

BUITEN STAD

Hoorn

Stedenbouwkundig Plan
12 januari 2024

SVP



Colofon



Van der Linden van Sprankhuizen



Publicatiedatum

12 januari 2024

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 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

Stedenbouwkundig Plan

Hoorn





Inhoudsopgave

Inleiding & leeswijzer	8	Deelaspecten	
		Programma:	
		-Wonen	92
Opgave en ambitie	12	-Voorzieningen	96
		-Buurtkamer	100
Randvoorwaarden		Mobiliteit en parkeren	104
Omgevingsvisie	22	Ontsluiting woningen	106
Hoogbouwvisie Hoornse Hoogte	24	Duurzaamheid	108
Poort van Hoorn	26	Landschap & klimaat	110
		Water	114
Stedenbouwkundig concept		Ontdekken	116
Analyse context	30	Bomenplan	117
Inspiratie	34	Overig aspecten	118
Concept BuitenStad	37		
Pijlers van het plan	40	Bijlagen	
		Voorbeeldplattegronden	122
Stedenbouwkundig plan		Bezonningstudie	124
Plankaart	54	Studie maat en schaal hoven	128
Stedenbouwkundige volume	56		
Ontsluiting gebied	58		
Randen van het plan	64		
- Damptenplein	66		
- Berkhouterweg	68		
- Groene singel	70		
- Parkpunt	72		
Binnenwereld	74		
Maatvoering	78		
Overgang openbaar-privé	80		
Doorsnedes en profielen	82		



**BUITEN
STAD**

Inleiding



Dampden



Zicht op het plangebied vanaf Berkhouterweg



Zichtrelatie met het Hoornsche Hop

Inleiding

Het afgelopen jaar is in een interactief proces met de gemeente gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig masterplan en beeldkwaliteitplan voor Buitenstad. Parallel daaraan is ook een participatietraject opgestart. Tijdens bijeenkomsten zijn stakeholders uit de directe omgeving betrokken en is met hun besproken welke kansen en belemmeringen er in het gebied zijn. Dit heeft mede als input gediend voor voorliggend plan. De uitkomsten van het participatieproces en het verslag van de bijeenkomsten is opgenomen in de bijlagen.

Leeswijzer

Het gehele masterplan voor BuitenStad is opgedeeld in 3 delen, per onderdeel is er in bijlages alle relevante achtergrondinformatie opgenomen zoals onder andere voorbeeldplattegronden, de bezonningsstudie, berekeningen, etc.

I Stedenbouwkundig plan

Dit stedenbouwkundig plan beschrijft de toekomstige sfeer van het gebied en beschrijft het samenspel tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, maar ook de relatie tussen stedelijkheid en landschap, dat gebeurt in deze volgorde:

- allereerst wordt de opgave omschreven en hoe zich dit verhoudt tot de ambitie van Hoorn.
- Daarna worden de randvoorwaarden verwoord die van invloed zijn geweest op het proces en uitgangspunt zijn geweest voor het gekozen concept.
- Het concept wordt hier toegelicht en in de belangrijkste pijlers van het plan gegoten
- Het stedenbouwkundig plan legt het stedenbouwkundig volume en maatvoeringen van onbebouwde ruimtes en profielen vast, naast alle principes voor de verschillende zijdes en onderdelen van het plan
- De deelaspecten geven een verdere verdieping van een aantal onderwerpen zoals het woonprogramma, ontsluitingsprincipes en duurzaamheid.

II Beeldkwaliteitplan

Het BKP geeft de regels voor de uitwerking van de openbare ruimte, de stedelijke route over het dek, de woonhoven tussen de gebouwen en de bebouwing zelf. Als uitgangspunt wordt eerst de sfeer en de argumentatie daarachter van alle planonderdelen toegelicht, op een integrale manier waarbij stad en landschap op gelijkwaardige manier worden gewaardeerd. Hierna wordt voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de bebouwing toegelicht hoe deze sfeer in de beeldkwaliteit in schema's, referentiebeelden en regels wordt vastgelegd.

III Hoogbouw effect rapportage

Het plan heeft een hoge dichtheid en er is sprake van 'hoogbouw'. Dat betekent dat voor de toren een 'Hoogbouw Effect Rapportage' opgesteld dient te worden, conform de daarvoor opgestelde criteria in de visie 'Hoornse Hoogte'.



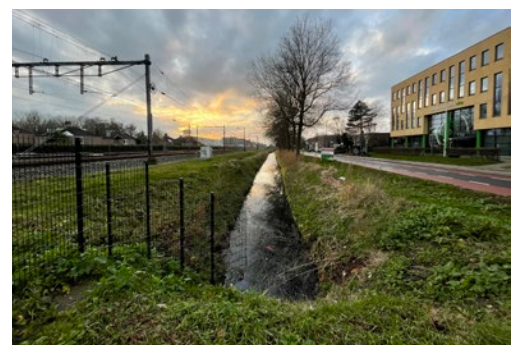
Opgave & ambitie



Huidige functie: autobedrijf



Berkhouterweg



Dampden langs spoor

Opgave

Hoorn is in ontwikkeling en heeft de ambitie om 'meer stad' te worden. Eén van de projecten is 'Poort van Hoorn' waarin voor het Stationskwartier een ambitieus Masterplan is neergelegd. De ontwikkeling BuitenStad Hoorn, maakt daar onderdeel van uit. Dit gebied zal in de toekomst transformeren naar een stedelijke én groene woonbuurt voor circa 550 woningen en een aantal voorzieningen.

Opgave

De Poort van Hoorn is hét mobiliteitsknooppunt in de stad Hoorn en in de regio West-Friesland. Om dit stationsgebied heen liggen 3 wijken die tezamen Hoorn Stad vormen: stationskwartier, de binnenstad en strandwijk. Elk van deze 3 gebieden kent een eigen identiteit. Stationskwartier, de wijk waar het plangebied van BuitenStad Hoorn zich bevindt, kenmerkt zich door een hoge dichtheid van bouwprogramma.

Plangebied

Het plangebied ligt in het uiterst westelijke puntje van het Stationskwartier, ingeklemd tussen het spoor, Dampten en de Berkhouterweg en bestaat uit de locatie BuitenStad en 'de punt'. De locatie BuitenStad is momenteel in gebruik door Van der Linden Sprankhuizen en Dapper & Harder, de locatie in de punt door het kinderdagverblijf SKH Bazzeroet en volkstuintjes.

Het gebied maakt onderdeel uit van 'Dampten', een gebied waar momenteel een diversiteit aan functies ligt, waaronder meerdere onderwijs- en welzijnsfuncties, kantoren en een begraafplaats. De huidige verblijfskwaliteit van het gebied is matig. De gemeente heeft dan ook aangegeven dat transformatie van het gebied Dampten tot een hoogwaardig en aantrekkelijk gebied zeer wenselijk is en heeft in een Nota van Uitgangspunten de kaders daarvoor vastgesteld. Dit sluit aan op het gemeentelijk beleid (o.a. Omge-

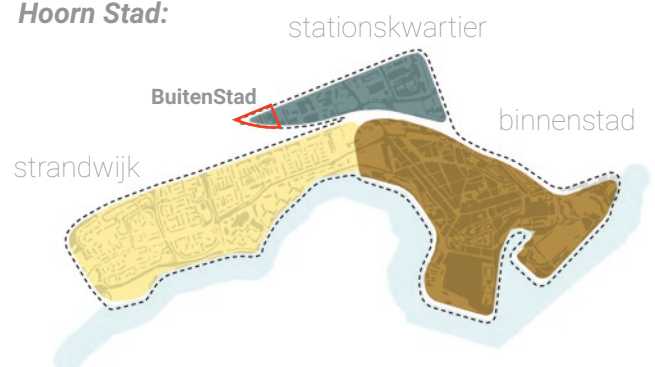
vingvisie) om Hoorn nog completer, krachtiger en leefbaarder te maken en te investeren in nieuwe woonwijken. Hierbij moeten de juiste woningen op de juiste plek gebouwd worden voor de juiste doelgroep.

Programmatische uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de locatie BuitenStad zijn in de Nota van Uitgangspunten de volgende programmatische uitgangspunten opgenomen:

- In het plangebied mogen maximaal 600 woningen gerealiseerd worden.
- 30% van de woningen betreft betaalbare woningbouw, 40% middendure woningen en 30% dure koop, conform de gemeentelijke woonvisie.
- Naast woningen is er ruimte voor een supermarkt, circa 100 - 200 m² bvo horeca (waaronder een buurtkamer) en circa 900 - 1000 m² bvo dienstverlening/zorg/sport.

Hoorn Stad:





stedelijk en autovrij



gezond en natuurinclusief



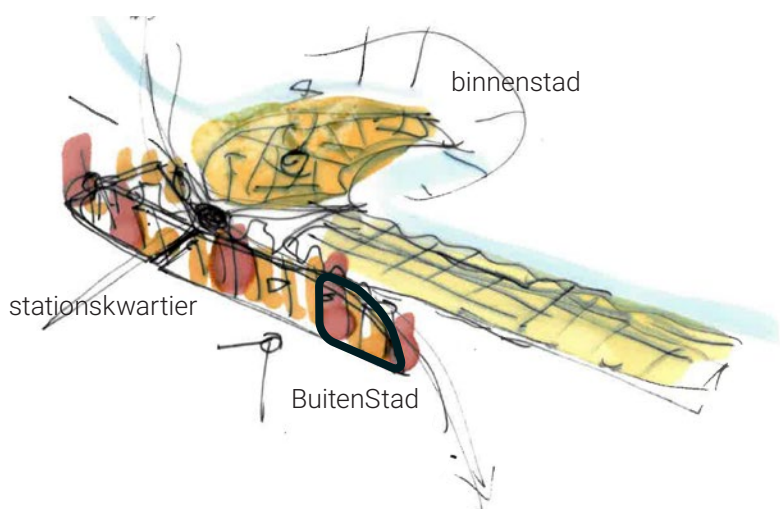
plek om te ontmoeten



groen en verbonden

Een nieuw visitekaartje bij de entree van Hoorn

Hoorn is volop in ontwikkeling. De Gemeente heeft de ambitie uitgesproken om van Hoorn meer stad te maken, met een diversiteit aan eigen identiteiten van wijken en gebieden. De ontwikkeling van BuitenStad Hoorn is een uitgelezen kans om aan die ambitie invulling te geven. De specifieke ligging van dit plangebied is namelijk dé aangewezen plek om een nieuwe, hoge dichtheid te realiseren. Het ligt namelijk nabij het station en de binnenstad, op de kop van het nieuwe stationskwartier en de Poort van Hoorn, en prominent aan de westelijke entree van de stad. De locatie is goed zichtbaar vanuit de trein en vanaf de snelweg, kortom een goede plek om het stadse silhouet van Hoorn aan te scherpen met een nieuw icoon. BuitenStad Hoorn krijgt een eigen uitstraling en karakter, maar sluit aan bij het DNA van Hoorn. Zo functioneert het gebied als een landmark, die zorgt voor een warm welkom voor iedereen die Hoorn binnenrijdt.



BuitenStad als verbonden stuk stad

Het naastgelegen gebied Poort van Hoorn, een ontwikkelplan rondom het station, toont ambitie om te verdichten én vergroenen. Aansluitend bij deze beoogde ambities kiezen we in BuitenStad Hoorn ook voor een stedelijke en groene invulling. Als de kop van Poort van Hoorn is BuitenStad de plek waar stad en landschap samenkomen. De verschillende buurten van stationskwartier zorgen tezamen voor een diverse, levendige, groene wijk. BuitenStad Hoorn ligt goed verankert in de stad, verbonden - via een aantrekkelijke en groene route langs Dampten - met het station, de binnenstad én het buitengebied. Maar ook georiënteerd op het Hoornsche Hop, want Hoorn en water zijn natuurlijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ambitie



Buurt: Levendig, divers en groen

BuitenStad Hoorn staat voor een natuurrijk en stads woonmilieu met volop ruimte voor ontmoeting en ontspanning in de groene buitenruimtes. Het staat voor een duidelijke uitgesproken identiteit, een plek waar je veilig, ontspannen en herkenbaar kan wonen nabij het buitengebied, maar ook nabij het station en de binnenstad. Wat maakt het plan bijzonder en tegelijkertijd typisch Hoorn? Het combineert de stedelijke identiteit van de Hoornse bakens en de Poort van Hoorn met de intimiteit van hofjes en binnentuinen (zoals de binnenstad van Hoorn) en de groene kwaliteiten van het buitengebied. Maar we bouwen niet alleen gebouwen, maar bovenal aan een nieuwe community van mensen die zich thuis gaan voelen in deze buurt.



Dit stedenbouwkundig plan gaat over het project BuitenStad. De punt maakt daar geen onderdeel van uit, maar wordt in de visievorming wel steeds meegenomen in de tekst en afbeeldingen. Daarmee wordt dus een toekomstvisie geschetst voor de ontwikkeling van het totale gebied en een samengende ontwikkeling. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

Daarnaast geven de artist impressions al een gedetailleerde verbeelding van hoe BuitenStad eruit kan komen te zien, echter dienen deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt te worden beoordeeld. Het is nog geen doorontworpen architectuur.

'De punt'



'BuitenStad'









Randvoorwaarden

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| | NS stations | | archeologische waarden 1 en 2 |
| | Stadshart | | begraafplaatsen |
| | wijkcentra | | sportvelden |
| | buurtcentra | | cultuurhistorische waarde: water |
| | Marina Kaap Hoorn | | cultuurhistorische waarde: structuren |
| | lanen en linten | | Westfriese omringdijk |
| | huidige vaarroute | | groen |
| | te ontwikkelen vaarroute | | groene vooroever |
| | groenverbindingen versterken | | stadsstrand |
| | verbeteren langzaam verkeerroutes | | binnenstad |
| | zoekgebieden verbeteren bereikbaarheid | | linten |
| | boomstructuur | | eerste stadsuitbreidingen |
| | A-/N-weg | | planmatige uitbreidingen |
| | 70 km/u | | gemengde bedrijven en voorzieningen |
| | lokale wegen | | ontwikkelgebieden |
| | spoor | | bedrijventerrein |
| | Natuurnetwerk Nederland | | recreatiegebieden |
| | gemengd stedelijk | | water |
| | klein stedelijk | | IJsselmeer (NNN) |
| | gemengd gebied | | gemeentegrens |
| | transformatie | | |
| | woningbouw | | |





Omgevingsvisie Hoorn

In februari 2022 is de nieuwe omgevingsvisie van Hoorn tot stand gekomen. Het was nodig deze op te stellen, gezien de ontwikkelingen die plaatsvinden in Hoorn. Als voormalige groeikern is de stad in de jaren zeventig en tachtig explosief gegroeid, maar heeft Hoorn daarom nu te kampen met bovenmatige vergrijzing. Dit levert grote risico's op voor de toekomstige leefbaarheid en het voorzieningen niveau. Hoorn moet er de komende jaren alles aan doen om nieuwe woonmilieus te creëren op de logische plekken. Dit om jongeren in de stad te houden en aan te trekken, het voorzieningenniveau omhoog te brengen en zo een nieuwe toekomst voor te kunnen stellen.

Om Hoorn een nieuwe impuls te geven laat deze omgevingsvisie de toekomstige scenario's zien van de verschillende woonbuurten. Hierin is het plangebied van BuitenStad aangemerkt als gemengd stedelijk gebied: de gebieden waar de hoogste woningdichtheid gecreëerd kan worden.

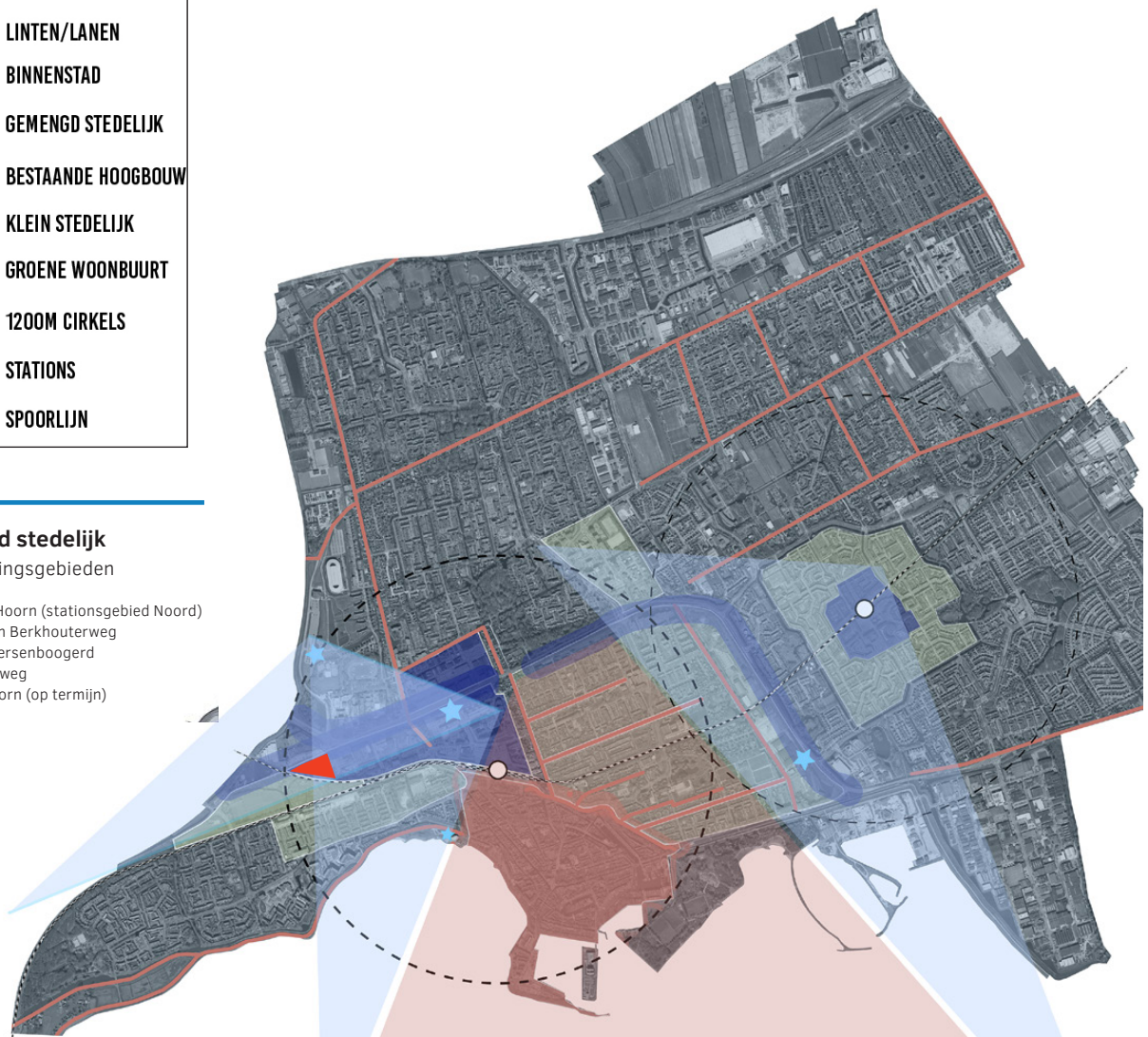
Wat opvalt is dat de omgevingsvisie ook oog heeft voor de 'andere kant' van de spoorwegovergang, geredeneerd vanuit BuitenStad. Ook hier zal in de toekomst hoogstwaarschijnlijk woningbouw worden toegevoegd, binnen de categorieën 'Gemengd stedelijk' en 'Klein stedelijk'. Dit zegt iets over het karakter en toekomstige waarde van de Berkhouterweg, waarbij de toren van BuitenStad ook voor deze gebieden een belangrijk orientatie- en entreepunt zal worden. Het groene karakter zal ook bij deze wijken, net als bij BuitenStad, doorslaggevend moeten zijn in de verdere uitwerking van de plannen.



Gemengd stedelijk

Intensiveringsgebieden

- Poort van Hoorn (stationsgebied Noord)
- Dampden en Berkhouterweg
- Centrum Kersenboogerd
- Provincialeweg
- Hof van Hoorn (op termijn)



BuitenStad Hoorn

FSI* = 2,73

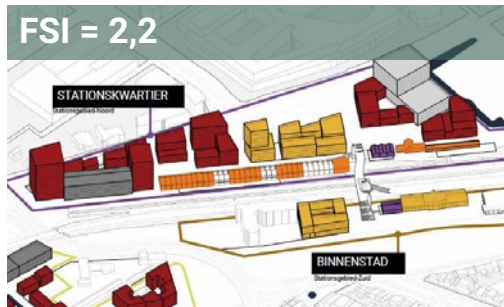
oppervlak: 2,27 ha

*op plotniveau berekend van locatie Buiten-Stad (exclusief de punt).
Alle bovengrondse BVO's meegenomen in berekening, dus incl. parkeren begane grond en techniek.



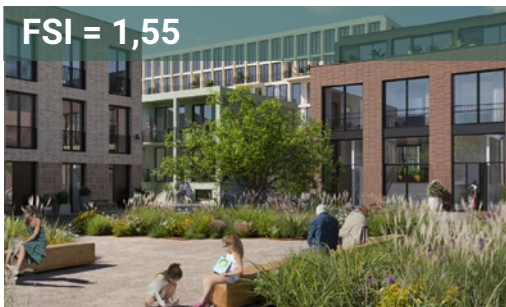
Stationskwartier nieuwbouw

FSI = 2,2



Holenkwartier

FSI = 1,55



'laagbouw' van de toren van Hoorn

FSI = 2,3



Hoogbouwvisie: Hoornse hoogte

De stad Hoorn heeft een hoogbouwvisie opgesteld om op inhoudelijke wijze inhoud te geven aan het verdichten van de stad. Er is aangegeven in welke gebieden er een stedelijk milieu gecreëerd mag worden en in welke zichtlijnen er, onder voorwaarden, echte hoogbouw gepleegd mag worden (hoger dan acht bouwlagen).

Het plangebied van BuitenStad ligt in het gebied dat is aangeduid als 'Gemengd stedelijk'. Dit gebied is aangewezen in de visie Hoornse Hoogte als intensiveringsgebied. In dit gebied streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar een gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzienigen. Ook de visie 'Maak Plaats' van de provincie Noord-Holland laat zien dat de zone Dampden/Berkhousterweg erg geschikt is voor flinke verstedelijking vanwege de nabijheid van het station. Zo kan Hoorn verdichten zonder te veel problemen in bereikbaarheid te veroorzaken.

De hoogbouw van BuitenStad ligt binnen de blauwe zichtassen zoals (in rood) aangeduid op naastgelegen kaartbeeld. Gezien de strategische ligging van BuitenStad (daarover later meer) vanuit belangrijke zichtassen van en naar de stad, is hoogbouw in BuitenStad daarmee goed mogelijk. In het document Hoogbouw Effect Rapportage is veel meer te lezen over de onderbouwing van de hoogbouw in BuitenStad.

Qua **dichtheid** heeft het stedenbouwkundig plan BuitenStad een fsi van 2,73 op plotniveau waardoor conform de visie Hoornse hoogte het plan als hoogbouw wordt beschouwd. De dichtheid kan als hoog worden bestempeld, hoewel ontwikkelingen als het stationskwartier en de toren van Hoorn zich hiermee kunnen meten. Al het parkeren van BuitenStad is gebouwd en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte opgelost.



Welkom in Hoorn

Poort van Hoorn als hedendaags visitekaartje van Hoorn. De beleving en identiteit van Hoorn start hier. De Poort van Hoorn is een onderscheidend gebied binnen Hoorn en de regio, met autonome eigen kwaliteit. Het gebied moet bezoekers en gebruikers verwelkomen in de stad. Het gebied transformeert naar een duurzaam stuk stad. Er is veel groen en lopen en fietsen staan centraal. Het gebied vormt een waardige toevoeging aan de historische binnenstad, de gebruiker en bezoeker ervaart hier zo de kracht van Hoorn al!



Aantrekkelijke bestemming en verblijfsmilieu

Het gebied moet zowel autonome eigentijdse kwaliteit kennen als wel een logische aansluiting tot de historische binnenstad. Kwaliteit is daarin het sleutelwoord; van de bebouwing, maar ook voor een klimaatrobuste inrichting van de openbare ruimte en verbindingen. Het betekent dat er een mix van functies (wonen, werken, recreëren) moet ontstaan, die zorgt voor een levendig en inclusief gebied. En dat de routes door het gebied, gericht op voetgangers logisch en comfortabel zijn. De wisselwerking tussen bebouwing, publieke functies en openbare ruimte moet duidelijke verblijfsplekken creëren. Poort van Hoorn als bestemming betekent het zijn van een verlenging van de binnenstad in eigentijdse vorm. In het gebied moeten min. 1.000 woningen worden toegevoegd. Het gaat dan om vernieuwende stadse woonmilieus die iets toevoegen aan het wonaangebod in Hoorn.



Multimodaal Knooppunt

De Poort van Hoorn ontwikkelt zich tot een goed functionerend multimodaal knooppunt voor de regio Westfriesland, waar vervoersstromen (van treinreiziger, bus, fietser tot voetganger) logisch op elkaar aansluiten. Alles gericht op een snelle en comfortabele overstap van het ene naar het andere vervoersmiddel. Omdat het gros van de reizigers en gebruikers niet vanuit de binnenstad komt, is het ook logisch om de noordzijde hiervoor in te richten. Het nieuwe knooppunt omvat wijzigingen in de hoofdinfrastructuur, een busstation, fiets- en autoparkeervoorzieningen. Dit betekent ook effect op de routes voor de bussen. Er wordt ingespeeld op een duurzame wijze van vervoeren met ruimte voor mobiliteitsdiensten, deelauto's en -fietsen. Het is een ambitie om deze voorzieningen niet de sfeer van het gebied te laten domineren, waarbij de ontvangst in het gebied aan de zuidzijde van de knoop verbeterd wordt. Zodat ook de bezoekers aan de stad de kwaliteitssprong ervaren.

Poort van Hoorn

Voor de Poort van Hoorn is in 2020 een Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. De ambities en kernwaarden die hierin verwoord zijn geven ook het ambitieniveau aan voor het Dampden gebied. Verdichten en verstedelijken zal met name plaatsvinden rondom OV-knooppunten. Ook BuitenStad Hoorn ligt in de invloedssfeer van het station Hoorn waardoor deze locatie zich leent voor verdichting. De stedenbouwkundige hoofdprincipes geven vorm aan de ontwikkeling Poort van Hoorn. Het gebied ligt tussen de historische binnenstad, de stationsomgeving en gebieden aan de rand van de binnenstad. Poort van Hoorn gaat om het samenspel tussen deze gebieden. Het opent de stad, letterlijk en figuurlijk. Het vormt een schakelstuk die met een samenbindend netwerk van openbare ruimtes kan uitgroeien

tot een uitbreiding van het centrumgebied. Er ontstaat een stad met een stedelijke maar 'Hoornse' uitstraling. Een duurzaam stuk stad met een hoge dichtheid, gemengd programma en karakteristieke architectuur.

Waar Poort van Hoorn zich duidelijk moet verhouden tot de historische binnenstad, vanwege de directe ligging daaraan, ligt dat voor BuitenStad zelf net even anders. Met BuitenStad als de kop van Poort van Hoorn ligt het niet direct aangrenzend aan de binnenstad, maar is het vooral belangrijk een passend sluitstuk te vormen voor het nieuwe stuk stad dat Poort van Hoorn gaat vormen. Een levendig, stedelijk en sterk verbonden stuk stad, waarin landschap en water als vanzelfsprekend verweven zijn.



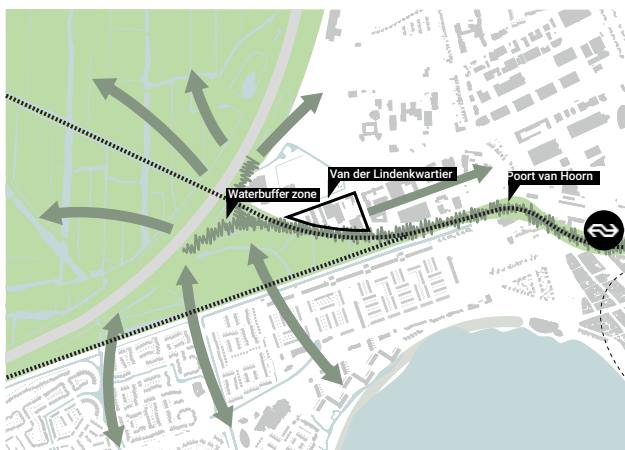


**BUITEN
STAD**

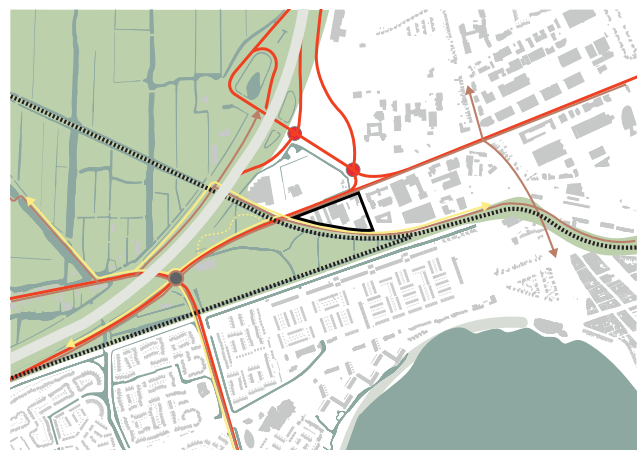
Concept



Landschappelijke context ca 1930



Groenstructuur



Infrastructuur

Analyse context

Naast de uitgesproken ambities en de beoogde opgave voor dit plan zijn er nog een aantal randvoorwaarden waartoe BuitenStad zich dient te verhouden. Dat zijn de typerende landschappelijke structuur, de omgevingsvisie, de hoogbouwvisie en de opzet van Poort van Hoorn. Deze zaken worden hier nader toegelicht.

Historie en landschappelijke structuur

De openbare ruimte van BuitenStad Hoorn ligt ingesloten tussen de Berkhouterweg en de spoorlijn naar Alkmaar. Het heeft de typische context van een stadsperiferie. Het is een ingesloten landschap. De A7 geeft op het dijklichaam een heldere afronding van de stad en een scherpe scheidslijn met de westelijke polders van Berkhout en Lekermee. Het weidse landschap is nabij en nog enigszins voelbaar bij het volgen van de Berkhouterweg. Het overwegende beeld is toch vooral een door infrastructurele lijnen versneden landschap met daarin een variëteit van relatief ontoegankelijke gebieden en terreinen.

Bij ontrafeling van de landschappelijke structuur zijn drie lagen te onderscheiden. De oudste laag bevat de historische verkavelingslijnen die noordzuid lopen en bijvoorbeeld in de oriëntatie van het nabij gelegen Missiehuis zijn terug te zien. De randen van polder Grote Waal zijn nog terug te vinden rond de sportvelden.

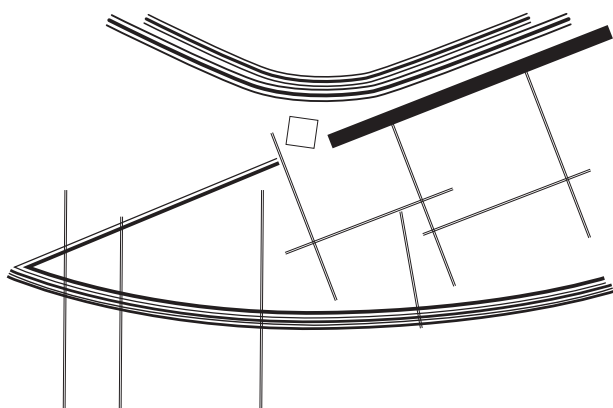
De tweede laag vindt zijn oorsprong in de historische richting van de Berkhouterweg. In een haakse aansluiting is het gebied tussen Berkhouterweg en Dampten ontstaan met als eindpunt het plangebied. In deze orthogonale structuur is het plangebied opgenomen en ontsloten.



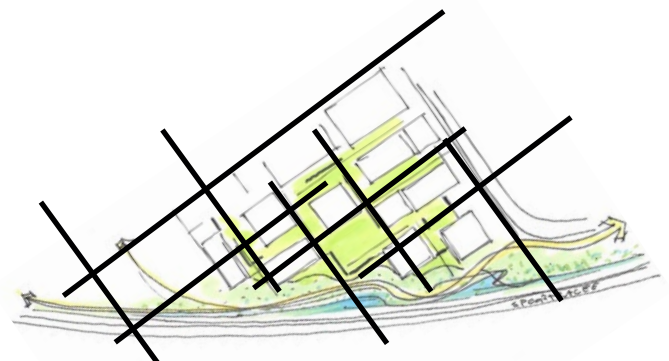
Polder



Ingesloten landschap



Richtingsstrijd van de stedelijke en landschappelijke laag



Gekozen richting en aansluiting op Damptengebied



zicht langs het spoor vanaf Berkhoutherweg



Berkhoutherweg in landelijk karakter (richting west)

Het plangebied wordt zuidelijk afgerond door het spoor. De splitsing in het spoor omvat de volkstuinten. De volkstuinten zijn een wereld op zichzelf ingesloten door het spoor.

Het spoor vormt samen met de aan de A7 gerelateerde stadsontsluitingen de laatste laag in het gebied. Als geheel geeft dit een nogal ontoegankelijke diversiteit van deelgebieden met nauwelijks onderlinge verbinding.

Het landschap rond BuitenStad Hoorn is daarmee enerzijds een heftig en hard landschap maar anderzijds kent het diverse 'zachte' elementen en relictten die kansen bieden voor het gebied. Begraafplaatsen, volkstuinten, water en groenstructuren zijn over het algemeen belangrijke elementen voor flora & fauna die wellicht een grotere onderlinge samenhang behoeven.

Drie onderdelen in de openbare ruimte zijn direct van invloed op de inrichting van BuitenStad Hoorn.

1. Ten eerste de Berkhouterweg. De Berkhouterweg kent een verloop die oostelijk vooral een hoogstedelijke stadsallee gaat worden. Na de rotonde en afbuiging van de hoofdroute krijgt de Berkhouterweg een kleinschaliger karakter. Na de spoorovergang verandert dit in een landelijk karakter. Het plangebied voor BuitenStad ligt precies op deze overgang.

2. De tweede structuur is het zuidelijk straatprofiel van de Dampden. Het heeft een informeel karakter met een groenzone en los verspreide bomen. Het ligt relatief laag met een doorgaande sloot in de rand van het spoor.

3. De derde structuur is intern stedelijk weefsel van het Dampengebied tussen de diverse school- en bedrijfsgebouwen door. Dit laat zich in potentie lezen als een campusstructuur waarbij de transformatie naar meer groen en hoogwaardiger openbare ruimte latent aanwezig is. Aan de oostzijde grenst het Dampengebied aan de toekomstige ontwikkeling van de Poort van Hoorn waar eenzelfde gedachte van verdichten en verstedelijken wordt ingezet.



Berkhouterweg richting meer stedelijk gebied (oost)



Groenzone Dampden

Inspiratie binnenstad

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 in het openbaar uitsluitend bereikbaar via een poort (inclusief opgaande trap) aan de zijde van de Berkhouterweg of via een pergola als onderdoorgang vanuit de route over het dek.

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

De dichtheid van BuitenStad is niet met de binnenstad te vergelijken. In de bijlage is daarom een vergelijking opgenomen met afmetingen van woonhoven bij projecten van vergelijkbare dichtheid.



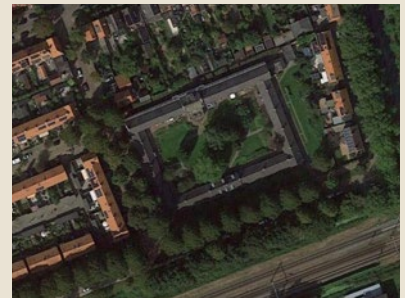
Sint Pietershof (43x25m)



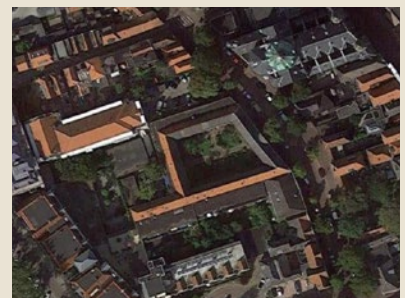
Claes Stapelhof (20x15m)

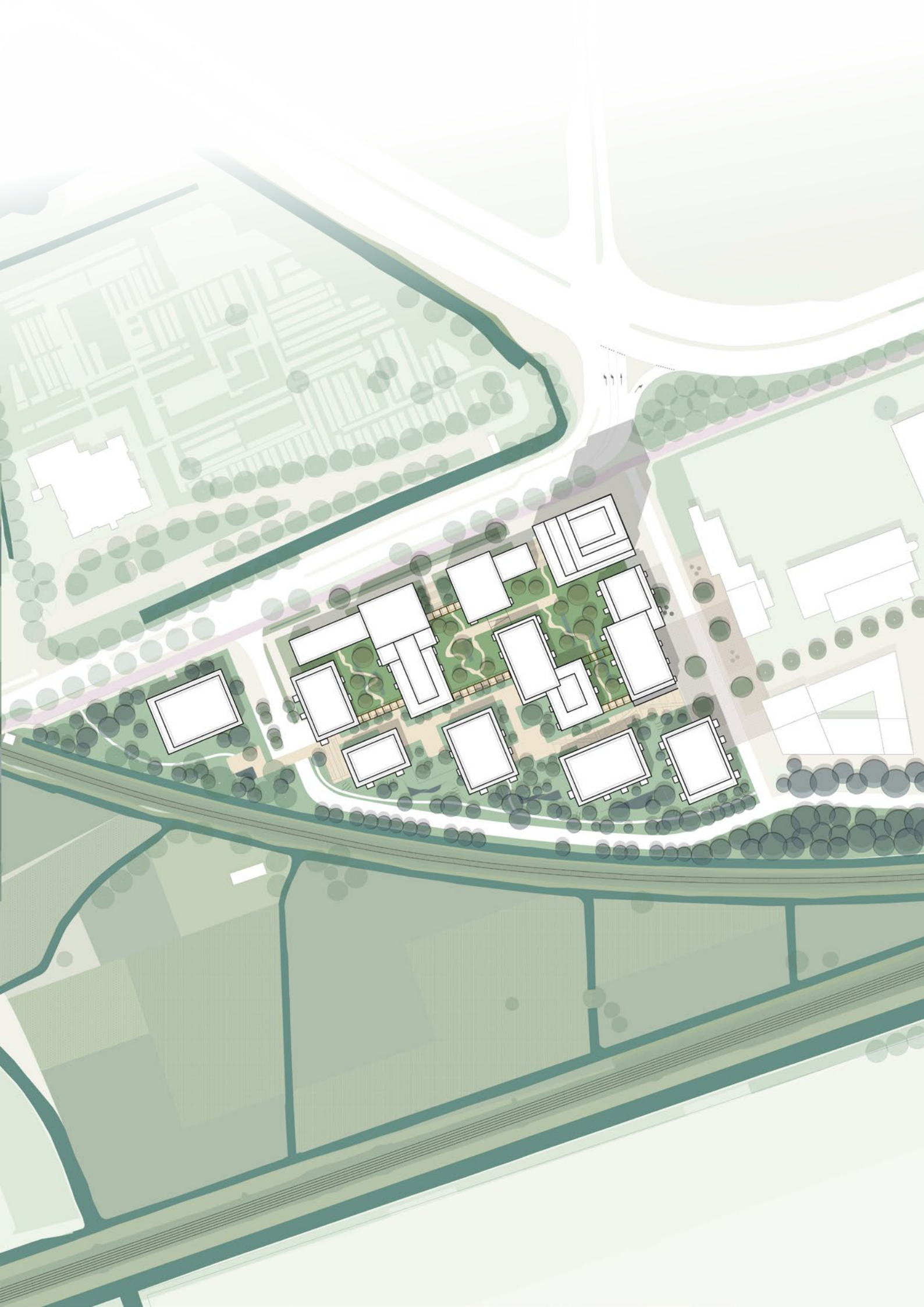


Truydemanhof (35x55m)



Sint Jozefhuis (22x25m)

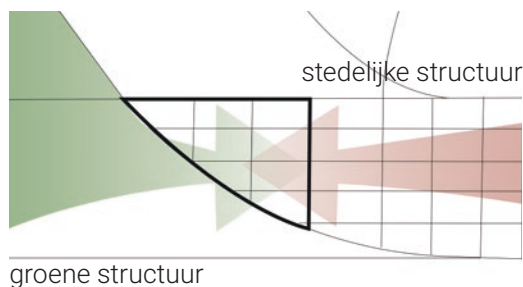




Concept: BuitenStad

Verweven van stad en natuur

De locatie van BuitenStad is de directe aanleiding voor de naam en het concept van het nieuw te bouwen plan. Enerzijds ligt het plan als kop en pronkstuk sterk verbonden met Poort van Hoorn en Dampden. Het is echt stad. Anderzijds ligt het plan direct aan het buitengebied van Hoorn. BuitenStad is vanuit het westelijk gelegen landschap de kennismaking van de stad Hoorn. Die twee kenmerken maken BuitenStad. Het gemengde woongebied waar stad en natuur samenkomen en met elkaar verweven raken.



BuitenStad

Compact, groen & stedelijk

Op dit moment ligt BuitenStad echt aan de rand van Hoorn, redelijk geïsoleerd en slecht bereikbaar. De eerste opgave is deze locatie op een goede manier te verbinden met de stad. Het stedenbouwkundig concept voor BuitenStad Hoorn zoekt daarom op verschillende schaalniveaus verbinding met Hoorn zodat de locatie echt onderdeel wordt van de stad.

Op het schaalniveau van de **stad** vormt het gebied een nieuwe entree en landmark, zowel komend met de auto vanaf de A7 als met de trein is dit het eerste wat je ziet.

Op het schaalniveau van het **gebied** Dampden vormt de locatie de kop van een groter, campusachtig gebied. De ambitie is om in de toekomst het gebied meer doorwaadbaar te maken, meer verblijfskwalitei-

teit te geven en ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen en transformaties. Dit gebied kenmerkt zich door een mix van functies waar BuitenStad een nieuwe buurt met wonen en voorzieningen aan toevoegt.

Als nieuwe **woonbuurt** binnen het gebied heeft BuitenStad Hoorn een eigen sfeer en karakter. Er is bewust gekozen voor gradaties in de mate van openbaarheid, de randen sluiten aan en reageren op de omgeving. Binnen het gebied zelf wisselen openbaar toegankelijke ruimtes elkaar af en zijn sommige plekken gevoelsmatig meer openbaar, anderen hebben een prettige intimiteit. Dat past ook bij een woonomgeving waar bewoners het gevoel moeten hebben dat de plek hun thuis is..





BuitenStad - pijlers van het plan

BuitenStad is het plan waar stad en natuur met elkaar verweven raken. Maar er zijn meerdere zaken die als belangrijke pijlers voor het plan dienen. Die pijlers worden in de komende pagina's opgesomd en uitgelegd.



1.



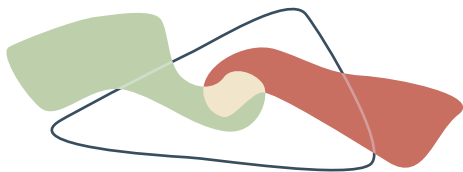
**Stedelijk wonen
nabij het station**

2.



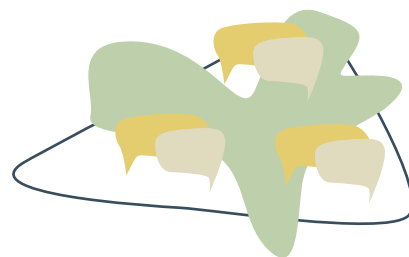
**Woongebied waar stad en
natuur samenkomen**

3.



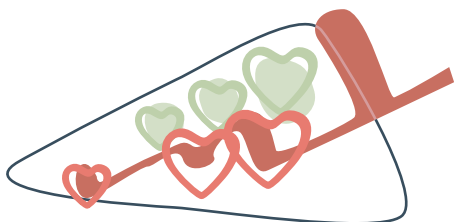
**Sterk verweven
met context**

4.



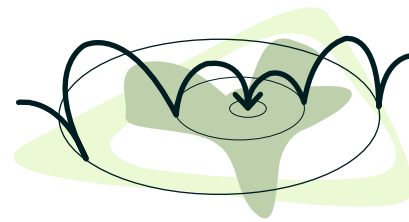
**Volop ruimte voor groen
en ontmoeting door parkeeroplossing**

5.



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

6.



**Groen is beleefbaar en erfahrbaar
op alle schaalniveaus**

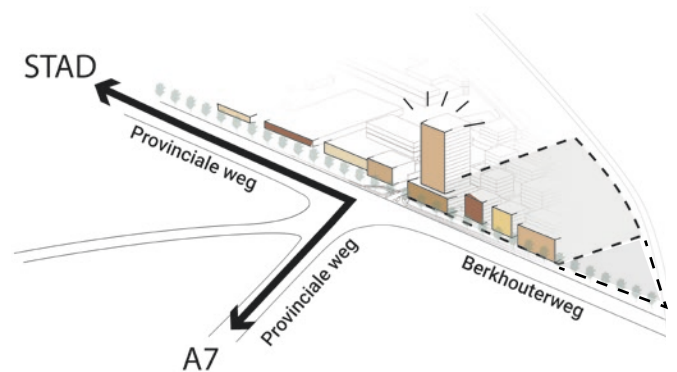
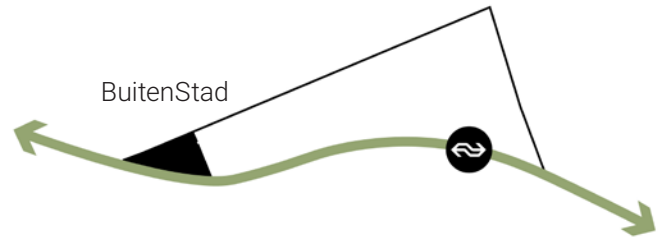
7.



**Eenduidige beeldkwaliteit
brengt rust in plan**

1. Stedelijk wonen nabij het station

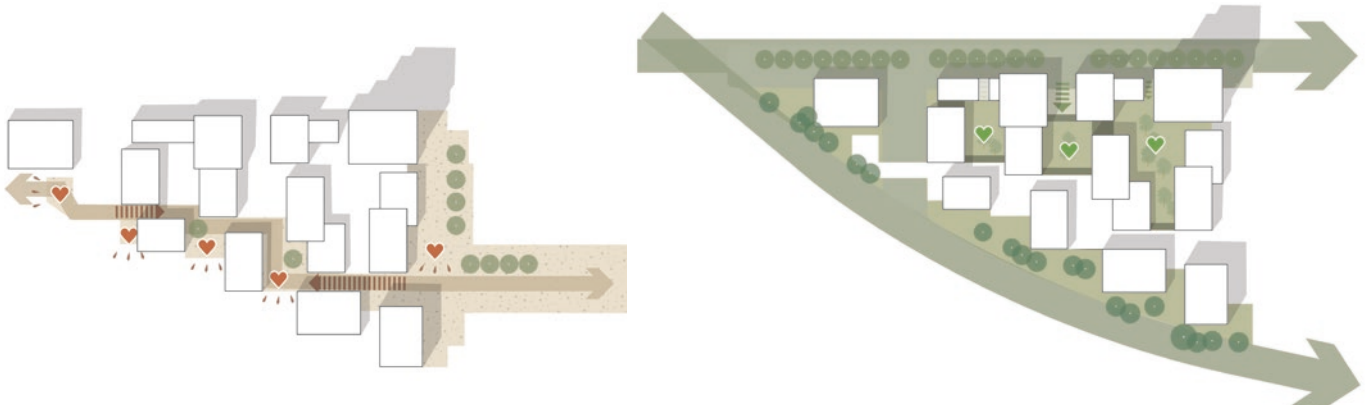
Dichtheid creëren op een strategische plek, dicht bij het station. Dat is precies wat BuitenStad doet en dat sluit aan bij de ontwikkelvisie van de stad. En niet alleen ligt het op zo'n 12 minuten lopen van het station, het plan ligt ook op belangrijke zichtlijnen van de stad. Door hoogbouw als middel te gebruiken voor de verdichtingsopgave van Hoorn, wordt de hoek van BuitenStad gemarkeerd met een nieuwe toren die straks vanuit meerdere richtingen zichtbaar zal worden. Het doel van de hoogbouw is het creëren van meer kwalitatieve ruimte op maaiveld voor fijne verblijfsgebieden zoals een groene singel en verschillende woonhoven.





2. Woongebied waar stad en natuur samenkomen

De specifieke ligging van BuitenStad maakt dat het gebied bij twee sferen aansluit. Dat zijn enerzijds de stad, komend vanuit de binnenstad via Poort van Hoorn, maar anderzijds het landschap en de natuur, komend vanuit het buitengebied aan de westzijde. In BuitenStad worden beide sferen ervaarbaar. Al lopende door het plan bevind je je daarbij als het ware op de snijlijn tussen beide werelden. Daar horen ook verschillende karakters bij: reuring en dynamiek vanaf de stedelijke Dampsten-zijde, rust en intimiteit in de meer besloten woonhoven komend vanuit het landschap. De twee karakters geven ingrediënten voor de verdere uitwerking en de beeldkwaliteit, waardoor beide sferen echt ervaarbaar worden.



3. Sterk verweven met context: Verschillende randen maken plan divers

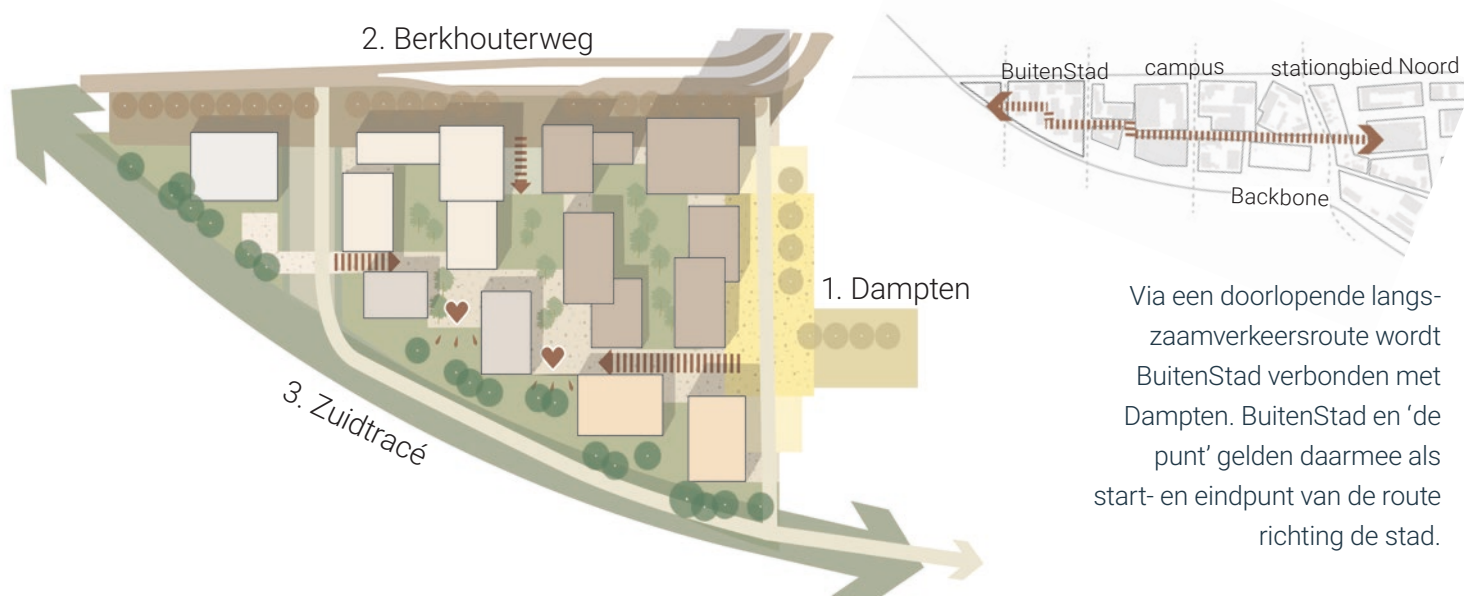
Het plangebied wordt gekenmerkt door de ingeklemde ligging tussen de Berkhouterweg, de spoorbaan inclusief toekomstig zuidtracé en het Damptengebied. Al deze drie zijdes hebben zo hun eigen eigenschappen, die al eerder zijn benoemd onder 'randvoorwaarden', en die verder worden aangescherpt in dit stedenbouwkundig plan.

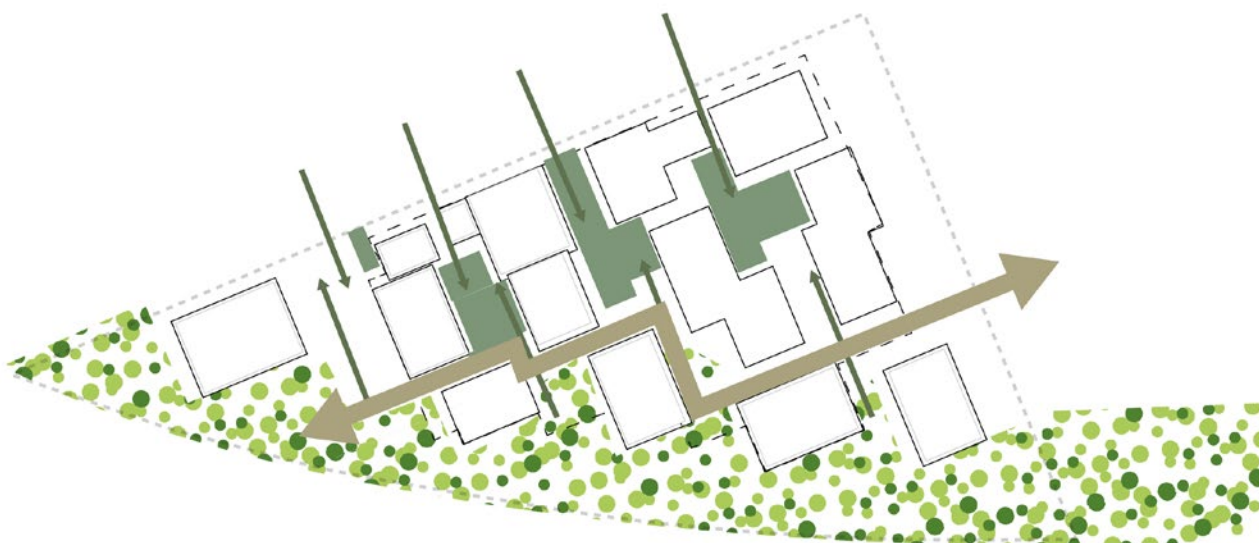
1. De Dampten-zijde van BuitenStad is de meest stedelijke zijde van het plan. De 'back-bone' die door het Dampten-gebied loopt, vindt aansluiting op de routing door BuitenStad. Aan het Damptenplein bevinden zich straks de commerciële voorzieningen, inclusief supermarkt. De sfeer voelt hier dan ook het meest stedelijk aan. De bebouwing vormt hier een stevige pleinwand voor het Damptenplein en is hoger en minder geleed dan de bebouwing in het middengebied. Het plein is verhard en kent groen via diverse plantvakken/bakken. Vanuit hier loopt een langzaam oplopende stedelijke route het plangebied in.

2. De Berkhouterweg is een historische verkeersas die Hoorn met het westelijk buitengebied verbindt. Het takt aan op de drukke provinciale weg, maar ook de Berkhouterweg zal nu en in de toekomst veel verkeersbewegingen met zich meebrengen. BuitenStad reageert

hierop door een stedelijk front te creëren bij het kruispunt, maar de bebouwing neemt in hoogte af vanaf de toren richting het westen. Ook worden de gebouwen steeds verder geleed met setbacks en sprongen in rooilijn richting het westen. Zo verloopt de sfeer langs de Berkhouterweg qua bebouwing van stedelijk naar landschappelijk, maar het wegprofiel zelf krijgt een groen karakter, zoals het oorspronkelijk al was. Er wordt ingezet op maximale vergroening van het wegprofiel, passend bij de doorlopende natuur vanuit het landelijk gebied, maar ook om een natuurlijke buffer te creëren tussen de bebouwing en het wegprofiel.

3. Het zuidtracé is een belangrijke groene loper door Hoorn heen. Dit gebied heeft een parkachtig karakter en heeft een verbindende functie voor veel flora en fauna in de stad. Dit karakter is al te beleven langs het gehele Dampten-profiel, maar wordt bij BuitenStad nog eens extra versterkt. De gebouwen aan het zuidtracé worden volledig omringd door het landschap en de bebouwing is er losser, lager en sterk geleed door setbacks om aan te sluiten op het open en meer rustige karakter van de plek.

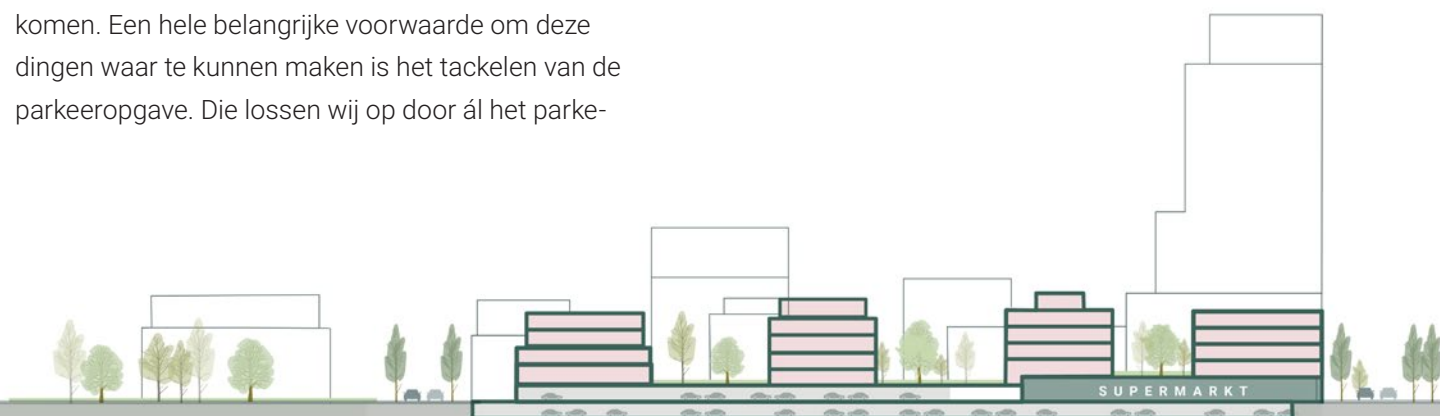


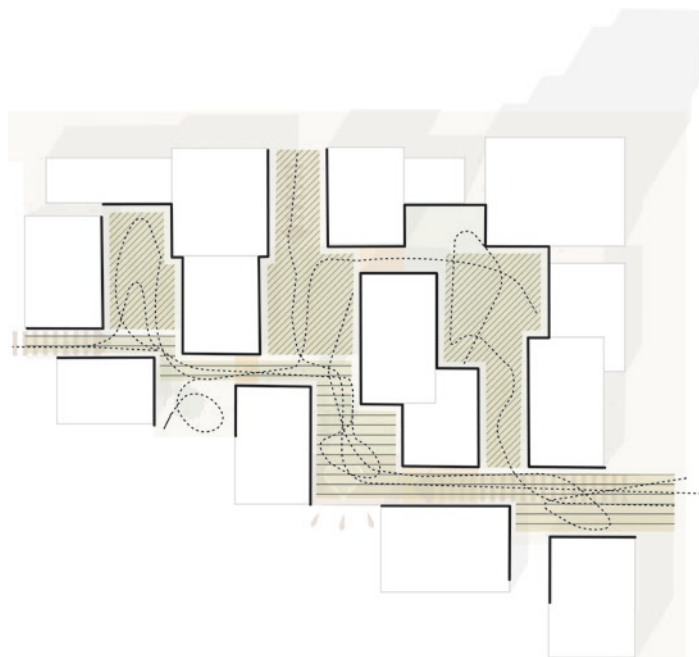


4. Volop ruimte voor groen en ontmoeting: parkeren uit het zicht

Bij een plan van deze dichtheid is de maat en het karakter van de onbebouwde ruimte misschien nog wel belangrijker dan de bebouwing zelf. Er moet genoeg lucht en ruimte zijn om te kunnen ontmoeten, spelen, ontdekken maar ook terugtrekken. Daarnaast heeft het landschap en de natuur een bepaalde maat nodig om tot wasdom te kunnen komen. Een hele belangrijke voorwaarde om deze dingen waar te kunnen maken is het tackelen van de parkeeropgave. Die lossen wij op door ál het parke-

ren onder het woondek op te lossen, op de begane grond en de verdiepte parkeerbak. Door al het parkeren aan het zicht te onttrekken kan het belangrijke doel worden bereikt: BuitenStad daadwerkelijk de verbonden, groene wijk laten zijn waar het landschap letterlijk doorloopt over het woondek.

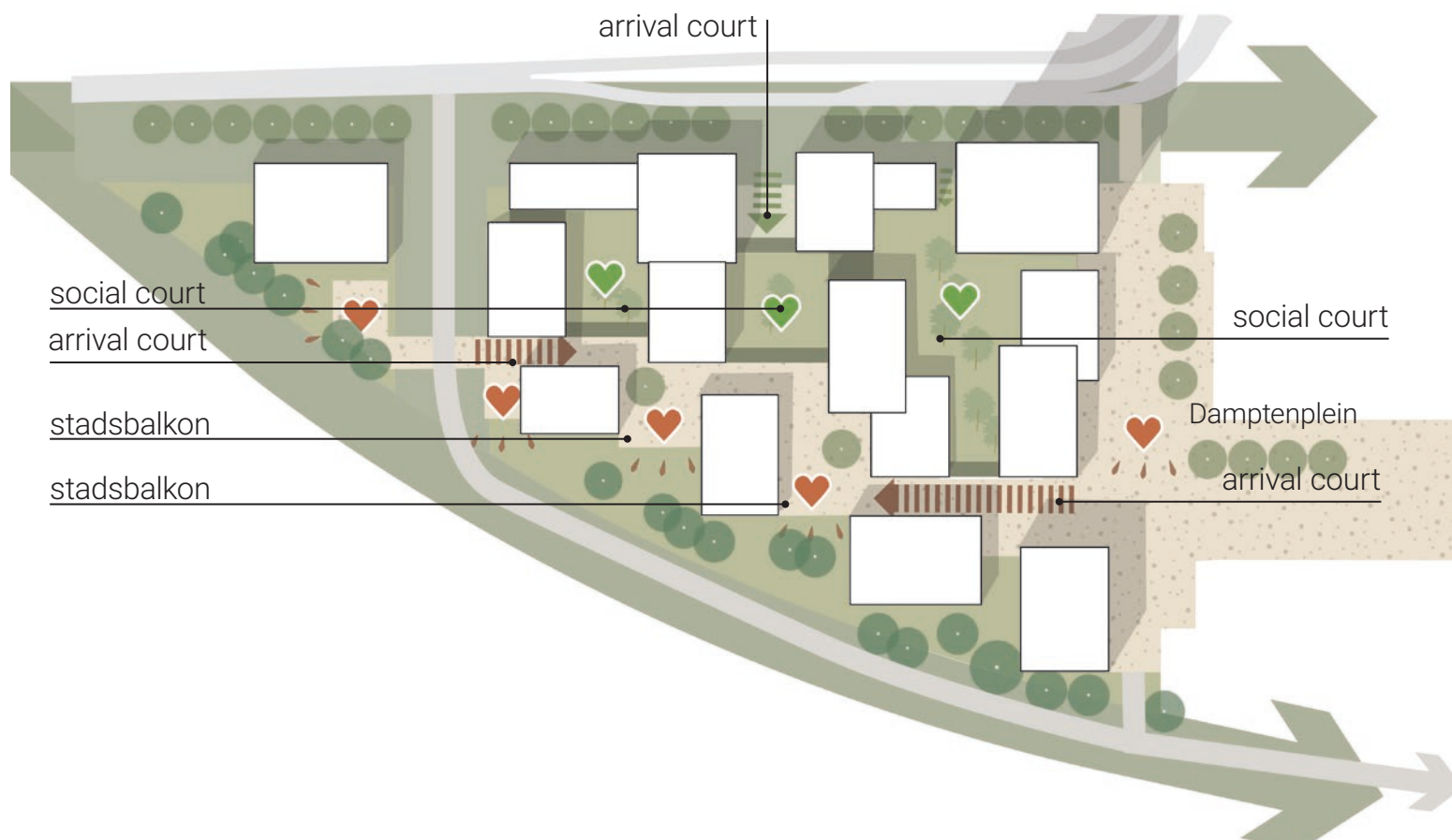


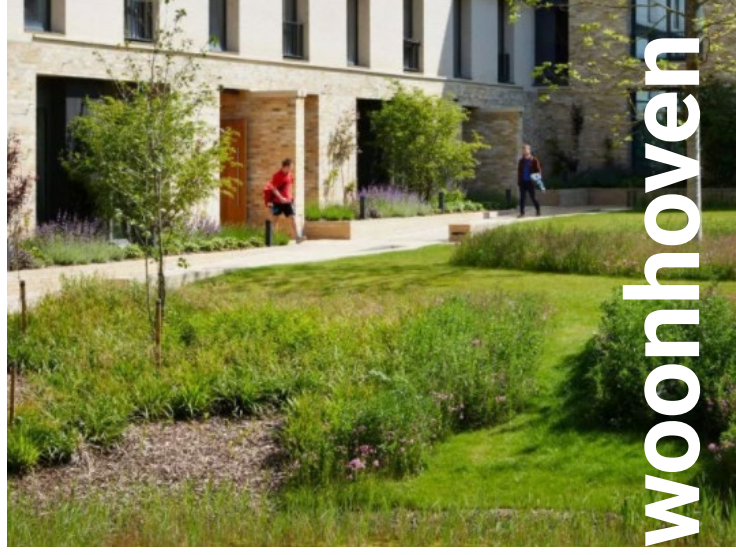


5. Samenspel tussen gebouwen en ruimtes creëert fijnmazig plan met diversiteit aan plekken

De ensembles van gebouwen vormen in BuitenStad hoven die met elkaar zijn verbonden. De hoven hebben diversiteit in karakter en zijn zo gedimensioneerd qua afmeting dat prettige, intieme plekken ontstaan, maar met ruimschoots aanwezig zon- en daglicht.

De onbebouwde ruimte laat zich in hoofdzaak typeren als twee soorten ruimtes: rustige groene woonhoven, de zogenaamde 'social courts', en de stedelijke route met levendige plekken aan de stadsbalkons waar ontmoeting en reuring is. De 'arrival courts' vormen steeds de schakel tussen het dek en de buitenwereld op maaiveld. Deze afwisseling in typen onbebouwde ruimtes is erg belangrijk voor een plan van deze schaal. Zo wordt diversiteit gecreëerd in de buitenruimte van het plan (van rust tot reuring) en is er voor ieder wat wils, op ieder moment van de dag.

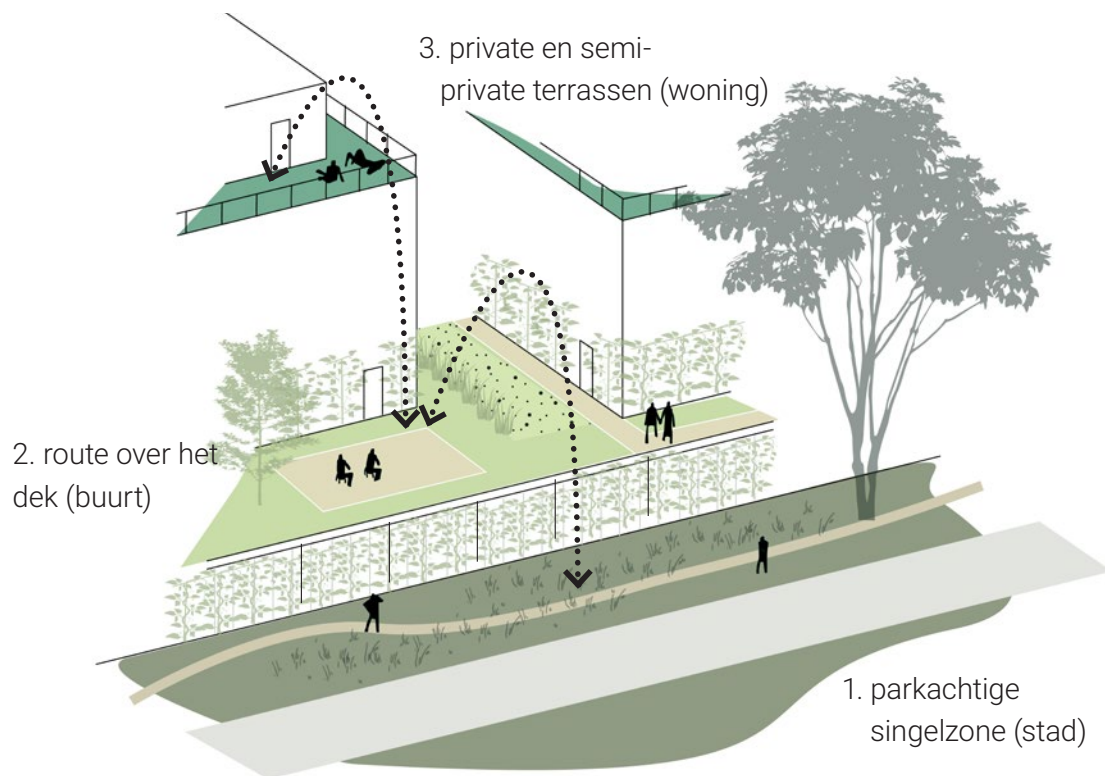




Groene woonhoven

Stedelijke route

Het landschap is op verschillende schaalniveaus te ervaren



6. Groen is beleefbaar en ervaarbaar op alle schaalniveaus

Een belangrijk uitgangspunt in een groen plan als BuitenStad, is dat het landschap beleefbaar en ervaarbaar is op verschillende schaalniveau's. Hierdoor zal het namelijk op verschillende manieren gebruikt kunnen worden. De mate van openbaarheid verschilt daarbij en op subtiële wijze wordt je je daar door routes en hoogteverschillen bewust van.

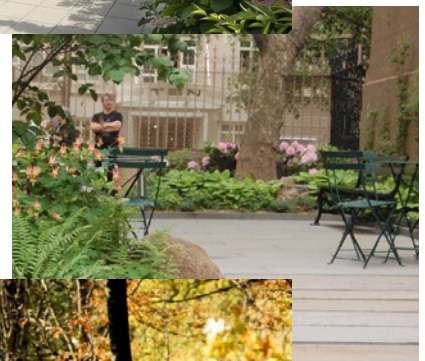
1. Op het schaalniveau van de stad zijn de parkachtige singelzone langs de zuidzijde van het plan en het groene profiel aan de Berkhouterweg het meest openbaar qua groen.

2. Via de stedelijke route over het woondek zijn de verschillende groene woonhoven te bereiken. Deze zijn toegankelijk, maar toch vooral te ervaren voor de bewoners van deze nieuwe buurt.

3. Op het schaalniveau van de eigen woning vormen dakterrassen en balkons aangename privé-buitenruimtes om te genieten van het eigen groen, maar ook dat van de woonhoven en het uitzicht rondom. In dit plan is het cruciaal dat de overgang openbaar-privé goed wordt ontworpen. Dat wil zeggen, er moet voldoende afstand en privacy worden gewaarborgd voor bewoners in relatie tot het openbaar gebied. Dit kan door hoogteverschil, goede afstandsmarges en positionering van beplanting voor afscherming van zicht.



3



2



1

7. Eenduidige beeldkwaliteit brengt rust in plan met hoge dichtheid

Een middel om in een plan van deze hoge dichtheid rust te brengen is door middel van beeldkwaliteit van de bebouwing. Wij zien dat bij BuitenStad ook gebeuren. We stellen een kleurenpalet voor in de aardse tonen, maar in lichte tinten, in voornamelijk metselwerk. Daarnaast krijgen secundaire materialen daarop een aanvulling in beton en hout-kleuren.

De gebouwen worden in meerdere ensembles gegroepeerd, die onderling op ton-sur-ton manier van elkaar verschillen. Het doel is daarbij om een rustig en samenhangend architectuurbeeld neer te leggen dat een fraai decor gaat vormen voor het landschap en groen.

De beoogde beeldkwaliteit en materialisatie wordt verder toegelicht en uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.





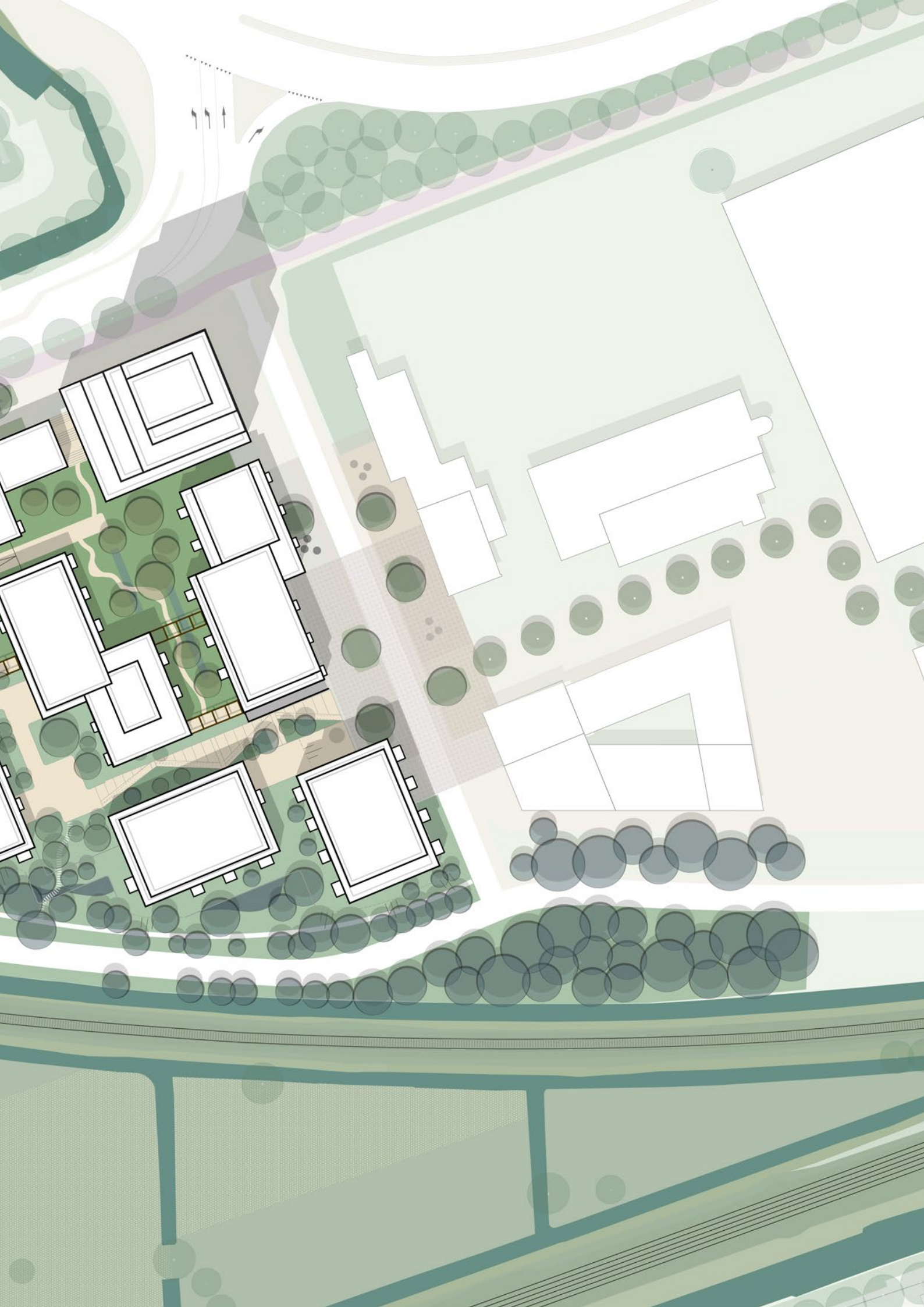




Stedenbouw- kundig plan

Plankaart





Stedenbouwkundig volume

De woning-dichtheid van BuitenStad is hoog. Dat past bij de ambitie van de stad Hoorn en bij de te bebouwen locatie. Dat betekent echter dat er extra zorgvuldig ontworpen dient te worden aan het stedenbouwkundig volume. Dat zit in het bebouwde volume, maar ook in de onbebouwde ruimtes. Belangrijke uitgangspunten die zijn meegenomen in het ontwerp van het gebouwde volume zijn: sterke geleiding van gebouwen, de hoogteopbouw van het plan, ensemble-vorming en verdeling gebouwtypologie.

Maximum m² BVO

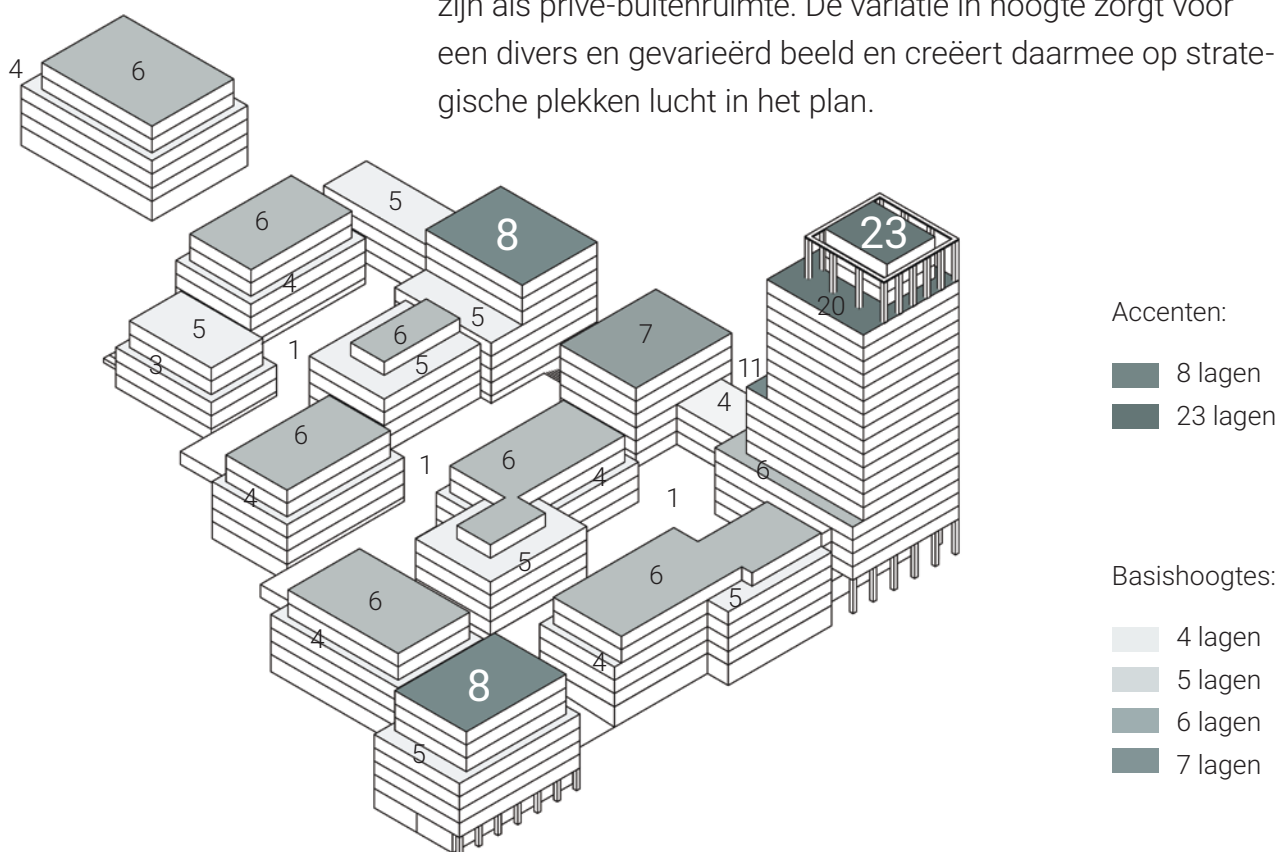
excl. de punt

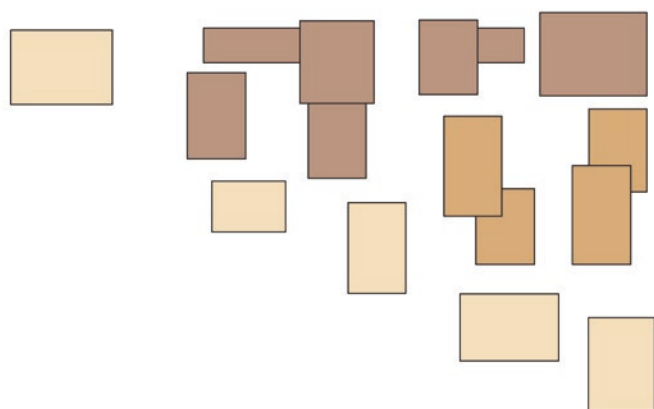
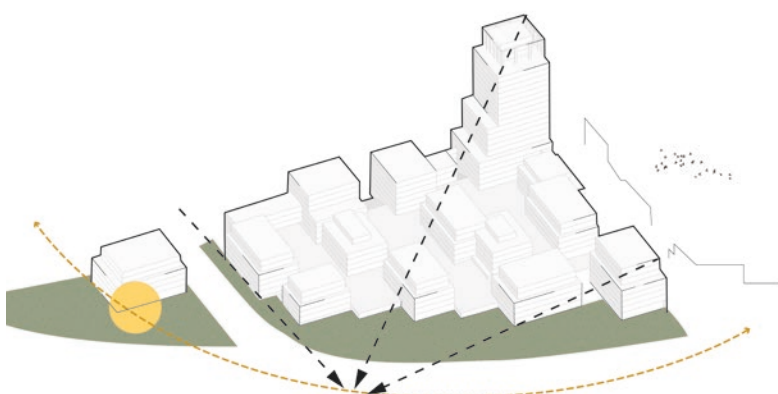
BVO wonen =
52.000 m²

BVO voorzieningen =
3.750 m²

Bouwhoogte en setbacks

In onderstaand schema zijn de bouwhoogtes en blokvormen vastgelegd. Om te beginnen kent BuitenStad één echt accent met de toren, en twee lagere accenten van 8 lagen langs de Berkhouterweg en op de hoek aan het Dampdenplein. Het plan kent verder basishoogte van 5 a 6 bouwlagen, maar door middel van setbacks wordt de hoogte die ervaren wordt verlaagd naar 3, 4 of 5 lagen hoog (vanaf het dek redeneerd nog een niveau lager). De setbacks hebben steeds een minimale maat van 1,8m, waardoor ze daadwerkelijk te gebruiken zijn als privé-buitenruimte. De variatie in hoogte zorgt voor een divers en gevarieerd beeld en creëert daarmee op strategische plekken lucht in het plan.





- Geclusterde gebouwen
- Vrijstaande gebouwen

Opbouw in plan

BuitenStad kent een hoogteopbouw geredeneerd vanaf de toren. Deze is duidelijk het hoogste punt. Samen met de gebouwde massa aan het Dampdenplein voelt deze zijde het meest stedelijk aan, met ook de aanwezigheid van commerciële voorzieningen. Langs de Berkhouterweg lopen de volumes (gemiddeld genomen) af in hoogte richting de spoorwegovergang en ook richting het zuidtracé wordt de bebouwing lager en losser vormgegeven.

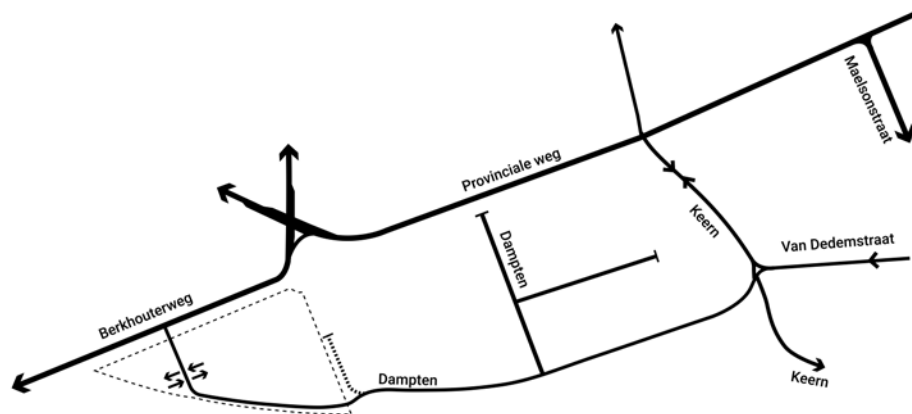
Ensembles

Het gehele plan wordt opgedeeld in meerdere gebouw-ensembles, die in kleur en materialisatie duidelijk bij elkaar horen. De ensembles onderling verschillen op subtiele wijze van elkaar in kleurtoon, materiaal en detaillering. Door ensemblevorming wordt het plan optisch in deelprojecten opgeknipt, waardoor het totaal als kleiner wordt ervaren.

Blokvorm: clustering & vrijstaand

Ook relatie van de gebouwen onderling zeggen iets over de verschillende zijdes van het plan. De noord- en oostzijdes bestaan uit een clustering van gebouwen die voor luwte in de achterliggende hoven moeten zorgen. Aan het gehele zuidtracé zijn de gebouwen als losstaand ontworpen met een eenvoudige rechthoekige footprint. Dit past bij het losse, landschapelijke karakter van het buitengebied, komend vanuit het westen.

Auto



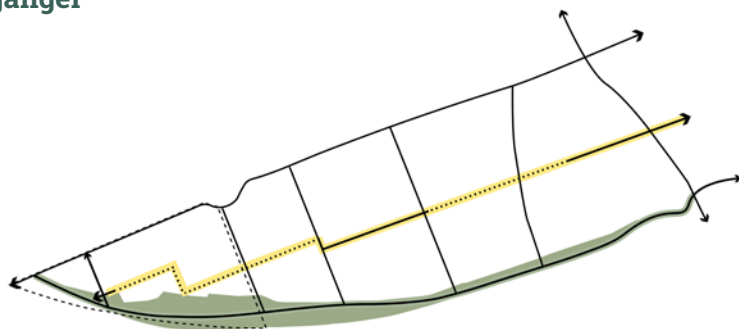
Auto

- autoweg
- laden & lossen
- ↔ entree parkeergarage

Fiets

- vrijliggend fietspad
- reservering fietsstrook op weg
- - - fietsstrook op weg
- ↔ entree fietsparkeren

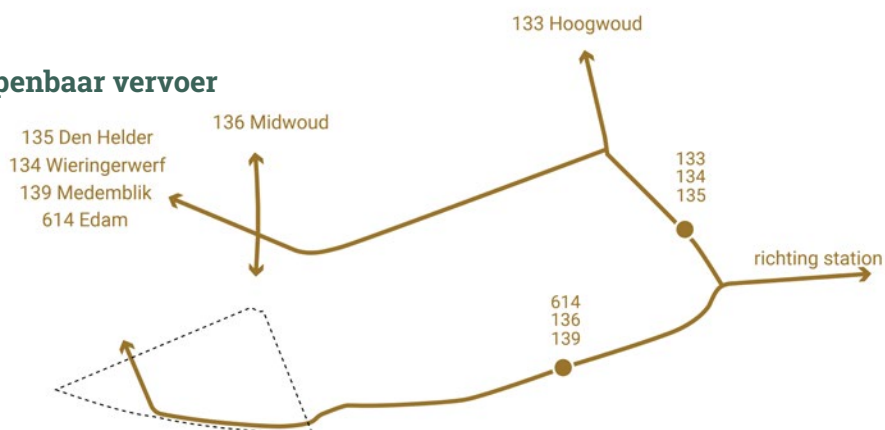
Voetganger



Voetganger

- voetpad
- toekomstig voetpad
- (toekomstige) voetgangersas campus
- voetpad in singelzone

Openbaar vervoer



Bus

- busroute
- bushalte

Ontsluiting gebied

Huidige situatie

Het plangebied ligt momenteel behoorlijk geïsoleerd in Hoorn, Dampden is met recente aanpassingen in de verkeersstructuur een doodlopende weg geworden. Alleen bussen kunnen via een bussluis wel bij het recent aangelegde kruispunt komen van Berkhouterweg en de Provinciale weg. Aan de noordzijde van de locatie, langs de Berkhouterweg en de Provinciale weg ligt een belangrijke hoofdfietsroute. Deze wordt ook veel gebruikt door scholieren in het Dampdengebied.

Toekomstige ontwikkelingen

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 zijn onderzocht, waaronder een zuidelijke ontsluiting langs BuitenStad Hoorn parallel langs het spoor, waarmee Dampden aangesloten kan worden op de Berkhouterweg. Deze zuidelijke ontsluiting is opgenomen in

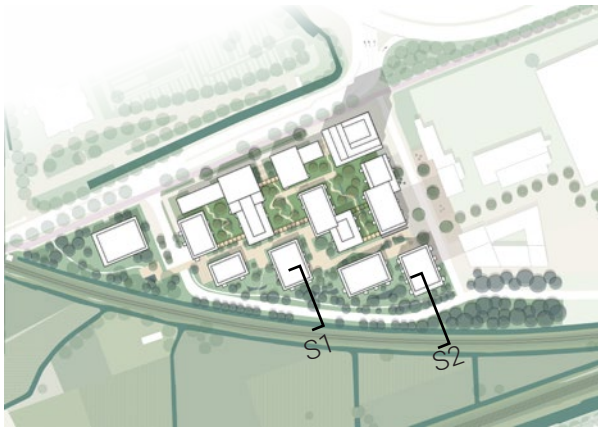
het stedenbouwkundig plan. We gaan er vanuit dat deze weg tweerichtingsverkeer is en ingericht is als 30 km zone, de lijnbussen die nu over het Dampden via de bussluis aansluiten op het kruispunt zullen bij realisatie over het zuidtracé geleid worden. De fietsers die langs het spoor over het Dampden rijden kunnen via het Dampdenplein de Berkhouterweg bereiken.

Doorwaadbaarheid voetgangers

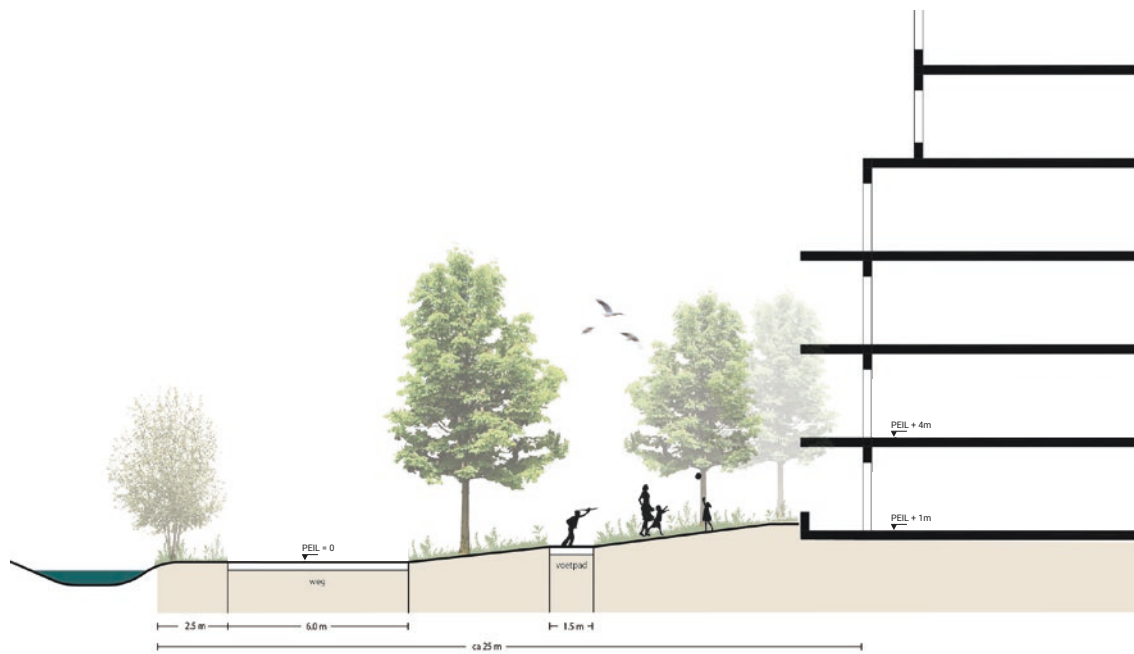
Met het transformeren van Dampden naar een campusachtig gebied is het wenselijk dat de doorwaadbaarheid van het gebied vergroot wordt. Hekken zouden op termijn moeten verdwijnen, de (openbare) ruimte dient meer eenduidig ingericht te worden en meer verblijfskwaliteit te krijgen. Het is mogelijk om in de toekomst het autoverkeer met name langs de randen van het gebied op te lossen en centraal in het gebied een voetgangers-as aan te leggen. Deze komt dan uit bij de supermarkt in BuitenStad Hoorn en vormt zo een natuurlijke ontmoetingsplek en oriëntatiepunt in het gebied.



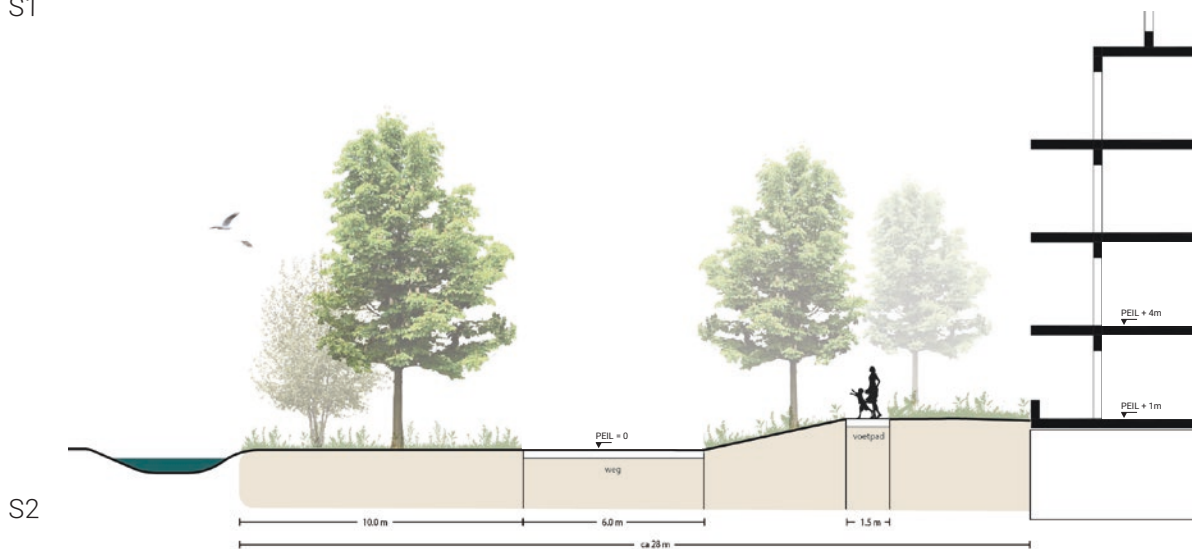
Situatie met autoweg over het zuidtracé



Profiel zuidkant met 30 km weg

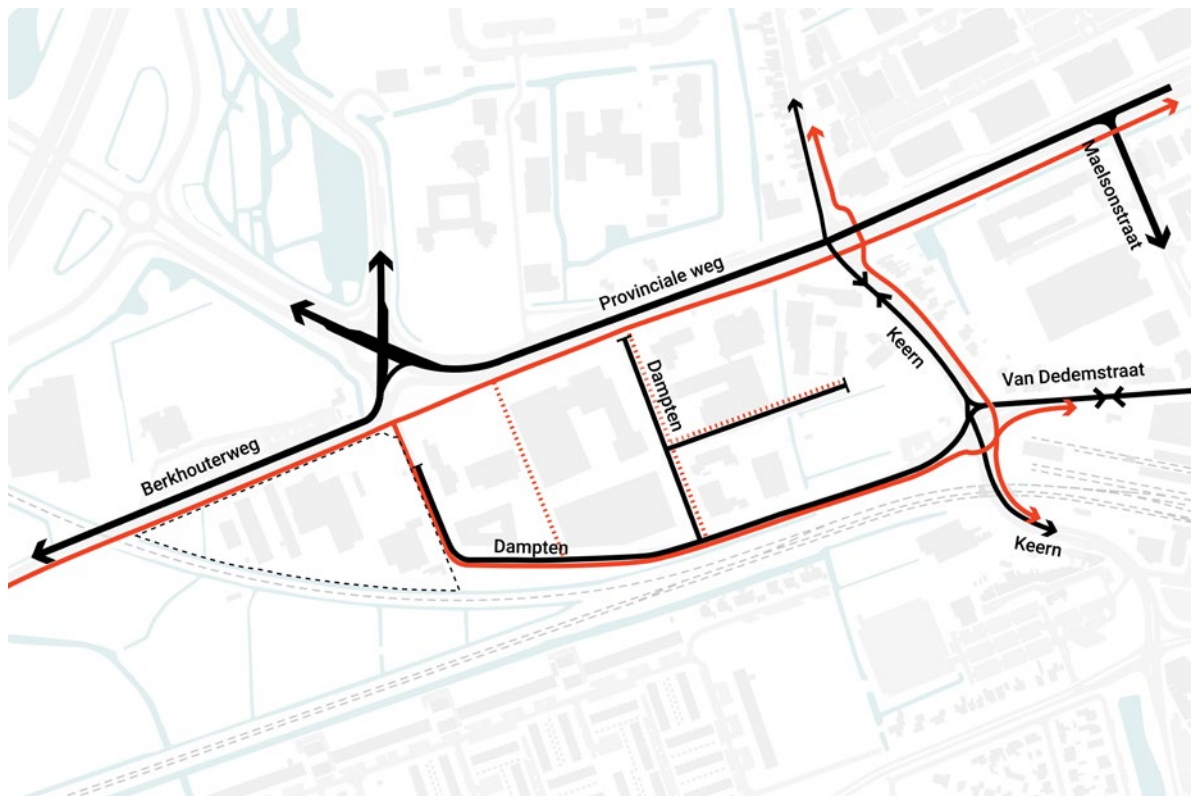


S1

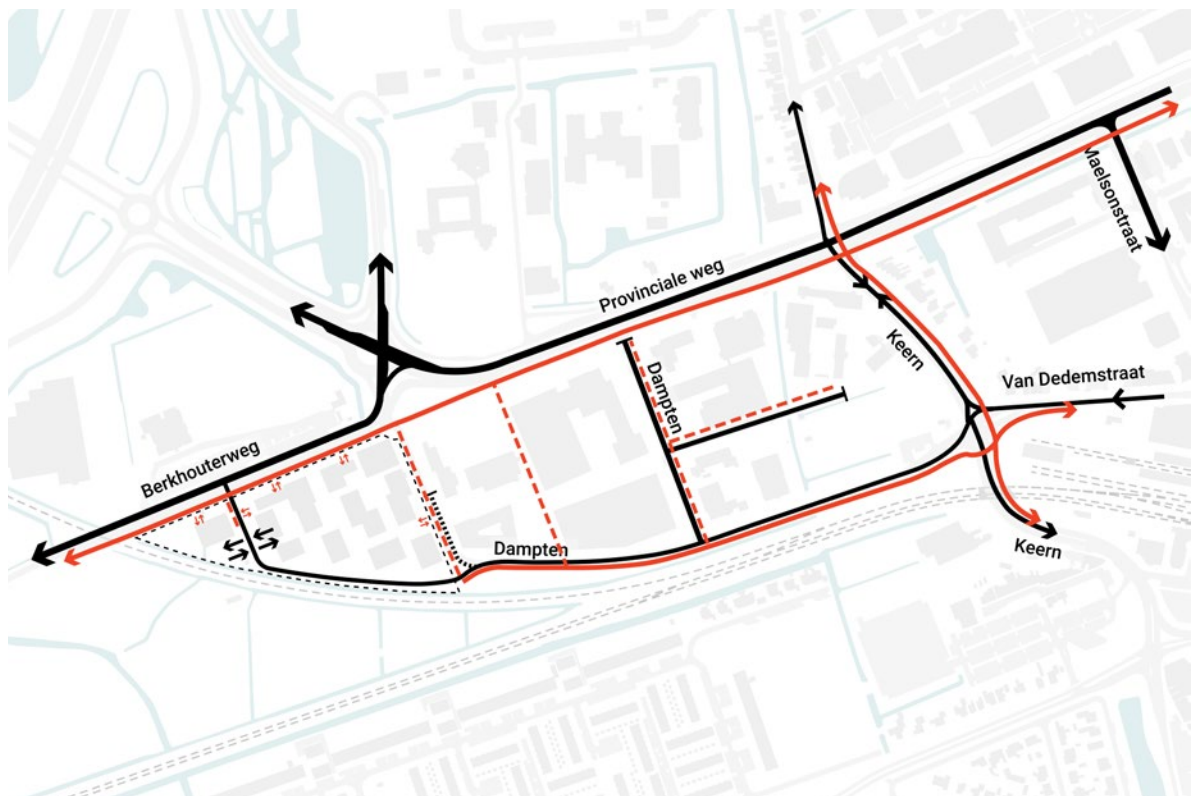


S2

Huidige situatie

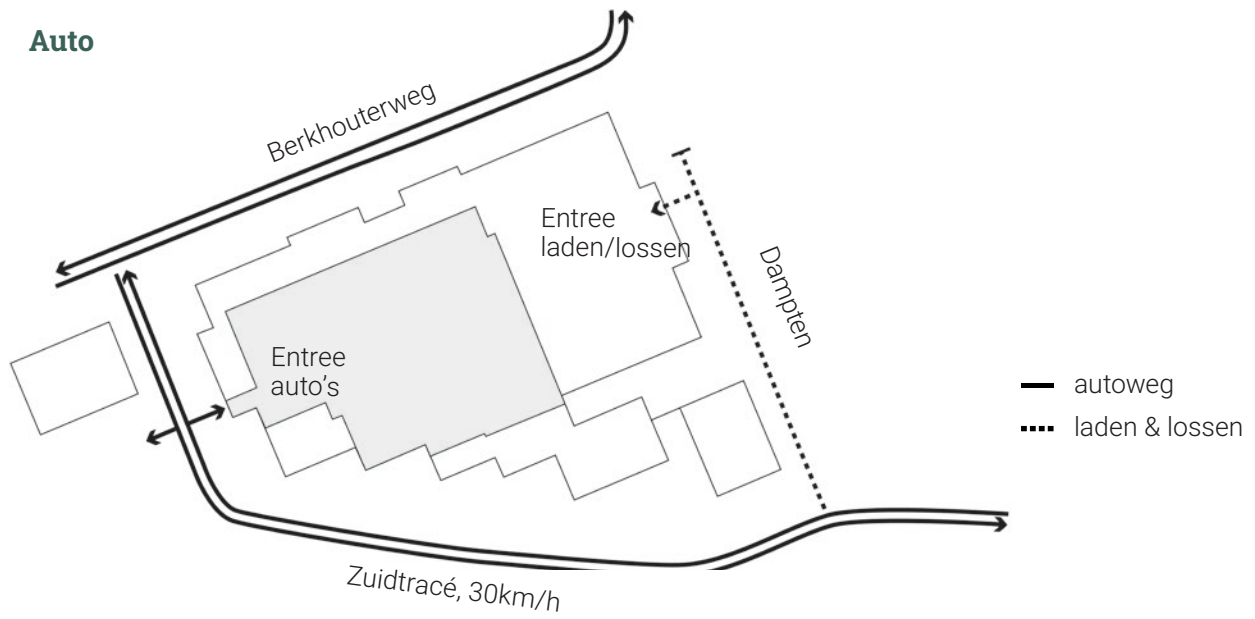


Toekomstige situatie

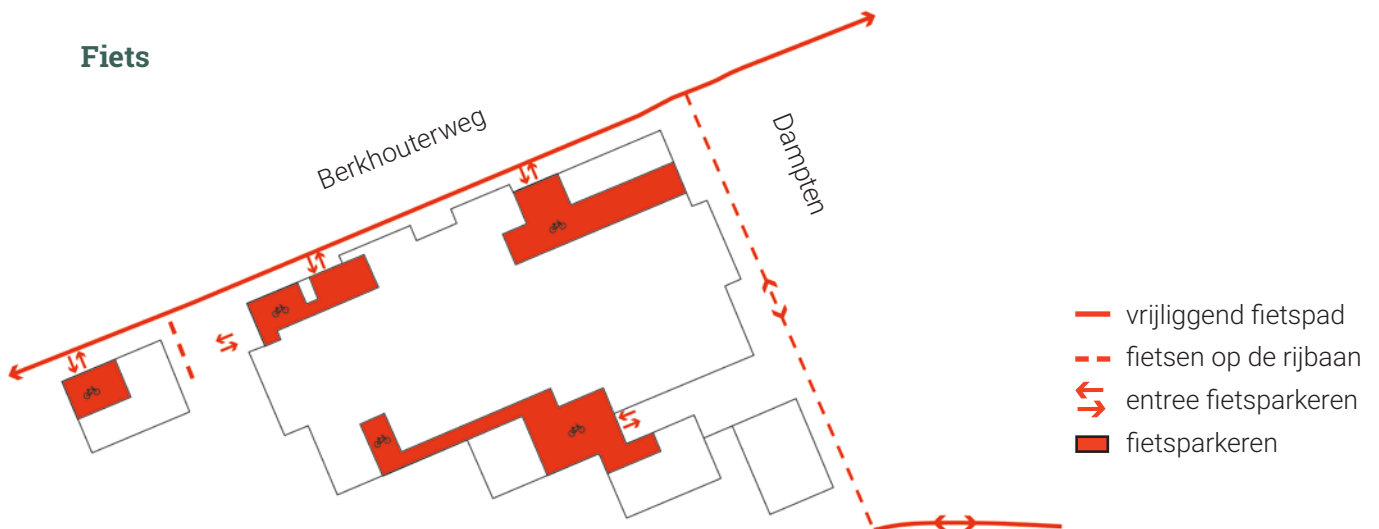


- | | |
|------------------------|------------------------|
| — weg | — vrijliggend fietspad |
| ↔ entree parkeergarage | - - fietsstrook op weg |
| → richting weg | |

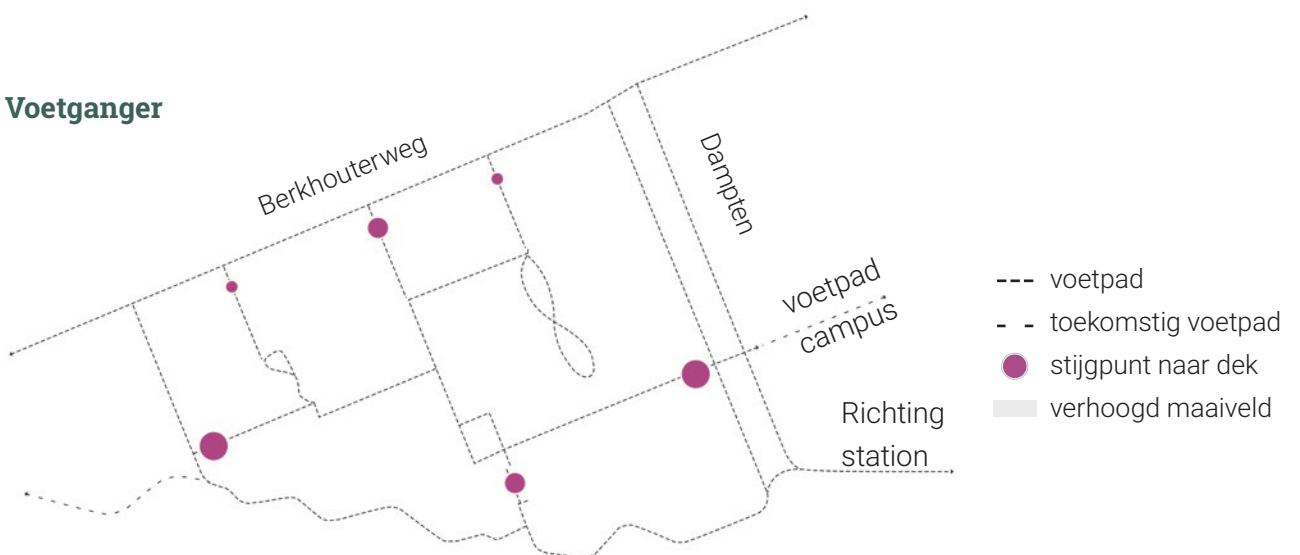
Auto



Fiets

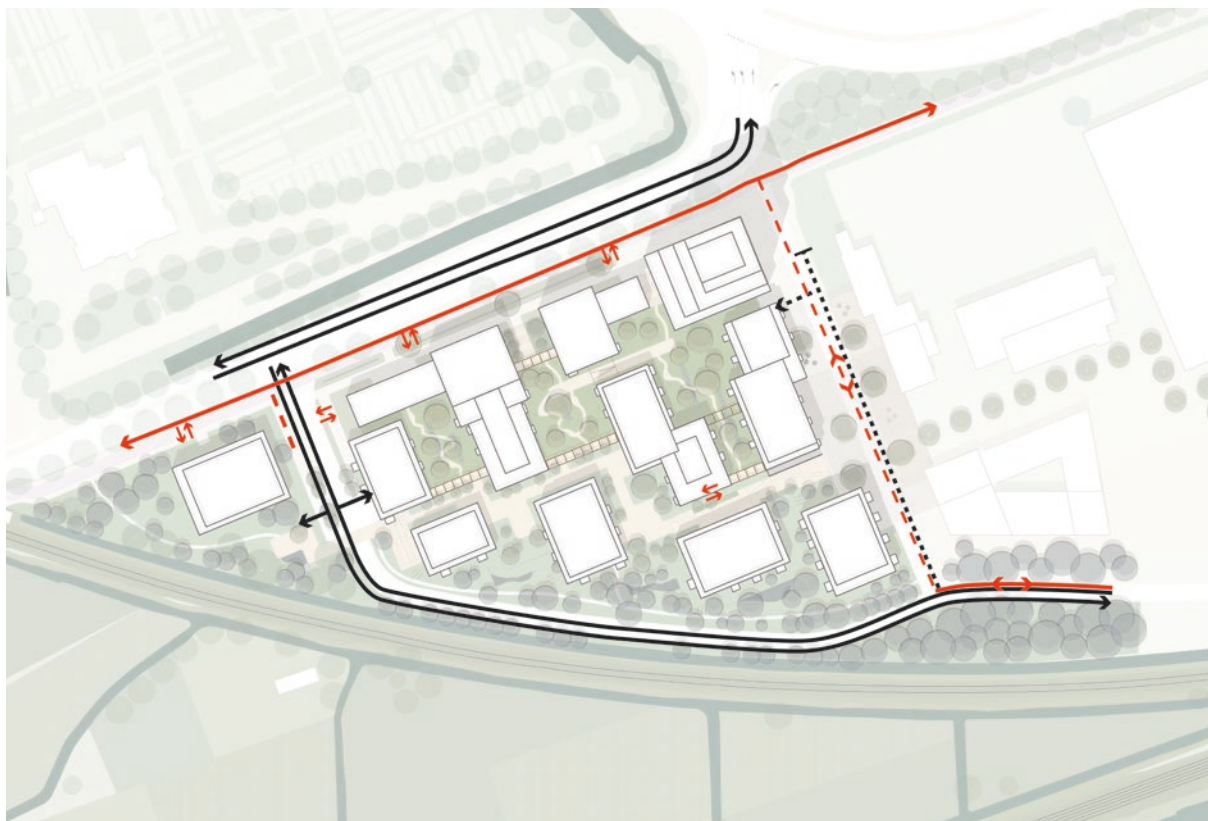


Voetganger



Ontsluiting plangebied

Voor voetgangers en fietsers is de locatie straks vanaf alle zijden goed te bereiken en ontsloten. Het hele dek is openbaar toegankelijk en er lopen diverse paden overheen. Aan beide zijdes van de route over het dek zal met hellingbanen ook het dekniveau toegankelijk gemaakt worden voor mindervaliden, mensen met wandelwagens, etc. Voor de auto is er voor gekozen de parkeergarage één centrale entree te geven waar zowel bezoekers, gebruikers van de voorzieningen als de bewoners in parkeren. Deze entree is gesitueerd aan de westzijde t.p.v het zuidtrace. Om dit mogelijk te maken dient een T-aansluiting gemaakt te worden. In het profiel van de Berkhouterweg komt een linksaf strook, komend vanaf het kruispunt met de provinciale weg, zodat wachtend verkeer om af te slaan doorgaand verkeer niet hindert. De inrit van de garage heeft drie rijbanen, waarvan één wisselstrook, die afhankelijk van het piekmoment open kan staan voor uitgaand of ingaand verkeer. De inrit dient op minimaal 45 meter van de stopstreep aan de Berkhouterweg te liggen. Laden en lossen van de supermarkt vindt plaats vanaf Dampden. Deze vrachtwagens kunnen via het zuidtrace het gebied binnenkomen en verlaten.



- | | |
|--|---------------------------|
| — weg | — vrijliggend fietspad |
|  Bushalte (positie nog niet bekend) | - - fietsen op de rijbaan |
| | ↔ entree fietsparkeren |
| | - - voetpad |
| | - - toekomstig voetpad |

Verschillende randen vormen het plan

Zoals eerder benoemd in de 'pijlers' van BuitenStad, wordt het plan getypeerd door de drie zijdes vanuit de context. Deze drie zijdes worden hier nogmaals herhaald en op de pagina's hierna verder uitgewerkt.

1. De Dampden-zijde van BuitenStad is de meest stedelijke zijde van het plan. De 'back-bone' die door het Dampden-gebied loopt, vindt aansluiting op de routing door BuitenStad. Aan het Dampdenplein bevinden zich straks de commerciële voorzieningen, inclusief supermarkt. De sfeer voelt hier dan ook het meest stedelijk aan. Hoe dit gerealiseerd wordt, wordt in de verdere uitwerking beschreven.

2. De Berkhouterweg is een historische verbinding die naar het westelijk buitengebied leidt. Het takt aan op de drukke provinciale weg. De Berkhouterweg zal nu en in de toekomst veel verkeersbewegingen met zich meebrengen. BuitenStad reageert hierop door een stedelijke wand te creëren die in hoogte afneemt vanaf de toren richting het 'landelijke' westen. Er wordt ingezet op extra vergroening van het wegprofiel met een verzwaarde boomstructuur waarbij een natuurlijke buffer tussen de woningen op maaiveld en het wegprofiel wordt gemaakt.

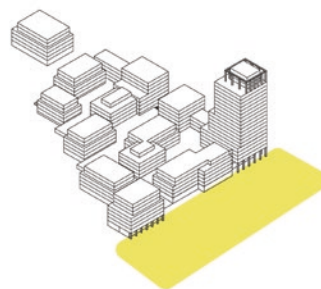
3. Het zuidtracé loopt als groene singel door Hoorn heen. Naast de verkeersfunctie heeft het een parkachtig karakter en met verbindende functie voor flora en fauna in de stad. Dit karakter is al te beleven langs het gehele Dampden-profiel, maar wordt bij BuitenStad nog eens extra versterkt.





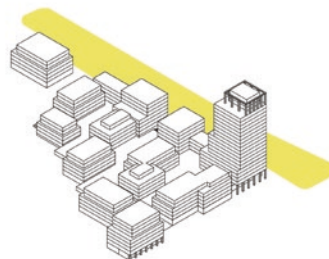
1. Damptenplein

- stedelijke verblijfsruimte / plein
- commerciële voorzieningen in de plint
- ontmoeting en verblijf
- losheid van boomgroepen
- shared space
- fietsverbinding tussen Dampten en Berkhouterweg
- plek voor supermarkt, inclusief laden en lossen



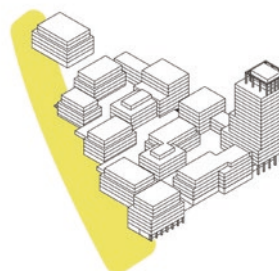
2. Berkhouterweg

- doorganggebied
- stedelijke wand
- wonen in de plint (m.u.v. de toren)
- groenstrook met losse bomen als afscheiding van bestaande doorgaande fietsroute
- aansluiting busbaan
- groen in gestructureerde lijnen
- westpunt in het groen



3. Groene singel

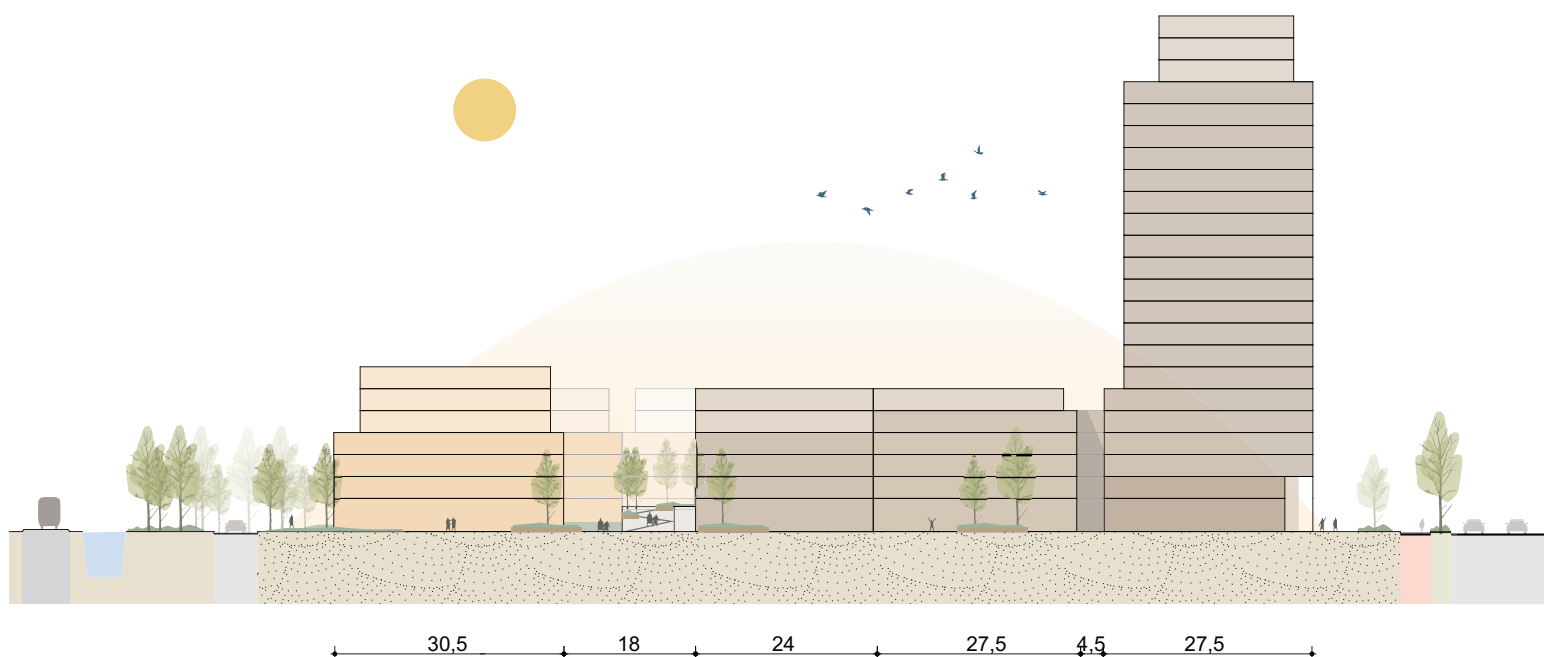
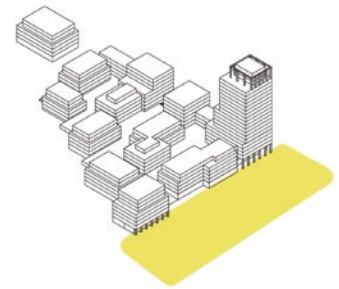
- op losse manier wonen in het park
- wonen in de plint
- groen/blauw zichtbaar
- ecologische doorgangszone
- gevarieerde boomgroepen
- zonzijde
- grashellingen trapsgewijs richting dek
- route bus, auto en voetganger



Damptenplein

Damptenplein als stedelijk gebied

Het Damptenplein wordt gezien als de meest stedelijke kant van BuitenStad, reagerend op de langzaamverkeersroute komend vanaf de binnenstad door Poort van Hoorn. Dit is de plek waar de commerciële voorzieningen hun plek vinden. Daarover later meer bij 'programma'. Vanaf het Damptenplein 'prijkt' de stedelijke route dwars door BuitenStad heen, in de richting van de punt.



De introductie van de stedelijke route begint bij het Dampten plein.

Het plein wordt voor een gedeelte ingericht als shared-space voor fietsers en voetgangers. Deze ruimte wordt zo vlak mogelijk aangelegd zonder banden tussen profielen. De vrachtwagen voor laden en lossen rijdt hier ook overheen, maar het laden en lossen zelf gebeurt buiten deze shared space zone.



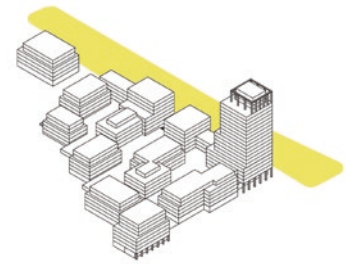
Het plein krijgt een groen karakter met grote boomvakken, zitranden en plantvakken. Hierdoor wordt het plein een aangename verblijfsplek voor bewoners, scholieren en andere bezoekers.



Opgang vanaf Damptenplein

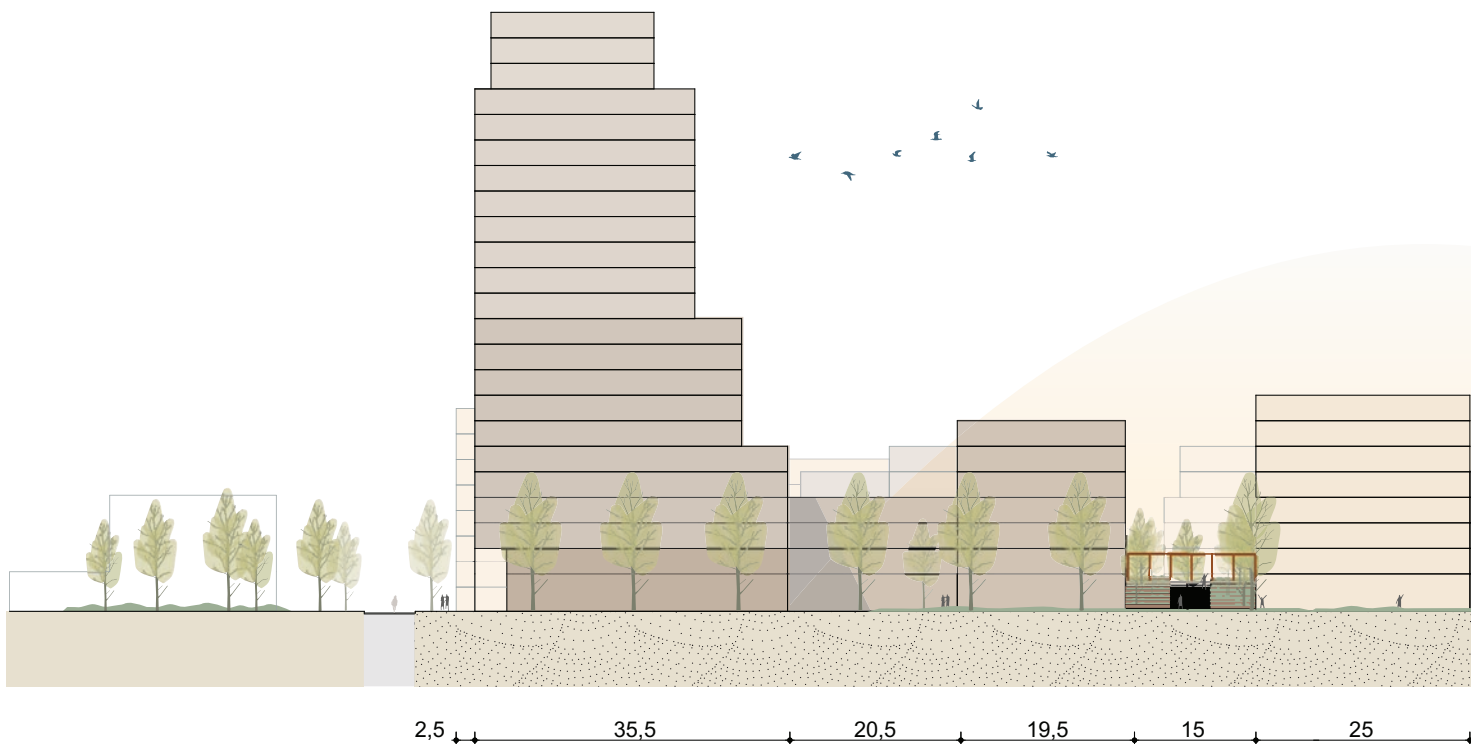
De opgang is de voortzetting van de backbone in het Damptengebied en vraagt een vrije en toegankelijke doorgang. De opgang is nog onderdeel van het plein en geeft de uitnodiging om het dek op te gaan. De samenkomst van entrees en opgangen naar de verschillende gebouwen wordt verbonden door een ruime terrasmatige opbouw waarin grote bomen de ruimte karakter geven. Met een langgerekte flauwe hellingbaan kan in een aantal steken tevens het dek toegankelijk voor roelstoelgebruikers worden gemaakt. Tussenliggende delen en treden worden verhoogd tot zitranden en boom- en plantvakken om het naast doorgangsroute ook verblijfskwaliteit te geven. De boom- en plantvakken zorgen tevens voor de benodigde afscherming tussen de publieke route en de woningen die hieraan grenzen.

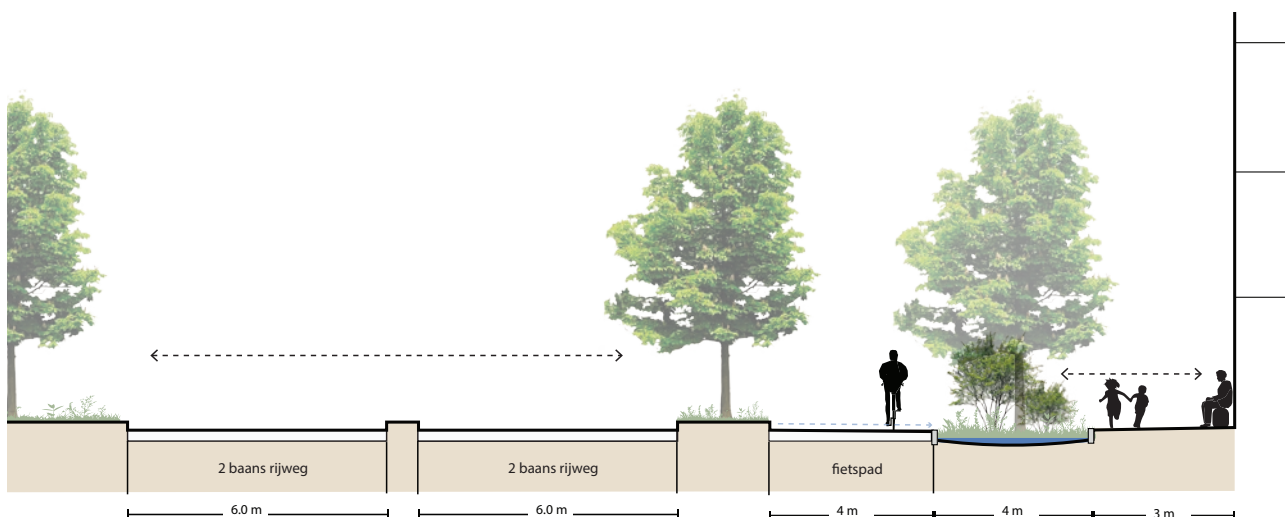
Berkhouterweg



Opgangen vanaf Berkhouterweg

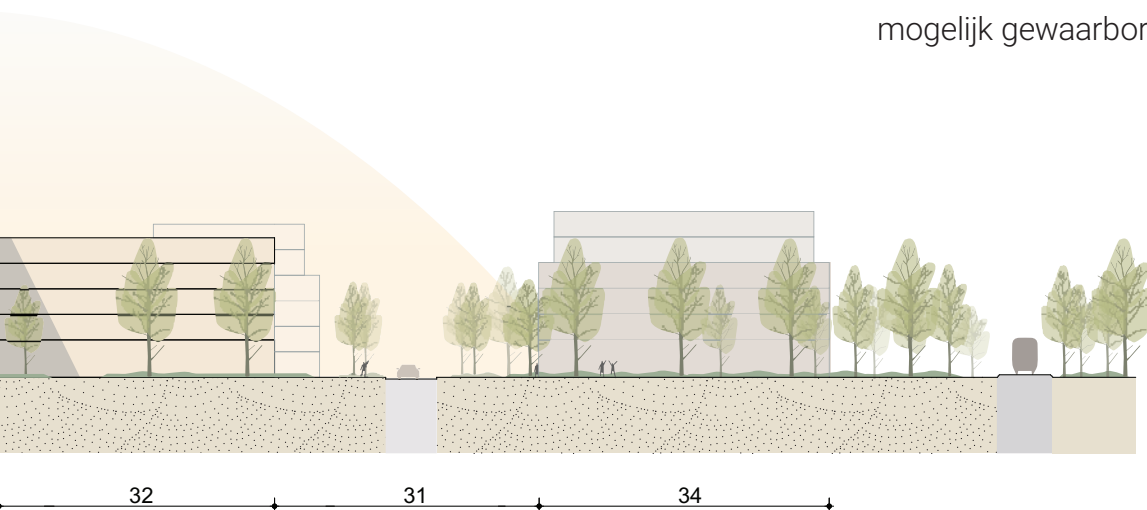
De stedelijke wand biedt in de vorm van grote openingen toegang tot het dek. Centraal staat een plantentrap met centraal het trapelement wat leidt naar het meest openbare binnenhof en daarmee toegang geeft tot de binnenwereld van het plan. De groene sfeer van de bovenwereld wordt al in het straatprofiel geïntroduceerd zodat een verleidelijke en aangename entree ontstaat.



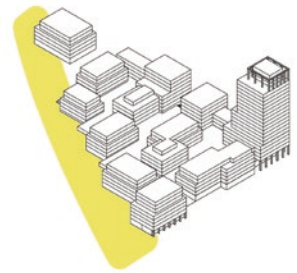


Berkhouterweg als groene woonstraat

De plint van krijgt vanaf de toren aan het begin een stedelijk karakter. De toren staat namelijk daar waar de Berkhouterweg met de provinciale weg samenkomt. Naarmate de Berkhouterweg richting het westen wordt afgereden neemt de bebouwing in hoogte af, en neemt de groene kwaliteit toe. Daarbij krijgt het profiel van de weg een zo groen mogelijk karakter als uitzicht voor de woningen in de plint. Het groene karakter wordt gemaakt door een lang-gerekte wadi met beplanting tussen fietspad en de stoep. Hierdoor is de aandacht tussen wadi en gevel naar binnen gericht en wordt privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.



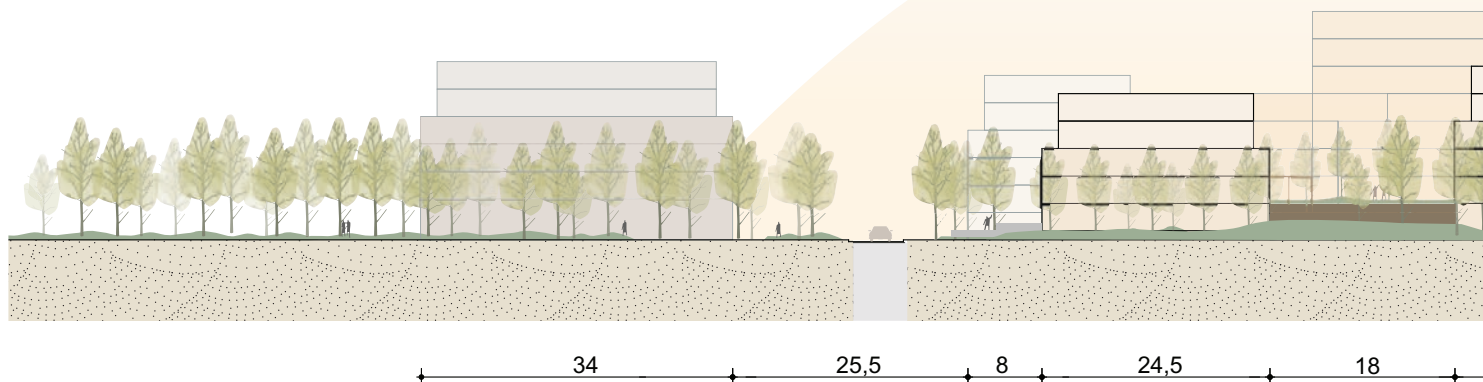
Groene singel



Groene singel als route naar buiten

Het zuidtracé maakt onderdeel uit van een lange landschappelijke lijn, dwars door de stad langs de spoorbaan. De zuidzijde van BuitenStad gaat mee in dit karakter. De bebouwing staat hier als losse gebouwen in het landschap en de groene zone daarvoor wordt ingericht als langgerekt park met ruimte voor waterbuffering.

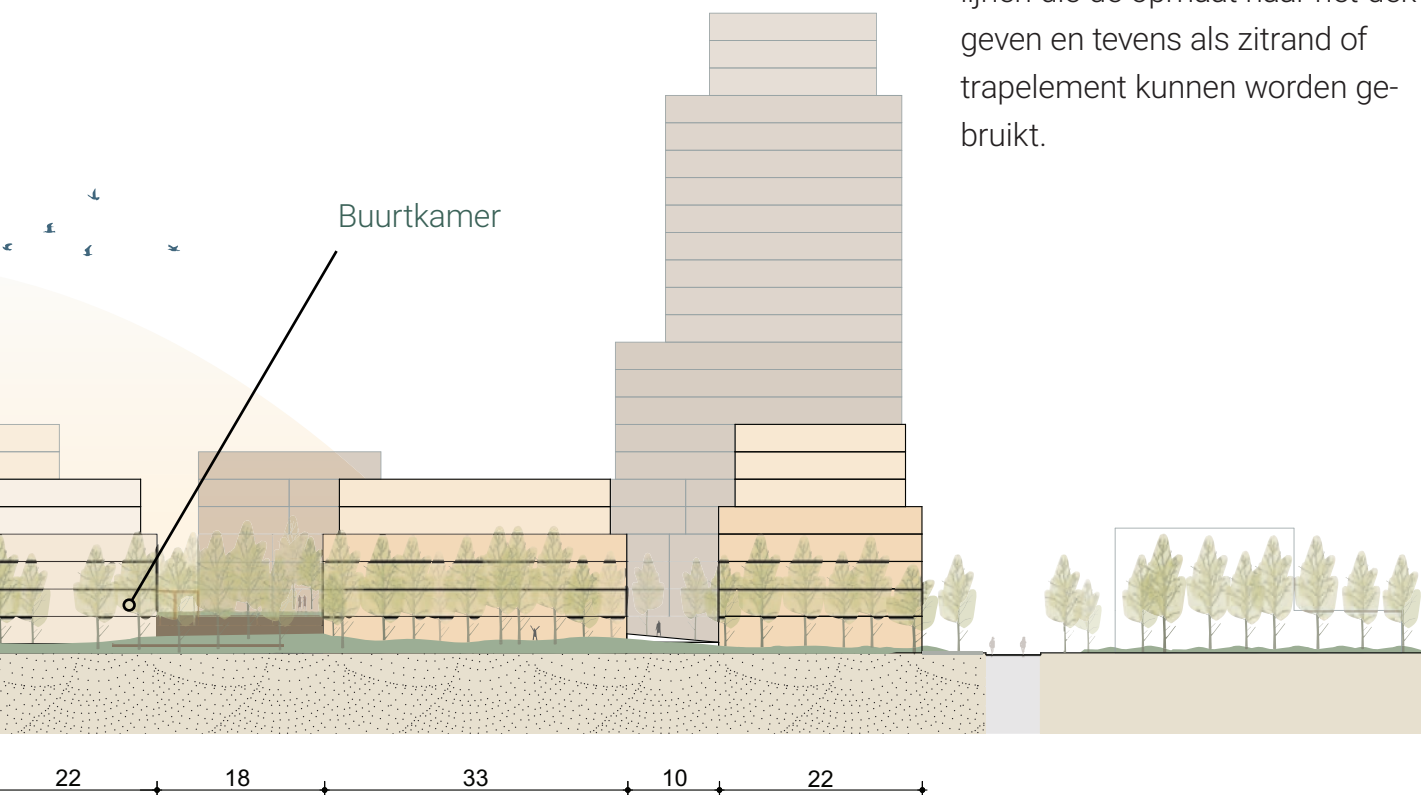
Vanaf de groene singel is het mogelijk om op het dek te komen via een subtiele trap die in het talud is geschoven. Op deze wijze is de buurtkamer bereikbaar wat de centrale gezamenlijke ruimte aan de stedelijke route versterkt.





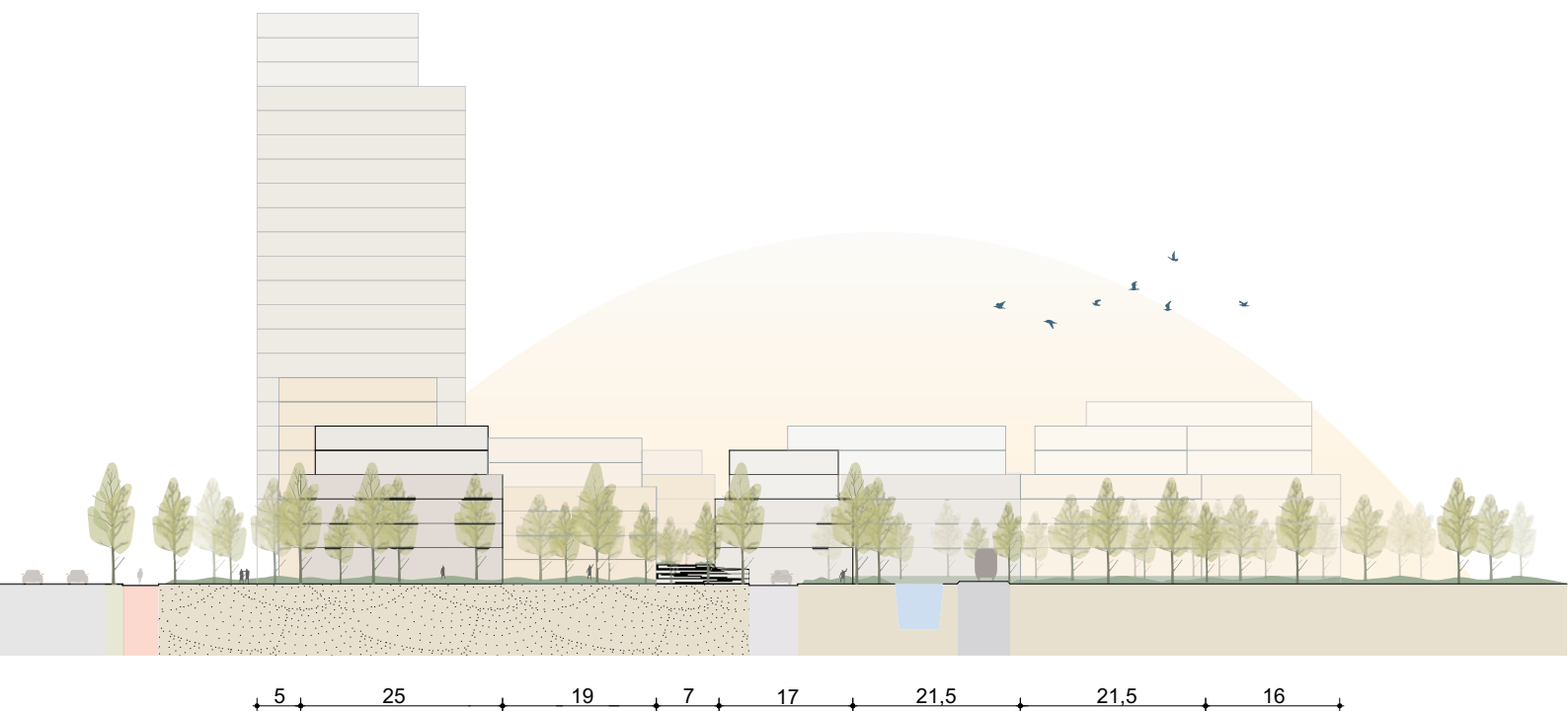
Een oplopend landschap

Het hoogteverschil tussen dek en maaiveld wordt met taluds overbrugt waardoor de parkkwaliteit naar het dek vloeit. Daarbij zijn rimpelingen aangebracht waarmee binnen de beschikbare ruimte een terrasachtige opzet ontstaat. Het groene beeld overheerst en kent enkele accentlijnen die de opmaat naar het dek geven en tevens als zitrand of trapelement kunnen worden gebruikt.



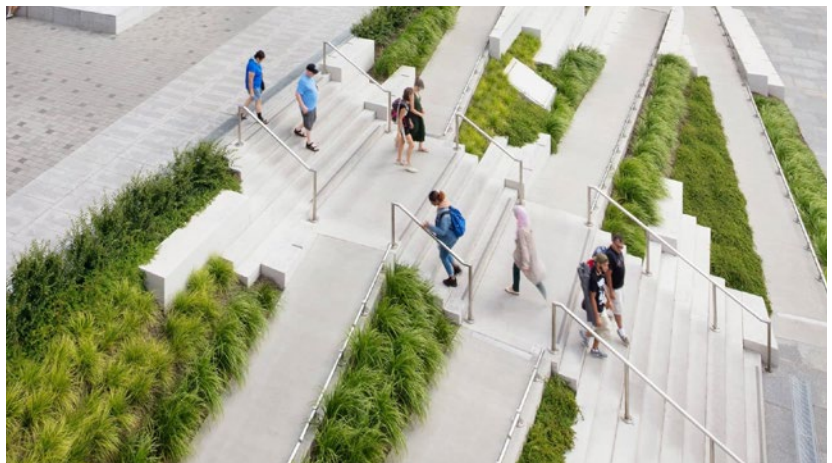
Parkpunt als sluitstuk van de Groene Singel

De Parkpunt is het sluitstuk van de ontwikkeling en valt feitelijk buiten het project BuitenStad. Door de ligging hoort het in onze visie echter zowel bij het karakter van de Berkhouterweg als dat van de Groene Singel. Hierdoor staat het gebouw echt 'in het groen' en dient het tevens als eind- en startpunt van de stedelijke route vanaf Poort van Hoorn. Het krijgt een bijzonder landschapspelijk verblijfsobject wat toegang geeft tot Buitenstad.



Opgang vanaf het westen

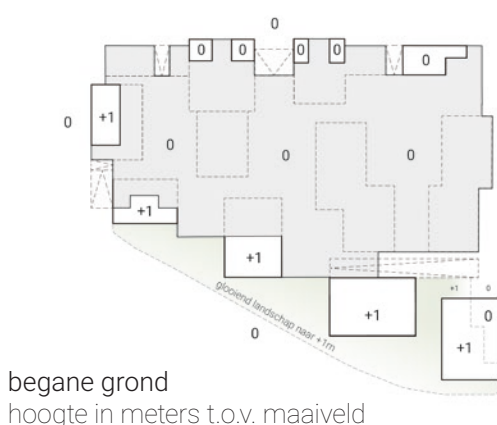
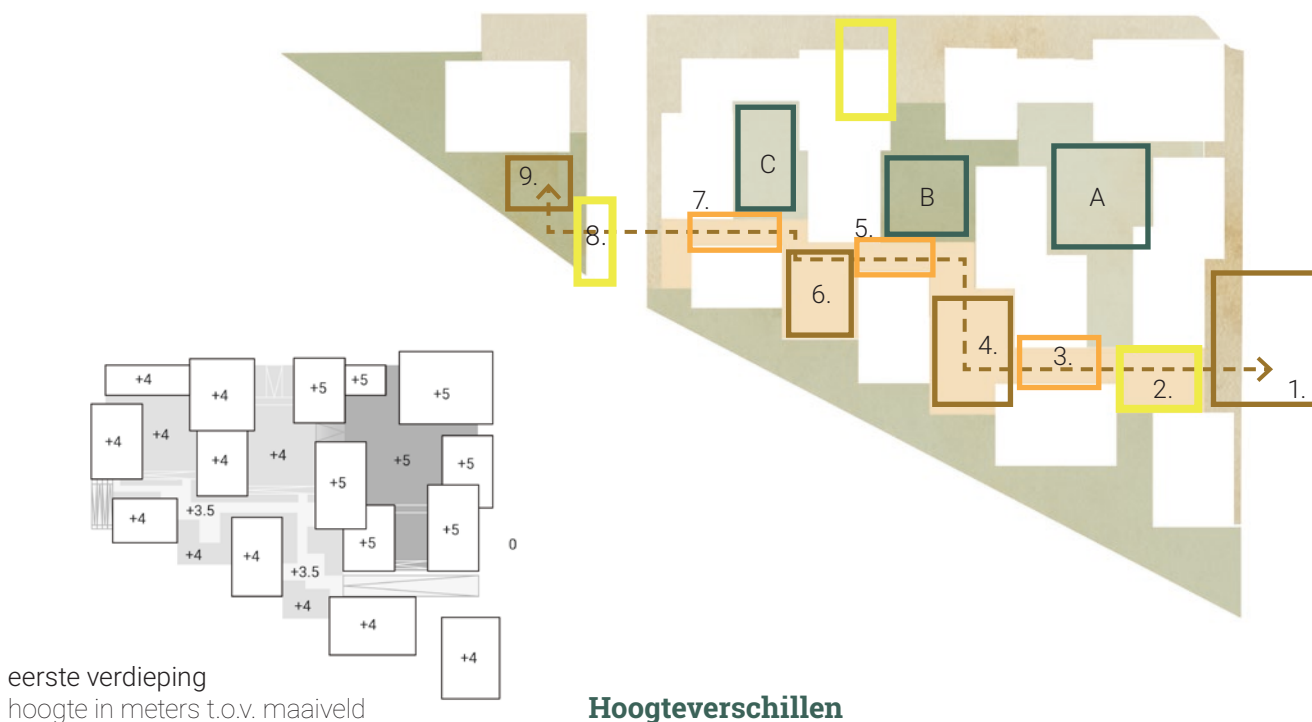
Dit element is een entree naar het binnengebied, dan wel het einde van de lange backbone door Dampden. De geleidelijke lange zig-zag-route wordt letterlijk beëindigd in een sculpturaal architectonisch accent. Het geeft het uitzicht naar het westen over het landschap en accentueert de punt van het plan. In een rolstoelvriendelijke beweging geeft het aan deze zijde van het plan vertraging tussen de binnen- en buitenwereld. De uitwerking vraagt een verweving van architectuur en landschap in een sculpturale bewerking waarbij een hellingbaan in vier steken de basis vormt.



Binnenwereld: Een route van stad naar landschap

Sequentie van ruimtes, verbonden hoven

Met BuitenStad als sluitstuk van het Damptengebied / Poort van Hoorn is de routing vanaf het Damptenplein door het plan heen, richting de punt, erg belangrijk. Kenmerkend voor deze route is dat de onbebouwde route zich steeds verwijdt en vernauwt, waardoor vier hoofdmomenten ontstaan (nummers 1, 4, 6 en 9). Zie bijgaand schema. Lopende over de route bevind je je als het ware op de snijlijn tussen stad en landschap. Net naast de stedelijke route liggen steeds de meer besloten groene binnenhoven, maar deze worden niet doorkruist. Door deze opzet ontstaat er differentiatie in de typen onbebouwde ruimtes, wat voor een interessante sequentie zorgt. Op de volgende pagina's worden deze typen verder beschreven.



Hoogteverschillen

De stedelijke route over het dek, met ruimtes die verschillend worden ingevuld, betekent dat er hoogteverschillen ontstaan in het plan. In het schema hiernaast zijn steeds de hoogtes in meters van het afgewerkte niveau weergegeven ten opzichte van het maaiveld ook in relatie tot de aangrenzende woningen. In de doorsnedes verderop in dit boekje is dit meer gedetailleerd weergegeven.



1. Aankomst bij Dampstenplein vanuit Poort van Hoorn



2. Zicht vanaf Dampstenplein richting verhoogd woondek



3. Aankomst op woondek via vernauwing, met zicht op buurtkamer, gelegen aan stedelijk balkon



4. Aan de route openen zich steeds verschillende stedelijke balkons en groene woonhoven



5. De stedelijke route vernauwt op bepaalde plekken...



6. ...om zich vervolgens weer te openen richting het landschap aan de zuidzijde



7. Een volgende vernauwing begeleidt de route naar de punt



8. Om vervolgens bij de punt uit te komen. Deze plek geldt als start- en eindpunt van de route vanaf het station.

Binnenwereld:

Verschillende soorten ruimtes

De hoofdstructuur van de openbare ruimte en de hoven zijn verweven. Hierbij zijn onderling diverse verbindingen opgenomen om de doorwaadbaarheid van het gebied mogelijk te maken. Het hart in de buurt is de stadsroute waar de diverse ruimtes en het landschap samenkomen. De binnenwereld bestaat uit verschillende typen ruimtes die hier uiteen worden gezet:

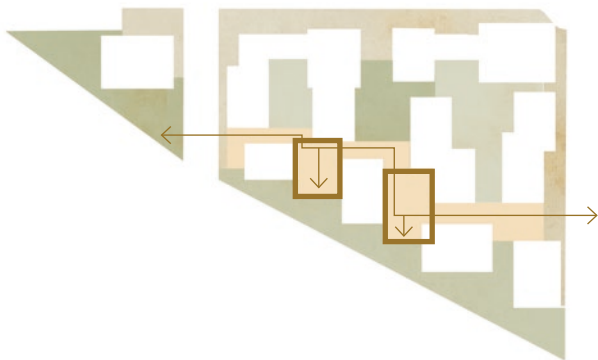
Binnenwereld woondek

- stadsroute
- social courts
- schakelruimten
- arrival courts

De opgangen naar het dek (de arrival courts) zijn essentieel voor de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de woonomgeving. Het woondek is aan meerdere zijden bereikbaar via trappen en hellingbanen. Daarbij is in drie hoofdentrees voorzien, zodat alle zijden een herkenbare centrale plek hebben wat mee doet in de openbare ruimte.

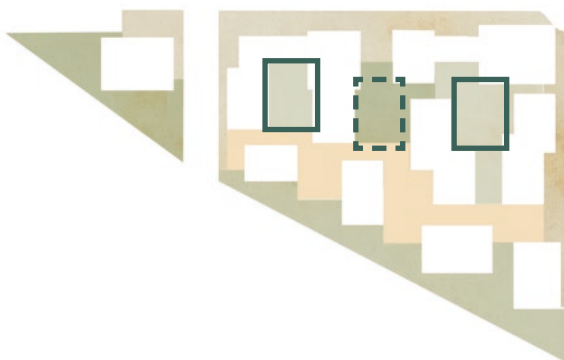
De opgangen vanaf Damptenplein en de Westpunt zijn in de kern twee hellingbanen. Aan het Damptenplein loopt het maaiveld naast de hellingbaan in treden in wisselende hoogte op zodat het een pleinachtige groene entree het binnengebied inluidt. De langzame glooiing zorgt voor een continue loopbeweging komende vanuit het Damptengebied. De materialisatie is hetzelfde als dat van de maaiveldverharding, voor een doorlopend effect. De opgang bij de westpunt is vormgegeven als een robuust element met slingerende hellingbaan. Op die manier functioneert het als een stadsbalkon met fraai uitzicht richting het westen. De keermuren gaan daarom ook mee in de materialisatie van de gebouwen/architectuur, de verharding van de loopzone is dezelfde als dat van de maaiveldverharding voor een continue beweging.





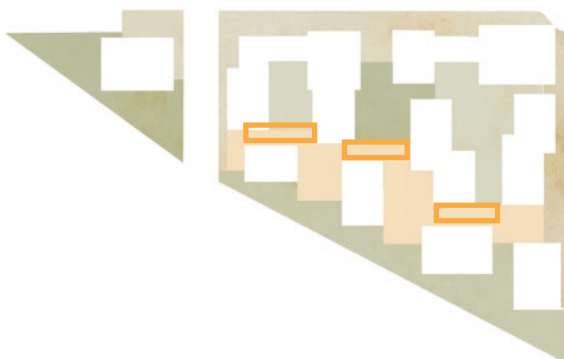
Stadsbalkons

- stedelijk en dynamisch karakter
- gelegen aan route, op snijlijn met landschap
- woningen liggen 0,5m hoger dan de loopzone
- verhoogde groenstroken tegen de gebouwen creëren ruimte voor overgang openbaar/privé
- buurtkamer ligt gepositioneerd aan meest oostelijke stadsbalkon
- balkons van woningen liggen half buiten het gebouw, maar liggen op dezelfde hoogte als verhoogde groenstroken



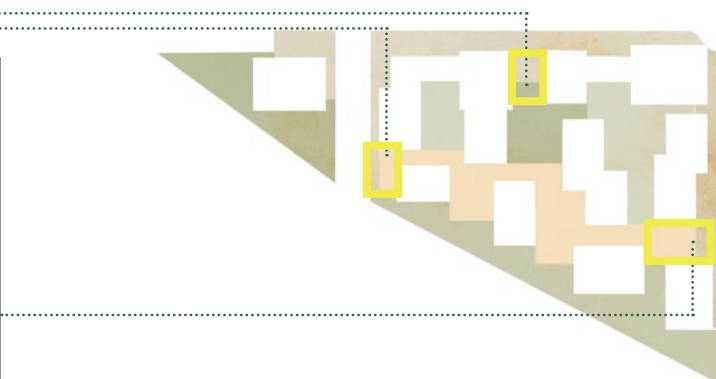
Social courts

- groene en intieme woonhoven
- middelste hof heeft semi-openbaar karakter, de twee andere semi-privé. Dit komt tot uiting in uitwerking inrichting en overgang openbaar-privé (zie BKP)
- gelegen buiten de stedelijke route
- woningen liggen op gelijk niveau als grondpakket
- aanleg van beplanting zorgt voor afstand tussen woningen en het collectieve deel van het hof
- balkons van woningen liggen half buiten het gebouw



Schakelruimten

- stedelijk en dynamisch karakter
- onderdeel van de stedelijke route
- woningen liggen 0,5m hoger dan de loopzone
- verhoogde groenstroken tegen de gebouwen creëren ruimte voor overgang openbaar/privé
- geen balkons aanwezig in deze vernauwingen



Arrival courts

- transitiezones waar het hoogteverschil van maaiveld naar dek wordt overbrugd
- arrival courts aan de route hebben een stedelijk karakter, de arrival court tussen woonhof en Berkhouterweg heeft een meer intiem en groen karakter
- woningen liggen aan de stedelijke route 0,5m boven de loopzone, aan het woonhof op gelijke hoogte als grondpakket

Maatvoering bebouwing

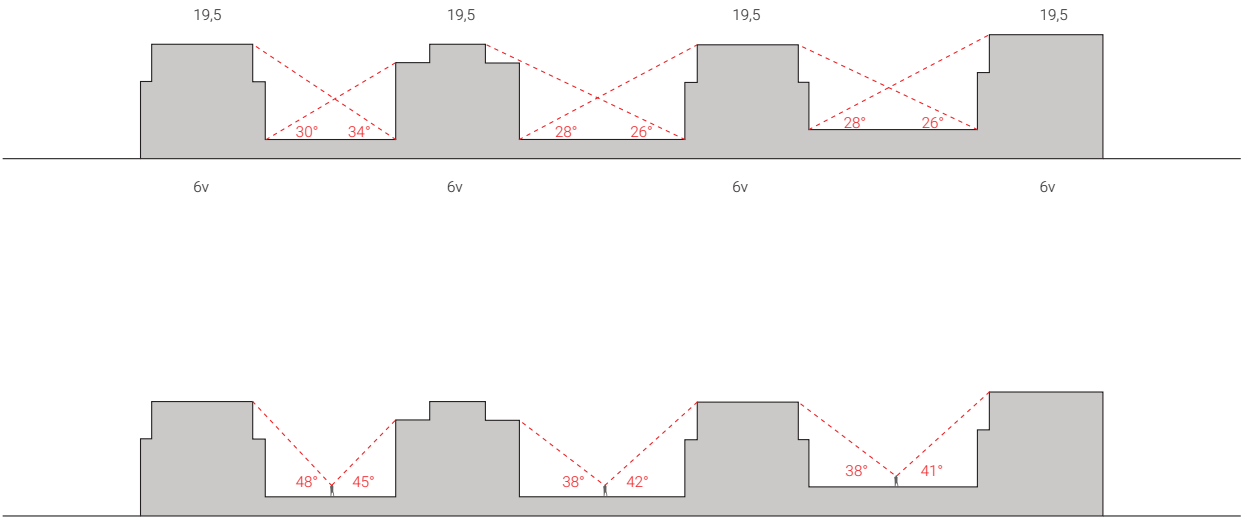
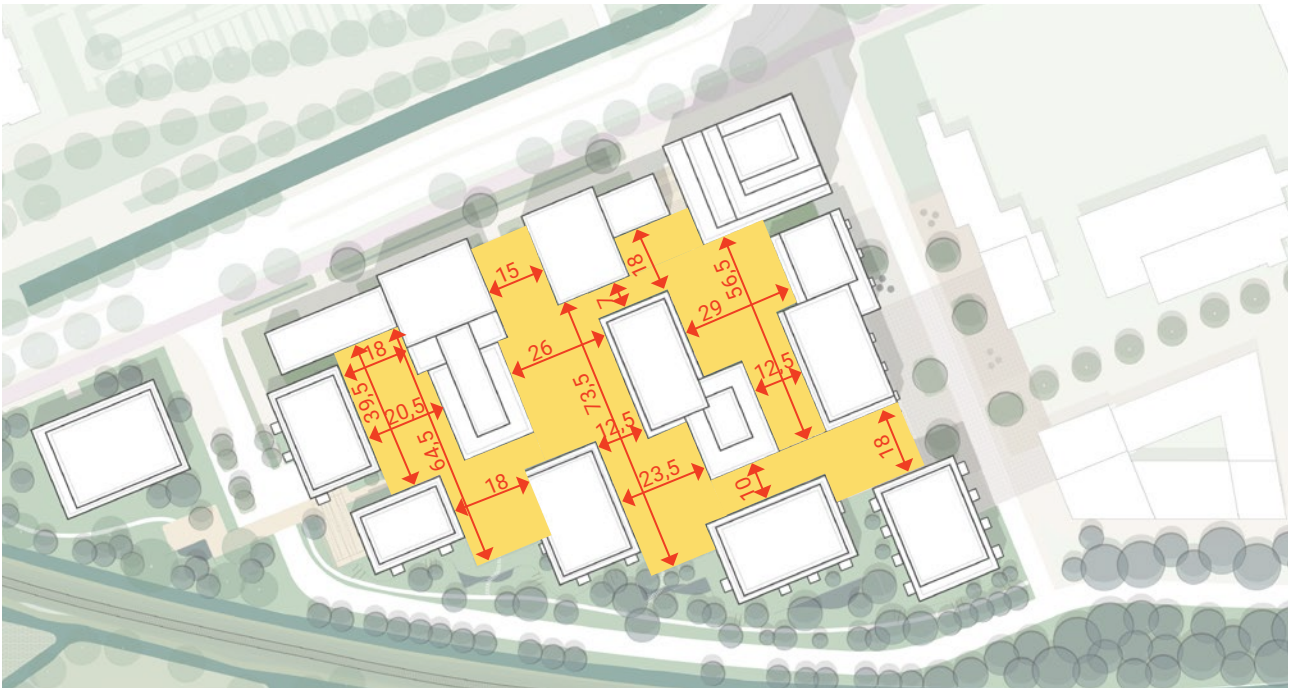


Maatvoering bebouwing en onbebouwde ruimte

Op deze twee pagina's zijn de maten van zowel de bebouwing als de onbebouwde ruimte vastgelegd. Dit zijn maten die wat ons betreft nodig zijn om een plan te maken dat zowel een hoge dichtheid als veel ruimtelijke kwaliteit heeft. De maximale gevellengte in het plan is 36 meter, maar het streven is om waar mogelijk onder de 30 meter te blijven. Dit lukt door de gebouwen steeds in de rooilijn sterk te laten verspringen. In de vastgelegde visies van de gemeente Hoorn is de maximale 30 meter maatgevend voor een gevel die als prettig wordt ervaren, met een maat en schaal passend bij de stad. De hoven verschillen onderling in maatvoering, maar hebben allen goede ruimtelijke kwaliteit. Tevens staan ze ruimtelijk met elkaar in verbinding, wat de luchtigheid van het plan nog eens extra ten goede komt.

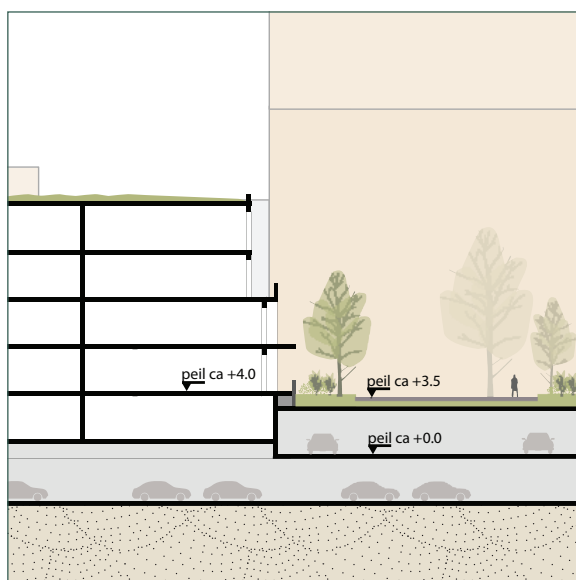
In de bijlage is een studie naar de afmetingen van andere hoven terug te vinden als referentie naar welke maten in die plannen voorkomen, in relatie tot de bouwhoogte. De hoven in Buiten-Stad hebben als streven een maximale kijkhoek van 45 graden vanuit het midden van het hof, naar de bovenkant van het gebouw. Dit zorgt ervoor dat het gebouw altijd lager is dan de afstand er naartoe, geredeneerd vanuit het midden van het hof en is voor ons een minimale eis voor een fijne verhouding tussen maatvoering van het hof en de gerelateerde bouwhoogte. Meer uitleg hierover in de bijlage.

Maatvoering onbebouwde ruimte



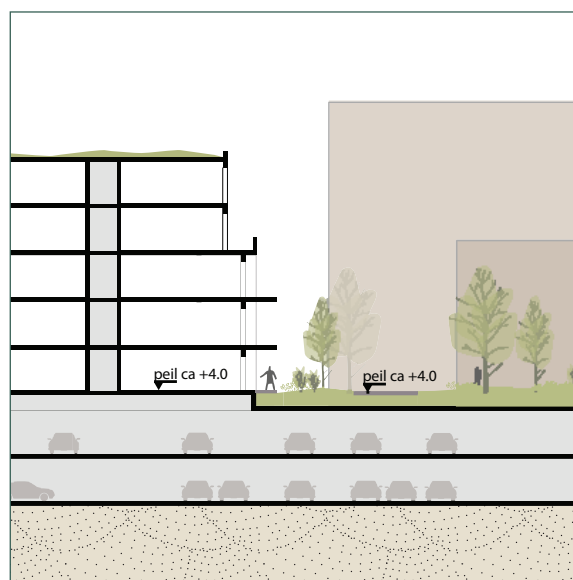
Overgang openbaar-privé woningen

De overgangen van openbaar naar privé zijn, met name voor het wonen, een belangrijk onderwerp in plannen van deze dichtheid. Deze overgangen moeten zorgvuldig ontworpen worden en daar zijn meerdere manieren voor. Ook is de plaatselijke context van belang of een bepaald soort overgang goed is of niet. Zo zijn er in hoofdzaak vier plekken te onderscheiden in het plan waar direct woningen aan zijn gelegen: de stedelijke route over het dek, de groene woonhoven, de groene singel en de Berkhouterweg. Hieronder zijn de overgangen van privé naar openbaar in beeld en tekst weergegeven.



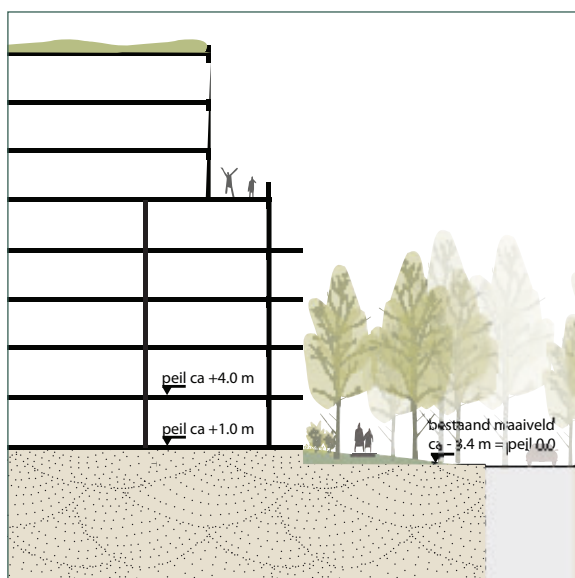
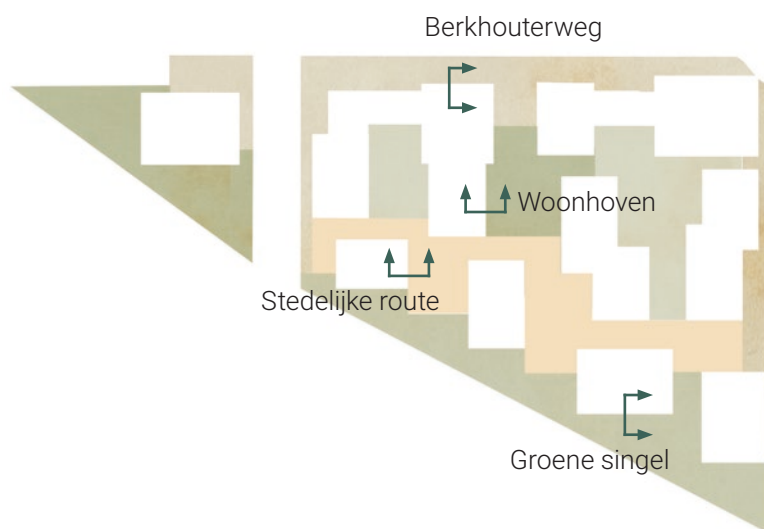
Stedelijke route

De overgang van privé naar openbaar wordt op de stedelijke route over het dek verzacht door een hoogteverschil tussen het niveau van de loopzone en van de woningen. Ook wordt er afstand gecreëerd door groenstroken die dit hoogteverschil overbruggen en beplanting voor de woningen. De balkons van de onderste appartementen zijn opgemetseld. Dit past bij het stedelijke karakter van deze route.



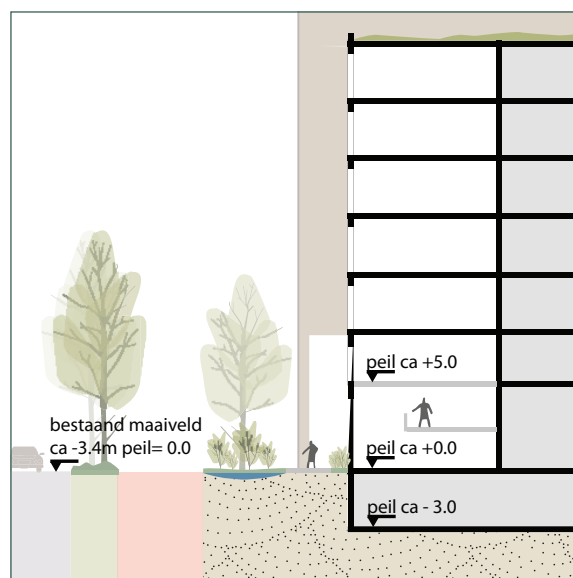
Groene woonhoven

De groene woonhoven liggen in z'n geheel iets hoger dan de stedelijke route. Het groene landschap in de hoven verloopt glooiend: ter plaatse van de bomen is het landschap iets hoger vanwege het vereiste grondpakket. De woningen liggen op nagenoeg hetzelfde peil als de inrichting van het hof. De balkons worden afgezoomd met een open balustrade en beplanting bij de buitenruimtes zorgt voor de benodigde privacy.



Groene singel (zuidtracé)

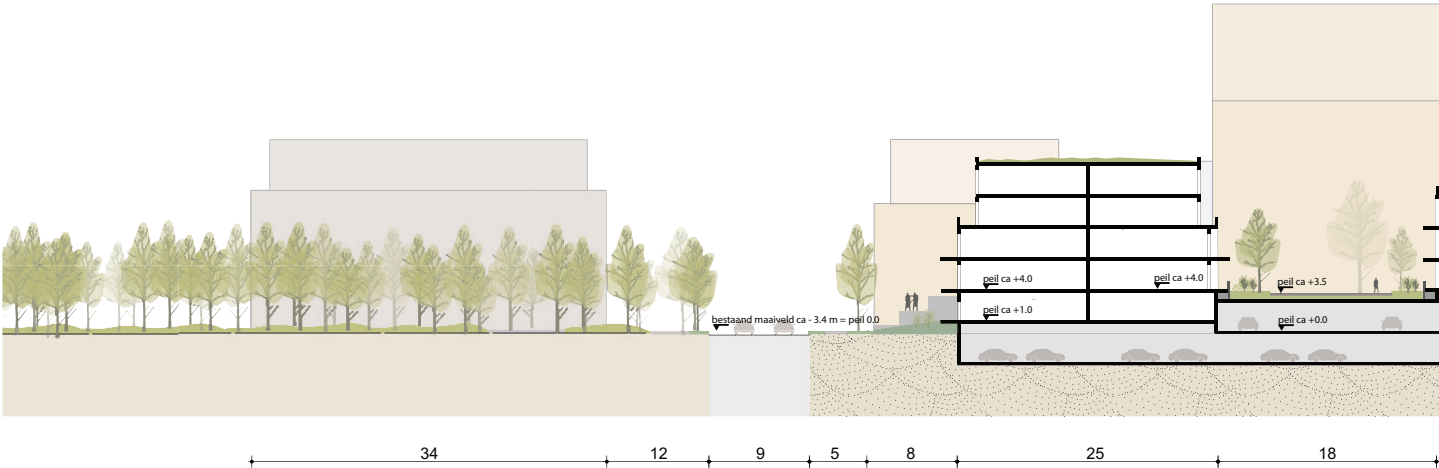
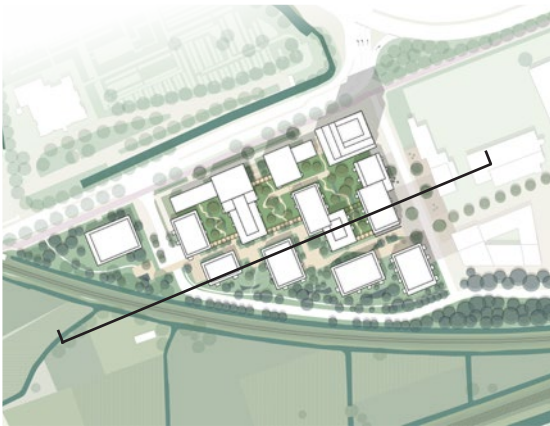
De woningen aan de zuidelijke rand liggen 1 meter hoger ten opzichte van het maaiveld en van de weg op het zuidtracé. Het landschap loopt glooiend op richting het peil van deze woningen. Door dit hoogteverschil t.o.v. de weg en de plaatsing van beplanting wordt de overgang van privé naar openbaar verzacht. De balkons krijgen een open balustrade. De planten en bossages zorgen voor privacy.



Berkhouterweg

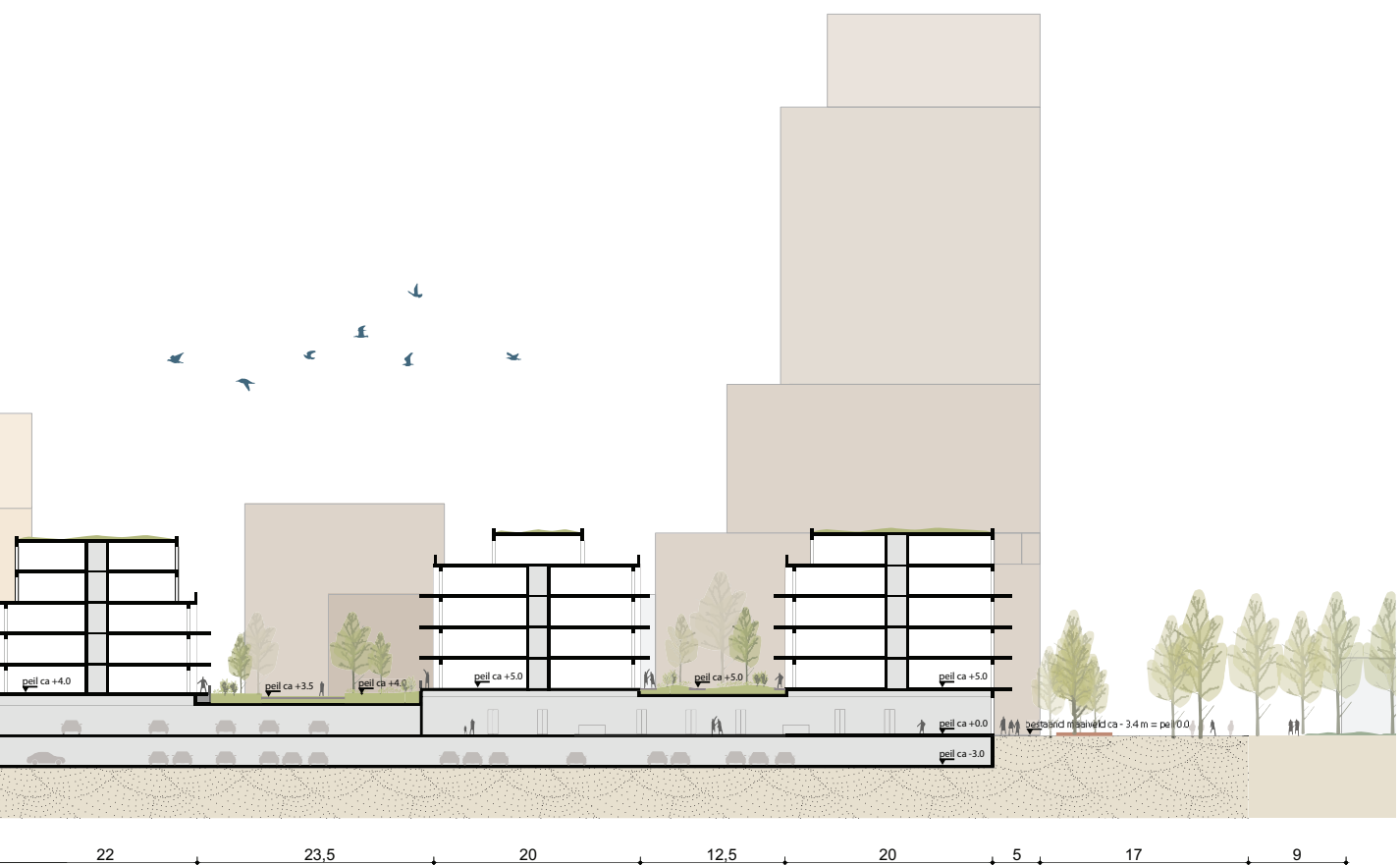
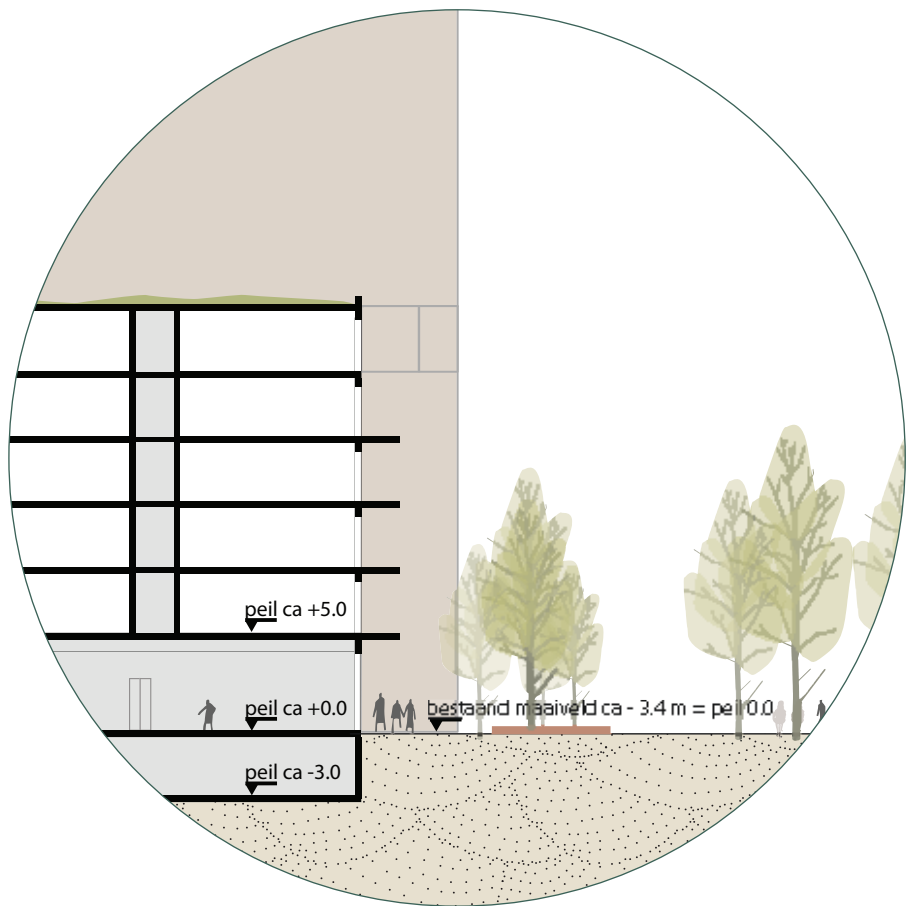
Aan de Berkhouterweg zijn een aantal woningen op maaiveld voorzien. Deze woningen worden als maisonnettes ingepast en beslaan dus twee verdiepingen, waarbij de begane grond extra hoog is en wellicht ruimte biedt voor een extra insteekverdieping. De drukke autoweg en fietspad worden door een brede groenstrook met wadi afgeschermd van het looppad en de woningen.

Doorsnedes en profielen

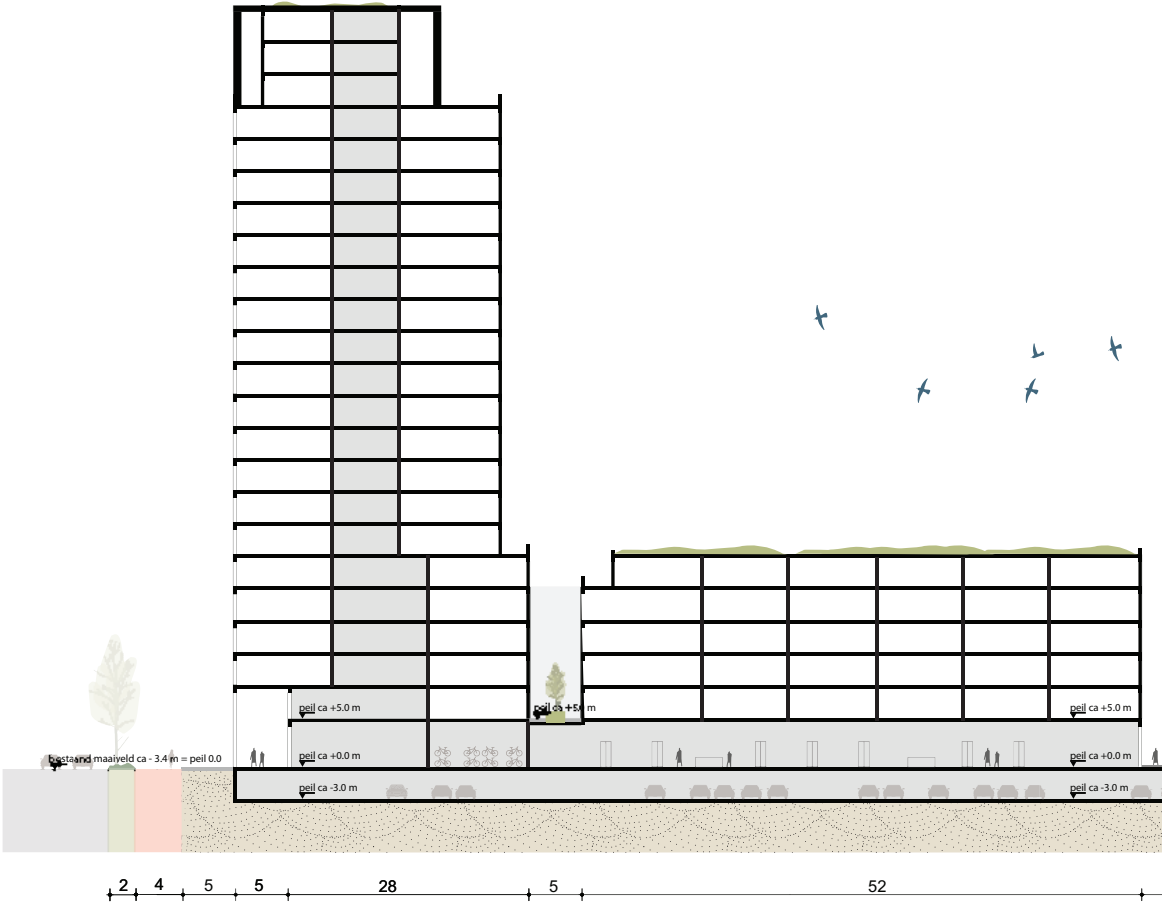


Damptenplein

Het Damptenplein is de plek waar de commerciële voorzieningen en de 'shared space' daarvoor samenkomen. De begane grond is hier extra hoog (4,5m netto) en het plein wordt stedelijk ingevuld met veel ruimte voor groenvakken.

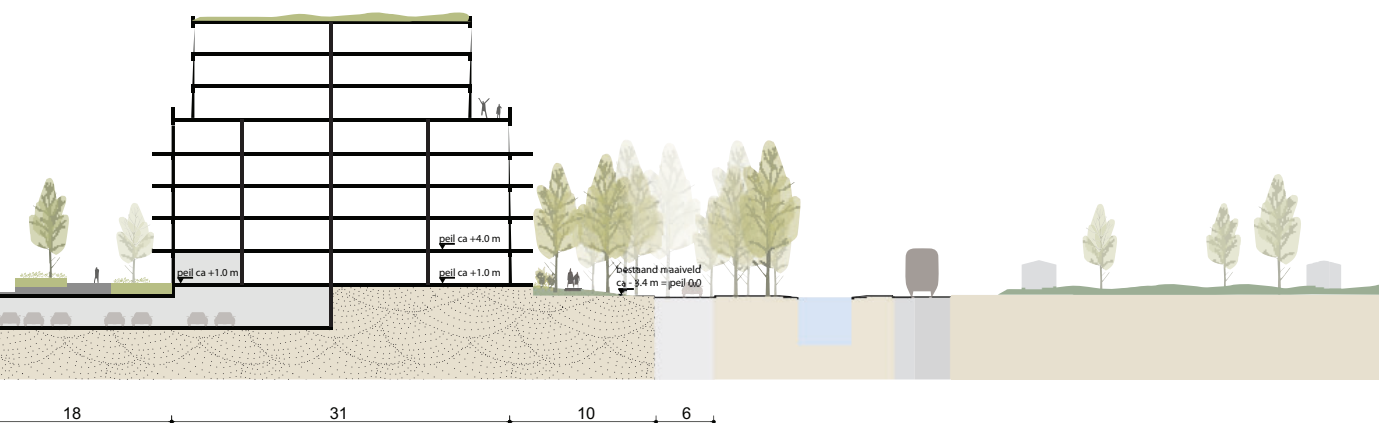
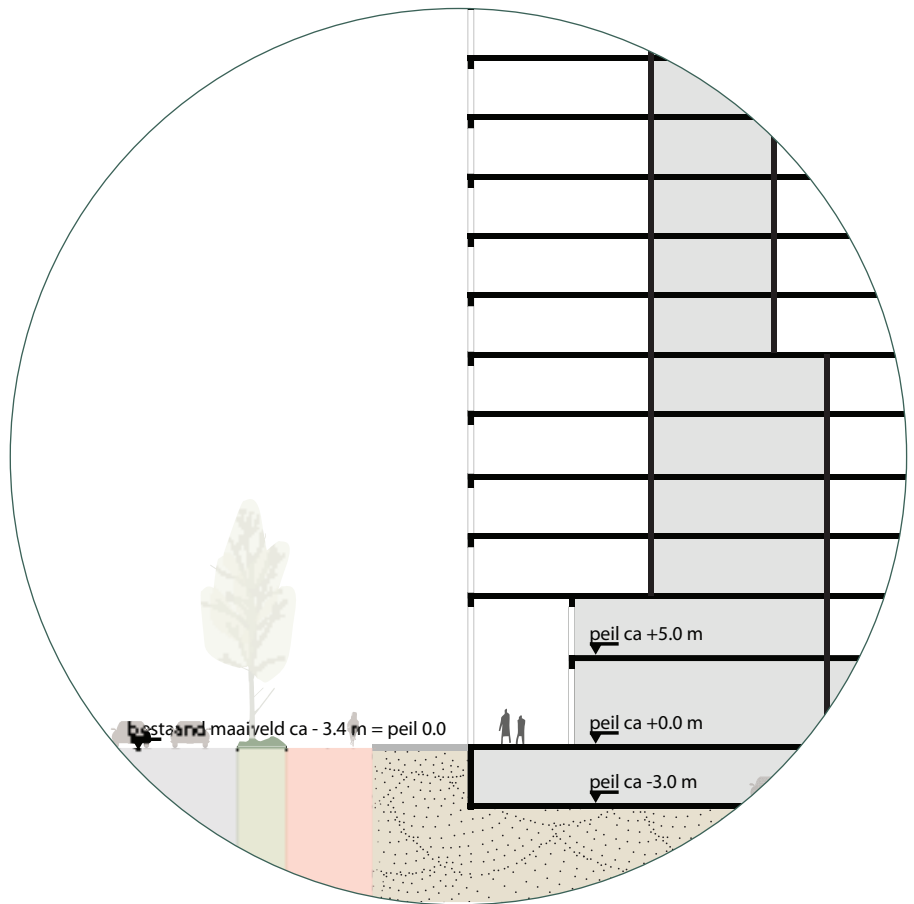


Doorsnedes en profielen

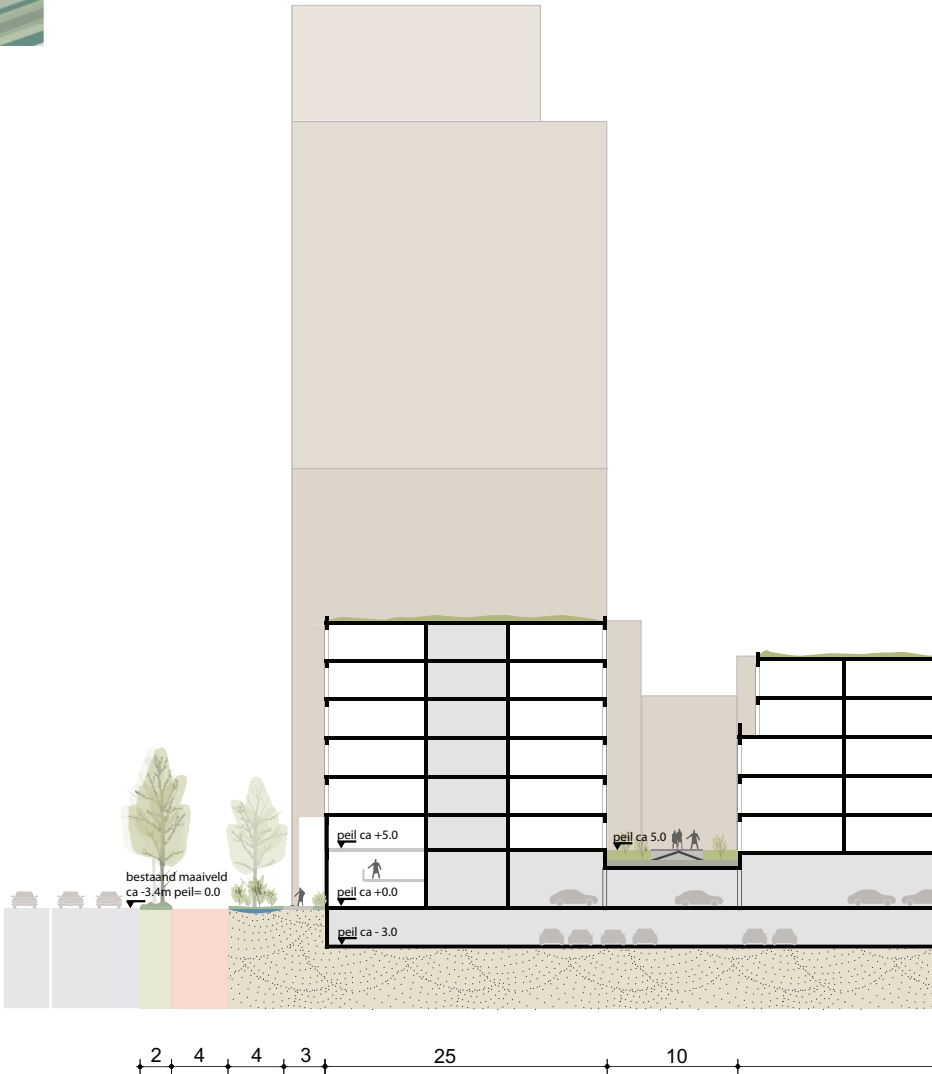
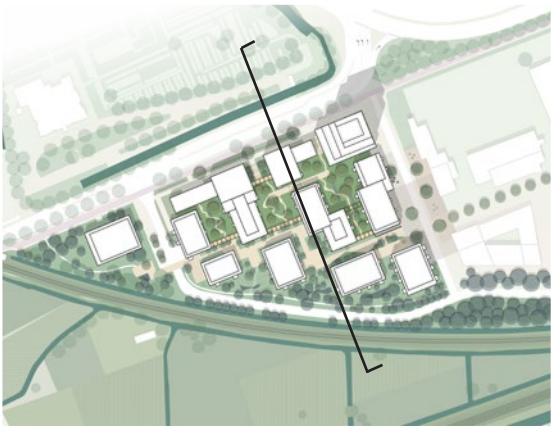


Arcade als overgang

Aan de Berkhouterweg staat de toren erg prominent. Doordat de toren vooraan staat op hoek van het plan is het vereist een dubbelhoge arcade te realiseren om zowel het loopprofiel te verbreden, als een windluw wandelgebied te introduceren. Zo kan op een prettige manier onder de toren door worden gelopen en worden Damptenplein en de Berkhouterweg op een prettige manier verbonden.

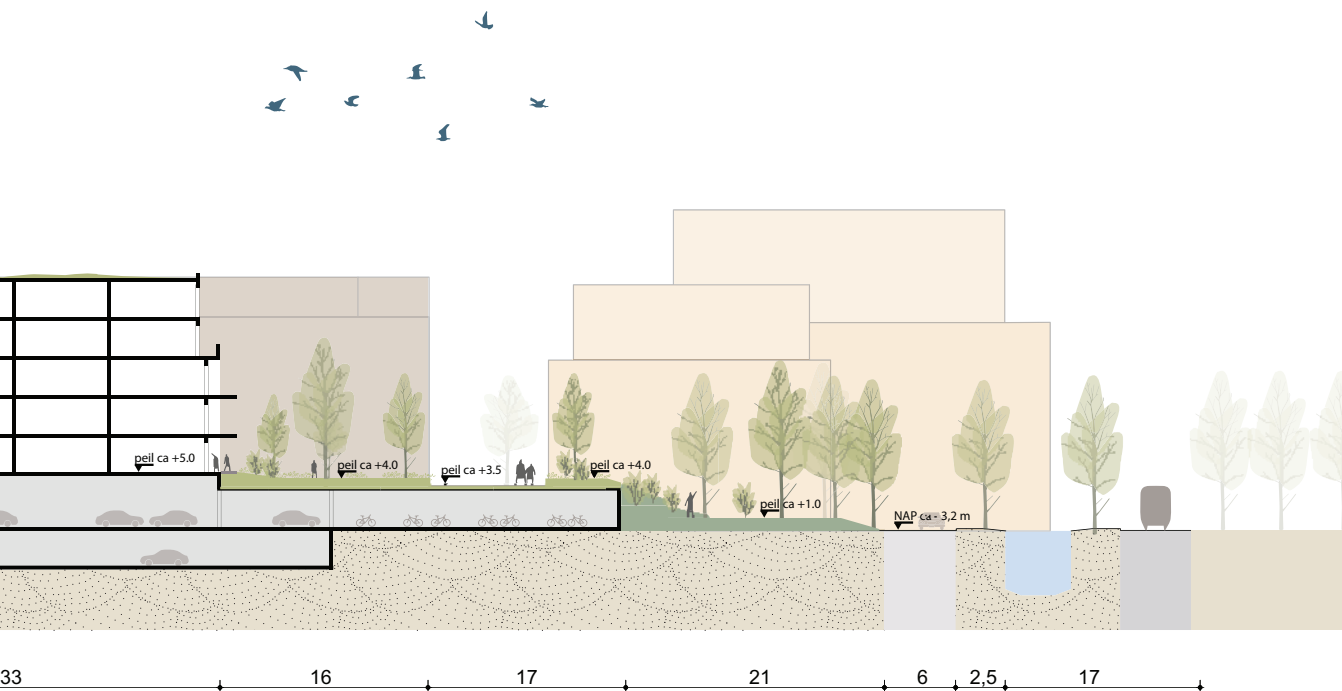
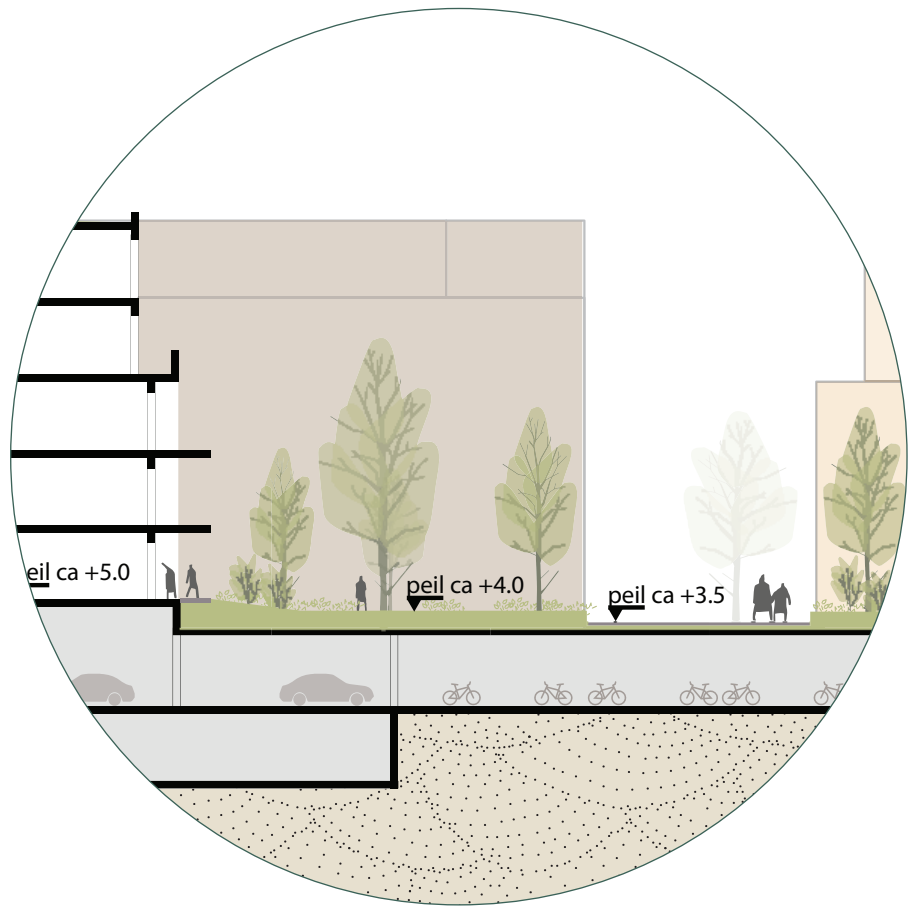


Doorsnedes en profielen



Wonen op het dek

Wonen in hoge dichtheid, in een groen plan, vraagt ook om aandacht voor de woningen in de onderste woonlagen. De woningen op het dek liggen verhoogd ten opzichte van de loopzone, waardoor een fijne mate van privacy ontstaat. De pakketopbouw van het groen sluit aan op het vloerpeil van de woningen. Beplanting wordt daarnaast zo vormgegeven dat afstand wordt gecreëerd van de woning naar de collectieve middenzone van de hoven.



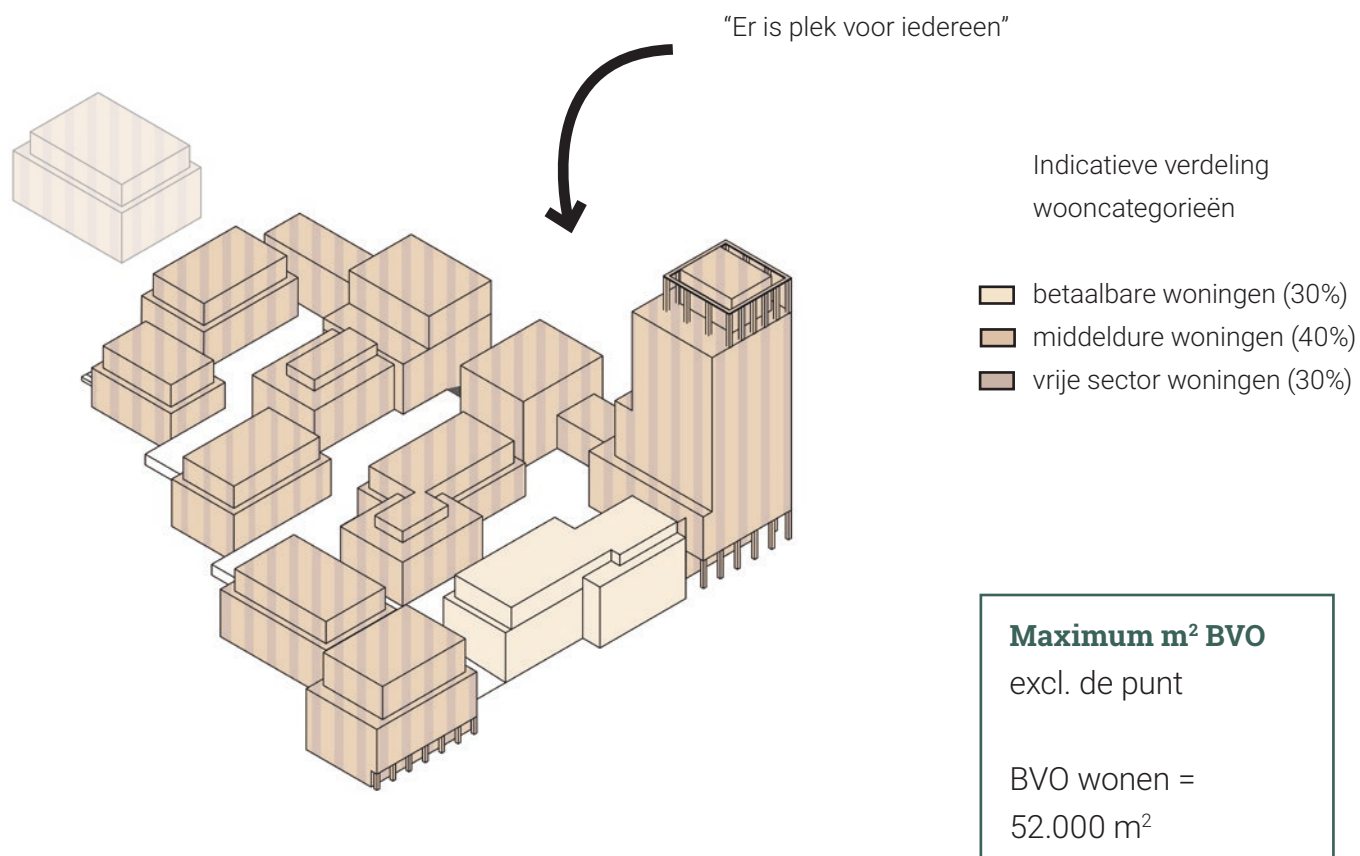
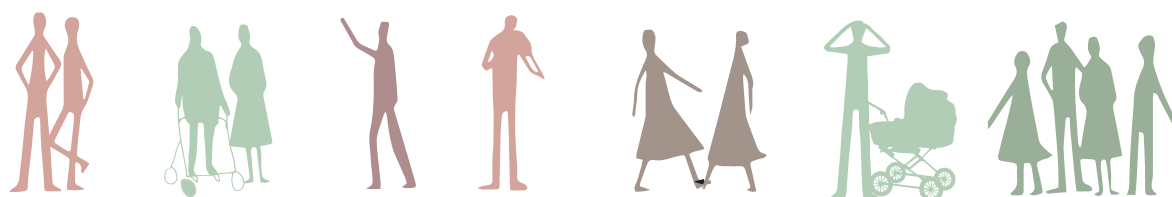
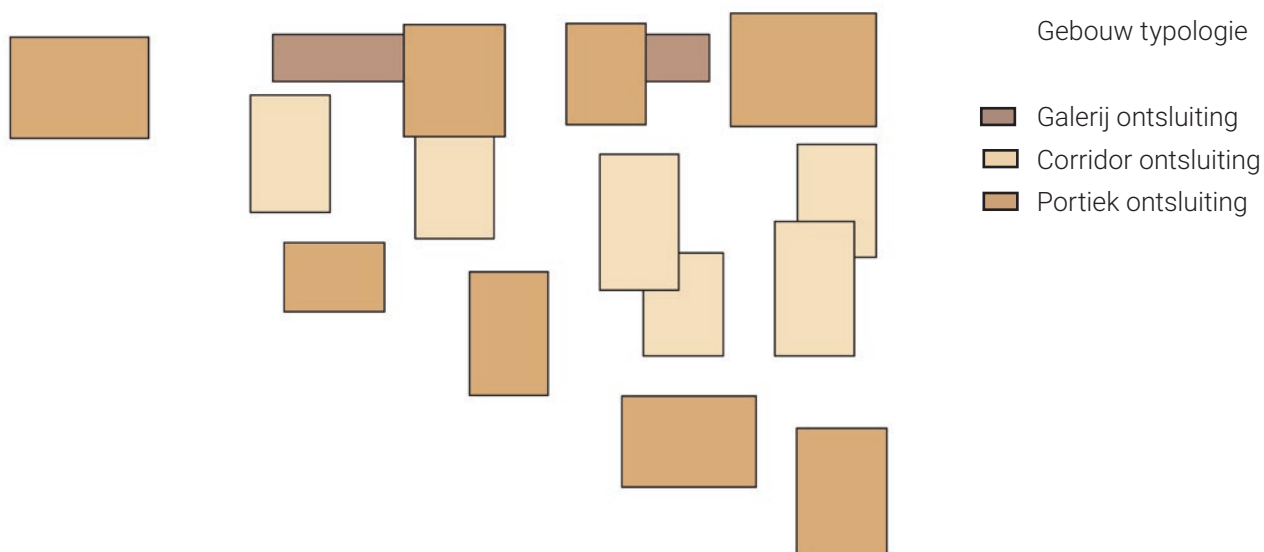






**BUITEN
STAD**

Deelaspecten



Programma Wonen

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van 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. Daarnaast vindt Hoorn het belangrijk jongeren te binden en aan te trekken door een juist woningaanbod. Het plan voor BuitenStad Hoorn levert daar een belangrijke bijdrage aan.

Woningdifferentiatie en doelgroep

Het stedenbouwkundig plan voor BuitenStad Hoorn biedt ruimte aan circa 550 woningen (exclusief locatie op de punt). Het plan bevat veel verschillende woningtypes en kan daarmee meerdere doelgroepen bedienen: zowel starters, 1- en 2 persoonshuishouden, kleine gezinnen, empty nesters, doorstromers en ouderen kunnen een passende woning vinden in BuitenStad. Wat deze doelgroepen bindt is een stedelijke leefstijl. Als je kiest voor wonen in de BuitenStad, dan woon je in een appartement, heb je een beperkte eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia, maar heb je de grote voordelen van veel collectief groen en voorzieningen op loopafstand. Je hebt rust én reuring, kunt lopend of op de fiets naar het station en de binnenstad. Je houdt van gemak en comfort en vindt het leuk om samen dingen te delen.

De circa 550 woningen zijn conform het gemeentelijke woonbeleid verdeeld over de categorieën betaalbare woningen, middendure woningen en vrije sector woningen. In iedere locatie van de ontwikkeling worden alle drie de categorieën aangeboden. We streven naar een inclusieve buurt waar het onderscheid tussen sociaal en koop niet of nauwelijks is af te lezen aan de kwaliteit van de blokken. Een overzicht van het programma en de parkeerbalans zijn opgenomen in een aparte bijlage.

Typologieën en flexibiliteit

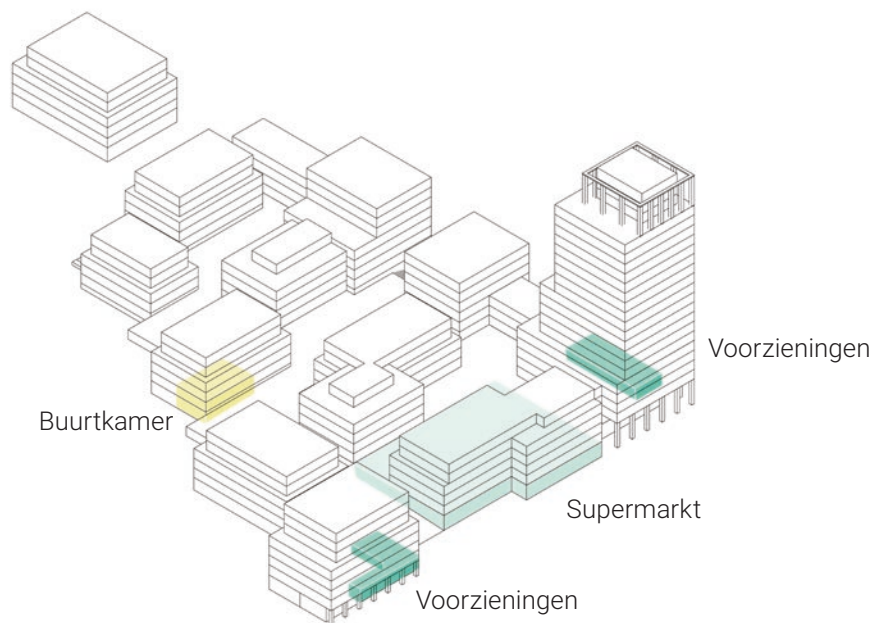
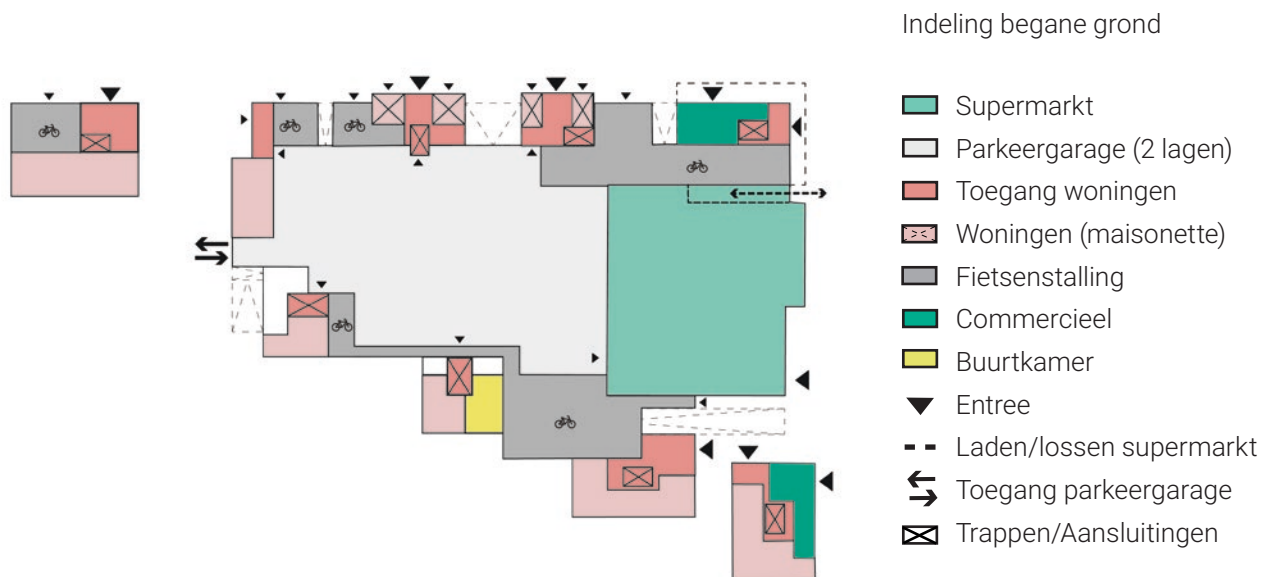
De woonblokken verschillen van opzet waardoor subtiële variatie in het plan ontstaat. Een deel van de blokken heeft een portiek ontsluiting (4-6 en 8 spanners), een deel van de blokken heeft een galerij ontsluiting. De galerijen zijn kort en zo ontworpen dat de gevel dezelfde kwaliteit heeft als de overige 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 voor het grootste deel tussen de 45 m² en 75 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 het noorden. De principe plattegronden zijn opgenomen in de bijlagen.

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 om per laag te variëren in het aantal woningen, bijv. van 8 naar 6 of 4 woningen per laag.







Programma Voorzieningen

Een stadse buurt is meer dan alleen wonen. Levendigheid en reuring ontstaat als er ook voorzieningen zijn in een gebied. De locatie van BuitenStad, maar ook de dichtheid van het plan lenen zich hiervoor. De voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners van BuitenStad, 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

Aan het Damptenplein is ruimte gereserveerd voor een supermarkt en een aantal kleine aanvullende commerciële functies. De supermarkt ligt zo ideaal op een prominente zichtlocatie en is goed bereikbaar. Voetgangers en fietsgangers komen veelal vanaf de zijde Poort van Hoorn het Damptenplein op. Autoverkeer komt via de Berkhouterweg en het zuidtracé de parkeergarage in gereden. Daarmee wordt een extra verkeersbelasting in het gebied zelf op de Dampten voorkomen. Vanuit de parkeergarage kan men rechtstreeks de supermarkt in. De hoofdentree van de supermarkt ligt aan Damptenplein en hier is ook een inpandig laad- en losdock opgenomen in het volume onder het dek.

Een buurt met een hart

De supermarkt is voor alle inwoners van Hoorn, maar in BuitenStad 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 stadsbalkon. De buurtkamer zien we als daghoreca (horecabedrijf categorie 2).

Overige voorzieningen

Aan het Damptenplein, de stedelijke zijde van het plan, is in de plinten aanvullende ruimte opgenomen voor voorzieningen. Gedacht wordt aan een sportvoorziening, een gedeelde 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 Poort van Hoorn en voor een fijne aansluiting van de gebouwen op maaiveld.

Maximum m² BVO

excl. de punt

BVO supermarkt =
vergelijkbare omvang
als supermarkt Poort
van Hoorn.

BVO horeca (buurtka-
mer) = 100 - 200 m²

BVO voorzieningen
(dienstverlening/zorg/
sport) = 900 - 1.000 m²





Programma Buurtkamer

In het hart van de nieuwe buurt BuitenStad is ruimte gereserveerd voor een Buurtkamer, een centrale ontmoetingsplek voor alle bewoners van het gebied. Maar het is ook een plek waar stad en buurt elkaar letterlijk en figuurlijk ontmoeten, op het stadsbalkon van BuitenStad, grenzend aan de groene verbinding langs het zuidtracé, die zowel naar de stad als het buiten-gebied loopt.

Maar wat is dat nu precies, een buurtkamer? En waarom is deze zo belangrijk voor de nieuwe buurt? BuitenStad is de eerste woonbuurt in het gebied Dampden. Het is nu een geïsoleerd gebied. BuitenStad biedt straks gezamenlijk ruimte aan maximaal 600 woningen, daarmee heeft het gebied voldoende body/omvang om een echte volwaardige nieuwe buurt te worden in Hoorn. De ambitie gaat echter verder, het concept van BuitenStad wil community-vorming stimuleren en echt verbinding maken tussen de mensen die er wonen. De stedenbouwkundige opzet is zo gekozen dat er plekken ontstaan waar mensen zich mee verbonden voelen direct vanuit hun woning. Maar de routes op het dekniveau en de verschillende niveauverschillen en oriëntatie, uitzicht en bezonning maken ook dat er één centrale plek is die van iedereen is in de buurt, en juist daar hebben we de buurtkamer gesitueerd.

De doelgroep waar BuitenStad Hoorn zich op richt is divers, jong, oud, starter, empty nester, doorstromer. Maar het zijn bovenal kleine huishoudens die een stedelijke leefstijl hebben. Mensen die rust én reuring zoeken, een fijne woonplek, voorzieningen dichtbij en ontmoetingsmogelijkheden binnen de buurt. Immers, juist onder veel ouderen en alleenstaanden is eenzaamheid een toenemend en verborgen probleem.

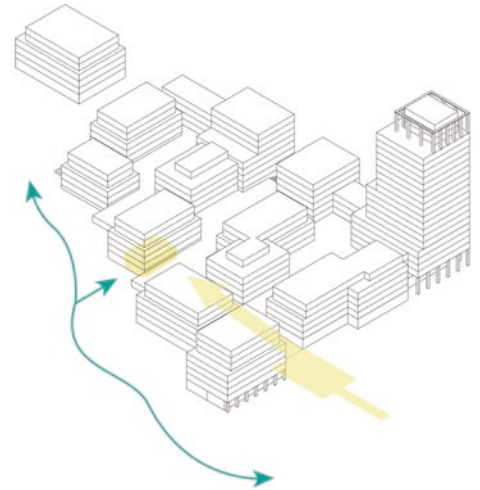
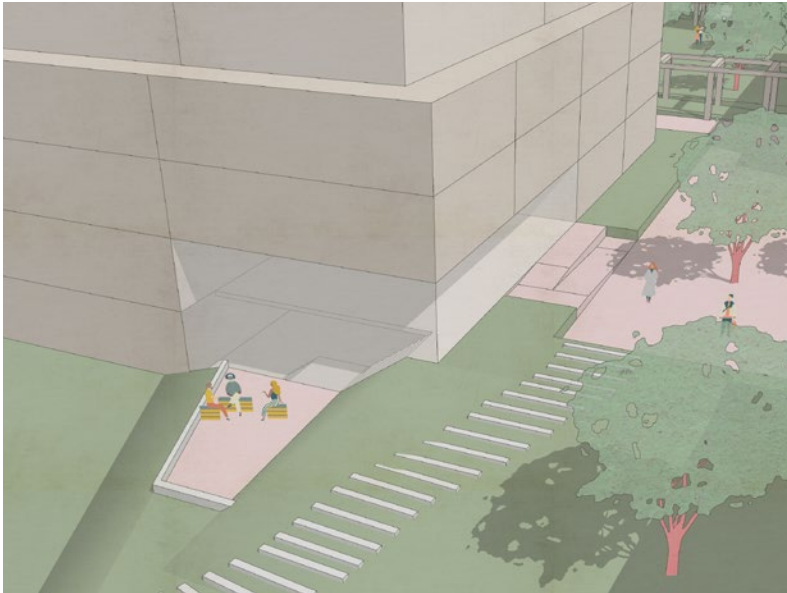
De opzet van de buurt maakt dat een VvE noodzakelijk zal zijn voor de inrichting en onderhoud van de

daktuinen. Maar wij zien de VvE ook als een tool om de community verder vorm te geven. Zaken als het delen van bepaalde spullen, mobiliteit, energie etc. kunnen ook via de VvE geregeld worden. Maar ook de buurtkamer kan in eigendom zijn van de VvE en zo verbindend zijn voor de inwoners van het gebied.

De buurtkamer kan in onze visie gebruikt worden voor allerlei activiteiten:

- Een vergadering van de VvE
- Een buurt- of familiefeestje
- Als gedeelde werkplek of faciliteiten
- Voor het kleinschalig organiseren van een cursus of opleiding of ontmoeting van een hobbyclub
- Voor een goed gesprek of een kop koffie
- Een broodje tijdens de lunch
- Een wijntje aan het eind van de dag samen met wat vrienden.

De buurtkamer is op geen enkele wijze concurrerend met de binnenstad. De functie is hoofdzakelijk gericht op de buurtbewoners van BuitenStad. Het is een multifunctionele ruimte die voor verschillende doeleinden geschikt is met als primaire doel ontmoeting te faciliteren. De brede bestemming zou het beste passen waarbij dag-horeca categorie 2 ook de mogelijkheid biedt om koffie, lunch en een borrel te serveren wat de exploitatie van de voorziening zeer ten goede zal komen.



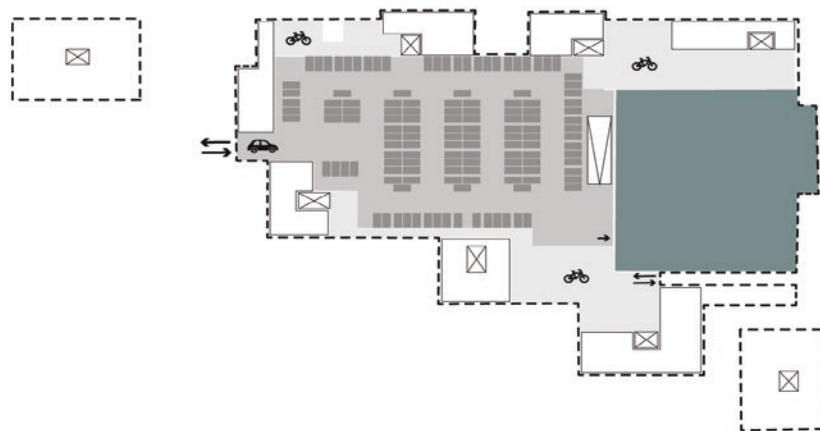
Entree buurtkamer

Het 'adres' van de buurtkamer ligt op dekniveau, in het verlengde en in de zichttas van de stedelijke looproute vanaf het Damp-tenplein. De buurtkamer bestaat echter twee verdiepingen, namelijk die waar men binnenkomt op dekniveau, maar ook een laag daaronder op de begane grond. Via een ruimtelijke vide en trap kan de landschappelijke zuidrand bereikt worden waar een terras op de middag-zon ligt gesitueerd. Zie 3D verbeelding hierboven.

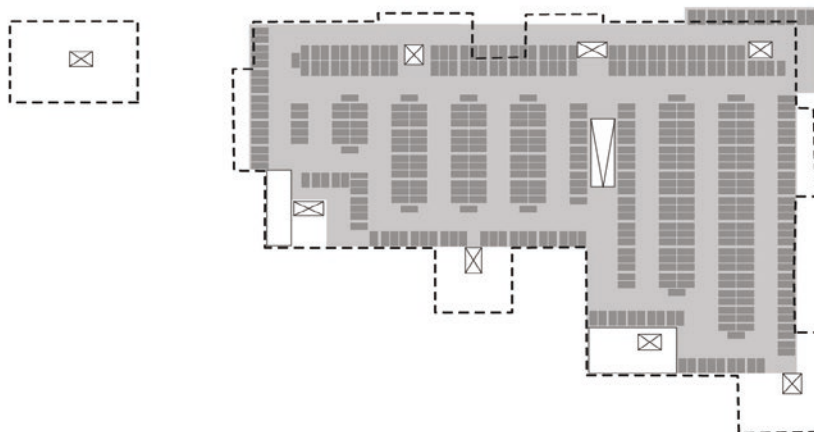




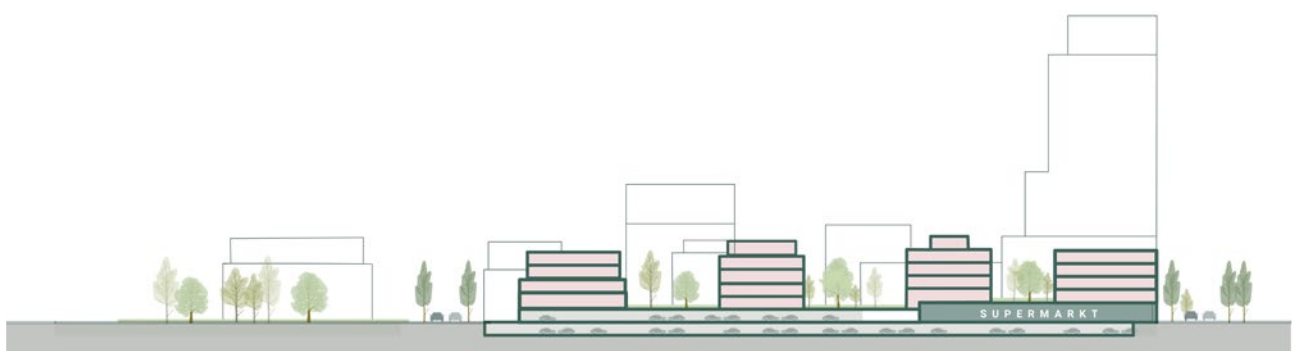




Begane grond



Kelder



Mobiliteit en parkeren

Meer stad worden gaat niet zomaar. Goed geregelde mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornse denken over mobiliteit. Ook in Buitenstad is goed nagedacht over het mobiliteitsconcept.

Fietsers eerst

We willen met de ontwikkeling van BuitenStad een duurzame en toekomstbestendige buurt maken die iets toevoegt aan Hoorn, maar zorgt voor een minimale extra belasting op het bestaande wegennet. De locatie ligt op steenworpafstand van het station en voorzieningen, dus alles is beloop- of fietsbaar. In de eerste plaats zetten we dus maximaal in op aantrekkelijke en goede fietsvoorzieningen. Het fietsparkeren voor bewoners zal worden opgenomen in hoogwaardige inpandige collectieve fietsenstallingen. Deze liggen op strategisch plekken, gekoppeld aan de belangrijkste routes en hoofdentrees, zijn overzichtelijk en hebben een goede maat zodat je je fiets makkelijk kunt stallen, terug kunt vinden en weer weg kunt fietsen. Het aantal fietsparkeerplekken is ruim, zodat mensen hun stadsfiets maar ook hun sportfiets veilig kunnen stallen. Voor elektrische fietsen wordt voorzien in oplaadpunten. Het is de bedoeling dat bewoners gemakkelijk onder hun eigen gebouw kunnen parkeren in de stallingen op begane grond. Aan de Berkhouterweg zijn twee ruime stallingen aanwezig die onder de gebouwen liggen. Aan het Damp-tenplein, naast de hellingbaan het dek op, ligt een andere belangrijke entree voor het fietsparkeren. Hier is een doorgaande route voor het fietsparkeren gerealiseerd onder de gebouwen door die liggen aan het zuidtrace.

Voor bezoekers zullen er voldoende fietsparkeerplaatsen worden gecreëerd in de nabijheid van de entrees van de woningen en de functies. Voor de aantallen fietsen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Amsterdamse bouwbrief.

Parkeren auto's

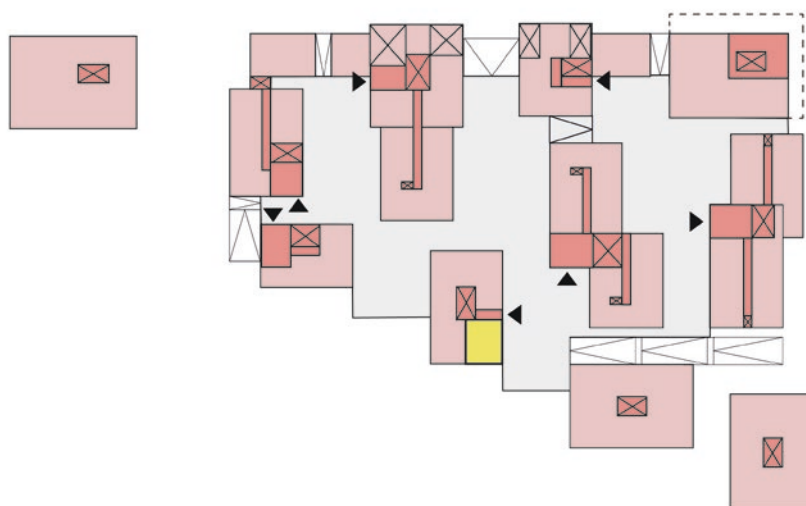
Vanwege de ligging nabij het station en omdat we inzetten op zeer goede fietsvoorzieningen, is in overleg met de gemeente gekozen voor een lage parkeernorm. Bezoekers van de toekomstige supermarkt zullen parkeren op de begane grond, in directe aansluiting op de supermarkt. Bewoners van het plan zelf parkeren hun auto in de kelder. Mogelijk in te zetten elektrische deelauto's zullen dicht bij de in- en uitgang van de parkeergarage gesitueerd worden. Dit wordt in de verderde planvorming verder uitgewerkt. De rapportage parkeerbalans is opgenomen als aparte bijlage.

De parkeeropgave voor 'de punt' is nog ongedefinieerd, echter zal bij toekomstige ontwikkelingen het parkeren geheel uit het zicht moeten worden opgelost. Alleen op die manier kan dit gebouw volledig in het groen staan, waarbij het landschap op een volwaardige manier tegen het gebouw aan loopt.



Indeling begane grond

- Supermarkt
- Parkeergarage (2 lagen)
- Entree en verkeersruimte
- Woningen (met kruis: maisonette)
- Fietsenstalling
- Commercieel
- Buurtkamer
- Entree
- Laden/lossen supermarkt
- Toegang parkeergarage
- Trappen/Aansluitingen



Indeling eerste verdieping

- Entree's en verkeersruimte
- Woningen (met kruis: maisonettes)
- Buurtkamer
- Entree
- Trappen/Aansluitingen

Ontsluiting woningen

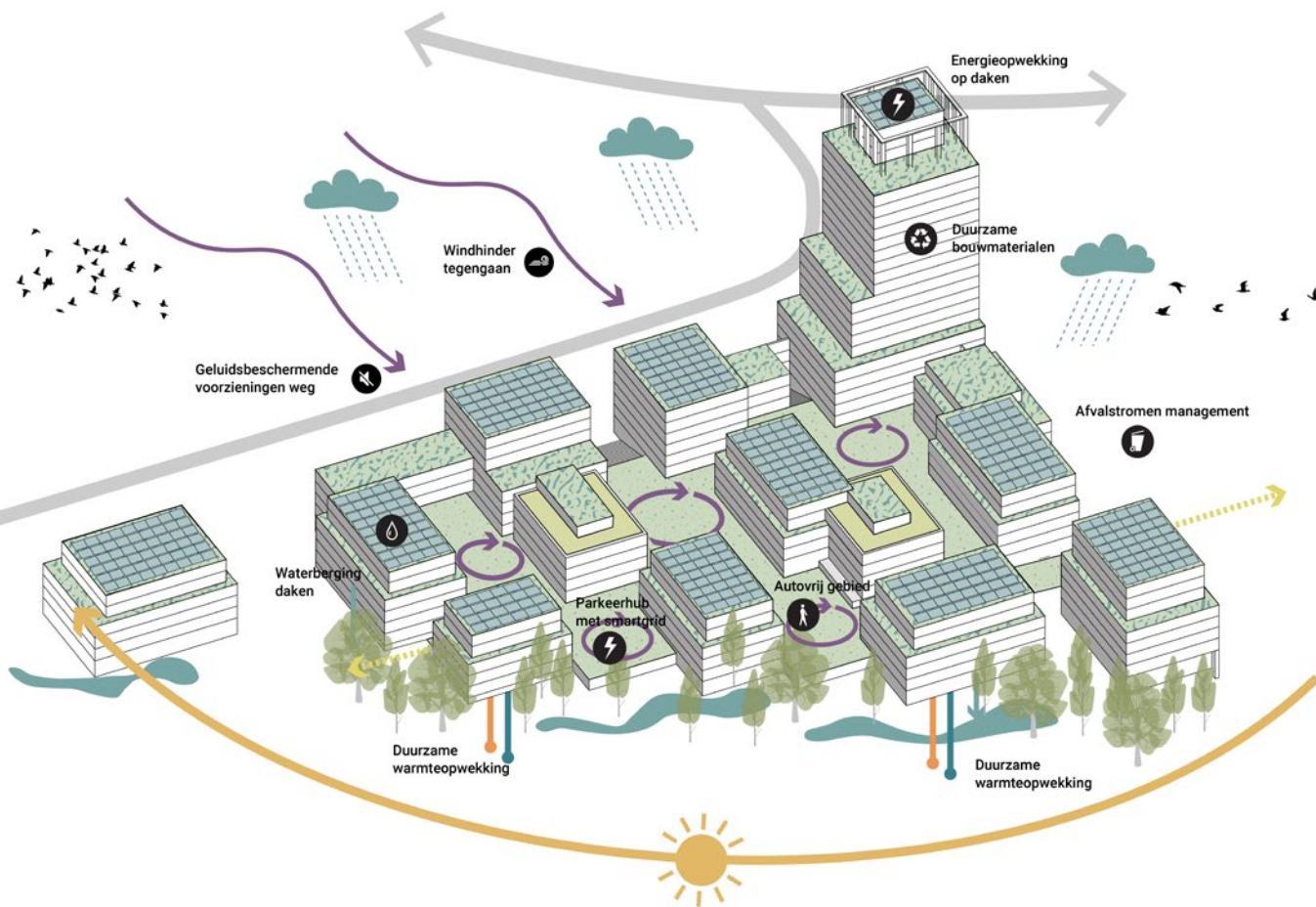
In de basis is BuitenStad een woonbuurt. Het wonen wordt er getypeerd als stedelijk wonen in het groen. Vanwege het basisprincipe dat al het parkeren onder een verhoogd groen dek is gerealiseerd, is het belangrijk goed na te denken over de ontsluiting van de verschillende woongebouwen.

De meeste gebouwen van BuitenStad krijgen een hoofdentree op de begane grond aan de Berkhouterweg of aan het Damptenplein. Vanuit die hoofdentree kunnen op de eerste verdieping ook de binnenhoven worden bereikt.

Een aantal andere gebouwen hebben echter geen contact met het maaiveld op de begane grond, maar alleen met het opgetilde maaiveld van het dek. Deze woongebouwen krijgen hun hoofdentree daarmee op het dek, aan de stedelijke route van het Damptengebied richting de punt (en andersom). Dat maakt het extra belangrijk dat het dek op zeer eenvoudige en toegankelijke wijze te bereiken is, voor iedereen. De principes van de dek-opgangen zijn eerder in dit document toegelicht.

Als uitzondering op de regel kent BuitenStad een paar woningtypes die hun eigen voordeur aan de straat krijgen. Dit zijn de werk-woningen, gelegen aan de Berkhouterweg. Dit zijn tweelaagse maisonnette-types, met ruimte voor een kantoor aan huis op de begane grond en de woon-etage op de eerste verdieping.

In de schema's hiernaast zijn de posities van de hoofdentree's/ontsluitingen op de begane grond en eerste verdieping (dekniveau) weergegeven.



Duurzaamheid

Energie

Middels een collectieve WKO bron wordt BuitenStad voorzien in de warmte- en koudevraag. De mogelijkheid bestaat om de capaciteit van de WKO uit te breiden ten behoeve van naastgelegen gebieden. In de energiebehoefte 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, reststof, rest component, bouwelement en bouwdeel". Op basis hiervan wordt samen met de adviseurs een besluit genomen welke "granulaat, reststof, rest component, bouwelement en bouwdeel" we binnen het plan kunnen hergebruiken.

Geluid

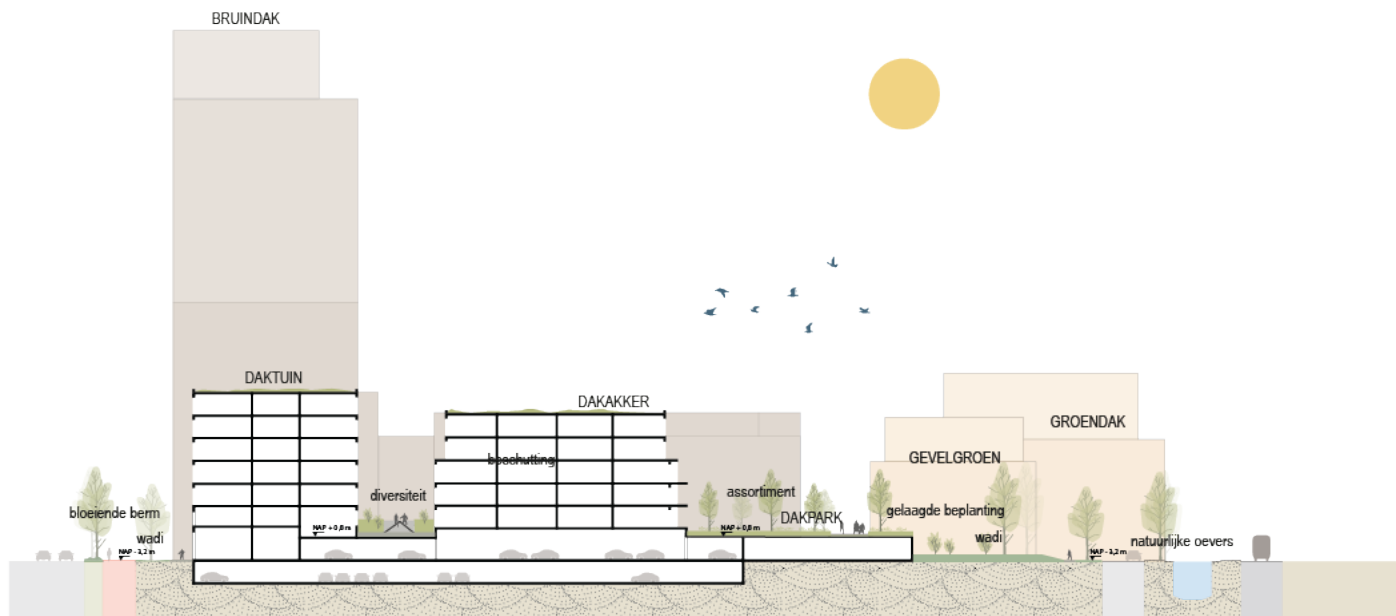
Een belangrijk punt in de ontwikkeling is de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A7, de Provinciale weg alsmede vanaf het zuidtrace en het spoor. De geluidsbelasting komend van de A7 en die van het zuidtracé overschijdt de maximale ontheffingswaarde. Derhalve dient dus een deel van de gevels van het plan 'doof' te worden uitgevoerd. Zie beeldkwaliteitsplan voor verdere uitwerking van geluidsmaatregelen. De geluidsstudie is in een aparte bijlage toegevoegd.

Wind

Er is een beoordeling uitgevoerd naar het windklimaat op maaiveld met behulp van een simulatie op basis van een schaalmodel in de windtunnel. Vanwege de ligging kunnen de voornamelijk overheersende windrichtingen Zuid/Zuidwest relatief onbelemmerd het plangebied toestromen. In de stedenbouwkundige opzet is door getrapte volumes en de positionering van windgevoelige activiteiten rekening gehouden met het te verwachten windklimaat. Geconcludeerd kan worden, is dat het windklimaat in de woonhoven er goed uitziet. In de noordwest hoek, bij de toren, is dit kritisch. De arcades zijn hier daarom een middel om op een goede manier looproutes te creëren die hoge windsnelheden ontwijken. Ook geldt dat de toevoeging van veel groen in het plan, wat het geval is, en belangrijke bijdrage levert in het verminderen van windbelasting. De windstudie is in een aparte bijlage toegevoegd.

Bezonnning

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 (zie de bezonningsstudie in de bijlage).



Bestaand groen in de nabijheid van het plangebied. (begraafplaats, singel, oude bomen)

Landschap en klimaat

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.

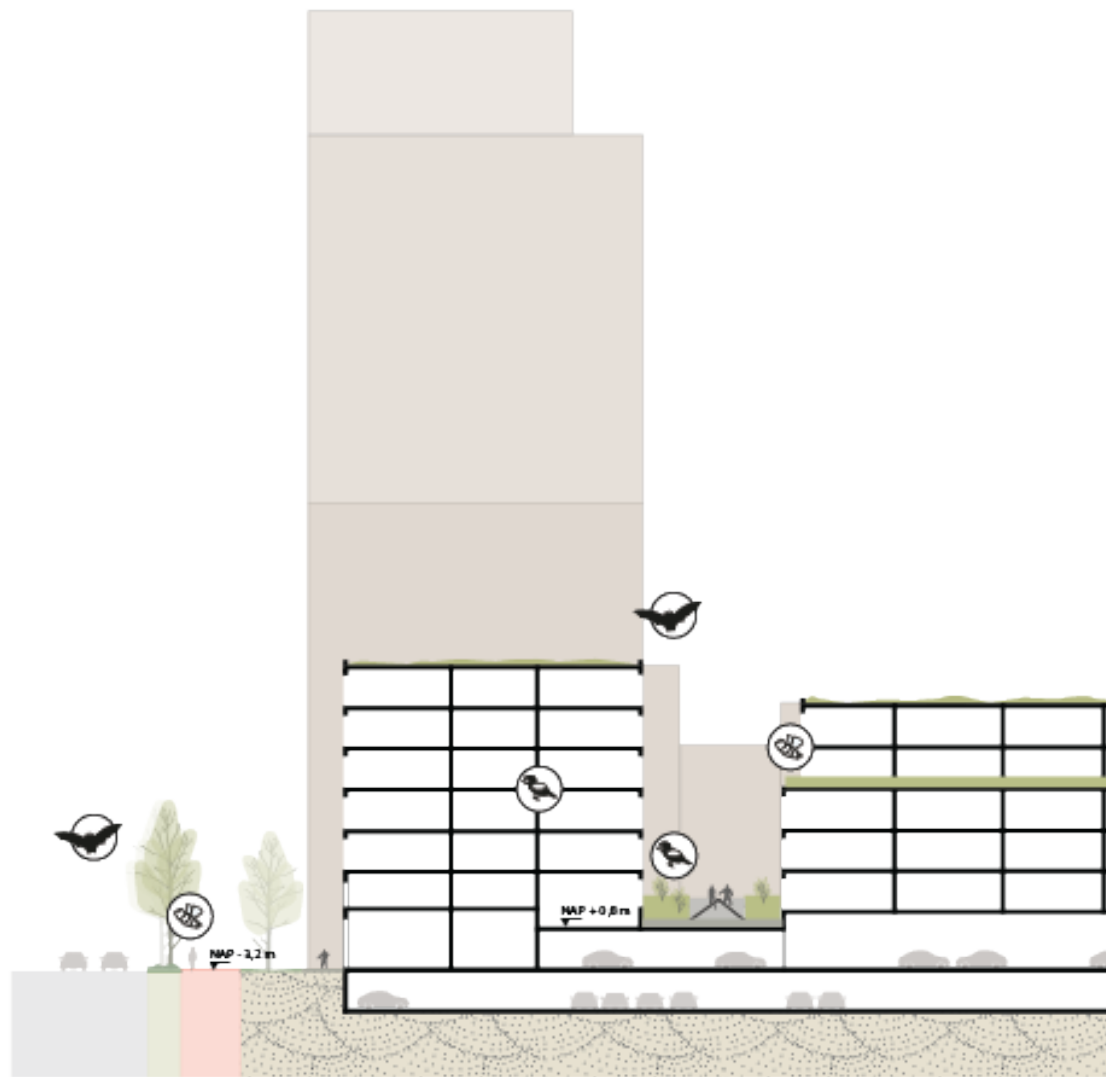
De huidige slotenstructuur gaat inwaarts de stad. Met relatief eenvoudige ingrepen zou het water wellicht beter de stad uit worden gevoerd via de landschappelijke verbinding in de spoorzone. Daarmee kan het op stadsniveau als groen-blauwe structuur zowel voor klimaat als biodiversiteit een grotere rol spelen.

Duurzaam en natuurinclusief

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

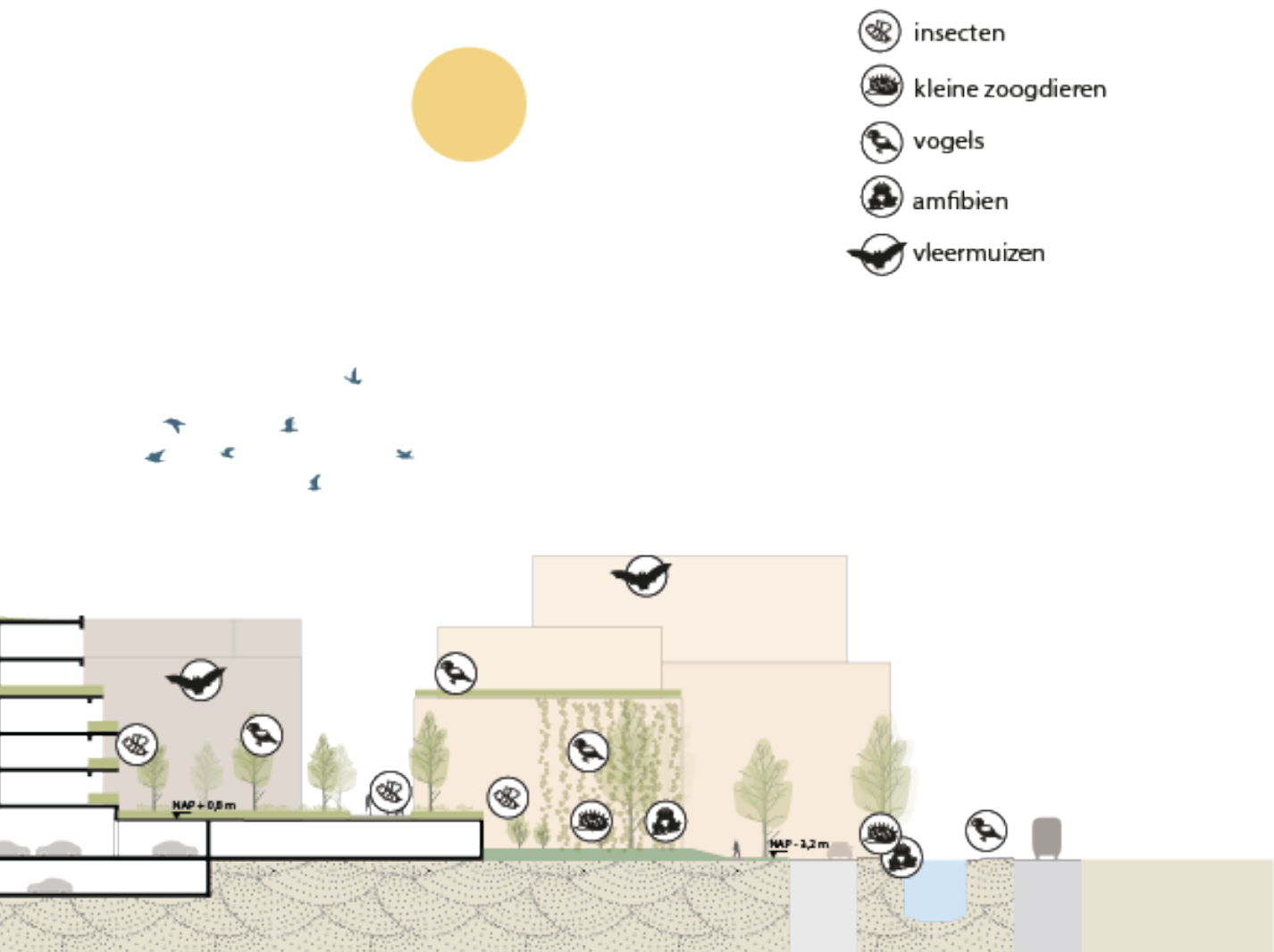
Het plan bestaat grotendeels uit een dek met leeflaag wat als volwaardige groene ruimte wordt ingericht. Bomen vormen de tussenlaag en verbinding met de omliggende openbare ruimte. Hierbij wordt ingezet op variatie en bijdrage in de biodiversiteit voor insecten en vogels. Versterking van de groenstructuur 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



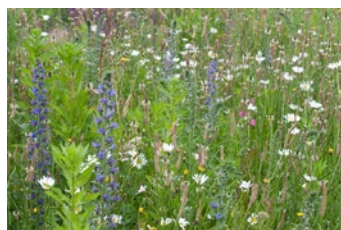
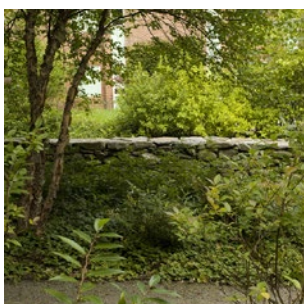


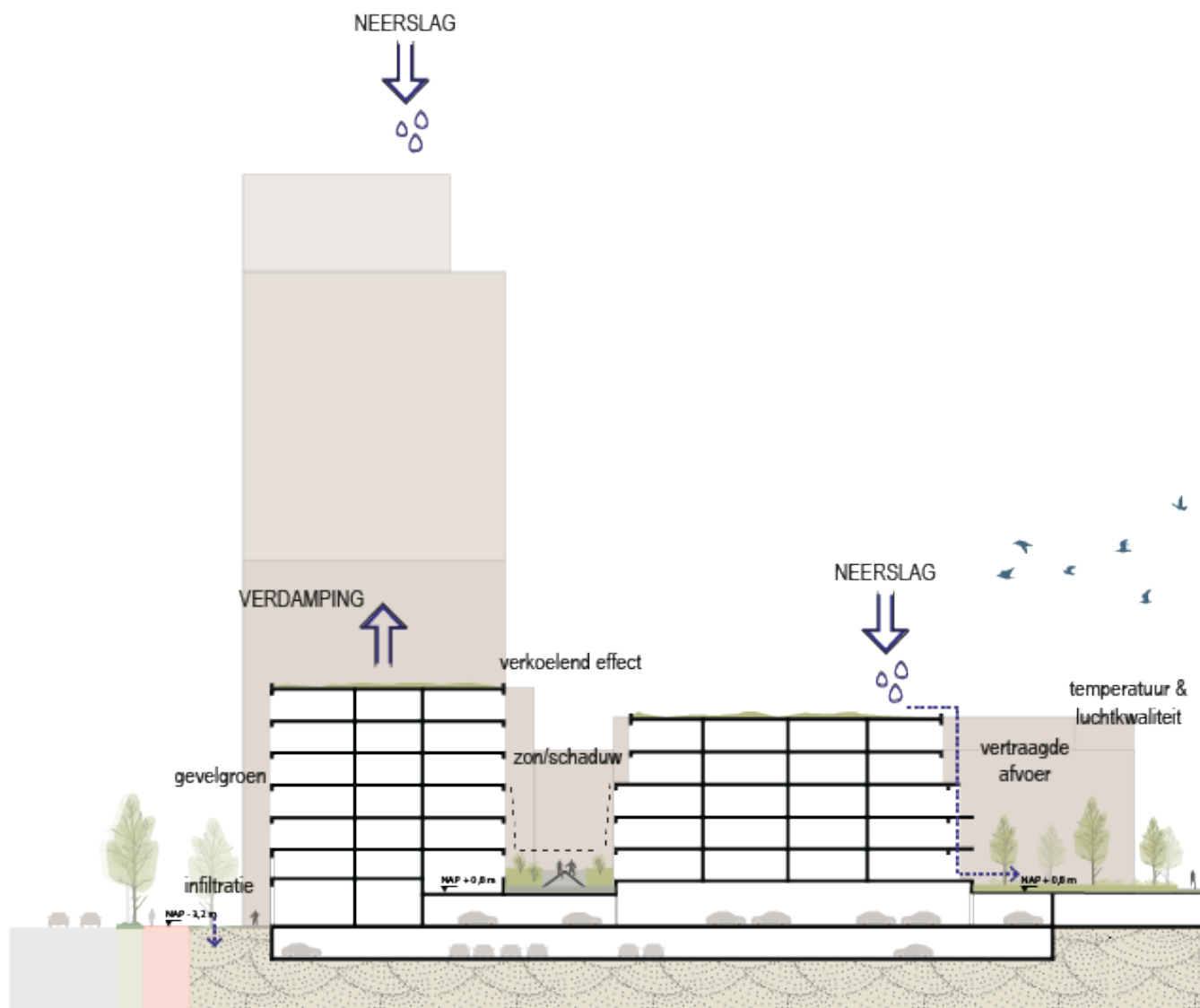
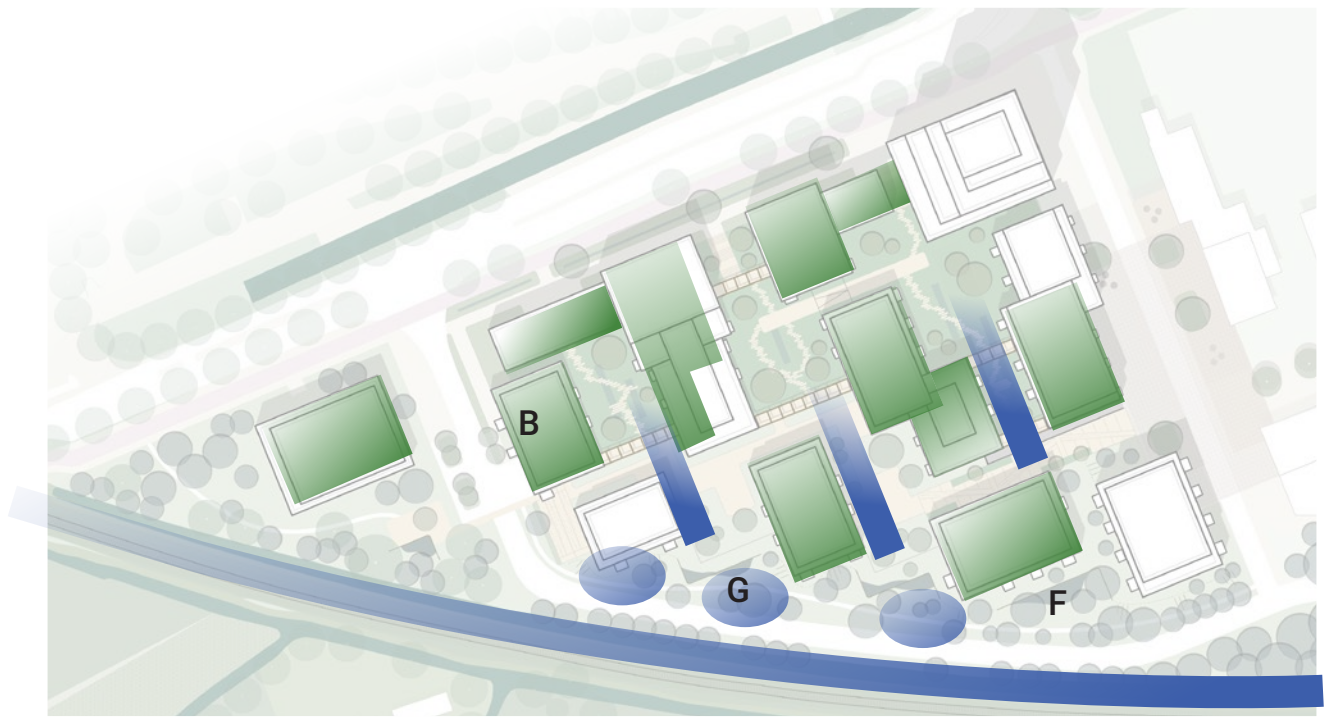
daken zullen ook warmere ruimtes ontstaan met warmte minnende of droogt minnende soorten. Het plan biedt dus kansen in gradiënten van nat en droog en koel en warm. in oost-west richting kan op de natte structuur in gezet daarnaast zal het volkstuinen milieu aansluiten op het binnenmilieu van BuitenStad 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 materiaalgebruik wordt een groen dak voorgesteld dat enerzijds voldoende pakket en groeiplaats kan bieden om een volwaardige tuin of parkinrichting te 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 kavel, waardoor het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt ontlast. Een richtlijn hierbij is een regenbui van 70 mm per uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen.



-  insecten
-  kleine zoogdieren
-  vogels
-  amfibien
-  vleermuizen





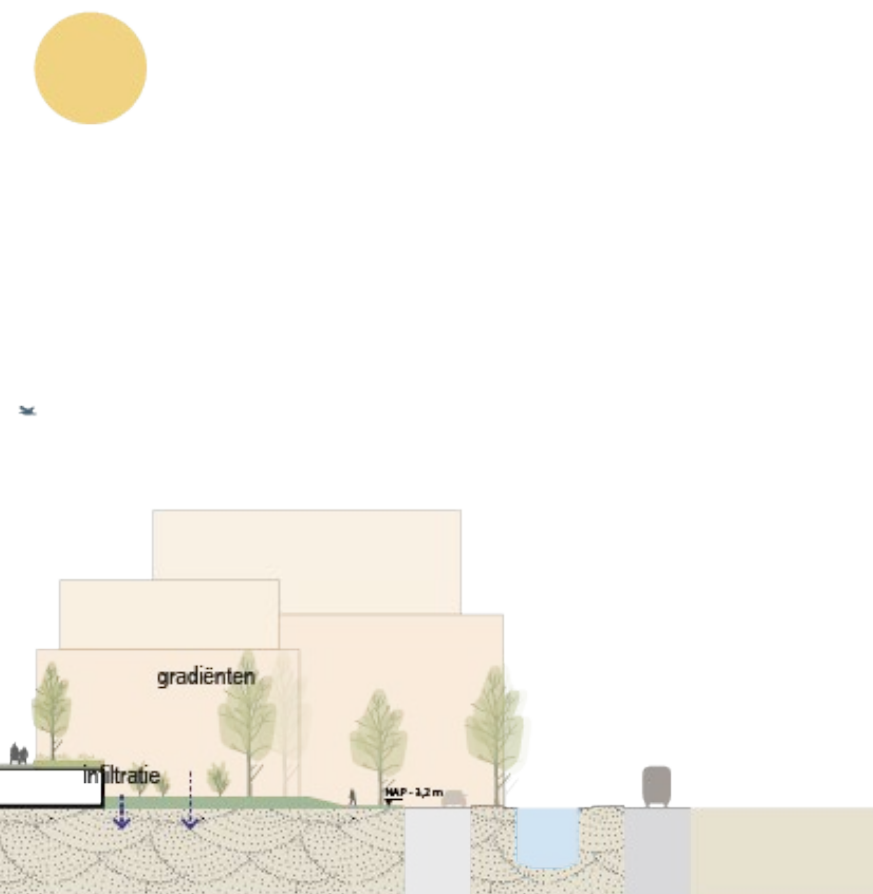
Water

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.

Achterliggende uitleg en berekeningen staan in de bijlage van dit plan



Ontdekken

Spelen en sport

Het plan dient invulling te 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 plangebied is beperkt qua omvang waarbij veel woningen in een vrij klein gebied worden verwacht. De doelgroep is startende, kleine gezinnen zonder of met weinig kinderen. Een klein speelprogramma past bij deze doelgroep. 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.

De parkpunt heeft met de luwere ligging ten op zichte van het autoverkeer de potentie om een grotere speelplek te krijgen.



speelplekken en aanleidingen

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

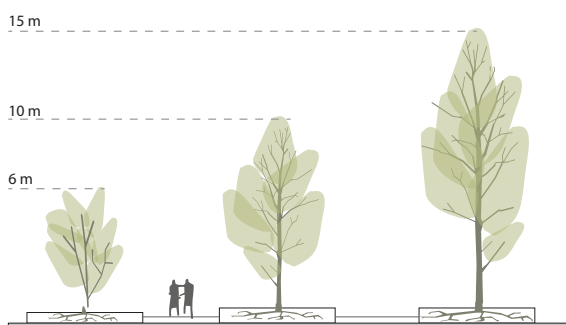
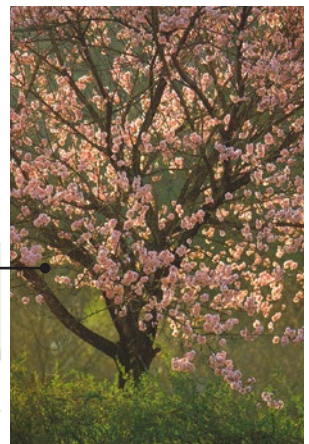


Bomenplan

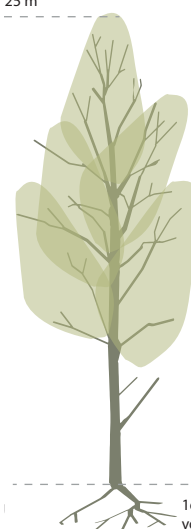
Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente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

Het plan krijgt ca. 550 woningen wat betekent dat er 715 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 Dampten of verdere versterking van de Berkhouterweg. Een andere gedachte is om bomen bij aanplant in een grotere maat aan te planten.



3e orde boom, meerstammig
 doorwortelbare grond: +0,5m
 3e orde boom, enkelstammig
 doorwortelbare grond: +0,5 - +0,8m
 2e orde boom, enkelstammig
 doorwortelbare grond: +0,8m



1e orde boom, enkelstammig
 volle grond



- *L&L Albert Heijn*
- *PakketSERVICE*
- *K&R*
- *Opstelplaats brandweer*
- *Positie ondergrondse vuilcontainers*

Overige aspecten

Afval inzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie voorjaar 2021. Bij hoogbouw en bovenwoningen wordt restafval ondergronds ingezameld. Er zijn uitsluitend ondergrondse afvalcontainers op eigen terrein toegestaan. De zone langs de Berkhouterweg en het Dampdenplein lijken vooralsnog de meest logische plekken voor de positie van de ondergrondse containers. Exact aantal en omvang dient nog nader te worden bepaald maar zal rond de 25 posities moeten zijn. Buitenstad kan met het aantal woningen gezien worden als een volledige buurt. Het feit dat het parkeren geheel inpandig wordt opgelost heeft het gevolg de ruimte in de buurt niet gebruikt kan worden voor ondergrondse containers. Het komt aan de op de randen van het plan van eigen en wellicht toekomstige openbaar gebied. Met een verdeling op de aangeven plekken wordt voldaan aan een maximale loopafstand van 75 meter tot aan de entree.

In overleg met de HVC wordt de definitieve locatie in de vervolgfase verder onderzocht en bereikbaarheid ervan afgestemd. Daarnaast heeft de Albert Heijn een afvalinzameling en flesinname. Op het plein lijkt het voor de handliggend hiervoor een combinatie te maken voor glas en bijv. textiel.

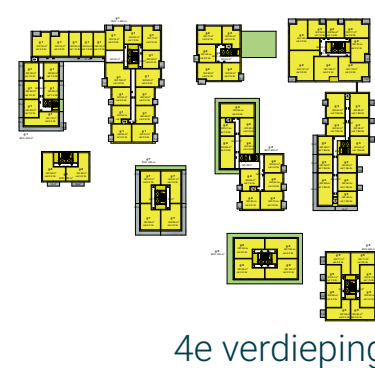
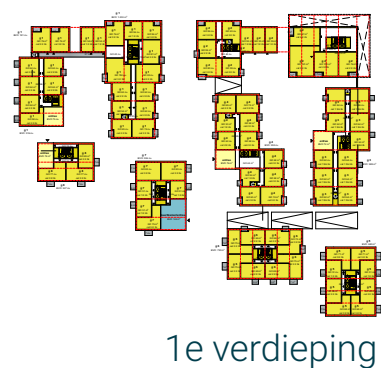
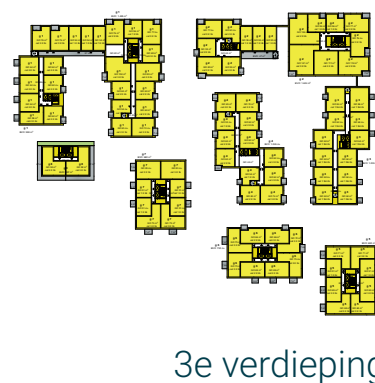
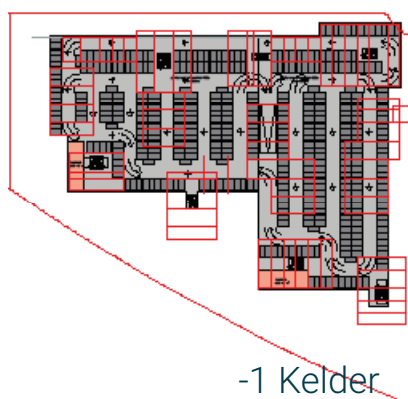
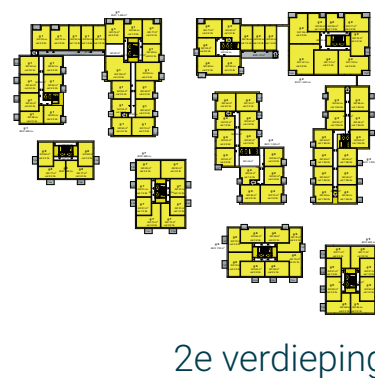
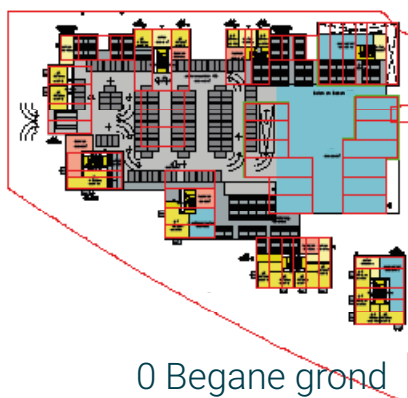
Nood- en hulpdiensten

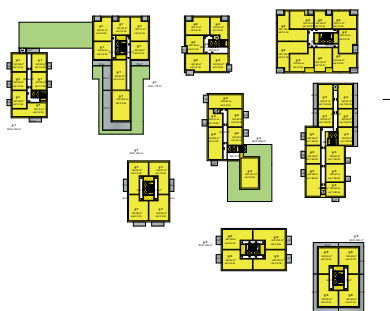
Het plan is alzijdig te benaderen. Langs de Berkhouterweg, Dampden en het zuidtrace zijn opstelplekken voor de hulpdiensten ten behoeve van de gebouwen.



Bijlagen

Voorbeelduitwerking BuitenStad





5e verdieping



8e verdieping



6e verdieping



9e verdieping



10e verdieping



11-19e verdieping



20e verdieping



21e verdieping



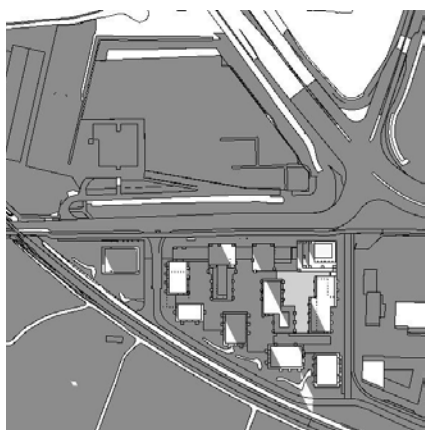
22e verdieping



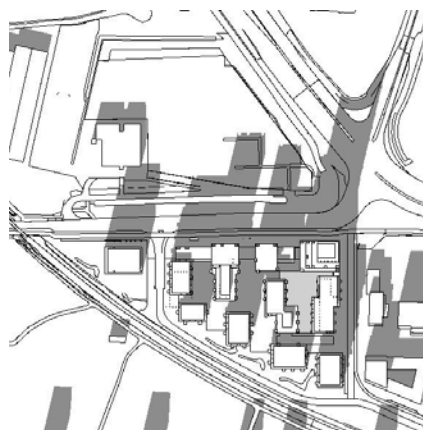
7e verdieping



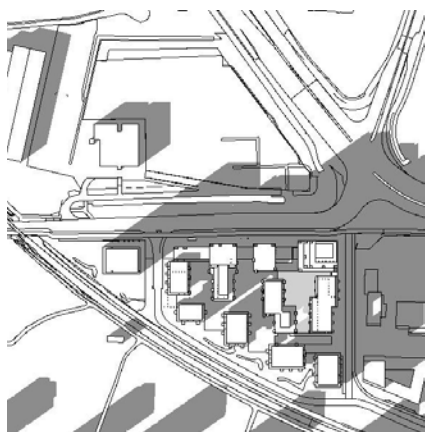
Met schaduwdiagrammen wordt getoetst of in de omgeving schade door schaduw plaatsvindt. Alle plannen voldoen tenminste aan de lichte TNO-norm, zowel naar de omgeving als voor woningen binnen het plan



9.00



12.00



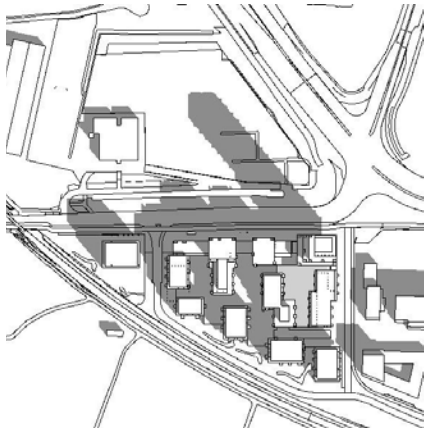
15.00



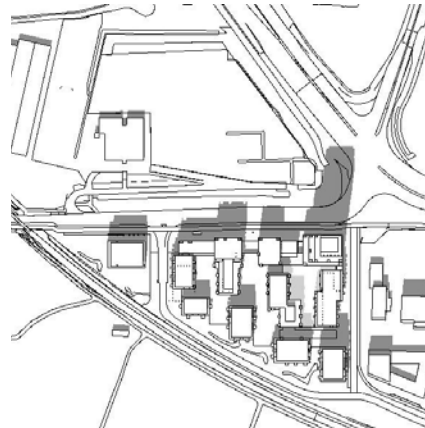
18.00

22 december

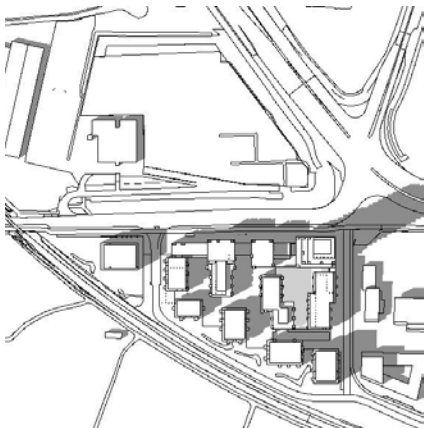
Bezonningsstudie



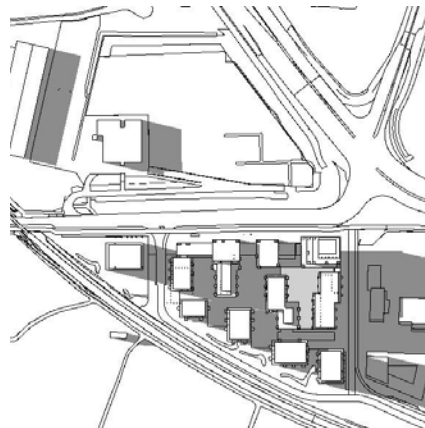
9.00



12.00



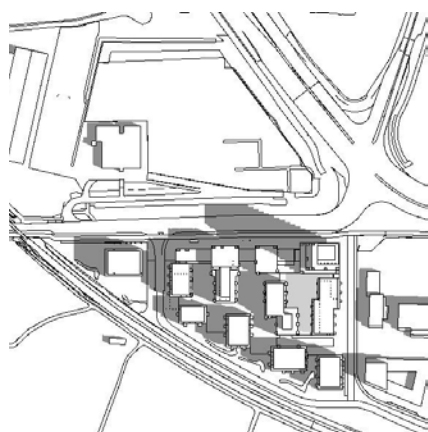
15.00



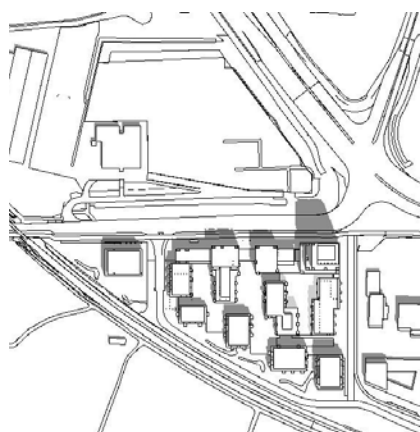
18.00

21 maart

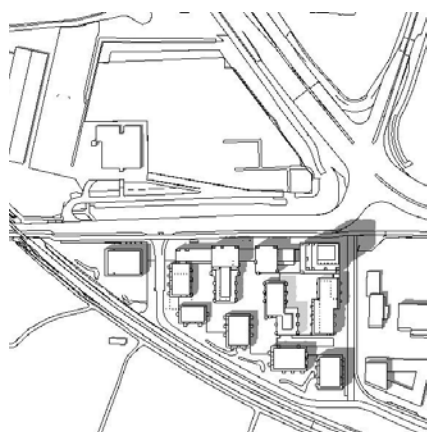
Met schaduwdiagrammen wordt getoetst of in de omgeving schade door schaduw plaatsvindt. Alle plannen voldoen tenminste aan de lichte TNO-norm, zowel naar de omgeving als voor woningen binnen het plan



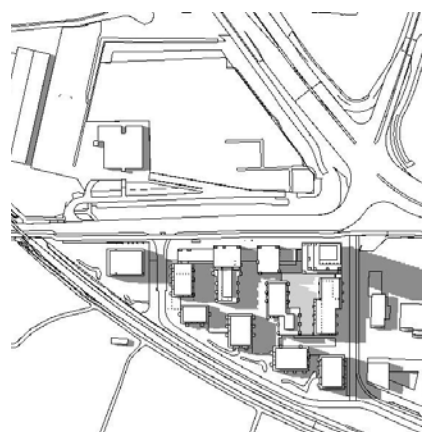
9.00



12.00

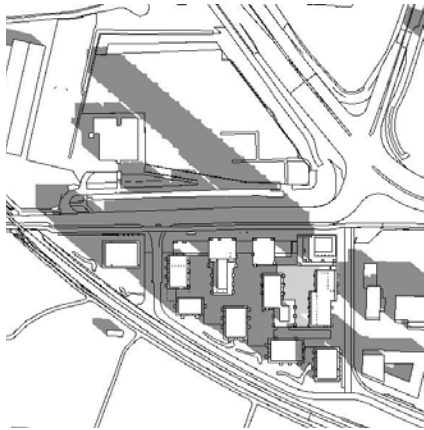


15.00

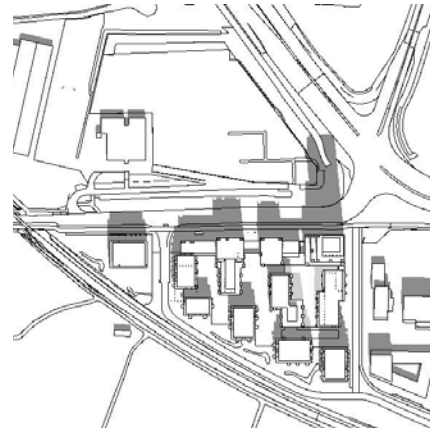


18.00

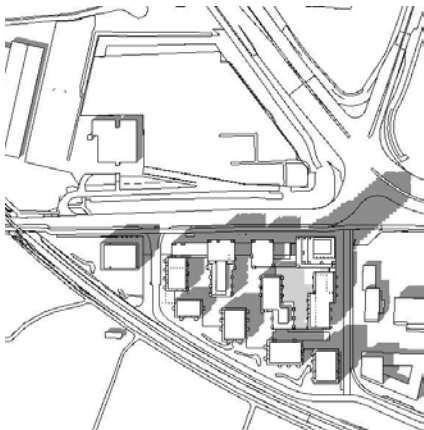
21 juni



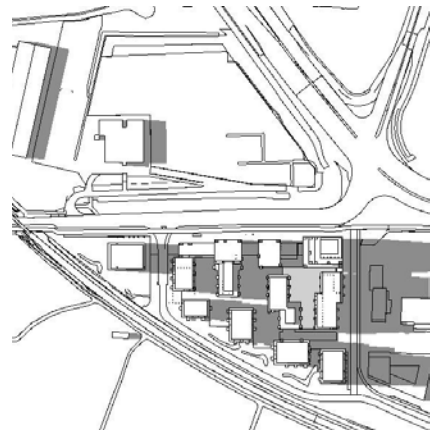
9.00



12.00



15.00

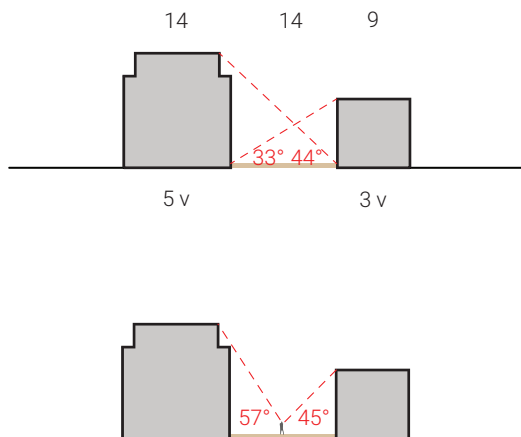


18.00

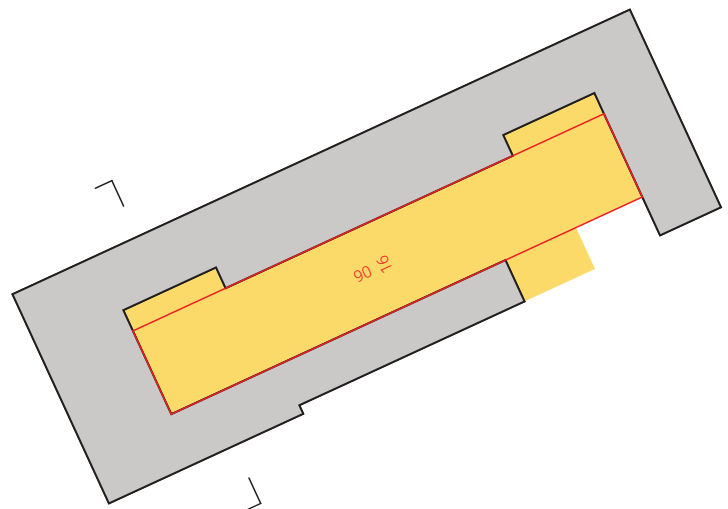
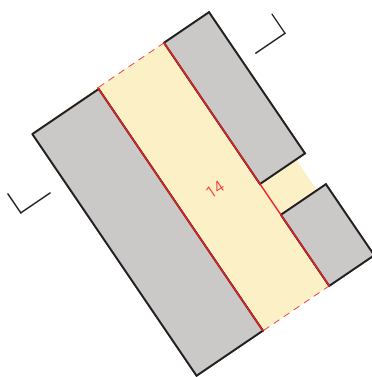
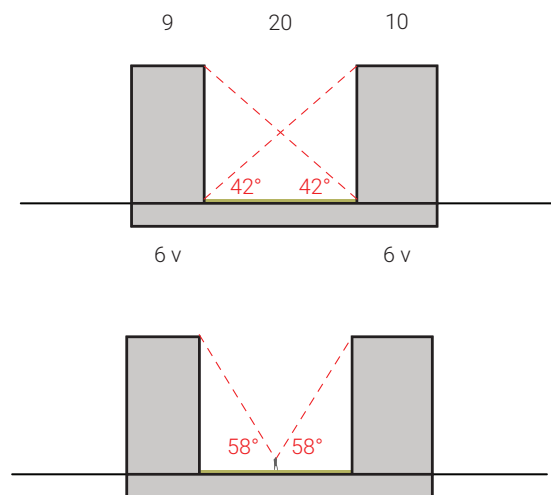
23 september

Studie maat en schaal hoven

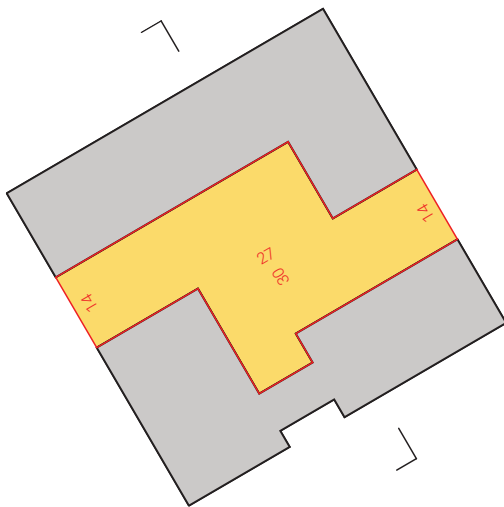
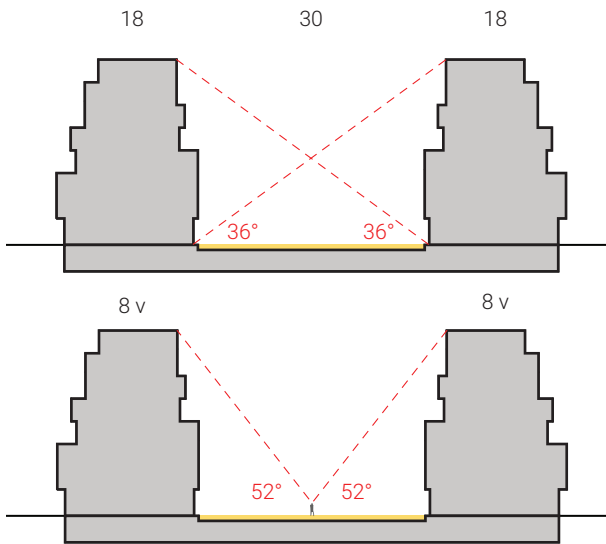
Holenkwartier | Delva | Hoorn



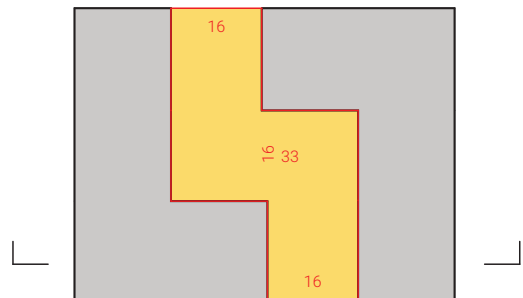
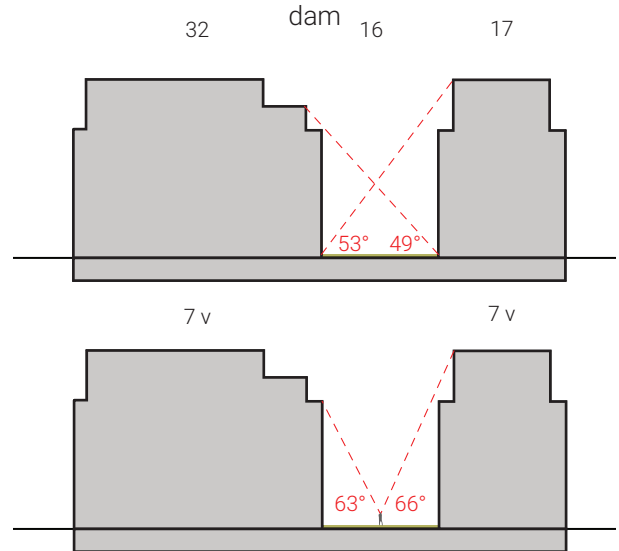
Laagbouw toren | GeO Architecten | Hoorn



The Grid | KCAP | Amsterdam

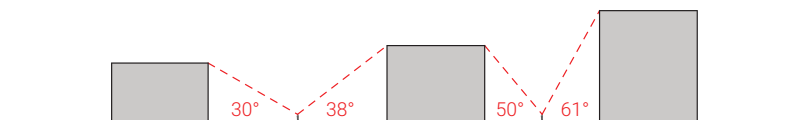
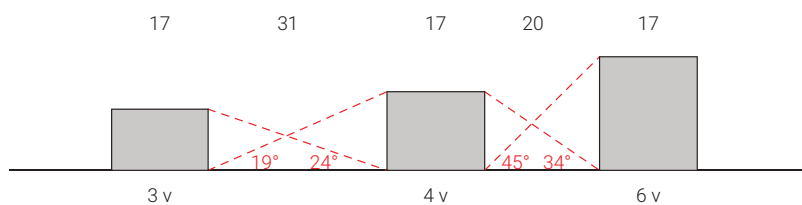
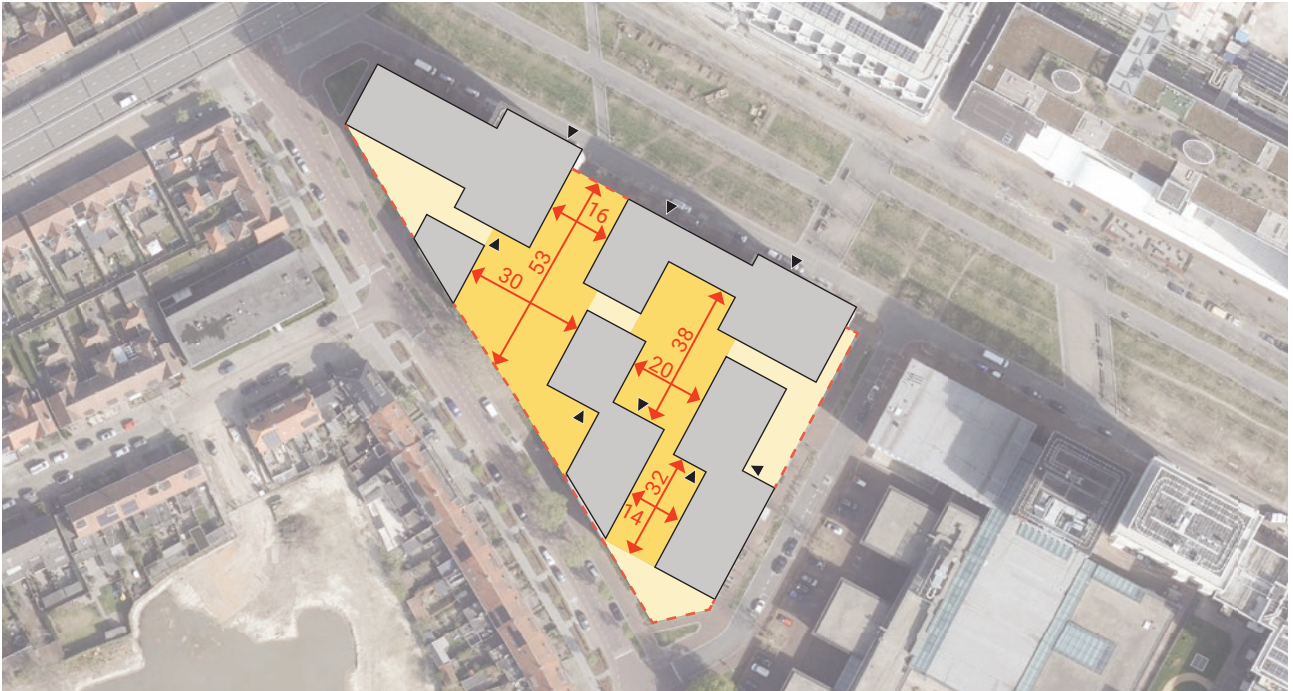


Cruquius | Geurst & Schulze Architekten | Amsterdam



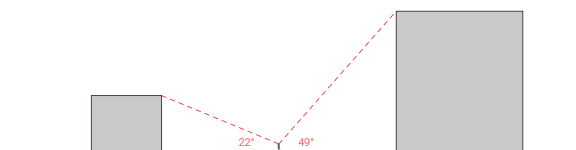
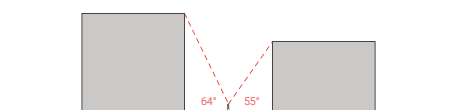
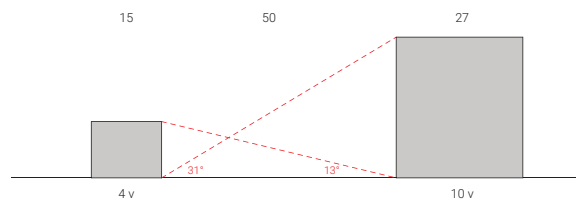
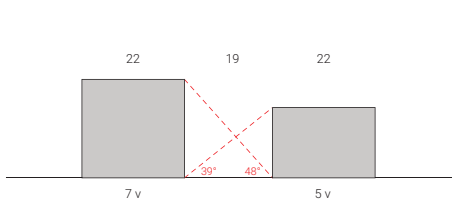
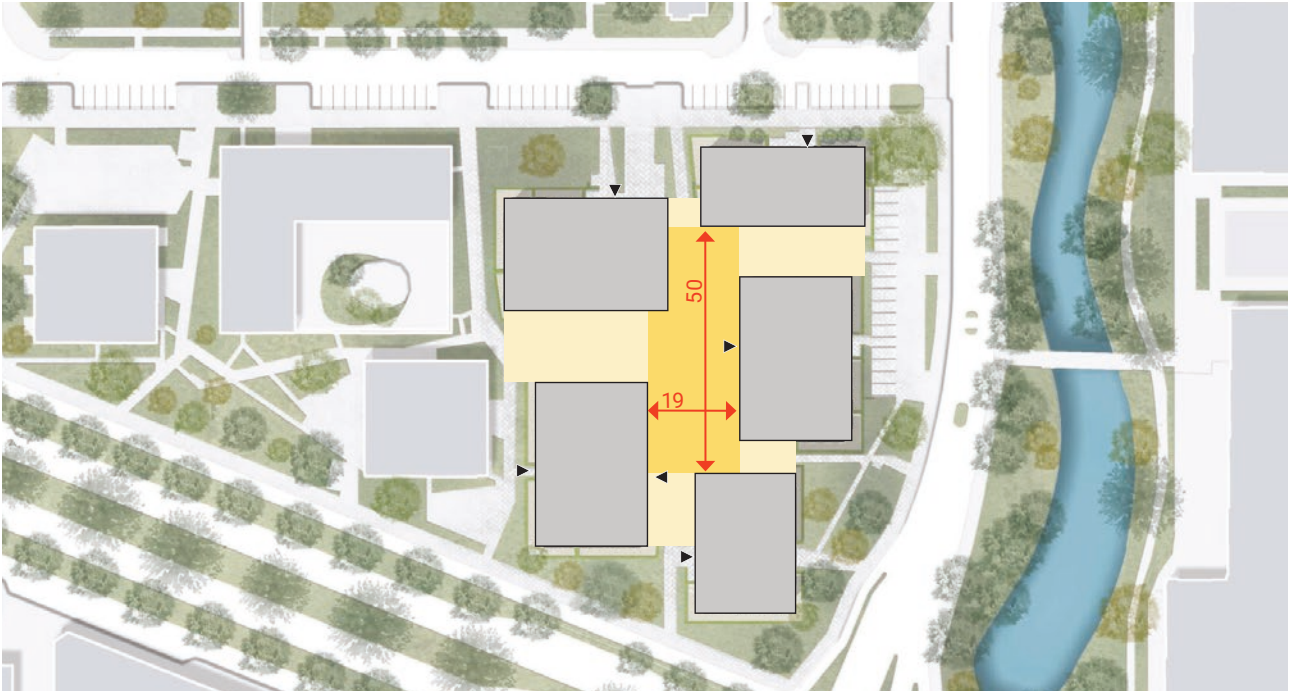
Studie maat en schaal hoven

Space-S, Eindhoven



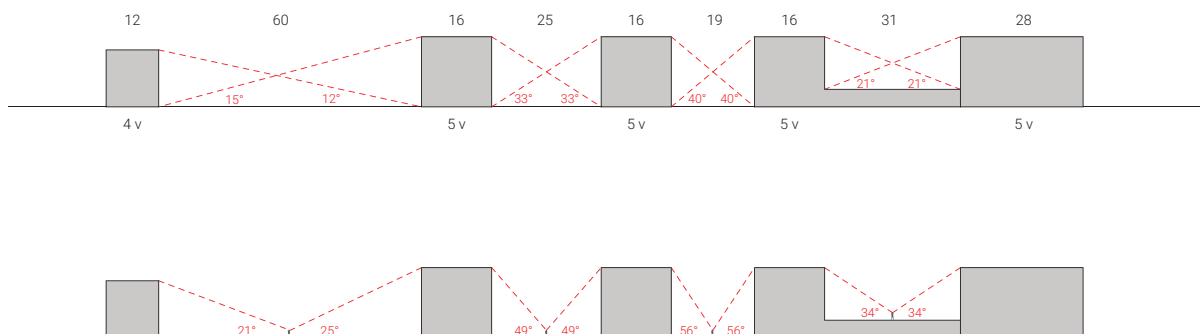
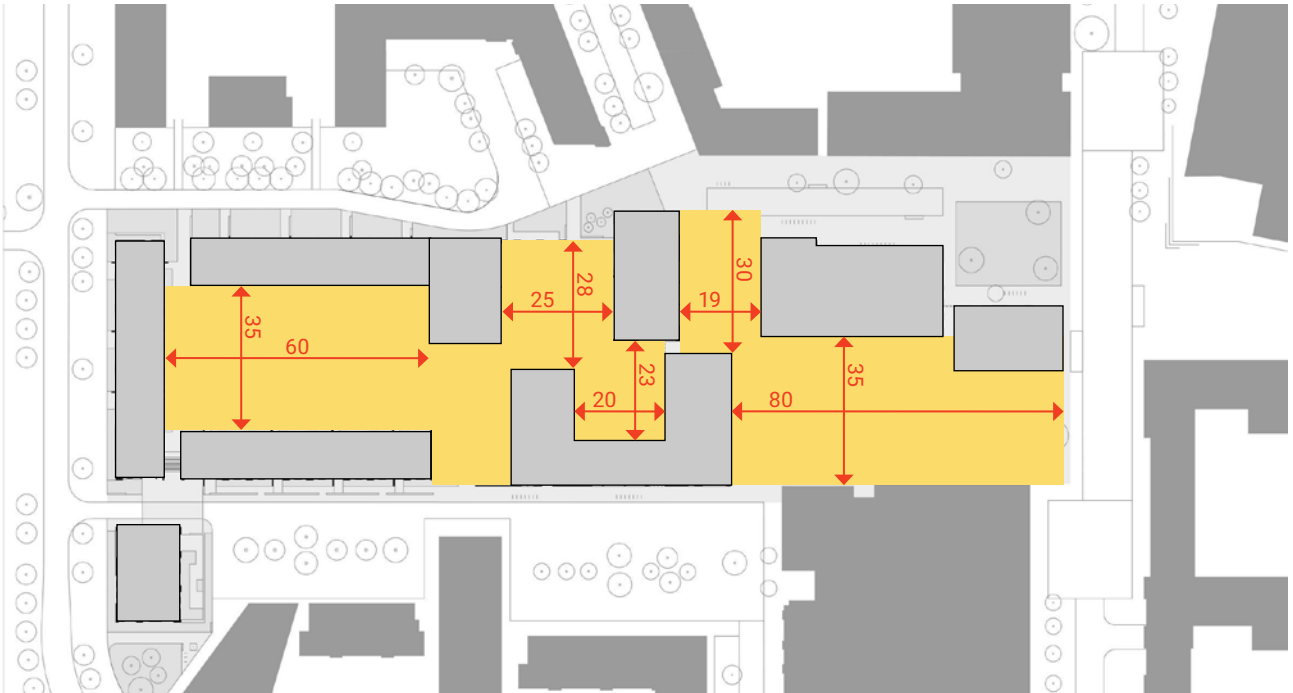
Studie maat en schaal hoven

Klaasje, Amstelveen



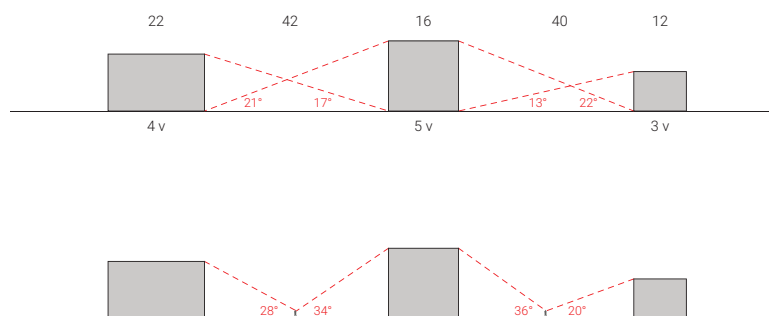
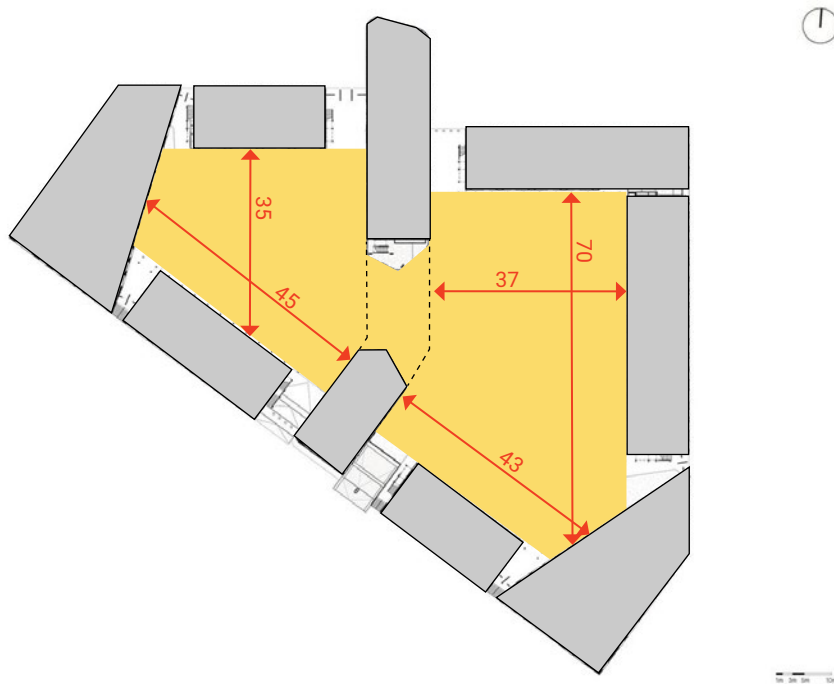
Studie maat en schaal hoven

Key Worker Housing, Cambridge



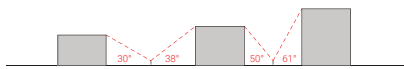
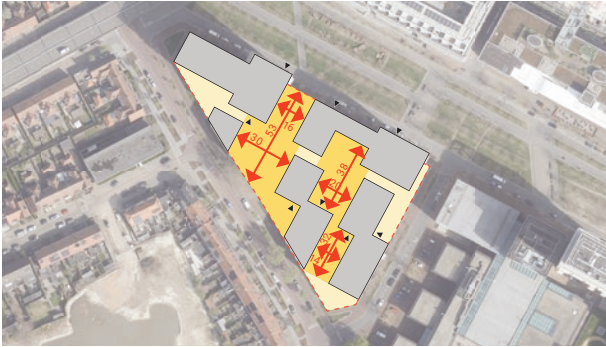
Studie maat en schaal hoven

Key Worker Housing, Cambridge

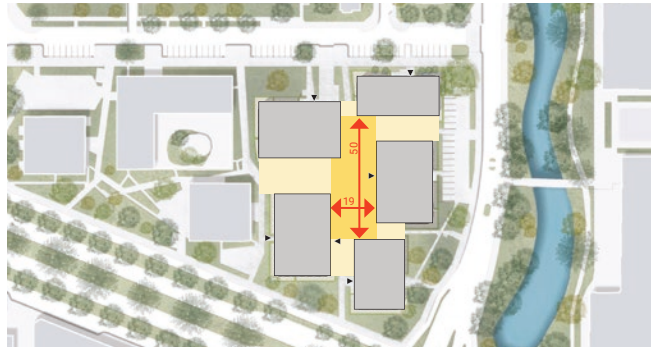


Vergelijking maat en schaal hoven

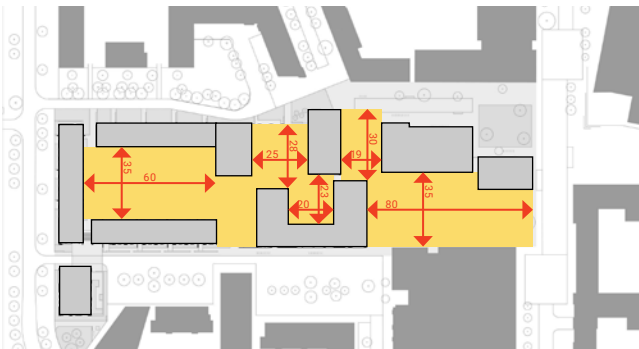
Space-S



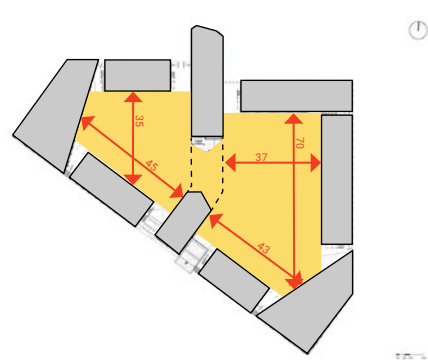
Klaasje



Key Worker Housing I



Key Worker Housing II

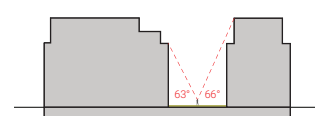
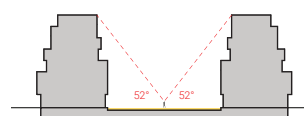
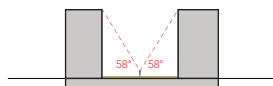
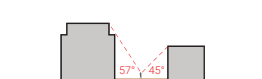
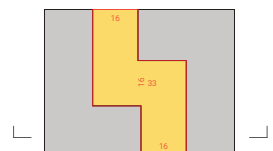
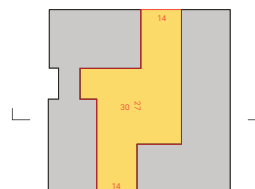
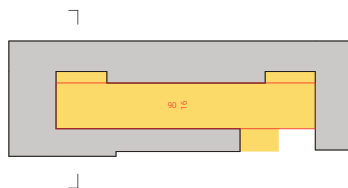
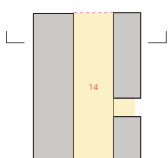


Holenkwartier

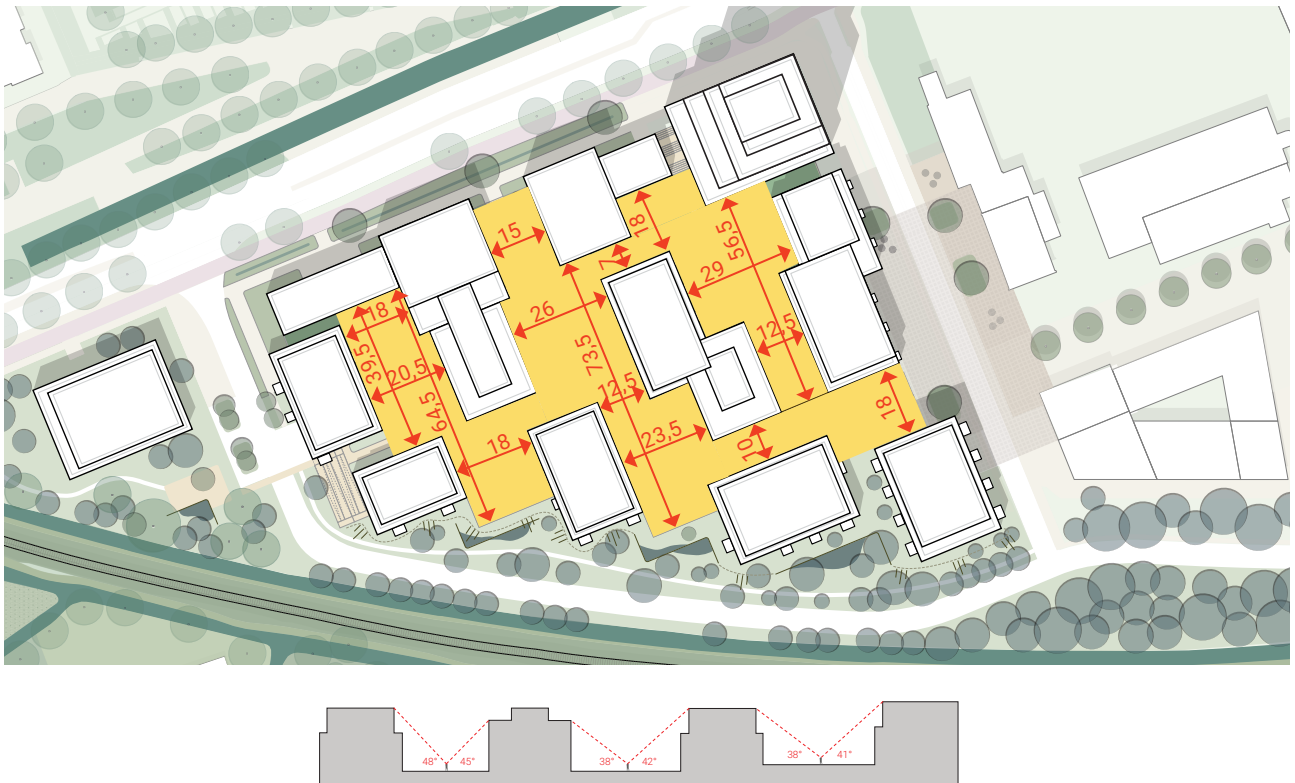
Laagbouw toren van Hoorn

The Grid

Cruquius



BuitenStad



Bij het beoordelen van de maat van een hof, in relatie tot de bouwhoogte, is het belangrijk de kijkhoek vanaf het midden van een hof naar bovenkant gebouw in de gaten te houden. De voorbeelden zoals hiernaast laten plannen zien waarbij de kijkhoek vanuit het midden van een hof regelmatig de 45 graden overschrijdt. Dit betekent dat de hoogte van het gebouw meer is dan de afstand er naartoe, vanuit het midden van het hof geredeneerd. Vaak wordt één of meerdere pleinwanden in dat geval weg zijn gelaten om goed weg te kunnen kijken vanuit het hof en daarmee lucht en ruimte te creëren.

Conclusies en maatregelen binnenhoven BuitenStad:

Voor het plan BuitenStad is gepoogd de kijkhoek vanuit het midden van het hof naar bovenzijde gebouw niet boven de 45 graden te laten komen. Op die manier is de hoogte van het gebouw dus nooit meer dan de afstand er naartoe, vanuit het midden van het hof. Dat is in onze ogen een fijne minimale maat voor een hof, binnen een hoogstedelijk project als deze, om genoeg lucht en ruimtelijke kwaliteit over te houden.

Daarnaast zorgen we met setbacks in de gebouwen voor een lagere visuele ervaring dan de totale hoogte van het gebouw en is de stedenbouwkundige opzet zo dat vanuit ieder hof in minimaal één richting vrij uitzicht mogelijk is. Ook dit voorkomt een benauwend gevoel in het stedelijk weefsel. Zo proberen wij met deze drie maatregelen de ruimtelijke kwaliteit van BuitenStad te kunnen borgen.



BUI TEN STAD

SVP

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