



Inhoudsopgave

1.	Verslag van de avond.....	3
1.1	██████████ (projectontwikkelaar - STED Development)	3
1.2	██████████ (gemeentelijk projectleider – Gemeente Hoorn)	3
1.3	██████████ (stedenbouwkundige & architect – SVP Architectuur en Stedenbouw)	4
2.	Mentimeter	5
2.1	Mentimeter uitslagen.....	5
2.2	Reflectie op de Mentimeter uitslagen.....	9
3.	Vragen en antwoorden	9
3.1	Vragen binnengekomen via Mentimeter.....	9
3.2	Vragen binnengekomen via de mail.....	13
4.	Bijlage.....	16
4.1	Presentatie ██████████ (stedenbouwkundige & architect – SVP Architectuur en Stedenbouw)	16

1. Verslag van de avond

Op maandagavond 13 juni 2022 organiseerden STED Development, SVP Architectuur en Stedenbouw en de gemeente Hoorn een online informatiebijeenkomst over de voorlopige plannen voor BuitenStad Hoorn. Deze informatiebijeenkomst was voor alle inwoners van Hoorn. De bijeenkomst kan teruggekeken worden via www.hoornbuitenstad.nl. Het verslag dient als samenvatting van de informatiebijeenkomst. Achtereenvolgens spraken [REDACTED] (ontwerper), [REDACTED] (gemeentelijk projectleider) en [REDACTED] (stedenbouwkundige).

1.1 [REDACTED] (projectontwikkelaar - STED Development)

[REDACTED] is projectontwikkelaar bij STED Development. Als projectontwikkelaar maakt hij, binnen het beleid van een gemeente, een plan voor de herontwikkeling van het gebied bij de Van der Linden van Sprankhuizen garage. Vervolgens begeleidt hij het gehele proces tot de oplevering. Zo ook voor BuitenStad Hoorn.

In 2019 begon het traject voor BuitenStad Hoorn en vanaf 2020 zijn eerste gesprekken met de Gemeente Hoorn geweest. Voor de ontwikkelaar, ontwerper en ook de gemeente is het van belang om te weten wat (direct) omwonenden en inwoners van de gemeente vinden van de eerste plannen. De eerste gesprekken met directe omwonenden zijn inmiddels al gevoerd. [REDACTED] vertelt dat deze bijeenkomst voornamelijk bedoeld is op te halen hoe tegen de plannen tot nu toe wordt aangekeken. De opgehaalde informatie wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Ook in de toekomst blijft het gesprek met, en inbreng van, de geïnteresseerde belanghebbenden een belangrijk onderdeel van het proces.

Verder gaf [REDACTED] aan dat het bestemmingsplan binnenkort wordt aangeboden aan de Raadsleden van gemeente Hoorn. In 2023 verwacht hij de bestemmingsplanprocedure te hebben afgerond om vervolgens eind 2023 of begin 2024 te beginnen aan de realisatie van BuitenStad Hoorn. Als alles volgens plan verloopt, kunnen dan medio 2026 de eerste bewoners in BuitenStad Hoorn kunnen wonen.

1.2 Antonius de Joode (gemeentelijk projectleider – Gemeente Hoorn)

De gemeente Hoorn heeft een visiedocument opgesteld over de stedelijke groei en hoogbouw binnen Hoorn: Hoornse Hoogten. Op bepaalde plekken in de stad mag hoogbouw worden ontwikkeld om zoveel mogelijk mensen van een woning te kunnen voorzien. De locatie voor BuitenStad Hoorn valt binnen dat gebied.

[REDACTED] gemeentelijk projectleider bij gemeente Hoorn en betrokken bij BuitenStad Hoorn, vertelt dat het plan voor BuitenStad Hoorn voldoet aan de hoogbouwvisie. Het is dit het eerste project dat getoetst wordt aan het hoogbouwbeleid van Hoorn, daarom worden de wethouder en de raad steeds zorgvuldig meegenomen in het proces en is het voor de gemeente extra van belang is om te

weten hoe inwoners dit plan vinden. [REDACTED] lichtte toe dat de gemeente tijdens het proces toetst of de omgeving is meegenomen in het maken van de plannen en hoe de plannen worden ontvangen.

Op 5 juli komt het Expertteam Hoogbouw bij elkaar en wordt het plan getoetst aan de hoogbouwvisie. Bewoners van Hoorn zijn uitgenodigd om bij de openbare bijeenkomst aanwezig te zijn, vanaf 16:00 uur op het Stadhuis. Het wordt ook online uitgezonden. In het najaar komt naar verwachting het bestemmingsplan ter inzage. Dan is er de mogelijkheid om formeel in te spreken.

1.3 [REDACTED] (stedenbouwkundige & architect – SVP Architectuur en Stedenbouw)

[REDACTED] vertelde vanuit haar rol als stedenbouwkundige over de locatie en plannen voor BuitenStad Hoorn. Een bijzondere locatie, omdat het een geheel nieuwe buurt wordt binnen Hoorn, die op steenworp afstand ligt van het centrum én het buitengebied. Het voornemen is om er ongeveer 480 woningen en een aantal voorzieningen te realiseren. Het wordt een combinatie van de compactheid en intimiteit van de binnenstad met rust en ruimte van het buitengebied. Aan de hand van haar presentatie, opgenomen als bijlage 4.2 vanaf pagina 15, legde [REDACTED] de voorlopige keuzes uit die gemaakt zijn over:

- De locatie en ambities (*zie bijlage 4.2 – vanaf pagina 15 tot en met 20*);
- De principes van het plan (*zie bijlage 4.2 – vanaf pagina 21 tot en met 23*);
- Impressies van het stedenbouwkundige plan (*zie bijlage 4.2 – vanaf pagina 24 tot en met 29*).

Belangrijk is het om hierbij te vermelden is dat de tekeningen in de presentatie al ver lijken te zijn uitgewerkt. Dit is gedaan om een beter gevoel te krijgen bij de omvang van de gebouwen en het groen. Het stedenbouwkundig plan beschrijft echter enkel de bouwvolumes (grootte van de gebouwen.). De exacte uitwerking van de gebouwen moet nog plaatsvinden en kan dus afwijken van de beelden zoals zijn te zien in de presentatie.

Daarnaast vertelde ze over het onderzoek naar de effecten van de hoogbouw op de omgeving (*zie bijlage 4.2 – vanaf pagina 29*).

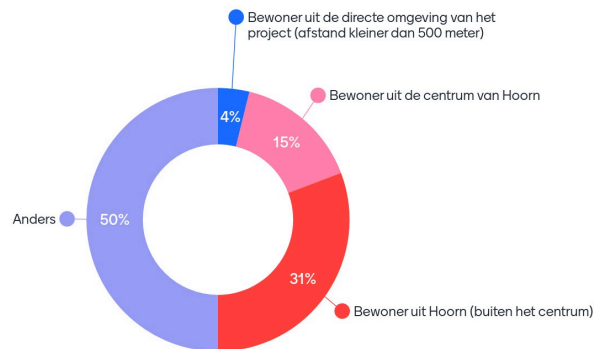
2. Mentimeter

Om bij de kijkers van de informatiebijeenkomst van 13 juni op te halen wat ze tot nu toe van het plan vinden, maakten we gebruik van Mentimeter. Hieronder staan de uitkomsten van de Mentimeter en een reflectie daarop van de betrokkenen bij het plan BuitenStad Hoorn.

2.1 Mentimeter uitslagen

Hoe is uw relatie tot het project?

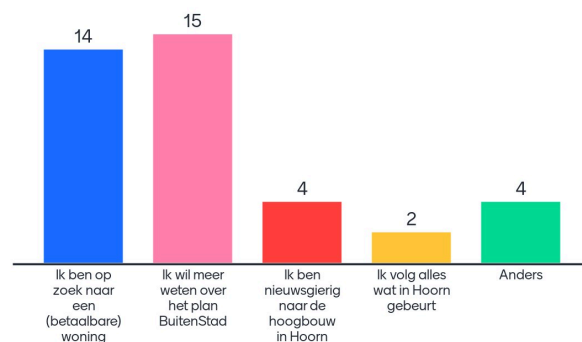
Mentimeter



26

Wat is de reden van uw aanwezigheid bij deze informatieavond?

Mentimeter



28

Stel hier uw vraag

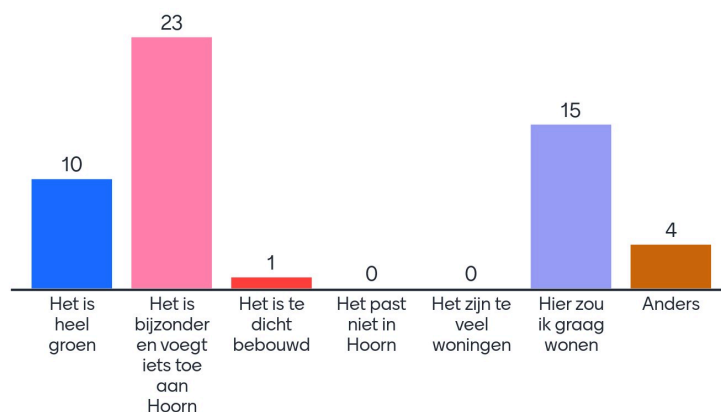
Mentimeter

komen er ook huurwoningen?	geen speciale vragen	Is er al een projectplanning?
Gaat de busluis weg?	Vanaf wanneer kan ik mij inschrijven voor een woning	Komen er zowel huur als koopwoningen en wat zijn de prijzen?
Waarom wordt de toren niet hoger, bijvoorbeeld 30 of 40 etages? En de toren bij de Bazzeroet bijv. 15 lagen? Dat levert meer woningen op, en biedt meer mogelijkheid het binnenterrein van het buurtje veel groener te maken ipv zo dicht bebouwd.	Zijn de volkstuinen van VTV Hoorn en omstreken beschermd tegen ontwikkeling? Nu en in de toekomst?	Kan de A7 al het extra verkeer aan? Er is nu al elke dag file

Komen er levensloop bestendige koopwoningen	De Toren van Hoorn is 60m hoog. Waarom nu dan weer 60m? De hoogbouwvisie van Hoorn heeft juist geen maximum om te voorkomen dat alle torens in de stad even hoog worden. De entree van de stad verdient een echt duidelijk accent.	Interesse
Komen er ook middenhuurwoningen?		Is er speciale aandacht voor senioren woningen. Idem vormen van samenleven.
Geen vragen	Waarom geen 600 woningen - bovenkant eerder aangegeven bandbreedte - maar 500? Er is behoefte aan heel veel meer betaalbare woningen!	Kan het plan niet ook een sprongetje over het Dampden maken? De scholengemeenschap Tabor d'Ample heeft nu heel veel open ruimte, vooral sinds de oude Aloysius-mavo afgebroken is. Het ziet er niet uit. Prima plek voor extra jongerenwoningen.
	Wij wonen niet in Hoorn. Kunnen wij ook in aanmerking komen voor een koophuis? We zoeken levensloop bestendig.	
Komt er ook een voetgangersoversteek over (of voetgangerstunnel) onder de Provincialeweg voor bewoners van de noordkant (bijv. Missiehuus) die naar de nieuwe AH willen? Wordt het een AH XL?	Waar gaat de Opel-dealer naartoe? Is dat al bekend?	Wordt het Dampden autoluw?
Kan STED niet met Oosterbaan in overleg dat Oosterbaan op het Dampden 6 ook een wat hoger baken bouwt dat je goed kan zien vanaf de trein?	Collegesfeer. Is er ook aandacht voor veiligheid buiten?	'Oxford aan het Hop' - mooie ambitie!
College sfeer. Wordt er ook aandacht besteed aan veiligheid op straat?	Wordt er in het plan rekening gehouden met een mogelijke spoorverdubbeling Hoorn - Alkmaar?	Wordt er rekening gehouden met het veranderende klimaat bij het ontwerpen van de huizen (bijvoorbeeld lichte kleuren tegen de warmte)?
Ik hoor veel trappen. Wordt alles goed toegankelijk voor mindervaliden?	Hoeveel huur en hoeveel koop woningen ongeveer?	Almere bouwt een en al toren van meer dan 100 meter hoog die je vanuit Hoorn, Scharwoude, Schellinkhout e.d. duidelijk ziet liggen. Ook de TV-toren van Lelystad is zichtbaar. Waarom maken we ons druk over de zichtbaarheid van Hoorn in de omgeving?
Tot welke prijs is "betaalbare koop"?	Wat gaan de bewoners van deze wijk doen? 's avonds en in het weekend?	Mooi dat de hoogbouw in dezelfde lijn staat als De Toren bij de Maelsonstraat. Accentueert de lijn Provincialeweg-Berkhouteweg.

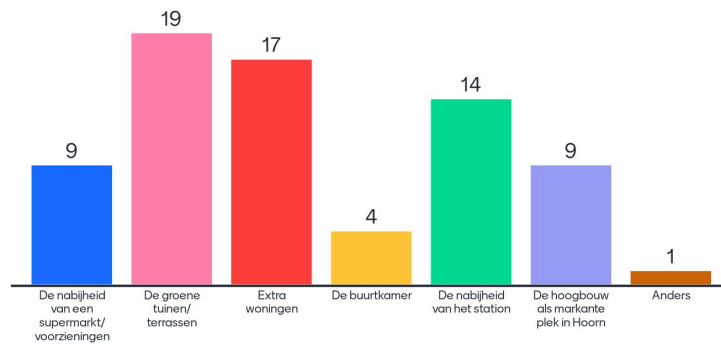
Wat is uw eerste indruk van het plan?

Mentimeter



Wat ziet u als belangrijkste kwaliteit?

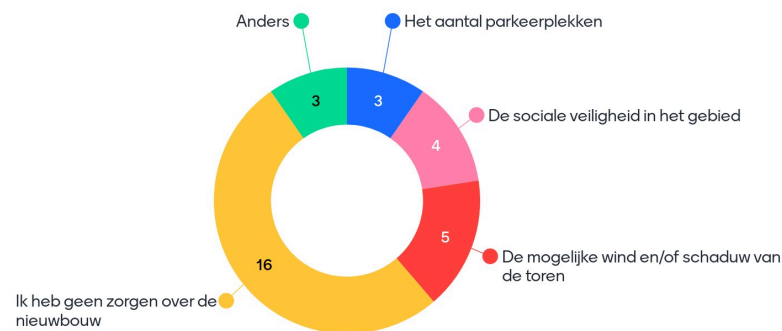
Mentimeter



31

Waar maakt u zich het meeste zorgen over?

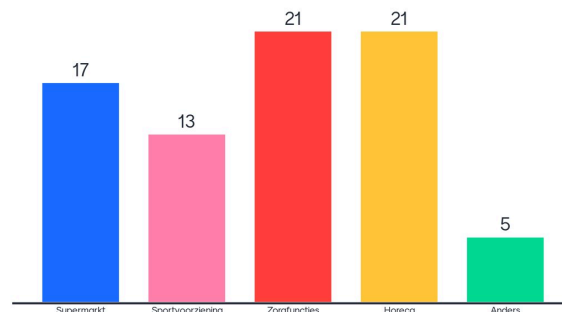
Mentimeter



31

Welke functies zou u graag in het plan willen zien?

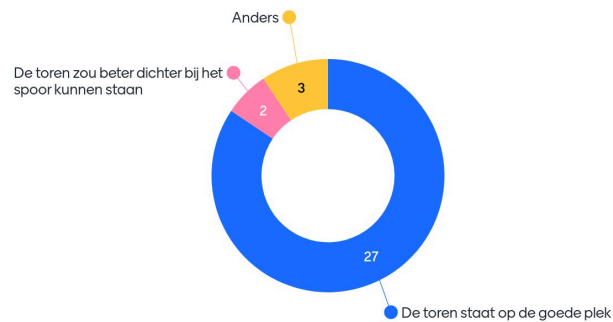
Mentimeter



32

Wat vindt u van de plek van de toren in het plan?

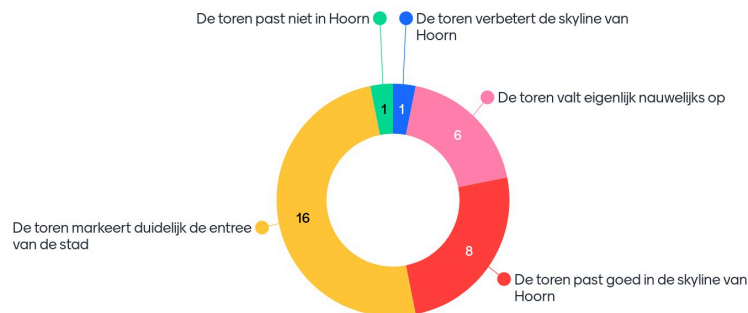
Mentimeter



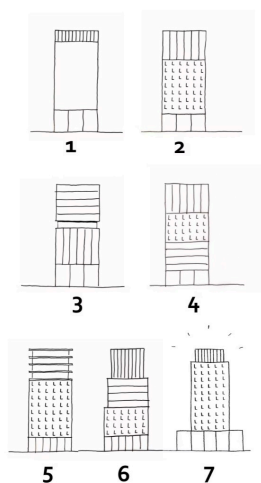
32

Wat vindt u van het effect van de toren van veraf?

Mentimeter

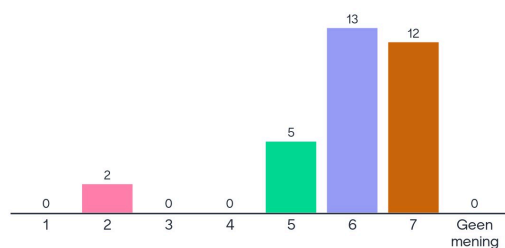


32



Wat vindt u een passende vormgeving van de toren?

Mentimeter



32

2.2 Reflectie op de Mentimeter uitslagen

De uitslagen van de Mentimeter vragen geven ons als ontwikkelaar en ontwerpers van het plan het gevoel dat er veel waardering is voor de gepresenteerde plannen. De kwaliteiten van het plan om te verdichten en te vergroenen worden duidelijk gewaardeerd. Uit de beantwoording van de vragen valt ook op te maken dat men dit een geschikte plek in Hoorn vindt voor hoogbouw.

Duidelijk is ook dat er veel waarde wordt gehecht aan het toevoegen van andere functies dan wonen in het gebied. Dit sluit aan bij onze verwachting dat deze ontwikkeling en locatie geschikt is voor mensen met een stedelijke leefstijl.

Ten aanzien van de hoogbouw valt op dat mensen de plek logisch vinden als markering van de stadsentree. In de open vragen wordt meerder malen gevraagd of het niet hoger kan of dat het niet mogelijk is nog meer woningen toe te voegen. Hier kiezen we niet voor omdat we ook willen dat het blijft aansluiten bij Hoorn. Een té stedelijke omgeving past daar volgens ons niet bij. Het effect van de toren op de skyline van Hoorn wordt door vrijwel iedereen als positief beoordeeld. Bij het verder uitwerken van de toren lijkt een sterke voorkeur te zijn het gebouw te verbijzonderen naar boven toe en de toren een smallere kroon/beëindiging te geven. Een duidelijke richting voor de architect om verder op te pakken bij de uitwerking van de plannen.

Samenvattend, het is duidelijk dat er onder de mensen die hebben deelgenomen aan de Mentimeter veel waardering is voor de plannen en dat men het een passende ontwikkeling vindt voor Hoorn.

3. Vragen en antwoorden

Hieronder een verslag van alle binnengekomen vragen, met de antwoorden daarop. Er wordt in het verdere verloop van alle ontwikkelingen gekeken naar eventuele wensen en adviezen die ook zijn binnengekomen.

3.1 Vragen binnengekomen via Mentimeter

Komen er zowel koop als huurwoningen en wat zijn de prijzen?

Het uitgangspunt is dat er zowel huur- als koopwoningen komen. Voor wat betreft huurwoningen zal dat zowel in het sociale, het midden en vrijesector segment zijn.

We zijn echter nog niet zover dat we exact kunnen vaststellen wat de huur- en koopsommen gaan worden. Dit wordt niet alleen bepaald hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, maar ook door het beleid van de gemeente. De gemeente stelt immers voorwaarden aan de hoogte van koopsommen en huursommen. We verwachten echter dat de koopsommen aanvangen bij circa 230.000,- a 240.000,- VON voor een appartement van circa 50m² woonoppervlak.

Tot welke prijs is 'betaalbare koop'?

Betaalbaar valt in de gemeente Hoorn onder categorie 1 volgens het beleid dat de gemeente in 2019 heeft vastgesteld. Momenteel is de gemeente dit beleid aan het herzien en de verwachting is dat de

boven grens van “betaalbare koop” wordt verhoogd naar circa 240.000,- a 250.000,- VON, behorende bij een woning met een woonoppervlak van circa 50 a 58m².

Hoeveel huur en hoeveel koopwoningen komen er ongeveer?

Het aantal huurwoningen dient nog te worden afgestemd met de gemeente.

Komen er levensloopbestendige woningen?

Er komen ook levensloopbestendige woningen.

Gaat de bus sluis weg?

Of de bus sluis weggaat wordt onderzocht en maakt onderdeel uit van het integrale verkeersonderzoek als gevolg van de gehele gebiedsontwikkeling ‘Poort van Hoorn’.

Waarom wordt de toren niet hoger, bijvoorbeeld 20 of 40 etages? En de toren bij de Bazzeroet 15 lagen? Dat levert meer woningen op, en biedt meer mogelijkheid het binnenterrein van het buurtje groener te maken in plaats van zo dicht bebouwd.

Meer woningen betekent ook meer parkeren, we hebben nu twee lagen gebouwd parkeren in het plan opgenomen, dieper de grond in gaan is financieel niet haalbaar. Er is zorgvuldig gekeken naar een optimale verdeling van woningen over de verschillende gebouwen om een zo goed mogelijk bezond binnengebied te krijgen, maar ook de windhinder rond de hogere gebouwen binnen de wettelijke normen te houden. Torens hoger dan 70 meter moeten aan andere bouwbesluiten voldoen als het gaat om bijvoorbeeld brandwerendheid. Als we de woningen betaalbaar willen houden is hoger bouwen dan 70 meter geen optie. We onderzoeken nog of we in de kroon bijzondere woningen kunnen toevoegen, in dat geval wordt de toren wellicht nog iets hoger dan 60 meter en kunnen we het aantal woningen nog beperkt optimaliseren.

Vanaf wanneer kan ik mij inschrijven voor een woning?

Wij verwachten na de zomer van 2023 meer te kunnen vertellen over de koop- en huurwoningen. De echte inschrijving voor specifieke woningen, dus de aanvang van de verkoop van het project, verwachten wij eind 2023. Waarbij wij ervanuit gaan dat we voor de zomervakantie van 2024 starten met de bouw van de 1^{ste} fase.

Zijn de volkstuinen van Hoorn en omstreken beschermd tegen ontwikkeling? Nu en in de toekomst?

Ja, wij gaan als goede burens met de volkstuinen om. De vertegenwoordigers van de volkstuinen nemen al deel aan de eerdere participatie avonden met de directe burens. Verder kijken wij we onder andere naar schaduw en grondwater. We willen voorkomen dat de volkstuinen worden belemmerd in hun activiteiten. Daarnaast vormen de volkstuinen een mooi groen beeld. Deze kwaliteit willen we ook behouden en koesteren.

Is er al een projectplanning?

Op hoofdlijnen is de projectplanning als volgt:

- Bestemmingsplanprocedure september 2022 tot mei 2023;
- Bouwvergunning 1^{ste} fase juli 2023 tot oktober 2023;
- Verkoop 1^{ste} fase september 2023 tot december 2023;
- Sloop en bouwrijp maken 1^{ste} fase januari 2024 tot april 2024;
- Start bouw 1^{ste} mei 2024;
- Eerste oplevering zomer 2026.

Kan de A7 het extra verkeer aan? Er is nu al elke dag extra file.

De invloed van het plan op de verkeerstoename van de A7 maakt onderdeel uit van het integrale verkeersonderzoek als gevolg van de gehele 'Poort van Hoorn' ontwikkeling. Waarbij ook wordt onderzocht wat de invloed is op de Berkhouterweg, De Dampten, De Keern en de Provinciale weg.

De toren van Hoorn is 60m hoog. Waarom nu dan weer 60m? De hoogbouwvisie van Hoorn heeft juist geen maximum om te voorkomen dat alle torens in de stad even hoog worden. De entree van de stad verdient een duidelijk accent.

Torens hoger dan 70 meter moeten aan andere bouwbesluiteisen voldoen als het gaat om brandwerendheid e.d., als we de woningen betaalbaar willen houden is hoger bouwen dan 70 meter geen optie. We onderzoeken nog of we in de kroon bijzondere woningen kunnen toevoegen, in dat geval wordt de toren wellicht nog iets hoger dan 60 meter en kunnen we aantal woningen nog beperkt optimaliseren.

Waarom geen 600 woningen – bovenkant eerder aangegeven bandbreedte – maar 500? Er is behoefte aan veel meer betaalbare woningen!

We begrijpen heel goed de behoefte aan woningen, het plan heeft een dichtheid/fsi (floor space index) van 2,5, dat is voor Hoorn een nieuwe dichtheid die nog niet voorkomt en nog maar op weinig plekken in Nederland gerealiseerd is. We hebben gezocht naar een optimum in kwaliteit en aantallen. We hebben als ontwerpers/ontwikkelaar ook een verantwoordelijkheid om buurten te maken die toekomstbestendig zijn en een fijne woonomgeving opleveren. Verder verdichten is niet verantwoord.

Wij wonen niet in Hoorn. Kunnen wij ook in aanmerking komen voor een koophuis?

Ja, er is momenteel nog geen beleid vastgesteld in de gemeente Hoorn dat nieuwe woningen alleen in eerste instantie aan ingezetenen (al woonachtig in of economisch verbonden aan Hoorn) verkocht of verhuurd mogen worden.

Is er speciale aandacht voor seniorenwoningen? Idem vormen van samenleven.

Senioren zijn een belangrijke doelgroep. De woningen zijn levensloopbestendig en er worden zorgfuncties toegevoegd in het gebied. Dat maakt BuitenStad Hoorn bij uitstek geschikt voor senioren. Dat is een van de ideeën die we verder aan het onderzoeken zijn; leefstijl gebonden woonvormen en groepen. De meest voor de hand liggende is daarbij een woongroep of woonvorm voor senioren die

gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen als een tuin en woonkamer. De buurtkamer speelt daarbij ook een belangrijke rol, maar ook de ruimten die we in het plan hebben voor zorg (huisarts, apotheek, tandarts, etc.)

Kan het plan niet een sprongetje over het Dampten maken? De scholengemeenschap Tabor d'Ampte heeft nu veel open ruimte, vooral sinds de oude Aloysius-mavo afgebroken is. Het ziet er niet uit. Prima plek voor jongerenwoningen.

Er liggen zeker kansen om in het gebied Dampten verder te ontwikkelen. Voor Dampten 4 worden ook plannen ontwikkeld om woningen toe te voegen. Het gebied is aangewezen als ontwikkellocatie/verdichtingslocatie dus eigenaren in het gebied kunnen initiatieven ontplooien als zij dat willen.

Komt er ook een voetgangersoversteek over (of voetgangerstunnel onder) de Provinciale weg voor bewoners van de noordkant (bijv. Missiehuis) die naar de nieuwe AH willen? Wordt het een AH XL?
Dat is op dit moment niet voorzien. Er is een oversteek bij het kruispunt.

Kan STED niet met Oosterbaan in overleg dat Oosterbaan op het Dampten 6 ook een wat hoger baken bouwt dat je goed kan zien vanaf de trein?

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is de maximale bouwhoogte voor deze plot vastgelegd op 8 bouwplagen. De gemeente vindt dit geen geschikte plek voor een hoger accent.

Collegesfeer. Wordt er ook aandacht besteed aan de veiligheid op straat?

Door hoven te maken waar woningen op georiënteerd zijn, ontstaat eigenaarschap en verantwoordelijkheidsgevoel. Door het niveauverschil in het gebied en de opgetilde tuinen ontstaan gradaties van openbaar naar privé. De woningblokken zijn alzijdig, overal zijn 'ogen op straat', dit komt de sociale veiligheid ten goede.

Waar gaat de Opel-dealer naartoe?

Dat is nog niet bekend, maar eind 2023 zal deze verhuizen.

Wordt er in het plan rekening gehouden met een mogelijke spoorverdubbeling Hoorn – Alkmaar?

Van een mogelijke verbreding van dit tracé is ons niets bekend. Tijdens gesprekken met de spoorweginstantie is dit ook niet aan de orde geweest.

Wordt het Dampten autoluw?

De Dampten is alleen voor bestemmingsverkeer en wordt een 30 km straat.

Wordt er rekening gehouden met het veranderende klimaat bij het ontwerpen van de huizen (bijvoorbeeld lichte kleur tegen de warmte)?

Dat is een goed punt waar we rekening mee houden. Het plan is ontworpen om hittestress tegen te gaan en is klimaat adaptief. Regen wordt vertraagd afgevoerd en zoveel mogelijk gebufferd in het gebied. Lichtere tinten steen zorgen voor een prettige sfeer.

Wordt alles goed toegankelijk voor mindervaliden?

Alle niveaus zullen met hellingbanen toegankelijk worden gemaakt voor mindervaliden.

Wat gaan bewoners van deze wijk doen? 's Avonds en in het weekend?

De binnenstad is op steenworpafstand. Maar in het gebied zelf zal de Buurtkamer een belangrijke ontmoetingsruimte worden. We willen in overleg met toekomstige bewoners dit verder invullen naar hun behoefte.

Almere bouwt een en al torens van meer dan 100 meter hoog die je vanuit Hoorn, Scharwoude, Schellinkhout e.d. duidelijk kunt zien liggen. Ook de TV-toren van Lelystad is zichtbaar. Waarom maken we ons druk over de zichtbaarheid van Hoorn in de omgeving?

Tijdens het opstellen van de visie Hoornse Hoogten is gebleken dat het historisch stadsgezicht van Hoorn enorm gewaardeerd wordt door de inwoners van Hoorn. Daarom is in het beleid zorgvuldig gekeken waar wel en niet ruimte is voor hogere gebouwen, om het stadsgezicht zoveel mogelijk te beschermen. Het plan BuitenStad voldoet aan dit beleid.

3.2 Vragen binnengekomen via de mail

Het zou qua aantal woningen en ook qua zichtbaarheid van Hoorn al heel wat schelen als de hoogste toren (aanzienlijk) hoger wordt. Dat levert helemaal geen extra schaduw in het nieuwe wijkje op, maar alleen extra schaduw op de Berkhouterweg en Provincialeweg. Dat is natuurlijk helemaal niet erg; het is qua klimaatverandering en hittestress in de stad juist goed als al dat asfalt wat minder zonlicht opvangt. Dus kunt u toch er niet nog eens naar kijken of de toren niet een stuk hoger kan, zeker in combinatie met de wens van velen om naar boven toe de toren transparanter/smaller te maken?

Qua schaduw heeft u gelijk, deze valt bij een hogere toren voornamelijk op de Berkhouterweg en de Provinciale weg. Maar meer woningen betekent ook meer parkeren, we hebben nu twee lagen gebouwd parkeren in het plan opgenomen, dieper de grond in gaan is financieel niet haalbaar. Er is zorgvuldig gekeken naar een optimale verdeling van woningen over de verschillende gebouwen om een zo goed mogelijk bezond binnengebied te krijgen, maar ook de windhinder rond de hogere gebouwen binnen de wettelijke normen te houden. Torens hoger dan 70 meter moeten aan andere bouwbesluiten voldoen als het gaat om bijvoorbeeld brandwerendheid. Als we de woningen betaalbaar willen houden is hoger bouwen dan 70 meter geen optie. We onderzoeken nog of we in de kroon bijzondere woningen kunnen toevoegen, in dat geval wordt de toren wellicht nog iets hoger dan 60 meter en kunnen we het aantal woningen nog beperkt optimaliseren.

Ook het blok in de zuidoosthoek (waar nu nog het woonhuis staat) kan probleemloos heel veel hoger, zonder dat er in het nieuwe wijkje extra schaduw ontstaat. De Makerij aan de overzijde (een nogal besloten gebouw met smalle ramen) zal er ook geen last van hebben.

We begrijpen heel goed de behoefte aan woningen, het plan heeft een dichtheid/fsi (floor space index) van 2,5, dat is voor Hoorn een nieuwe dichtheid die nog niet voorkomt en nog maar op weinig plekken in Nederland gerealiseerd is. We hebben gezocht naar een optimum in kwaliteit en aantallen. We hebben als ontwerpers/ontwikkelaar ook een verantwoordelijkheid om buurten te maken die toekomstbestendig zijn en een fijne woonomgeving opleveren. Verder verdichten is niet verantwoord.

Extra woningen bieden ook meer draagvlak voor voorzieningen in het wijkje, want met 480 woningen (nog minder dan de ondergrens van de oorspronkelijk genoemde 500-600), kun je niet echt een functie als een buurtkamer exploiteren, en de AH gaat vanwege te weinig buurtgebonden klanten concurreren met het nabijgelegen wijkwinkelcentrum Grote Beer. Mensen uit het stationsgebied en van het Keern zie ik nog niet zo snel naar het Dampten gaan (gaan wel naar de huidige AH), of er moet heel wat gaan gebeuren aan het aantrekkelijker maken van de looproute langs het Newton College en SG d'Ampte. Nu is de Berkhouterweg daar een tochtgat met hekken erlangs en te weinig sociale controle.

Meer woningen achten wij niet verantwoordelijk. Wel delen wij u mening dat de kwaliteit van de huidige route langs het spoor naar een hoger niveau moet, passend bij de nieuwe functie van het gebied. Van werk/school gebied naar een woon/werk/school gebied. De herinrichting maakt ook onderdeel uit van de Poort van Hoorn. De buurtkamer staat en valt wat ons betreft niet op basis van economische gronden. Wij vinden het bieden van een plek waar men elkaar kan ontmoeten, in welke zin en invulling dan ook, essentieel. Zeker tegen het licht van de vereenzaming in de maatschappij. Voor wat betreft de zorgen over de Albert Heijn maken we ons geen zorgen. De Albert Heijn heeft een bewuste keuze gemaakt voor deze nieuwe locatie en gaat graag verhuizen.

Een ander aandachtspunt is de bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Zo'n grote supermarkt trekt publiek uit de omgeving aan. Pal aan de andere zijde van de Provincialeweg liggen woningen, maar bijvoorbeeld ook middelbare scholen (Clusius College en SvPO Ida Gerhardt Academie). Je kunt erop wachten dat die scholieren de kortste route gaan nemen, en niet vele honderden meters om gaan lopen. Er zal dus iets moeten komen voor fietsers en voetgangers. Kunt u daar aandacht voor vragen bij de gemeente?

De invloed van het plan op de verkeerstoename en de verkeersveiligheid maakt onderdeel uit van het integrale verkeersonderzoek als gevolg van de gehele Poort van Hoorn ontwikkeling. Dat onderzoek loopt momenteel nog.

Tot slot wil ik u vragen om een andere naam te gebruiken dan BuitenStad (Lindenkwartier was bijvoorbeeld wat beter). De term buitenstad is namelijk 20 jaar terug al geïntroduceerd voor het totale gebied van Stationskwartier, Pelmolendpad, Westersingel, Dampten/Berkhouterweg, Hof van Hoorn en Blauwe Berg/Van der Valk/Vue bioscoop: het gebied dat de contramal van de binnenstad vormt, en

ook veel (boven)regionale voorzieningen van de centrumstad bevat. Binnenstad en Buitenstad vormen samen het 'stadscentrum XL'. Het zou goed zijn als de gemeente dit hele gebied van de Buitenstad ook weer als één samenhangende wijk zou gaan zien, met de naam Buitenstad. Wellicht kunt u dat bij de gemeente aankaarten?

Heel eerlijk gezegd wisten wij niet dat deze naam al eerder was gebruikt voor een project uit het verre verleden. Toch vinden we de naam heel sterk. Het plan ligt net "buiten de stad", en als je in de polder bent ben je "buiten de stad". We gebruiken de naam zoals die ooit bij de eerste stadsuitbreiding buiten de singels en wallen is gebruikt. De eerste uitbreiding van de historische stad. Feitelijk is BuitenStad een klein onderdeel van de Poort van Hoorn.

Kunt u aangeven wat voor u de hoofdredenen waren om voor integraal ondergronds parkeren te kiezen en de afwegingen tussen kosten en baten?

Parkeren op maaiveld vraagt een bepaald hoeveelheid ruimten, die dan niet meer gebruikt kan worden voor andere functies. Daarbij vinden wij parkeren op maaiveld niet echt kwaliteit. Nu is het een feit dat parkeren onder de grond meer geld kost dan parkeren op maaiveld. Maar door parkeren onder de grond te maken kan je de "vrijgekomen ruimte" wel weer invullen met functies (wonen, winkels, kantoor) die de extra kosten van ondergronds parkeren weer exploitabel maken. Dus win/win. Er is dan ook geen sprake meer van al het blik in het straatbeeld. Bij ons plan BuitenStad is het parkeren onder de grond altijd uitgangspunt geweest en dus onderdeel van de exploitatie.

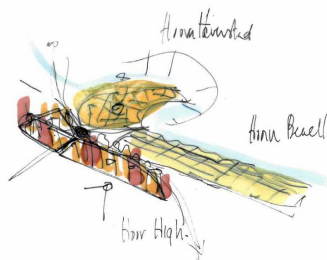
4. Bijlage

4.1 Presentatie [REDACTED] (stedenbouwkundige & architect – SVP Architectuur en Stedenbouw)



De ambitie: Hoorn wil 'Meer stad' worden

Een nieuw stuk stad met een eigen gezicht op een markante plek



5.1.2e

BuitenStad Hoorn als stads en groen onderdeel van de Poort van Hoorn

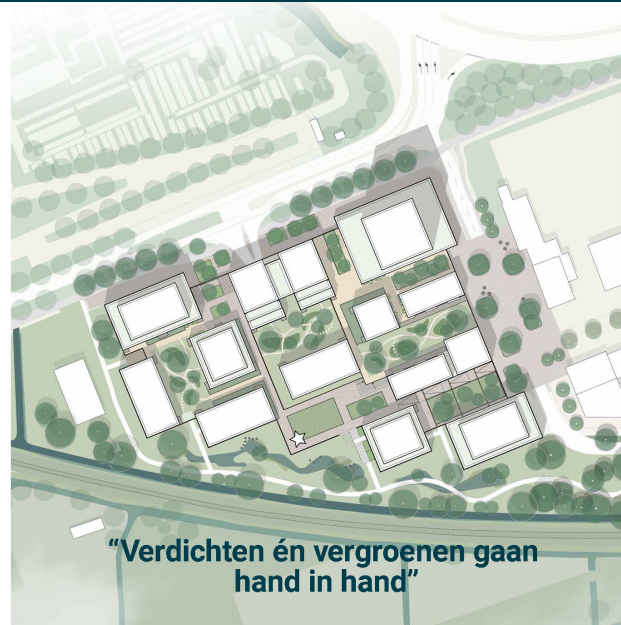
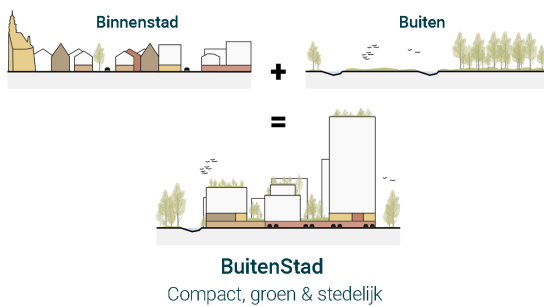
Levendig, divers en aantrekkelijk; een bestemming waar je graag wilt zijn!



SVP

BuitenStad Hoorn

BuitenStad Hoorn Beste van twee werelden



SVP

BuitenStad Hoorn

Hoogbouwbeleid Hoornse Hoogten

LEGENDA	
	LINTEN/LANEN
	BINNENSTAD
	GEMENGD STEDELIJK
	BESTAANDE HOOGBOUW
	KLEIN STEDELIJK
	GROENE WOONBUURT
	1200M CIRKELS
	STATIONS
	SPOORLIJN

Gemengd stedelijk Intensiveringsgebieden

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



SVP

BuitenStad Hoom

Toren van 20 lagen: dus een Hoogbouw Effect Rapportage Onderwerpen die aan bod komen:

- Stedenbouw
- Bijdrage voor de stad
- Effect op omgeving
- Landschappelijke inpassing
- Vormgeving
- Verslag participatie



SVP

BuitenStad Hoom

Een nieuwe toren voor Hoor

Waarom hier: markeren van de stadsentree

5.1.2e

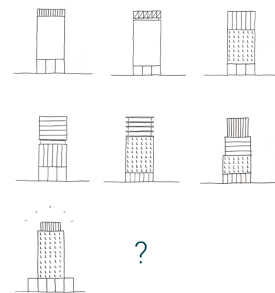


SVP

BuitenStad Hoor

Een nieuwe toren voor Hoor

Hoogbouw als nieuw en eigentijds baken met een uitgesproken 'kroon'

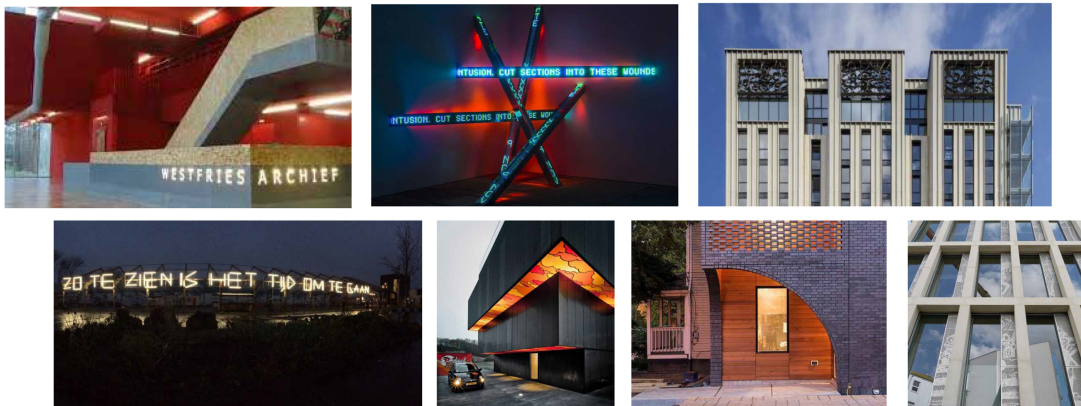


SVP

BuitenStad Hoor

Een nieuwe toren voor Hoorn

Het verhaal van Hoorn vertellen....



Bv. een lichtkrant met 'Hoornse historische weetjes' in de plint of bijzondere gevel

SVP

BuitenStad Hoorn

BuitenStad Hoorn

Ingepast in de omgeving: een goede route maken



Verbonden met de stad,
een groene singelroute naar het
centrum én naar buiten

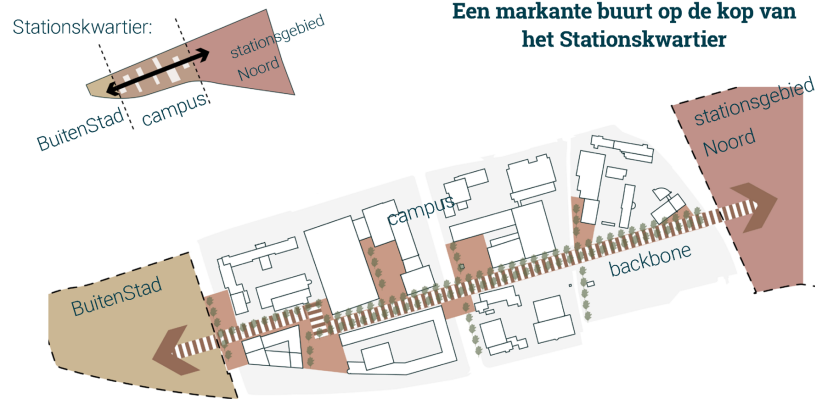


SVP

BuitenStad Hoorn



BuitenStad is onderdeel van het campusgebied Dampden



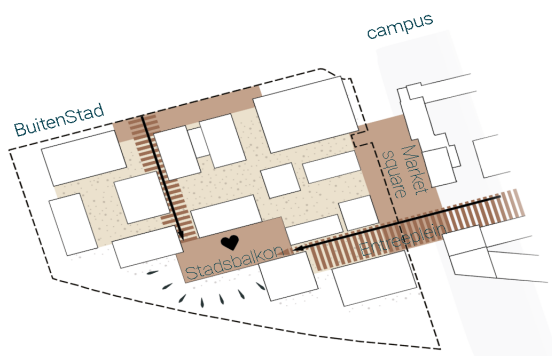
Een markante buurt op de kop van het Stationskwartier

SVP

BuitenStad Hoorn

Stedenbouwkundig concept BuitenStad

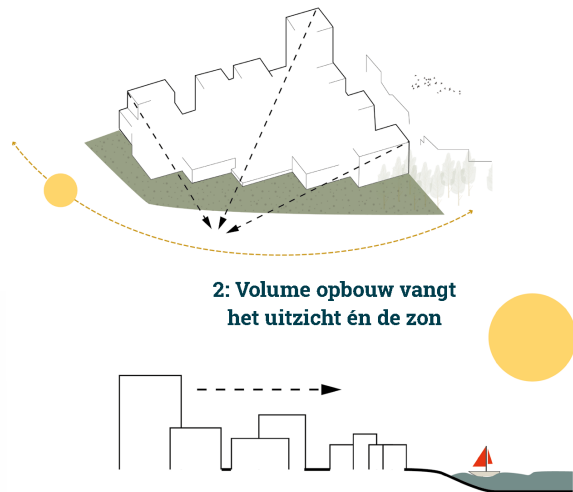
Het woonconcept: Engelse 'college' sfeer met groene hoven



SVP

BuitenStad Hoorn

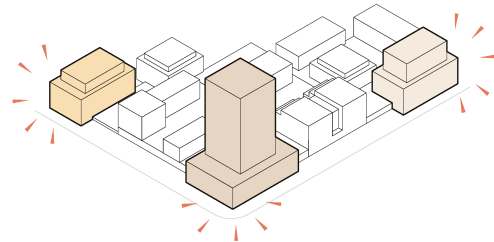
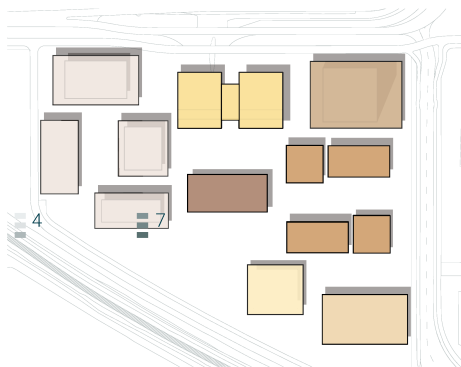
Stedenbouwkundig concept De 7 principes van het plan



SVP

BuitenStad Hoon

Stedenbouwkundig concept De 7 principes van het plan

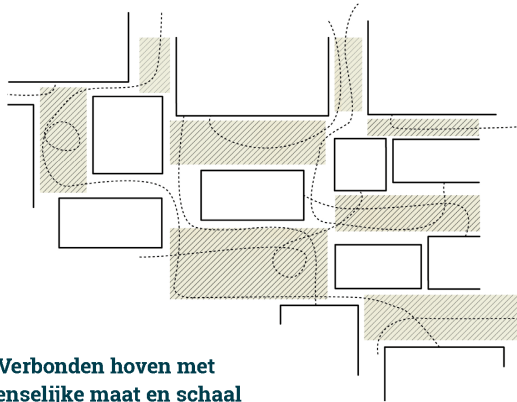


3: Ensembles van gebouwen en gevarieerde volumes qua hoogte, accent van 20 lagen en twee bijzondere hoeken

SVP

BuitenStad Hoon

Stedenbouwkundig concept De 7 principes van het plan



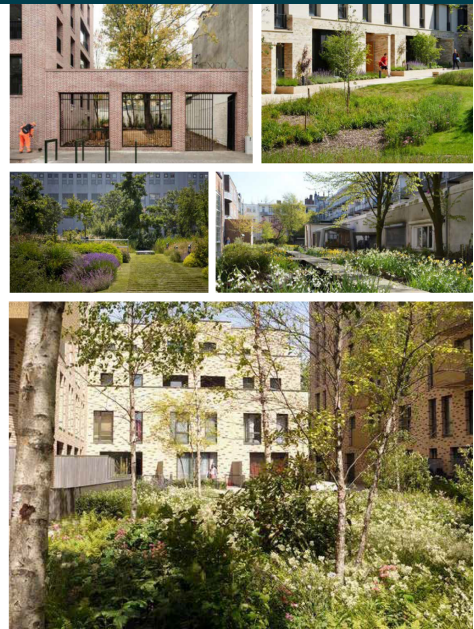
**4: Verbonden hoven met
menselijke maat en schaal**



SVP

BuitenStad Hoon

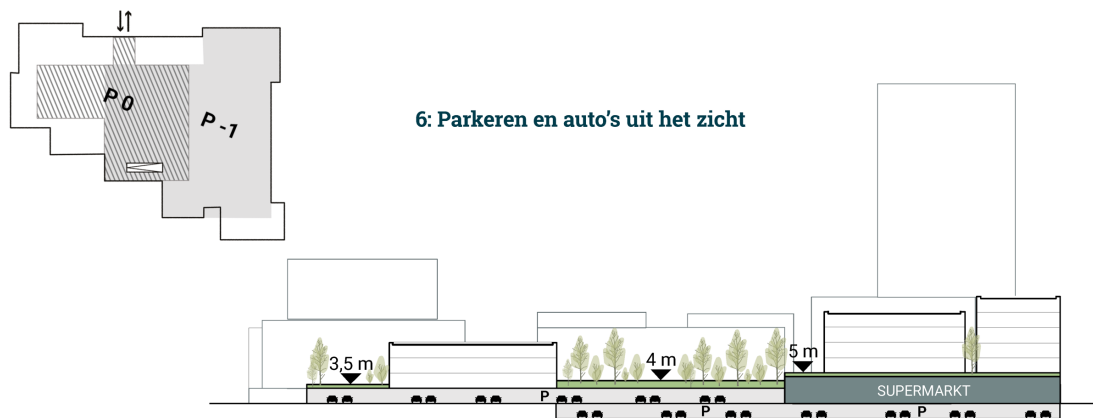
5: Samenspel tussen gebouwen en ruimtes creëert plekken



SVP

BuitenStad Hoon

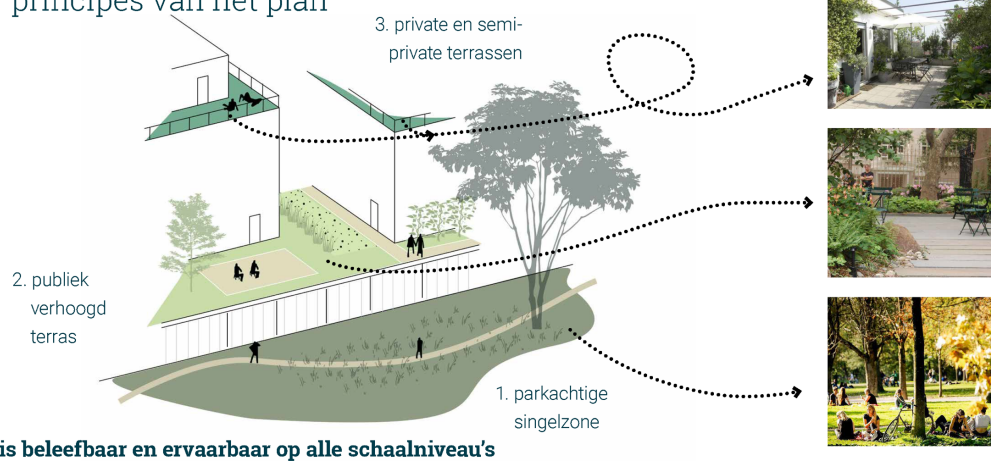
Stedenbouwkundig concept De 7 principes van het plan



SVP

BuitenStad Hoon

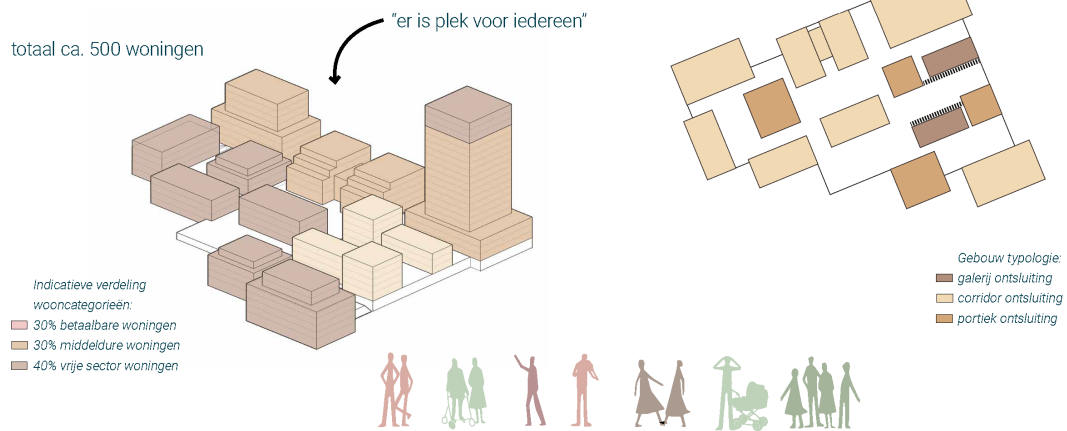
Stedenbouwkundig concept De 7 principes van het plan



SVP

BuitenStad Hoon

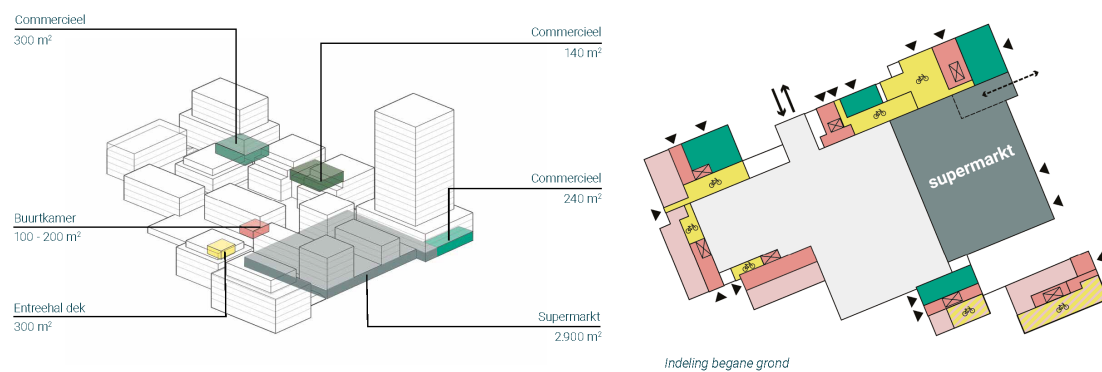
Woonprogramma



SVP

BuitenStad Hoom

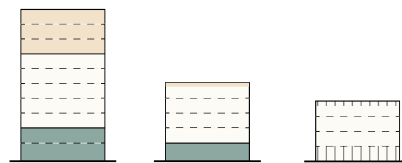
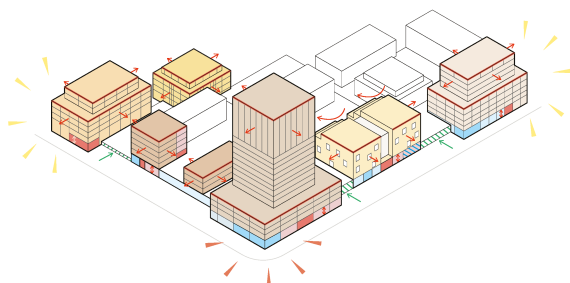
Voorzieningen



SVP

BuitenStad Hoom

Hoornse maat en schaal

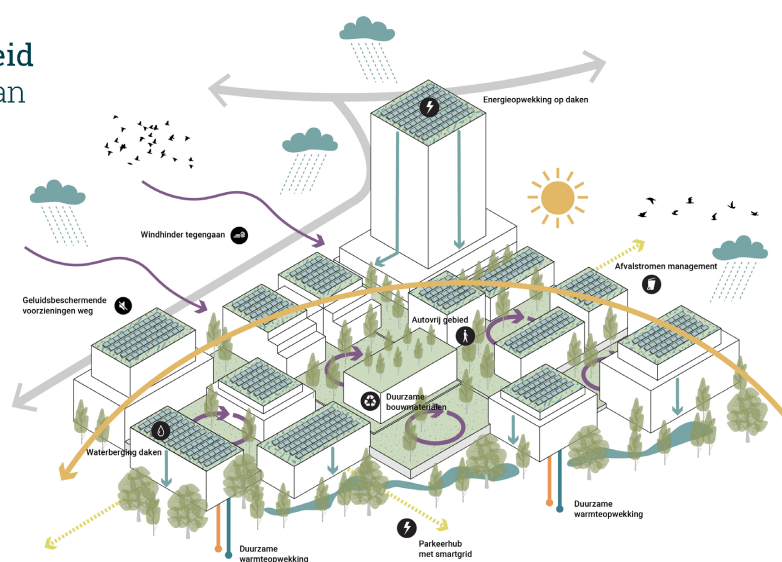


Hoe hoger hoe duidelijker geled in plint
middendeel en beëindiging

SVP

BuitenStad Hoorn

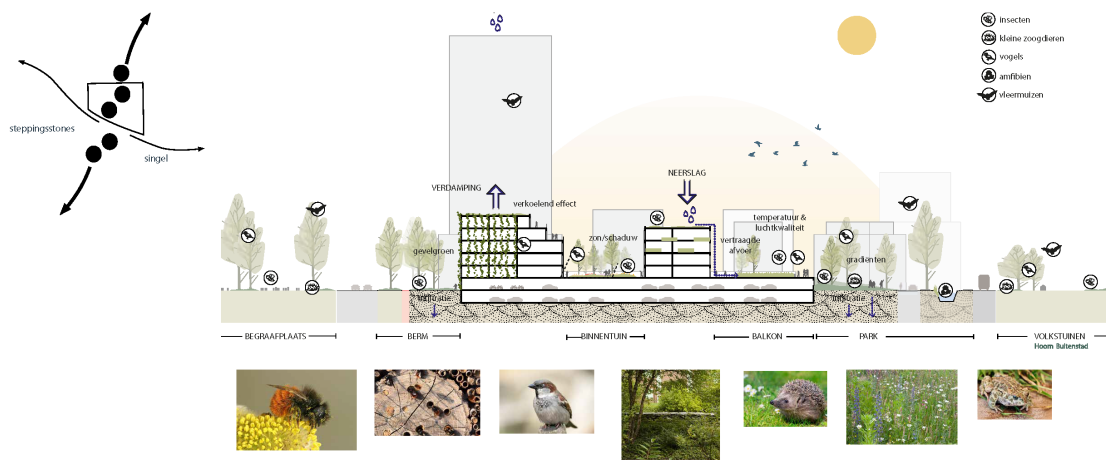
Duurzaamheid Principes plan



SVP

BuitenStad Hoorn

Duurzaamheid Biodiversiteit en leefomgeving



SVP

BuitenStad Hoom



SVP

BuitenStad Hoom



Impressie van Dampden: Een nieuwe AH met een goede parkeervoorziening

SVP

BuitenStad Hoom



Impressie van dek: De binnentuinenvoelen prettig en intiem

SVP

BuitenStad Hoom



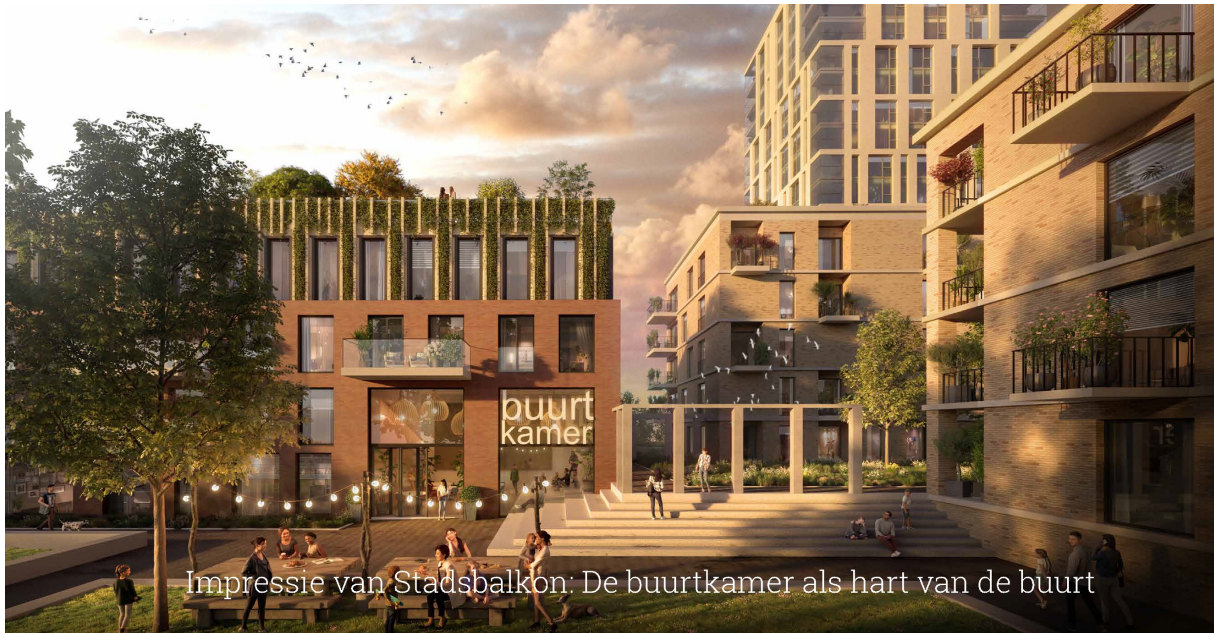
SVP

BuitenStad Hoom



SVP

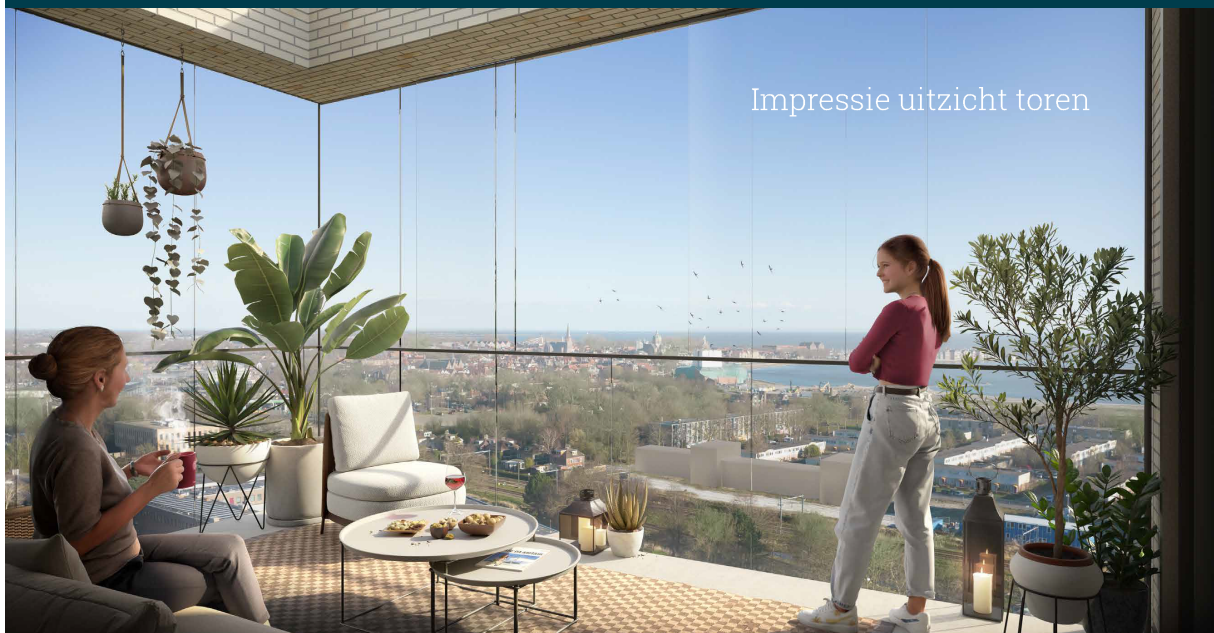
BuitenStad Hoom



Impressie van Stadsbalkon: De buurtkamer als hart van de buurt

SVP

BuitenStad Hoom



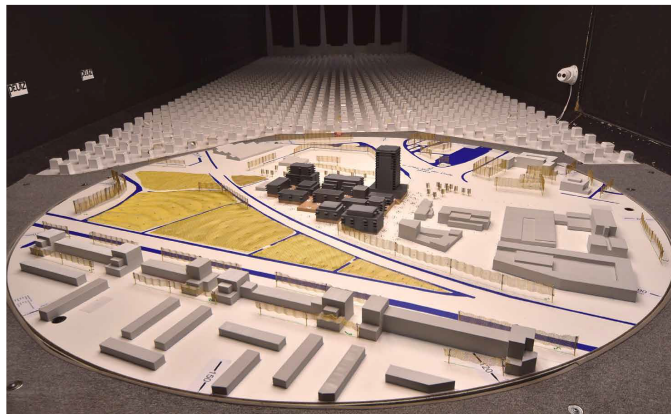
Impressie uitzicht toren

SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

Effecten op omgeving
Windtunnelonderzoek

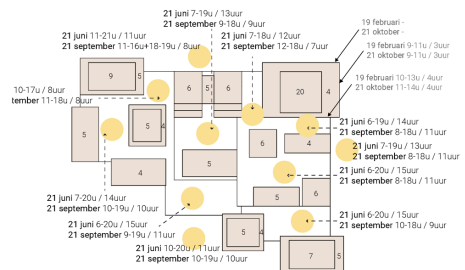


SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

Sunspots en bezonningsstudie



SVP

BuitenStad Hoor

Effecten op omgeving

Parallelweg A7 (Wognum -Hoor)



SVP

BuitenStad Hoor

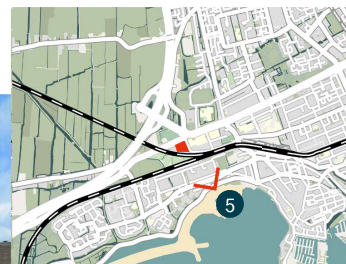
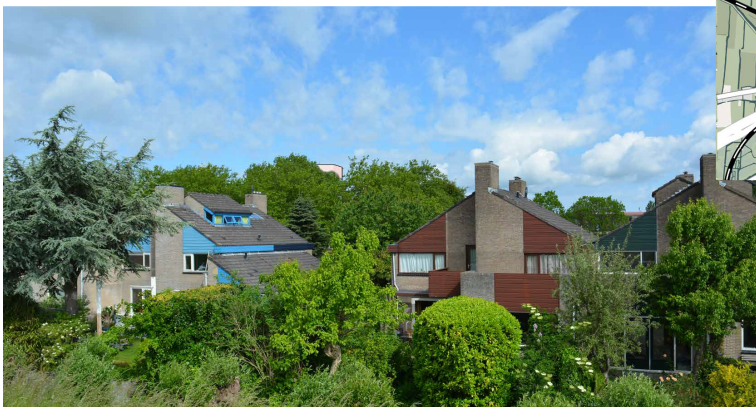
Effecten op omgeving Polderlandschap



SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving Westerdijk



SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

Spoor



SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

Vd Valk hotel A7 (noord)

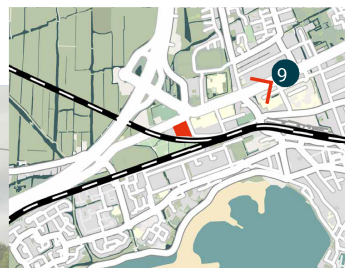


SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

Provinciale weg oost

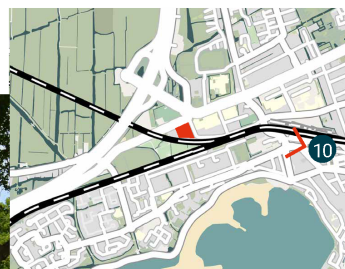


SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving

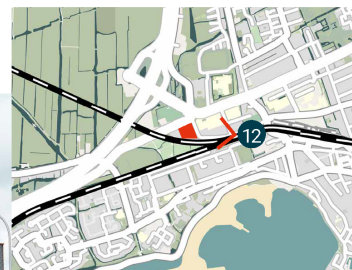
Kop van de Veemarkt



SVP

BuitenStad Hoom

Effecten op omgeving Dampden



SVP

BuitenStad Hoon

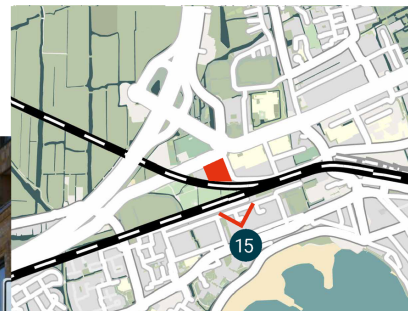
Effecten op omgeving Noorderlicht



SVP

BuitenStad Hoon

Effecten op omgeving Siriusstraat



SVP

BuitenStad Hoon

Effecten op omgeving Zicht vanaf grashaven



SVP

BuitenStad Hoon



STED
Development

LVS
Van der Linden van Sprankhuizen

SVP


Copijn

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	17, 19