

BUITEN STAD

Hoorn

H.E.R.

Maart 2022

Conceptversie 1

SVP

Co

Colofon



BuitenStad

Hoogbouw Effect Rapportage Hoorn

Publicatiedatum

maart 2022

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Projectteam

[Teamleden]

In opdracht van

STED project 5 BV, een samenwer-
king van STED Development BV
en Van der Linden van Sprankhui-
zen Beheer BV

Voor het geheel of gedeeltelijk
overnemen of bewerken van
artikelen 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.

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoornse Hoogten	7
Ambitie Hoorn	7
Hoogbouw	
Effect Rapportage	9
Leeswijzer	9

Stedenbouw

Ligging	13
Context	18
Verkeersdruk	20
Sunspots	21

Bijdrage voor de stad

Een nieuwe groene woonbuurt voor Hoorn	23
Levendigheid	30
Plint	30
Flexibiliteit	34
Natuurinclusiviteit	35
Participatie	39

Omgeving

Hoogtebeperkingen	41
Windklimaat	41
Schaduwdiagrammen	43
Zichtlijnen	47
Parkeren	48
Duurzaamheid	49

Landschappelijke inpassing

Tekeningen landschap	51
Tekeningen binnenstad	55
Tekeningen directe omgeving	57

Vormgeving

Hoogbouw	63
Silhouet	63
Selectie Architect	63
Relatie Hoorn	63
Installaties	65

Bijlage

Principe plattegronden	68
Windonderzoek	apart document



Inleiding

Het stedenbouwkundig plan voor BuitenStad Hoorn geeft invulling aan de ambitie van Hoorn om meer stad te worden. Het plan heeft een hoge dichtheid en er is sprake van 'hoogbouw'. Dat betekent dat voor de locatie een Hoogbouw Effect Rapportage' opgesteld dient te worden, conform de daarvoor opgestelde criteria in de visie 'Hoornse Hoogten'.

Hoornse Hoogten

Met de visie 'Hoornse Hoogten' wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: *Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces)*. De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme.

Ambitie Hoorn

Hoorn wil 'meer stad worden'. De stad wil jongeren behouden voor de regio en meer nieuwe inwoners van buiten aantrekken om leefbaar en vitaal te blijven. Dat is wenselijk om vergrijzing en ontgroening tegen te gaan en zo te zorgen voor een gezonde demografische balans. Het is voor iedereen belangrijk dat in Hoorn een gezonde mix van ouderen, gezinnen en jongeren kan wonen. Hoorn wil voorzieningen, zoals onderwijs en zorg, op peil houden en aantrekkelijk blijven voor winkels en horeca. De stad wil ook meer bedrijvigheid aantrekken. Daarom is het belangrijk dat er voldoende woonruimte wordt geboden aan jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Via doorstroming naar appartementen komt daarmee ook woonruimte in gezinswoningen vrij. Voor die groepen worden meer stedelijke gebieden voorzien, waar wonen, werken en ontspannen samenkomen. Gebieden waar intensievere bebouwing gecombineerd wordt met een hoogwaardige openbare ruimte, pleinen, parken en water - waar mensen elkaar ontmoeten.



In overeenstemming met de provincie Noord-Holland is er binnen een straal van 1.200 meter rondom de stations ruimte voor een meer intensief stedelijke omgeving, door inbreiding en hogere bebouwing. Hier kunnen buurten ontwikkeld worden met een hogere dichtheid, een menging van wonen, werken en voorzieningen, waar tegelijkertijd meer ruimte is voor groen, water, sport en klimaatadaptatie. Kortom, een stedelijk gebied met een gezonde leefstijl. Op die manier komt er binnen de bebouwde kom ruimte voor het bouwen van woningen, werkgelegenheid en voorzieningen. Ook in die intensiever bebouwde omgeving is hoogbouw geen doel op zich, maar het kan op bijzondere plekken wel bijdragen aan een nieuwe stedelijke sfeer. Om de afwegingen over hoogbouw te objectiveren introduceren we een Hoogbouw Effect Rapportage, met een bijbehorend participatieproces.

Hoogbouw Effect Rapportage

Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage (HER). In dat plan moet de initiatiefnemer bewijzen dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden die hierna beschreven worden. Het stedenbouwkundig plan wordt gebruikt voor een uitgebreid participatietraject, waarin ruimte moet zijn voor een serieuze inbreng van belanghebbenden, zoals omwonenden.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor een Hoogbouw Effect Rapportage. In die rapportage wordt getoetst op omgevingseffecten en worden de kansen voor de omgeving in beeld gebracht. De

Hoogbouw Effect Rapportage wordt beoordeeld door een nader aan te stellen expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun bezwaren kenbaar te maken. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de belangenafweging. De Hoogbouw Effect Rapportage wordt door het expertteam getoetst op technische en beleidsmatige aspecten. Zo wordt de discussie zo veel mogelijk geobjectiveerd: waar een toetsdocument gemaakt is, kan tenminste een vakmatige afweging gemaakt worden. De onderstaande opzet van het document garandeert dat het plan een goede basis heeft voor participatie. De uitkomsten van het gesprek met belanghebbenden worden ook in het plan vastgelegd.

Leeswijzer

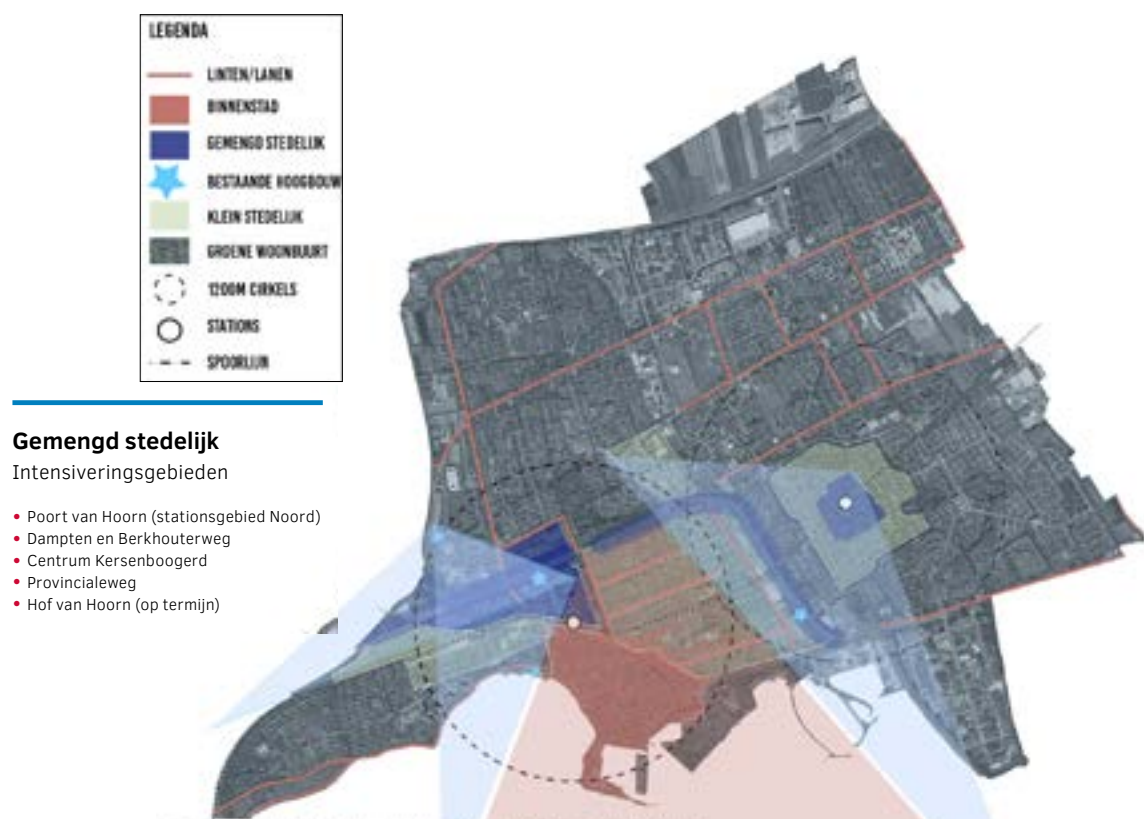
Het stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage wordt samengevat in een beknopt document met inzichtelijke beelden. De inhoudsopgave daarvan geeft richting aan de beoordeling van verschillende aspecten van deze initiatieven. Voorliggende rapportage gaat achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- Stedenbouw
- Wat levert deze hoogbouw op voor de stad, en voor de buurt?
- Omgeving (toets)
- Landschappelijke inpassing
- Vormgeving

Concept



Concept



Stedenbouw

Ligt het plan in een van de aangewezen intensiveringsgebieden?

Het plangebied van BuitenStad ligt in het gebied dat is aangeduid als 'Gemengd stedelijk'. Dit gebied is aangewezen in de visie Hoornse Hoogten als intensiveringsgebied. In dit gebied streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar een gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Het plan BuitenStad Hoorn biedt ruimte aan het volgende programma:

- maximaal 600 woningen
- 30% van de woningen betreft betaalbare woningbouw, 30% middendure woningen en 40 % dure koop, conform de gemeentelijke woonvisie.
- Naast woningen is er ruimte voor 3000 m² bvo supermarkt, circa 550 m² horeca en 550 m² maatschappelijke voorzieningen inclusief sport.

Qua **dichtheid** heeft het stedenbouwkundig plan BuitenStad een fsi van 2,49 en voldoet daarmee aan de maximale SFI van 'gemengd stedelijk milieu' van 2,5 in intensiveringsgebieden. Al het parkeren is gebouwd en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte opgelost.

Ligt de hoogbouw binnen de blauwe zichtassen?

De hoogbouw ligt binnen de blauwe zichtassen zoals aangeduid op naastgelegen kaart-beeld.



BuitenStad Hoorn

FSI = 2,49

oppervlak: 2,27 ha
BVO ontwikkeling: 70.590 m²
BVO bovengronds 56.590 m²



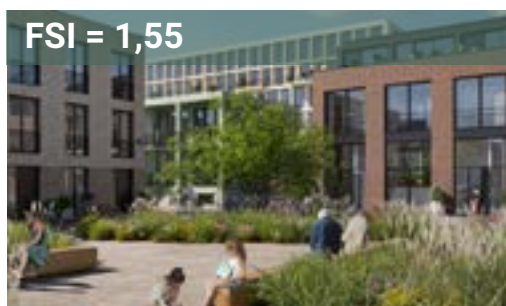
Stationskwartier nieuwbouw

FSI = 2,2



Holenkwartier

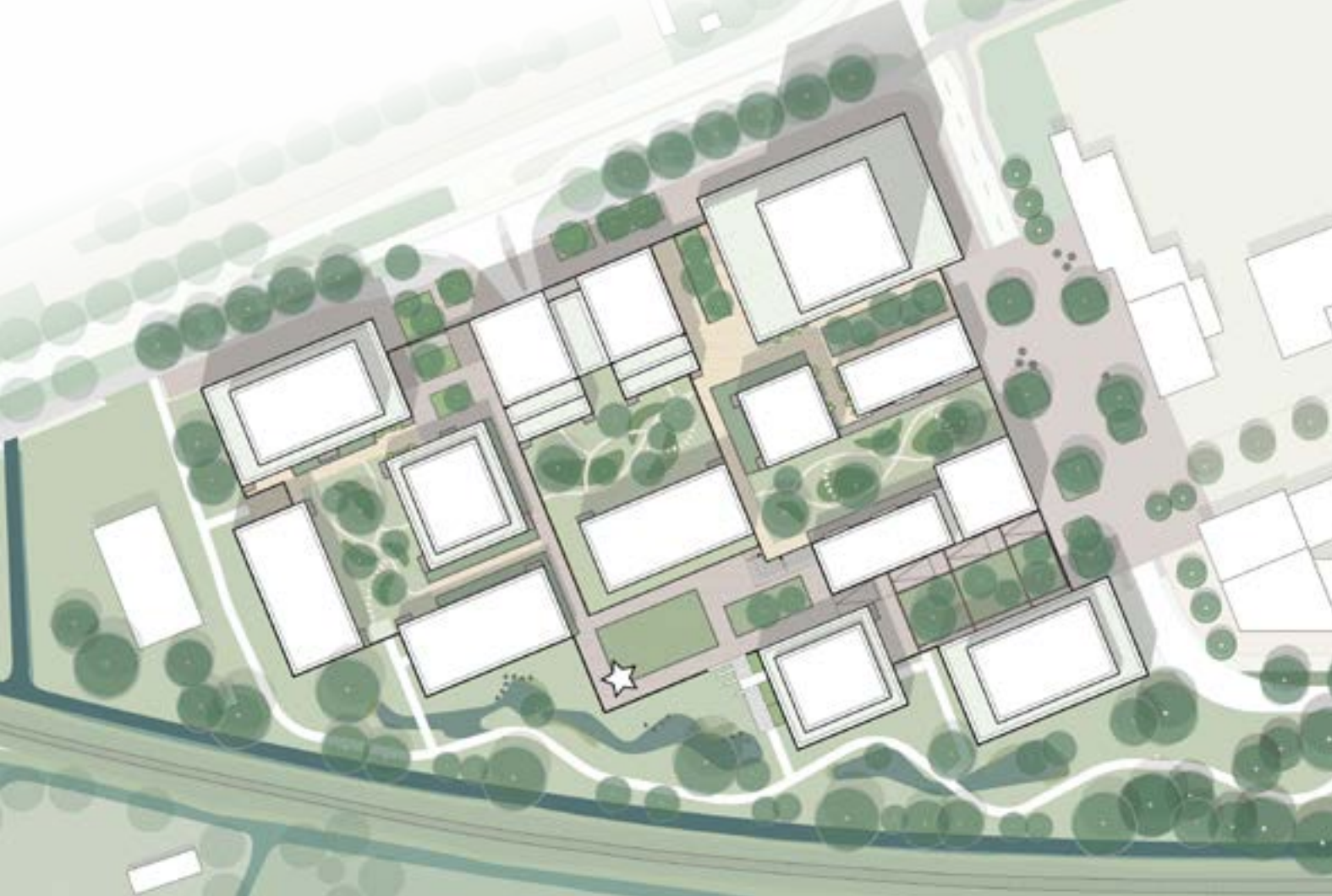
FSI = 1,55



'laagbouw' van de toren

FSI = 2,3

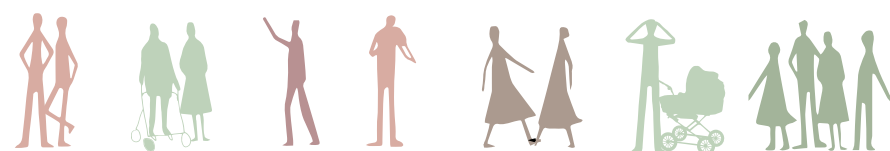




Voor wat betreft **variatie** biedt het stedenbouwkundig plan ruimte aan verschillende volumes/gebouwtypologiën die weer ruimte bieden aan verschillende woningen. Het plan kent een variatie en rijkdom die vergelijkbaar is met het centrum van Hoorn. De basis hoogte van de gebouwen is tussen de 4 en 6 bouwlagen hoog en voldoet daarmee aan de uitgangspunten zoals die in de Nota van Uitgangspunten verwoord zijn. Het plan kent 3 accenten, twee op de hoekpunten van 9 en 7 lagen en één fors accent van 20 lagen.

Accenten kunnen gemaakt worden op hoeken en in bijzondere zichtlijnen. We kiezen ervoor dat te doen op de Berkhouterweg en aan het eind van Dampden. Door te kiezen voor 7 en 9 lagen in plaats van beide hoeken 8 lagen te maken ontstaat meer variatie en een zekere losheid in het plan die past bij het informele beeld dat we willen creëren. De Berkhouterweg is in hiërarchie belangrijker dan Dampden, vandaar dat hier het accent van 9 lagen geplaatst is. Bij beide gebouwen geldt dat de bovenste lagen als setback ontworpen zijn waardoor op ooghoogte de 'basishoogte' van 5 bouwlagen vooral in beeld is. Alleen op afstand zijn de hogere lagen zichtbaar.

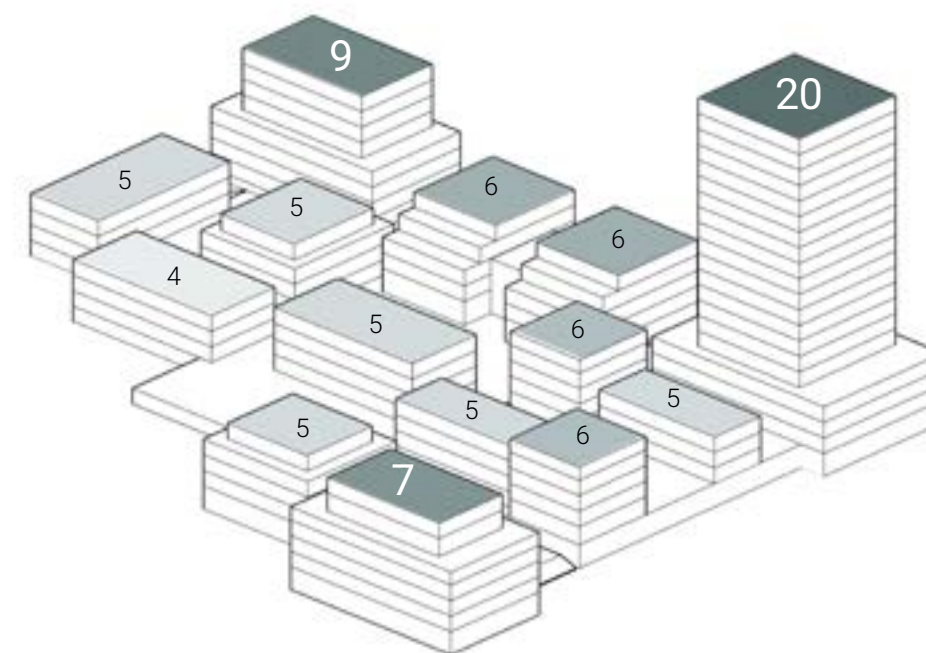
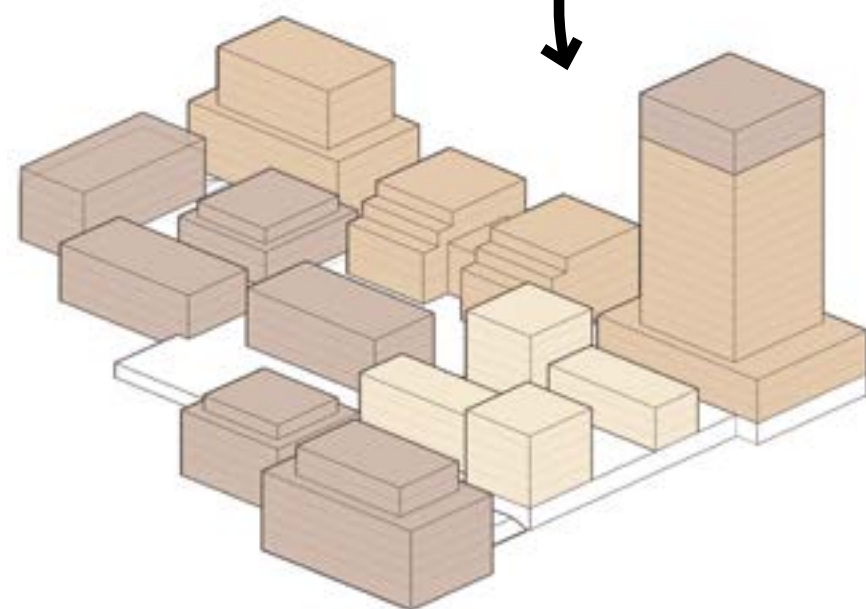
Het **hoogste accent** van 20 bouwlagen ligt bij de entree van de stad, aan het nieuwe kruispunt van de Berkhouterweg en de provinciale weg. Dit is een bijzondere plek in de stad, een echte entree die het verdient om gemarkeerd te worden. Het vormt een herkenningspunt vanuit de omgeving en verankert het plan in de stad.



"Er is plek voor iedereen"

Indicatieve verdeling
wooncategorieën

- 30% betaalbare woningen
- 30% middeldure woningen
- 40% vrije sector woningen



Standaard hoogte:

- 4 lagen
- 5 lagen
- 6 lagen

Accenten in de hoogte:

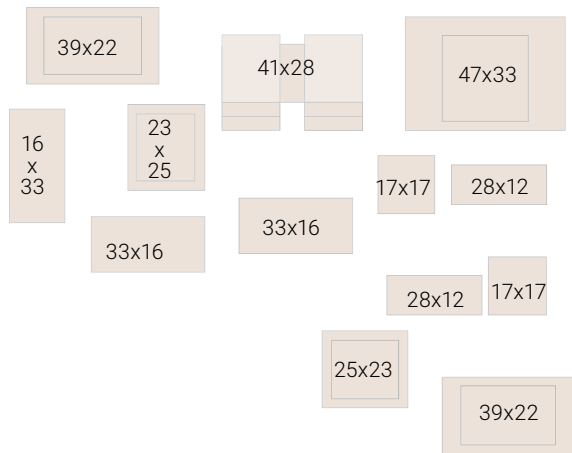
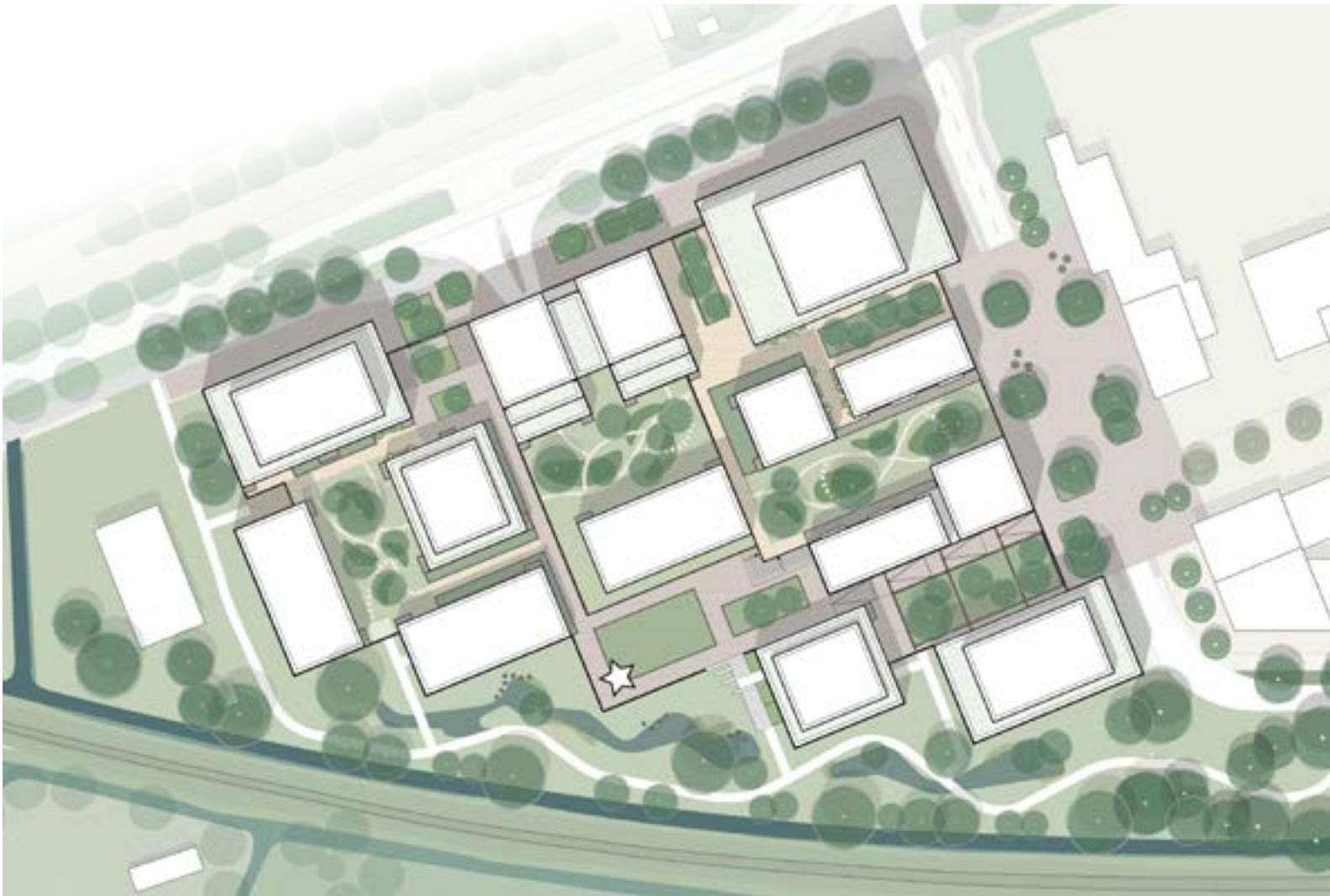
- 7 lagen
- 9 lagen
- 20 lagen

Breedtes gebouwen

Het Woonconcept voor BuitenStad Hoorn is geïnspireerd op het Engelse principe van een “college”, waarin stad en groen op subtiële wijze worden verweven. Daar waar een campus zich kenmerkt door een groen, landschappelijke tapijt met een heel openbaar karakter met losse gebouwen heeft een college juist iets intiem. Ruimtes zijn geschakeld en je wordt steeds weer verrast door een nieuwe plek met weer eigen kwaliteiten. Daardoor voelen de ruimtes meer ‘privé’ aan - gebouwen en ruimtes horen bij elkaar. Dit is ook het uitgangspunt voor BuitenStad Hoorn: bijzondere en ‘eigen’ plekken worden gevormd door ensembles van woongebouwen. Subtiële variatie maken dat iedere plek eigen en uniek is. En juist dat levert een hele fijne woonomgeving op.

In het concept is het van belang dat de de ruimtes echt gevormd worden er een afwisseling is tussen grotere en kleinere ruimtes. Dat maakt dat we een rijke variatie aan gebouwen en footprints hebben waarbij soms gebouwen ook terugspringen op de verdieping of ene grotere foortprint dan bouwbouw hebben.

BuitenStad Hoorn zet in op relaxte en groene stedelijkheid door een combinatie van grotere gebouwen aan de randen en kleinere gebouwen in aan binnengebied. De breedtes van de gebouwen in het binnengebied varieren van ca 12 tot ca 47 meter. Hiermee wordt gerefereerd aan de menselijke maat en schaal van de binnenstad. Door de afwisselende architectuur ontstaat een gevarieerd beeld langs de randen.



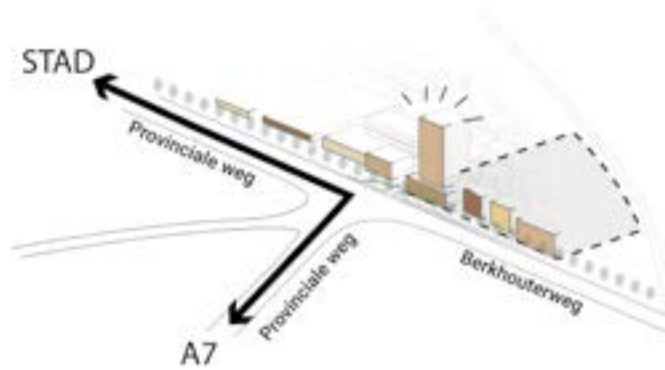
breedtes van gebouwen

Relatie met de omgeving, verhoudingen (plan in de context, zichtlijnen vanuit de omgeving).

Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het concept zoekt verbinding met de ligging in de stad en verankert de nieuwe woonbuurt in het stedelijk weefsel.

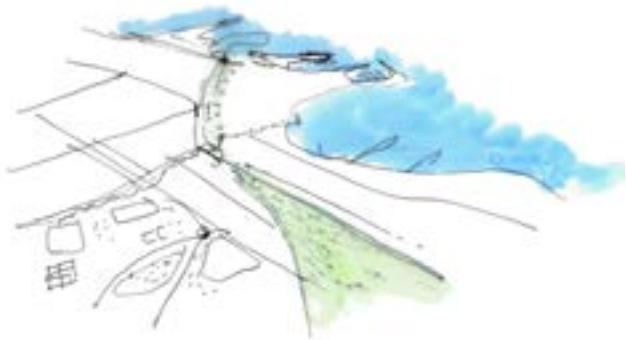
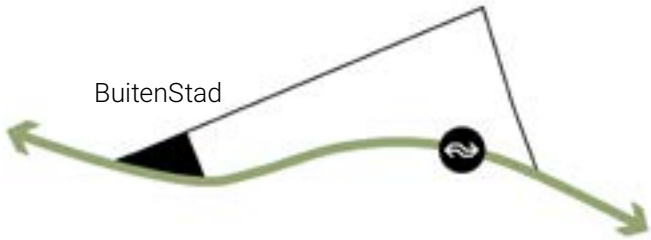
Verbonden met de stad - een nieuwe landmark

De locatie ligt precies in twee zichtlijnen in de bocht van de A7. Als je de afrit afrijdt en Hoorn binnenkomt ligt de locatie prominent aan het nieuwe kruispunt. We markeren deze hoek met een nieuwe toren die straks een baken vormt langs de A7 en de Poort van Hoorn markeert, een echt herkenningspunt voor de stad.



Verbonden met de stad - een groene singel-route naar het centrum en naar buiten

Dampfen is de ader die de locatie verbindt met de omgeving, richting het oosten naar het station en de binnenstad en uiteindelijk het Markermeer, richting het westen met het buitengebied. We willen hier een aantrekkelijke en groene route van maken met een hoge verblijfskwaliteit en de allure van de singel van de binnenstad. Dat kan als Dampfen autoluw blijft en vooral voor bestemmingsverkeer wordt ingericht als 30 km zone en maximaal wordt ingezet op het vergroenen van de route.

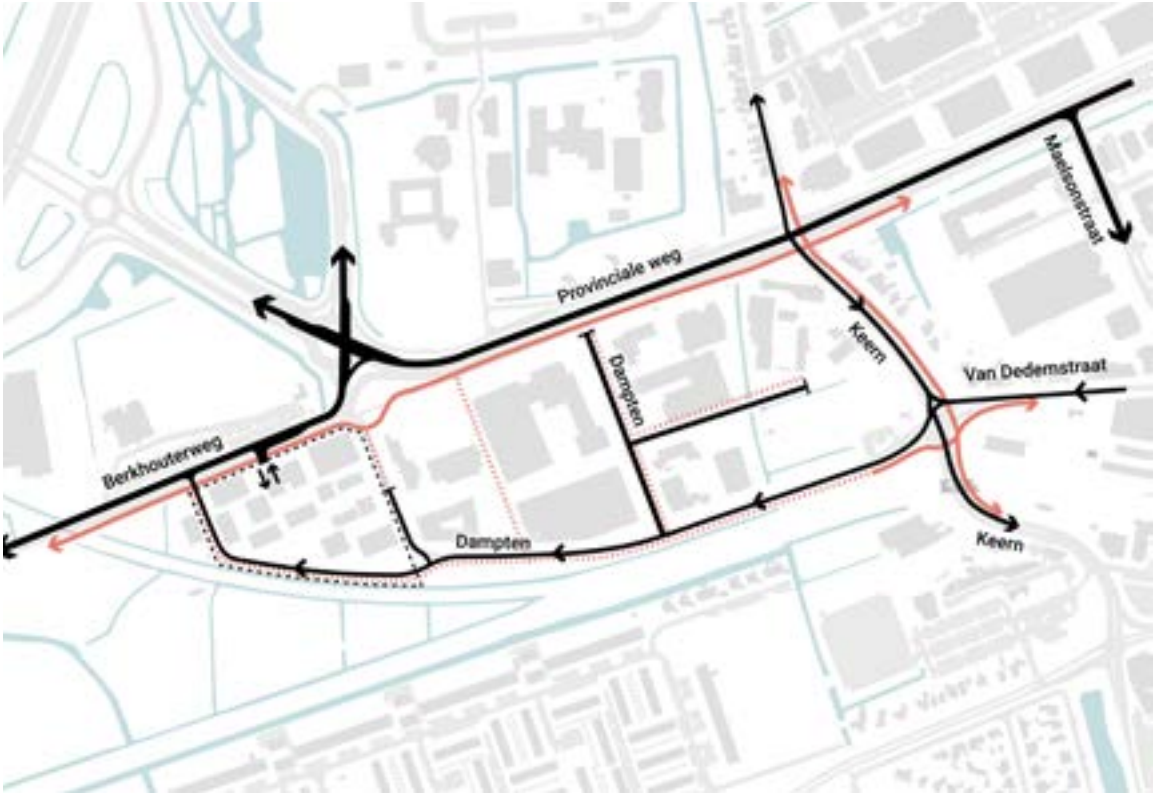


Verkeersdruk

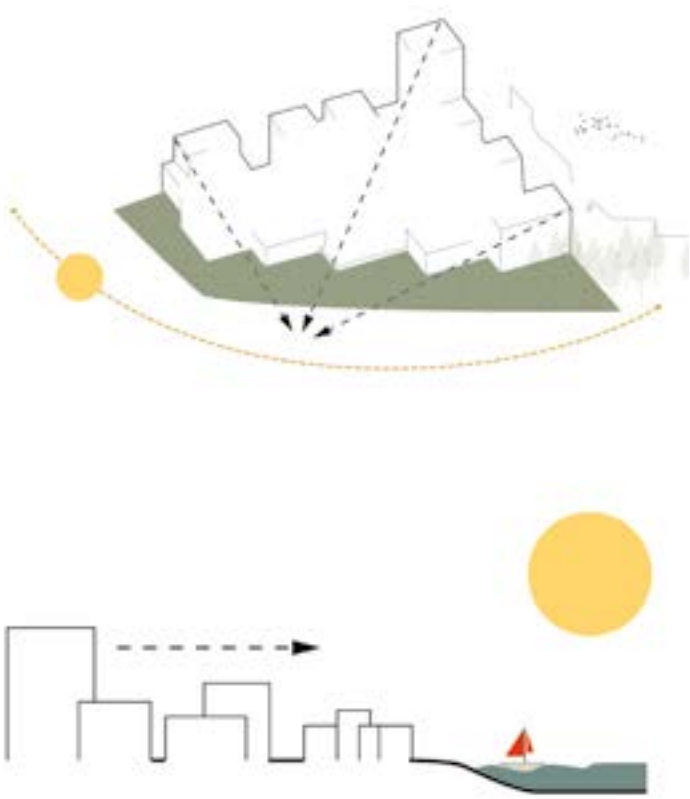
Het plangebied ligt momenteel behoorlijk geïsoleerd in Hoorn, Dampden is met recente aanpassingen in de verkeersstructuur een doodlopende weg geworden. Alleen bussen kunnen in via een bussluis wel bij het recent aangelegde kruispunt komen van Berkhouterweg en de Provinciale weg. Met de ontwikkeling van de Poort van Hoorn en het verplaatsen van het busstation zal het Keern in de toekomst autovrij worden. Dit heeft consequenties voor de ontsluiting van het Dampdengebied. Verschillende verkeerskundige oplossingen worden onderzocht waaronder een zuidelijke ontsluiting langs BuitenStad Hoorn parallel langs het spoor waarmee Dampden aangesloten kan worden op de Berkhouterweg. Hier is een ruimtelijke reservering voor opgenomen in het stedenbouwkundig plan. We gaan er vanuit dat deze weg één richtingsverkeer is en ingericht is als 30 km zone met fietsers op de rijbaan.

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied met maximaal 600 woningen en de komst van een supermarkt zal de verkeersintensiteit toenemen. De locatie wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Berkhouterweg. Berekeningen van Goudappel Coffeng laten zien dat er als gevolg van de woningen en de supermarkt circa 5.897 verkeersbewegingen per etmaal zullen zijn als gevolg van de ontwikkeling. Dat betekent dat ter plekke van de nieuwe aansluiting op de Berkhouterweg een verkeerslichtenregeling nodig is om het verkeer goed af te kunnen wikkelen. in april 2022 wordt onderzoek naar diverse verkeersvraagstukken die spelen in het gebied.

p.m. aantallen GC



Sunspots: blijven er voldoende plekken in de openbare ruimte met 3 uur per dag zon, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten?

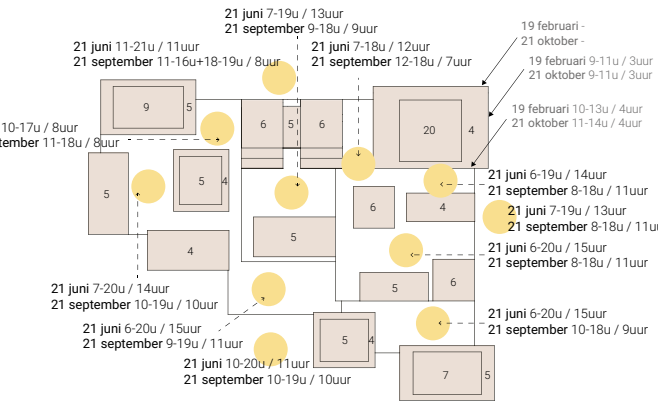


Volume opbouw vangt het uitzicht en de zon

De massa's en volumes zijn zo gepositioneerd dat de bebouwingshoogte afneemt vanaf De Berkhouterweg en Dampden richting het spoor. Hierdoor vormt de bebouwing als het ware een soort kom, de zon draait rond deze kom waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van een goede bezonning voor de ruimtes tussen de blokken en iedere hof meerdere uren per dag goed bezond is. Zo ontstaan echte 'sunspots'. De hoogteopbouw maakt ook maximaal gebruik van het aanwezige uitzicht, de hogere bebouwing kijkt over de lagere volumes heen richting met Markermeer.

De hoogbouwvisie stelt:
Sunspots: blijven er voldoende plekken in de openbare ruimte met 3 uur per dag zon, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten?
De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag (met uitzondering van noord orientatie) in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Buitenstad is op de oriëntering van de zon ontworpen met lagere bebouwing aan de zuid en westzijde. Er wordt goed rekening gehouden met voldoende zonlicht op de belangrijkste ontmoetingsplekken en in de hoven. In een hoogstedelijke omgeving met een menselijke maat kan niet in deze fase gegarandeerd worden dat elke woning voldoet aan de TNO norm (ook omdat de oriëntering van gevels niet pal noord is)





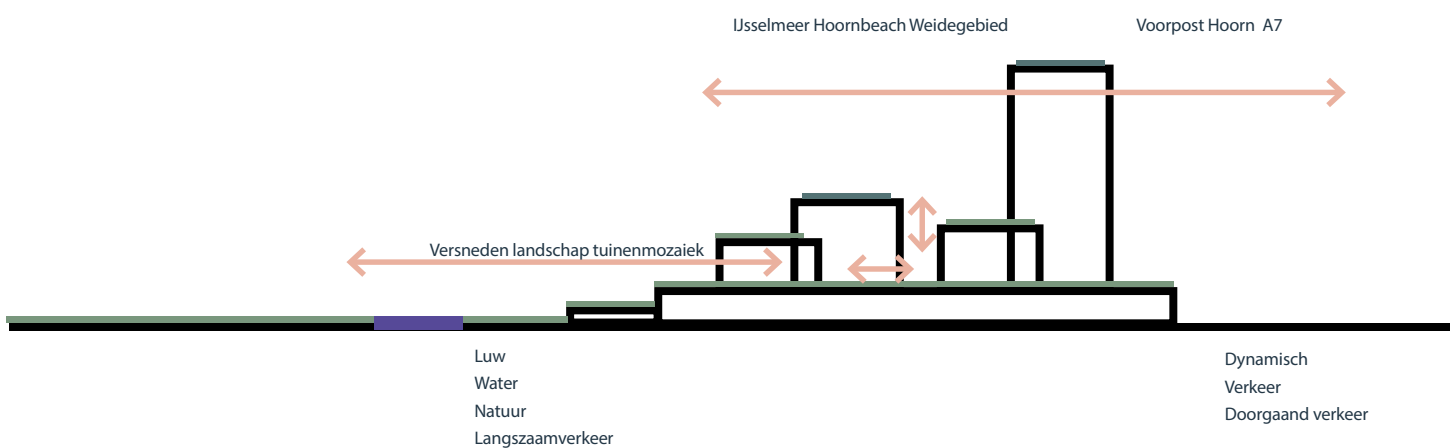
Wat levert deze hoogbouw op voor de stad en buurt?

Hoe levert het gebouw een bijdrage aan de groen- en waterkwaliteit van de buurt? Is er speel- en ontmoetingsruimte? Kan de bomennorm gehaald worden binnen 300 meter van de plek?

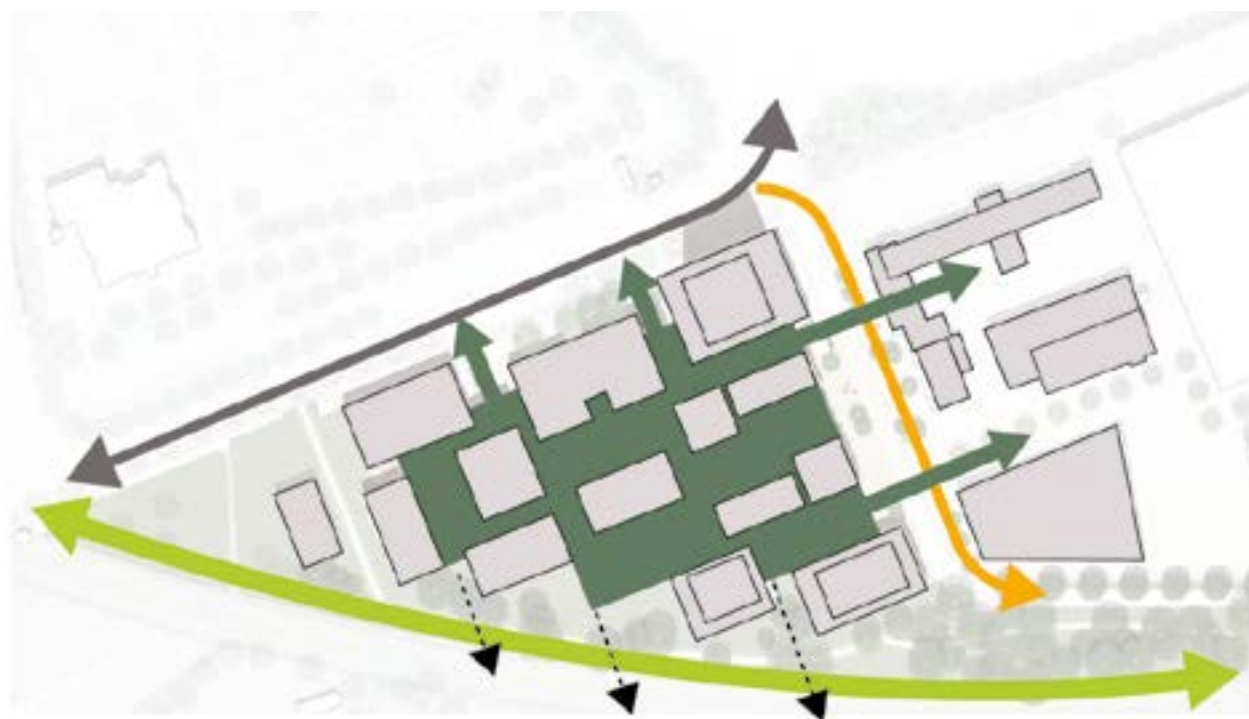
Een nieuwe groene woonbuurt in Hoorn

BuitenStad Hoorn vergoed een plek in de stad die nu geheel verhard is. De openbare ruimte van BuitenStad Hoorn ambieert een grotere doorwaadbaarheid van het gebied voor voetganger en fietser. Het is de eerste stap in het openbaren van de periferie van Hoorn voor nieuwe bewoners en gebruiker van de stad. Daarbij biedt het een groene, beschutte en diverse binnenwereld en geeft antwoord op de schaa sprong naar het landschap. De grote parkeergarage geeft de mogelijkheid een autovrije woonomgeving te maken waarbij de voetganger centraal staat. BuitenStad Hoorn wil verbindingen leggen tussen de binnenstad, het plangebied en het buitengebied. De openbare ruimte van de Berkhouterweg wordt eenduidiger, de groensingel langs Dampten wordt doorgezet in het plan richting landschap en de inwendige structuur zal aansluiten op het intern stedelijk weefsel van een nieuw woon- en werkgebied.

Elke hoogte heeft een eigen relatie met het landschap.



- langzaam verkeer route
- snelle verkeersroute
- actieve plint en uitkijk
- uitkijk
- plint
- wandelroute in parksfeer
- ingang beneden dek



Buitenwereld en Binnenwereld

1) Berkhouterweg

- logistiek/transport
- entrees in- en op het dek
- entree parkeergarage
- verblijfsruimte
- groen in gestructureerde lijnen

2) Dampdenplein

- zichtbare plint
- trappen
- pleinsfeer
- in, op en onder het dek
- ontmoeting en verblijf
- verharding
- losheid van boomgroepen
- shared space
- busluis, 1 richting

3) Groene singel

- groen/blauw zichtbaar
- het dek op
- interactieve rand
- ecologie
- parkachtige sfeer
- gevarieerde boomgroepen van wisselende grootte
- zonzijde
- zacht

4) Binnenwereld

- balkon
- social courts
- schakelruimten
- arrival courts

De openbare ruimte van BuitenStad bestaat uit vier onderdelen die verankering geven in de (toekomstige) omliggende ruimtelijk structuur en bovenal een eigen herkenbaar woongebied geeft.

De buitenzijden zijn daarbij volledig openbaar. Het binnengebied wordt opengesteld voor publiek en heeft een gradatie in het gevoel van openbaarheid. De inrichting is specifiek, divers en versterkt de eigen identiteit en het buurtgevoel.

Aan de **Berkhouterweg** zijn twee opgaven te verenigen. De doorgaande structuur van snelfietspad en rijbaan dient ongehinderd door te gaan terwijl Buitenstad een overzichtelijk en herkenbare entree dient te krijgen waar zowel auto als langzaam verkeer veilig een aangenaam uit en thuis kan gaan. Eenvoud en overzicht in een groene openbare ruimte zodat het bijdraagt aan de opmaat naar het westelijk gelegen buitengebied.

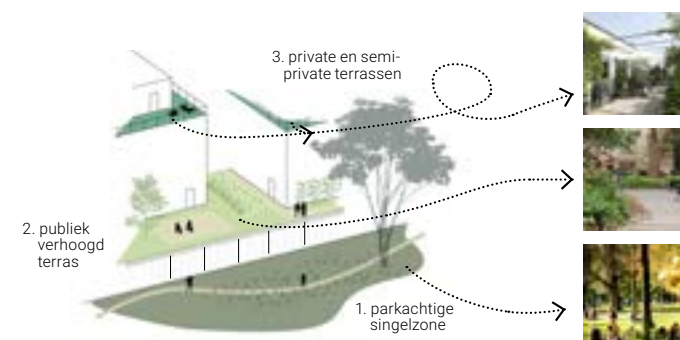
De groenstructuur van **Dampden** wordt in de zuidelijke rand doorgezet. Deze parkachtige rand wordt als Groene Singel met elementen van water, een lint van bomen langse een meanderend pad losjes opgezet. Het geeft een zachte lijn die binnenstad en buitengebied met elkaar gaat verbinden. Het profiel krijgt een reservering voor een aanvullende auto-ontsluiting die als een langzame parkway het gebied ontsluit.

Dit geeft de mogelijkheid om het laatste stuk Dampden te transformeren tot een **pleinruimte**. De plein-

ruimte biedt entree tot het commercieel programma in de plint en kan gaan aansluiten in de toekomstige campusstructuur richting Poort van Hoorn.

Het **woongebied** volgt de stedenbouwkundige principes van het collegemodel. Het geeft de kans een beschut, persoonlijk en gevarieerde en groene woonomgeving te geven. De openbare ruimte verdicht zich vanuit de oostelijke gelegen campus opzet via het plein in een aaneenschakeling van ruimtes. Deze groene ruimtes variëren in functie en karakter en hebben kenmerkende elementen die het verankeren in het stedenbouwkundig plan.

Groen is dus beleefbaar en ervaarbaar op verschillende niveaus in het plan. De mate van openbaarheid verschilt en op subtiële wijze door hoogteverschillen en routes wordt je je daar bewust van. Het meest openbaar is de parkachtige singelzone langs de zuidzijde van het plan die ook de verbinding vormt met de stad. Via het balkon is deze verbonden met BuitenStad Hoorn, en de buurtkamer vormt hier een sociale ontmoetingsplek waar stad en buurt elkaar ontmoeten. De verhoogde terrassen voelen al iets meer privé en als je verder omhoog gaat vormen terrassen en balkons aangename buitenruimtes om te genieten van zon, uitzicht en het zicht op groen.

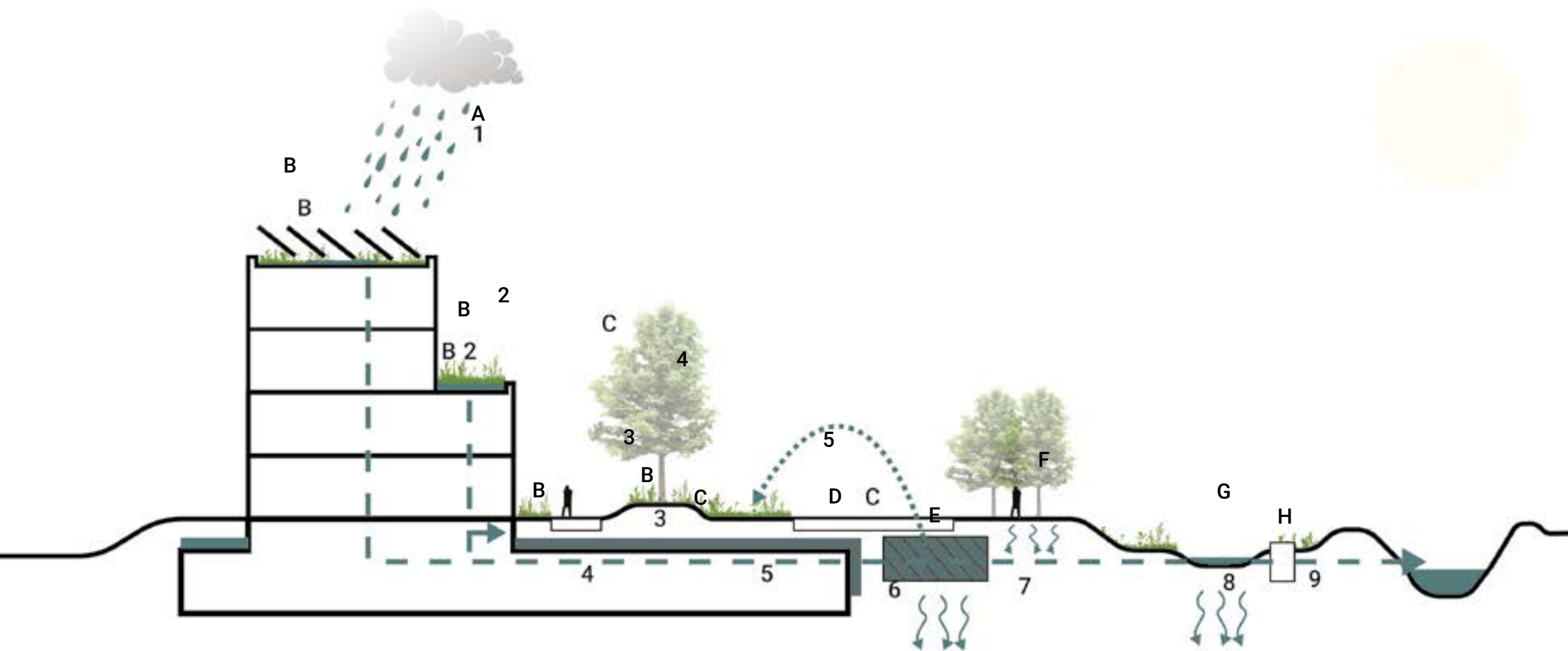




Water

De openbare ruimte van Buitenstad wordt klimaat-adaptatief met een grote aandacht voor de omgang met water. Het daklandschap dient zowel in natte tijden water te verwerken als in droge tijden voldoende water over te houden voor bomen en beplanting. Dit vraagt een voldoende dik dek met leeflaag en kunstmatige grondwaterspiegel wat ook wel een polderdak wordt genoemd. Dit vraagt een uitgebalanceerd systeem waarbij overmaat van water wordt vastgehouden of verdampt en bij droge tijden zo min mogelijk wateraanvoer noodzakelijk wordt.

De ambitie is om al het regenwater te infiltreren op het dek of om het af te voeren naar de groene rand aan de zuidkant. Door infiltratiekratten te gebruiken wordt het water (wel of niet zichtbaar) vast gehouden en gebruikt om op natuurlijke manier aan de waterbehoefte van de beplanting te voorzien. Door wadi's aan te brengen in de groene rand wordt het vastgehouden en zichtbaar gemaakt.



Spelen en sport

Het plan moet invulling geven aan de doelstelling uit het Masterplan Sport om meer openbare sportfaciliteiten met recreatieve netwerken te verbinden. Dit betekent dat in de openbare ruimte van het plangebied sport- en/ of beweegvoorzieningen moeten worden aangebracht in ongeorganiseerd verband voor alle leeftijden.

Het plan is intensief, er komen veel woningen in een vrij klein gebied. De doelgroep is startende, kleine gezinnen zonder of met weinig kinderen. Een klein speelprogramma past bij deze doelgroep. Uitnodiging tot spel voor de wat oudere kinderen wordt opgenomen in de zuidelijke, groene rand. Natuurlijke speel

elementen passend bij de sfeer die de groene rand uitstraalt. In het binnengebied worden speelelementen geplaatst die geschikt zijn voor de kleinste kinderen. Met name de binnentuinen lenen zich goed voor deze doelgroep, toezicht van bijvoorbeeld ouders is mogelijk op deze plekken.



speelplekken en aanleidingen

- 0 - 6 jaar
- 6-12
- 12-18



Bomenplan

Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven. In de volgende fase van de planontwikkeling wordt dit verder uitgewerkt.

Het plan krijgt maximaal 600 woningen wat betekent dat er maximaal 780 bomen dienen te worden geplant. Het plan kan voorzien in ca. 100 tot 130 bomen afhankelijk van eindgrootte en soortkeuze. Dit is niet toereikend en vraagt dus om andere oplossingen.

Vanuit de plangedachte zou de compensatie in de directe nabijheid kunnen plaatsvinden met bijvoorbeeld de opwaardering van de groenstructuur langs Dampden of verdere versterking van de Berkhouterweg. Een andere gedachte is om bomen bij aanplant in een grotere maat aan te planten.



- inheemse soorten planten en bomen, verschillende soorten kroonen, biodiversiteit, spontaniteit en uitnodiging voor vogels en vleermuizen
- losheid in grootte en plek, de bomen moeten in de verharding kunnen staan, klimaatadaptief, lang in het blad gedurende het seizoen en met mooie herfstkleuren
- windbestendige sterke bomen in bakken, klimaatadaptief, piramidale kroon
- laanachtige statige bomen, smalle opgaande kroon, moeten in verharding kunnen staan
- tuinsfeer, hoge sierwaarde, meerstammige bomen, struiken, klimaatadaptief, kleur en bloei, biodiversiteit



Levert het gebouw een bijdrage aan een levendig gebied? Welke functies worden erin gevestigd? Is er sprake van een gevarieerd (woning-)programma?

Een stadse buurt is meer dan alleen wonen. Levendigheid en reuring ontstaat als er ook voorzieningen zijn in een gebied. De locatie van BuitenStad Hoorn maar ook de dichtheid van het plan lenen zich hiervoor. De voorzieningen zijn bedoelt voor de bewoners van BuitenStad Hoorn maar ook voor andere inwoners van Hoorn, ze maken van de plek een bestemming en zorgen ervoor dat het gebied meer onderdeel wordt van de stad. De voorzieningen zijn complementair aan de binnenstad van Hoorn en vormen geen concurrentie.

Supermarkt

In de hoek Dampden- Berkhouterweg is ruimte gereserveerd voor een supermarkt van 2.900 m² bov en een aantal kleine aanvullende commerciële functies. De supermarkt ligt zo ideaal op een prominente zichtlocatie en is goed bereikbaar vanaf de Berkhouterweg. Daarmee wordt een extra verkeersbelasting in het gebied zelf op de Dampden voorkomen waardoor dit een luwe en aantrekkelijke verblijfsroute kan blijven. Vanaf de Berkhouterweg wordt de parkeergarage ontsloten die op maaiveld ligt, onder een dek, direct naast de supermarkt. Vanuit de garage kan men dus rechtstreeks de supermarkt in. De hoofdentree van de supermarkt ligt aan Dampden. Hier is ook een inpandig laad- en losdock opgenomen in het volume onder het dek. Vrachtwagen kunnen via

Draagt de plint van het gebouw bij aan de verlevendiging en sociale veiligheid van de omgeving?

De plinten van de gebouwen in BuitenStad Hoorn zijn zo vormgegeven dat deze zoveel mogelijk geactiveerd zijn. Het parkeren is echt ingepakt. Door entrees van woongebouwen, van individuele woningen, toegangen tot fietsenbergingen en de overige niet-woon functies aan de buitenranden van het gebied te situeren ontstaat een sociaal veilige en alzijdige uitstraling.

de bussluis het gebied richting met kruispunt verlaten zodat er zo min mogelijk manoeuvreer situaties ontstaan en het zo veilig mogelijk is.

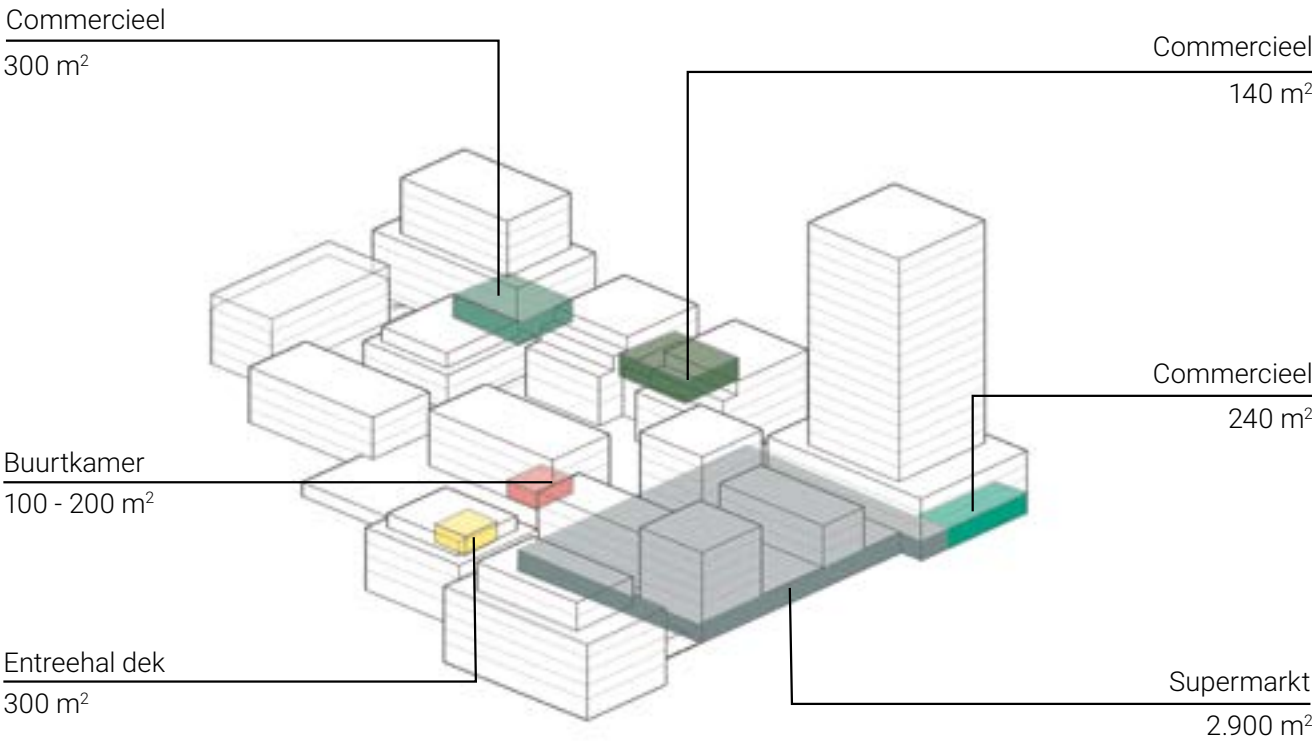
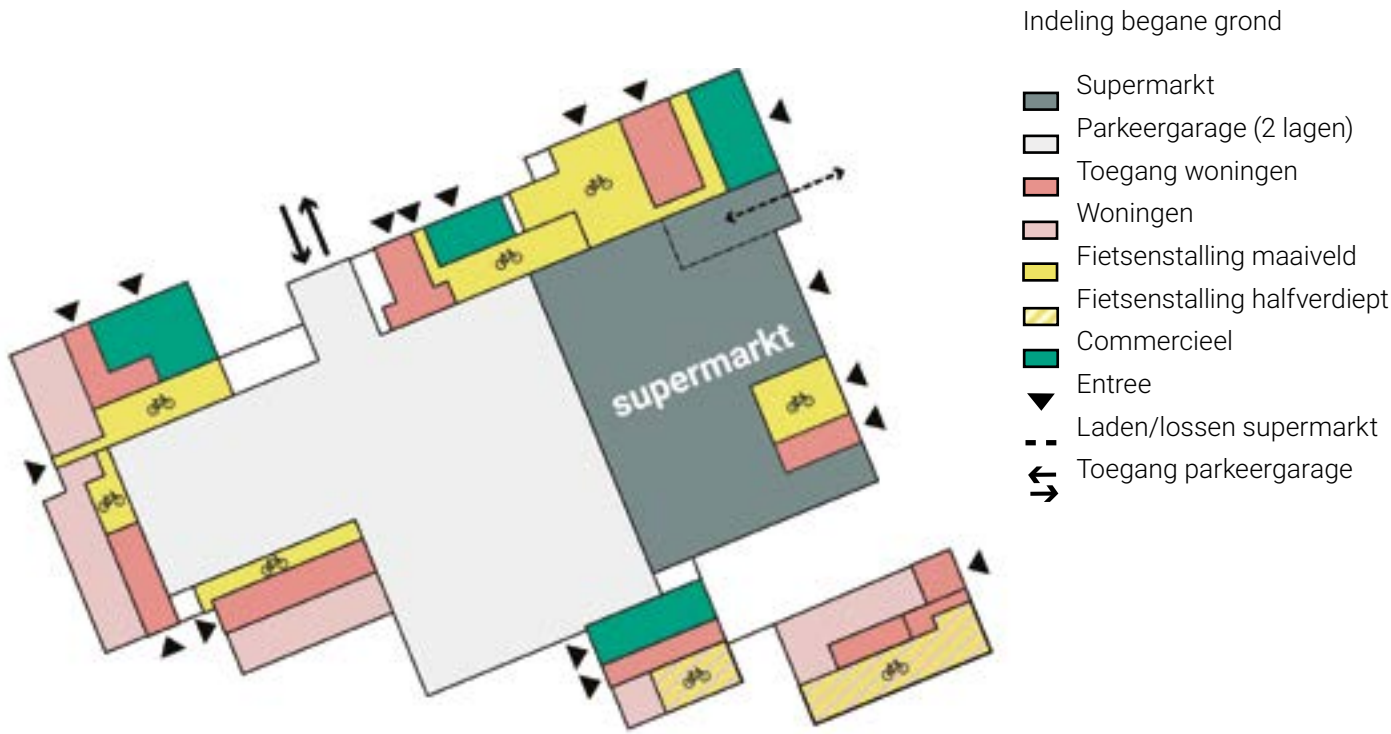
Een buurt met een hart

De supermarkt is voor alle inwoners van Hoorn maar in de BuitenStad Hoorn maken we ook een hart voor de buurt. Een fijne ontmoetingsplek, een buurtkamer waar je een kop koffie kunt drinken, een lunchafspraak kunt maken, een feestje kunt geven, lekker kunt werken of bijvoorbeeld 's avonds een cursus of opleiding kunt volgen De buurtkamer ligt in het hart van het plan, centraal gelegen en gekoppeld aan de belangrijkste routes over het dek, op de zon en met ruimte voor een terras op het balkon. De buurtkamer zien we als daghoreca (horecabedrijf categorie 2).

Overige voorzieningen

Op een aantal plekken in het plan is in de plinten aanvullende ruimte opgenomen voor voorzieningen. Gedacht wordt aan een sportvoorziening, een gedeel- de werkplekken concept, zorgfuncties of kleinschalige kantoorruimte. Op deze plekken is het minder fijn wonen en kan juist een dergelijke functie zorgen voor een goede aansluiting op maaiveld.

In de huidige situatie is het Dampden gebied een werk/ bedrijvengebied en is het 's avonds een onveilige plek. Door de woningen die in het gebied gerealiseerd worden zijn er 'ogen op straat' en verbetert de sociale veiligheid enorm.



Concept



Is het gebouw flexibel genoeg om het om te kunnen zetten naar andere functies, of bijvoorbeeld grotere of kleinere woningen?

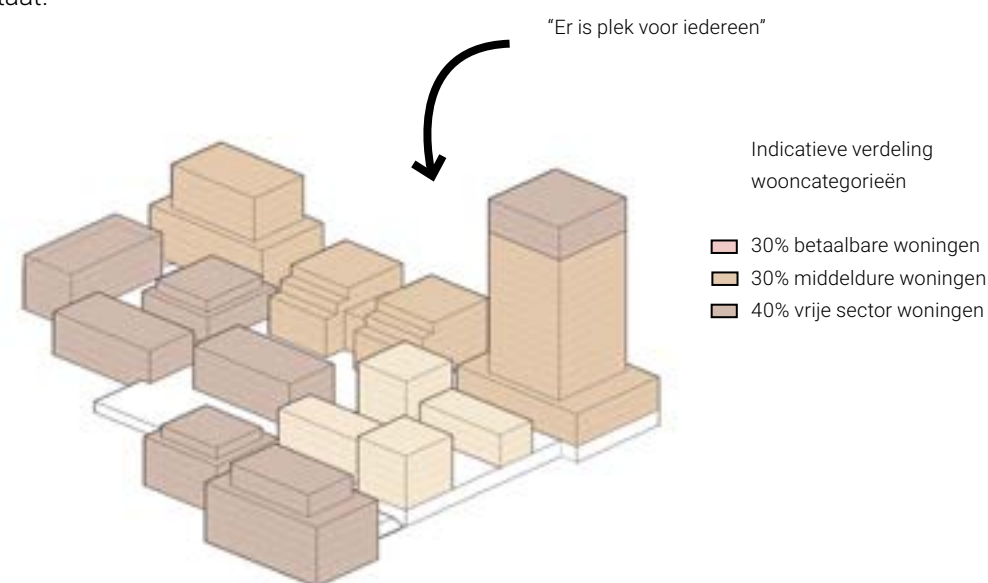
Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer betaalbare woningen en een betere doorstroming in de betaalbare- en middencategorie. Het plan voor BuitenStad Hoorn levert daar een belangrijke bijdrage aan.

Typologieën en flexibiliteit

De 12 woonblokken verschillen van opzet waardoor subtiele variatie in het plan ontstaat. Een deel van de blokken heeft een portiek ontsluiting (4-6 en 8 spanners), een deel van de blokken heeft een galerij ontsluiting. De galerijen zijn kort en zo ontworpen dat de gevel dezelfde kwaliteit heeft als de overige portiekblokken. In de plinten van een aantal blokken zijn bijzondere woningtypes opgenomen, soms over twee lagen, om een goede aansluiting met het maaiveld te krijgen. De woninggrootte varieert tussen de 45 m² en 120 m², waardoor een gevarieerd aanbod ontstaat.

De woningplattegronden zijn zo opgesteld dat maximale woonkwaliteit ontstaat, woningen zijn georiënteerd op de groene binnenhoven en op de zon. Slechts op een zeer beperkt aantal plekken in het plan is de oriëntatie van de woningen op noord-west. Pal noord georiënteerde woningen komen niet voor. De principe plattegronden zijn opgenomen in de bijlagen.

Het gehele plan is uitgezet op eenzelfde ontwerpmodule waardoor het plan gemakkelijk kan worden uitgewerkt in meer grotere of meer kleinere woningen. De toren heeft een bijzondere opzet doordat hier verschillende prijscategorieën gemixt worden in één gebouw en doordat er nog de nodige flexibiliteit zit in de plattegronden. Afhankelijk van de marktsituatie en de actuele vraag kan gevarieerd worden met het aantal woningen per laag. De footprint van de toren is geschikt voor een 8 spanner maar er kunnen of 6 of 4 woningen per laag aangeboden worden.



Is het gebouw natuurinclusief gebouwd?

Klimaatbestendig

Het plan biedt een grote afwisseling in zon en schaduw. De sun-spots zijn gedurende het jaar van groot belang voor de bewoners. Gelijktijdig zal met het bomenplan en vegetatie hittestress voorkomen worden. Inrichtingsprincipes ten behoeve van klimaatadaptatie worden ingezet. Schaduw op verhardingen, groene daken voor koeling en het beperken van de verhardingen. De verhardingen laten het water door in de onderlaag.

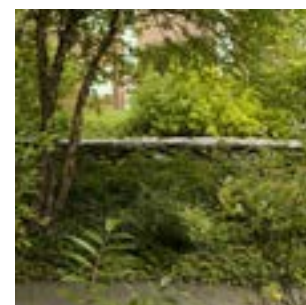
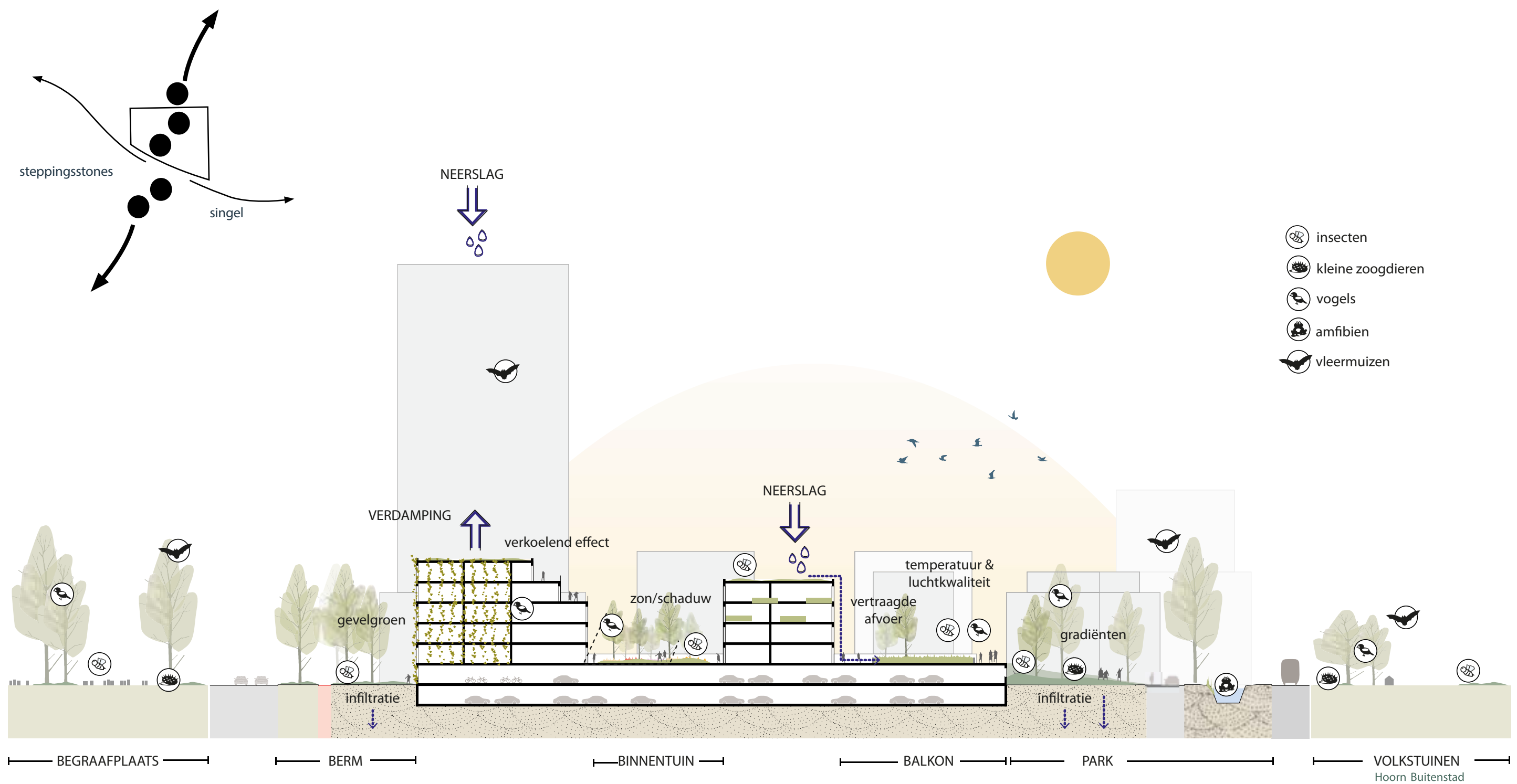
De wateropgave is hierbij essentieel. De totale hoeveelheid verharding in het gebied neemt ten opzichte van het huidige autobedrijf af. De nieuwe inrichting wordt afgekoppeld van het riool zodat regenwater in het gebied blijft of vertraagd wordt afgevoerd. De inrichting en opbouw van het daklandschap is essentieel voor buffercapaciteit, verdamping en de warmteregulatie van het gebouw. Bij piekbuien zal het dak gedeeltelijk kunnen bufferen en gedeeltelijk zuidwaarts afvoeren in het landschap en de bestaande sloten. Nadere berekeningen moeten uitwijzen of dit nog aanpassingen vraagt in de loop van het water. De huidige slotenstructuur gaat inwaarts de stad. Met relatief eenvoudige ingrepen zou het water wellicht beter de stad uit worden gevoerd via de landschappelijke verbinding in de spoorzone. Daarmee kan het op stadsniveau als groen-blauwe structuur zowel voor klimaat als biodiversiteit een grotere rol spelen.

Duurzaam en natuurinclusief

Buitenstad wordt een groen plan en wordt ten opzicht van de huidige volledige verharde situatie zonder natuurwaarden altijd een verbetering voor flora en fauna.

Het plan bestaat grotendeels uit een dek met leeflaag wat als volwaardige groene ruimte wordt ingericht. Bomen vormen de tussenlaag en verbinding met de omliggende openbare ruimte. Hierbij wordt ingezet op variatie en bijdrage in de biodiversiteit voor insecten en vogels. Versterking van de groenstructuur geeft kansen voor natuurwaarden op de grotere schaal en de verbinding van leefmilieus voor plant en dier. Het lager gelegen gebied is nat en zal meer water minnende soorten aantrekken; op de hoger gelegen daken zullen ook warmere ruimtes ontstaan met warmte minnende of droogt minnende soorten. Het plan biedt dus kansen in gradiënten van nat en droog en koel en warm. In oost-west richting kan op de natte structuur in gezet daarnaast zal het volkstuinen milieu aansluiten op het binnenmilieu van BuitenStad Hoorn. Parktuinen met grote variatie in beplantingen. In deze diversiteit van milieus dragen de gebouwen bij. Groene daken, muren en met nestgelegenheid en klimplanten.

In termen van circulariteit wordt een groen dak voorgesteld dat enerzijds voldoende pakket en dakbelasting kan bieden om een volwaardige tuin of parkinrichting kan geven. Anderzijds is er een directe relatie tussen de hoeveelheid te bouwen constructie en pakketdikte waarbij we een overmaat aan materiaalgebruik voor beton en staal willen voorkomen. Buffering van water op de kavels, waardoor het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt ontlast. Een richtlijn hierbij is een regenbui van 60 mm per uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen.



(Verslag van) Participatie met belanghebbenden

P.M.



invloedsfeer schiphol: BuitenStad ligt
buiten deze contour

Omgeving

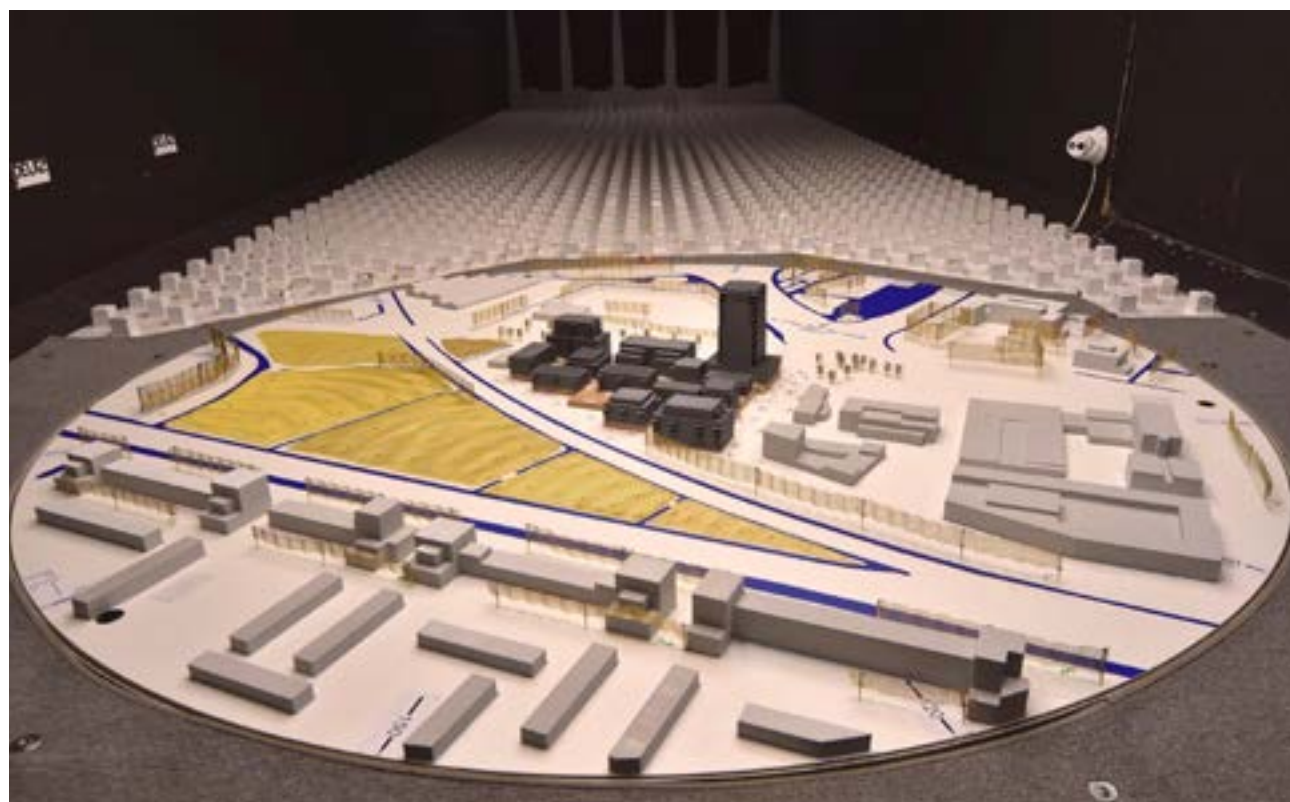
Is er getoetst op juridische hoogtebeperkingen?

Buitenstad is getoetst en ligt buiten het gebied van beperkingen van vliegverkeer en straalpaden.

Windklimaat: voor gebouwen boven 30 meter hoogte wordt een windhinder onderzoek conform NEN 8100 aangeleverd

Buitenstad is door middel van schaalmodel een windtunnelonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken en beoordelen van het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw. Naar aanleiding van de eerste meetresultaten is vervolgonderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden om het windklimaat te verbeteren.

Ten gevolge van aanpassingen van de geplande bouwmassa en het toevoegen van een uitgekiende terreininrichting is het te verwachten windklimaat in het plangebied sterk verbeterd, waardoor een beoordeling slecht voor doorlopen en een overschrijding van het gevaarcriterium kan worden voorkomen. Er is in die situatie overal sprake van een goed tot matig windklimaat voor het criterium doorlopen.



maquette t.b.v. windtunnelonderzoek

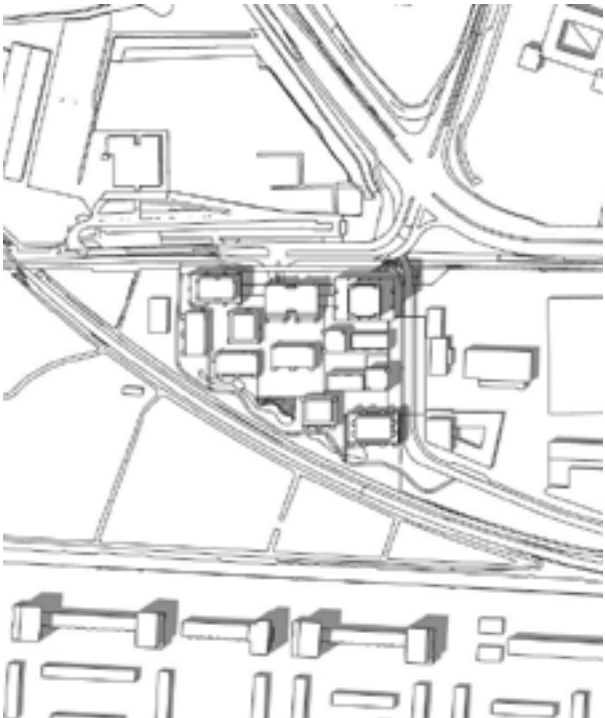
Met schaduwdiagrammen wordt getoetst of in de omgeving schade door schaduw plaatsvindt. Alle plannen voldoen tenminste aan de lichte TNO-norm, zowel naar de omgeving als voor woningen binnen het plan



9.00



12.00



15.00



18.00

21 juni



9.00



12.00



15.00



18.00

23 september

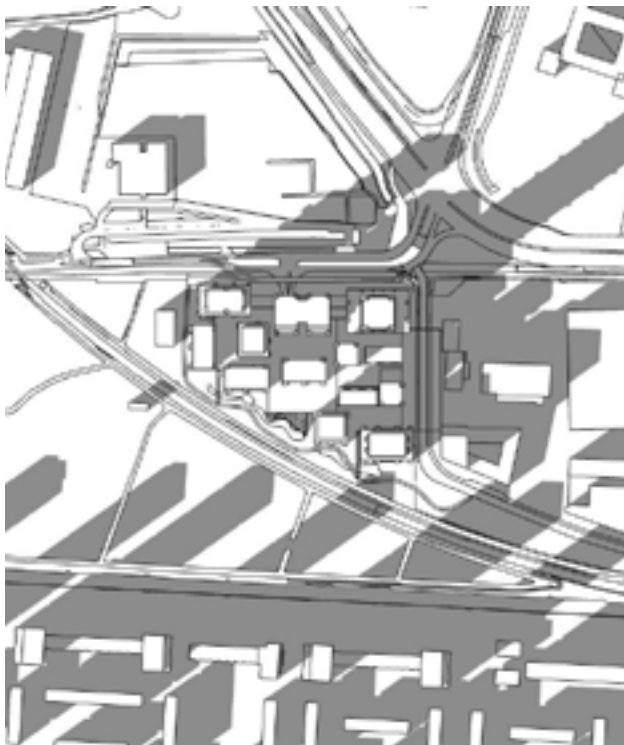
Met schaduwdiagrammen wordt getoetst of in de omgeving schade door schaduw plaatsvindt. Alle plannen voldoen tenminste aan de lichte TNO-norm, zowel naar de omgeving als voor woningen binnen het plan



9.00



12.00



15.00



18.00

22 december



9.00



12.00

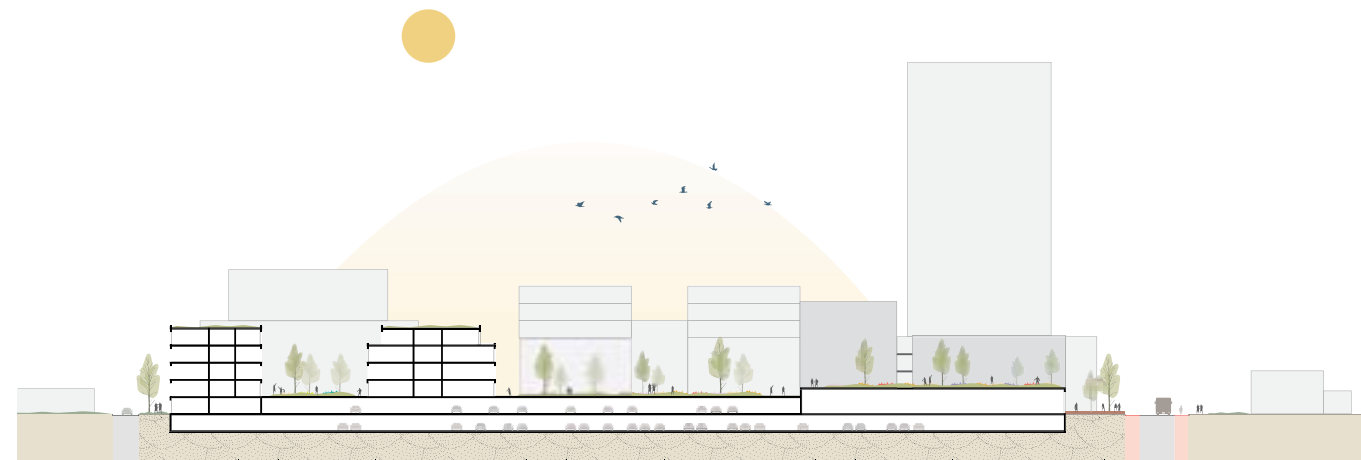


15.00

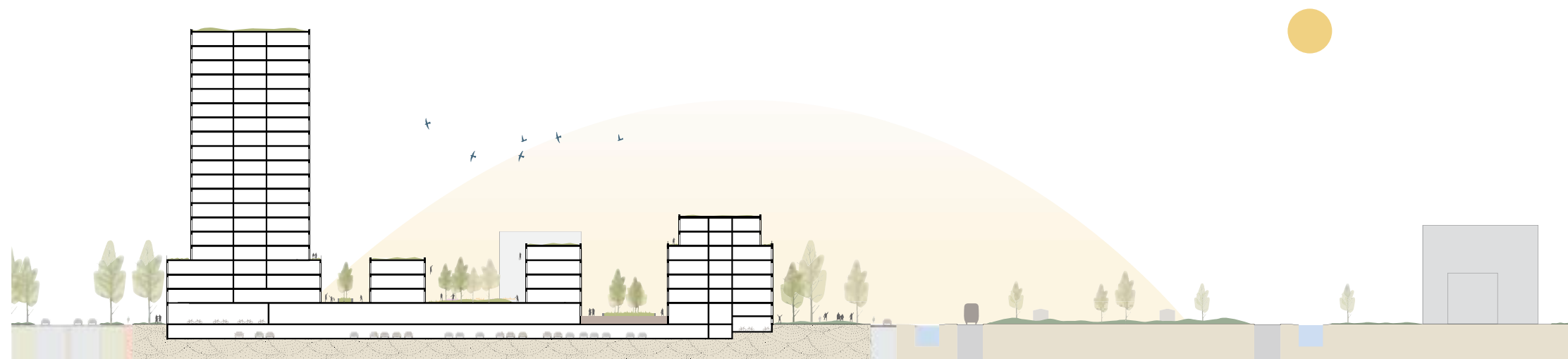


18.00

21 maart



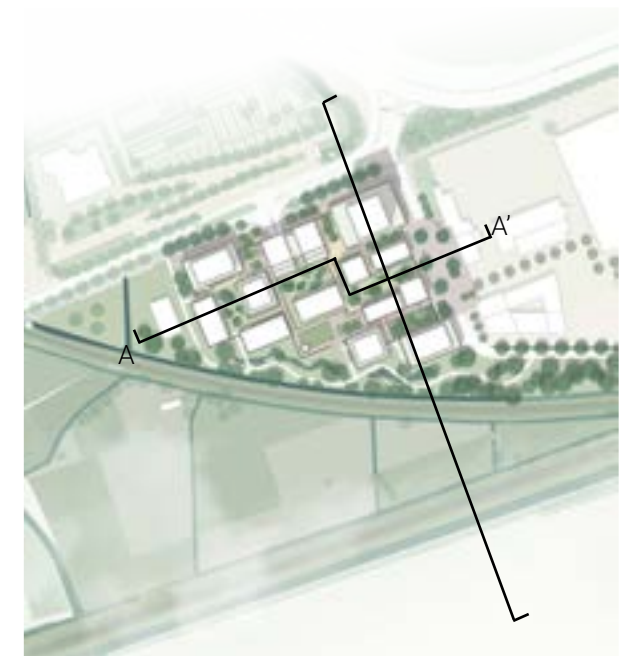
doorsnede AA'



doorsnede BB'

Met tekeningen van zichtlijnen uit de omgeving wordt aangetoond dat omwonenden geen onevenredige schade ondervinden in verband met uitzicht en privacy in achtertuinenx

Rondom BuitenStad zijn geen directe omwonenden. Aan de overzijde van het spoor zijn op ca 140 meter de eerste woningen gepositioneerd (zie doorsnede BB')



Parkeren: gebouwen hoger dan 8 lagen hebben een inpandige parkeeroplossing, die niet zichtbaar is vanaf de straat (dus tenminste achter een andere functie of ondergronds Bezoekersparkeren mag op de openbare weg opgelost, mits daar voldoende ruimte gevonden kan worden.

Parkeren auto's

Alle auto's van BuitenStad Hoorn staan in een gebouwde parkeervoorziening op de locatie, er zijn dus géén auto's in het zicht. Het parkeren is verdeeld over twee lagen, één laag sluit aan op de supermarkt op maaiveld, de andere laag ligt volledig ondergronds. Boven op de parkeergarage wordt een groen dek aangelegd, hierdoor krijgt de locatie ondanks de hoge dichtheid bebouwing een hele groene uitstraling. Het dek niveau kent een 3 tal verschillende hoogtes en trapt net als de bebouwing af richting het spoor. Dit versterkt het gevoel van intieme ruimtes tussen de woningblokken en sluit aan op de college gedachte, de ruimtes op het dek worden gedefinieerd door kleine hoogteverschillen waardoor verschillende plekken ontstaan.

Omdat we excellente fietsvoorzieningen aanbieden in BuitenStad Hoorn kiezen we voor een lage parkeernorm. In de parkeergarage is onderscheid gemaakt tussen het bezoekersparkeren en het parkeren voor de voorzieningen. Dit vindt plaats op de begane grond direct ontsloten vanaf de ingang van de Berkhouterweg. Op laag -1 bevindt zich het bewoners parkeren. Op de begane grond laag dicht bij de in- en uitgang is ruimte gereserveerd voor elektrische deelauto's. We zetten maximaal in op het gebruik van deelauto's om eigen autobezit terug te dringen. Dit sluit ook goed aan op de behoefte van de doelgroep, mensen met een stedelijke leefstijl. De parkeerbalans en onderliggende berekening is opgenomen in de bijlage.



Duurzaamheid: ook voor hoge gebouwen gelden de duurzaamheidseisen van de gemeente Hoorn

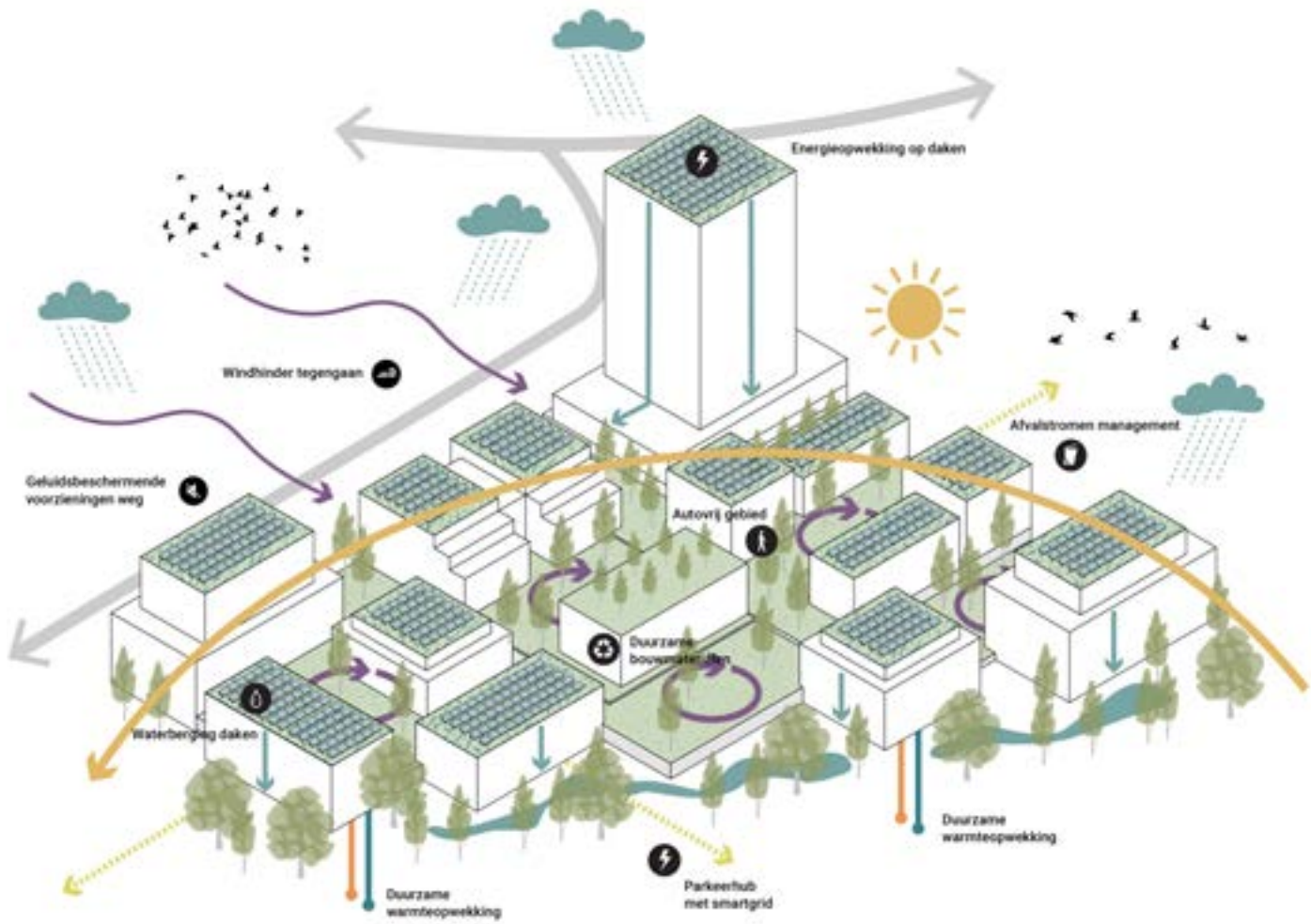
Energie

Middels een collectieve WKO bron wordt BuitenStad Hoorn voorzien in de warmte en koude vraag. De mogelijkheid bestaat om de capaciteit van de WKO uit te breiden ten behoeve van naastgelegen gebieden. In de energie behoefte van voornoemde systeem wordt voorzien middels zonnepanelen en aansluiting op het stroomnet. De totale hoeveelheid zonnepanelen zal worden bepaald door de BENG en beschikbare ruimten. Overcapaciteit aan zonnepanelen wordt ingezet voor algemene voorzieningen en daarna pas voor individuele woningbouw. Uitgangspunt is Bouwbesluit en de BENG.

Duurzaam bouwen

Er wordt een analyse gemaakt van aanwezig reststoffen binnen de plangrens en de mogelijkheid voor hergebruik als “granulaat, rest stof, rest component, bouwelement en bouwdeel” op basis hiervan wordt samen met de adviseurs een besluit genomen welke “granulaat, rest stof, rest component, bouwelement en bouwdeel” we binnen het plan kunnen hergebruiken.

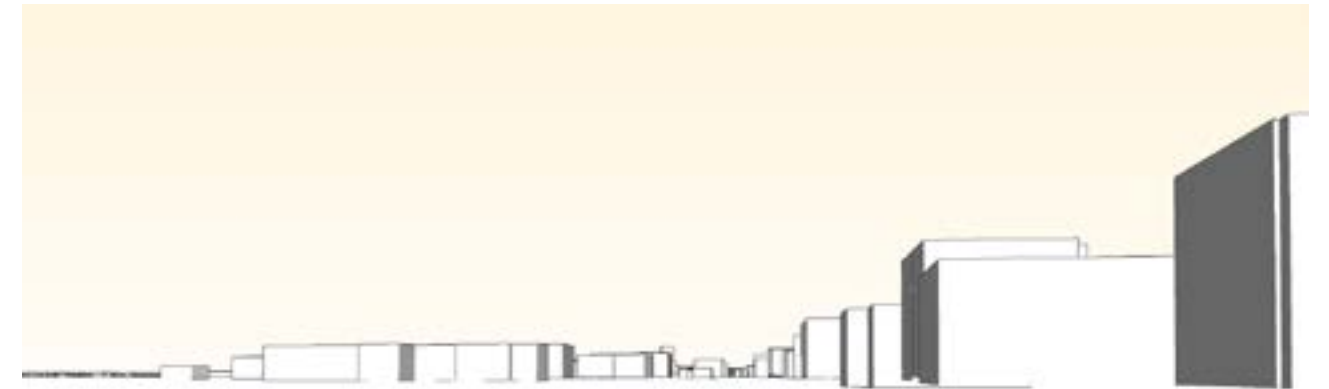
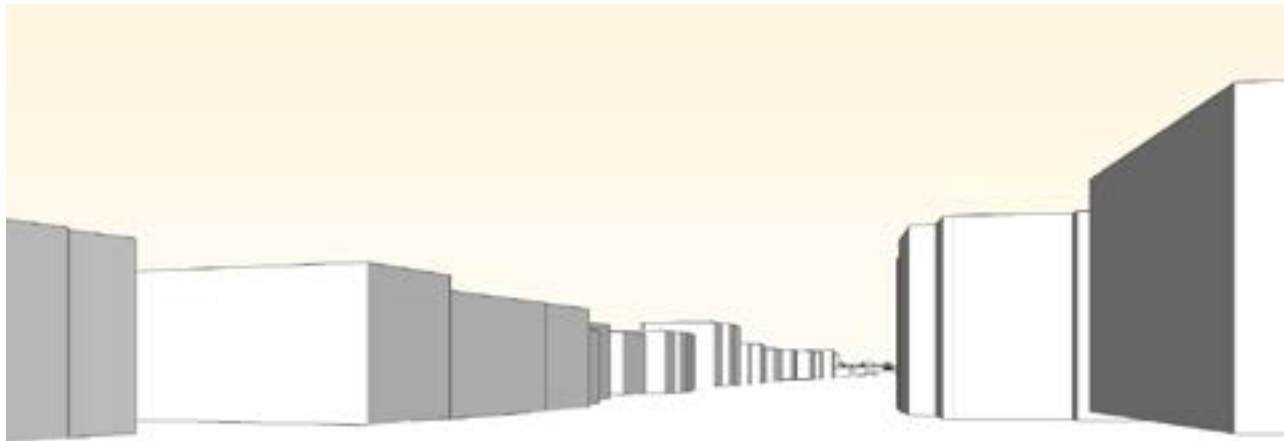
p.m. aanvullen laatste onderzoeken



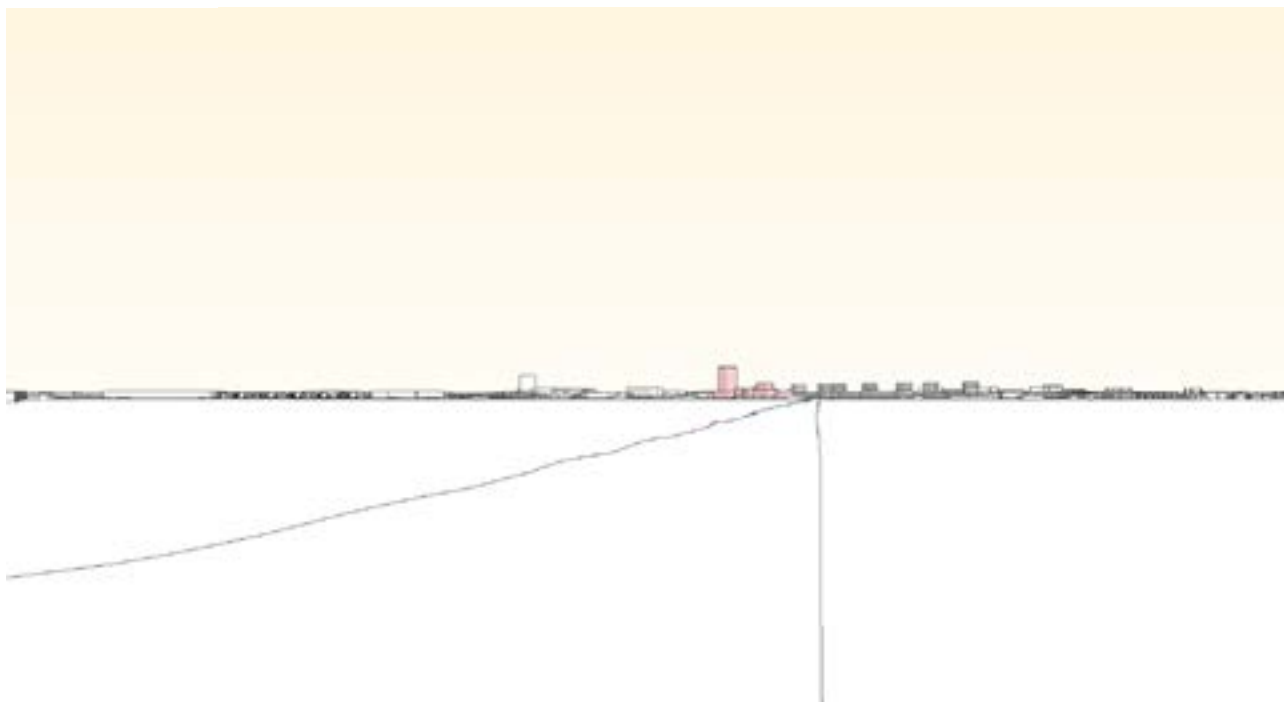


Landschappelijke inpassing

Met tekeningen vanaf het Markermeer en vanuit het landschap wordt inzichtelijk gemaakt wat de effecten van het gebouw op het silhouet van de stad is. Als het gebouw zichtbaar is van grote afstand, draagt het door zijn ontwerp ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het beeld van de stad als geheel.



1. Wognum

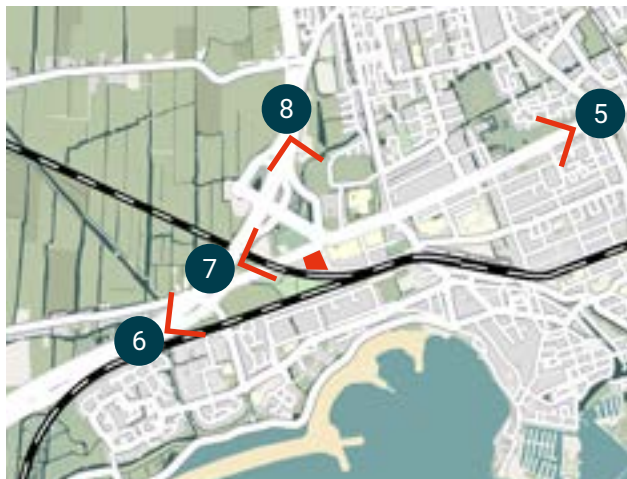


3. Oosteinde

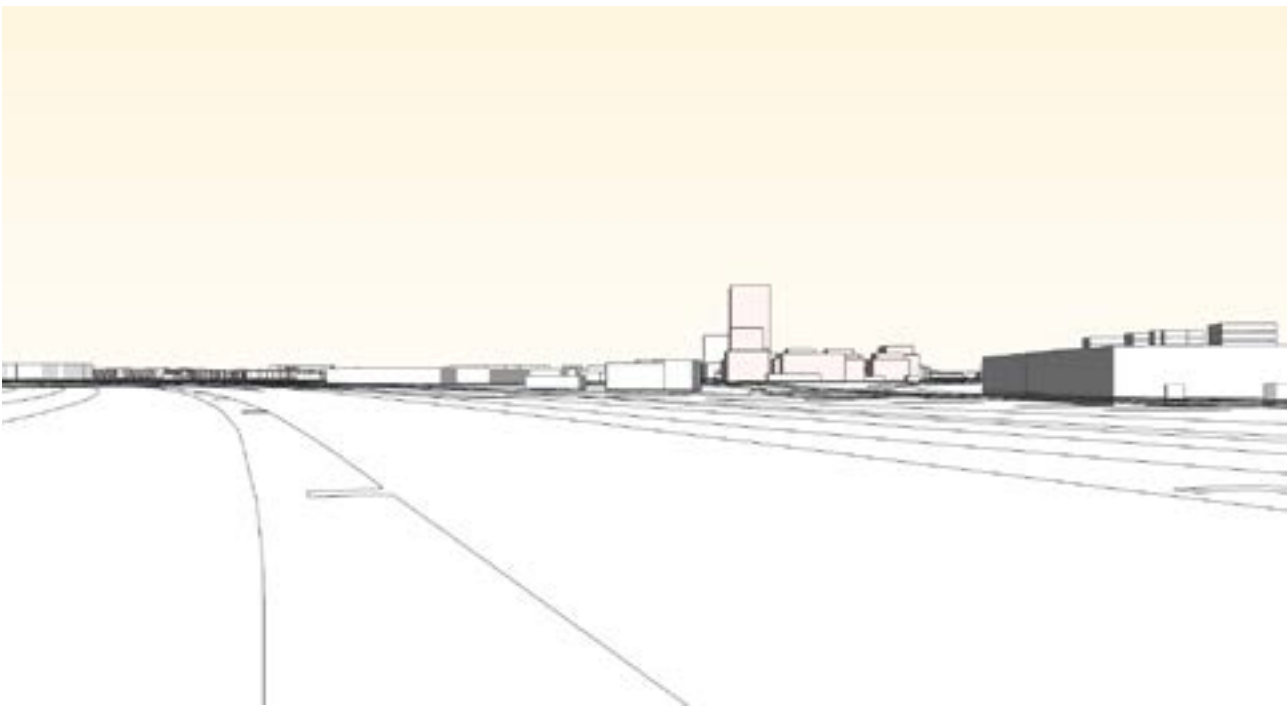


2. polderlandschap

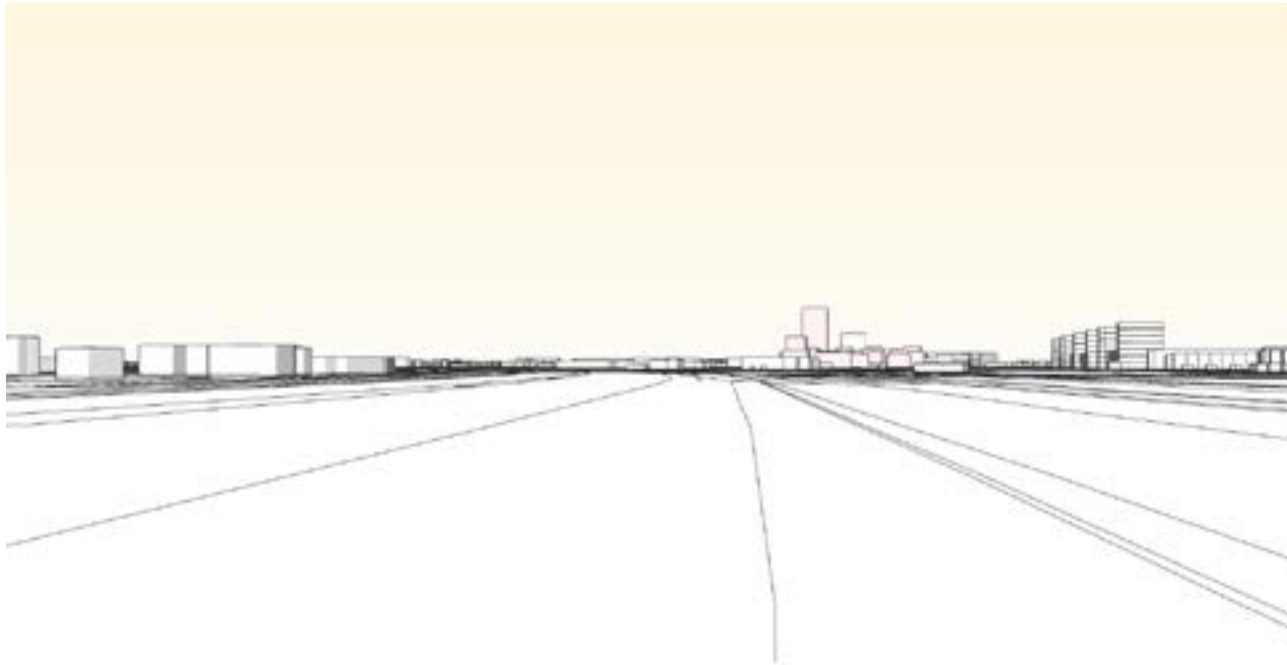
4. Markermeer



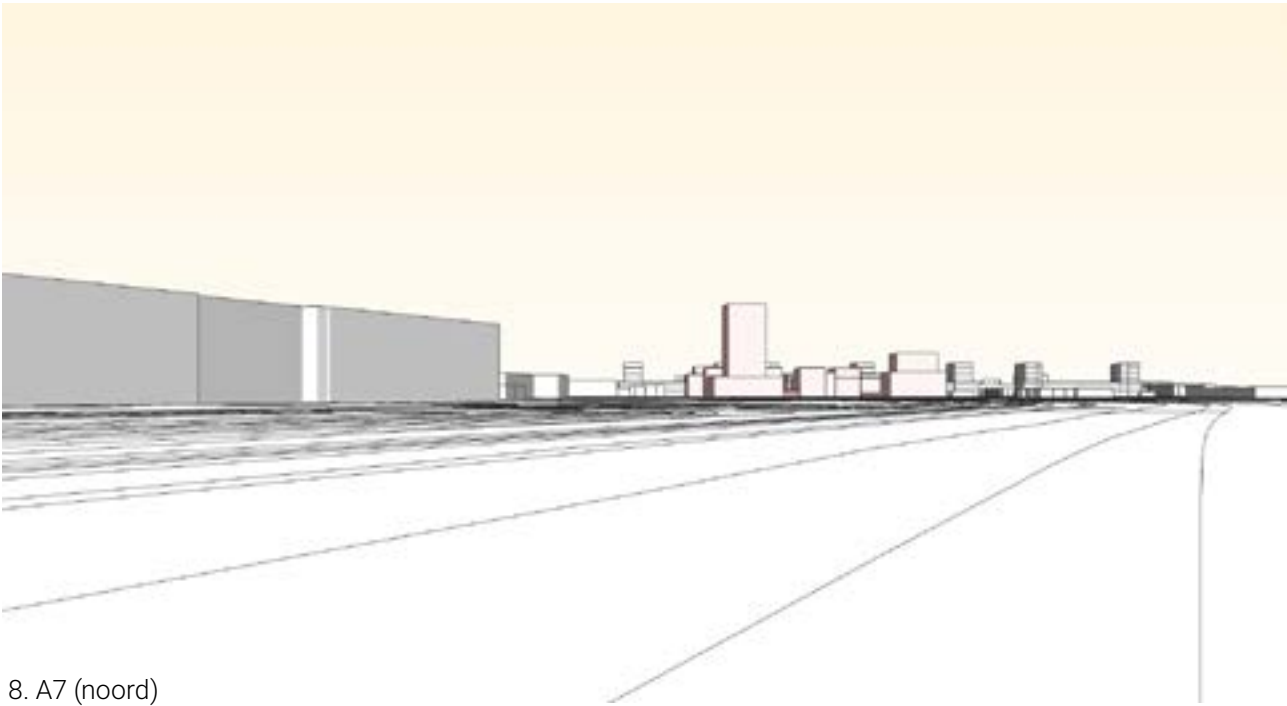
5. Provincialeweg (oost)



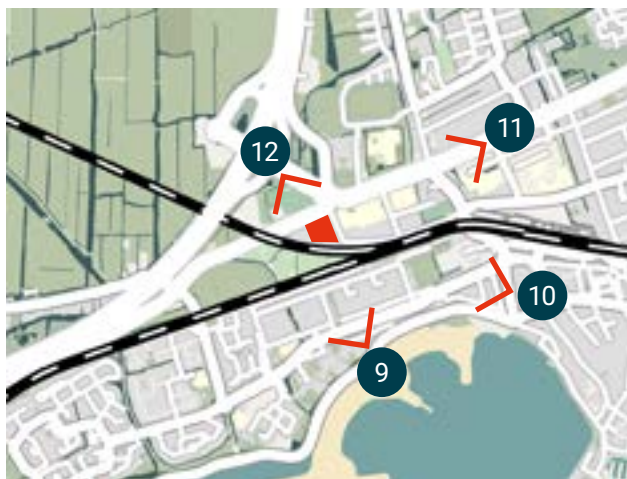
7. A7 (west)



6. A7 (west)

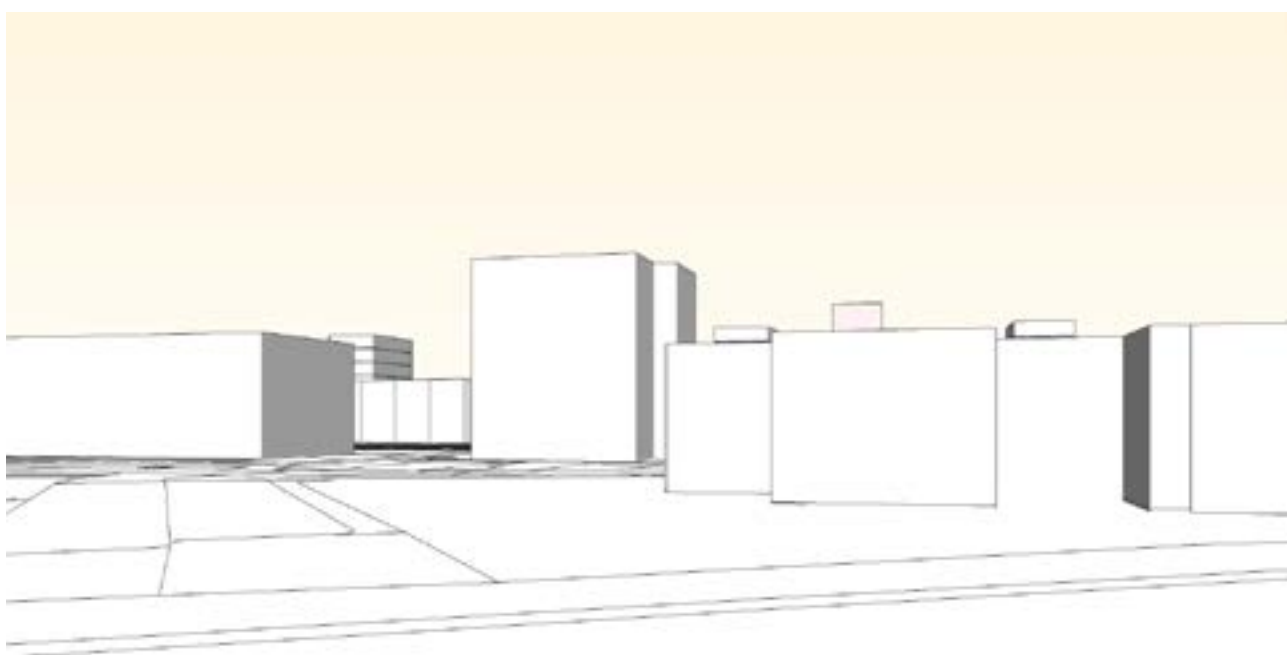


8. A7 (noord)

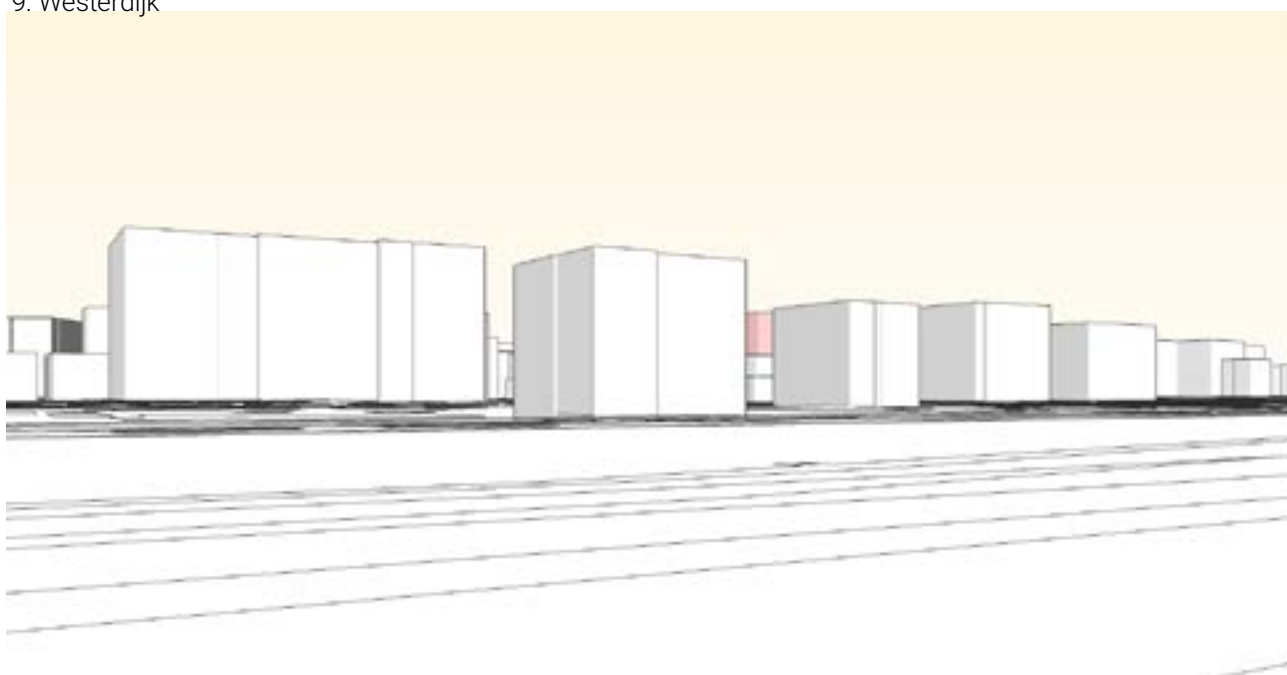


Landschappelijke inpassing

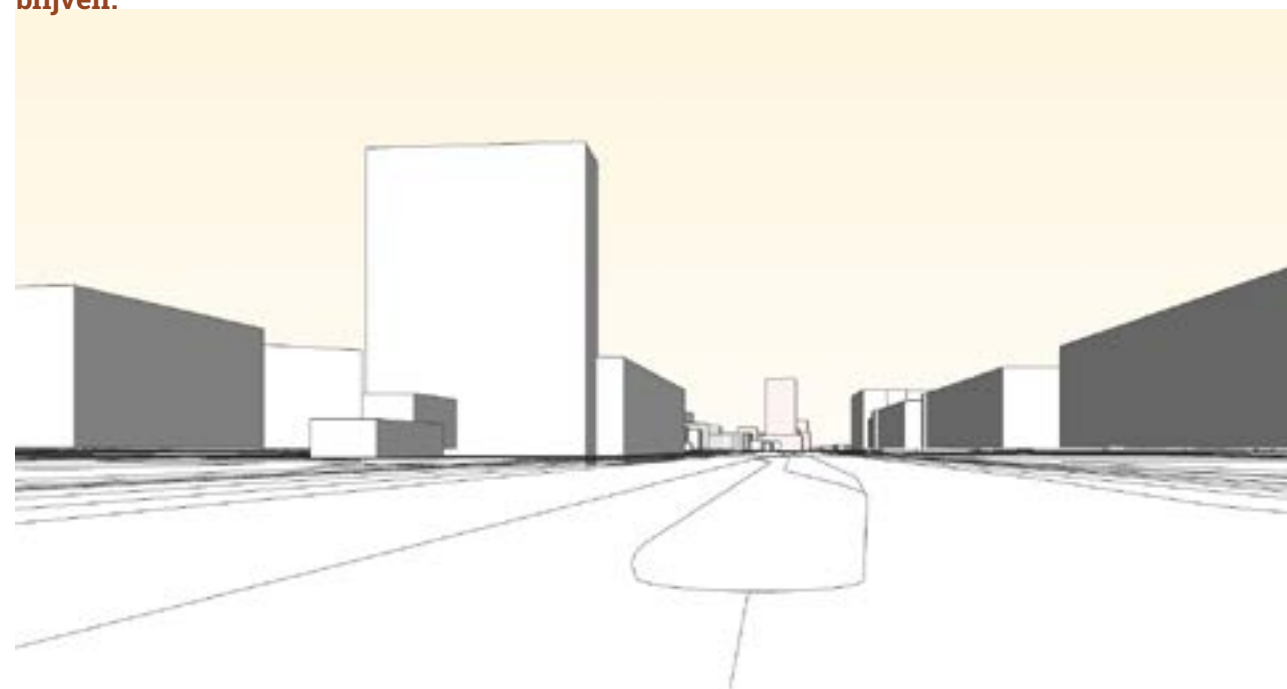
De zichtbaarheid van het gebouw vanuit de monumentale binnenstad en de oude linten wordt in beeld gebracht door het gebouw op schaal in te tekenen in foto's van de belangrijkste straten en pleinen, met de uitdrukkelijke restrictie dat hoogbouw nooit het volledige beeld vanuit deze omgeving mag blokkeren, in de as van de straat moet de lucht zichtbaar blijven.



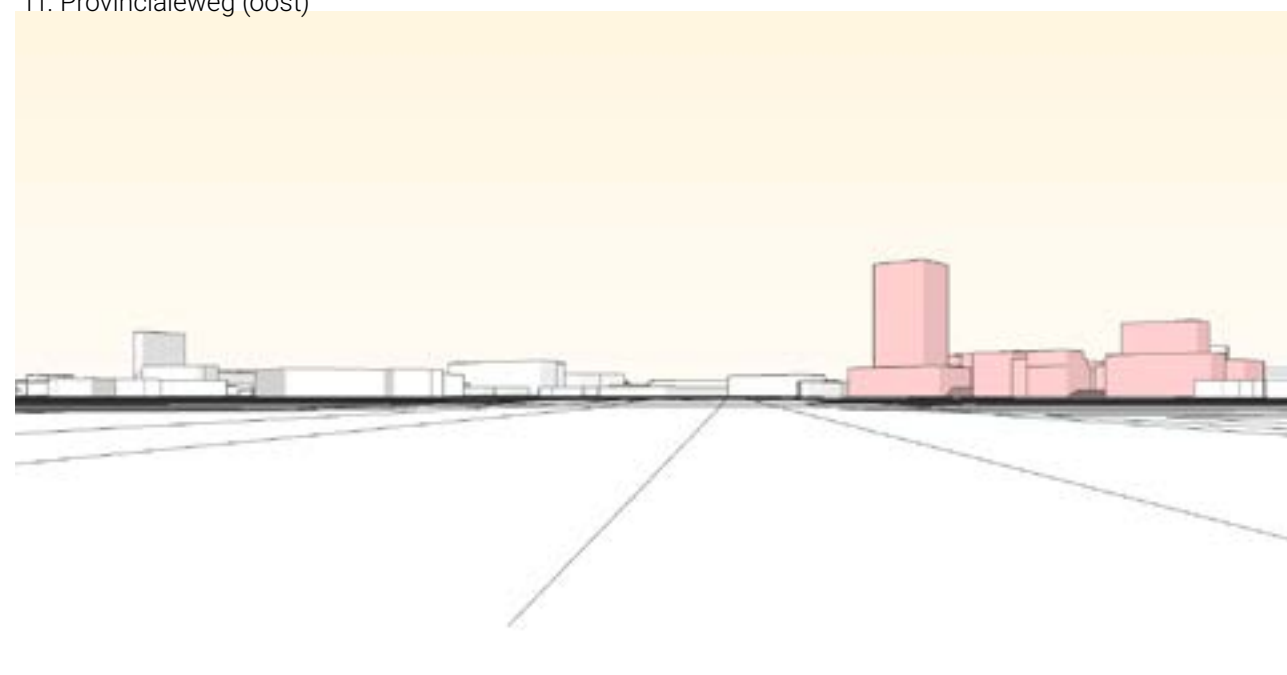
9. Westerdijk



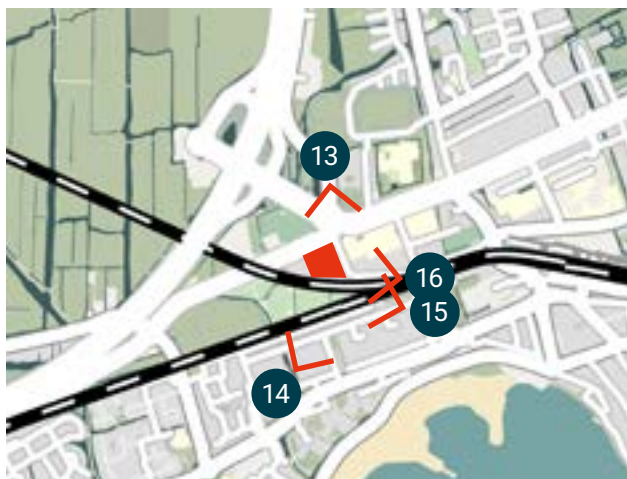
10. Vale Hen



11. Provincialeweg (oost)

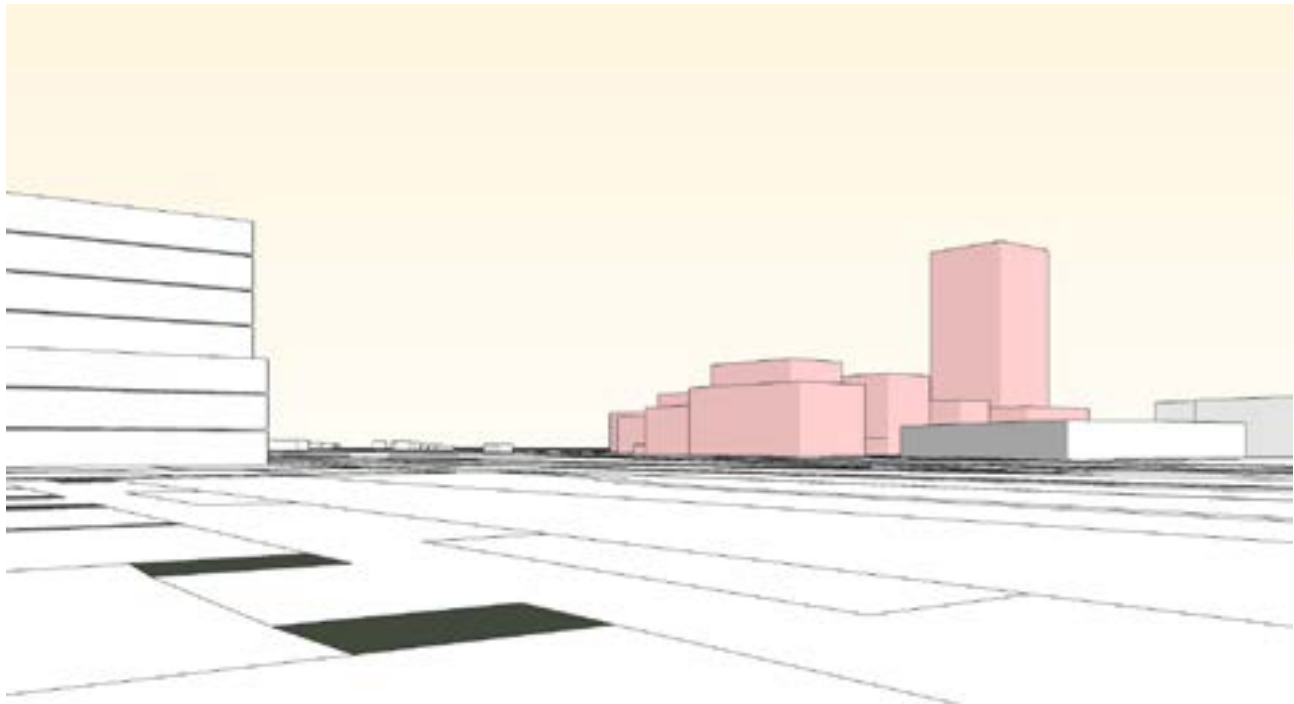
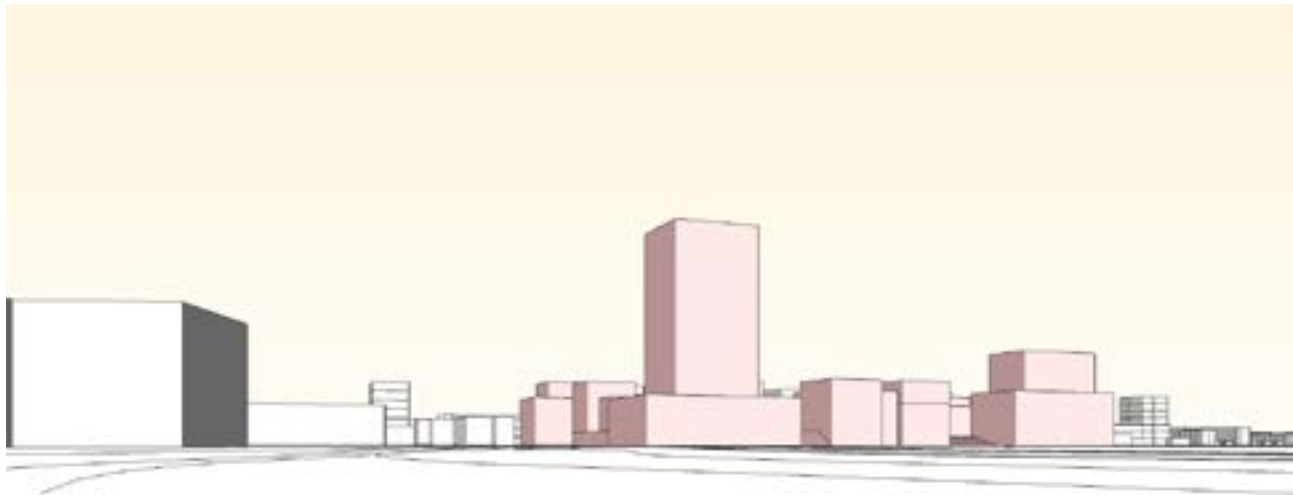


12. Provincialeweg (west)



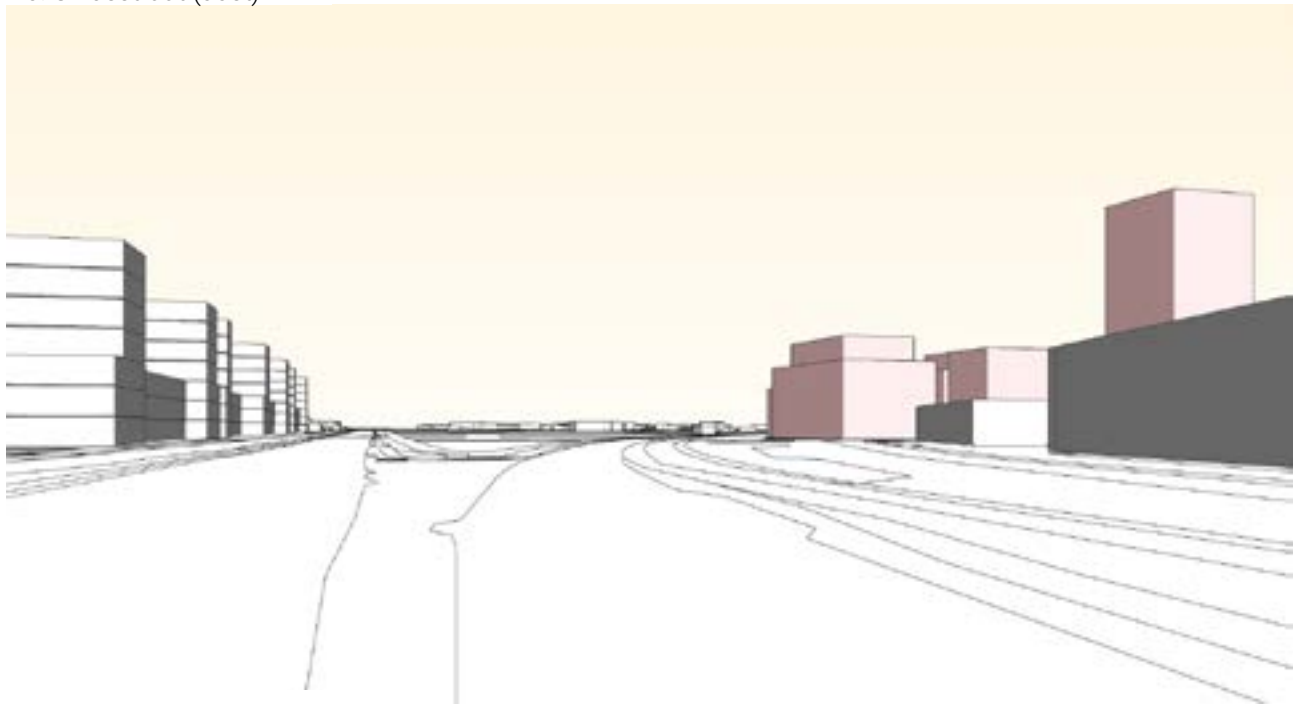
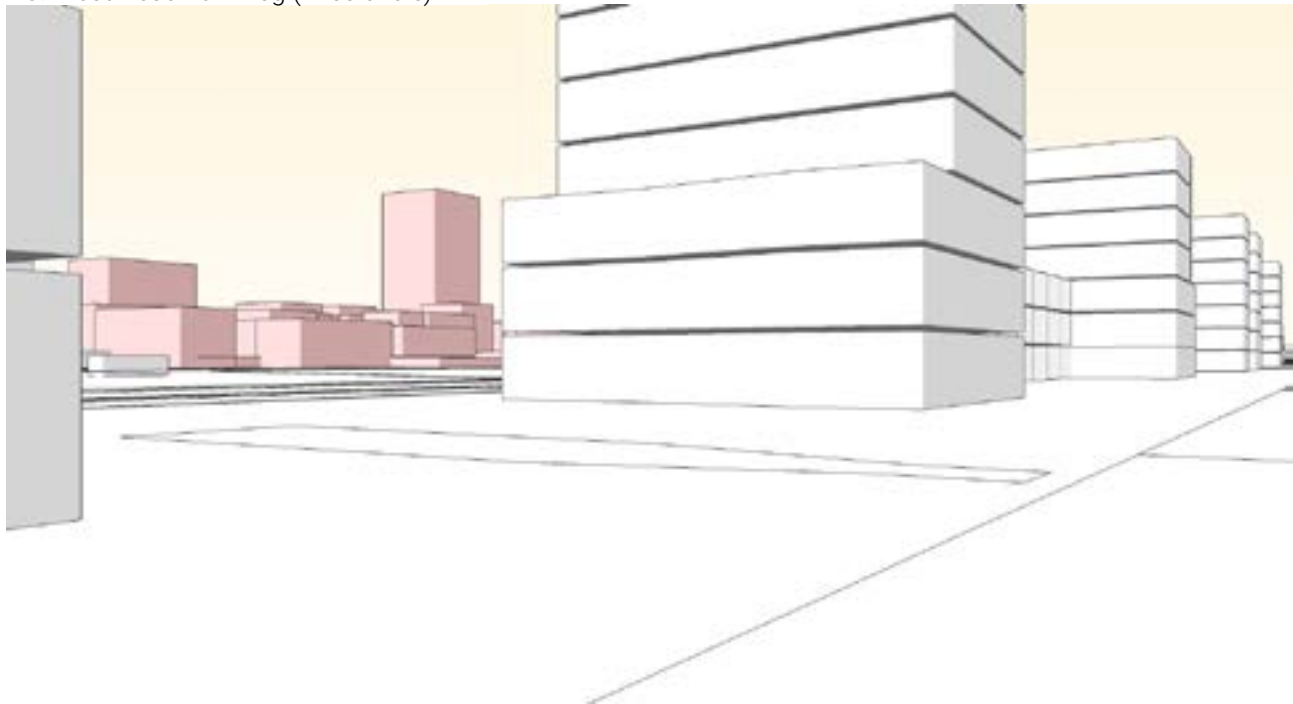
Landschappelijke inpassing

Ook in de directe omgeving wordt het effect in beeld gebracht van het gebouw op zichtlijnen vanuit de aanrijroutes en lange zichten in de stad (staat de toren op een logische plek).



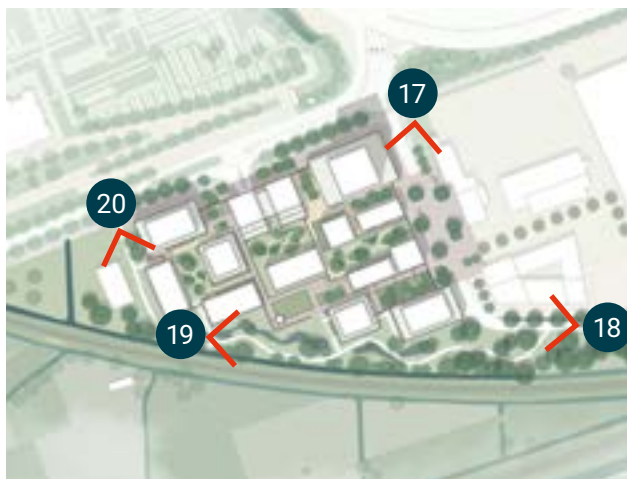
13. Westfriese Parkweg (Missiehuis)

15. Siriusstraat (oost)

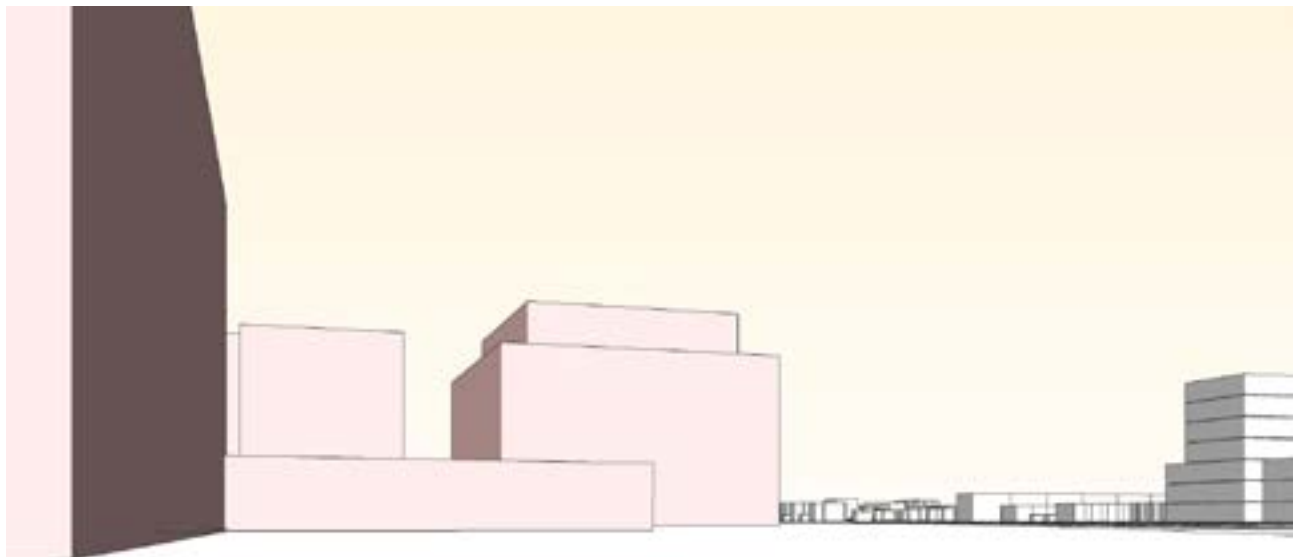
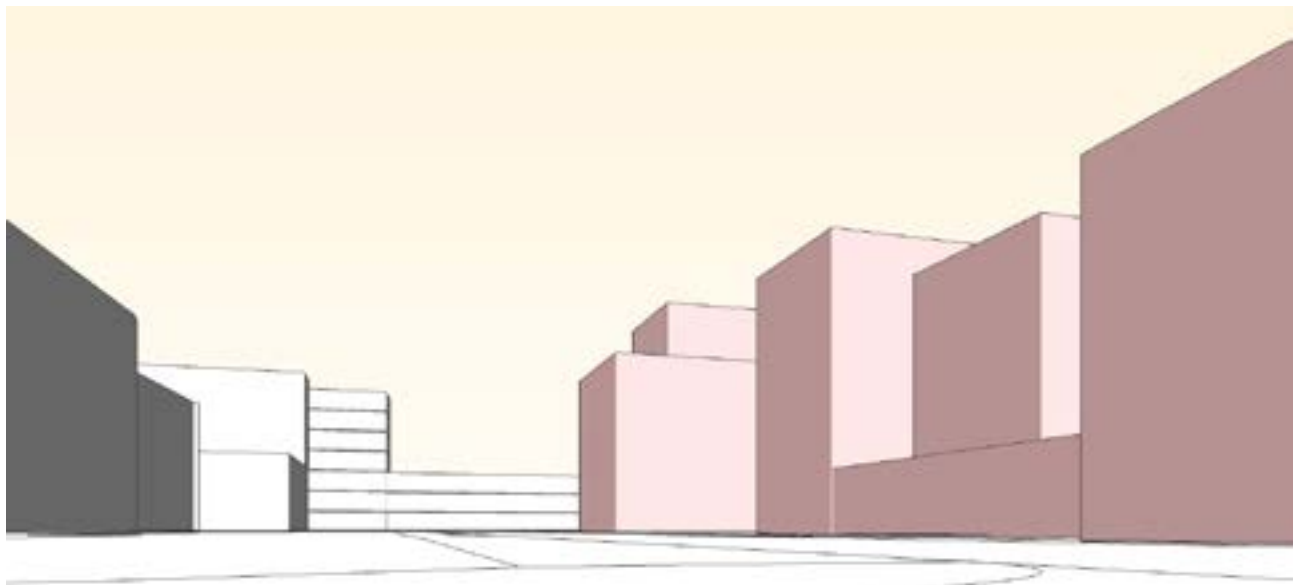


14. Siriusstraat (west)

16. Kruising spoorlijn

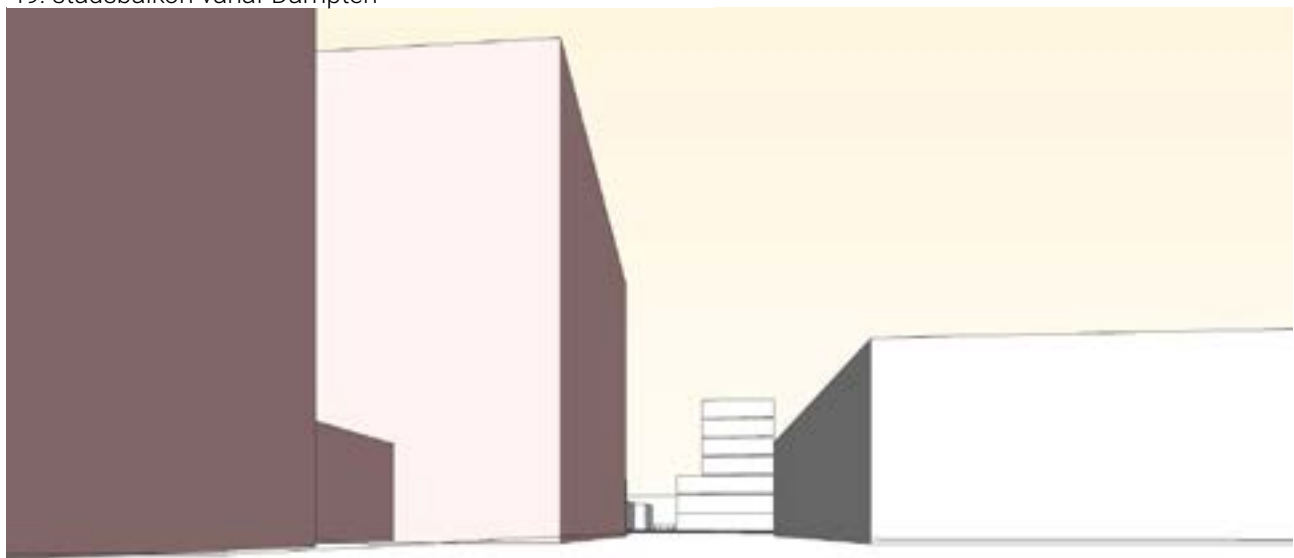
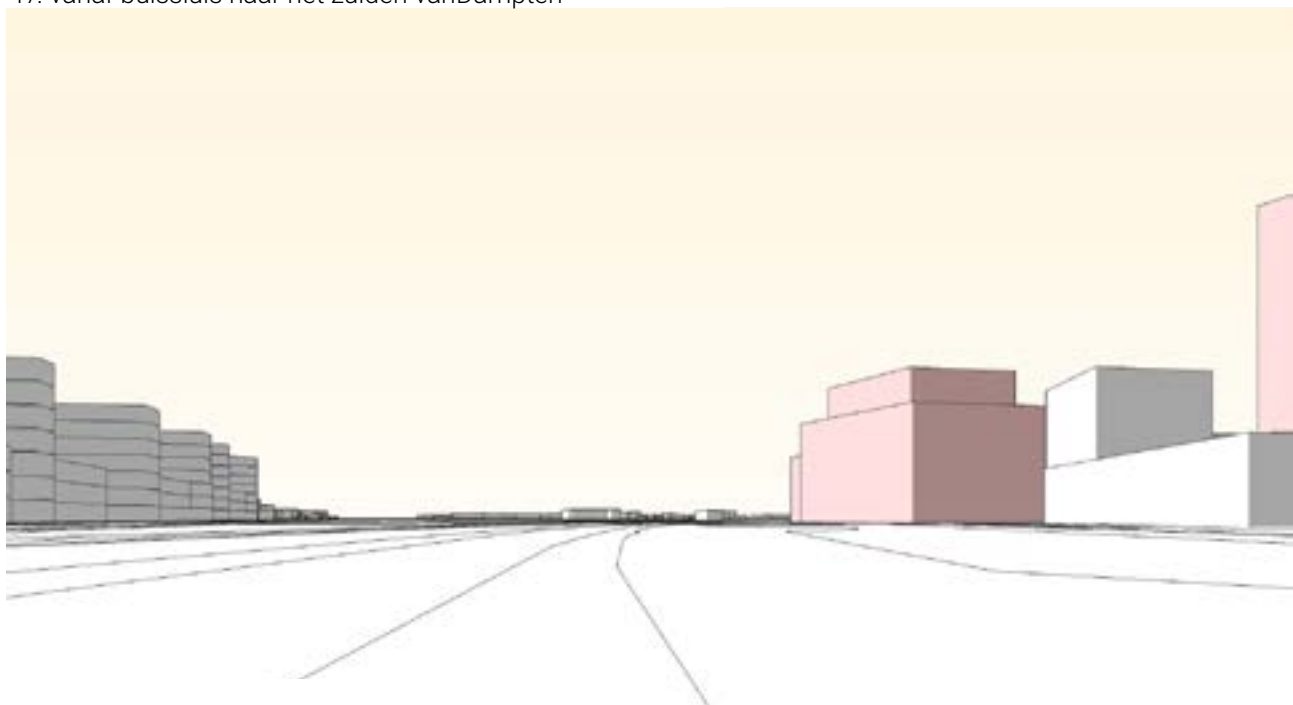


Landschappelijke inpassing



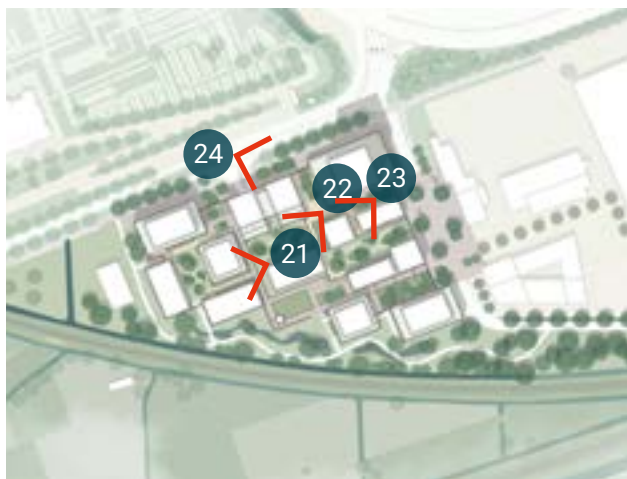
17. vanaf buissluis naar het zuiden van Dampten

19. stadsbalkon vanaf Dampten

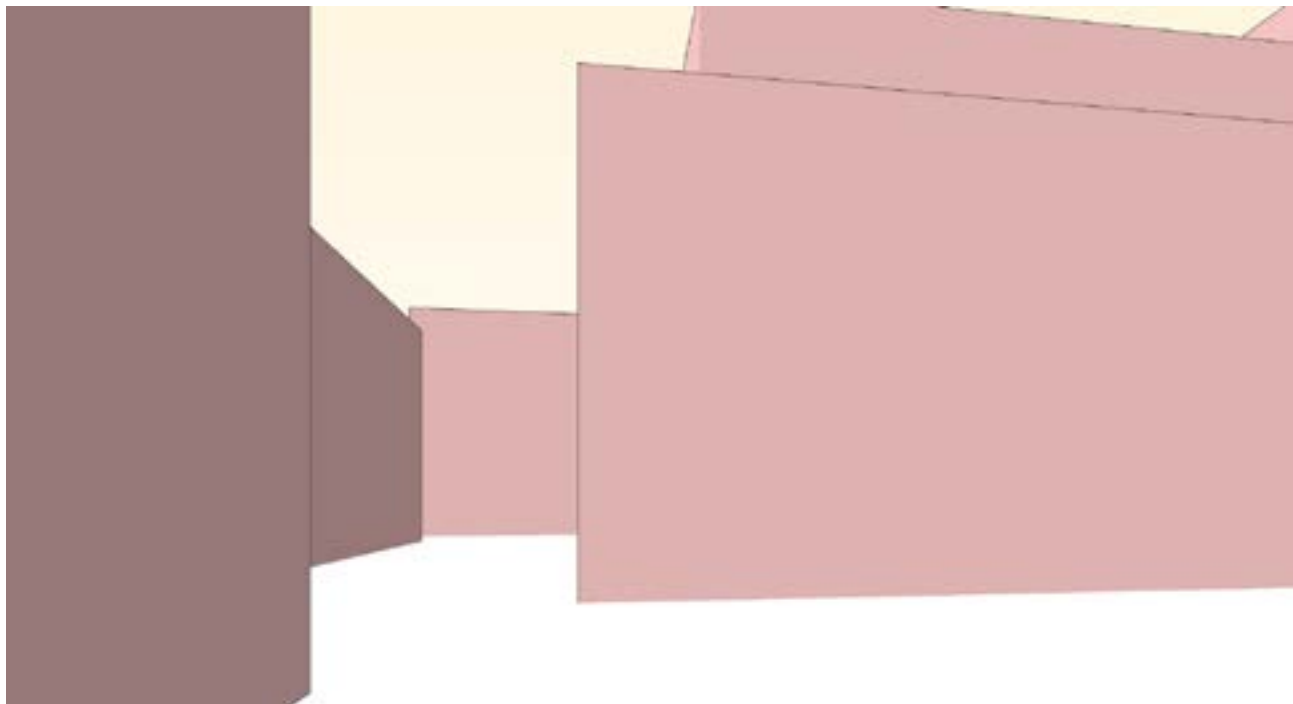


18. vanaf Dampten (zuidzijde)

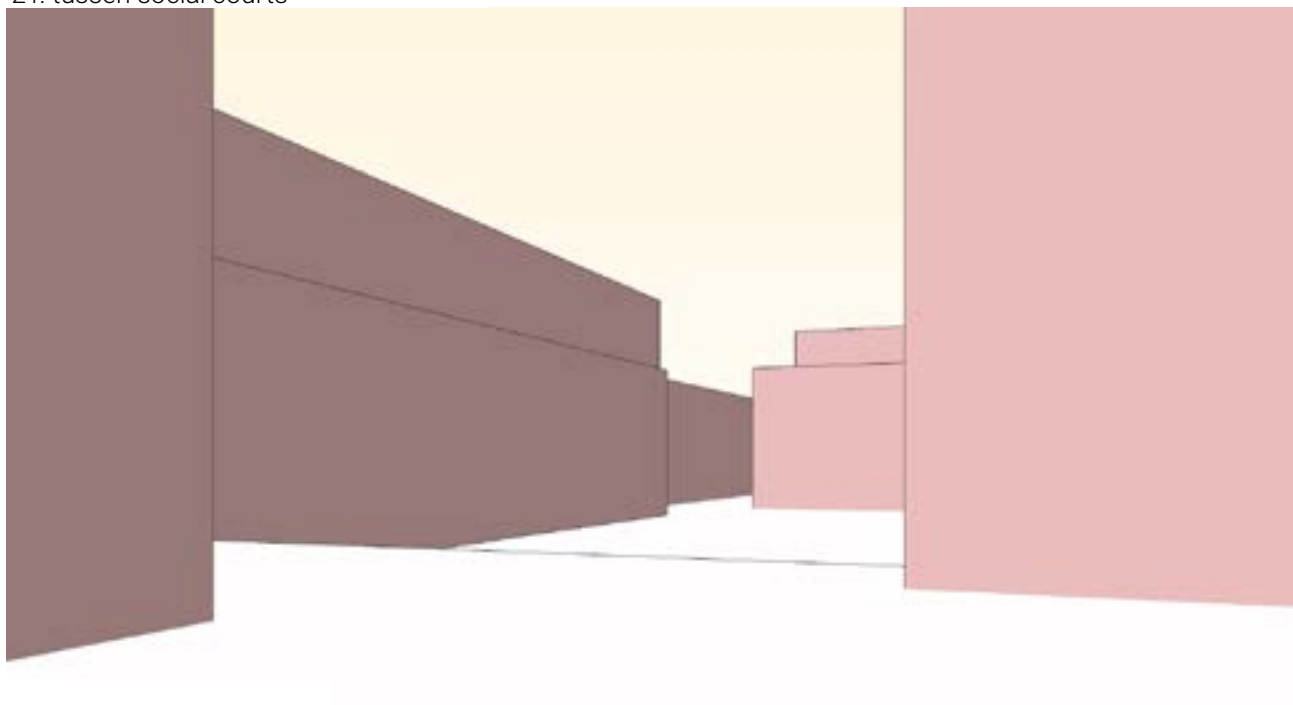
20. kinderdagverblijf en nieuwe bouwvolumes vanaf Berkhouterweg



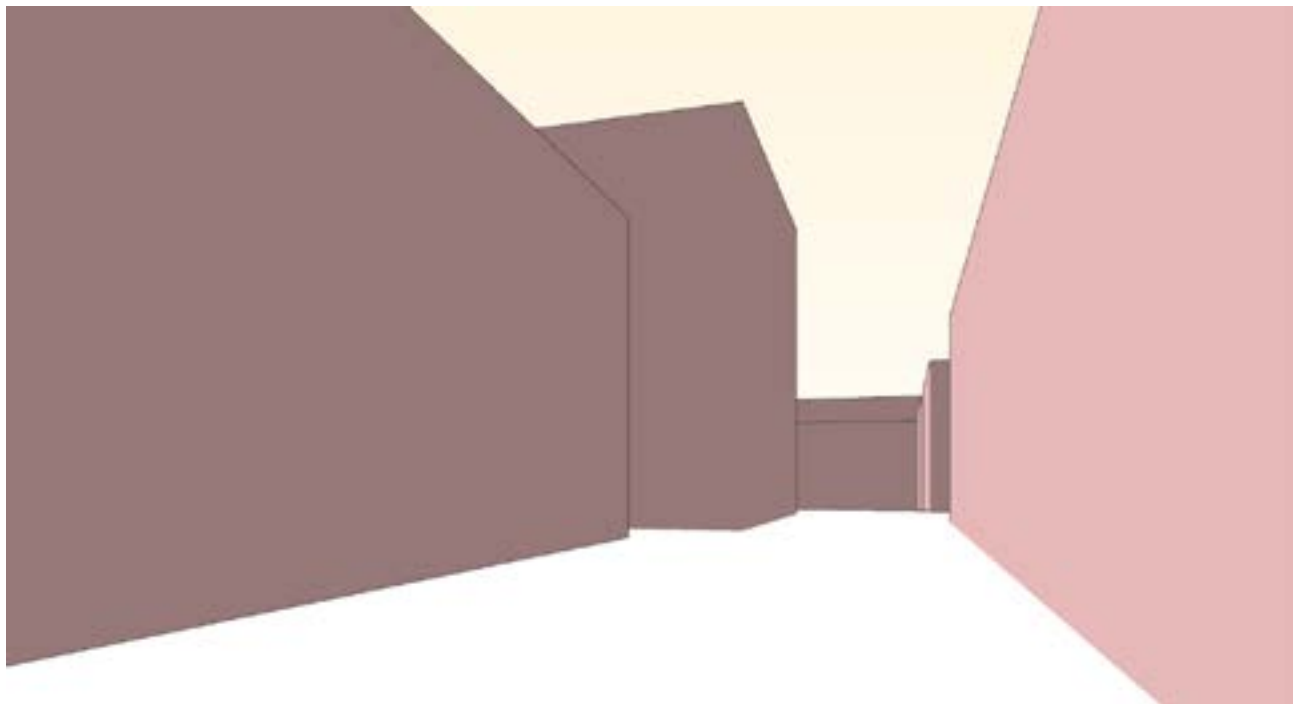
Landschappelijke inpassing



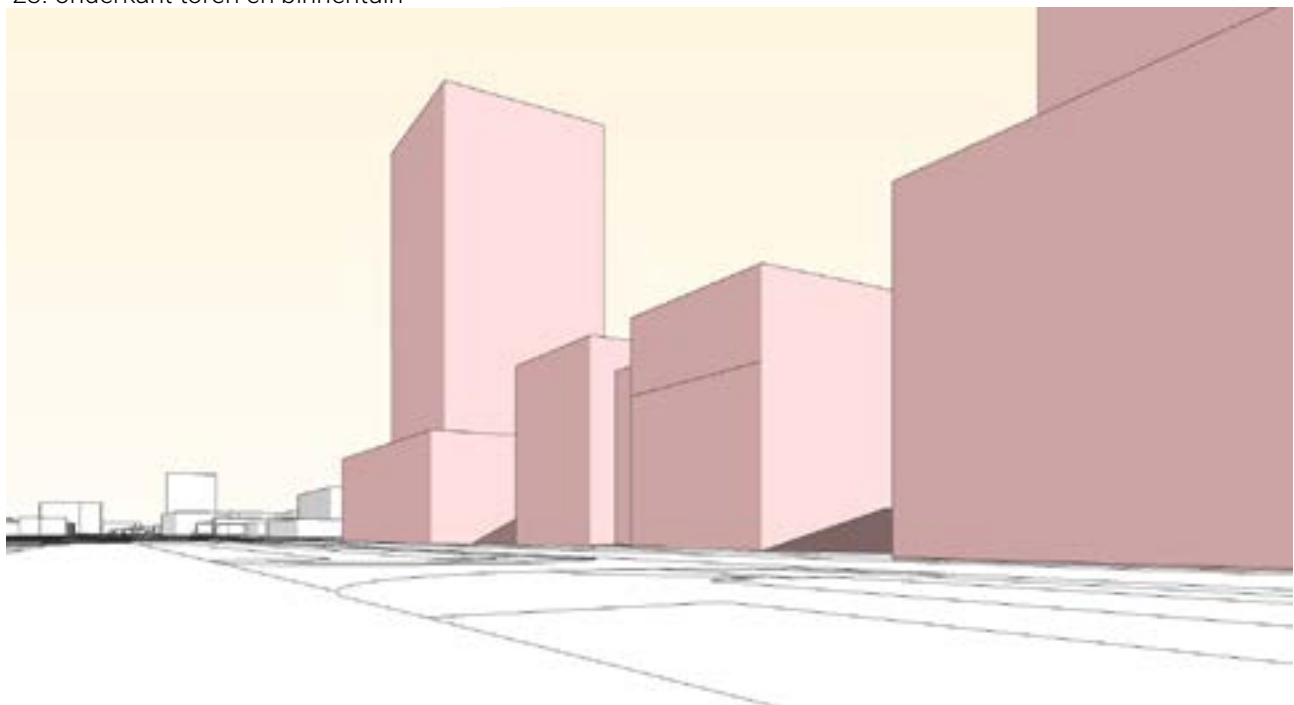
21. tussen social courts



22. binnentuin



23. onderkant toren en binnentuin



24. Berkhouterweg



Vormgeving

Alle hoogbouw boven 12 lagen moet een slank bouwvolume zijn, waarbij de hoogte 2,5 x de breedte van een geveldeel is.

De toren is het enige volume in het plan die hoger is dan 12 lagen, nl. 20 lagen. De breedte en hoogte van de toren voldoet aan de voorwaarde van een slank bouwvolume; nl. ca. 62.5 m hoog en een footprint van ca. 25x25 m.

Gebouwen die hoger zijn dan 30 meter hebben geen platte dak-afdekking groter dan 200 m². Door een bijzondere top dragen nieuwe hoge gebouwen bij aan een interessant silhouet van de stad.

De toren zal nog architectonische uitwerking worden. De toren is in het beeldkwaliteitsplan benoemd als baken in de stad en zal een markante verschijning worden die bijdraagt aan een interessant silhouet van de stad.

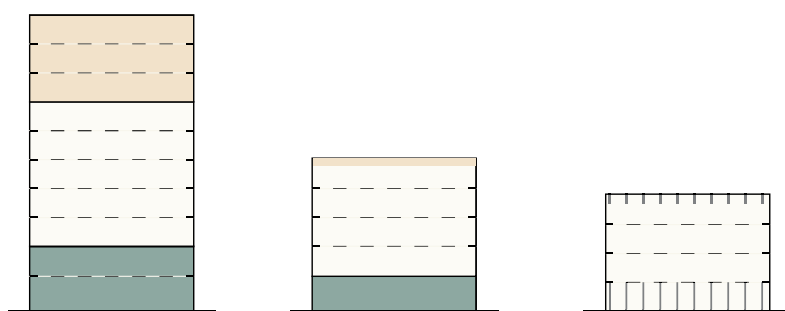
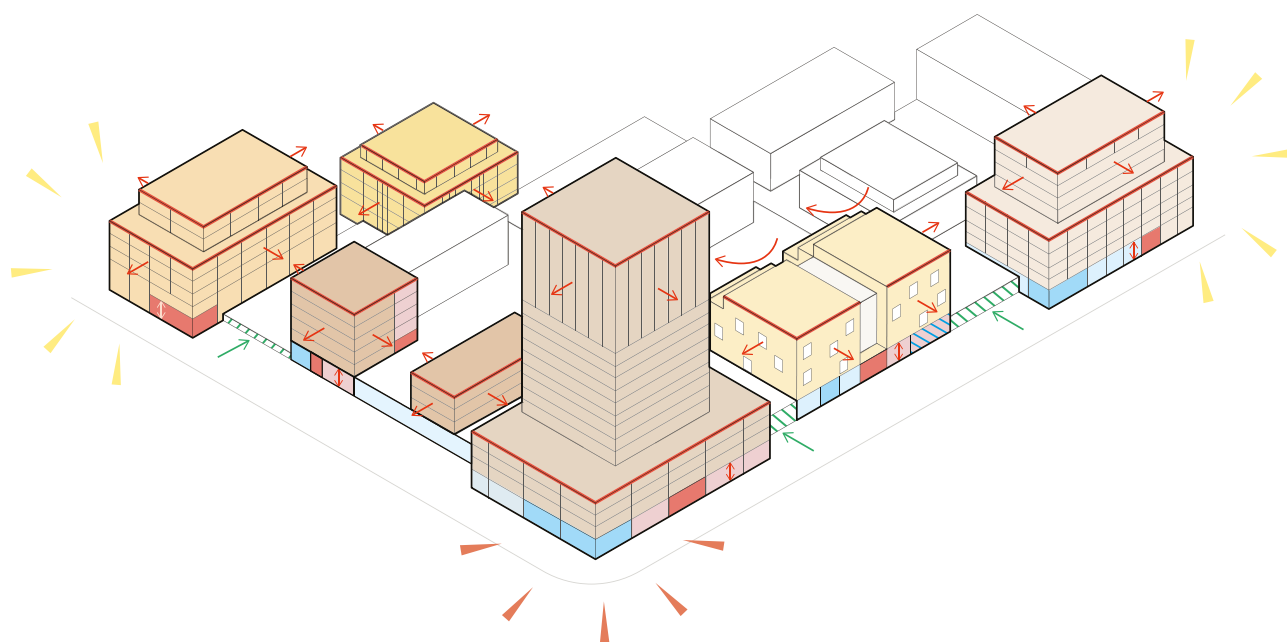
De initiatiefnemer besteedt zorgvuldige aandacht aan de selectie van de architect en legt daarover verantwoording af: waarom is deze architect het meest geschikt voor het vormgeven van dit bijzondere gebouw?

De hoogbouw binnen het project BuitenStad Hoorn vormt een samenhangend geheel met de overige campus achtige lagere bebouwing met BuitenStad Hoorn. Één herkenbaar sterk beeld op grotere afstand als zijnde de entree van de stad Hoorn én een gevarieerde intiemere ervaring op de schaal van de menselijke maat.

Voortkomende uit de ambitie van STED, van

plekken je thuis maken, heeft STED aan SVP Stedenbouw en architectuur BV gevraagd invulling te geven aan deze hoogbouw ambitie, passend binnen de Hoornse schaal en de westfriesse nuchterheid. Als gevolg van de hogere stedenlijke dichtheid is middels een parallel integrale benadering van stedenbouw, landschap, architectuur, woonkwaliteit, maakbaarheid, textuur en materialisering een bouwwerk ontstaan, welke met puur gevoel, passend is op deze plek. Een brandput op de A7, een entreepoort langs de Provinciale weg, het beeldmerk van nieuwe wijk BuitenStad Hoorn in één samenhangend ensemble: BuitenStad Hoorn.

Vanuit de sinergie en de paralele integrale benadering van de opgave waarbij, stedenbouw vloeiend overloopt in de architectuur, ligt het STED's inziens voor de hand dat SVP ook zorg draagt voor de verdere architectonische uitwerking.



hoe hoger hoe duidelijker geled in plint middendeel en
beeindiging

Daarbij zal de initiatiefnemer overwegen welke relatie de toren heeft met (de architectuur van) Hoorn en/of de directe omgeving.

BuitenStad Hoorn is een op zich zelfstaande ontwikkeling binnen het Dampden gebied. De directe omgeving biedt geen inspiratie voor de architectonische uitstraling. We maken een nieuwe buurt met een eigen uitstraling en vormgeving. Daarbij zoeken we naar een Hoornse maat en schaal: BuitenStad Hoorn zet in op relaxte en groene stedelijkheid door een combinatie van grotere gebouwen aan de randen en kleinere gebouwen in aan binnengebied.

- de basis bebouwingshoogte varieert tussen 4-6 lagen, met op de hoeken van het plan hogere gebouwen tot 20 lagen.
- gebouwen hoger dan de basis bebouwingshoogte hebben een maximale gevallengte van ca 47 m maar hebben een setback boven de 5e bouwlaag of zijn sterk vertikaal geled
- overige gevallengte ca 30 meter, indien de gevel langer is dan 30 meter dan is de andere gevel korter (m.a.w. de grondvorm is dan een rechthoek)

De architectuur in de wijk spreekt één taal maar kent naar gelang de sfeer van de ruimte genuanceerde verschillen. Het plan bestaat uit gebouwen, ensembles en de toren als baken

- ensembles zijn in samenhang en ingetogen ontworpen en omsluiten woonhoven
- de rand is meer expressief en uitgesproken waar de gebouwen ook op grotere afstand waarneembaar zijn
- de gebouwen en ensembles zijn onderling verschillend maar hebben een balans tussen eenheid en diversiteit

- gebouwen aan de rand hebben een onderling verspringende daklijn en rooilijn
- gebouwen hebben een sterke relatie met de voornaamste openbare ruimte
- gebouwen aan de rand zijn een markante verschijning van grotere afstand, de toren is een markante verschijning en werkt als een baken in de stad
- entrees zijn herkenbaar ontworpen en dragen bij aan een levendig straatbeeld

Installaties mogen niet zichtbaar zijn of zijn als onderdeel van de architectuur ontworpen.

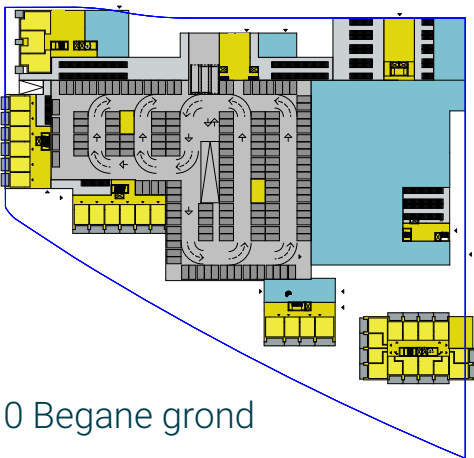
In het beeldkwaliteitplan zijn spelregels opgenomen voor de 5e gevel:

- het daklandschap dient mee ontworpen te worden
- het dak van het gebouw in het hart van de plan wordt ingericht als gebruiks dak gekoppeld aan de buurtkamer
- de zichtbare platte daken worden ingericht als daktuinen en /of polderdaken ook bij gebruik van zonnepanelen
- de dakrand en de positie van de installaties zijn zodanig vormgeven dat ze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied
- dakinstallaties blijven zo veel mogelijk uit het zicht of worden architectonisch of groen

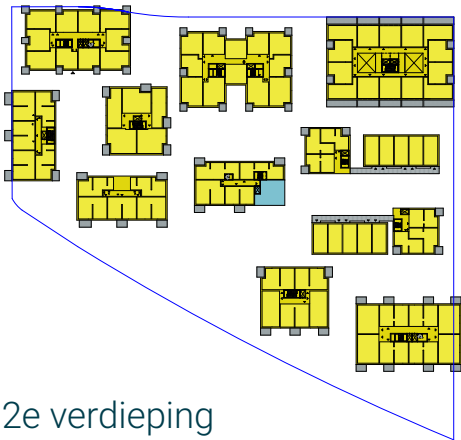


Bijlagen

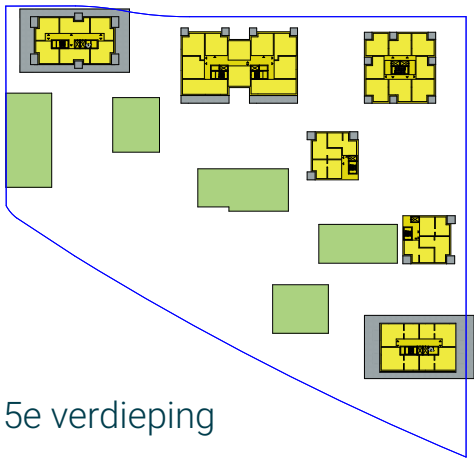
Principe plattegronden



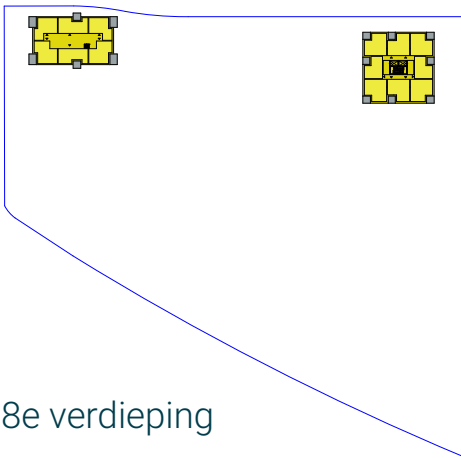
0 Begane grond



2e verdieping



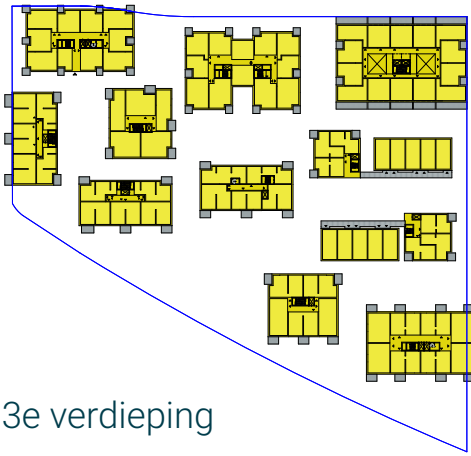
5e verdieping



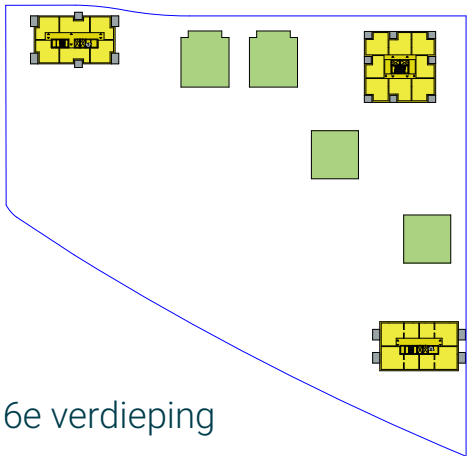
8e verdieping



-1 Kelder



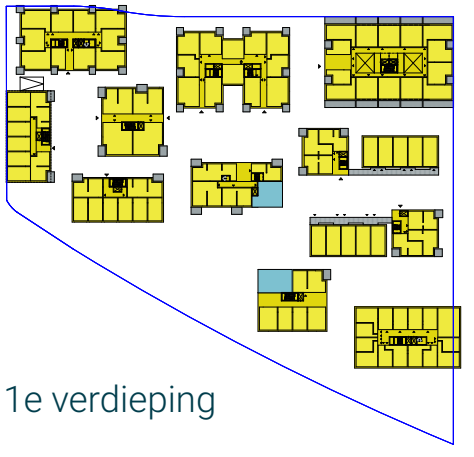
3e verdieping



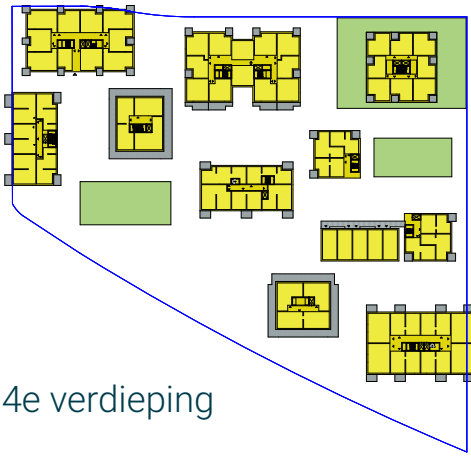
6e verdieping



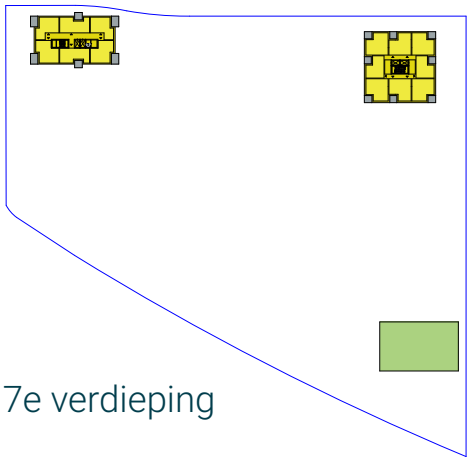
9-11e verdieping



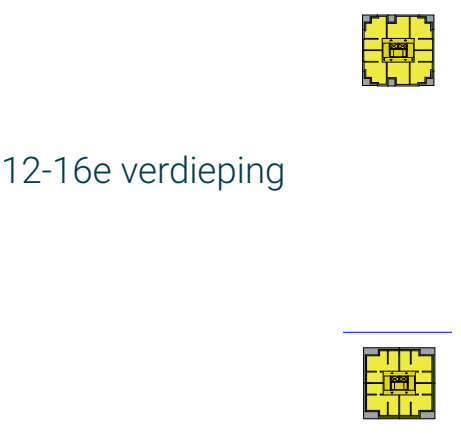
1e verdieping



4e verdieping



7e verdieping



12-16e verdieping

17-19e verdieping



SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

