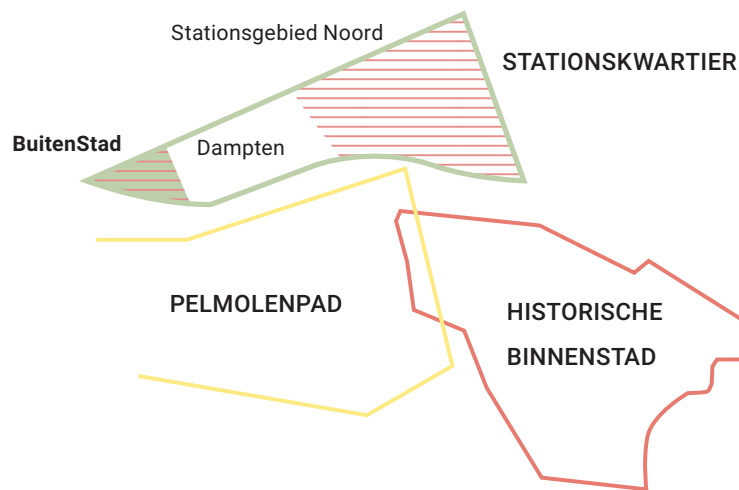
Dit beeldkwaliteitsplan gaat over het project Buiten-Stad. De punt maakt daar geen onderdeel van uit, maar wordt in de visievorming wel steeds meegenomen in de tekst en afbeeldingen. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

‘De punt’

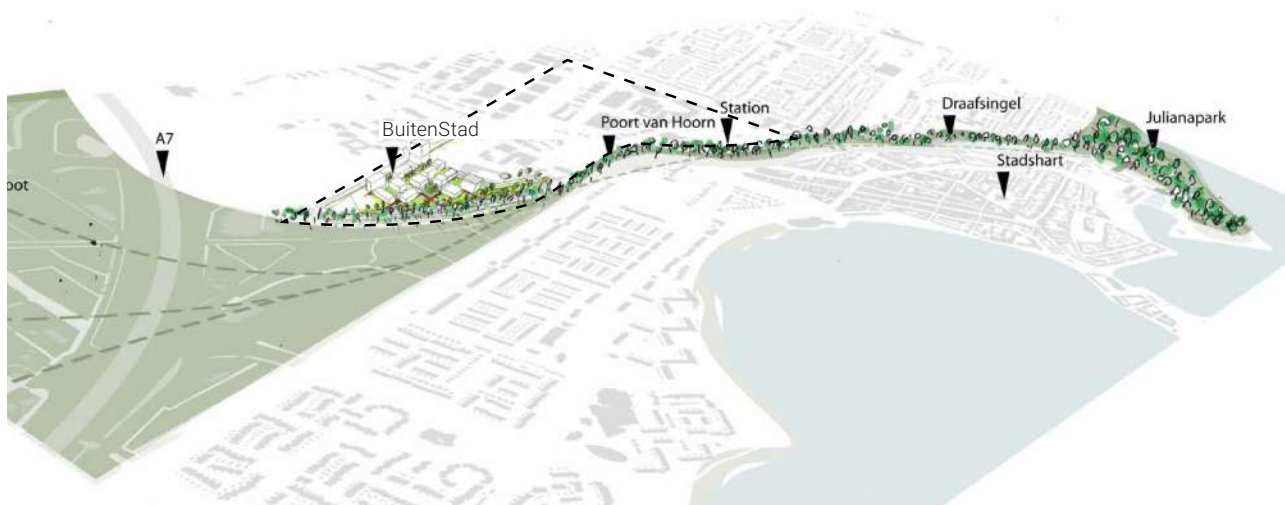


'BuitenStad'

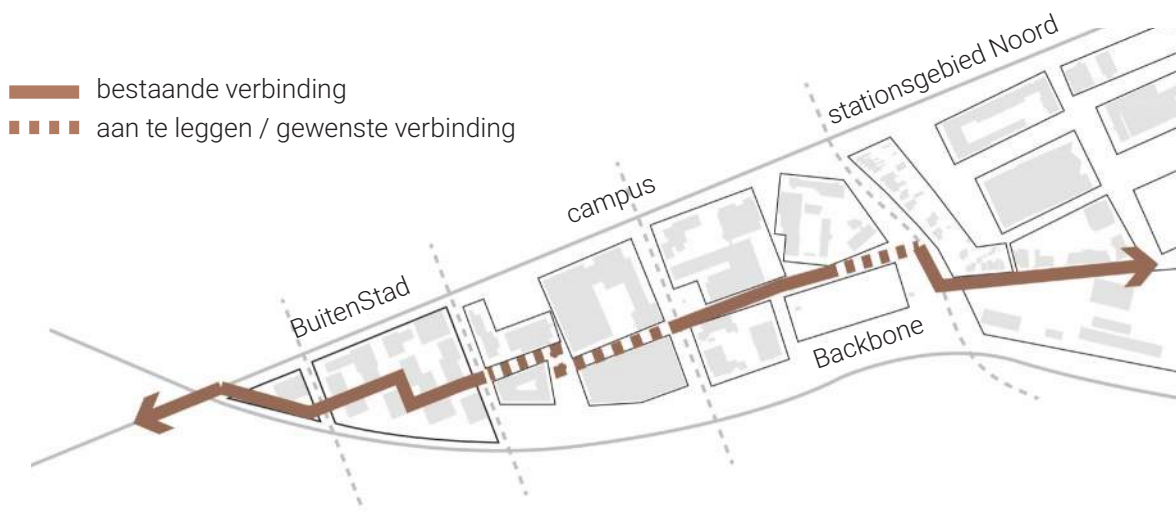




De positie van BuitenStad in Hoorn,
als uiterste punt van het nieuwe stationskwartier en Damptengebied



De ligging van BuitenStad maakt dat het gebied bij twee sferen aansluit: de stad, komend vanuit de binnenstad via Poort van Hoorn, en het landschap en de natuur, komend vanuit het buitengebied aan de westzijde.



Ligging van de deelgebieden, waarbij een doorgaande stedelijke route wenselijk is vanaf het stationskwartier naar de punt van BuitenStad

BuitenStad

BuitenStad Hoorn ligt in de directe nabijheid van het station en het stationskwartier. BuitenStad zoekt samenhang met de ontwikkelingen rondom het station, waar gebieden met een stedelijke en 'Hoornse' uitstraling gemaakt worden. Het plan van Poort van Hoorn bestaat uit verschillende deelgebieden die samenhangend zijn in beeld maar naar gelang hun positie in de stad ook een eigen gebiedssfeer krijgen.

BuitenStad Hoorn ligt in het Dampden gebied en vormt daar de kop van. Het plan heeft dezelfde ambitie om van dit deel van Dampden een aantrekkelijk bestemmings- en verblijfsgebied te realiseren door een nieuw hoogstedelijke en bijzonder woonmilieu toe te voegen aan de stad. Dampden is nu nog een versnipperd gebied met bedrijven en scholen en kenmerkt zich door veelal lostaande bebouwing met een divers karakter. Dampden is door de nabijheid van het station echter ook de plek om te verdichten met woningen, bedrijven en voorzieningen. Wij zien straks een samenhangende openbare ruimte voor ons die de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt. Deze deelgebieden kunnen op zichzelf weer een eigen karakter en gebruik hebben.

BuitenStad Hoorn is één van die gebieden en de eerste substantiële ontwikkeling in het gebied waarbij ingezet wordt op functiemenging door het toevoegen van woningen en voorzieningen. Naast de inbedding van het plan op de grotere schaal wordt in BuitenStad Hoorn een zekere intimiteit gecreëerd door de opzet van het wonen aan groene hoven.

Het concept voor BuitenStad komt voort uit de specifieke ligging. Het ligt enerzijds aan de (toekomstige) stedelijkheid van het Dampdengebied, ander-

zijds aan het landschap van het buitengebied. Stad en landschap komen dus echt samen in BuitenStad en zijn met elkaar verweven. Ruimtes als pleinen en hoven zijn aan elkaar geschakeld en je wordt steeds weer verrast door een nieuwe plek met eigen kwaliteiten: het contrast tussen reuring en rust. Het concept is tevens geïnspireerd op de binnenstad van Hoorn, hoewel de dichtheid van BuitenStad natuurlijk van een andere orde is. Ook daar is de fijnmazige structuur in de openbare ruimte zo kenmerkend: straatjes en pleinen worden afgewisseld met intieme hofjes en binnentuinen. Kortom, BuitenStad wordt een samenhangende stadswijk, waarbij de samenhang wordt gezocht in het verbindende landschap, de kleur- en materiaalstelling en de intieme woonhoven.

Voor verdere visievorming over situering, verbinding met het stedelijk weefsel en de relatie tot bestaand beleid van de gemeente Hoorn, zie het stedenbouwkundig plan, onderdelen 'Opgave & ambitie', 'Randvoorwaarden' en 'Stedenbouwkundig concept'.

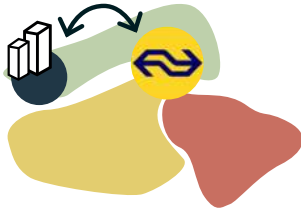
Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. Voor de uitwerking van de beeldkwaliteit is het samenspel tussen de bebouwing en ruimte essentieel. Voor de uitleg van de beeldkwaliteitsregels is het eerst belangrijk verder grip te krijgen op de principes die worden toegepast vanuit de Hoornse identiteit, zoals de Hoornse hofjes. Deze zullen hierna eerst verder worden uitgelegd. De principes moeten samengaan en vormkrijgen in beeldkwaliteitsregels die gezamenlijk BuitenStad Hoorn bijzonder maken. De beeldkwaliteit zal eerst als integraal verhaal worden toegelicht op de verschillende zijdes van het plan, waarna het verder wordt gespecificeerd en uitgewerkt in de onderdelen 'inrichting openbare ruimte' en 'bebouwing'.

BuitenStad - pijlers van het plan

Het stedenbouwkundig plan heeft 7 belangrijke pijlers. Deze pijlers vormen de kernwaarden van het plan. De pijlers hebben een ruimtelijke vertaling gekregen in het stedenbouwkundig plan, daarbij staan ze aan de basis voor de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwin en voor de openbare en collectieve ruimtes.

1.



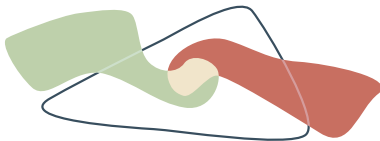
**Stedelijk wonen
nabij het station**

2.



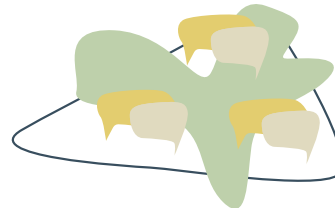
**Woongebied waar stad en
natuur samenkomen**

3.



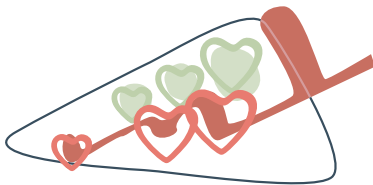
**Sterk verweven
met context**

4.



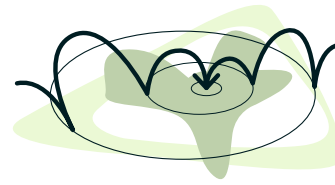
**Volop ruimte voor groen
en ontmoeting door parkeeroplossing**

5.



**Samenspel gebouwen en ruimtes creëert
fijnmazig plan met diversiteit aan plekken**

6.



**Groen is beleefbaar en ervaren-
baar op alle schaalniveaus**

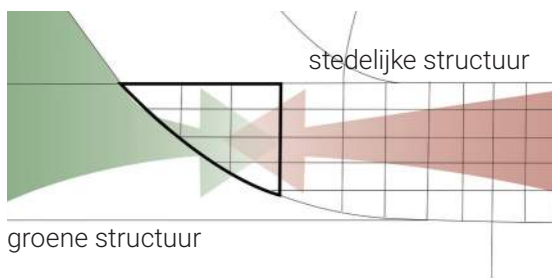
7.



**Eenduidige beeldkwaliteit
brengt rust in plan**

Principes Stad en landschap

Het stedenbouwkundig concept van BuitenStad is bedacht op stedelijk wonen met grote landschappelijke kwaliteit. De twee begrippen 'stad' en 'landschap' komen daarbij ieder vanuit een andere zijde het plan binnen. Als een soort yinyang houden deze twee tegengestelde krachten elkaar in balans en grijpen als het ware in elkaar.



Dit manifesteert zich in een compositie van woongebouwen rondom collectieve groene binnenhoven op een grote gezamenlijke parkeergarage. Met de stad verbonden door een stedelijke looper. Met de natuurlijke omgeving verbonden door een groene zachte rand..

Ook in de uitwerking van de beeldkwaliteit zijn de twee afzonderlijke begrippen 'stad' en 'landschap' verder opgepakt. Dat zit in de algehele uitstraling, maar natuurlijk ook in de uitwerking van openbare ruimte en bebouwing. De contrasten die beide begrippen met zich meebrengen versterken de uiteindelijke diversiteit van plekken in het plan en zetten de route richting de punt extra kracht bij.



Buitenstad: de plek waar stad en landschap elkaar ontmoeten, compact, groen & stedelijk

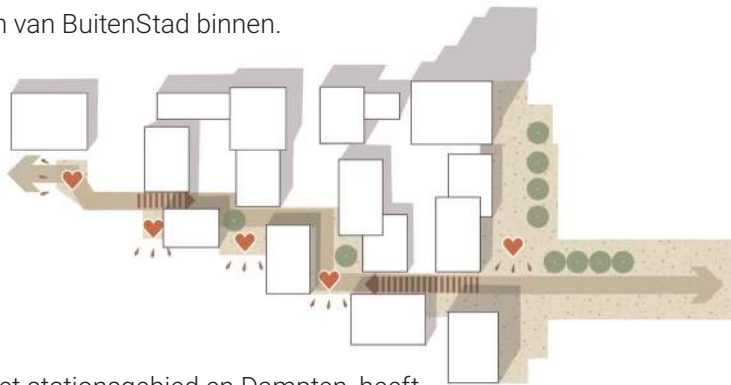


Concept Stedenbouwkundig plan



Verbindingen met omgeving

Het landschap komt vanaf het westelijk buitengebied en treedt Hoorn bij BuitenStad binnen. De uitstraling is vanzelfsprekend groen en natuurlijk en dringt diep de hoven van BuitenStad binnen.

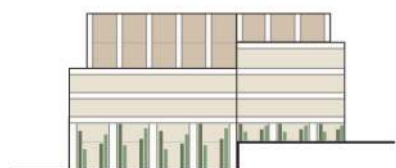


De stedelijke loper, van en naar het stationsgebied en Dampden, heeft een warme stenige uitstraling. Het is de hoofdroute waaraan voorzieningen en verrassende uitzichten zijn gekoppeld.



Dek met collectieve woonhoven en een groene rand

In de bebouwing komen stad en landschap samen. De bebouwing is sterk geleed door middel van sprongen in rooilijn, maar ook door gebruik van setbacks. Er wordt gebruik gemaakt van een rustig kleurenpalet op basis van lichte aardse tonen. De één- of tweelaagse plint heeft een verbijzondering door begroeiing met klimplanten. Zo klimt het landschap letterlijk tegen de gebouwen op.



BuitenStad - inspiratie Hoornse hofjes

BuitenStad staat voor stedelijk leven in het groen. Maar ook stedelijk leven heeft behoefte aan een bepaalde rust en intimiteit. Dat gebeurt door de stedenbouwkundige opzet, waarbij ook de meer rustige groene woonhoven ontstaan.

De binnenstad van Hoorn bestaat uit een historische opbouw van straten en pleinen waar de reuring zich bevindt. Binnen deze structuur bevinden zich echter ook de verrassende en besloten hofjes. Ze zorgen voor een gewenst contrast in de stad, ze zorgen voor ontdekking en doorwaadbaarheid en ze zorgen bovenal voor rust. Ondanks dat de dichtheid en schaal van BuitenStad op geen enkele manier is te vergelijken met de binnenstad - en dat willen we ook niet suggereren - is het interessant waar te nemen dat de hofjes van de binnenstad dezelfde werking hebben als wij voor ogen hebben voor de groene woonhoven van BuitenStad.

Waar bestaan deze hofjes dan uit, wat zijn de belangrijkste eigenschappen en wat kunnen we daaruit leren wat we in BuitenStad kunnen gebruiken en doorvertalen? Dit zijn wat ons betreft de belangrijke elementen die wij vanuit de Hoornse hofjes meenemen in BuitenStad:



1. Aan de hofjes wordt hoofdzakelijk gewoond

Voor BuitenStad geldt dat aan de woonhoven uitsluitend gewoond wordt. De overige voorzieningen liggen aan het Dampdenplein.

2. Bij de inrichting van de hofjes staat groen en natuur centraal.

De woonhoven worden bij BuitenStad volledig groen ingericht met grassen, beplanting en bomen, waarnaast enkel voor loopzones verharding wordt aangebracht.

3. De beeldkwaliteit van de bebouwing is eenduidig en straalt rust uit

Een rustig en samenhangend materialenpalet zorgt in BuitenStad voor een decor waarbinnen het groen echt naar voren kan komen.

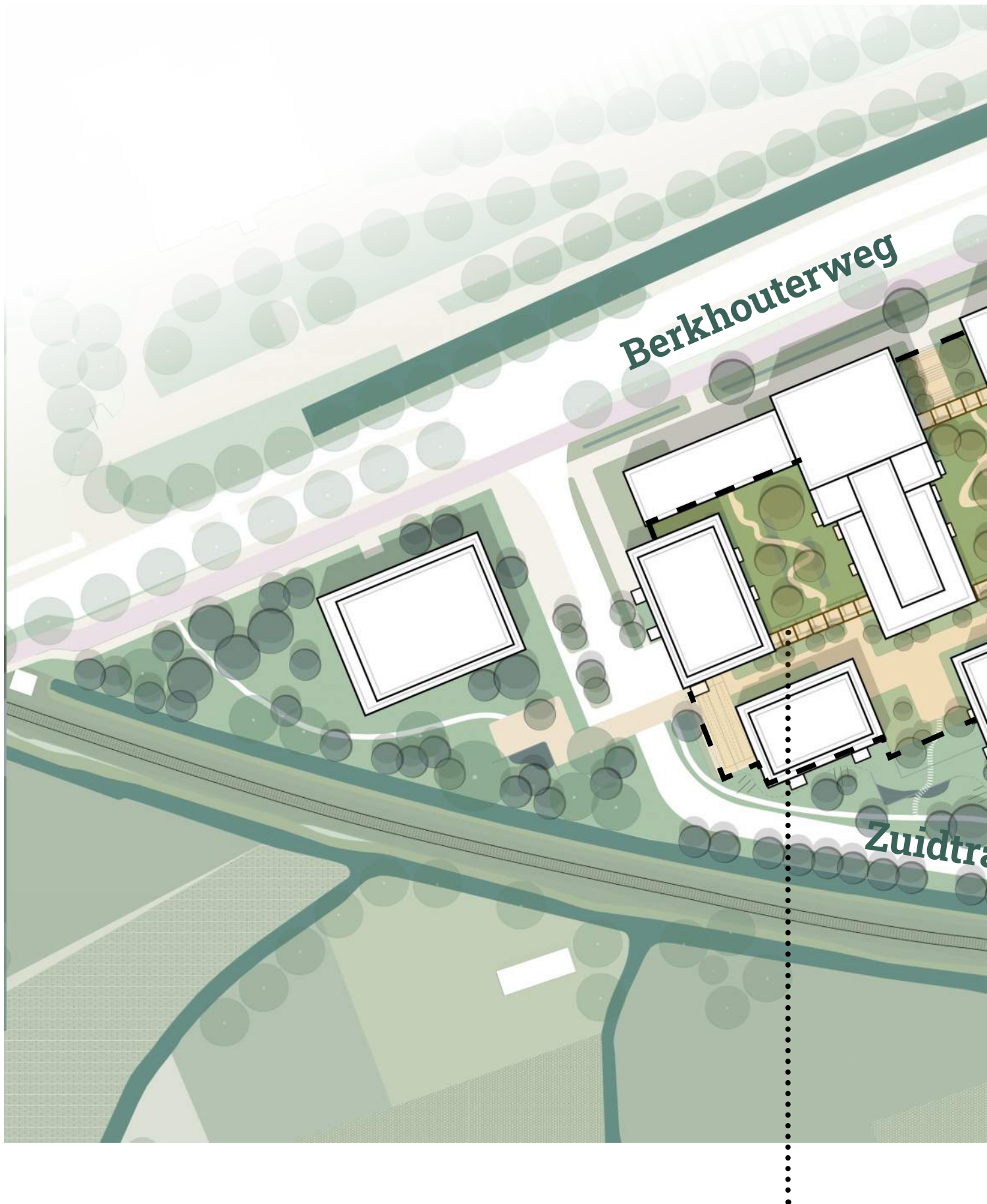
4. De hofjes worden betreden via een poort of onderdoorgang en daarom voelt de ruimte veel meer privé aan.

De woonhoven van BuitenStad zijn vanaf de buitenwereld bereikbaar via een poort (inclusief trap) aan de zijde van de Berkhouterweg of via een pergola als overgang met de stedelijke loper op het dek.

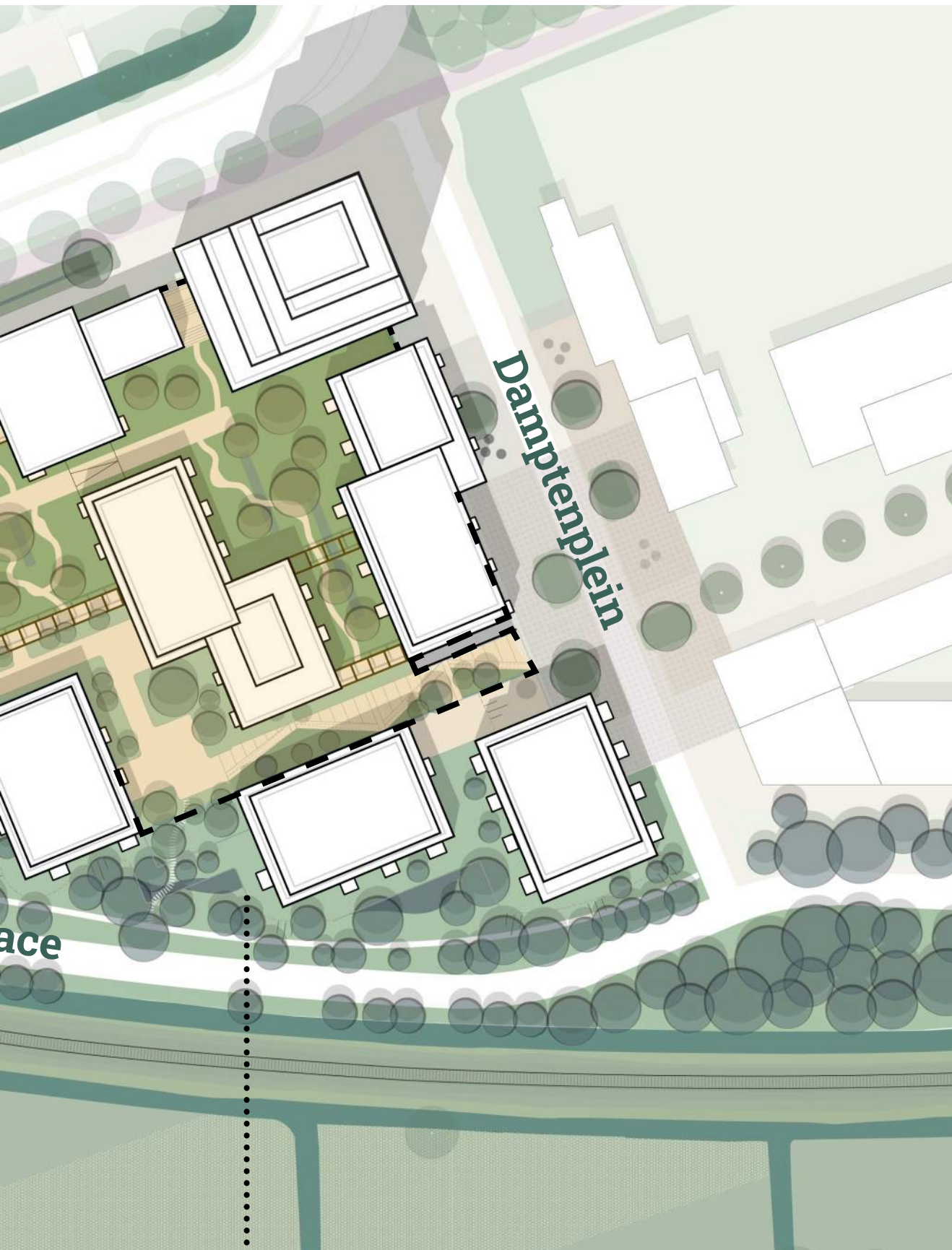
5. De hofjes hebben een maat die in goede verhouding is met de bebouwingshoogte.

De dichtheid van BuitenStad is hoger dan in de binnenstad. Voor de afmeting van de hoven is hiermee rekening gehouden.

Plankaart - stedenbouwkundig plan



Binnenwereld



Buitenwereld



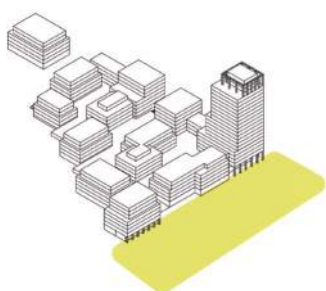
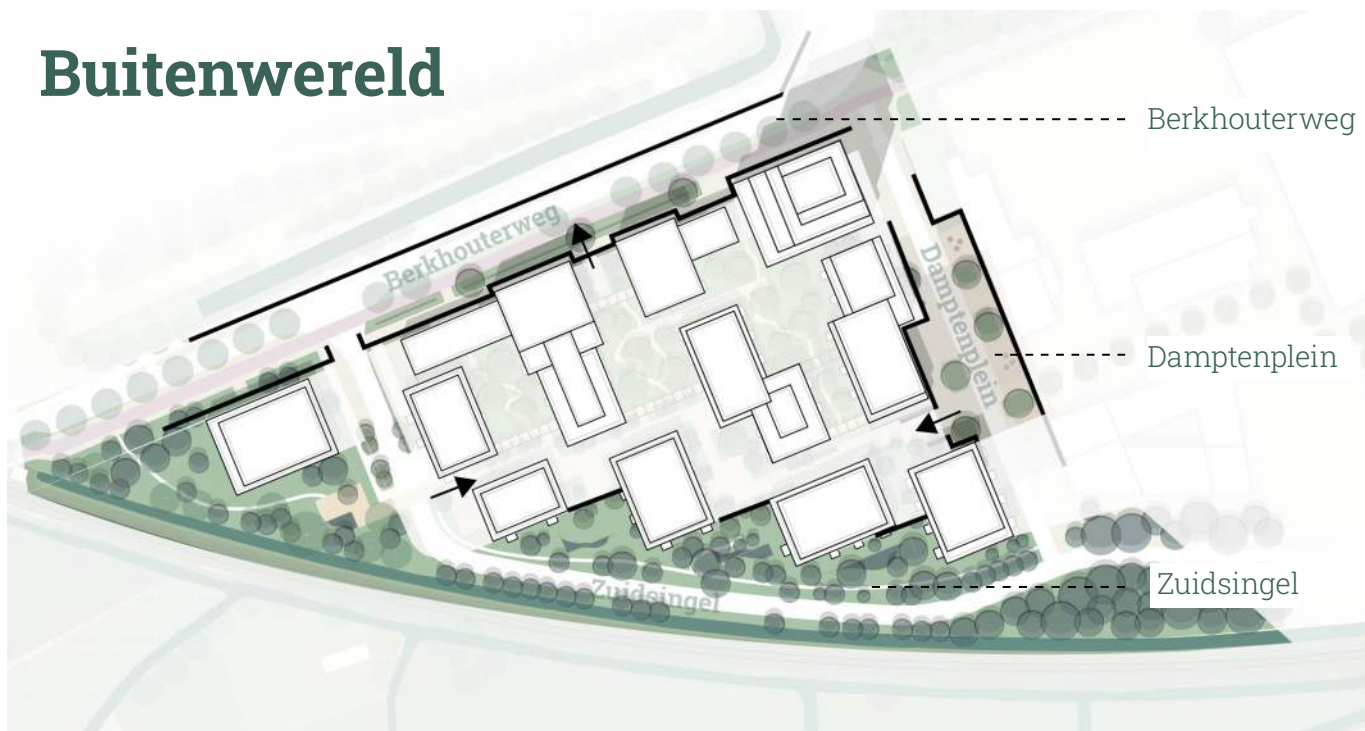




**Integrale
beeldkwaliteit
planonderdelen**

Integrale beeldkwaliteit planonderdelen

Buitenwereld



Dampdenplein (stedelijk)

Het Dampdenplein heeft binnen BuitenStad het meest stedelijke karakter, niet alleen vanwege de bebouwingshoogte, maar ook vanwege de aangelegen functies. Het Dampdenplein is de verbindende schakel tussen het stedelijke leven van de Poort van Hoorn en BuitenStad. Via het Dampdenplein worden langzaam-verkeersroutes vanuit Dampden in Buitenstad doorgetrokken. Het Dampdenplein kenmerkt zich door een hoge verblijfskwaliteit.

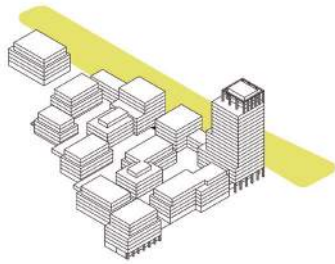
Aan het Dampdenplein liggen meerdere commerciële voorzieningen met de supermarkt als grootste trekpleister. De plint met voorzieningen heeft transparante uitnodigende gevels aan een pleinruimte die is ingericht als een 'shared space' voor voetgangers en fietsers. Laden en lossen van de supermarkt bevindt zich buiten deze shared space. Boven de plint met voorzieningen bevindt zich een aanzienlijk deel van het woonprogramma van BuitenStad, deze woningen hebben zicht op het levendige plein. Aan het Dampdenplein ligt tevens een belangrijke entree voor de collectieve fietsenstalling van meerdere woongebouwen. De entree ligt hier op een logische plek, gelegen aan de station- en stadskant.

De openbare ruimte op het Dampdenplein krijgt een multifunctionele inrichting waar het uitgangspunt verblijven en ontmoeten is, waarbij het plein een 'shared space' is voor voetgangers en fietsers. Dit kenmerkt zich door een pleininrichting waarbij de verharding op 1 niveau ligt. De inrichtingselementen, plantvakken en bestratingspatronen geven een globale zonering aan. De beplanting in de vorm van bomen, heesters en vaste planten worden in verhoogde plantvakken gesitueerd. De bomen op het plein zijn van de 1e orde en 2e orde, hiermee hebben ze voldoende maat om de schaalsprong te begeleiden naar de hogere bebouwing. De plantvakken spelen een grote rol in de ruimtelijke organisatie, de sfeer en beleving van het plein. Door de randen uit te voeren als zitranden spelen ze ook daarbij ook een rol in de ontmoetings- en verblijfsfunctie van het plein. Het beoogde bestratingmateriaal van gebakken klinkers in een bruintint is beeldbepalend en legt een link met zowel de Poort van Hoorn als de binnenstad.

De architectuur sluit aan bij het levendige en stedelijke karakter van de plek. De gebouwdelen hebben onderling verspringende rooilijnen en verschillende hoogtes. De toren aan de noordzijde en een hoogteaccent van acht bouwlagen aan de zuidzijde markeren het plein in het midden. De gehele stevige straatwand toont zich binnen het aardse kleurenpalet in de donkerste tonen. Daarmee vindt het aansluiting bij de beeldkwaliteit van Poort van Hoorn, passend bij de verbindende functie van het Dampdenplein. De gevelgeleding is hier extra aangezet met diepe negges en gevelbanden om de architectuur extra stevigheid mee te geven.

Een hoge arcade zorgt voor een prettig wandelmilieu ter plaatse van de toren en verzorgt daarmee een zachtere overgang tussen binnen en buiten. Privé buitenruimtes zijn in de basis als uitpandige balkons vormgegeven, waarmee zichtrelaties en daarmee de sociale veiligheid tussen de woningen en het plein wordt versterkt. Het ruime profiel aan het plein maakt het mogelijk de balkons uit te laten steken. In de setbacks van de gebouwen liggen de buitenruimtes minimaal half inpandig, om de ruimtelijke kwaliteit van de setbacks op het stedenbouwkundig volume in stand te houden. In de toren zijn de prive-buitenruimtes inpandig als loggia's opgelost vanwege de hoogte en daarmee kans op windhinder.

De entree vanaf het Dampdenplein naar het openbaar toegankelijke woondek is zo uitnodigend en laagdrempelig mogelijk vormgegeven als een royale trap- en hellingbaan. Het doel is om een aantrekkelijke wandelroute te maken vanuit het Dampdengebied, over de stedelijke loper en langs de groene woonhoven van BuitenStad, om te eindigen in de Punt. Op deze manier wordt levendigheid gecreëerd en wordt Buitenstad ruimtelijk en sociaal een onderdeel van het stedelijk weefsel van Hoorn. De gebruiker van de opgang loopt onder een bladerdak van bomen die in plantvakken langs de trap- en hellingbaan staan. De randen van plantvakken bieden ook zitgelegenheid.



Berkhouterweg (groen en stedelijk)

De Berkhouterweg in Hoorn is een verkeersas met een sterk woonkarakter. De weg is als belangrijke entree voor de stad en voor het plan. De weg vormt een (historische) route vanuit het landelijke buitengebied bij Berkhout richting de binnenstad van Hoorn. Dit betekent dat het karakter van de weg verschuift van landelijk en natuurlijke uitstraling naar een meer stedelijke uitstraling, met als hoogtepunt de ontwikkeling BuitenStad als geheel en de toren ter plaatse van de kruising met de Provinciale weg in het bijzonder.

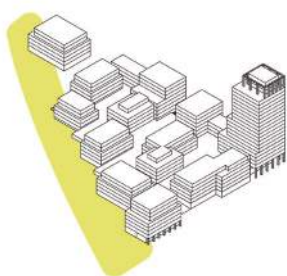
Als visitekaartje voor de stad, bij een belangrijke entree voor Hoorn, is een levendige uitstraling, stedelijke dynamiek en een woonsfeer de doelstelling. In het plan voor Buitenstad liggen aan de Berkhouterweg geclusterde woongebouwen met royaal vormgegeven hoofdentree's, opgangen richting de woonhoven, maar ook voordeuren aan de straat van de maisonnette-types in de plint. Onder de toren is ruimte voor commerciële voorzieningen met een gevel met een zeer transparante uitstraling, in aansluiting op de plinten aan het Damptenplein om de hoek. Verder bevinden zich aan de Berkhouterweg ook entree's naar collectieve fietsenstallingen die voorzien worden van veel daglicht.

Aan de kant van het Damptenplein krijgt de inrichting van de openbare ruimte van de Berkhouterweg een stadse en robuuste uitstraling. Bomen en planten staan in strategisch geplaatste verhoogde plantvakken die zorgen voor een afstand tussen fietspad en trottoir. De kleurtint van de verharding is afgestemd op de kleurtinten van de architectuur, aardse tinten van donker naar licht richting het westen. Voorbij de toren, richting het westen krijgt het profiel van de Berkhouterweg een groener en zachter karakter. Het trottoir is het voorgebied van de woningen die eraan grenzen. Tussen fietspad en trottoir komt hier een waterbufferende groenstrook (wadi) met beplanting om afstand tot de weg te creëren, een groen uitzicht en een gevoel van privacy en voor de bewoners. Langs de Berkhouterweg wordt de laanbeplanting van bomen versterkt, omdat dit de verbinding van stad en buitengebied versterkt.

De architectuur sluit aan bij het levendige en dynamische beeld dat gewenst is. De gebouwdelen hebben onderling verspringende rooilijnen en verschillende hoogtes voor een kleinere korrel, waarbij er een gemiddelde opbouw zichtbaar is van laag naar hoog richting de toren. De gehele stevige straatwand toont meerdere architectuurensembles, voor een kleinere menselijke maat en dynamisch beeld. De kleurstelling van de ensembles verloopt van donker naar licht (binnen de aardse tonen) richting het westen. Dat staat symbool voor het verloop van stedelijk naar landschappelijk richting het buitengebied. De gevelgeleding is hier extra aangezet met diepe negges en gevelbanden om de architectuur extra stevigheid mee te geven passend bij het karakter.

Een hoge arcade zorgt voor een prettig wandelmilieu onder de toren ter plaatse van de voorzieningen en een zachtere overgang tussen binnen en buiten. Privé buitenruimtes van woningen zijn inpandig opgelost vanwege het drukke en dynamische karakter van de Berkhouterweg. Door een inpandige oplossing worden bewoners meer beschermd voor geluid, wind en zicht. Zonder uitstekende balkons is de stedenbouwkundige hoofdmasa ook eenduidiger en de korrel beter afleesbaar. De woningen in de plint zijn maisonnette-types, met een eigen

voordeur richting de straat en de privé buitenruimte op de verdieping, zodat genoeg privacy wordt ervaren. De opgangen naar het dek zorgen vanuit het stedelijk weefsel niet alleen voor de nodige verbindingen naar de Berkhouterweg, maar zorgen ook voor licht en lucht aan deze noordelijk gelegen kant van het plan. De opgangen worden als trap vormgegeven om de verbindingen mogelijk te maken, maar zorgen wel voor de gewenste drempel om de aangelegen woonhoven een meer besloten karakter te geven.



Zuidsingel (groen)

De zuidsingel heeft een zeer groen karakter en een parkachtige sfeer. Het is een belangrijk onderdeel voor de hoofdgroenstructuur van Hoorn, waarbij de structuur vanuit het buitengebied doorloopt langs het spoor richting de binnenstad. De waterbuffering van het project BuitenStad vindt uiteindelijk zijn plek aan de zuidsingel, waar met grote wadi's ruimte wordt gegeven aan hemelwater. De aanwezige groene en blauwe structuren hebben daarmee ook een belangrijke ecologische rol in de stad en voor BuitenStad. Het landschap loopt daarbij glooiend en onbelemmerd het dek op en over.

Aan de singel wordt gewoond in vrijstaande gebouwen, die als paviljoens in het park staan. De buurtkamer is een collectieve voorziening die hier ook een plek krijgt. De buurtkamer speelt een verbindende rol tussen de bewoners, maar ook tussen het leven dat zich afspeelt op maaiveldniveau en het leven op het dek. De buurtkamer heeft mooi zicht over het landschap en ligt goed op de middagzon. De zuidsingel dient daarnaast als ontsluiting van het autoverkeer van het Dampengebied richting de Berkhouterweg. Het wegprofiel wordt daarbij zo smal en natuurlijk mogelijk ingepast. Een slingerend looppad loopt langs de gebouwen door het groen als doorgaande route van oost naar west.

De inrichting van de openbare ruimte van de zuidsingel krijgt een zeer natuurlijke uitstraling, met grote bomen en bloemrijk grasland en bermen, aansluitend bij de grotere groenstructuur die langs het spoor de verbinding legt met de binnenstad. De verbinding met dek is via een flauwe taluds waarin traptredes zijn geschoven die op sommige plekken ook gebruikt kunnen worden als zitrand. Het landschap wordt zo glooiend het dek opgetrokken. Wandelaars lopen onder een groen bladerdak van inheemse en gebiedseigen bomen met hier aan daar open plekken. Het maaiveld wordt ingezaaid met een inheems bloemenmengsel geschikt voor wadi's. De 30 km weg voor auto en bus wordt door de groene inrichting in het gebied aan het zicht onttrokken van de woningen. Het meanderende pad door het gebied is van een halfverharding passend bij de natuurlijke uitstraling van het gebied.

De architectuur bestaat in de basis uit dezelfde ingrediënten dan de andere zijdes van het plan. Echter voelt de architectuur wel anders door stedenbouwkundige opzet en nuance-verschillen. Door de meer losstaande compositie van de gebouwen, waarbij ze omspoelt worden door natuur en landschap, staat wonen in het groen centraal. De kleurstelling van de ensembles is hier in de lichtste aardse tonen, die aansluiting vinden in de kleurtoon van de projecten Noorderlicht en Missiehuis. De gebouwen vormen daarmee een rustig decor voor het groen, dat op die manier maximaal de aandacht krijgt. De gevelgeleding heeft hier in het algemeen minder diepe negges dan aan de meer stedelijke zijdes van het Damptenplein en Berkhouterweg, maar er is

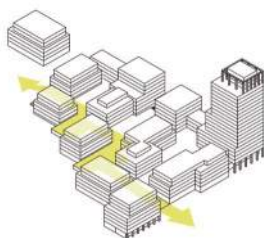
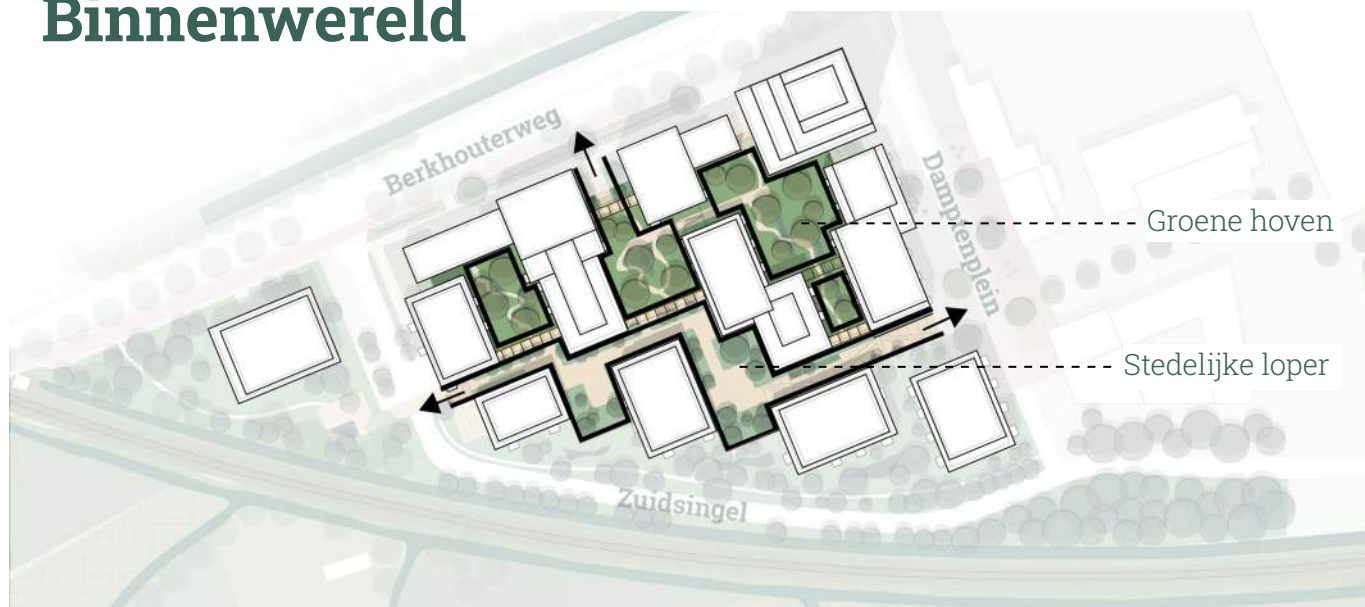
juist extra aandacht voor klimgroen in de plinten van de gebouwen. Het klimgroen staat symbool voor de samensmelting tussen stad en landschap, hét concept van BuitenStad.

In de plinten van de gebouwen aan de zuidsingel wordt gewoond. Extra aandacht wordt besteed aan de overgang tussen openbaar en privé door het vloerpeil van de woningen een meter hoger te leggen dan het straatprofiel van het zuidtracé. Het landschap loopt glooiend op tot aan dit vloerpeil. Daarmee kijken weggebruikers of voetgangers niet direct de woning in. Door het strategisch positioneren van beplanting, bomen en struiken wordt de privacy van de bewoners nog eens extra bevorderd. Privé buitenruimtes hangen als uitwendige balkons aan de gebouwen. Dit is mogelijk door de ruimte in het plan aan deze zijde. Vanaf de balkons kan daarmee optimaal van het uitzicht over landschap worden genoten. In de plint liggen de buitenruimtes letterlijk in het groen, maar worden ze wel afgezoomd met een hekwerk. In de setbacks van de gebouwen liggen de buitenruimtes minimaal half inpandig, om de ruimtelijke kwaliteit van de setbacks op het stedenbouwkundig volume in stand te houden.

Het landschap loopt glooiend op richting het dek, waarbij het groen zo natuurlijk mogelijk het plan in vloeit. Stapstenen in de taluds maken een fysieke verbinding tussen de route op maaiveld en het dek mogelijk, maar worden geen routes waar nadruk op komt te liggen. Aan de westkant van de singel komt wel een nadrukkelijke route richting het dek. Dit maakt namelijk onderdeel uit van de stedelijke route en dient in gebruik volledig toegankelijk te zijn, om ook als doorgaande route te kunnen functioneren. Met een sculpturaal element van hellingbanen wordt een 'balkon' gecreëerd dat uitzicht biedt over het landschap.

Integrale beeldkwaliteit planonderdelen

Binnenwereld



Stedelijke loper

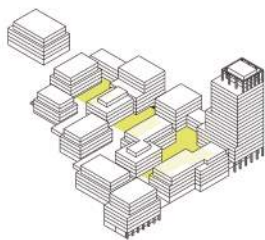
De stedelijke loper is het verlengstuk van het Dampnenplein en de route komende vanuit Dampnen. De stedelijke loper heeft een publiek karakter en verbindt de stad aan de oostzijde met het landschap aan de westzijde, waarmee Buitenstad zich voegt in het stedelijk weefsel van Hoorn. Op de loper komt de stedelijkheid in dichtheid van de gebouwen en samenkomst van mensen naar voren, maar tussen de gebouwen door aan de zuidzijde is het landschap altijd dichtbij. De stedelijke loper staat in het teken van dynamiek en beweging.

Aan de stedelijke loper wordt in de basis gewoond, maar hier bevindt zich ook de collectieve buurtkamer. Hoofdentrees van de gebouwen aan de zuidrand liggen aan de stedelijke loper en activeren daarmee de route.

In de inrichting en materialisatie van de stedelijke loper staan de rechte lijnen in de padenstructuur centraal. Daaraan gekoppeld zijn open plekken waar ruimte is voor ontmoeting en uitzicht op de omgeving. De inrichting van de stedelijke loper met bomen en beplanting draagt bij aan klimaatbeleving (zorgen voor schaduw, beperken windhinder) en regenwateropvang op het dek. De waterafvoer vanaf de gebouwen en het dek wordt waar mogelijk zichtbaar gemaakt en komt samen op de stedelijke loper van waaruit het wordt afgevoerd naar de wadi's aan het zuidtrace. Het groen wordt gesitueerd in plantvakken afwisselend los en tegen de gevels aan waar behoefte is aan privacy. De bomen zijn daarom van 2e tot 3e orde met volle kroon en geschikt voor de stenige omgeving. De uitstraling van de verhardingen sluit aan bij de lichtere tinten van de architectuur van de gebouwen.

De architectuur van de gebouwen aan de stedelijke loper heeft een stedelijk karakter, doordat over de route meerdere architectuur-ensembles waarneembaar zijn. Dit zorgt voor een gevarieerd beeld en een schaalverkleining in het plan. In de plinten van de gebouwen zitten extra diepe negges, waardoor op ooghoogte extra stevigheid wordt meegegeven. Hoofdentree's krijgen een verbijzondering in detaillering, waardoor nadruk wordt gelegd op de individuele woongebouwen. In de plinten, de verdieping direct grenzend aan de stedelijke loper, wordt aandacht besteed aan klimgroen, waardoor stad en landschap ook in de architectuur met elkaar vervlochten raken.

Woningen in de plint liggen qua vloerpeil een halve meter tot een meter hoger ten opzichte van de looproute. Hierdoor kijken voorbijgangers minder makkelijk naar binnen. Opgetilde groenstroken tegen de gebouwen aan zorgen voor extra afstand naar de route, waarbij de privé buitenruimtes in het groen van de stroken liggen. Beplanting moet de privacy nog eens extra bevorderen. Op de verdiepingen liggen de privé buitenruimtes steeds half inpandig en half uitpandig. Daarmee kan zowel de rust en privacy binnen de gebouwcontour worden opgezocht, maar ook de reuring en collectiviteit van de stedelijke route, met uitzichten richting het zuidelijk gelegen landschap.



Groene hoven

De hoven worden ontworpen als collectieve groene binnentuinen. Ze zijn weliswaar toegankelijk, maar hebben geen publiek karakter. Het moeten rustige oases worden waarin, net als aan de zuidsingel, wonen in het groen centraal staat. Het worden dan ook echte verblijfsplekken. Dit is de plek waar in de zon een boek kan worden gelezen, of jonge kinderen onder toezicht van hun ouders samen spelen.

Aan de groene hoven wordt echt gewoond. Ze worden gebruikt door de bewoners van de aangrenzende gebouwen. De hoofdentree's van de gebouwclusters in de noordrand staan via de begane grond en de verdieping op dekniveau met de hoven in verbinding, zodat de route richting huis altijd langs of door de collectieve hoven leidt. Dit zorgt ervoor dat de hoven sneller geactiveerd en gebruikt worden.

De inrichting van de groene hoven zorgt voor een intieme en collectieve sfeer. Het worden de ontmoetingsplekken voor de bewoners in de omringende woongebouwen. De beplanting loopt van gevel tot gevel, de paden en verzamelplekken worden hieruit gesneden. De beplanting van bomen, heesters en vaste planten zorgt samen met hoogteverschillen in het terrein voor privacy voor de omliggende woningen en op de ontmoetingsplekken zelf.

Het middelste hof is een verbinding tussen de stedelijke loper en de Berkhouterweg en krijgt daardoor een iets stedelijker karakter door de vormgeving en keuzes in verhardingsmateriaal en beplantingen en in de vormgeving van de paden.

De architectuur in de hoven heeft de meest rustige en samenhangende beeldtaal van heel BuitenStad. Dit zorgt voor een rustig decor waarin het groen letterlijk en figuurlijk kan floreren. In het westelijk en oostelijk hof is rondom maar één architectuur-ensemble waarneembaar, het middelste hof is een combinatie van twee ensembles. De plinten hebben een diepere negge waarbij veel aandacht wordt besteed aan klimgroen. Net als aan de zuidsingel staat de begroeide plint symbool voor het vervlechten van stad en landschap.

Het vloerpeil van de woningen op het dek ligt op hetzelfde niveau als de leeflaag van de groene binnentuin. Zo is de binnentuin een verlengde van de woning en lopen prive-buitenruimte en collectieve tuin zowat naadloos in elkaar over. Dit om gebruik van de binnentuin zo laagdrempelig mogelijk te houden. Op de verdiepingen liggen de privé buitenruimtes steeds half inpandig en half uitpandig. Daarmee kan zowel de rust en privacy binnen de gebouwcontour worden opgezocht, maar ook de collectiviteit van de binnentuin, met uitzichten richting het zuidelijk gelegen landschap.

De hoven worden aan de randen begrensd door middel van begroeide pergola's. Met dit middel wordt het verschil in karakter bereikt tussen de stedelijke route en de groene hoven, ze onttrekken de hoven namelijk gedeeltelijk aan het zicht. Om de hoven te betreden moet men met een looppad onder de pergola doorlopen, waardoor men zich als vanzelf te gast voelt in een hof. Eventuele hoogteverschillen tussen route en hof kan ook via dit looppad onder de pergola onder een helling worden opgelost. De begroeide pergola's spelen tevens een gunstige rol voor het windklimaat: de hoven komen daardoor namelijk nog meer in de luwte te liggen en ontstaat een prettig verblijfsmilieu.



**BUITEN
STAD**

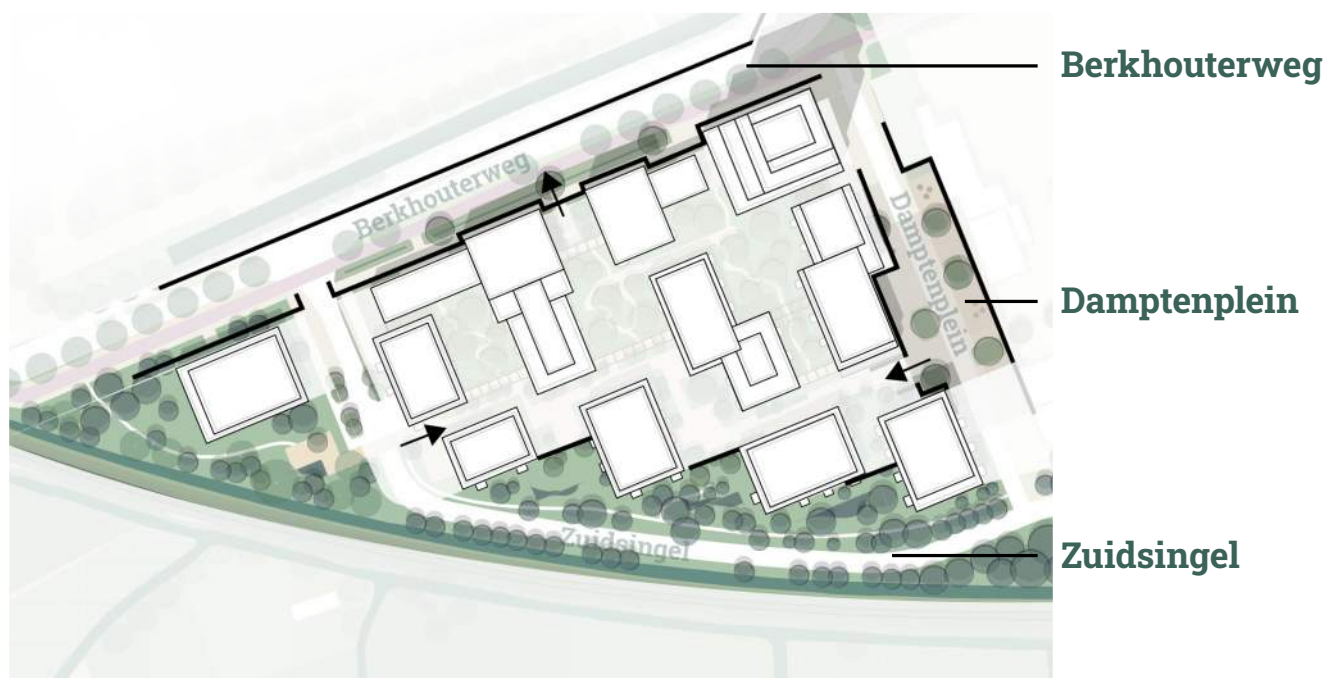
**Beeldkwaliteit
inrichting
openbare ruimte**



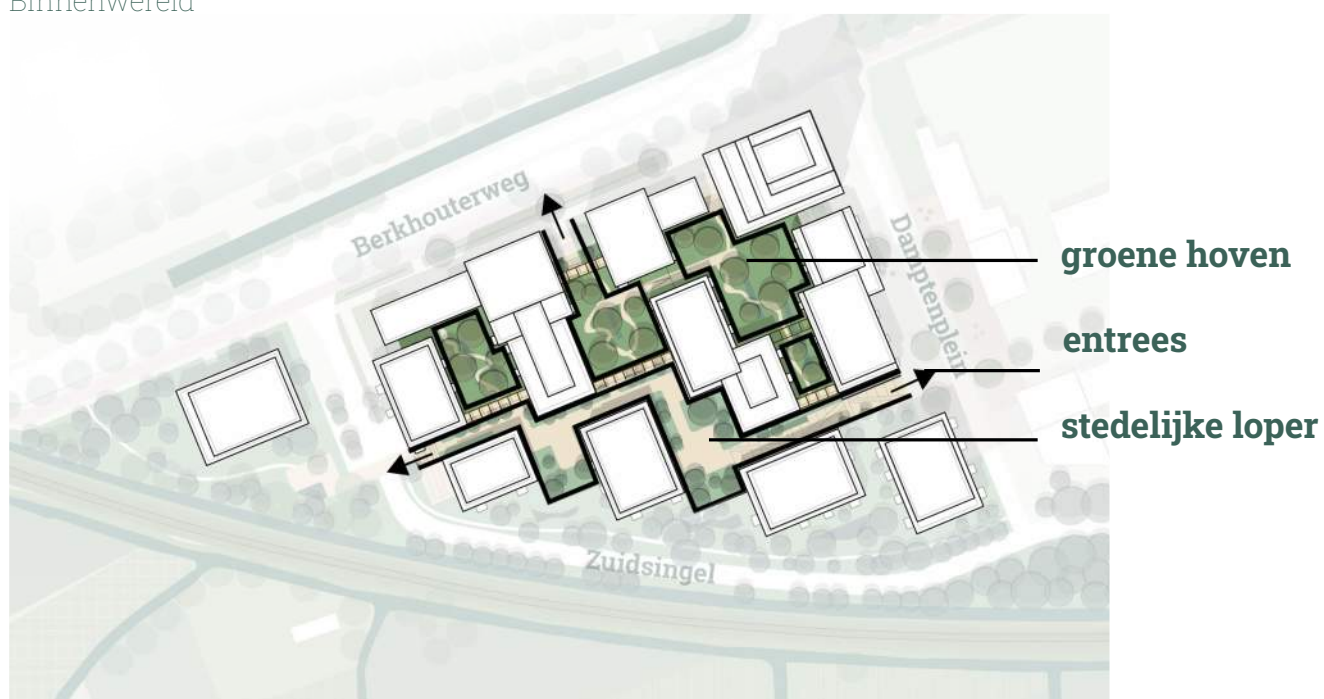


Planonderdelen

Buitenwereld



Binnenwereld



Buitenwereld

De openbare ruimte rondom BuitenStad bestaat uit drie ruimtelijke structuren die het gebied verankeren in de stedelijke en natuurlijke omgeving en die daarnaast het woongebied een eigen herkenbare identiteit geven. Dit zijn:

Berkhouterweg

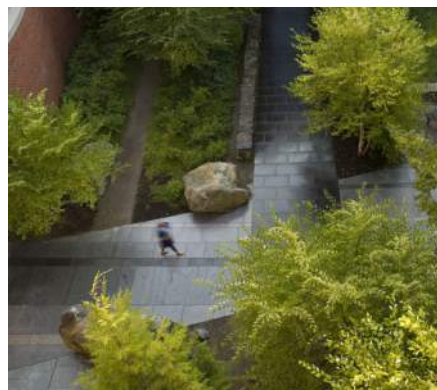
De doorgaande weg met snelfietspad en rijbaan krijgt een versterkte laanstructuur van bomen. Daarnaast wordt er een beplante wadi toegevoegd aan het profiel aan de zijde van de woningen. Deze groene toevoegingen zullen de overwegend verharde omgeving verzachten..

Damptenplein

Het Damptenplein is een plein voor ontmoeting voor zowel bewoners als bezoekers. Het plein krijgt een multifunctionele inrichting voor wandelaars, fietsers en laden & lossen voor de supermarkt die aan het plein is gevestigd. Het plein wordt daartoe ingericht als een sharedspace.

Zuidsingel

Diversiteit aan inheemse boomsoorten, ingezaaide kruidenmengsels en wadi's, het Zuidtrace is de plek waar landschap en Buitenstad elkaar ontmoeten. Een prettige groene sfeer waar het fijn is om te wandelen, te sporten, te rusten en ontmoeten.



Binnenwereld

De binnenwereld bestaat uit verschillende typen hoven op het dek. Het type wordt bepaald door de functie en ruimtelijke context. Alle hoven krijgen een eigen karakteristieke sfeer.

Entrees

De entreeruimtes zijn de overgang van de buitenwereld naar de binnenwereld. De entrees, in de vorm van trappen en hellingbanen, krijgen een uitnodigende en toegankelijke uitstraling, waarbij afhankelijk van de situering ook bomen en beplanting worden toegevoegd.

De stedelijke loper

De stedelijke loper is de hoofdroute door het gebied op dekniveau en loopt van de Berkhouterweg naar het Damptenplein. De stedelijke loper ontsluit de aaneenschakeling van verschillende woonhoven. Ook de gemeenschappelijke buurtkamer is hieraan gelegen.

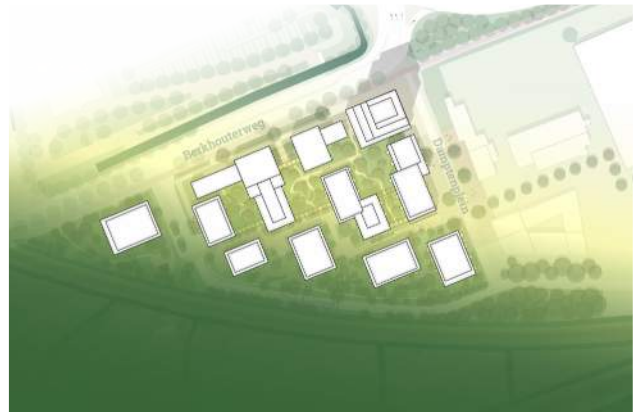
De groene hoven

De groene hoven liggen besloten in het plan. De hoven zijn de ontmoetingsplek voor de bewoners. Het krijgt een hoge natuurwaarde met een ontspannen en informele sfeer.

Concept bomen

Concept van natuurlijk naar cultuurlijk

Natuur en cultuur ontmoeten elkaar op het dek van Buitenstad. Inheemse en gebiedseigen boomsoorten trekken vanuit de natuurlijke zuidroute op naar de stedelijke loper. Hier komen natuur en cultuur samen. Dit is te zien door de samenstelling van bomen, cultuurlijk met inheems. Vanachter de stedelijke loper zijn de collectieve binnentuinen zichtbaar die zich kenmerken door het gebruik van meerstammige bomen en heesters die gezellige tuinsfeer creëert.



concept: van natuurlijk naar cultuurlijk

De windstudie heeft uitgewezen dat een strategische positionering van de beplanting helpt om de buitenruimte van de woonhoven windluw te maken.



Zuidsingel

- natuurlijke inrichting
- gebiedseigen soorten
- aantrekkelijk voor vogels, zoogdieren insecten
- bomen 1e grootte in volle grond (> 12m)
- onderbeplanting: kruidenrijk mengsel
- heesters: inheems en gebiedseigen



Stedelijke loper

- natuur en cultuur ontmoeten elkaar
- samenstelling van inheemse en gecultiveerde soorten
- aantrekkelijk voor vogels en insecten
- beplanting kan goed tegen hitte en droogte
- bomen van 2e tot 3e grootte (12m en kleiner)
- onderplanting: mix van inheemse en gecultiveerde vaste planten en heesters, jaarrond mooi beeld
- heesters: afwisselend beeld van solitaire heesters of in groepjes met groenblijvende en bladverliezende soorten.



Groene hoven

- cultureel inrichting: tuinsfeer
- gecultiveerde soorten
- samenstelling van meerstammig en hoogstam
- fraai beeld gedurende de seizoenen
- aantrekkelijk voor vogels en insecten
- beplanting kan goed tegen hitte en droogte
- bomen van 2e tot 3e grootte (12m en kleiner)
- inheemse en exotische vaste plantborders in een losse sfeer
- strategische geplaatste heesters om privacy te waarborgen



Berkhouterweg

- cultureel inrichting
- bestaande laanbeplanting aanvullen, verkeersgeleidend
- bomen van de 1e grootte (>12 m)
- onderbeplanting bermmengsel
- wadi beplanting met meerstammige bomen, 2e en 3e orde (tussen 6 en 12m)
- onderbeplanting wadi zijn zaaimengsels van vaste planten



Concept materialisatie

Materialisatie

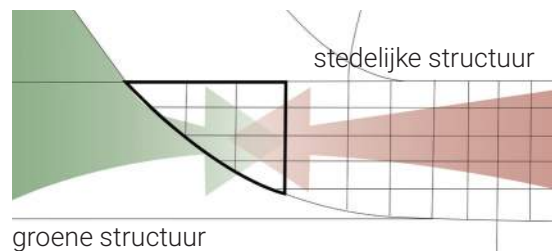
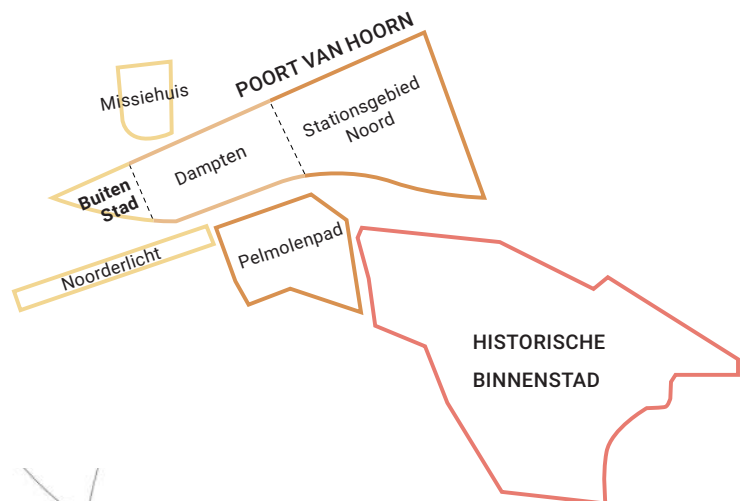
Het materialisatie concept voor de inrichting van de openbare en collectieve ruimtes van de buitenwereld en de binnenwereld borduurt voort op het stedenbouwkundig concept voor Buitenstad: het samenkomen van stad en landschap.

Voor de buitenwereld wordt in navolging van de Poort van Hoorn aansluiting gezocht met 'de rode stad'. Deze wordt echter verzacht en meer verbonden met de meer landschappelijke uitstraling van de nabije omgeving, wat zich uit in zachtere grijs-, bruin- en zandtinten passend bij de nieuwbouw en bebouwing in de omgeving.

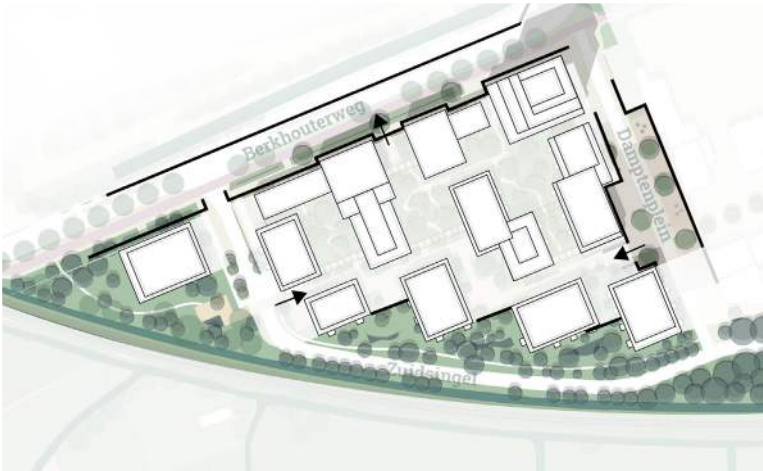
In de uitwerkingen wordt daarbij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gevolgd dan wel op onderdelen in onderling overleg met de gemeente Hoorn gevarieerd.

Afhankelijk van de eigendomssituatie en beheerverantwoordelijkheid wordt de LIOR al dan niet gevolgd. Dit betekent dat de inrichting van de binnenwereld, de stedelijke loper en hoven, kunnen afwijken van de basisinrichting. Met inrichtingsaccenten, bestratingsdetails of waterdoorlatende bestrating kan hier naar meer maatwerk worden gezocht.

Bij de keuze van meubilair en andere elementen wordt vanuit principes van gezondheid, circulariteit en klimaatadaptatie gewerkt.

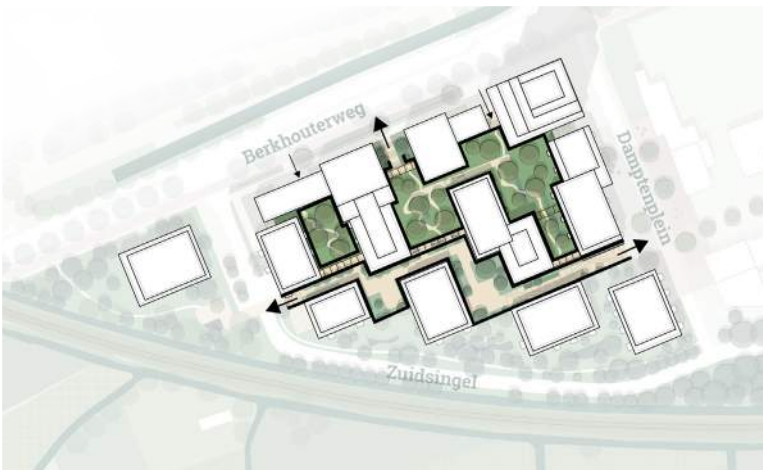


Palet Buitenwereld



De materialisatie van de profielen en ontmoetingsplekken aan de randen van het plan leggen een directe link naar de Poort van Hoorn. Het gebakken materiaal vinden we terug in de binnenstad van Hoorn. Aan de zuidzijde wordt het groene wegprofiel aangevuld met een pad in zandtinten.

Palet Binnenwereld



De entrees naar het dek en de inrichting van de collectieve ruimtes krijgen een eigen identiteit passend bij de architectuur van de gebouwen. Het streven is een zachte en natuurlijke uitstraling in de collectieve hoven door halfverharding of groendoorlatend materiaal te gebruiken. Een stedelijke sfeer langs de stedelijke looper door bestrating in grotere formaten in zand- en grijs tinten.

Buitenwereld

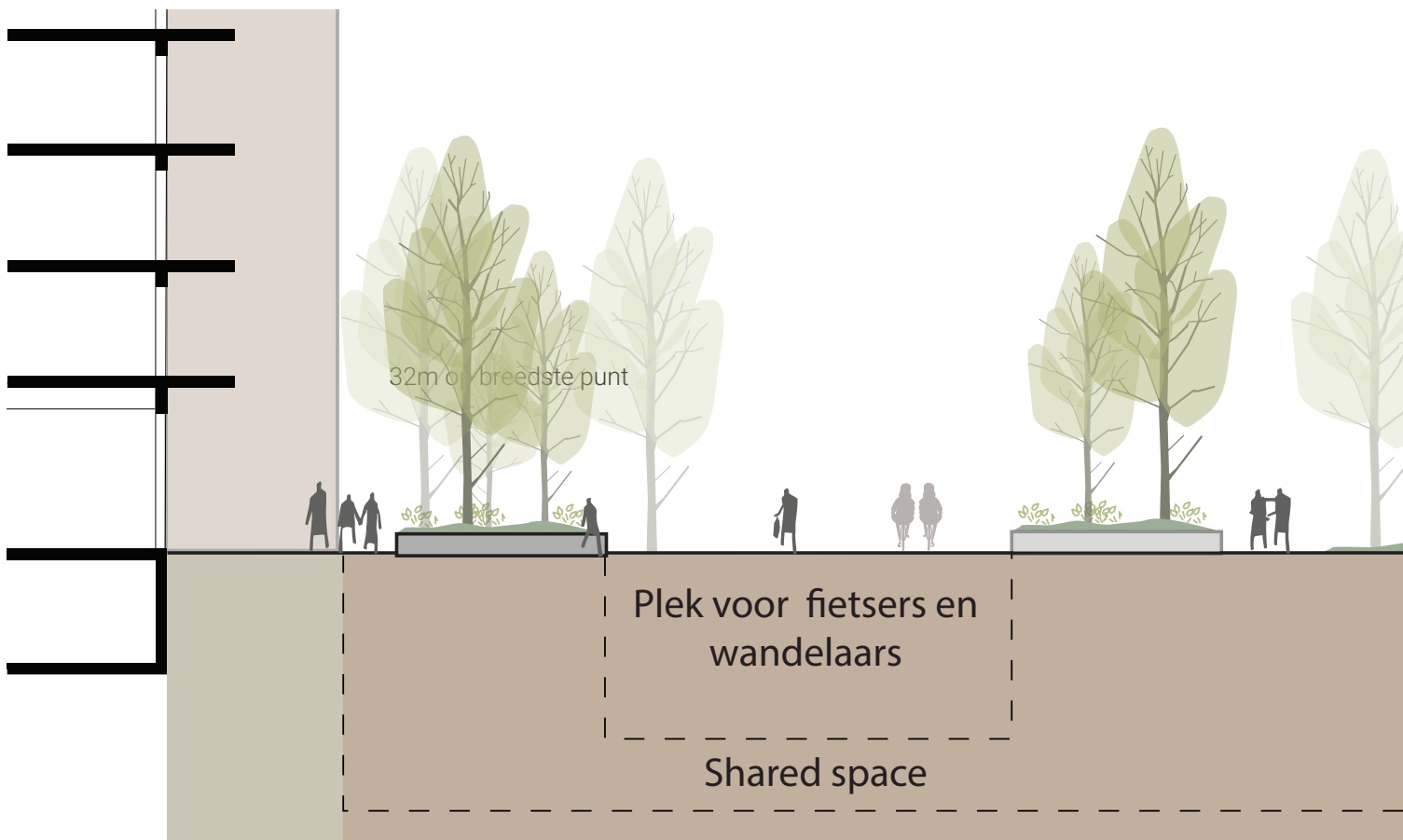
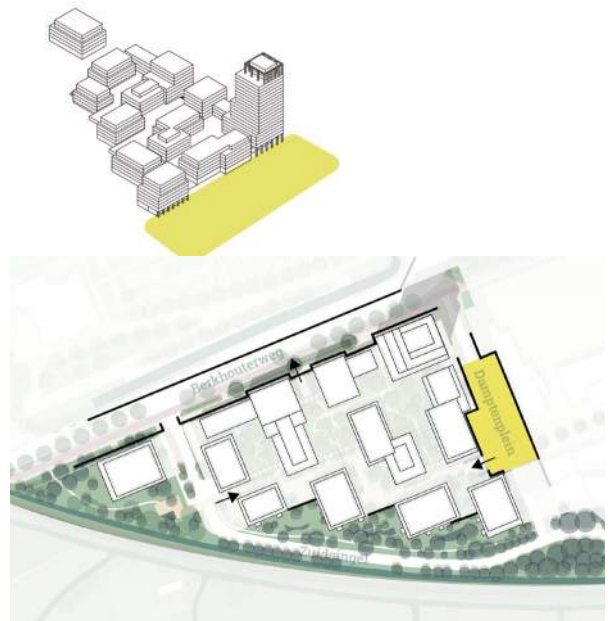




Damptenplein als verblijfsplek

Shared space in aansluiting op campus

De Dampten is aan de oostzijde van het plan omgevormd tot een plein. Het is de openbare ruimte tussen de bestaande scholen en het plangebied. Aan deze kant is de hoge plint gesitueerd met voorzieningen, aantrekkelijk voor bezoekers binnen en buiten het gebied. Het plein wordt ingericht als shared space en zal een stedelijke sfeer krijgen met verharding, bomen en zitranden. Bewoners en scholieren gaan via dit plein de supermarkt of het schoolgebied binnen of het dek op. Ontmoeting en ruimte voor voetgangers staat centraal. Het plein is het slotstuk in de doorlopende openbare ruimtes naar het stationskwartier.



Kwaliteitscriteria

Plein

- verhard plein van gebakken klinkers
- zonder richting alzijdig georiënteerd
- alles op 1 niveau, geen verhoogde stoepen
- voor fietsers verharding gelijkwaardig in ander straatverband en/of formaat
- inrichtingselementen en/of bestratingsdetails geven globale zonering aan

Beplanting

- ruime boomspiegels >3m voorzien van beplanting
- bij groepen bomen de vakken > 5m doorsnede
- bomen van 1e grootte en incidenteel 2e grootte
- bakken worden gedeeltelijk opgesloten met een zitrand
- vakken met afgeronde hoeken

Sfeer

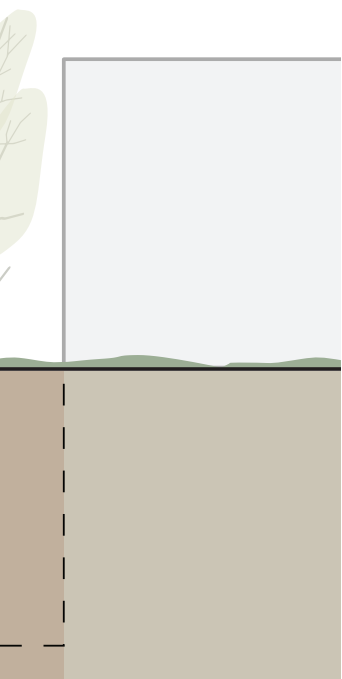
- Groen met bladerdak
- Overzicht
- Beschutting

Functie

- Fiets- en voetgangersgebied
- Shared-space
- Fietsverbinding
- Bevoorradingsverkeer supermarkt
- Opgang dek

Kenmerkende inrichtingselementen

- Doorlopend gelijkvloers
- Grote bomen in bakken met zitranden
- Het materiaal is gebakken klinkers met een rood/bruine tint refererend aan de binnenstad hoorn
- grijze banden



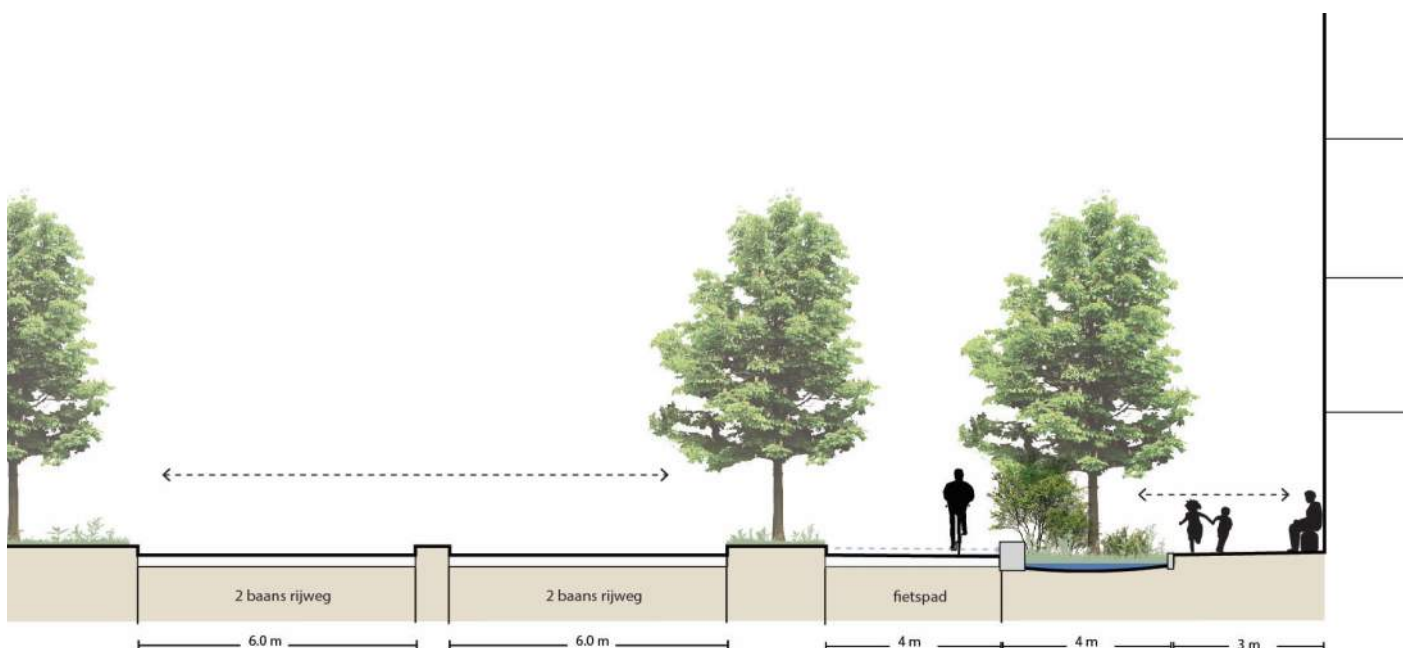
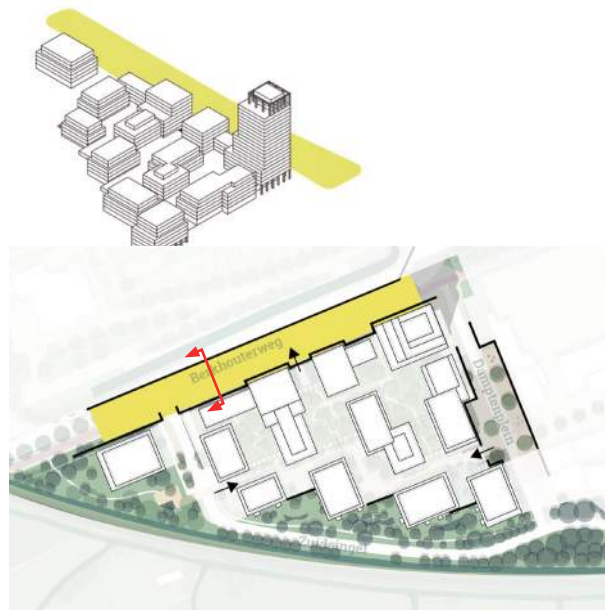
Berkhouterweg

Een stadse entreeweg met groen karakter

De facade aan de Berkhouterweg geeft een ontmoeting tussen stad en landschap. Het heeft een stadse en robuuste uitstraling waarbij de boomstructuur naar het landschap leidt. Halverwege de facade aan de Berkhouterweg verandert het karakter, tussen fietspad en plint wordt met een groene wadi zone een afstand gecreeerd ter bevordering van het privacy gevoel aan het woongedeelte van de Berkhouterweg. De westpunt van BuitenStad is het omslagpunt en staat geheel in het groen.

De structuur van laanbomen wordt gevolgd met een aanplant van bomen en planten in vakken waarbij overzicht en oriëntatie centraal staat.

Voorbijgangers kunnen de sfeer van het middengebied proeven doordat de groene entree goed zichtbaar is als een uitnodigende groene loper.



Kwaliteitscriteria

Paden

- Breedte trottoir variërend tussen 3 en 5 m
- Warme grijs tinten in aansluiting op standaard openbare ruimte
- Waterbuffer; tussen pad en fietspad is een verlaagde groenstrook in de vorm van een plantenwadi.

Beplanting

- Wadi beplanting
- bomen met de eigenschappen geschikt voor wadi's 3e orde, 50% meerstammig, 50% enkel stammig

Sfeer

- ochtend- en avondzon
- overzichtelijk
- menselijke schaal door groenelementen
- ingekaderd groen

Functie

- entrees (trappen) naar binnengebied
- fietsparkeren bezoekers
- voorzieningen afvalinzameling
- groen scheidt fietser van trottoir

Kenmerkende inrichtingselementen

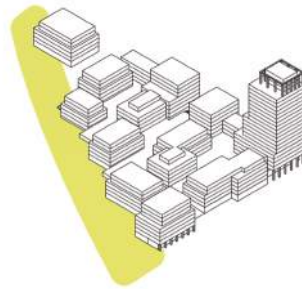
- zitranden
- doorlopende (in delen open) vloer
- boombakken
- groen op (niet overdekte) trappen
- beplanting als steppingstone voor fauna en waterinfiltratie
- verhardingsmateriaal is gebakken klinkers in rood bruine tint refererend aan binnenstad Hoorn



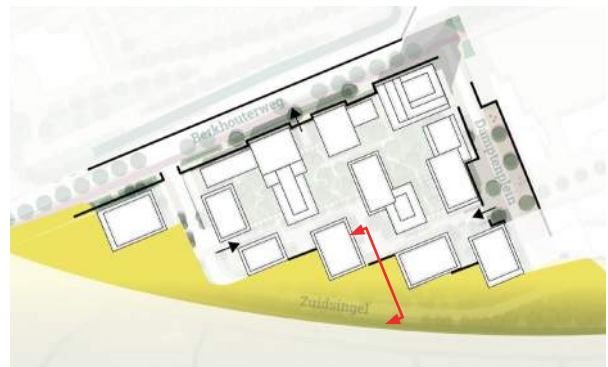
De groene singel langs het spoor

Aantrekkelijke wandelroute naar het station en naar buiten

In de spoorrand wordt het profiel van de Dampden doorgezet. Een 30km weg voor auto en busverkeer ligt ingebed in een groene singelbeplanting. Fietzers buigen op de hoek af en rijden via het Dampdenplein naar de Berkhouterweg. Voetgangers kunnen het gebied doorlopen of Buitenstad bezoeken via deze route.



De groene singel is van grote betekenis voor de bewoners, flora en fauna. Er wordt antwoord gegeven op de wateropgave door wadi's aan te brengen voor waterbuffering. Daarin worden natuurlijke elementen aangebracht die uitnodigen tot beweging voor jong en oud. De punt krijgt een centrale speelplek



Door inheemse beplanting en bomen te gebruiken wordt het een aantrekkelijke plek voor insecten, reptielen en kleine zoogdieren. Hiermee kan het voor educatieve doeleinden worden gebruikt door bewoners en omliggende scholen.



Kwaliteitscriteria

Weg en wandelpad

- weg is 6 meter breed asfalt
- water afvoer via open banden lijn/ op één oor zuidwaarts
- wandelpad is min 1,50 m breed ligt gebogen lijnen
- halfverharding met 1 m intensief maairand

Beplanting

- parksfeer met ingezaaide bloemenweides
- bomendak met open plekken
- wadibeperking
- >80% inheemse soorten
- bomen staan in volle grond
- 60% bomen 1e grootte
- 40% bomen 2e en 3e grootte

Maaiveld

- flauwe hellingen als aansluiting op dek
- traptreden als losse elementen in het groen
- keerwanden waar nodig ter borging taluds

Sfeer

- open
- parkachtig / informeel
- nat en droog
- gebiedseigen natuur speels

Functie

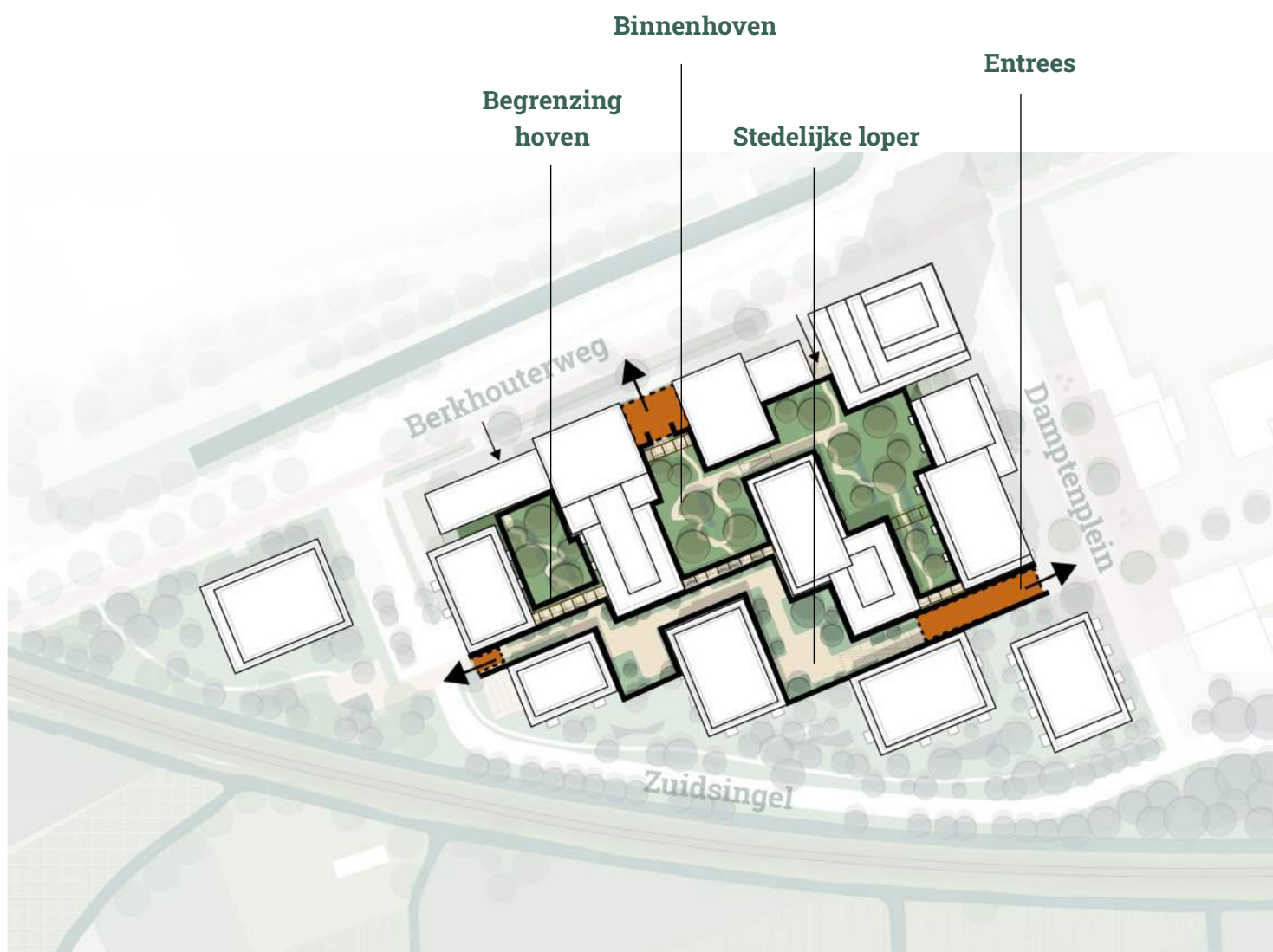
- 30 km weg bus en autoverkeer
- parkgroen
- waterbuffer
- ecologie / biodiversiteit
- wandelverbinding geen fietsers

Kenmerkende inrichtingselementen

- hellingen met ingesloten wadi's
- stapstenen
- diversiteit aan inheemse boomsoorten
- speelaanleiding met water en relief
- hoogteverschillen enkele lange lage h <1 m
- halfverharding in natuurlijke en bruine tinten



Binnenwereld





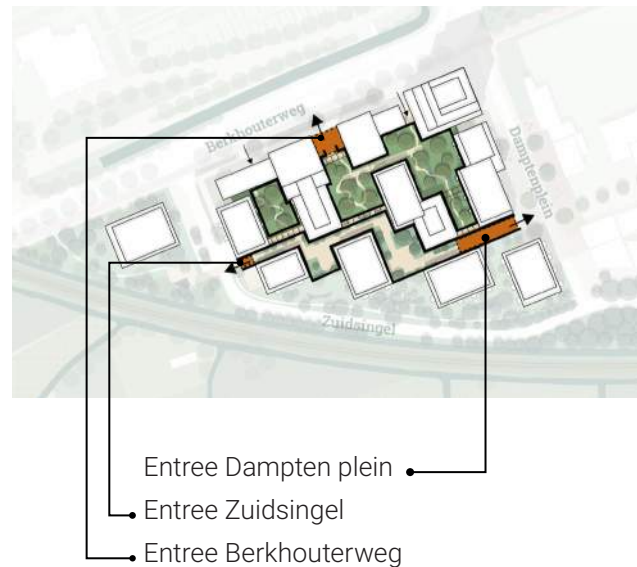
Entrees binnenwereld

Uitnodigende groene opgangen met elk een eigen identiteit

Entrees

BuitenStad is alzijdig te benaderen via de openbare buitenruimte of via de gebouwen. Iedere zijde heeft een entree. Twee entrees maken de connectie met het Damptenplein en Berkhouterweg. Via een grotere buitenruimte zijn beiden verbonden en geven vervolgens toegang tot de kleinere binnenruimtes en binnentuinen. Deze met elkaar verbonden entrees wordt rolstoegankelijkheid gewaarborgt door het gebruik van hellingbanen.

De entrees leggen de connectie tussen straatniveau en de courtyards. Via trappen dan wel hellingbanen biedt het een vrije toegang tot het gebied. De trappen worden begeleid zitranden en terrasmatige plantvakken. Op twee momenten op de dag kan in de zon gezeten worden op zitranden. Aan de kant van de Berkhouterweg is de avondzon een goed moment. De ochtendzon schijnt aan het Damptenplein naar binnen. De groene inrichting draagt tevens bij aan een kleinschalige ecologische verbinding voor vliegers zoals vogels en insecten. Daarbij kan het een rol in de afwikkeling van het regenwater spelen.



Entree Berkhouterweg



Entree Zuidsingel



Entree Dampten plein

Kwaliteitscriteria

Paden

- breedte hellingbaan Damptenplein is > 2,0 m, helling is rolstoeltoegankelijk
- breedte trap Westpunt is > 2,0 m
- traptredes gecombineerd tot zitranden met een hoogte van 30 - 45 cm
- keuze bestrating hellingbaan loopt over in bestrating dek

Beplanting

- de entrees krijgen binnen de beschikbare ruimte een zo groen mogelijk uitstraling.

Dit betekent:

- noord- en oostentree bomen en beplanting trapse wijze plantvakken met een minimale doorwortelbare grond 50 tot 80 cm dik, bomen 2e/3e grootte

- westentree heeft een beperkte ruimte voor groen, voorzien van groen op maaiveld en dek. Bijvoorbeeld in de vorm van een bladerdak.

Sfeer

- overzicht en openheid
- groen ingekaderd
- publiek / uitnodigend

Functie

- verticale verbinding
- twee toegangen mindervaliden
- schakel voor flora en fauna

Kenmerkende inrichtingselementen

- trappen in verschillende maten
- bak-elementen
- eventueel 'openstaande poorten'

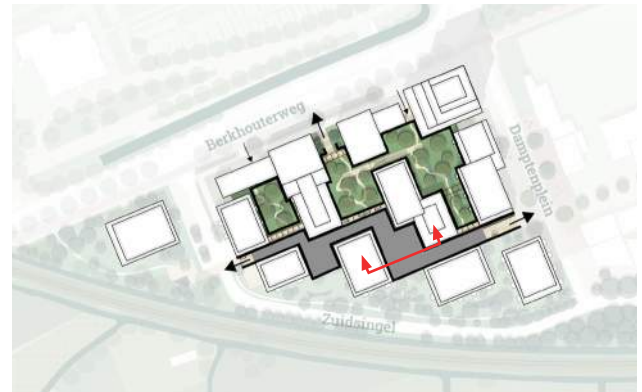


Stedelijke loper

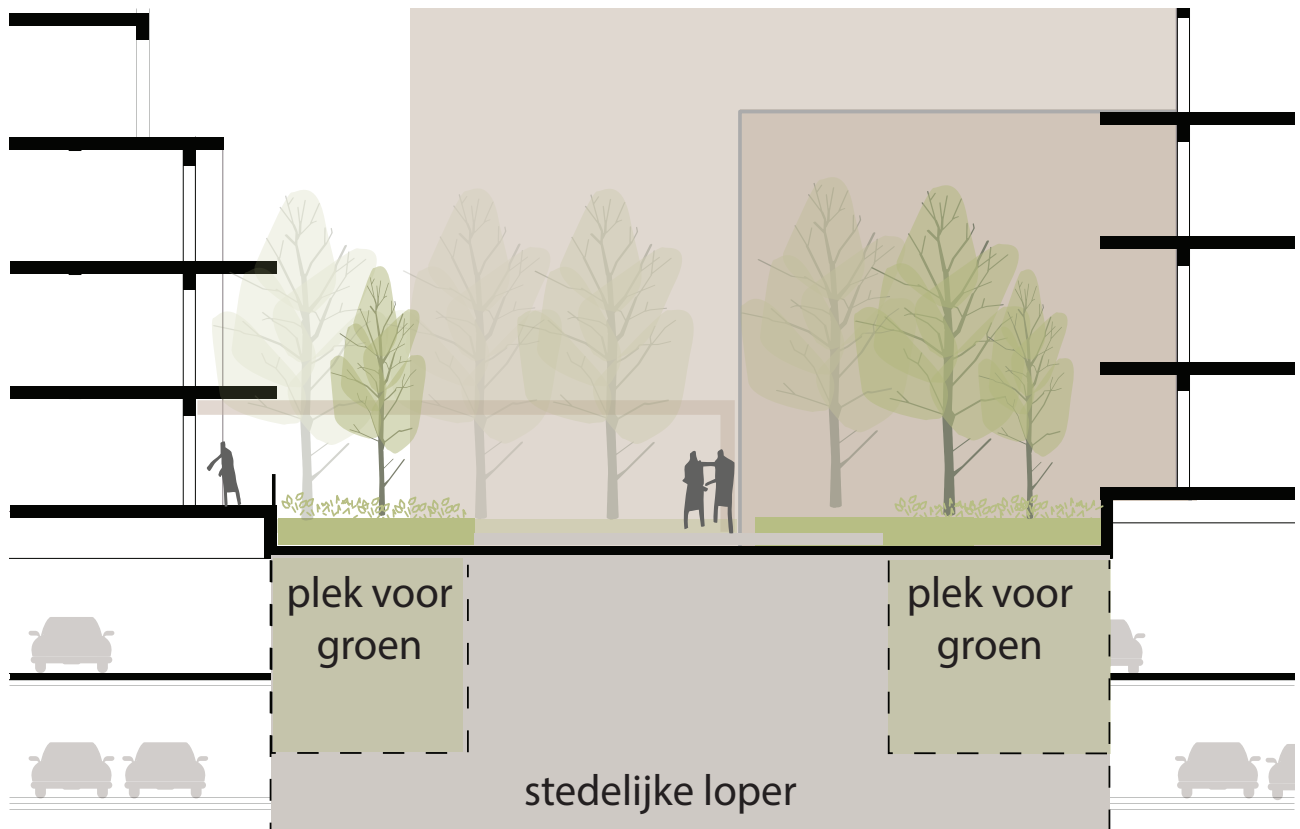
Een route over het dek met verblijfsplekken met een stedelijke sfeer

De stedelijke loper

De stedelijke loper is de plek waar stad en land samen komen. Het is de hoofdroute over het plan van het Dampdenplein en komt uit op de punt. De bezoeker loopt langs de schakelruimtes in de vorm van pergola's waarachter de hoven zijn. De beneden wereld van het zuidtracé brengt de natuur het dek op en de sfeer van park naar een serie groene hoven omslaat. De beplanning heeft een natuurlijke, zachte uitstraling wat overloopt over de rand het dek op. De beplantingssfeer van de benedenwereld is terug te vinden op de stadsroute.



De plint aan de Groene Singel wordt actief ingezet, waarbij de waterafvoer samen komt en transformeert naar een wadizone.



Kwaliteitscriteria

Paden

- pad en pleinachtig breedte >2,5 m tot 5m
- vloerpeil bestrating is gelijk danwel lager vloerpeil gebouw
- bestrating ligt op een zandbed
- verharding in diverse formaten
- warme grijs- en zandtinten

Beplanting

- Vaste planten en heesters staan in plantvakken met randen, de doorwortelbare grond is 50cm dik.
- Bomen hebben een grondpakket van 50 tot 80 cm
- De bomen op de stadsroute bieden een schaduw percentage van 50% gedurende de dag.
- De bomen langs het pad zijn van de 3e orde: <10 m
- De bomen om de verblijfsruimte is:
80% 3e order <10m, 20% 2e order <15m

Meubilair

- vaste banken en zitranden langs het pad en verblijfsruimtes
- materiaalafwerking muren en randen aansluitend bij vloer of architectuur in vergelijkbaar materiaal

Sfeer

- gevarieerde overzichtelijke open ruimte
- afwisseling van zon en schaduw
- uitkijkpunten naar de omgeving
- natuurlijk groen
- stadse sfeer

Functie

- voetgangersroute
- spelen
- ontmoeten/samenkomen
- buurtkamer
- waterafvoer

Kenmerkende inrichtingselementen

- plein met zitranden
- waterbasins met speelaanleidingen
- meubilair zoals XL-banken en ligstoelen
- solitaire accent bomen
- terras buurtkamer passend bij vormgeving stedelijke looper
- het materiaal is een diversiteit aan tegelgrootte grijs en of bruin tinten gemeleerd, zonering wordt geaccentueerd in patroon en formaat







Groene hoven

Collectieve binnentuinen, kleinschaligheid met een zachte uitstraling

De binnenhoven

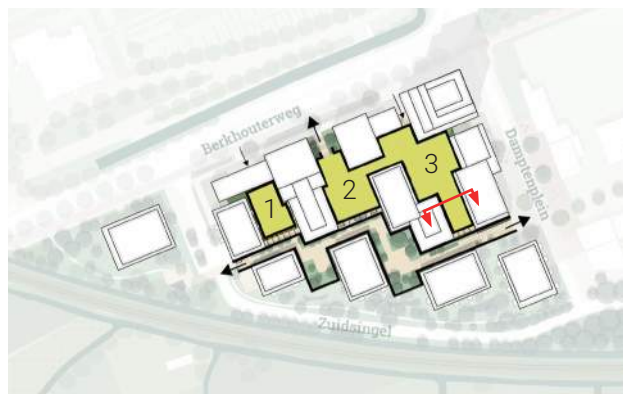
De binnenhoven zijn openbaar toegankelijk maar door hoogte verschillen aan te brengen in randen en beplanting wordt het visueel afgesloten en krijgt het een intieme prive sfeer. Het is een ontmoetingsplek vooral bedoeld voor alle bewoners van BuitenStad. Dit betekent dat de toegang voor ieder gelijkwaardig is en geen directie toegangen van woning naar collectieve ruimte bestaat

De binnentuinen zijn ingericht met veel groen, pergola's, bomen en informele tuinpaden.

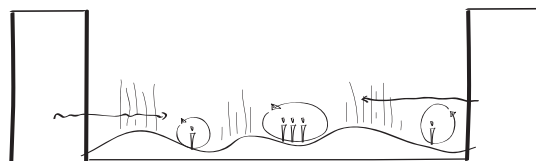
Voor de inrichting gelden een aantal basisprincipes die het bijdragen aan het gevoel van eigenaarschap en privacy.

Bomen en inrichtingselementen worden ingezet om plekken te maken waarbij het gevoel van bovenaf 'bekeken worden' wordt ondervangen.

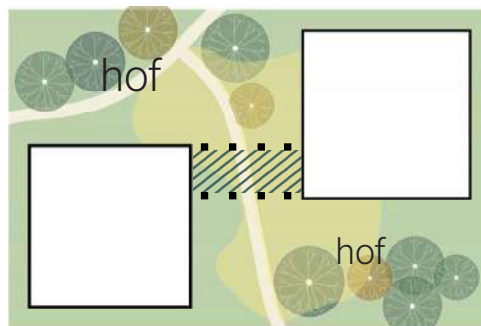
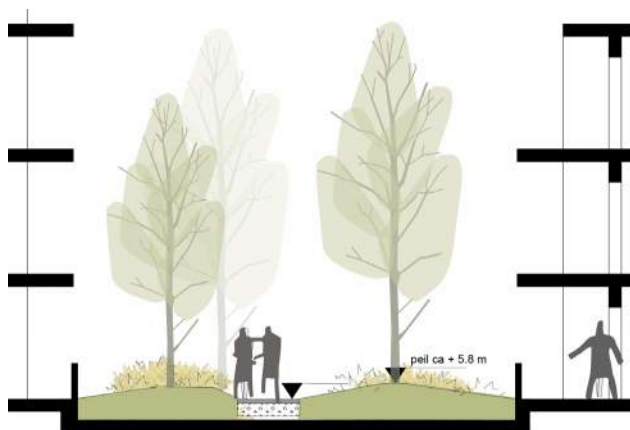
Diverse in transparantie verschillende plantvakken zorgen voor een horizontale zonering en ruimtelijke coulissewerking in de tuinen.



De **buitenruimtes** 1 en 3 zijn de meer besloten hoven. Het middengebied (2) heeft een grotere verbinding naar de Berkhouterweg en zal een meer openbaar karakter hebben omdat het een grotere rol in de ontsluiting speelt. De hoven aan weerszijden zijn meer collectief van sfeer.



In het groene hof zorgen hoogteverschillen en beplanting voor **privacy** in de woningen maar ook voor privacy voor de ontmoetingsplekken in het middendeel.



In de woonhoven loopt het groen van gevel tot gevel. De looppaden zijn hierin uitgesneden.

Kwaliteitscriteria

Paden

- maximaal 30% van de tuin is verhard
- breedte pad is maximaal 1,50m incidenteel > 2,00m
- halfverharding of open verharding in zandkleuren
- paden op tuinniveau

Beplanting

- doorwortelbare grondpakket > 50 cm
- bomen doorwortelbaar grondpakket > 80 cm en volume >15m³
- De bomen worden minimaal 3 meter van de gevel geplaatst

Hof 1: minimaal aantal bomen: 6
25% 1e orde, 75% 2e orde

Hof 2: minimaal aantal bomen: 7
20% 1e orde, 80% 2e orde

Hof 3: minimaal aantal bomen: 7
30% 1e orde, 70% 2e orde

Meubilair

- losse verplaatsbare elementen
- zachte sfeervolle verlichting

Water

- dakopbouw krijgt waterbufferende laag conform waterplan
- Waterbakken/vijvers hebben een minimale diepte van 50 cm en een maximale diepte van 70 cm.
- breedte is > 2.5 meter

Sfeer

- informeel, filtering van licht
- buurtgevoel
- kleinschalig en intiem
- diverse sferen per court afhankelijk van beplanting
- rijk palet aan planten voor winterbeeld en seizoensbeleving

Functie

- ontmoeting
- rust
- collectief voor aanwonenden
- bezoekers voelen zich 'te gast'
- toegang via de paden en entrees
- waterberging

Kenmerkende inrichtingselementen

- muur, pergola
- plantenborders
- hoogteverschillen

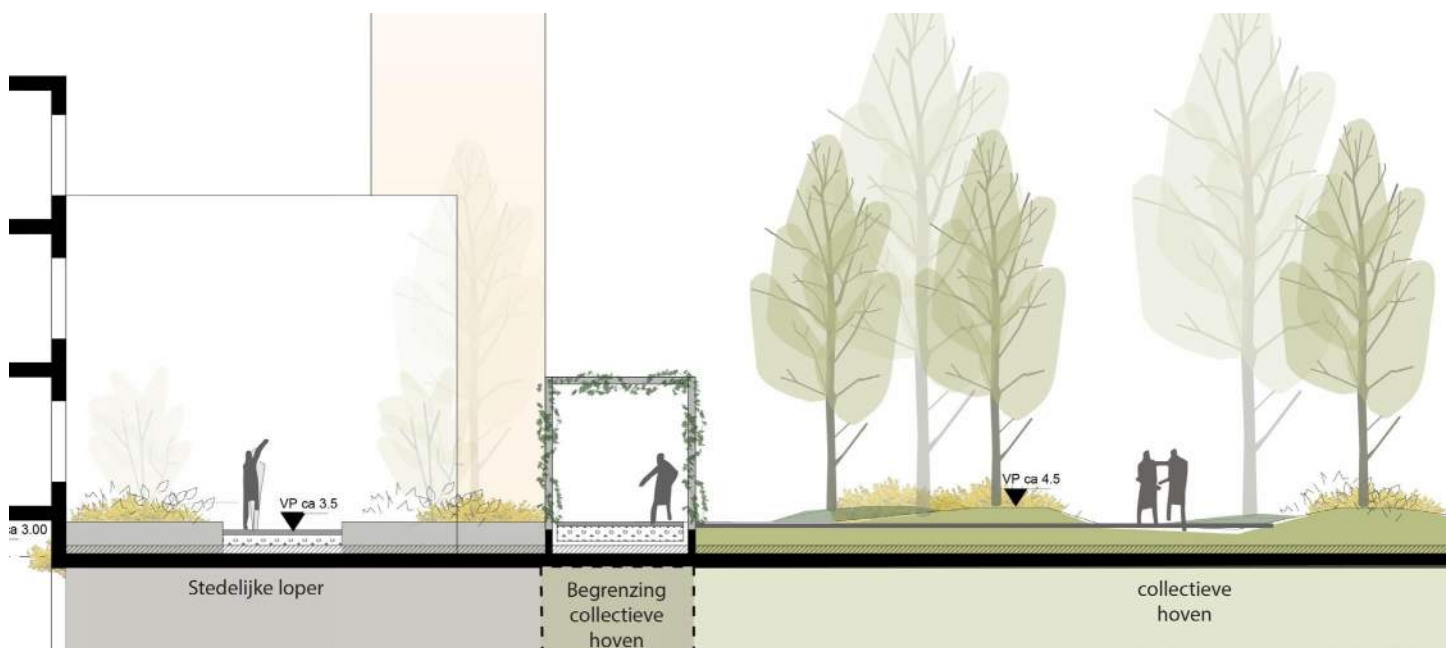
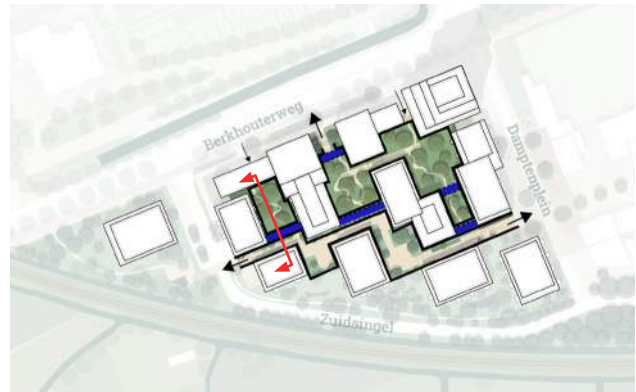


Begrenzing hoven

Begrenzing hoven

De overgangen tussen de stedelijke loper en de collectieve groene hoven worden zichtbaar gemaakt door begroeide pergola's. Hiermee wordt de privacy in de woonhoven gewaarborgd en is er een duidelijke overgang tussen de meer besloten sfeer van het hof en de meer openbare sfeer van de stedelijke loper.

Op basis van het windonderzoek blijkt dat de begroei-
de pergola's met groenblijvende klimplanten tevens
een bevorderende werking te hebben voor de wind-
luwheid van de buitenruimtes in de hoven.



Kwaliteitscriteria

Verharding

- vloerpeil verharding onder de pergola is op 3,50m
- breedte pergola en pad is 3.0 m
- flauwe hellingbaan onder de pergola met een minimale lengte van 3.70m om een hoogte verschil van 30 cm te overbruggen vanwege de rolstoeltoegankelijkheid van de achterliggende hoven.
- materiaalgebruik in zandkleuren contrastrijk / hergebruik

Beplanting

- plantvakken hebben een minimale doorwortelbare grond van 50 cm opbouw en >40 cm breedte
- vaste planten plantvakken
- meerstammige heesters plantvakken

Pergola

- hoogte > 3m in afstemming op architectuurbeeld
- staanders staan in beplantingsvak
- materiaalgebruik in aansluiting op materialen vloer en architectuur
- metselwerk of robuust oversized hout
- klimvoorzieningen voor windende klimplanten

Sfeer

- kleinschalig contrastrijk
- informeel tot particulier
- 'te gast' zijn

Functie

- tussenruimte in het geheel
- verbinding

Kenmerkende inrichtingselementen

- architectonische elementen tussen de bouwde- len zoals muurtjes, pergola's, trellis
- plantenbakken en potten
- klimplanten







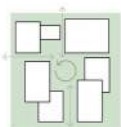


Beeldkwaliteit bebouwing

Principes bebouwing

BuitenStad Hoorn zet in op stedelijkheid, maar op een groene en relaxte manier. De 'menselijke maat' is belangrijk en moet ontstaan door variatie in bebouwing, verrassende doorzichten en een aantrekkelijk dwaalmilieu. Tegelijkertijd staat BuitenStad voor een rustige en samenhangende beeldkwaliteit als passend decor voor het ruimschoots aanwezige landschap in en om het plan.

Om tot een juiste mix van samenhang en diversiteit te komen voor dit plan, zijn er in hoofdzaak de volgende knoppen waar aan gedraaid kan worden. De invulling van deze parameters worden in de volgende pagina's verder toegelicht en vastgelegd.



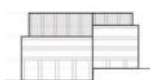
1. Bebouwingskorrel: hoogte + footprint



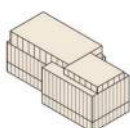
2. Ensemble-werking



3. Materialisatie



4. Geleding gebouwen in plint, middendeel en kroon



5. Gevelritmiek



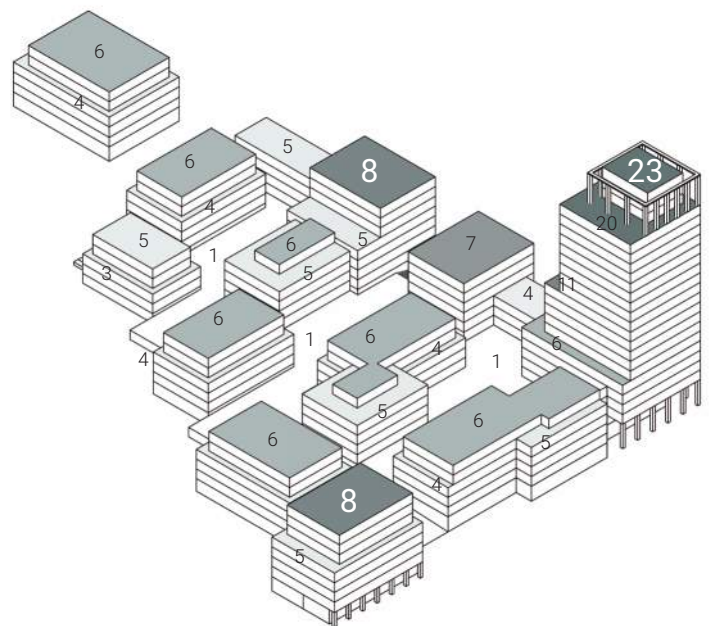


1. Bebouwingskorrel

BuitenStad Hoorn zet in op stedelijkheid, maar op een groene en relaxte manier. De 'mense-lijke maat is belangrijk' en moet ontstaan door variatie in bebouwing en verkorten van gevel- lengtes. Dit wordt bereikt door een combinatie van hogere en lagere gebouwen, sprongen in de rooilijnen en verticale gevelgeleding met plint, middendeel en kroon.

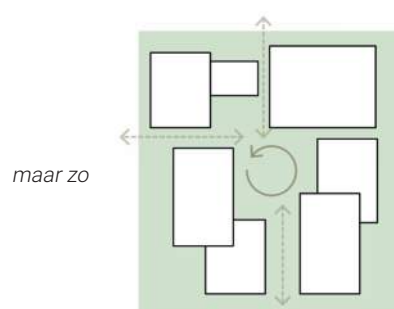
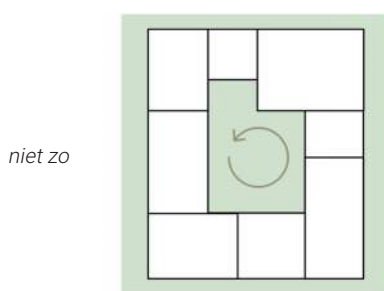
Maat en schaal

- De basis bebouwingshoogte bestaat in de basis uit 5 of 6 bouwlagen. Het plan kent drie hoogte- accenten, die ieder een route in en om het plan begeleiden: de toren van 23 lagen en twee gebouwen van 8 lagen hoog.
- De hoogteaccenten en de gebouwen in het middengebied en zuidrand hebben een setback over één of meerdere lagen. Daarmee toont het plan zich op ooghoogte een stuk lager dan de basishoogte.
- Er is variatie aan grootte en type gebouwen maar er geldt: hoe groter het volume, hoe duidelijker geleed, zowel in verticale zin met setbacks, als in horizontale zin met sprongen in de rooilijn.
- Gebouwdelen hebben daarmee een onderling verspringende daklijn (bouwhoogte) en rooilijn.



Accenten:

- 8 lagen
- 23 lagen



Basishoogtes:

- 4 lagen
- 5 lagen
- 6 lagen
- 7 lagen

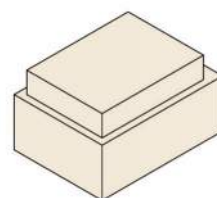
Gevellengtes en geleding

De gevellengtes van alle gebouwen in het stedenbouwkundig plan variëren van ca 20 tot ca 33 meter. De toren is een sterk getrapt volume met aanvullende eisen (zie onderdeel toren). De gevellengte in het basement van de toren is aan 1 zijde maximaal 36m. Door deze maat ontstaan nooit te lange gevellengtes, waardoor de stad op ooghoogte en de beleving daarvan een prettige kleinere korrel en variatie in zich heeft. Zo ontstaan er veel plekken in het plan met nieuwe en verrassende zichtlijnen.

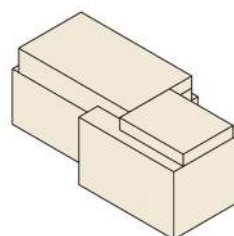
De blokken aan de noordelijke en oostelijke buitenrand zijn hoger dan de blokken aan de binnenzijde en zuidrand. De gebouwhoogtes reageren daarmee op de meer stedelijke context en de verblijfsgebieden in het plan. In schaal en samenstelling van de gebouwen zijn een drietal typen te onderscheiden:

- de losstaande gebouwen. Deze bevinden zich aan de zuidwest-zijde en staan los in het landschap.
- de gekoppelde gebouwen liggen in het hart van het plan en begeleiden de stedelijke route.
- de samengestelde blokken (meer dan twee gebouwen) bevinden zich aan de noordzijde en vormen zo een beschermende rand voor de achterliggende groene woonhoven.

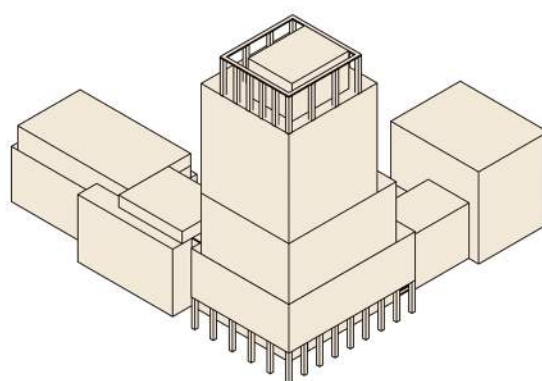
Door de afwisselende bouwhoogtes en ritmiek in de gevels ontstaat een gevarieerd en dynamisch stedelijk beeld. De verdere uitwerking van de architectuur van de blokken zorgt voor meer geleding in de volumes en de gevels. Gekoppelde of versprongen gebouwdelen kennen variatie in gevelritmiek en richtingen van texturen. Maar ook de verdere uitwerking van galerijen, arcades, pergola's, kolonnades en buitenruimtes maken dat de korrels een verdere geleding in het gevelvlak krijgen.



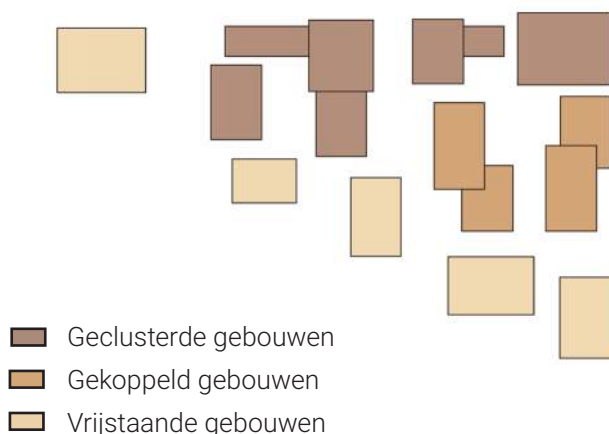
Losstaand gebouw



Gekoppeld gebouw



Samengesteld blok



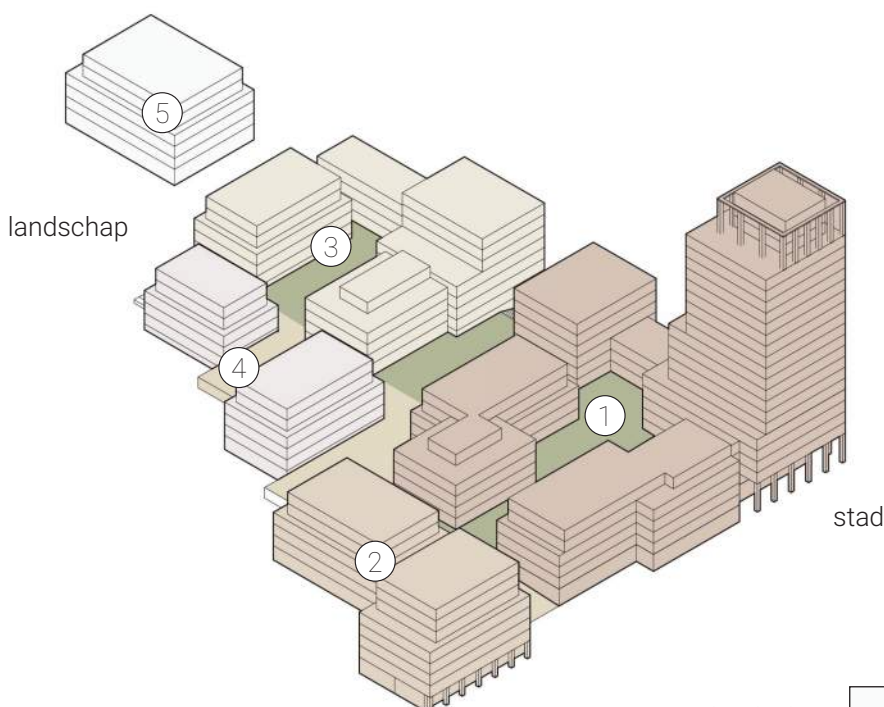
- Geclusterde gebouwen
- Gekoppeld gebouwen
- Vrijstaande gebouwen

2. Ensemble-werking

Eenheid en diversiteit

BuitenStad wordt een grote ontwikkeling met maximaal 600 woningen. De grootte van het plan vraagt om een opdeling in kleinere fragmenten om daarmee het plan behapbaar te maken, een meer menselijke maat te bereiken en een diversiteit te geven die je in een stedelijk plan mag verwachten. Desalniettemin zijn de verschillende delen, de ensembles, duidelijk familie van elkaar en blijft BuitenStad in z'n geheel daarmee een eigen signatuur houden. Een plan met eenheid, waarin ruimte is voor subtiële diversiteit.

- Het totale plan BuitenStad wordt opgedeeld in een vijftal ensembles. Deze ensembles verschillen in kleurtoon op subtiële wijze van elkaar. Dit geeft het plan de benodigde kleinere schaal en een diverser stedelijk beeld.
- Het basis materialenpalet bestaat uit lichte tinten van bruin, brons en beige/zand metselwerk. Kortom een palet in de aardse tinten.
- De kleurstelling verloopt van iets donkerdere tinten aan de zijde van de stad (oostzijde) naar lichte tinten richting het landschap (westzijde).
- Aan de oostzijde sluit het qua kleurstelling daarmee aan op Poort van Hoorn, aan de westzijde op de kleurstelling van omliggende plannen Noorderlicht en Missiehuis.
- Gebouwen binnen een ensemble hebben één uitstraling en kleurtoon.
- De gekozen materialen dienen een rustig palet te vormen als decor voor het groene landschap.



Het grotere geheel wordt opgedeeld in een vijftal ensembles. Deze ensembles verschillen in kleurenpalet van elkaar in een ton-sur-ton opzet. De kleurstelling verloopt van donkerdere naar lichte tinten, vanaf de zijde Poort van Hoorn (stad) richting het landschap.

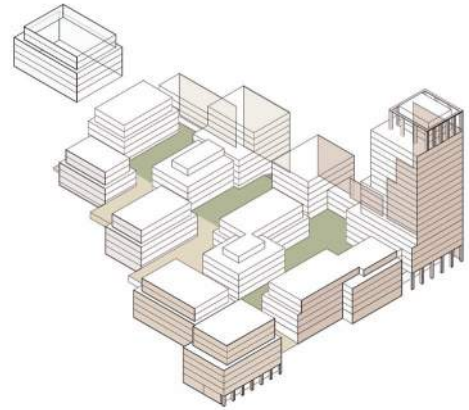


Randen en stedelijke route

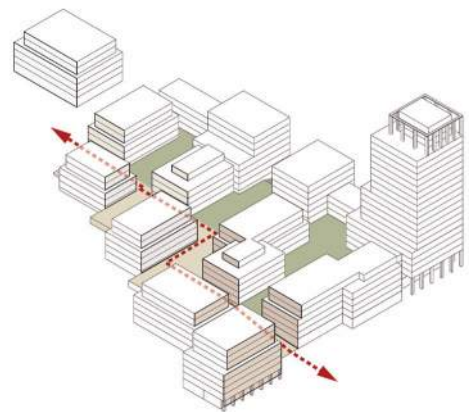
- Aan de randen van het plan en langs de stedelijke route over het dek zijn steeds meerdere 'ensembles' waarneembaar. Dit knipt het grotere geheel optisch op in kleinere delen.
- Dit past bij het levendige en dynamische karakter van de stad op deze plekken.
- Ensembles bestaan uit samengestelde blokken van meerdere gebouwdelen.
- Gebouwdelen hebben onderling verspringende rooi- en daklijnen en hebben verschillende richtingen in gevelgeleding.
- Gebouwen en ensembles staan 'op de grond', tussen de ensembles vloeit het landschap.
- Hoofdentrees zijn herkenbaar ontworpen, liggen steeds aan de randen op maaiveld of aan de stedelijke route en dragen bij aan een levendig straatbeeld.

Binnenzijde ensembles

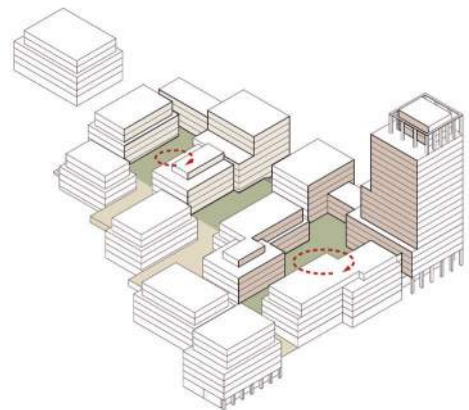
- Binnen de woonhoven is steeds één ensemble waarneembaar.
- Aan de binnenkant van een hof is dus een samenhangende en rustige beeldkwaliteit aanwezig. Vanuit het hof zijn er doorzichten naar de buitenwereld.
- De gebouwen binnen één ensemble zijn ontworpen in dezelfde materiaalstelling en uitstraling.
- Door variatie in massa, gevelgeleding en detaillering zijn de afzonderlijke gebouwdelen van een ensemble toch goed afleesbaar.
- Het middelste woonhof grenst aan twee ensembles, en heeft daarmee een iets publieker karakter dan de andere twee hoven. Dit sluit ook aan op de stedenbouwkundige compositie, omdat het middelste woonhof minder door bebouwing wordt omsloten.



Aan de randen is BuitenStad steeds in z'n geheel waarneembaar. Voor een kleinere menselijke maat is het daarom gewenst het plan optisch in meerdere ensembles op te knippen.



Over de stedelijke route zijn ook steeds meerdere ensembles te ervaren, passend bij het diverse beeld dat hoort bij het stedelijke karakter van de route.



In de woonhoven is slechts één ensemble ervaarbaar voor een samenhangende beeldtaal, passend bij een rustig woonmilieu

3. Materialisatie

BuitenStad heeft een eigen gebiedsfeer en stelt daarom een samenhangend basispalet voor. Die keuze is afgeleid van de ligging van BuitenStad in Hoorn, namelijk relatief ver van de binnenstad gelegen. De binnenstad kent een zeer kleine korrel met een divers stadsbeeld in vele kleurtonen. Het stationsgebied en Pelmolenpad zijn een hedendaagse vertaling van die principes uit de binnenstad. De verder weg gelegen projecten Noorderlicht en Missiehuis kennen een eigen gebiedssfeer met een zeer samenhangende beeldtaal met lichte materialen. Met deze gradient van typen beeldkwaliteit door de stad heen, wordt bijgedragen aan een eigen herkenbaarheid en karakter van de verschillende delen van Hoorn. Gelegen in dezelfde zone als Noorderlicht en Missiehuis (verder weg van de binnenstad), wordt voor BuitenStad voor dezelfde samenhangende opzet gekozen. Het kleurenpalet bestaat hiermee uit lichte aardse tinten. In de basis moeten de materialen ervoor zorgen dat een fris en rustig palet ontstaat dat het landschappelijk groen maximaal uit laat komen.

- De gebouwen hebben een eenduidige uitstraling en kleurstelling. Het gevelbeeld is steenachtig van karakter en heeft een consistente metselwerkuitstraling, uitgevoerd in lichte tinten bruin, brons en beige/zand.

- Aan deze solide, rustige basis worden extra ingrediënten toegevoegd, weergegeven op de pagina hiernaast.
- Extra gevelgeleding en reliëf wordt toegevoegd in banden van beton en/of aluminium.
- In de plint is ruimte voor bijzonder metselwerk en extra texturen, gecombineerd met klimgroen.
- De setbacks op de gebouwen gaan een contrast aan zonder te detoneren ten opzichte van het hoofdvolume, het gekozen materiaal is afhankelijk van het specifieke materialenpalet van een ensemble. Het doel is de basisbebouwing, door materialisatie van de setback, lager te laten ogen.
- Hoofdentrees krijgen bijzondere aandacht door de toevoeging van extra materialen in het palet en bijzondere detaillering.



Samenhangend, één sfeer, lichte kleurstelling

Kleine korrel, divers beeld (Donker)rode kleurstelling



Missiehuis



Noorderlicht



Poort van Hoorn /Pelmolenpad



Historische binnenstad

basis materialen



samenhang in de
hoofdmassa, één steen
per ensemble

+ textuur en reliëf

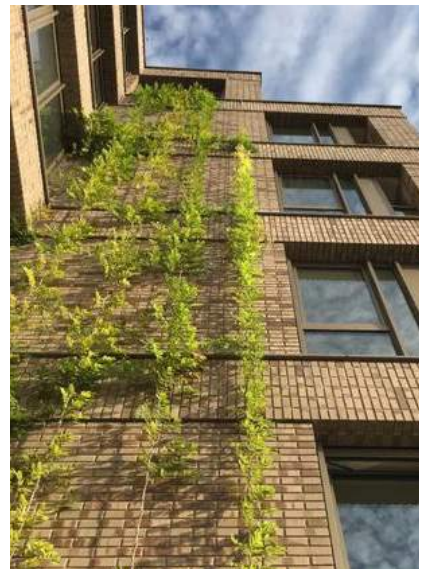


gevelgrid, bijzonder
metselwerk en klimgroen
in de plint

+ extra materialen



setbacks en hoofdentrees
als verbijzondering

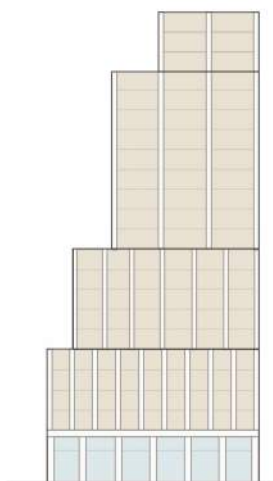
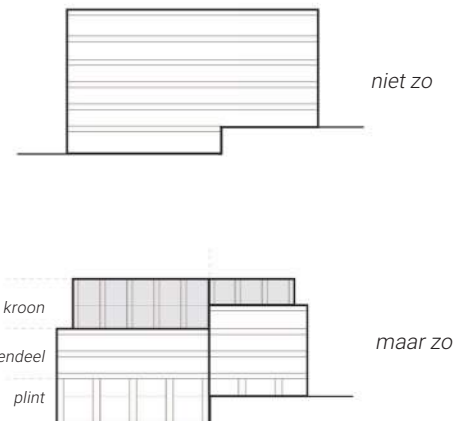


Lichte, aardse tonen als basis, aangevuld met betonnen banden, aluminium delen, donkere kozijnen en begroeiing

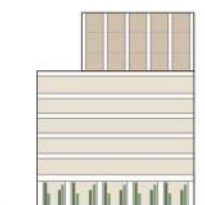
4. Geleding gebouwen

Plint, middendeel en kroon

- Gebouwen hebben een verticale opdeling tussen plint, middendeel en kroon
- De plinten hebben een verbijzondering door toepassing van klimgroen. Dit past bij het verweven van stad en landschap.
- De hoogte van de plint relateert zich tot de hoogte van het gebouw en is één of twee bouwlagen hoog.
- Setbacks hebben een dusdanige diepte, van minimaal 1,80 meter, dat het gebruikt kan worden als prive-buitenruimte voor het aangrenzende appartement.
- De setbacks hebben een contrasterend materiaalgebruik zonder te detoneren, passend in het kleurenpalet, en gaan onderling een relatie met elkaar aan.
- Bij een gekoppeld gebouw verschilt de hoogte van de setback (één of twee bouwlagen) tussen beide gebouwdelen
- Gebouwen staan op de grond of het dek. Dat wil zeggen dat er continuïteit is in materiaal en/of vormgeving tussen de plint en het middendeel.



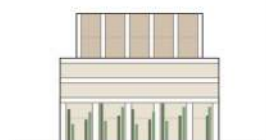
toren



hoger gebouw
met setback



gekoppeld
gebouw



vrijstaand
op maaiveld



Kroon: setbacks maken contrast met onderbouw door verschil in materiaal(samenstelling) en gevelritmiek



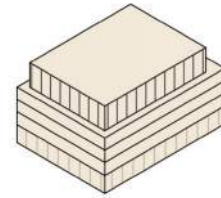
Middendeel: horizontale gevelgeleding



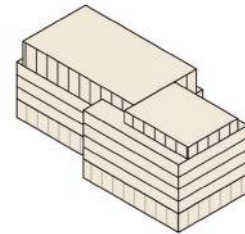
Plint: verbijzondering door materialisatie, detaillering en klimgroen

5. Gevelritmiek en dieptewerking

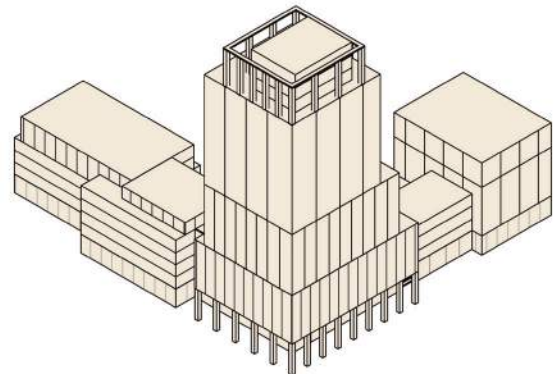
- Gevels kennen een ritmiek die horizontaal of verticaal gericht zijn.
- Het middendeel van de bebouwing is in de regel horizontaal gericht, om de bebouwing daarmee in de basis lager te laten ogen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk voor een gevarieerd stedelijk beeld, bijvoorbeeld bij de samengestelde blokken aan de Berkhouterweg.
- De kronen hebben een andere richting qua ritmiek ten opzichte van het middendeel, om daarmee de contrastwerking te vergroten. In de basis zullen de kronen dus verticaal gericht zijn.
- De toren bestaat uit een stapeling van 'blokken'. De blokken verschillen onderling van ritmiek om daarmee het concept van de stapeling te versterken.
- De plint heeft altijd een diepere negge (minimaal een kop meer) dan de bovenbouw en steekt daarmee iets naar voren. Daarmee krijgen de gebouwen extra detail en robuustheid en kan op een strategische plek veel kwaliteit worden toegevoegd: de stad op ooghoogte.
- Horizontale of verticale geleding in de bovenbouw ligt in hetzelfde vlak als de plint waarmee ook daar een substantieel reliëf in de architectuur aanwezig is.



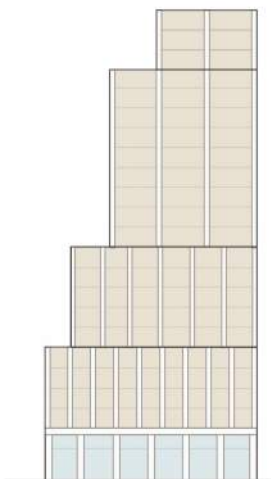
Losstaand gebouw: horizontale geleding als basis, kroon als contrastwerking verticaal



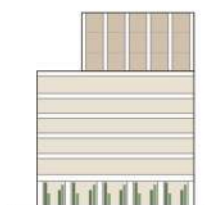
Gekoppeld gebouw: horizontale geleding als basis, kroon als contrastwerking verticaal



Samengesteld blok: horizontale geleding als basis, maar afgewisseld met verticale ritmiek voor dynamisch beeld en kleinere korrel aan stedelijke randen



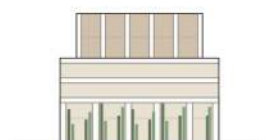
toren



hoger gebouw met setback



gekoppeld gebouw



vrijstaand op maaiveld



Gevelritmiek waarbij verticaliteit dominant is



Gevelritmiek waarbij horizontaliteit dominant is



De plint (stad op ooghoogte) heeft steeds een diepere negge dan de bovenbouw. De horizontale of verticale geleiding van bovengelige delen liggen in datzelfde vlak.

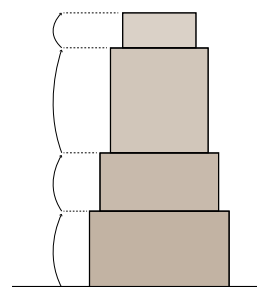




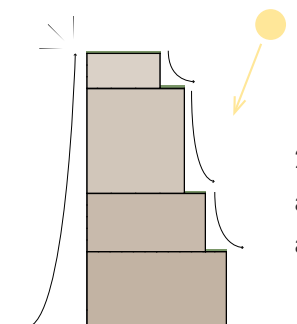
Deelaspecten Uitwerking toren

Toren

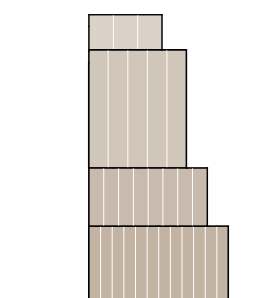
- De toren is geen doel op zich, maar een middel om hoge dichtheid te combineren met goede ruimtelijke kwaliteit op maaiveld/dekniveau.
- Het concept bestaat uit een stapeling van blokken, zo past de toren bij de blok-compositie van BuitenStad
- Het gebouw is 1 architectonisch geheel
- De toren kent de onderdelen: basement (inclusief plint), onderlijf, bovenlijf & kroon, deze staan in een goede onderlinge verhouding zoals vastgelegd in de massa van het stedenbouwkundig plan
- De hoogte van de toren is minimaal 2,5x de breedte van het bovenlijf; dit is een minimale verhouding voor een slanke toren
- De kroon van de toren heeft een oppervlak van minder dan 200 m²
- De toren is alzijdig in kwaliteit, maar ieder aanzicht uniek, rijzig aan de buitenzijde, getrapd aan de binnenzijde
- De ritmiek is verschillend per onderdeel van de toren. Dit versterkt het architectonisch concept, maar is in de basis verticaal gericht voor een slank aanzien.
- De gevel is terugliggend in de plint en vormt een arcade over twee bouwlagen in de verhouding: hoogte:diepte = 2:1
- Het verhaal van Hoorn wordt verteld en visueel gemaakt in de plint en basement, dus op ooghoogte. Ook de kroon kan hier op afstand een rol in spelen. Verbijzondering in materialisatie en detaillering is een middel om dat te bereiken.
- De gevel in de plint is actief en transparant, zodat het een overdekt stedelijk interieur vormt
- De kroon heeft meer transparantie in zich dan de delen daaronder.
- Verlichting is in de plint geïntegreerd en schijnt de architectuur (arcade/kolonnades) aan.
- Privé-buitenruimtes zijn in de toren volledig inpandig.
- Techniek is inpandig, pv is geïntegreerd in de architectuur
- De materialisatie bestaat voornamelijk uit metselwerk en beton.
- Het windscherm naast de toren heeft een transparante uitstraling en hoort bij het landschappelijk karakter van het plan met opklimmend groen.



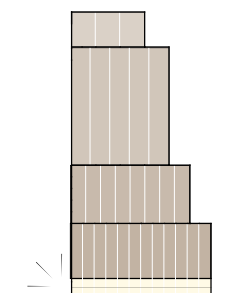
1. de toren is een stapeling van gebouwdelen



2. het volume is rijzig aan de ene zijde, getrapd aan de andere



3. de gevelritmiek verschilt per gebouwdeel



4. plint heeft verbijzondering



Aftrappend, geleed volume



Relatie tussen plint en kroon, stedelijk interieur zichtbaar. Aandacht voor verlichting.



Arcade in plint van toren, minimaal 2 bouwlagen hoog

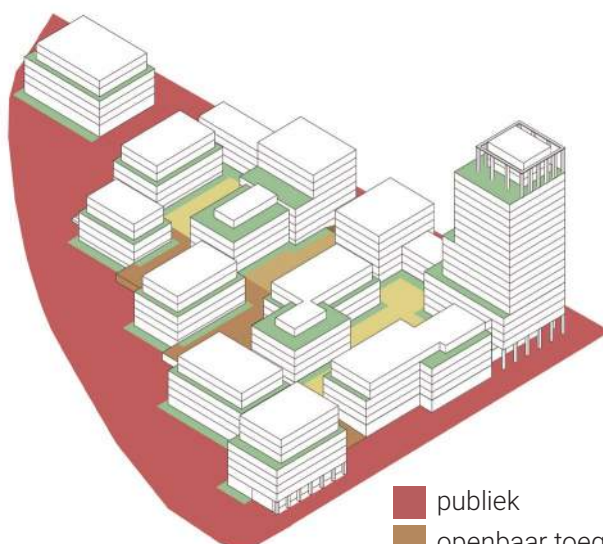


Extra detail vertelt verhaal van Hoorn (met name in de plint en basement)

Deelaspecten Overgang publiek-privé

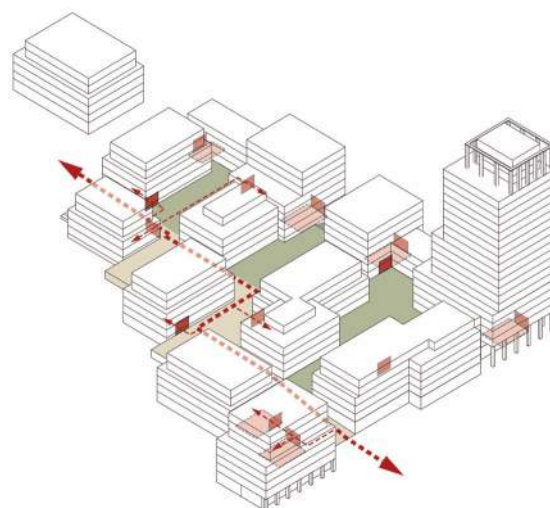
Het plan kent een gelaagde opbouw in de overgang van publiek naar privé: De volgende elementen zijn daarbij van belang:

- Actieve functies en een transparante plint zorgen voor interactie tussen gebouw en openbare ruimte en creëren een levendig straatbeeld.
- De arcade is een middel onder de toren om de overgang in de openbare ruimte te verzachten. Zo ontstaat een fijn wandelmilieu en wordt het gehele profiel verbreed. De arcade is twee bouwlagen hoog.
- Hoofdentree's van gebouwen liggen op het maaiveld aan de randen van het plan en op het dek aan de oost-west route.
- Hoofdentree's zijn zorgvuldig en royaal ontworpen en hebben altijd een accentuering in maatvoering. Dit zorgt voor extra herkenbaarheid, goede routing en daarmee hogere woonkwaliteit.
- Bij hoogteverschil tussen hoofdentree en aangrenzend woonhof, wordt dit hoogteverschil opgelost met een doorlooptlift in de entreelobby.
- Postkasten e.d. zijn meeontworpen in de architectuur.
- Er wordt altijd afstand gecreëerd van openbare ruimte naar privé appartementen door gebruik van groenstroken en beplanting
- De woningen aan het dek bevinden zich 0,5 tot 1m boven bovenzijde van de bouwkundige vloer. Dit garandeert ruimte voor het grondpakket en bevordert de privacy die nodig is gezien het collectieve gebruik van de buitenruimtes.
- De woningen op de begane grond grenzend aan groen bevinden zich 0,5 tot 1m boven het maaiveld. Dit bevordert de privacy.
- Een begroeide pergola zorgt voor een overgangszone tussen de publieke route over het dek en de collectieve groene woonhoven.
- Balustraden van privé-buitenruimtes hebben een prettige verhouding tussen open- en geslotenheid. Dit zorgt voor zowel zicht en contact, maar waarborgt ook de benodigde privacy.
- Balustraden van uitstekende balkons worden niet uitgevoerd in het hoofdmateriaal van de bebouwing, om daarmee de basisvolumes helder en eenduidig te houden.



Verdeling gebieden van publiek naar privé

- publiek
- openbaar toegankelijk
- toegankelijk maar met collectief karakter
- privé



Posities hoofdentree gelegen aan publieke routes



Arcade als middel om overgang publiek-privé te verzachten, met name bij hoogbouw



Uitnodigende entree's zijn herkenbaar en transparant, gelegen aan de stedelijke routes op maaiveld en over het dek

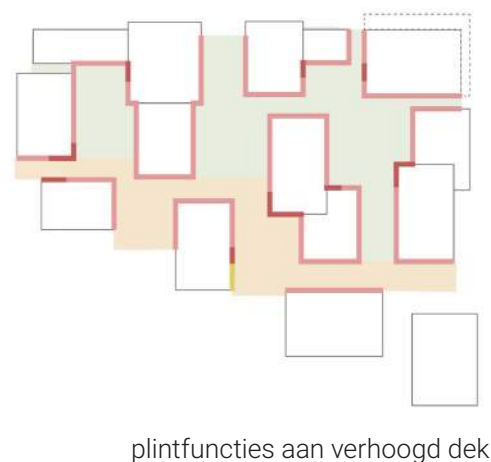
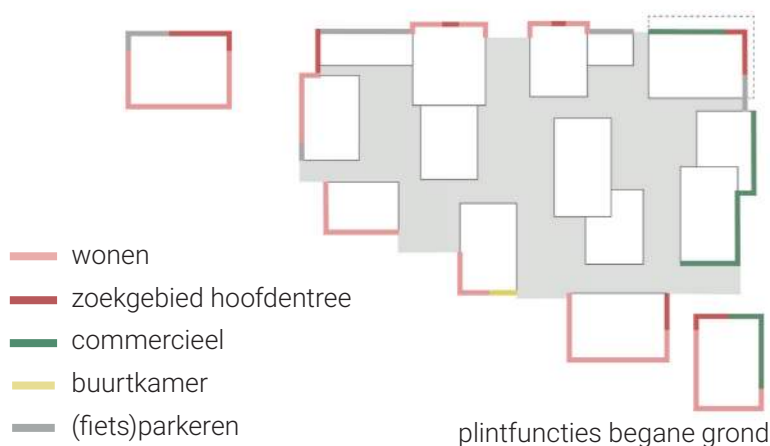


Pergola als overgang tussen publieke route en woonhoven

Balustraden van woningen zijn half open, zoals een stalen striphek

Deelaspecten Plinten

- De plinten zijn altijd (inter)actief en zorgen voor levendigheid en extra ogen op straat. Aan Damp-tenplein- en Berkhouterweg-zijde krijgen gebouwen zo min mogelijk dode plinten, slaapruidtes en afgeplakte gevels. Er is levendige programmering met commerciële functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten.
- Woningen aan de Berkhouterweg zijn maisonette-types, daarbij mag geen slaapvertrek op de begane grond naar de straat zijn gericht. Dit moet een levendig karakter hebben, zoals een woonkamer of leefkeuken. Er is ook een mogelijkheid tot een eigen bedrijf aan huis op de begane grond.
- Woonfuncties aan zuidsingel: appartementen op de begane grond met open uitstraling naar het openbaar gebied. Deze liggen 1m boven het bestaande maaiveld en het wegprofiel van het zuidtracé.
- Toegangen naar collectieve fietsenstallingen zijn ruim en transparant ontworpen. Zo komt ook hier een ruimschoots daglicht naar binnen, zijn ze goed zichtbaar en sociaal veilig.
- Naast de opgangen naar het dek liggen steeds woonfuncties die deze opgang begeleiden. Deze gevels moeten de woonfunctie uitstralen en voldoende transparantie hebben om dat te bewerkstelligen.
- De commerciële ruimtes bevinden zich in BuitenStad aan het Damp-tenplein en onderin de toren. In het hart van het plan bevindt zich nog de Buurtkamer, op dek-niveau.
- De commerciële ruimtes bevinden zich alleen op de begane grond, en mogelijk op de eerste verdieping van de toren.
- Plinten van commerciële ruimtes hebben extra hoogte, minimaal 4m bruto.
- De gevel van commerciële ruimtes moet transparant en uitnodigend vorm worden gegeven, maar wel onderdeel zijn van de architectuur van het gehele gebouw, bijvoorbeeld met doorlopende gevelpenanten.
- De overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf.
- De hoofdentree van de commerciële functies moeten een accentuering in maatvoering hebben, ten opzichte van de overige geveldelen.
- In de geveluitwerking van de supermarkt moet een gebalanceerd ontwerp ontstaan tussen goed ontworpen transparante/open, maar ook gesloten delen, ongeveer 50/50. Doordat er zo geen tekort is aan gesloten delen, mogen daarmee de voorziene transparante delen niet worden afgeplakt.
- Het laden en lossen moet inpandig worden opgelost, of in overleg met de gemeente Hoorn op een veilige manier in de openbare ruimte.
- Laad&los-docks moeten in de architectuur geïntegreerd worden.





Woningen aan Berkhousterweg als maisonnette-types met levendige uitstraling



Fietsenstallingen ruimschoots voorzien van daglicht



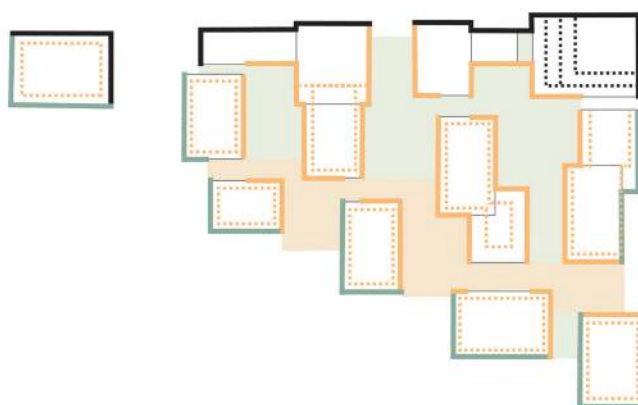
Gevels van commerciële ruimtes transparant en uitnodigend vorm gegeven

Deelaspecten Privé buitenruimtes

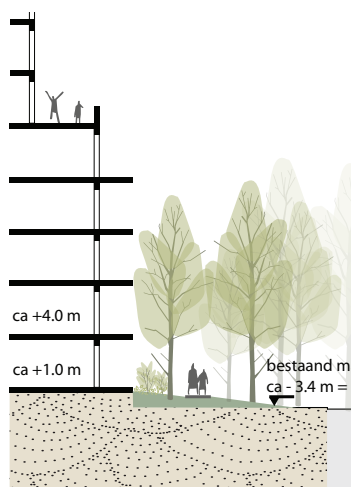
De posities van de privé buitenruimtes zijn afhankelijk van de plek in het plan. Er zijn drie soorten te onderscheiden in BuitenStad:

- Buitenruimtes volledig inpandig (loggia's)
- Buitenruimtes deel inpandig, deels buiten volume
- Buitenruimtes geheel buiten volume (balkons)

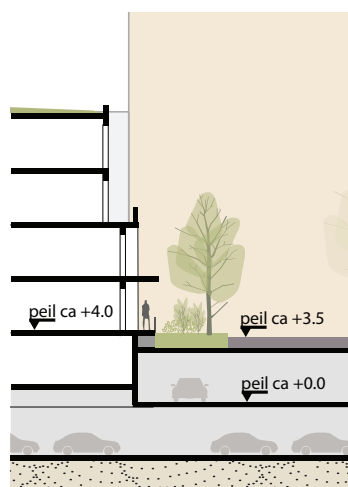
De loggia's bevinden zich bij de gevels langs de Berkhouterweg. Dit gezien te verwachten geluidsoverlast, maar ook vanwege het relatief krappe profiel van de straat. Alle gevels aan de binnenzijde van het plan bevatten prive-buitenruimtes die half binnen en half buiten het volume steken. Hierdoor kunnen bewoners zowel in alle rust buiten zitten, maar ook de rand en daarmee de collectiviteit opzoeken. De gevels aan de parkstrook en het Dampthenplein hebben volledig buitenhangende balkons, dit vanwege het ruime profiel dat daar aanwezig is.



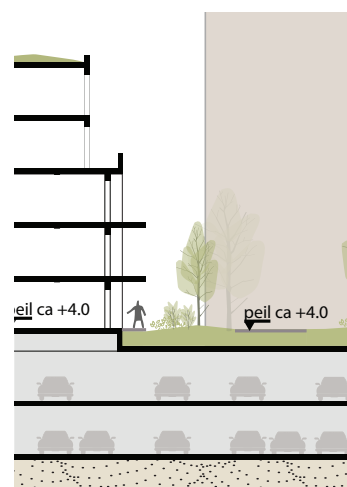
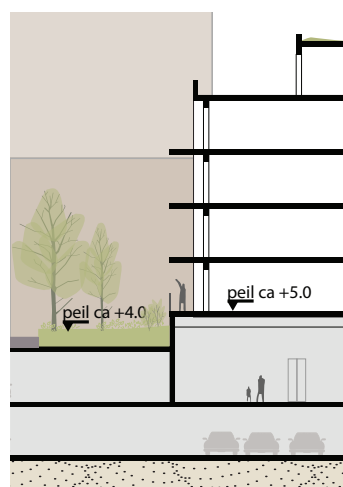
- buitenruimtes volledig inpandig
- buitenruimtes deels inpandig, deels buiten volume
- buitenruimtes buiten gebouvolume
- stippellijn: ter plaatse van setback



Parkstrook zuidtrace:
Buitenruimte ligt 1m hoger ten opzichte van wegprofiel.
Begroeiing en een hekwerk zorgen voor privacy.



Stedelijke loper:
Prive-buitenruimte ligt 0,5m verhoogd, op gelijk niveau met aangrenzende plantenbak. Borstwering als hekwerk. Ter plaatse van de aansluiting met supermarkt ligt de woning nog eens 1 meter hoger ten opzichte van het grondpakket plantenbak. Privacy wordt gewaarborgd door begroeiing en een hekwerk.



Woonhof:
Prive-buitenruimte op dezelfde hoogte als bovenzijde leeflaag. Afscherming privacy door begroeiing en laag talud, geen hekwerk.



Loggia's aan de Berkhouterweg-zijde, opgelost binnen architectonisch volume.



Prive buitenruimte deels inpandig, deels uitwendig in binnengebied. Zijn integraal onderdeel van gevelgeleding.



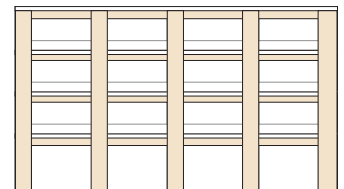
Balkons ter plaatse van overige randen van het plan, doen mee in materialisatie van het totaal

Deelaspecten Gevels algemeen

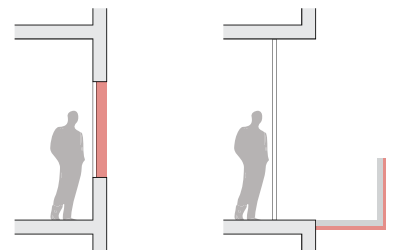
- Balkons, loggia's en galerijen zijn integraal onderdeel van de gevelcompositie en architectuur
- Gevelopeningen maken onderdeel uit van geleding in de gevel, en zijn geen gaten in een vlakke gevel.
- Gevels hebben substantiële dieptewerking, zoals diepe negen, loggia's en arcades.
- De gebouwen zijn alzijdig ontworpen. Alle gevels hebben dezelfde hoogwaardige uitstraling maar reageren op de context, de oriëntering, de wens aan privacy en de ligging aan het type buitenruimte
- Balustrades van privé-buitenruimtes maken integraal onderdeel uit van de architectuur. Ze hebben een bepaalde mate van geslotenheid om te voorkomen dat bewoners ze zelf gaan dichtzetten. In de basis zijn het stalen hekwerken met strippen. Wanneer sprake is van geluidwerende functie, zijn ze van glas.
- De onderzijde van het balkon is de zesde gevel en wordt mee-ontworpen met de architectuur
- Zonwering is mee-ontworpen en is onderdeel van de gevel
- Indien pv-panelen in de gevel worden opgenomen, dan is het onderdeel van de architectuur.
- De gevelwanden zijn hoogwaardig vormgegeven, trafo's, nutsvoorzieningen en technische ruimtes zijn onderdeel van de architectuur en zorgen voor zo min mogelijk inactieve geveldelen.
- Garage-entree's worden zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven.



gebouwen staan op de grond, de buitenruimte is onderdeel van de architectuur van de gevel



galerijen zijn onderdeel van de architectuur van de gevel

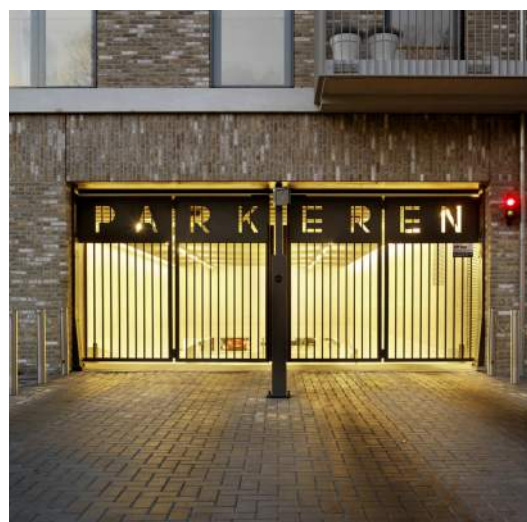


relief in de gevel

aandacht onderzijde balkon & loggia



Galerij onderdeel van architectuur gevel



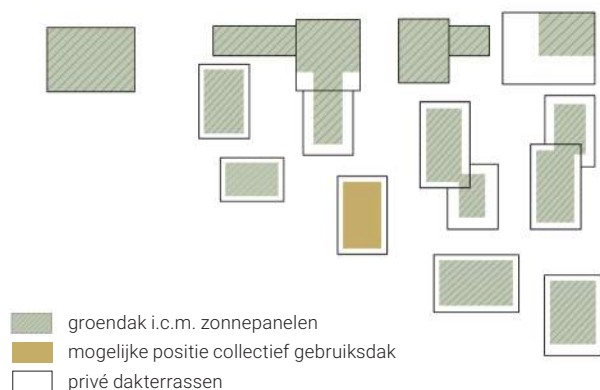
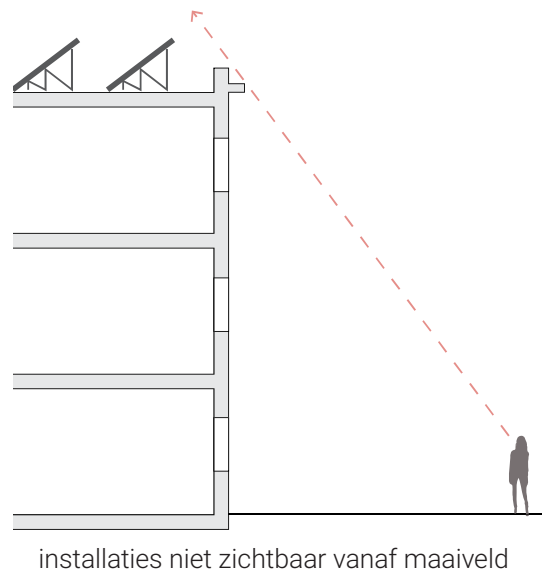
Entree parkeergarage hoogwaardig vormgegeven



Trafo-deur integraal mee-ontworpen

Deelaspecten De vijfde gevel

- Het daklandschap dient mee ontworpen te worden.
- Het dak van het gebouw waar de buurtkamer zich bevindt, wordt mogelijk ingericht als gebruiks dak voor de buurt.
- De zichtbare platte daken worden ingericht als groene daken en/of polderdaken, ook bij gebruik van zonnepanelen.
- Dakinstallaties zijn door positionering en vormgeving dakrand niet zichtbaar vanaf maaiveld of worden architectonisch onderdeel van het gebouw



Mogelijk gebruiks dak boven buurtkamer



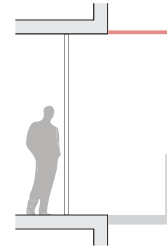
Zonnepanelen met groendak



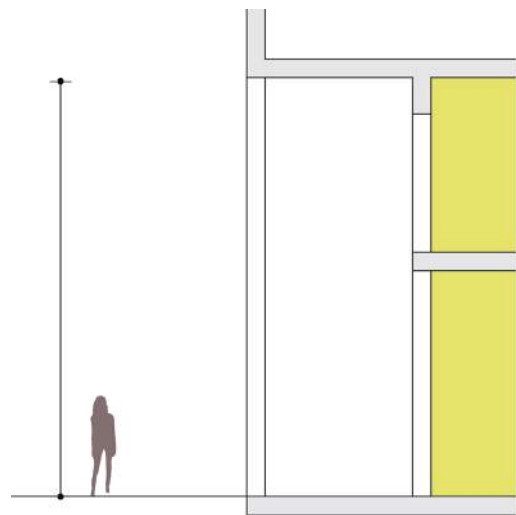
Technische ruimte geïntegreerd

Deelaspecten Overigen

- Indien een geluidluwe of dove gevel wordt toegepast, wordt deze onderdeel van de gevelarchitectuur, bijvoorbeeld gecombineerd met een galerij, serre, verblijfsruimte of afgestemd op de maatvoering van de gevelopening.
- Geluidswerende maatregelen in de gevel, zoals bijvoorbeeld suskasten, zijn mee ontworpen en zoveel mogelijk uit het zicht.
- De toren heeft een tweelaagse arcade om de overgang tussen binnen en buiten te verzachten, en ruimte te geven aan het straatprofiel
- De hoogte versus de diepte van een arcade is een verhouding van 2:1.
- De achterliggende gevel van de arcade is transparant en open ontworpen. Dit verweeft de architectuur met de openbare ruimte, geeft ruimte aan het profiel en zorgt voor een prettig wandelmilieu.



eventuele geluidsmaatregelen
integraal onderdeel gevel



Arcade draagt bij aan windluwe wandelzone, is twee bouwlagen hoog en heeft een minimale diepte om royaal onderdoor te kunnen wandelen



geluidswering mee ontworpen



arcade verweeft gebouw-straat en heeft een hoogte van twee bouwlagen









**BUITEN
STAD**

Bijlagen

Techniek daktuin

Algemene toelichting dakopbouw.

Gewenst ter plaatse van beplanting 30 tot 70 cm (gemiddeld 40) t.b.v. een redelijke ontwerpvrijheid en sortimentskeuze van materialen en beplanting.

Opbouw van beneden naar boven:

- Betondek (warm dak/koud dak)
- Dakbedekking (dubbellaags, vol en zat verkleefd volgens spec. leverancier). Bij voorkeur aangebracht op betondek of afsmeerlaag.
- Drainagemat/retentiekragen
- Substraat t.b.v. plantvak / split t.b.v. bestrating / etc.

Beplanting opbouwhoogte:

- Gras minimaal 30 cm
- Vaste planten minimaal 40 cm
- Hagen en Heesters minimaal 60 cm
- Bomen afhankelijk van maat en soort minimaal 60 - 80 cm

Bomen op posities waar opbouw maximaal is (70 cm. substraat).

- Bomen 2e grootte (tot ca. 12 meter hoog).
- Bomen tot een maat 20-25 hebben een kluitdikte van 60 cm.
- Bomen tot de maat 35-40 hebben een kluitdikte van 70 cm.
- Bomen 2e grootte hebben een doorwortelbaar volume nodig van ca. 10 m³ (ca. 4 x 4 x 0,65 m.)
- Wellicht plaatsen op kolommen

Afwatering

- Afschot op het dak gewenst 1,6%, weg van de gevel. Tenzij het een waterretentie dak is, in dat geval is geen afschot nodig.
- Voldoende afvoeren bij voorkeur traditioneel (geen pluvia)
- Minimaal 2 afvoeren per dakvlak met noodoverstort.
- Aantal, diameter en positie afvoeren te bepalen door constructeur en installateur.

Gewicht:

- Verzadigd gewicht intensief substraat + beplanting = 1500 kg/m³. 50 cm = ca 7,5 kN/m².
- Extra toegestane variabele en permanente belasting n.t.b. door constructeur.

