

Advies Hoogbouw Expertteam Project Buitenstad

01-05-2024

Onderwerp: Expertteam hoogbouw over Project Buitenstad

Zaaknummer: 1959622

Commissieleden:

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,

Beoordeeld:

Hoogbouw Effect Rapportage Buitenstad Hoorn; SVP 29 april 2024.

Indieners:

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

Voor u ligt het advies van het Hoogbouw Expertteam (HET) over hoogbouwaspecten van het initiatief Buitenstad aan de Berkhouterweg te Hoorn, beoordeeld aan de hand van de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) Buitenstad 29 april 2024. Het Hoogbouw Expertteam heeft over het plan twee openbare vergaderingen gehouden op 5 juli 2022 en 26 januari 2024. Naar aanleiding van het verslag d.d. 22 mei 2024 is de HER dd. 29 apr 2024 op een aantal punten aangescherpt.

Hoogbouwbeleid

Als uitwerking van de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad van Hoorn op 8 februari 2022 de Visie Hoornse Hoogte vastgesteld. Daarin is de wenselijkheid van intensiveren van de stad Hoorn vastgelegd. Tevens is er een procedure bepaald in het geval er sprake is van hoogbouw: Bebouwing hoger dan 8 bouwlagen (30 meter) en/of een dichtheid met een FSI boven 2,5.

Het Hoogbouw Expertteam beoordeelt of een hoogbouwinitiatief een acceptabele impact heeft op het stadslandschap, de directe omgeving en bijzondere culturele waarden op basis van de toetsingscriteria uit de genoemde visie. De beoordeling daarvan gebeurt op basis van een Hoogbouw Effect Rapportage, zoals die door de initiatiefnemer wordt ingediend. Participatie met de omgeving is onderdeel van deze rapportage. Het Hoogbouw expertteam beoordeelt of de HER een compleet beeld geeft (op basis van hoofdstuk 6 en 7 van de visie) en adviseert het gemeentebestuur over de impact van het initiatief. Zij weegt de uitkomsten van het participatieproces mee.

Het plan

Het Hoogbouw Expertteam heeft reeds in 2022 advies over het plan Buitenstad uitgebracht. In hoofdlijn is toen geconstateerd dat hoogbouw op deze plek denkbaar is, maar er was nog geen positief stedenbouwkundig advies.

Inmiddels heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige een positief stedenbouwkundig advies geschreven. Het Hoogbouw Expertteam onderschrijft de conclusies van dit advies. Naar aanleiding van de bespreking in januari 2024 is op 29 april een aangevulde HER aangeleverd, zodat het Hoogbouw Expertteam in staat is u hiermee een definitief advies te geven.

Conclusies (wenselijkheid)

Het Hoogbouw Expertteam heeft geconstateerd dat het plan Buitenstad zowel vanwege de dichtheid (FSI) die hoger is dan 2,5 als de hoogte die hoger is dan 8 bouwlagen, HER-plichtig is. Het Hoogbouw expertteam beoordeelt de aangeleverde HER in hoofdlijn compleet en correct. Het Hoogbouw expertteam adviseert het gemeentebestuur dat het plan Buitenstad voldoet aan de doelstellingen van het beleid in de Visie Hoornse Hoogte, mits de omgevingskwaliteit voldoende gewaarborgd wordt in het proces.

In de paragraaf Toelichting hieronder wordt geeft de commissie aan waar afwijkingen geconstateerd worden en hoe die worden gecompenseerd middels voldoende omgevingskwaliteit. In de paragraaf Advies geeft de commissie aan welke procesvoorwaarden zij noodzakelijk acht om de bedoelde omgevingskwaliteit te waarborgen.

In de bijlage is een uitgebreide toets van de HER aan de hand van de regels in het beleid opgenomen.

Toelichting

Het Hoogbouw Expertteam beoordeelt de ontwikkeling van Buitenstad in het kader van de benodigde verdichting maar tegelijk ook vergroening. Een monofunctioneel bedrijventerrein wordt onderdeel van de levendige stad en kan daarmee ook symbool staan voor “meer stad worden”.

In de aangeleverde stukken is aangetoond dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan het beleid van de Visie Hoornse Hoogte. Geconstateerde afwijkingen van het beleid kunnen naar het oordeel van het Hoogbouw Expertteam worden gecompenseerd. De afwijkingen zijn (per hoofdstuk van de Visie Hoornse Hoogte):

Intensivering (hfdstk 6):

De gebouwen zoeken de bovengrens op van de in de visie bedoelde variatie in bebouwing (lengte van de bouwblokken. Maar liefst 13 van de bouwblokken zijn langer dan de maximumlengte van 30 meter in de Visie Hoornse Hoogte. Elf daarvan zijn minder dan 10% langer, vanwege constructieve veiligheid (vanuit het stramien van de parkeergarage). Het HET acht dit een acceptabele afwijking. Het gaat hier om zelfstandige volumes, in plaats van in de rij geschakelde gevels. In de uitwerking kunnen de hoeken met architectonische middelen verzacht worden en daarmee de gevellengte verkort (de Visie bepaalt een gevellengte en niet een volume-maat). Het HET adviseert de Ruimtelijke adviescommissie om de BOPA aanvraag hierop te toetsen.

Twee gebouwen zijn langer dan 36 meter, dit zijn de plinten van de hoogbouw-torens. Deze vallen dus niet onder de strikte voorschriften van het hoofdstuk Intensivering en kunnen op basis van de hoogbouw toets (hfdstk 7) worden beoordeeld als onderbouw. De extra gevellengte is ingezet om valwinden te voorkomen en daarmee noodzakelijk voor de hoogbouw op deze specifieke locatie.

Op aanwijzing van het Hoogbouw Expertteam is inzichtelijk gemaakt waar woningen binnen en buiten het bouwplan zullen voldoen aan de zogenoemde Lichte TNO norm betreffende de minimale bezonningsuren per dag. Alle bestaande woningen rondom het bouwplan zullen aan deze norm voldoen. Een aantal woningen binnen het bouwplan voldoet in de voorgestelde massa nog niet aan deze norm. Het HET constateert dat hier aanpassingen noodzakelijk zijn, die echter pas goed kunnen beoordeeld als het bouwplan wordt ingediend. In de BOPA- aanvraag zal dit aspect nogmaals inzichtelijk gemaakt en stedenbouwkundig getoetst moeten worden.

Het Hoogbouw expertteam merkt op dat de noodzakelijke omgevingskwaliteit voor een plan met deze voor Hoorn zeer hoge dichtheid, afhankelijk is van de groenkwaliteit en de openbaarheid van de hoven en de trappen daar naartoe. Het is daarom van groot belang om te waarborgen dat de getoonde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden wordt.

Aan de gemeentelijke bomennorm kan binnen het plangebied helaas bij lange na niet worden voldaan. Dit moet in overleg met de initiatiefnemer op een financiële wijze worden opgelost. Het aantal getekende bomen is naar het oordeel van het HET al zeer optimistisch, maar wel van groot belang voor de (ook akoestische) leefkwaliteit rondom de hoven.

Hoogbouw (HER):

Windhinder is helder in beeld gebracht. De onderzoeken geven aan dat de hinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. Een deel van de hinder wordt middels schermen tussen de middel-hoogbouw en de hoge toren in het plan en door de aanplant van bomen rondom de toren verminderd. Het HET adviseert om die elementen als voorwaarde in de BOPA procedure nemen. Daarbij adviseert het HET om onverminderd te blijven ontwerpen aan een milder windklimaat (verblijfskwaliteit), juist op de Zuid-West-hoek rondom de toren, waar ook de entree van de winkel(s) gesitueerd is die en daarmee een belangrijke ontmoetingsplek vormt.

Met de invoering van de Omgevingswet zijn de gevolgen van geluidsbelasting door met name de A7 mogelijk gewijzigd. Hier dient nader onderzoek te bevestigen dat het binnenklimaat van de woningen voldoet. Ook dit kan gevolgen hebben voor de woningaantallen en de architectuur.

Advies

Het Hoogbouw expertteam adviseert het gemeentebestuur de afspraken met betrekking tot bovengenoemde plankwaliteiten voor zover mogelijk op te nemen in het omgevingsplan, danwel de omgevingsvergunning voor de BOPA - of wanneer dat niet mogelijk is in de anterieure overeenkomst. Het betreft:

- Met de initiatiefnemers goede afspraken maken over de waarborging van de kwaliteit en de openbaarheid van de hoven in het plan, zowel in de bouw- als in de beheerfase. Ook al zijn de hoofdentrees van een aantal woonblokken op de “publiek toegankelijke decks” gevestigd – ervaringen elders leren dat VvE’s deze graag willen beheersen en daarom afsluiten. De toegankelijkheid kan alleen gegarandeerd worden middels een kettingbeding in de Anterieure Overeenkomst.

- De groene kwaliteit van de hoven te waarborgen door in de BOPA te toetsen op het aantal m²'s groen en het aantal bomen dat de initiatiefnemer in de HER heeft opgenomen. Ook de beloofde natuurinclusieve maatregelen kunnen in de BOPA opnieuw getoetst worden. Beplantingen op decks vragen om een drainage-systeem dat de droge- en regenperioden aankan. Het verdient aanbeveling om goede afspraken te maken over benodigde berekeningssystemen. (Goed voorbeeld: Plan Poortmeesters in Delft, met computergestuurde regenwaterbuffer onder de parkeergarage)
- Financiële afhandeling van het tekort aan te planten bomen in de Anterieure overeenkomst.
- In de BOPA aanvraag een aanvullend windhinder-onderzoek op te nemen waaruit blijkt dat minimaal de kwaliteit uit het in de HER opgenomen rapport wordt bereikt en aanvullende maatregelen zijn genomen om een verblijfsklimaat bij de entrees, m.n. van de winkel(s), te bereiken.
- Toets op milieuaspecten zoals (verkeers-)geluid zijn niet opgenomen in de HER. Het verdient aanbeveling hieraan aandacht te besteden, ook al omdat met het ingaan van de omgevingswet nieuwe onderzoeken benodigd zijn.
- Toets op toereikende parkeervoorzieningen en verkeerstechnische inpassing daarvan door de afdeling Verkeer.
- Vanwege de hoge dichtheid (FSI > 2,73) is het plaatsen van allerhande noodzakelijke technische voorzieningen ingewikkeld: Trafo's, telecomkasten etc. passen niet in de schaarse openbare ruimte en moeten dus inpandig worden opgelost. Het is aan te bevelen dit vooraf expliciet in de AO op te nemen.

Het Hoogbouw expertteam doet aanbevelingen aan de Ruimtelijke adviescommissie voor de uitwerking van de architectuur.

- De aanpassingen om de plannen te laten voldoen aan de lichte TNO-norm zouden kunnen leiden tot de introductie van een galerij-ontsluiting in een aantal blokken. Naar het oordeel van het HET zouden galerijen nooit naar de zijde van de openbare weg gericht mogen zijn. Een binnenhof met galerijen aan twee zijden kan eventueel tot acceptabele oplossingen leiden, mits deze secuur en samen met de groeninrichting worden ontworpen. Daar zijn interessante voorbeelden van, bijvoorbeeld in Overhoeks (Amsterdam Noord).
- HET beveelt aan om de architectuur van de gebouwen en de inrichting van openbare ruimte en binnenhoven als een geheel te beoordelen. De (groene) inrichting van de binnenhoven is voorwaardelijk voor de woon- en leefkwaliteit (omgevingskwaliteit) van de gebouwen.
- Het HET beveelt de Ruimtelijke adviescommissie aan ook de kwaliteit van de woningplattegronden in relatie tot de compacte binnenhoven te beoordelen.
- Het HET vraagt de aandacht van de Ruimtelijke Adviescommissie voor de blok lengtes: Veel van de blokken zijn langer dan in de Visie Hoornse Hoogte acceptabel wordt geacht. Middels architectonische verzachting van de hoeken (hoekbalkons/entrees/architectonisch uitgewerkte hoeken) kunnen deze blokken toch voldoen aan de bedoeling van de Visie en worden de compacte binnenhoven ruimtelijk beter met elkaar verbonden.
- Het HET ziet in de aangeleverde beelden nog onvoldoende kwaliteit in de architectuur van de hoge toren. De "kroon" van de toren mag maximaal 200 m² dakoppervlak bevatten. Dat kan dus ook minder zijn. Het HET constateert dat de kroon en de plint van de toren in de geleverde impressie nog volstrekt onvoldoende als een onlosmakelijk geheel ontworpen zijn. Een hoge toren op zo'n bijzondere plek in de stad zou van een hogere ambitie moeten getuigen en het beeld moet beter aansluiten bij de betekenis (historie) van de stad en de relatie met het landschap eromheen.

Het Hoogbouw expertteam is teleurgesteld in de wijze waarop het plan is verbeeld in de artist-impressies: Deze overdrijven de groene kwaliteit van de omgeving (het kruispunt van de provinciale weg is bijv. getekend als park), de beplanting van het dek en bovendien klopt de verbeelding van het plan niet overal met de technische tekeningen. In een dergelijk belangrijk proces vindt het HET dit eigenlijk onaanvaardbaar, maar het is geen toetsingscriterium.

Het expertteam adviseert de initiatiefnemer en de gemeente Hoorn tenslotte nog om de participatie rondom dit (en toekomstige) hoogbouwplan beter in verslagen vast te leggen. Mondeling is namelijk aangegeven dat er meer gesprekken zijn gevoerd, die niet in de verslagen zijn opgenomen. De meningen van de participanten verdienen het gehoord te worden en het is belangrijk om daarop te reageren, ook in het geval dat deze niet tot concrete planaanpassingen hebben geleid.

Met vriendelijke groet,

Hoogbouw Expert Team Hoorn (HET),

5.1.2e, voorzitter

Bijlage

Toets Hoogbouw Effect Rapportage Buitenstad dd. 29 april 2024

Hoogbouw Effect Rapportage compleet en toetsbaar

Het Hoogbouw Expertteam (HET) heeft de Hoogbouw Effect Rapportage getoetst aan de hand van de Visie Hoornse Hoogte. Alle benodigde aspecten zijn volledig en toetsbaar. De HER geeft een goed beeld van de impact van de hoogbouw op de stad en de omgeving. Er heeft participatie plaatsgevonden aan de hand van de gegevens in de HER en de rapportage daarvan is opgenomen.

Terzijde merkt het HET op dat een nummering van de blokken in het plan behulpzaam zou zijn geweest voor de beschrijvingen in en de beoordelingen van de HER.

Afwijkingen van het beleid

In de Visie is geen overschrijdings- of ontheffingsbepaling opgenomen. De initiatiefnemer gaat ervanuit dat een overschrijding van de nominale toets van ca 10% acceptabel zou zijn, zowel op de lengte als de hoogte van de blokken. Hoewel dit voor het HET geen vanzelfsprekendheid is, gaat zij er toch vanuit dat het Hoogbouw Expertteam enige marge in de beoordeling mag hanteren, mits de overschrijding wordt gecompenseerd met een hoge omgevingskwaliteit. Het HET is beducht op precedentwerking, omdat ook al in deze eerste te beoordelen HER veelal de uiterste bovengrens van de in de visie benoemde volumes wordt opgezocht. Dit terwijl de gemeenteraad bij het formuleren van de Visie juist de bedoeling had om voldoende variatie in de bebouwing van de stad te behouden.

In dit specifieke plan is een beperktere variatie in bouwhoogte en volume gecompenseerd met volledig ondergronds parkeren (ook voor bezoekers) en goede stallingsruimte voor fietsen, zodat volledig groen ingerichte binnenhoven zorgen voor een bijzondere omgevingskwaliteit. Bovendien zijn de blokken weliswaar iets langer dan de in de visie beschreven gevellengte, maar het zijn vrijstaande in plaats van in een rij geschakelde volumes, waardoor middels architectonische uitwerking van de hoeken de effecten van die lengte ook verzacht kunnen worden.

Het Hoogbouw Expertteam ziet in deze specifieke kwaliteiten voldoende argument om in dit specifieke plan een marginale overschrijding van de normen uit de visie te kunnen compenseren.

Intensivering:

Het plan is getoetst op de voorwaarden voor intensivering zoals deze zijn benoemd in hoofdstuk 6 van de Visie Hoornse Hoogte.

Dichtheid.

Het betreft een plan met een FSI bruto van 2,73. Omdat de FSI hoger is dan 2,5 is een toets op intensivering en hoogbouw verplicht. De dichtheid is hoger dan Poort van Hoorn nabij het station, dat is geen vanzelfsprekende ontwikkeling. Het is een enorme verandering voor deze plek in Hoorn, waar tot heden voornamelijk ambachts- en retail-functies in een veel lagere dichtheid gevestigd zijn. Het plan laat zien dat intensivering op deze plek niet alleen extra grondgebruik, maar ook een toevoeging van groene ruimte kan bereiken. Het plan stuit op weinig weerstand en daarmee kan het een voorbeeld worden voor de intensivering die beleidsmatig wordt gewenst. Het sluit aan op de ontwikkelingen in de Poort van Hoorn en kan een symbool worden van die centrumontwikkeling, aan de belangrijkste entree van de stad.

Visie Hoornse Hoogte geeft voorwaarden voor een dergelijke dichtheid. Bij een FSI hoger dan 1,5 is gebouwd parkeren een verplichting. Goede stallingsmogelijkheden voor fietsen zijn voorwaardelijk. Aan deze voorwaarden wordt door het plan op een goede manier voldaan. Het expertteam merkt op dat in de stukken onvoldoende duidelijk wordt hoe technische ruimten als trafo's, telecomkasten, etc, worden opgenomen. Deze zullen in een dergelijk dichtbebouwde locatie binnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd, omdat anders de beloofde openbare en groene ruimte daarmee vol zal lopen.

Variatie

De mix aan functies, aansluitend op de omliggende openbare ruimte, wordt ingevuld conform de Visie met supermarkt en buurt-ruimte. Het Hoogbouw expertteam waardeert de wijze waarop ook fietsenstallingen aan de levendigheid bijdragen als ontmoetingsruimte met open verbindingen naar de omgeving. Het is wel van belang dat bovengenoemde technische ruimten

goed worden ingepast om te voorkomen dat alsnog gesloten begane grond gevels ontstaan, met sociaal onveilige plekken als gevolg. Bij een hoge dichtheid hoort in dat opzicht een hoge ambitie en het plan maakt dat mogelijk. Niet alle gebouwen in het plan voldoen aan de hoogtevariatie (3-6 bouwlagen) en de maximale gevellengte (van 30 meter) die in de visie als uitgangspunt voor een gevarieerd gevelbeeld is meegegeven. Door rooilijn-verspringingen, variatie in de wijze waarop buitenruimten worden voorzien en setbacks (terugliggende bovenverdiepingen) wordt omgevingskwaliteit gerealiseerd, die het Hoogbouw expertteam beoordeelt als voldoende compensatie voor de relatief beperkte afwijking van vereiste maatvoering.

Aansluiting op bestaande stad

In de visie zijn voorwaarden opgenomen voor de relatie tussen bestaande woonwijken en de nieuwe ontwikkelingen. De afstand tussen dit initiatief en bestaande woningen is zo groot dat de impact van dit plan op bestaande woningen verwaarloosbaar is.

Groen

Ondanks het feit dat het plan veel groene ruimte aan de locatie toevoegt, is het niet mogelijk zijn te voldoen aan de bomennorm (1,3 boom per woning). Het Hoogbouw expertteam gaat ervanuit dat afspraken zijn gemaakt over compensatie buiten het plangebied, danwel een financiële bijdrage.

Hoogbouw:

Het betreft een plan met een FSI bruto van 2,73 en een maximale hoogte van ca. 22 bouwlagen. Daarmee is een toets op intensivering en hoogbouw middels een Hoogbouw Effect Rapportage verplicht. De HER dd. 29 apr. 2024 is door de Hoogbouw Expertteam getoetst.

Hoofdstuk 7 Visie Hoornse Hoogte:

Toets op de onderdelen 1, 3, 4.

Kans, onderdeel 2 en 5 zijn stimulerend geformuleerd, daarvan zullen tenminste een aantal leiden tot “maatschappelijke meerwaarde”, passend bij de omgeving.

Het Hoogbouw Expertteam motiveert of de lasten voor de omgeving (toetsen) voldoende worden gecompenseerd door de meerwaarde van het plan (kansen) voor de stad.

1. Stedenbouw (toets)

Het stedenbouwkundig advies d.d. 9 feb 2024, mbt bouwhoogten, functies e.d. is positief en het HET confirmeert zich aan dit advies.

Het plan ligt in een van de aangewezen intensiveringsgebieden en de aangegeven blauwe zichtassen voor hoogbouw vanuit de visie Hoornse hoogte.

De relatie van het plan naar de directe omgeving is helder in beeld gebracht. Het plan maakt goed gebruik van ligging aan de hoofdontsluiting van de stad en aan de spoorzijde is ruimte voor een “singel-route” tussen stad en buitengebied, die mooi groen is ingepast. De groene binnenhoven en de singelroute bieden voldoende ontmoetingsplekken met zon (sunspots) en schaduw (hittestress) .

3. Omgeving (toets)

Het plan blijft binnen juridische hoogtebeperkingen zoals die in de visie zijn benoemd.

Een windhinder onderzoek conform NEN 8100 is aangeleverd. Door middel van schermen en beplanting kan voldoende luwte worden gecreëerd voor een prettig woon- en verblijfsklimaat, aangevuld met arcades bij de hoofdentrees van supermarkt en toren – belangrijke ontmoetingsplekken. De hinder die het advies voldoet aan redelijke eisen (normaal verkeer), het HET beveelt aan om alle mogelijke middelen te benutten om verblijfsklimaat te bereiken op essentiële plekken bij entrees en dergelijke.

Middels schaduwdiagrammen is aangetoond dat er geen woningen in de omgeving zijn, die door het plan niet meer voldoen aan de lichte TNO-norm voor bezonningsuren. Nog niet alle woningen binnen het plan zelf voldoen aan de norm. Het expertteam adviseert de ontwerpen daar in een nadere uitwerking op te toetsen. Aanbevolen wordt om dit snel te doen, omdat het gevolgen kan hebben voor de woningaantallen.

Met diagrammen is aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige schade in verband met uitzicht en privacy in achtertuinen van bestaande woningen zal ontstaan. Dit blijkt ook uit de participatie.

Voor zover dit in deze fase getoetst kan worden voldoet het plan aan de duurzaamheidseisen van de gemeente Hoorn. Met de invoering van de Omgevingswet zijn de gevolgen van geluidsbelasting door met name de A7 mogelijk gewijzigd. Hier dient

nader onderzoek spoedig te bevestigen dat het binnenklimaat van de woningen voldoet. Ook dit kan gevolgen hebben voor de woningaantallen en de architectuur.

4. Landschappelijke inpassing - toets

Met heldere tekeningen vanaf het Markermeer en vanuit het landschap is inzichtelijk gemaakt dat het gebouw zichtbaar is van grote afstand en een bijdrage levert aan het silhouet van de stad, zonder het waardevolle silhouet van het beschermde stadsgezicht van het centrum te beïnvloeden. Het gebouw staat op grotere afstand van het silhouet dan de Toren Van Hoorn en vormt met die toren en het Van Der Valk Hotel een interessante drie-eenheid, die duidelijk naast het silhouet van de binnenstad gesitueerd is.

Ook in de directe omgeving levert de toren een nieuw herkenningspunt op in de aanrijroute van Hoorn en staat daarmee op een interessante plek, als symbool voor de ontwikkeling van de Poort van Hoorn. De zichtbaarheid van het gebouw vanuit de monumentale binnenstad en de oude linten is in beeld gebracht en de impact daarop is minimaal. Vanuit de binnenstad gezien komt het silhouet van de toren nauwelijks boven de boomgrens uit.

2. Wat levert deze hoogbouw op voor de stad, en voor de buurt? (kans)

Het plan Buitenstad laat zien dat verdichting van de stad samen kan gaan met vergroening. Deze ontwikkeling levert nieuwe groene openbare ruimte op in de singelstructuur tussen binnenstad en open landschap. Ook de binnenhoven leveren veel omgevingskwaliteit op, niet alleen voor de bewoners.

Het Hoogbouw expertteam merkt daarbij op dat een groot deel van de groene ruimte (de trappen en de dekken boven het parkeren) in bezit zal blijven van een belegger of vereniging van eigenaren. Het is daarom van groot belang om te waarborgen dat de getoonde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden wordt. Er moeten heldere afspraken gemaakt worden over de toegankelijkheid van deze hoven, ook als er zich eventueel incidenten hebben voorgedaan.

Ondanks het feit dat het plan veel groene ruimte aan de locatie toevoegt, is het niet mogelijk te voldoen aan de bomennorm (1,3 boom per woning). Het expertteam gaat ervanuit dat afspraken zullen worden gemaakt over compensatie buiten het plangebied of een financiële bijdrage.

Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan de behoefte van zoekers in Hoorn, dat is ook in de participatie gebleken. De woningen worden ontworpen voor een diverse doelgroepen en zijn voldoende flexibel voor de toekomst. Door de toevoeging van een aantal voorzieningen, zoals een supermarkt en gedeelde voorzieningen, zal dit plan een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van dit deel van de stad.

In de plintfuncties is voldoende aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid: Hier is ombouw naar andere functies duidelijk goed mogelijk. De plint draagt bij aan de levendigheid van de omgeving, die in de huidige situatie 's avonds en 's nachts vrijwel niet gebruikt wordt.

Het Hoogbouw expertteam is verheugd te zien dat veel aandacht wordt besteed aan natuurinclusief bouwen. Het is nu zaak om te waarborgen dat deze maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

5. Vormgeving: (kans)

De hoogbouw boven 12 lagen voldoet aan de eisen die gesteld zijn, het bouwvolume voldoet gemiddeld aan de slankheidseisen. Installaties zijn in de tekeningen goed opgenomen in de architectuur. De top van de toren is afwijkend vormgegeven en heeft een dak van maximaal 200 m². Daarmee is voldaan aan de eisen uit het beleid. Vormgeving van het gebouw en de eisen van het Beeldkwaliteitsplan zijn ter beoordeling van de Ruimtelijke adviescommissie. Het Hoogbouw expertteam merkt in dat kader op dat de top van het gebouw nog meer relatie zou kunnen hebben met de onderliggende architectuur (zie advies 5.1.2e ). Ook een verwijzing naar de (historie van de) plek zou de identiteit van de toren versterken. Dat hoeft niet letterlijk een verwijzing naar een bouwvorm in Hoorn te zijn, maar zou ook iets met de historie van de stad of de ligging tussen Markermeer en landschap te maken kunnen hebben.

Het stedenbouwkundige bureau zal ook de architectuur van het plan verzorgen. Het HET pleit voor een ontwerp met meer variatie tussen de verschillende gebouwen en ziet in de aangeleverde beelden nog onvoldoende specifieke kwaliteit in het ontwerp van de hoge toren. Daarbij is wellicht aanvullende architectonische expertise nodig.

Het Hoogbouw expertteam stoort zich in die context aan de aangeleverde 'artist impressions': de impressie vanaf de invalsweg is getekend alsof het gebouw in een open landschap ligt. De bomen op de decks zijn hoger dan ze in werkelijkheid ooit zullen groeien. In de impressies vanaf het spoor lijken er nauwelijks hoogteverschillen te zijn tussen de voorgrond en de hoven, terwijl hier trappartijen van meer dan 3 meter hoog voorzien zijn. Hier doen initiatiefnemer en architect zichzelf tekort, want juist op deze beelden zou de relatie tussen de stad en de architectuur vorm kunnen krijgen.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een aantal overleggen voor belanghebbenden en belangstellenden georganiseerd en daarvan helder verslag gedaan. In vorige overleggen bleek dat er (georganiseerde) inwoners van Hoorn zijn die zich in het algemeen en ook in het geval van dit initiatief, verzetten tegen hoogbouw boven 30 meter. Initiatiefnemer is zich daarvan bewust en heeft die partijen ook gesproken. Van die overleggen blijkt niets in de verslagen "omdat we er met hen toch niet uitkomen", aldus de

initiatiefnemer. Het valt het HET daarnaast op dat de (nieuwe) bewoners van de Siriusstraat niet of nauwelijks aan het participatieproces hebben deelgenomen, terwijl de impact op hun omgeving (illustratie 15 op pagina 71) groot is. Zijn zij op de hoogte gebracht van het plan?

Participatie hoeft niet te betekenen dat iedereen zijn of haar zin krijgt, maar wel dat er open en eerlijk met elkaar gesproken wordt en gestreefd wordt naar een oplossing waar de meeste belanghebbenden mee kunnen leven. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de belangenafweging. Die is gebaat bij volledige informatie. Het Hoogbouw-expertteam pleit ervoor deze informatie open en eerlijk in de verslagen op te nemen. Als belanghebbenden later bij de behandeling van het plan aangeven zich niet gehoord of gezien te voelen, wordt daarmee het gehele participatieverslag ongeloofwaardig. Dat is onnodig hinderlijk voor het proces.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6