

BUITEN STAD

Hoorn

**Hoogbouw
Effect Rapportage**
29 april 2024

SVP



Colofon



Publicatiedatum

29 april 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

Hoogbouw Effect Rapportage

Hoorn





Inhoudsopgave

Inleiding

Ambitie Hoorn	9
Leeswijzer	9

Hoornse Hoogte 12

Hoogbouw Effect Rapportage

Stedenbouw

Ligging	19
Relatie omgeving	20
Verkeersdruk	26
Sunspots	27

Bijdrage voor de stad

Groene woonbuurt	29
Water	35
Spelen en sport	36
Bomenplan	37
Intermezzo techniek daktuin	38
Levendigheid / voorzieningen	40
Plint	40
Flexibiliteit	44
Natuurinclusiviteit	45
Participatie	48

Omgeving

Hoogtebeperkingen	52
Windhinder	52
Schaduwdiagrammen	56
Zichtlijnen omgeving	60
Parkeren	61
Duurzaamheid	62

Landschappelijke inpassing

Tekeningen landschap	64
Tekeningen binnenstad	68
Tekeningen directe omgeving	70

Vormgeving

Hoogbouw	73
Silhouet	73
Gevellengtes	74
Hoogteaccenten	76
Selectie Architect	78
Relatie Hoorn	78
Gebouwprincipes	80
Installaties	81

Bijlage

Principe plattegronden	84
Windonderzoek	apart document
Verslagen participatie	apart document
Parkeerbalans	apart document
Advies HET	apart document



**BUITEN
STAD**

Inleiding



Het stedenbouwkundig plan, en daarmee deze rapportage, 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.

De visualisaties in het stedenbouwkundig plan en deze rapportage zien er ver uitgewerkt uit. Ze dienen echter op stedenbouwkundig vlak beoordeeld te worden. De beelden laten goed zien hoe deze dichtheid van woningen in ruimtelijke zin hand in hand kunnen gaan met de beoogde landschappelijke invulling. In de uitwerking van de bebouwing zijn wel globaal beeldkwaliteitsprincipes meegenomen, maar de gebouwen zijn geen uitgewerkte architectuur.



Inleiding

Het stedenbouwkundig plan voor BuitenStad geeft invulling aan de ambitie van Hoorn om meer stad te worden. Het plan heeft een dichtheid met een FSI hoger dan 2,5 en met de geplande toren is sprake van 'hoogbouw'. Dat betekent dat voor het plan BuitenStad een 'Hoogbouw Effect Rapportage' opgesteld dient te worden, conform de daarvoor opgestelde criteria in de visie 'Hoornse Hoogte'.

Ambitie Hoorn

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

Leeswijzer

Dit document bestaat naast deze inleiding uit twee delen. Een meer algemeen deel waarin wordt ingegaan op hoe BuitenStad aansluit bij de doelstellingen en voorwaarden vanuit de visie Hoornse Hoogte. Daarna begint de feitelijke Hoogbouw Effect Rapportage, waarbij achtereenvolgens in wordt gegaan op de volgende onderwerpen:

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



**BUITEN
STAD**

Hoornse Hoogte

Hoornse Hoogte

Met de visie 'Hoornse Hoogte' wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces). Het stedenbouwkundig plan van BuitenStad, horend bij deze rapportage, voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen zoals omschreven in de visie Hoornse Hoogte:

Stedelijke groei binnen de stad

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving zijn een aanvulling voor de stad, speciaal gericht op bijvoorbeeld jonge woningzoekers en ouderen die op zoek zijn naar een levendige omgeving. BuitenStad doet precies dit, door een nieuwe stedelijke plek te bieden aan Hoorn.

Hoogbouw

Door meer de hoogte op te zoeken kunnen veel woningen worden toegevoegd, maar gaat dit niet ten koste van een hoogwaardige openbare ruimte. Het is dus niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om zowel woningen als bruikbare groene ruimte te creëren. Zo blijft er ruimte over voor klimaatadaptieve maatregelen in de nieuwe woonwijken. Echte hoogbouw, zoals de toren van BuitenStad, kan een bijdrage leveren aan een stedelijke en levendige buurt, op een plek die ook iets bijzonders toevoegt aan de stad. Dat gebeurt in dit geval op een belangrijke zichttas (binnen de vastgestelde zichtlijnen) bij de westelijke entree van Hoorn, waar het als architectonische blikvanger een nieuw oriëntatiepunt gaat vormen. De hoogbouw zelf is echter geen doel op zich, maar een middel voor om relaxte stedelijkheid te kunnen waarborgen.

Relaxte stedelijkheid

Relaxte stedelijkheid is een manier om aan te geven dat Hoorn ambitie heeft om echt meer stad te worden, maar waar men elkaar tegelijkertijd kent, je prettig kunt bewegen en je nergens anoniem voelt.

BuitenStad zet daarbij echt in op prettige verbindingen met de context. Voor fietsers en voetgangers, mede door al het autoverkeer aan het zicht te onttrekken door een gebouwde oplossing. Een aantrekkelijk doorwaadbaar woongebied, met een verscheidenheid aan plekken, van reuring tot rust. Anonimiteit wordt voorkomen door alzijdig ontworpen gebouwen, transparante voorzieningen en woontypologieën in de plinten en het voorkomen van lange blinde gevels.

Groene stedelijkheid

De projectlocatie van BuitenStad valt onder de gebieden die sterke behoefte hebben aan verbeterde groen- en waterstructuren. Door het hoofdconcept van BuitenStad - verweven van stad met landschap - wordt dus ook ruimschoots ingestoken op het versterken van deze landschappelijke structuren en deze ook te verbinden met de structuren van de stad. Het nu nog zeer versteende industriegebied zal dus plaats gaan maken voor een sterk vergroende woonwijk en daarmee zal BuitenStad een significante bijdrage leveren aan het klimaatadaptieve vermogen

van Hoorn. Denk daarbij ook aan waterbuffering en het voorzien in voldoende schaduwplekken.

Gebiedsstrategie - Gemengd stedelijk

In de gebiedsstrategie van de gemeente Hoorn staat de blauwe kleur voor intensiveringsgebieden. Hier wordt gezocht naar gemengd stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. De nota van uitgangspunten voor BuitenStad zet daarbij met name in op wonen en voorzieningen. De stadsbebouwing heeft een basishoogte tot 6 bouwlagen met enkele hogere delen, passend bij de visie.

De intensiveringsgebieden geven FSI waarden aan waarmee ontwikkeld kan worden. BuitenStad voldoet

met een FSI van meer dan 2,5 aan de eis van een gebouwde parkeervoorziening, maar blijft onder de FSI van de binnenstad van ongeveer 3. Wel is voor BuitenStad in z'n geheel een Hoogbouw Effect Rapportage benodigd vanwege de FSI hoger dan 2,5. Daarvoor dient dit document.

Variatie bebouwing

De visie Hoornse Hoogte beschrijft ook de voorwaarden voor gevarieerde bebouwing en een afwisselend straatbeeld, met maximale blokbreedtes en goede relaties met het maaiveld. In de rapportage hierna zal verder op deze voorwaarden worden ingegaan en hoe die in BuitenStad zijn ingepast.





Beeld vanaf de tuin van het missiehuis.





**BUITEN
STAD**

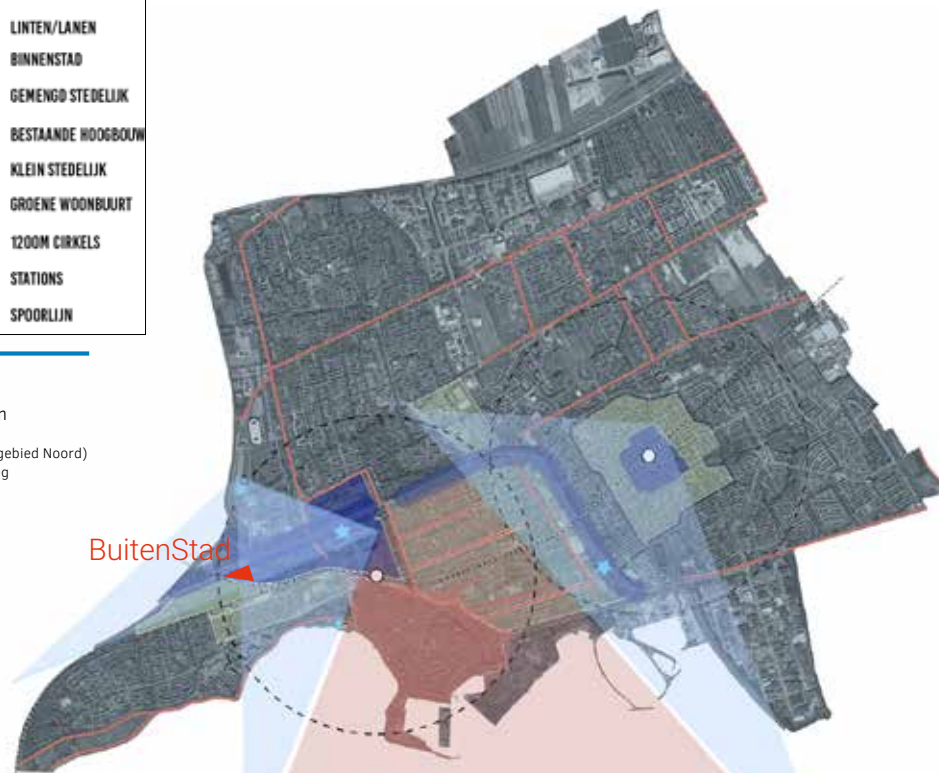
Hoogbouw Effect Rapportage



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.



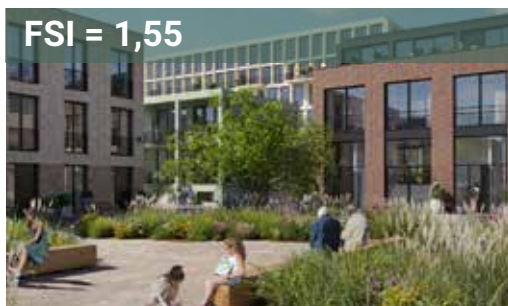
Stationskwartier nieuwbouw

FSI = 2,2



Holenkwartier

FSI = 1,55



'laagbouw' van de toren van Hoorn

FSI = 2,3



Stedenbouw

Ligt het plan in een van de aangewezen intensiveringsgebieden?

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

- maximaal 600 woningen
- 30% van de woningen betreft betaalbare woningbouw, 40% middendure woningen en 30 % dure koop
- 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.

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. Al het parkeren is gebouwd en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte opgelost. Ondanks de zeer hoge dichtheid zet het stedenbouwkundig plan BuitenStad in op relaxte stedelijkheid en goede ruimtelijke kwaliteit. De hoogteaccenten, waaronder de toren, zijn een belangrijk middel om deze ruimtelijke kwaliteit en genoeg openheid in het plan te kunnen waarborgen. Zie stedenbouwkundig plan voor verdere toelichting.

Ligt de hoogbouw binnen de blauwe zichtassen?

De hoogbouw ligt binnen de blauwe zichtassen zoals aangeduid op naastgelegen kaartbeeld. De rode stip verbeeldt de positie van de toren en valt dus binnen de zichtassen.

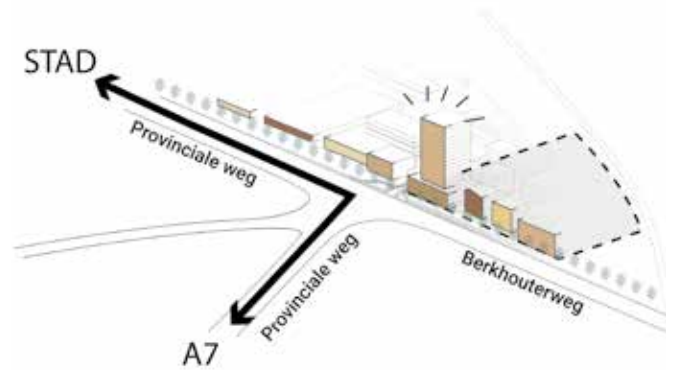


Relatie met de omgeving, verhoudingen (plan in de context, zichtlijnen vanuit de omgeving).

Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het concept zoekt verbinding met de ligging in de stad en verankert de nieuwe woonbuurt in het stedelijk weefsel. Daar speelt zowel de toren een rol in maar ook de twee andere accenten.

Verbonden met de stad - een nieuw oriëntatiepunt

De locatie ligt precies in twee zichtlijnen in de bocht van de A7. Als je de afrit afrijdt en Hoorn binnenkomt ligt de locatie prominent aan het nieuwe kruispunt. We markeren deze hoek met een nieuwe toren die straks een oriëntatiepunt vormt langs de A7 en de Poort van Hoorn. De toren zal vanuit alle richtingen zichtbaar worden en is daarmee een belangrijke architectonische blikvanger voor de stad.



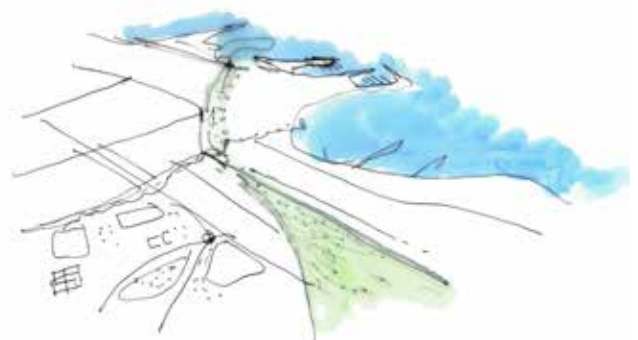


Verbonden met de stad - een groene singel-route naar het centrum en het buitengebied

De groene singel langs Dampten is de ader die de locatie verbindt met de omgeving. Richting het oosten naar het station, de binnenstad en uiteindelijk het Markermeer. Richting het westen met het buitengebied. We willen hier een aantrekkelijke en groene route van maken met een hoge verblijfskwaliteit en de allure van de singel van de binnenstad. Daarvoor moet maximaal worden ingezet op het vergroenen van de route.



5.1.2e



Verbonden met de stad - een gewenste langzaamverkeersroute vanaf het station door het Damptengebied

BuitenStad ligt in het uiterste puntje van het gehele gebied Poort van Hoorn. Het ligt daarbij op de grens van stad en landschap. Voor een optimale verbinding van BuitenStad met de stadskant is een langzaamverkeersroute gewenst, die als een 'backbone' door het Damptengebied heenloopt en de verbinding maakt richting station en binnenstad. Deze route komt dan aan op het Damptenplein en wordt via de stedelijke loper in BuitenStad voortgezet. De gewenste route ligt er al gedeeltelijk, maar nog niet helemaal. In onderstaand schema zijn de doorgetrokken lijnen de routes die er al zijn (of er komen in het geval van BuitenStad), de gestippelde lijnen zijn er nu feitelijk nog niet, maar zouden er op relatief eenvoudige wijze kunnen komen bij de doorontwikkeling van het Damptengebied.



Vanaf het Damptenplein zet de route zich voort binnen het plan BuitenStad. Dat gebeurt over de zogenaamde stedelijke loper. De stedelijke loper is geen openbaar gebied, maar wel openbaar toegankelijk. Op de schema's hiernaast zijn de eigendomssituatie en toegankelijkheid van het dek weergegeven. De hoofdentree's van alle woningen liggen of op maaiveldniveau (veelal aan de Berkhouterweg) of aan de stedelijke loper op het dek. De stedelijke loper is aan de oost en westzijde volledig rolstoeltoegankelijk door middel van hellingbanen. In het stedenbouwkundig plan is met tekeningen en referenties geïllustreerd hoe dat wordt bereikt.



eigendom: ■ openbaar (gemeente) ■ uitgeefbaar (ontwikkelaar)



dek: ■ stedelijke looper openbaar toegankelijk ■ collectieve hoven, privé mogelijk afsluitbaar in de avond



hoofdentrees woningen: ▲ entree maaiveld ▲ entree op dek

Verbonden met de stad - stevige accenten

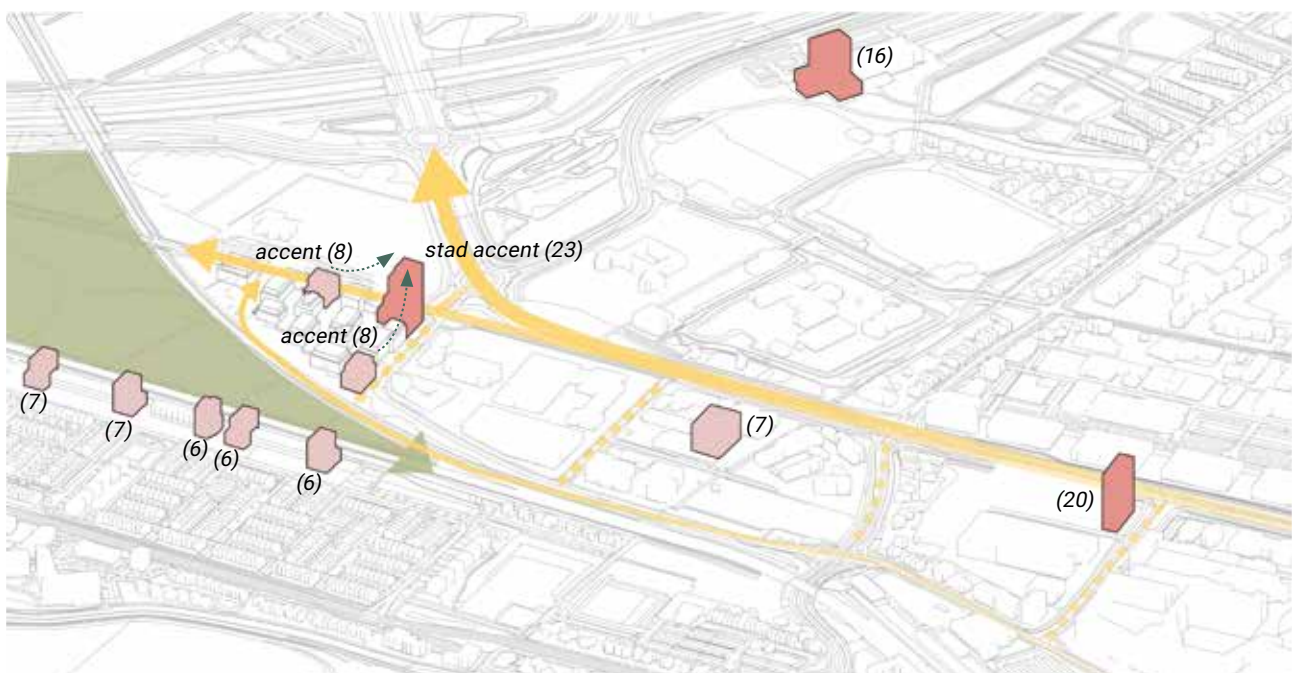
Naast de toren als accent op stadsniveau wordt het plan ook verankerd door de twee andere accenten aan het Damptenplein/Zuidtracé en Berkhouterweg.

De accenten staan aan de randen in de overgang naar de omgeving. Deze zijn duidelijk van een andere orde dan de stadsentree waar de toren staat en hebben daarom ook een andere maat en schaal, een soort 'tussenschaal' van 8 bouwlagen.

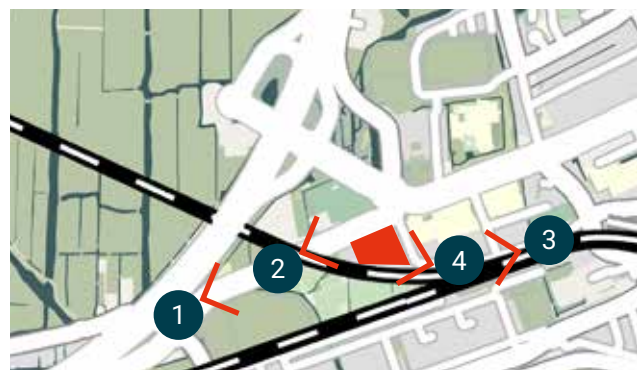
Het accent van 8 bouwlagen aan de Berkhouterweg is voor mensen komend uit het zuid-westen na het kruisen van het spoor het teken dat je de stad nadert en vormt een geleidelijke opmaat naar de toren zelf. Daarnaast markeert het de opgang van het centrale hof van BuitenStad.

Het accent aan het eind van Dampten markeert samen met de toren het stedelijke Damptenplein en maakt als je van het Keern de straat in rijdt dat je al direct een glimp opvangt van BuitenStad.

Met 8 lagen hoog vormen de accenten vanaf oog-oogte een belangrijke schakel om de toren te verbinden met de lagere blokken in het plangebied. Ze verbinden de toren visueel met het maaiveld door voor het oog een 'stepping stone' te vormen en zorgen zo dat de toren gevoelsmatig ook echt bij de nieuwe buurt hoort en niet als een uitzondering in het plan staat.



Accenten BuitenStad begeleiden belangrijke verkeersaders van Hoorn



1. Berkhouterweg (westelijk) -
aankondiging van de stad vanuit
het buitengebied



2. Berkhouterweg (westelijk) -
stad wordt ingezet: accent van 8
bouwlagen als stepping stone
naar de toren



3. Dampden -
hoekaccent vormt met nieuw-
bouw aan de overzijde de
boekensteunen voor het groene
spoorgebied



4. Dampden -
accent en toren zorgen samen
voor de markering van het
stedelijke Dampdenplein

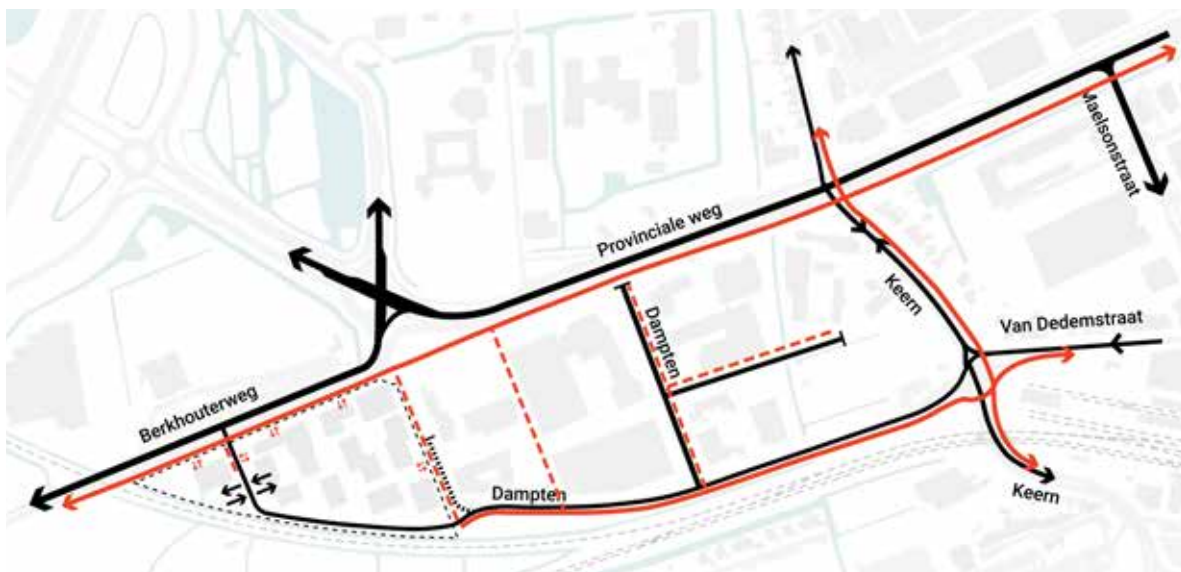


Verkeersdruk

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 bij het recent aangelegde kruispunt komen van Berkhouterweg en de Provinciale weg. Met de ontwikkeling van de Poort van Hoorn en het verplaatsen van het busstation zal het Keern in de toekomst autovrij worden. Dit heeft consequenties voor de ontsluiting van het Dampdengebied. Verschillende verkeerskundige oplossingen zijn onderzocht wat resulteert in een zuidelijke ontsluiting langs BuitenStad parallel aan het spoor. Met dit zuidtracé kan Dampden aangesloten worden op de Berkhouterweg. Deze weg wordt ingericht als tweerichtingsverkeer in een 30 km/u-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.

Als gevolg van de ontwikkeling van BuitenStad met maximaal 600 woningen, de komst van een supermarkt en de mogelijke ontwikkeling van de punt zal de verkeersintensiteit toenemen. De locatie wordt via het zuidtracé ontsloten met een nieuwe aansluiting op de Berkhouterweg. De entree van de parkeergarage komt aan de westzijde aan het Zuidtracé van BuitenStad te liggen.

Berekeningen van Goudappel Coffeng laten zien dat ter plekke van de nieuwe aansluiting op de Berkhouterweg een verkeerslichtenregeling nodig is om het verkeer goed af te kunnen wikkelen. De te verwachten extra verkeersbewegingen vanuit BuitenStad en de toekomstige ontwikkelingen van Dampden vragen een opstelruimte van 90 meter, verdeeld over twee rijbanen (één richting het oosten en één richting het westen). De inrit parkeergarage van BuitenStad zal in de uitwerking dus minimaal 45 meter van de stopstreep aan de Berkhouterweg komen te liggen. Daarmee is goede afwikkeling van de toekomstige verkeersdruk geborgd.



Toekomstige situatie

— weg



entree parkeergarage

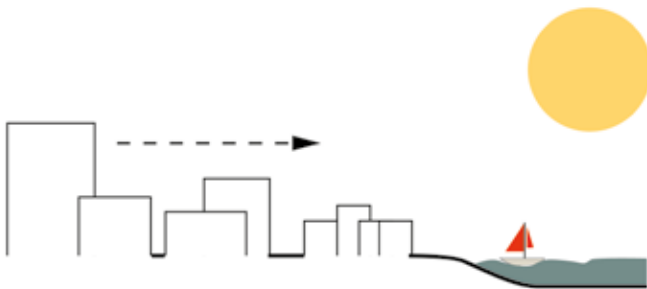
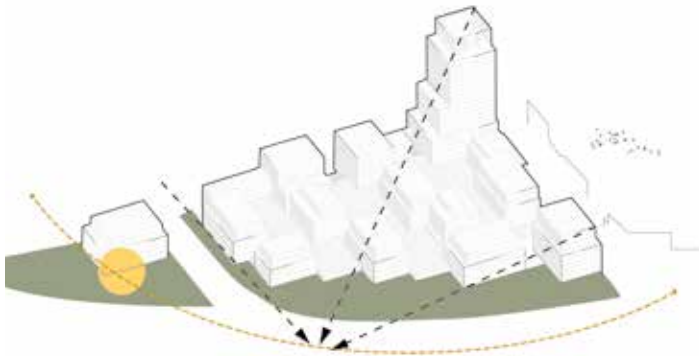


→ richting weg

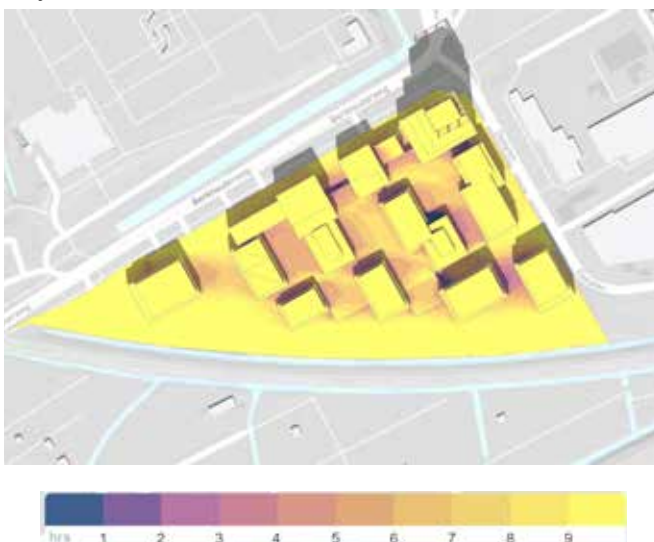
— vrijliggend fietspad

- - - fietsstrook op weg

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



21 juni



Volume opbouw vangt het uitzicht en de zon

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

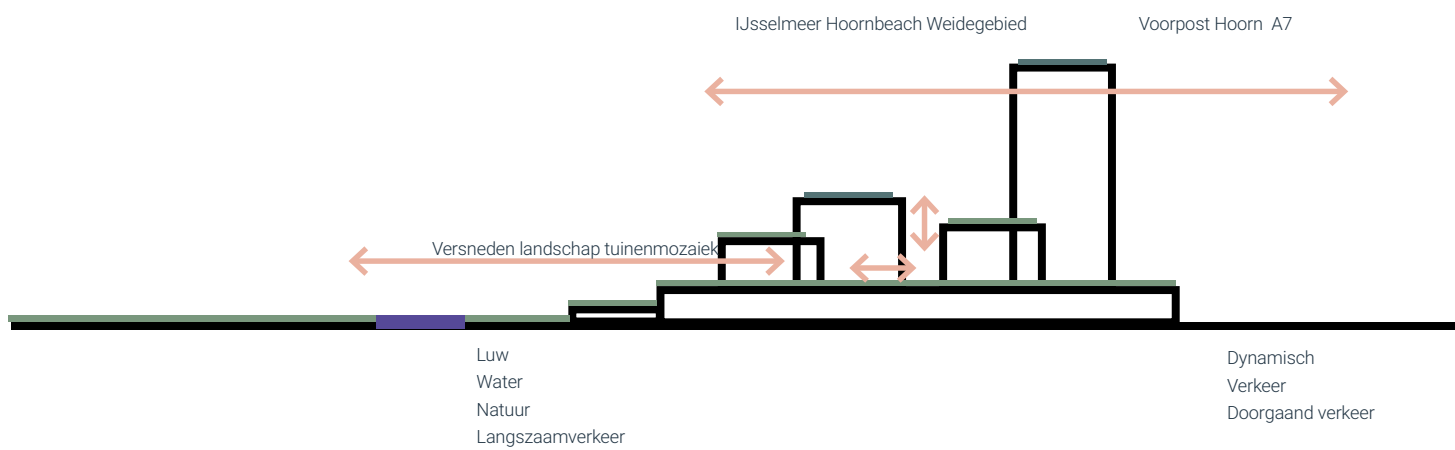
De hoogbouwvisie stelt:

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

Buitenstad is op de oriëntering van de zon ontworpen met lagere bebouwing aan de zuid en west-zijde. Er wordt goed rekening gehouden met voldoende zonlicht op de belangrijkste ontmoetingsplekken en in de hoven. Op 21 juni vangt de openbare ruimte in het plan ruimschoots zon, van 5 tot wel 8u per dag.



Elke hoogte heeft een eigen relatie met het landschap.

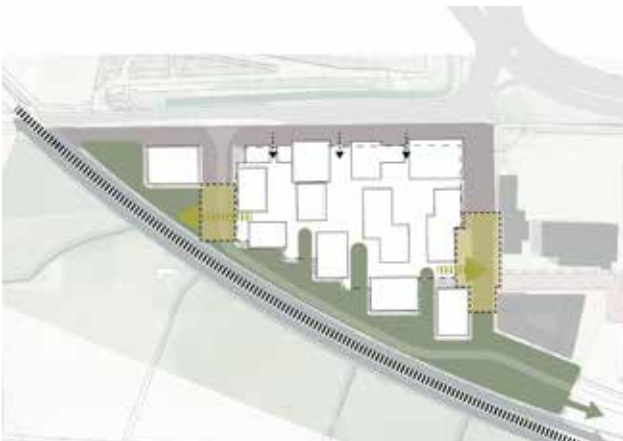


Bijdrage van hoogbouw aan de stad

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

Een nieuwe groene woonbuurt in Hoorn

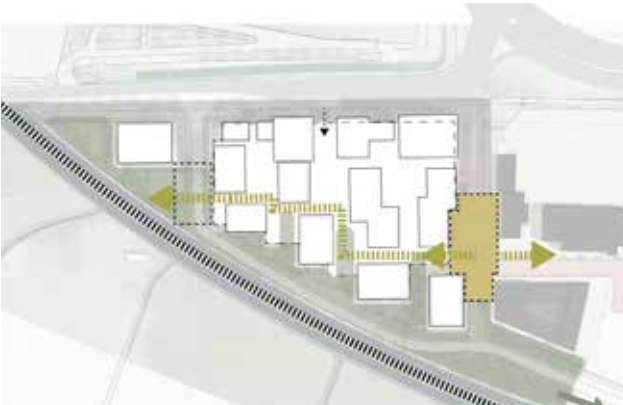
BuitenStad vergroent een plek in de stad die nu geheel verhard is. De openbare ruimte van BuitenStad ambieert een grotere doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers. Het is de eerste stap in het beleefbaar worden van de periferie van Hoorn voor nieuwe bewoners en gebruikers van de stad. Daarbij biedt het een groene, beschutte en diverse binnenwereld en geeft antwoord op de schaa sprong naar het landschap. De grote parkeergarage geeft de mogelijkheid een auto-vrije woonomgeving te maken waarbij de voetganger centraal staat. BuitenStad wil verbindingen leggen tussen de Poort van Hoorn, het plangebied en het buitengebied. De openbare ruimte van de Berkhouterweg wordt stedelijk maar groen ingericht, de groensingel langs Dampten wordt doorgezet in het plan richting landschap en de inwendige structuur zal aansluiten op het intern stedelijk weefsel van een nieuw woongebied.



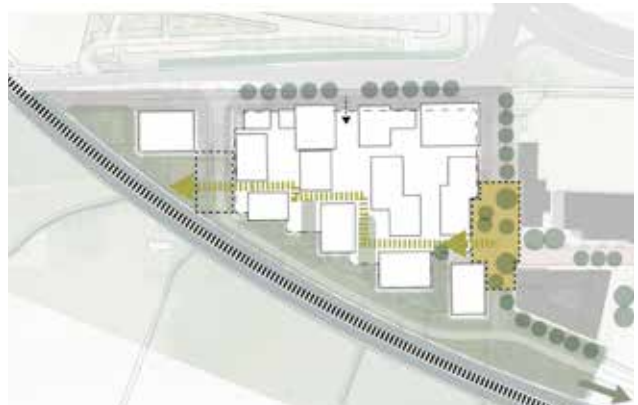
Het landschap loopt letterlijk het dek op



De binnenwereld bestaat uit verschillende verbonden plekken



Het Damptenplein verbindt als ontmoetingsruimte BuitenStad met Poort van Hoorn



Grotere groenstructuren worden opgepakt en doorgezet



Buitenwereld en Binnenwereld

1) Berkhouterweg

- aansluiting met zuidtrace
- hoofdentree op het dek
- verblijfsruimte
- groen in gestructureerde lijnen
- westpunt in het groen

2) Damptenplein

- zichtbare plint
- trappen
- pleinsfeer
- in, op en onder het dek
- ontmoeting en verblijf
- verharding
- losheid van boomgroepen
- shared space
- laad en los plaats AH
- fietsverbinding tussen Dampten en Berkhouterweg

3) Groene singel

- groen/blauw zichtbaar
- het dek op
- interactieve rand
- ecologie
- parkachtige sfeer
- gevarieerde boomgroepen van wisselende grootte
- zonzijde
- zacht
- route bus, auto en voetganger

4) Binnenwereld

- Stadsbalkon als ontmoetingsplek
- social courts
- schakelruimten
- arrival courts

De openbare ruimte van BuitenStad bestaat uit vier onderdelen die verankering geven in de (toekomstige) omliggende ruimtelijk structuur en bovenal een eigen herkenbaar woongebied geeft. De buitenzijden zijn daarbij volledig openbaar. Het binnengebied wordt opengesteld voor publiek en heeft een gradatie in het gevoel van openbaarheid. De inrichting is specifiek, divers en versterkt de eigen identiteit en het buurtgevoel.

Aan de **Berkhouterweg** zijn twee opgaven te verenigen. De doorgaande structuur van snelfietspad en rijbaan dient ongehinderd door te gaan terwijl Buitenstad ter plaatse van de aansluiting met het zuidtrace een overzichtelijk entree dient te krijgen voor de auto. Eenvoud en overzicht in een groene openbare ruimte zijn hier uitgangspunt, zodat het bijdraagt aan de opmaat naar het westelijk gelegen buitengebied. De groene laanbomen verzachten de stedelijke rand. Het groen van het dekniveau loopt bovendien via trappen naar beneden en laat iets zien van de kwaliteit van de binnenkant van het plan.

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



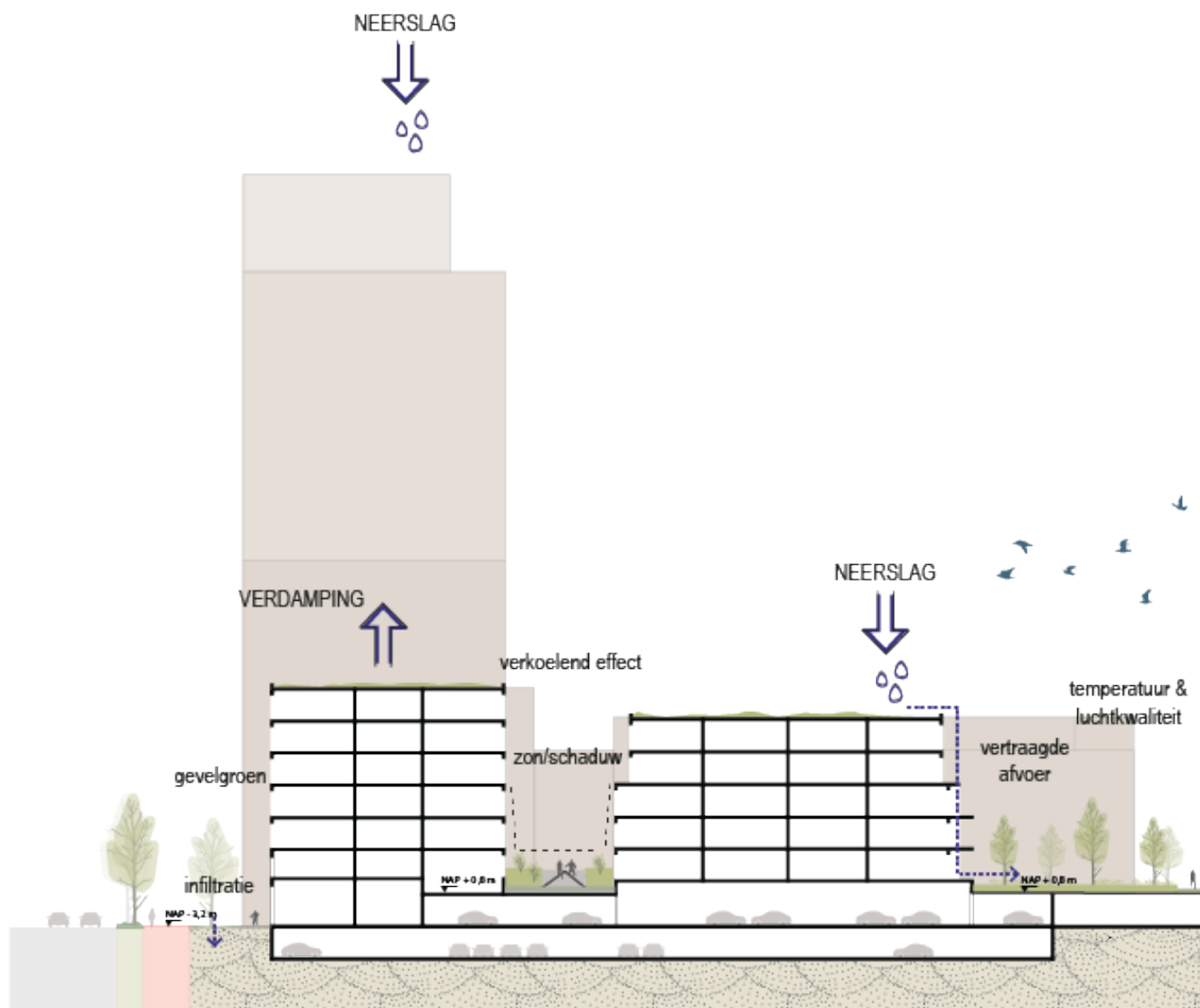
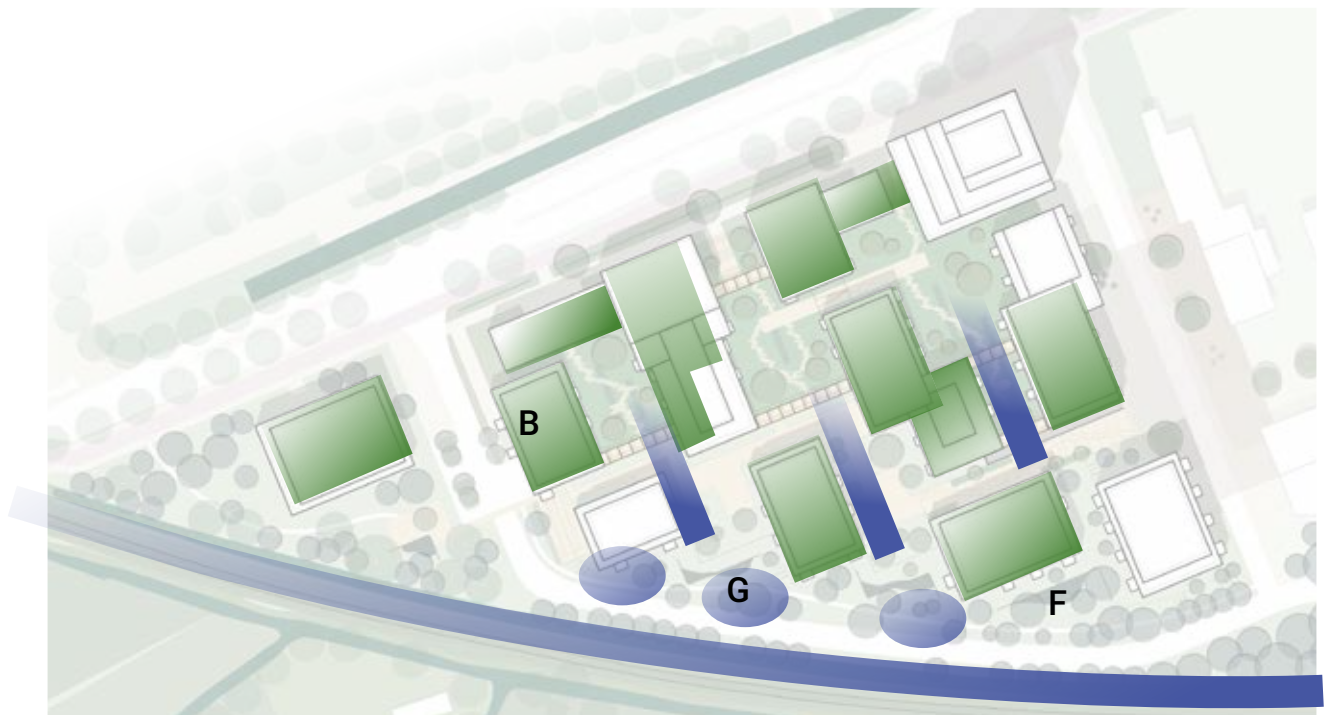
Dit geeft de mogelijkheid om het laatste stuk Dampten te transformeren tot het **Damptenplein**. De pleinruimte biedt entree tot het commercieel programma in de plint en kan gaan aansluiten in de toekomstige campusstructuur richting Poort van Hoorn.

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

Groen is dus beleefbaar en ervaarbaar op verschillende niveaus in het plan. De hoven en de groene singel kunnen ook echt groen worden uitgevoerd, omdat andere technische zaken als fietsparkeren, techniekruimtes, afvalcontainers etc. worden ondergebracht op begane grond-niveau onder het dek, ontsloten vanuit de zijdes Berkhouterweg en Damptenplein. Glasbewassing wordt in de basis zoveel mogelijk van binnenuit gedaan. Waar dit niet lukt kan het in de hoven en aan de groene singel gebeuren met een telescoopsteel, zodat het groen tegen de gebouwen aan kan blijven lopen. Aan het Damptenplein en Berkhouterweg is werken met een hoogwerker mogelijk vanwege de aanwezige verharding. In de verdere planuitwerking is een glazenwasinstallatie op het dak van de toren ook een waarschijnlijk scenario. In de planuitwerking zal onderzocht worden om in de bovenste bouwlaag van de toren deze te integreren.





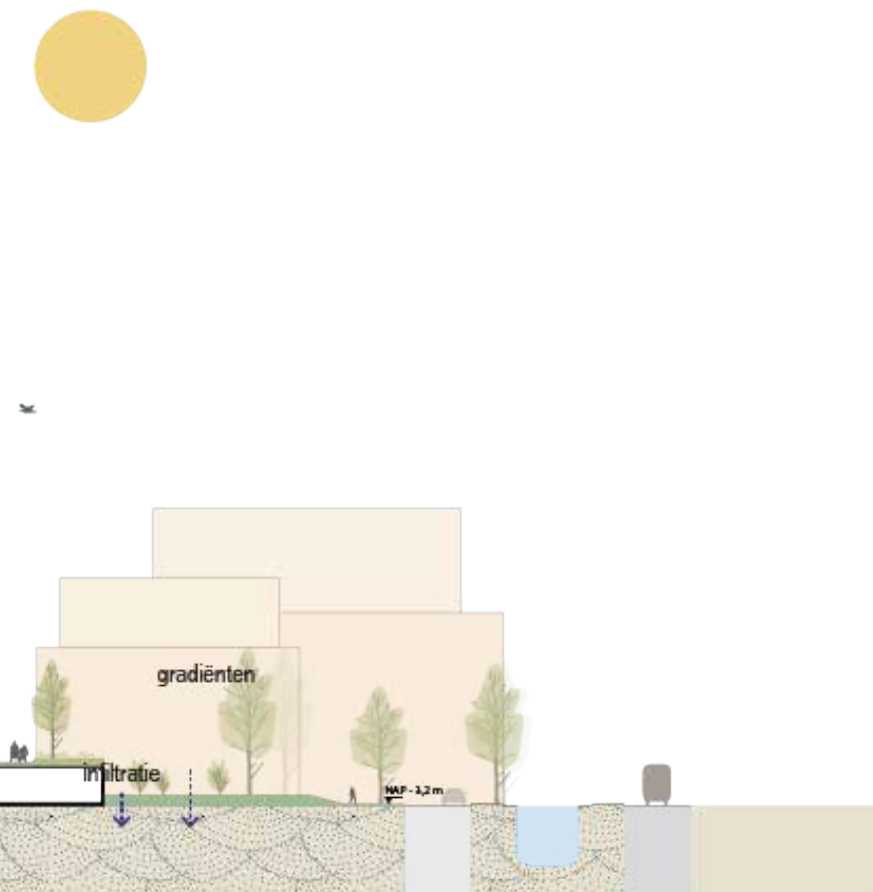


Water

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.

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. Overtollig water wordt uiteindelijk richting de groene singel aan de zuidrand geleid, waar grote wadi's op een zichtbare manier het water van BuitenStad bufferen.



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. Er wordt ingezet op natuurlijke speel elementen passend bij de sfeer van Buitenstad.

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

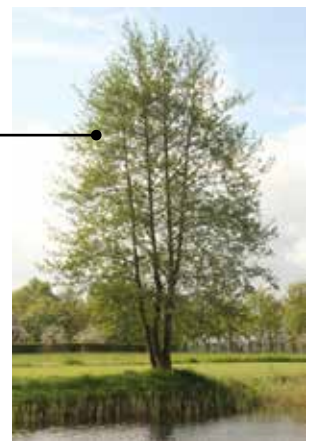
- 0 - 6 jaar
- 6-12
- 12-18



Bomenplan

Conform de gemeentelijke bomennorm moet voor elke woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten.

Het plan krijgt maximaal 600 woningen wat betekent dat er 780 bomen dienen te worden geplant. Het plan kan voorzien in ca. 185 bomen, afhankelijk van eindgrootte en soortkeuze. Dit is niet toereikend volgens de bomennorm en vraagt dus om andere oplossingen. Voor de andere 595 bomen zal de gemeente andere plekken aan moeten wijzen voor de aanplant. Dit zal financieel gecompenseerd moeten worden. Dit wordt in de verdere planvorming opgepakt. Vanuit de plangedachte zou de verdere opwaardering van de groenstructuur kunnen plaatsvinden in het Dampengebied en langs de Berkhouterweg.



Aantal nieuwe bomen

Binnen plangebied:	Dek: ca 50
Buiten plangebied:	Zuidtrace: ca 80
	Dampden: ca 15
	Berkhouterweg: ca 40
Totaal:	ca. 185

Intermezzo

Techniek daktuin

Algemene toelichting dakopbouw.

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

Opbouw van beneden naar boven:

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

Beplanting opbouwhoogte:

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

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

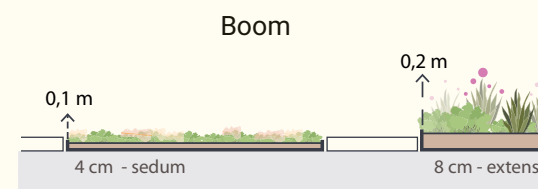
- Bomen 2e grootte (tot ca. 12 meter hoog).
- Bomen tot een maat 20-25 hebben een kluitdikte van 60 cm.
- Bomen tot de maat 35-40 hebben een kluitdikte van 70 cm.
- Bomen 2e grootte hebben een doorwortelbaar volume nodig van ca. 10 m³ (ca. 4 x 4 x 0,65 m.)
- Wellicht plaatsen op kolommen

Afwatering

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

Gewicht:

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





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

Een stadse buurt is meer dan alleen wonen. Levendigheid en reuring ontstaat als er ook voorzieningen zijn in een gebied. De locatie van BuitenStad, 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 Dampthenplein is ruimte gereserveerd voor een supermarkt en een aantal kleine aanvullende commerciële functies. De supermarkt ligt op een prominente zichtlocatie vanaf de Berkhouterweg, maar is perfect verbonden met de toekomstige ontwikkeling van Dampthen. Door ontsluiting van de supermarkt via de Berkhouterweg en het zuidtracé wordt een extra verkeersbelasting in het gebied zelf en op de Dampthen voorkomen, waardoor dit een luwe en aantrekkelijke verblijfsroute kan blijven. Vanuit de parkeergarage kan men rechtstreeks de supermarkt in. De hoofdentree van de supermarkt ligt aan het Dampthenplein. Het inpandige laad-en losdock valt buiten de pleinruimte vanwege verkeersveiligheid. Vrachtwagens verlaten het gebied via het zuidtracé.

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 stedelijke route over het dek, op de zon en met ruimte voor een terras op het dek of in het groen. De buurtkamer zien we als daghoreca (horecabedrijf categorie 2).

Overige voorzieningen

Aan de zijde van het Dampthenplein en in de plint van de toren is ruimte voor overige 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 maaiveld.

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

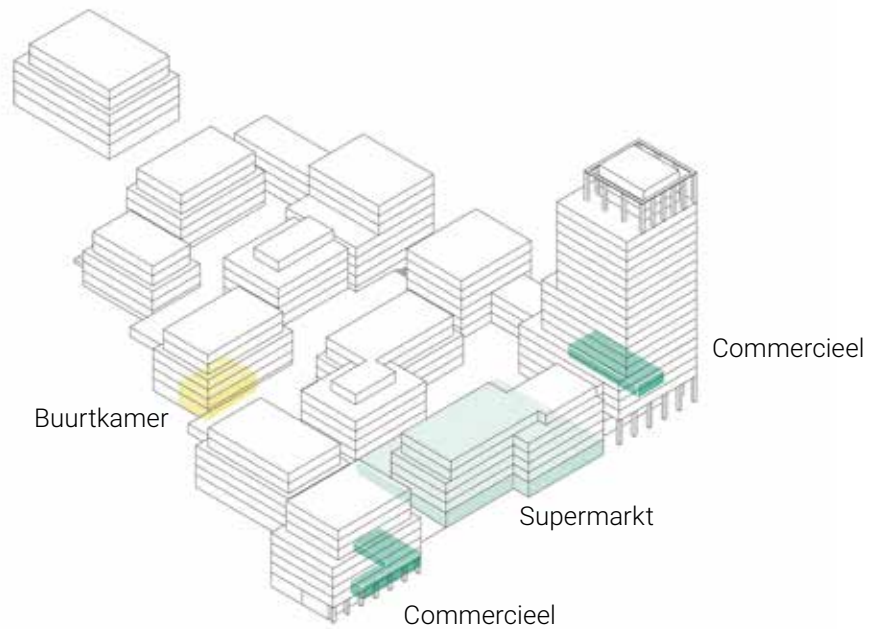
De plinten van de gebouwen in BuitenStad zijn zo ingevuld dat deze zoveel mogelijk geactiveerd zijn. Het parkeren voor fiets en auto is echt ingepakt. Door hoofdentrees van woongebouwen, van individuele woningen, toegangen tot collectieve fietsenstallingen en de publieke functies aan de buitenranden van het gebied te situeren ontstaat een sociaal, veilige en alzijdige uitstraling.

In de huidige situatie is het Dampthen gebied een werk/bedrijfsgebied en is het 's avonds een onvei-

lige plek. Door de woningen die in het gebied gerealiseerd worden zijn er 'ogen op straat' en verbetert de sociale veiligheid enorm.

Daarnaast speelt de beeldkwaliteit van de plinten een belangrijke rol in BuitenStad. De plinten van de gebouwen hebben een verbijzondering in detaillering en gevelgeleding en in de plinten zorgt klimgroen voor verzachting van de gebouwen en het verweven van gebouwen en landschap. In het beeldkwaliteitsplan zijn de specifieke regels over de plint omschreven.

Indeling begane grond



Zorgvuldige inpassing van fietsparkeren in de plint, sociaal veilig en goed toegankelijk





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

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer betaalbare woningen en een betere doorstroming in de betaalbare- en middencategorie. Het plan voor BuitenStad levert daar een belangrijke bijdrage aan. De focus ligt daarbij op kleinere huishoudens: starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, maar ook zeker senioren.

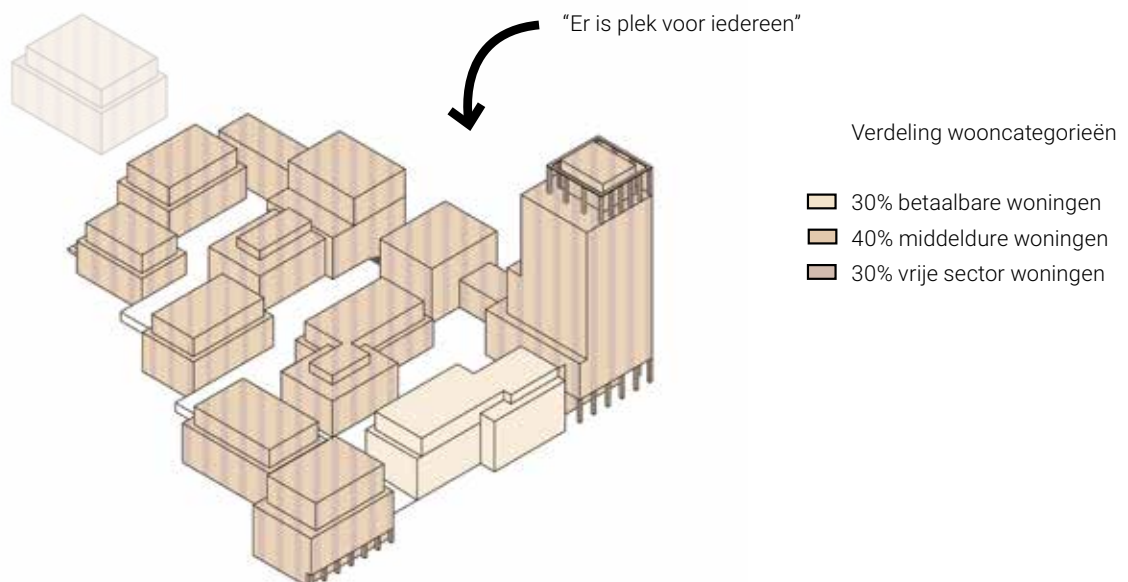
Typologieën en flexibiliteit

De woonblokken verschillen van opzet waardoor subtiële variatie in het plan ontstaat. Een deel van de blokken heeft een portiek ontsluiting en 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. De woninggrootte varieert in de basis tussen de 50 m² en 75 m², waardoor een goed woningaanbod ontstaat voor de iets kleinere types, daar waar zo'n behoefte aan is in Hoorn.

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 enkel gericht op het noorden. De principe plattegronden zijn opgenomen in de bijlagen.

Flexibiliteit is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Zeker wanneer in eerste instantie ingezet wordt op kleinere woningen. Het gehele plan is uitgezet op eenzelfde ontwerpmodule waardoor het plan (nu en in de toekomst) gemakkelijk kan worden uitgewerkt in meer grote of meer kleinere woningen door een andere verdeling van de modules.

De toren heeft een bijzondere opzet doordat hier verschillende prijscategorieën gemixt worden in één gebouw en doordat er 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 toren is geschikt voor een 8-spanner maar er kunnen of 6 of 4 woningen per laag aangeboden worden.



Is het gebouw natuurinclusief gebouwd?

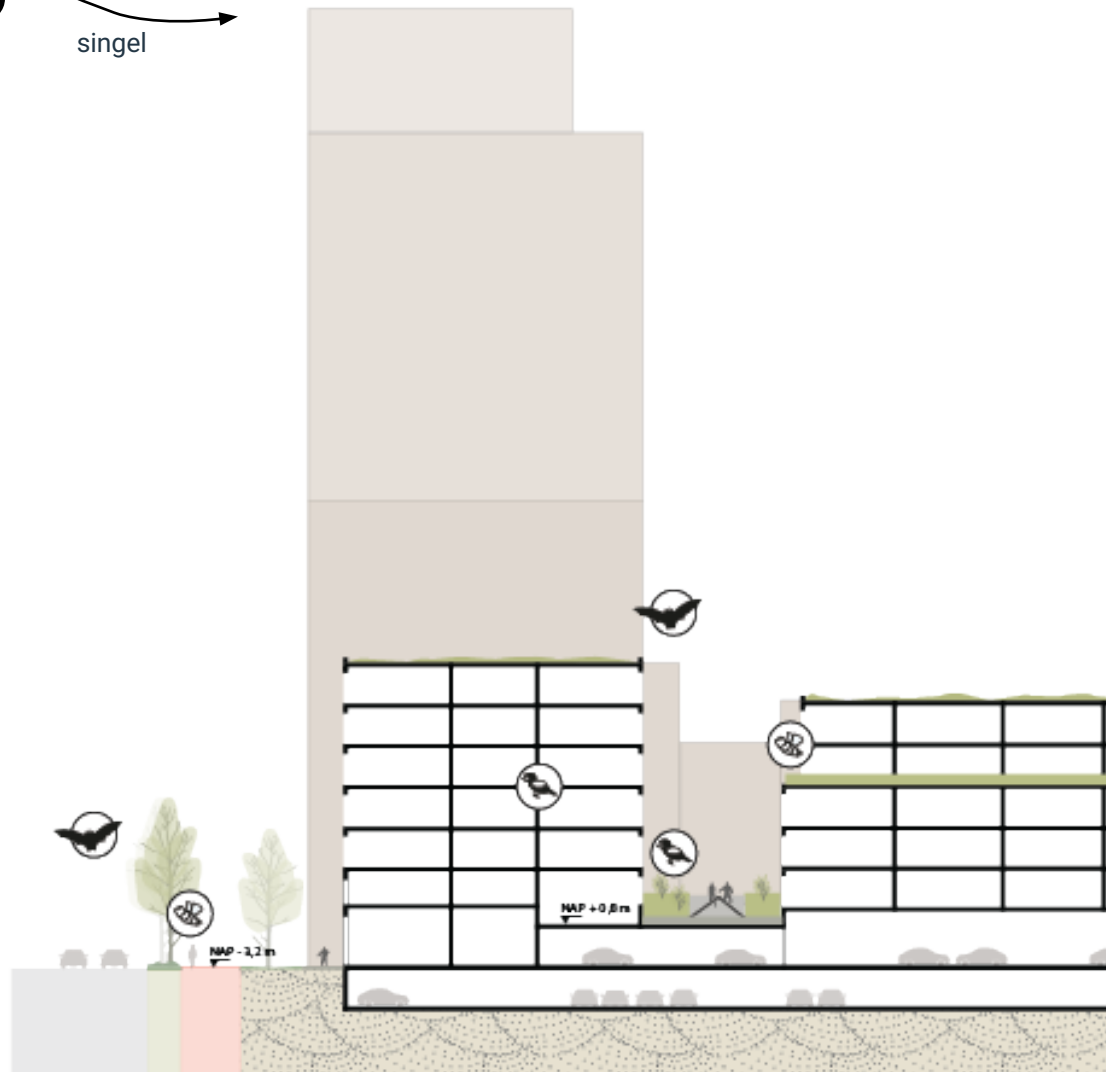
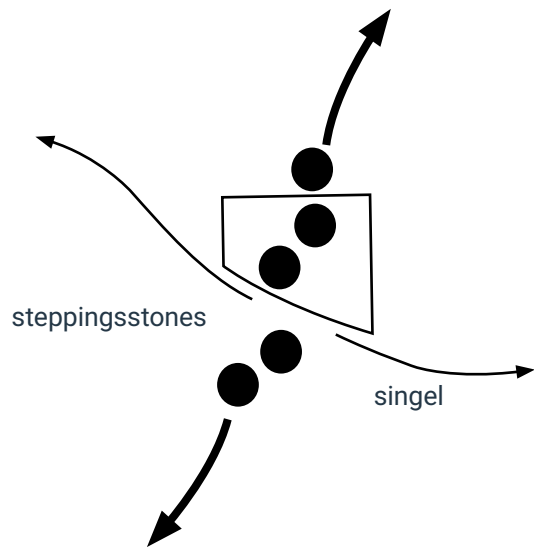
Klimaatbestendig

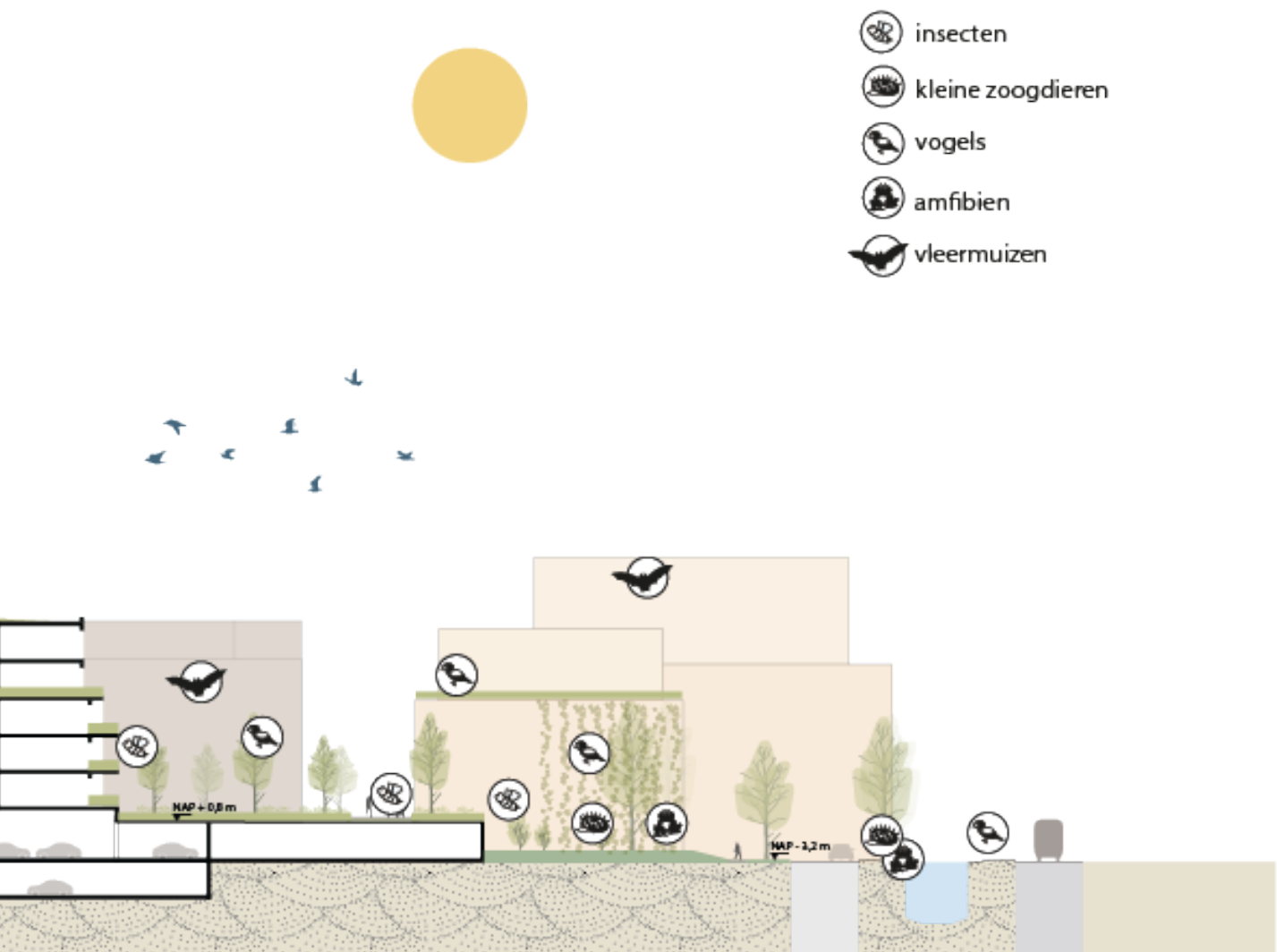
Het plan biedt een grote afwisseling in zon en schaduw. De sun-spots zijn gedurende het jaar van groot belang voor de bewoners. Gelijktijdig zal met het bomenplan en vegetatie hittestress voorkomen worden. Inrichtingsprincipes ten behoeve van klimaatadaptatie worden ingezet. Groene daken voor koeling en het beperken van de hoeveelheid verharding in het plan. De verhardingen laten tevens 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. Een richtlijn hierbij is een regenbui van 70 mm per uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen. 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 in. Met relatief eenvoudige ingrepen zou het water wellicht beter de stad uit kunnen worden gevoerd via de landschappelijke verbinding in de spoorzone. Daarmee kan het op als groen-blauwe structuur voor de stad voor zowel klimaat als biodiversiteit een grotere rol spelen.

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 droogte-minnende soorten. Het plan biedt dus kansen in gradiënten van nat en droog en koel en warm. In oost-west richting is op de natte structuur ingezet, daarnaast zal het volkstuinenmilieu aansluiten op het binnenmilieu van BuitenStad. De verschillende groene delen van het plan (groene singel en woonhoven) krijgen grote variatie in beplantingen. In deze diversiteit van milieus dragen de gebouwen bij. Het plan zit vol met groene daken en begroeide muren. Daarnaast zullen veel nestvoorzieningen worden meegenomen in de uitwerking van de architectuur.





Participatie met stakeholders

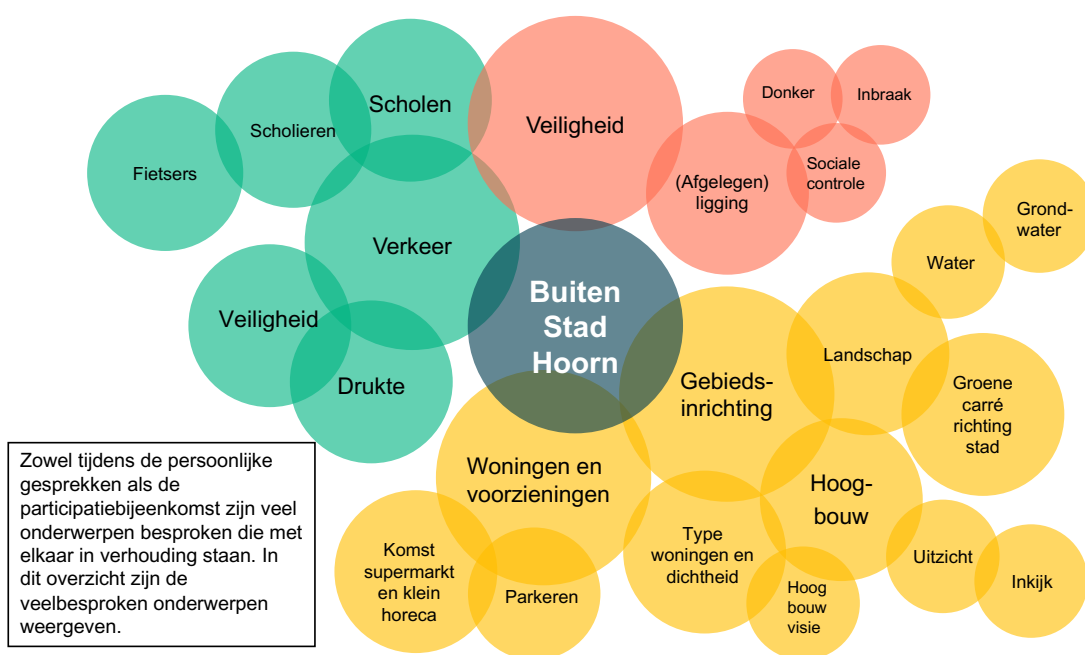
Oktober 2021

Om de de nieuwe wijk optimaal vorm te geven is kennis belangrijk. Deze kennis is in deze eerste fase opgehaald door in gesprek te gaan met de huidige stakeholders in het gebied. 'De selectie' is in gesprek gegaan met deze stakeholders. Daaropvolgend is een participatiebijeenkomst georganiseerd waarbij stakeholders meer informatie kregen over de mogelijke planvorming van de wijk, en vragen, kansen en zorgen konden worden gedeeld.

Een samenvatting van de persoonlijke gesprekken en de participatiebijeenkomst staan in: *Verslag persoonlijke gesprekken en participatiebijeenkomst d.d. 11 november 2021. Zie bijgevoegd document.*

Onderwerpen die ter sprake zijn gekomen

DE
SE
LECT
IE



Bewonersbijeenkomst Mei 2022

Op woensdagavond 11 mei organiseerde STED development een informatiebijeenkomst in de showroom van de Van der Linden van Sprankhuizen garage. Doel van deze bijeenkomst is het geven van een terugkoppeling op de informatie die is opgehaald uit de buurt over de plannen. We wilden de omwonenden laten zien wat we met de input hebben gedaan en hoe de plannen er nu voor staan. Maar ook waren we benieuwd naar de reacties op de plannen.

Het verslag van de bijeenkomst is als bijgevoegd document in te zien, genaamd: *Verslag bewonersbijeenkomst 11 mei 2022 BuitenStad Hoorn*



Onderwijs

- 1 SG Newton
- 2 Tabor College
- 3 Atlas College
- 4 SKH Bazzeroet

Maatschappelijk

- 5 De Makerij
- 6 Werksaam Westfriesland
- 7 Stichting Hulpverlening Vanuit Westfriese Kerken
- 8 Stichting Cristo Vrij-Volle Evangelie

Bedrijven

- 9 Opel van der Linden
- 10 Autoschadebedrijf Dampden BV
- 11 Dapper en Harder Natuursteen
- 12 Auto Tensen Hoorn
- 13 Reus & Partners
- 14 Tekstschrijver Albert
- 15 Heddes Bouw & Ontwikkeling
- 16 Tuincentrum Overvecht
- 17 Hubb Hoorn

Voorzieningen

- 18 Volkstuinder vereniging Hoorn en omstreken
- 19 Crematorium en Uitvaartscenrum Hoorn
- 20 Begraafplaats Het Keern Hoorn
- 21 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Participatie met belanghebbenden stadsbreed Juni 2022

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. 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. zie aparte bijlage met het volledig verslag. Achtereenvolgens spraken [5.1.2e](#) (ontwikkelaar), [5.1.2e](#) (gemeentelijk projectleider) en [5.1.2e](#) (stedenbouwkundige).

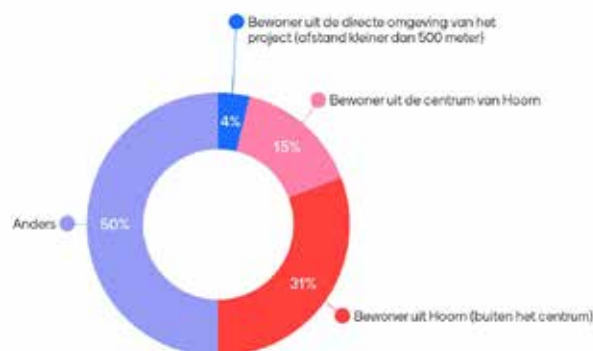
Mentimeter

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. In het verslag staan de uitkomsten van de Mentimeter en een reflectie daarop van de betrokkenen bij het plan BuitenStad Hoorn.

Het verslag van de bijeenkomst is als bijgevoegd document in te zien, genaamd: **Definitief - Verslag informatiebijeenkomst Hoorn**

Hoe is uw relatie tot het project?

Mentimeter



Participatie met belanghebbenden stadsbreed Mei 2023

Woensdag 31 mei 2023 hebben STED Development, SVP architectuur en stedenbouw, Copijn landschapsarchitecten, de gemeente Hoorn en De Selectie omwonenden en geïnteresseerden uitgenodigd voor een vierde bijeenkomst over de ontwikkeling van een nieuwe wijk BuitenStad Hoorn. In overleg met gemeente Hoorn is het spreidingsgebied van de uitnodiging bepaald en zijn alle omwonenden en omliggende bedrijven uitgenodigd door middel van een brief en overige geïnteresseerden; alle inwoners van Hoorn, waren uitgenodigd door middel van een advertentie en artikel in de krant. De informatiebijeenkomst vond plaats in het voormalige Van der Linden van Sprankhuizen garage en is een voortzetting op de eerder gevoerde gesprekken en bijeenkomsten die zijn georganiseerd. Het doel van de bijeenkomst was het informeren hoe het definitieve ontwerp van BuitenStad eruit komt te zien.

Sfeer en conclusie

De sfeer was tijdens de bijeenkomst zeer goed. Er zijn zorgen geuit over omgevings-/verkeersgeluid. Er worden kansen gezien ten aanzien van het bouwen van betaalbare woningen in de gemeente en het levendig maken van het gebied en het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent.

Het verslag van de bijeenkomst is als bijgevoegd document in te zien, genaamd: ***Verslag informatiebijeenkomst 31 mei 2023***



Omgeving

Is er getoetst op juridische hoogtebeperkingen?

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

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

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

In een eerder onderzoek zijn al diverse varianten van de massa van de toren doorgemeten. Het blijkt dat de voorkeursvariant met het rijzige volume aan de noord-oost kant en de vertrapping naar de binnenzijde qua windklimaat ook de beste resultaten geeft. Daarnaast is door het toevoegen van een uitgekijnde terreininrichting met beplanting het te verwachten windklimaat in het plangebied sterk verbeterd, waardoor een beoordeling 'slecht' voor doorlopen en een overschrijding van het gevaarcriterium kan worden voorkomen. Er is in die situatie overal sprake van een goed tot matig windklimaat voor het criterium doorlopen. De studie naar de verschillende torencomposities is na de volgende pagina weergegeven.

invloedsfeer schiphol: BuitenStad ligt buiten deze contour



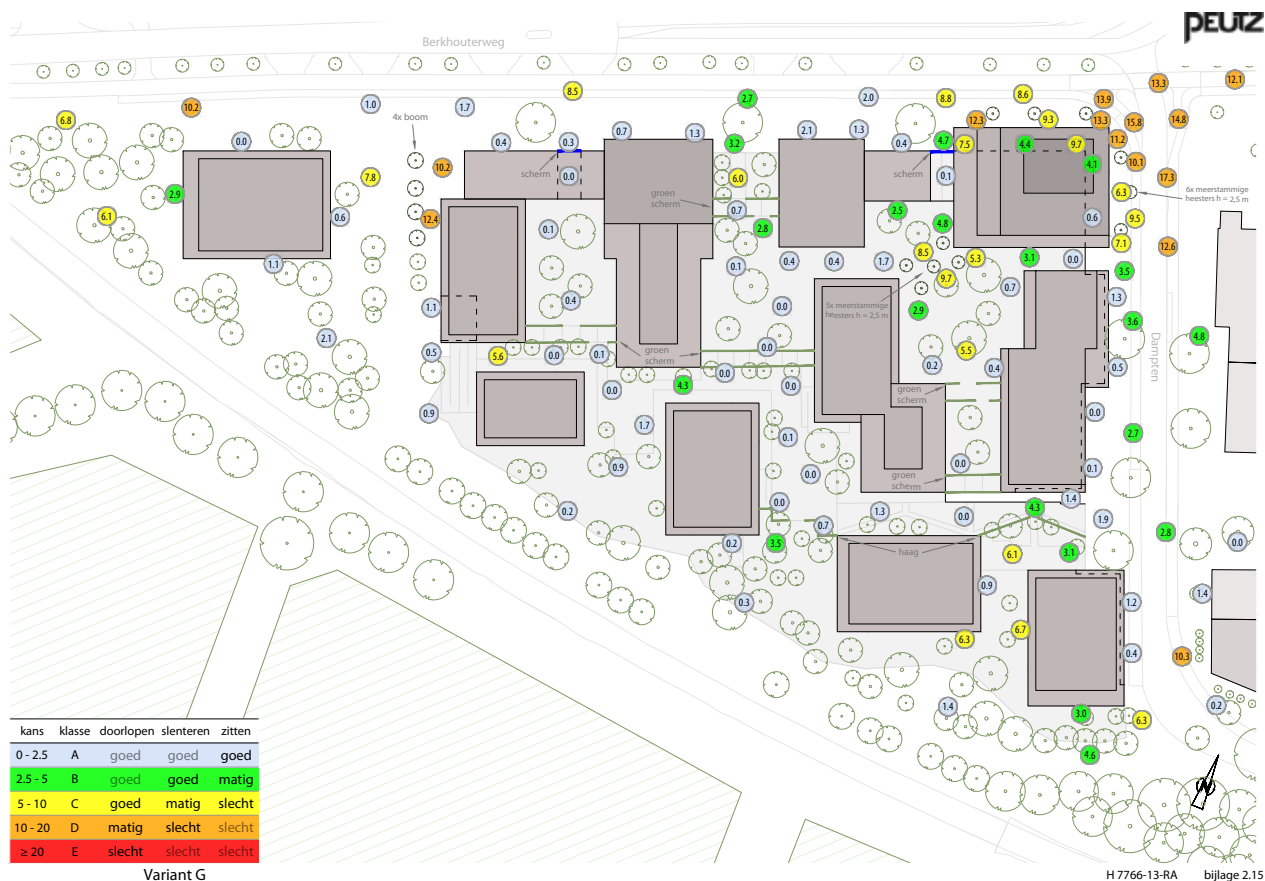
maquette t.b.v. windtunnelonderzoek

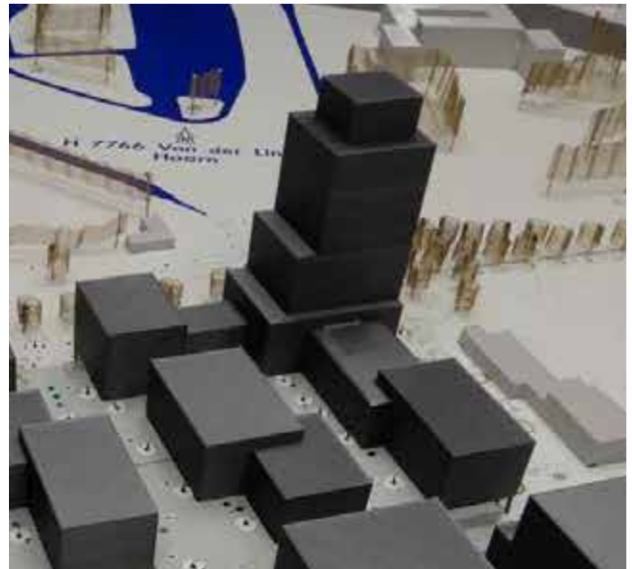
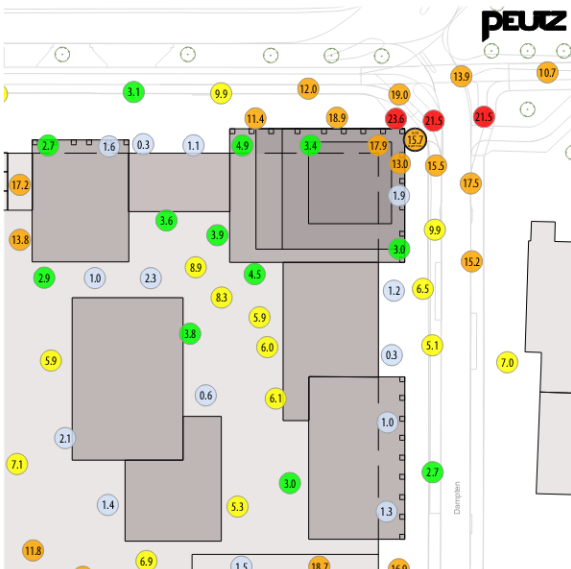


In het rapport van Peutz (H 7766-13-RA-002) is op bladzijde 18 het resultaat te vinden van het windonderzoek.

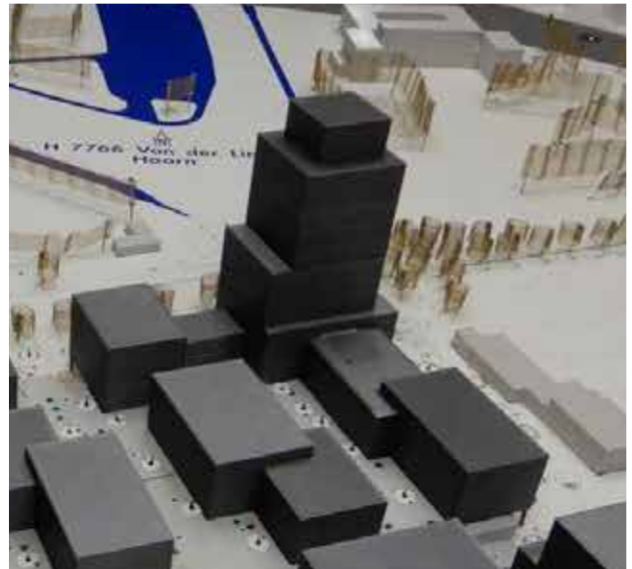
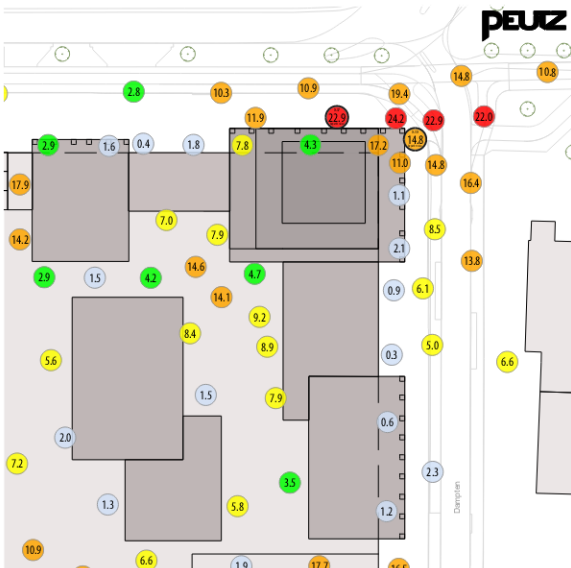
De beoordeling laat zien de het dampstenplein, het zuidtracé, de stedelijke route en twee van de hoven uitstekende scores behaald voor slenteren en zitten. Aan de hand van deze metingen is inzichtelijk welke zones op welke manier ingericht kunnen worden, passend bij het windklimaat. Aan de Berkhouterweg zelf, de hoek van Dampsten met het zuidtracé en het oostelijk hof komen ook iets hogere waarden voor wat matig tot goed wordt beoordeeld voor doorlopen. Rondom de toren, met name aan de noordoost zijde scoort het windklimaat matig op doorlopen. In de uitwerking van de toren is mede daarom een arcade opgenomen waardoor bij de entrees van de woonfuncties en de commerciële ruimte het windklimaat sterk verbetert.

Al met al worden dus goede scores voor het windklimaat bereikt. Een zijn bepaalde aandachtsgebieden gesignaleerd die steeds in ogenschouw genomen moeten worden bij verdere ontwikkeling van het plan, zoals rondom de toren, maar ook het oostelijk hof. De aanbreng van beplanting zoals bomen en heesters heeft significante invloed op het windklimaat en kan dus als ontwerptool nog verder benut worden. Met name ten noorden en oosten van de toren zal extra ontwerpaandacht nodig zijn voor het toevoegen van geschikte typen beplanting om ook hier het windklimaat verder te verbeteren. Dit zal in de volgende planfase verder onderzocht, uitgewerkt en getoetst worden. **p.m. toelichten welke uitgangspunten voor groen nu zijn genomen, zie ook bomenkaartje**

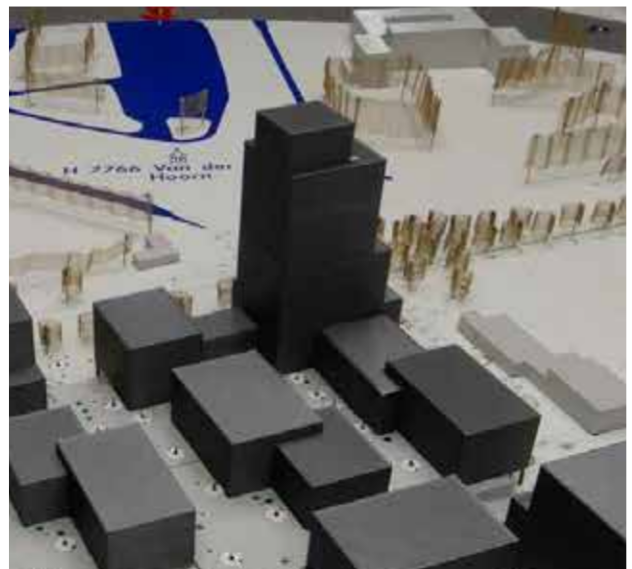
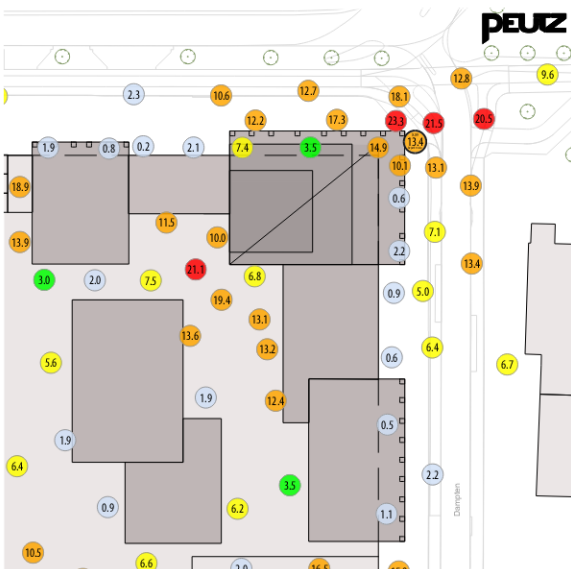




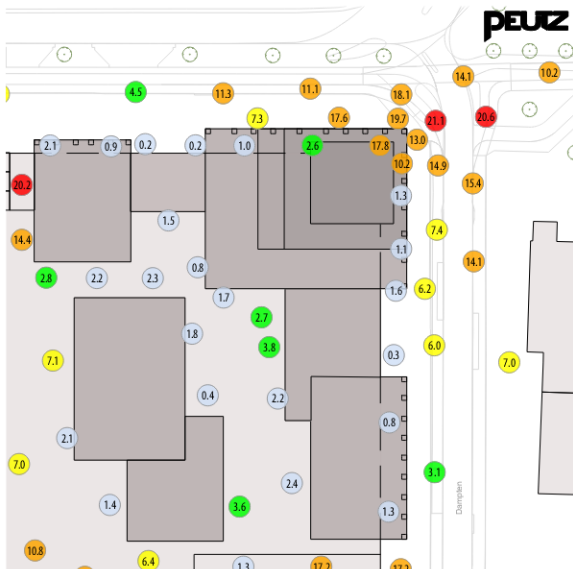
Model 0: stedenbouwkundig plan, toren in noordoost hoek



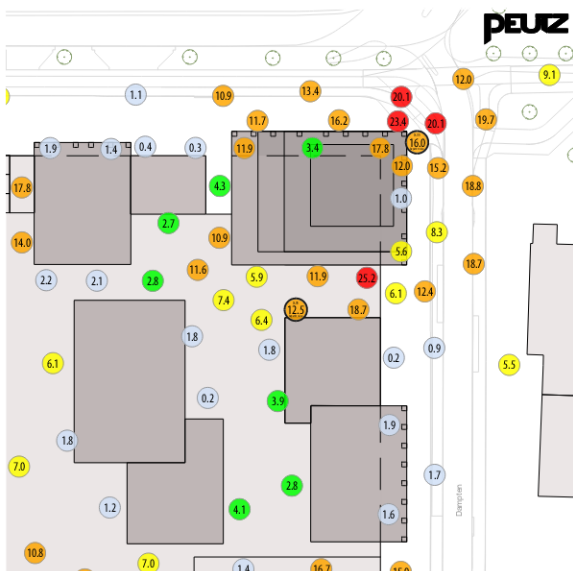
Model 1a: toren centraal op basement



Model 1c: toren gespiegeld: rijzig naar hofzijde, aftrappend naar noordoosten.



Model 2: basement verbreed



Model 3: toren losstaand, zonder windschermen

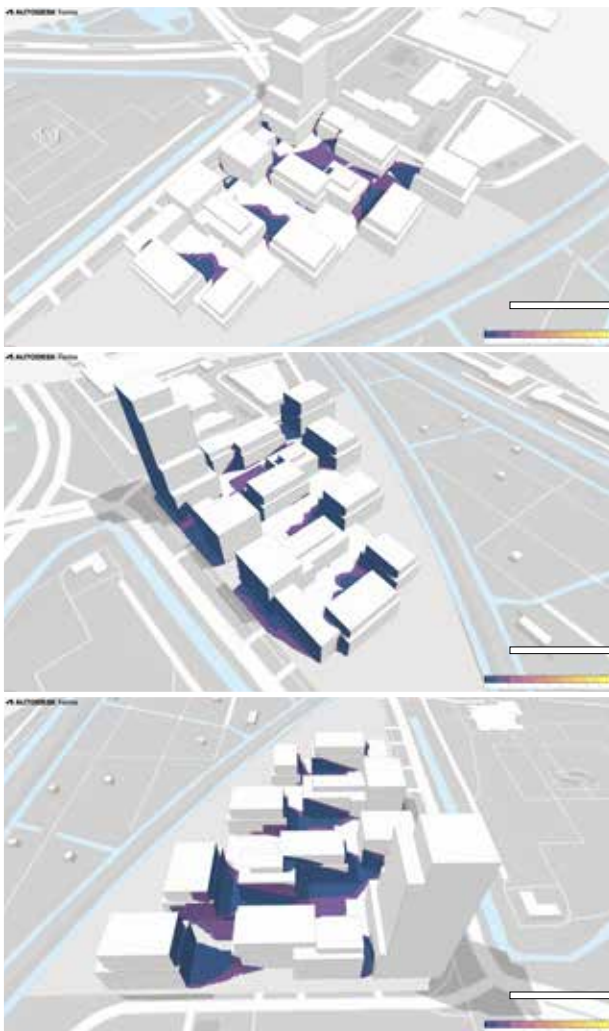
Studie torencomposities

Het concept van de toren als een stapeling van blokken is op meerdere manieren uit te werken, de stapeling kan namelijk op verschillende manieren gebeuren. Stedenbouwkundig is er de visie een rijzig volume te creëren richting het noordoosten, oftewel de provinciale weg, en aftrappend en versprongen richting het zuidoosten en het plan. De vraag was echter of dit concept ook windtechnisch het meest voordeling is. Bijgevoegde metingen laten zien dat een andere stapeling van de toren geen betere resultaten oplevert. Met name aan de hofzijde neemt de wind (te verwachten) toe naarmate de toren meer richting het hof schuift. Echter leveren deze varianten tegelijkertijd geen verbetering op aan de noordoost-zijde richting de Berkhouterweg en het fietspad. Deze plek blijft in iedere variant kritisch, terwijl de voorkeursvariant (model 0) een goed windklimaat oplevert in het hof zelf. Daarnaast laat model 3 zien dat een model zonder windschermen, naast de toren, een flink windtunneleffect oplevert op het dek. Windschermen zijn op deze plekken dus noodzakelijk. Let op: deze windstudies zijn nog zonder toepassing van groen, wat ook nog een flinke verbetering van het windklimaat oplevert.

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.

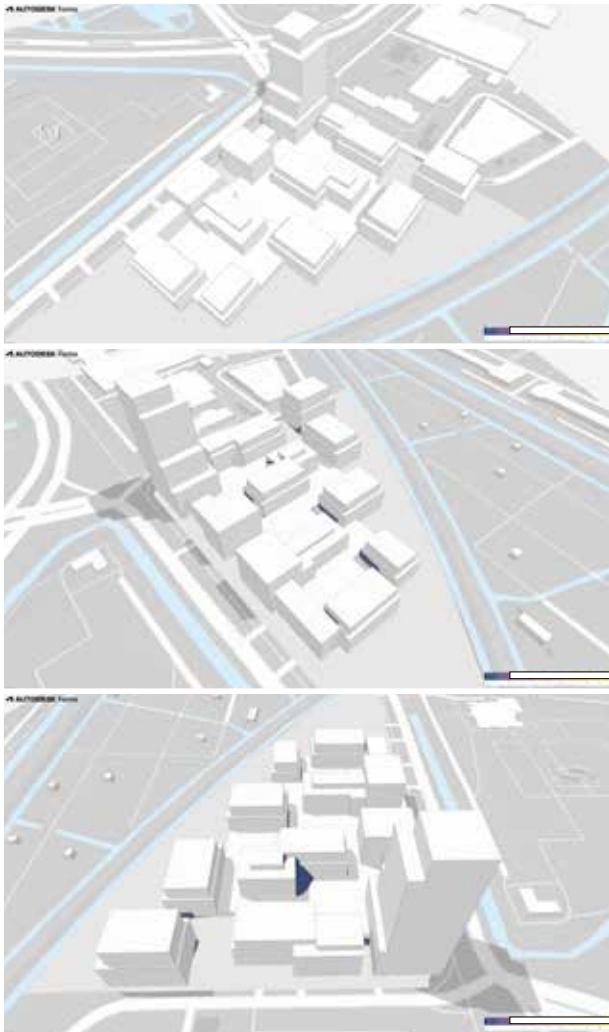
De lichte TNO-norm houdt het volgende in: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober in het midden vensterbank binnenkant raam. De normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht.

De bestaande woningen in de omgeving ondervinden geen hinder van het plan. De woningen aan de overzijde van het spoor en de volkstuinten aan de zuidzijde liggen gunstig gepositioneerd t.o.v. de zon en op grote afstand (meer dan 120 meter op de kortste afstand). Zie ook pagina 58-59. Op het niveau van de woningen in het plan zelf is op dit moment in globale zin iets te zeggen over de te behalen norm, maar nog niet specifiek per woning. Daarvoor is een verdere uitwerking van de gebouwen en de typologieën nodig. De toets per woning zal in de verdere planontwikkeling bij iedere fase gedaan worden. Wel is dus in globale zin een toets gedaan door middel van het programma 'Forma'. Hier is op de stedenbouwkundige massa geprojecteerd welke gebieden minder dan 2u zonlicht per dag ontvangen op de dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober. De resultaten zijn hieronder weergegeven. In de basis is het stedenbouwkundig plan echter zo opgezet dat binnen de hoge dichtheid van het plan veel zonlicht de hoven kan betreden door de open structuur richting het zuiden. De bebouwing aan de noordzijde creëert een gewenste stedelijke wand, die ook als afscherming van de woonhoven dient. Deze wand resulteert in een aandeel noord georiënteerde woningen in het plan. De toren en de twee andere hoogteaccenten spelen niet of nauwelijks een rol in de bezonning van de woningen door hun positionering, de schaduwwerking komt dus voort uit de blokken met de basishoogte van 5 á 6 bouwlagen.



19 februari

Op 19 februari staat de zon laag en ligt het plan op sommige plekken flink in de schaduw, maar gelukkig ook op veel plekken niet. In de afbeeldingen hiernaast geven de blauwe en paarse kleur (zie legenda) de zones aan waar minder dan 2u zonlicht per dag valt. Alles wat wit is krijgt voldoende zonlicht volgens de lichte TNO-norm. Alle noordgevels kleuren volledig blauw, wat logisch is en welke volgens de norm dus niet meegerekend hoeven te worden, maar ook in de hoven is veel blauw en paars waarneembaar.



Voorlopige conclusie

Zonder de noord-georiënteerde gevels mee te rekenen, laat deze eerste studie zien dat er kritische plekken in het plan zijn ten aanzien van de lichte TNO-norm. Dit zal per fase getoetst moeten worden.

Oplossingsrichtingen voor de volgende fase zijn:

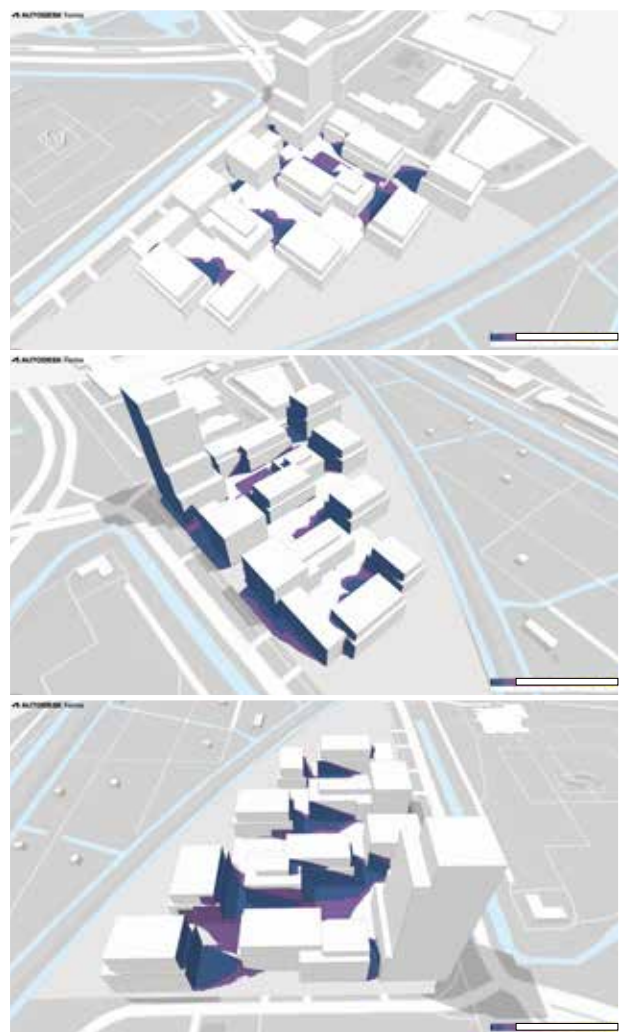
- Onderzoeken galerij-typologie op kritische plekken, zodat een tweezijdige oriëntatie ontstaat, om daarmee aan de norm per woning te voldoen.
- Waar mogelijk inkrimpen van de stedenbouwkundige massa voor meer ruimte voor zonlicht.
- Onderzoeken maisonnettetype, zodat op eerste verdiepningsniveau wel aan de norm voldaan wordt.
- Herpositioneren van hoofdentree's naar de kritische plekken, om zo de woningen mogelijk op een gunstigere positie te krijgen.
- Waar een woning echt niet voldoet aan de norm, zoeken naar compensatie in de buitenruimte / volwaardige 'sunspots' binnen het plan.

21 juni

Op de langste dag van jaar ziet de studie naar de lichte TNO-norm er erg gunstig uit. Zelfs de noord-gevels vangen grotendeels meer dan 2u zonlicht. Slechts in de plinten van enkele gebouwen wordt niet aan de norm voldaan. In het meest oostelijke hof ontstaat een hoek in de oksel van het gebouw waar niet voldoende zonlicht valt, dat is de enige plek waar een grotere blauw/paarse vlek waarneembaar is.

21 oktober

Deze datum geeft nagenoeg dezelfde resultaten als de studie naar 19 februari, dat is ook niet gek, want beide dagen zijn evenver verwijderd van de kortste dag van het jaar.



Lichte TNO-norm omgeving

Bijgevoegde schaduwdiagrammen laten zien dat de schaduweffecten van BuitenStad richting de omgeving voldoen aan de lichte TNO-norm. Overal in de omgeving wordt ruimschoots voldaan aan de eis van minimaal 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, met name ook vanwege het feit dat er in de directe nabijheid van BuitenStad geen andere woningen aanwezig zijn.



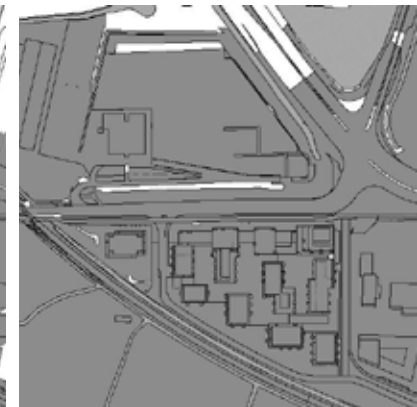
22 dec. 9.00



12.00



22 dec. 15.00



18.00



21 maart 9.00



12.00



21 maart 15.00



18.00



21 juni

9.00



12.00



21 juni

15.00



18.00



23 sept

9.00



12.00



23 sept

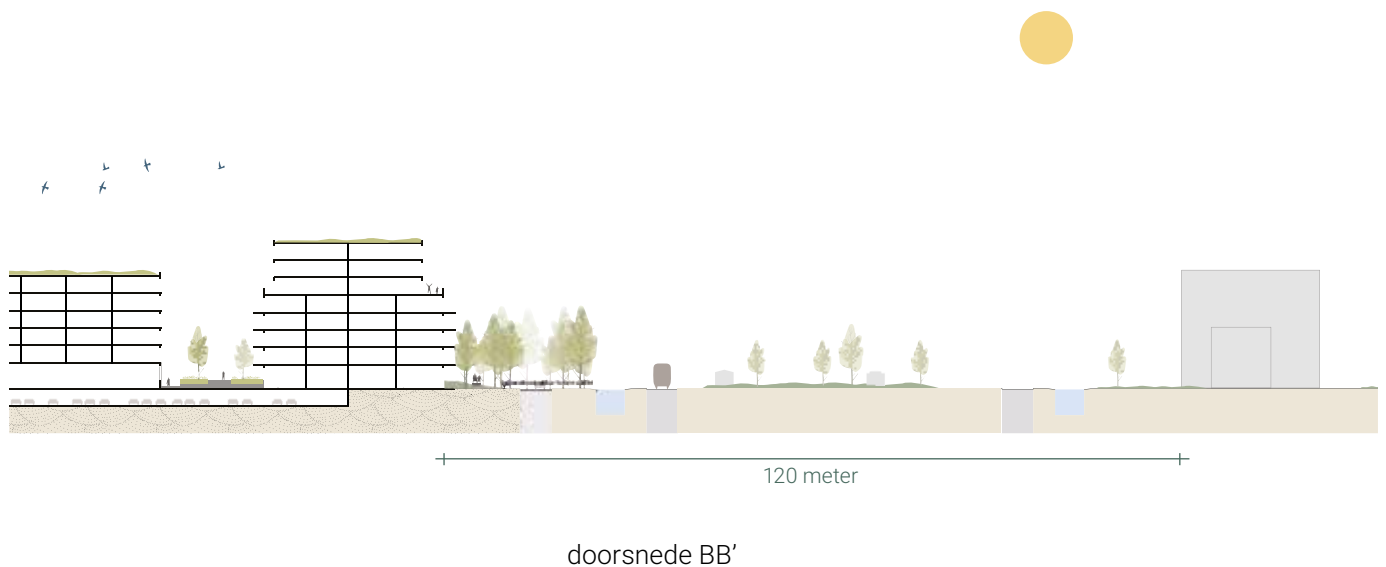
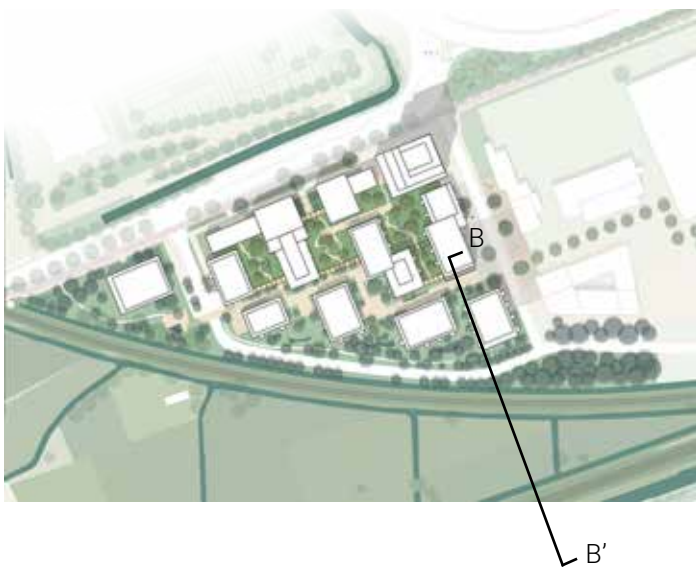
15.00



18.00

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

Rondom BuitenStad zijn geen directe omwonenden. Aan de overzijde van het spoor aan de zuidzijde zijn op ca. 120 meter de eerste woningen gepositioneerd (zie doorsnede BB')



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

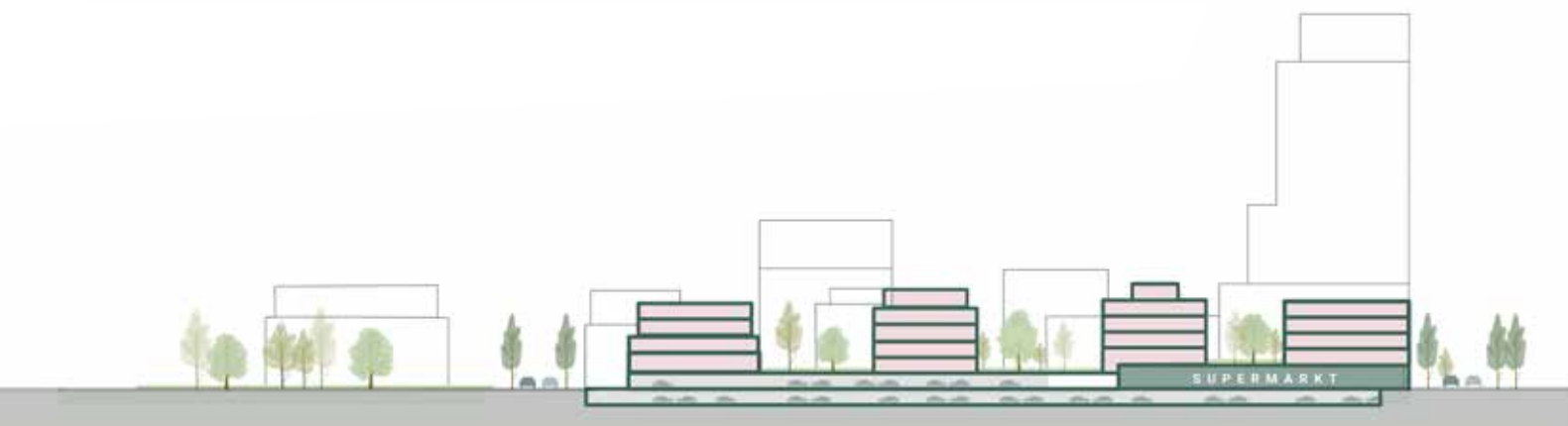
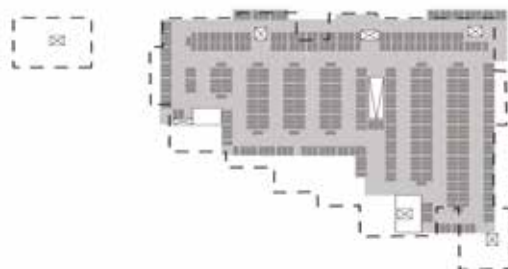
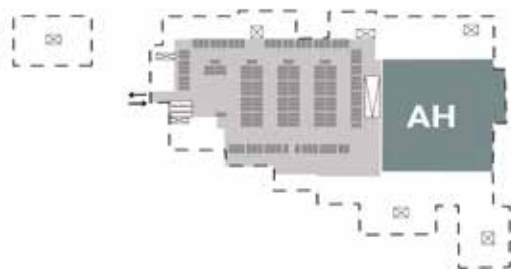
Parkeren auto's

Alle auto's van BuitenStad Hoorn staan in een gebouwde parkeervoorziening op de locatie, er zijn dus géén auto's in het zicht. Het parkeren is verdeeld over twee lagen, één laag sluit aan op de supermarkt op de begane grond, de andere laag ligt volledig ondergronds. Boven op de parkeergarage wordt een groen dek aangelegd, hierdoor krijgt de locatie ondanks de hoge bebouwingsdichtheid een hele groene uitstraling. Het dekniveau kent verschillende hoogtes en trapt net als de bebouwing af richting het spoor. Door de kleine hoogteverschillen ontstaat

variatie in plan qua karakter en sfeer van de onbebouwde ruimtes. Zo verloopt de openbare ruimte van openbaar via semi-openbaar en semi-privé naar privé.

Omdat we goede fietsvoorzieningen aanbieden in BuitenStad is in overeenstemming met de gemeente gekozen voor een lage parkeernorm.

De parkeerbalans en onderliggende berekening is opgenomen in een aparte bijlage, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen bewoners, bezoek en winkelend publiek.



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

Energie

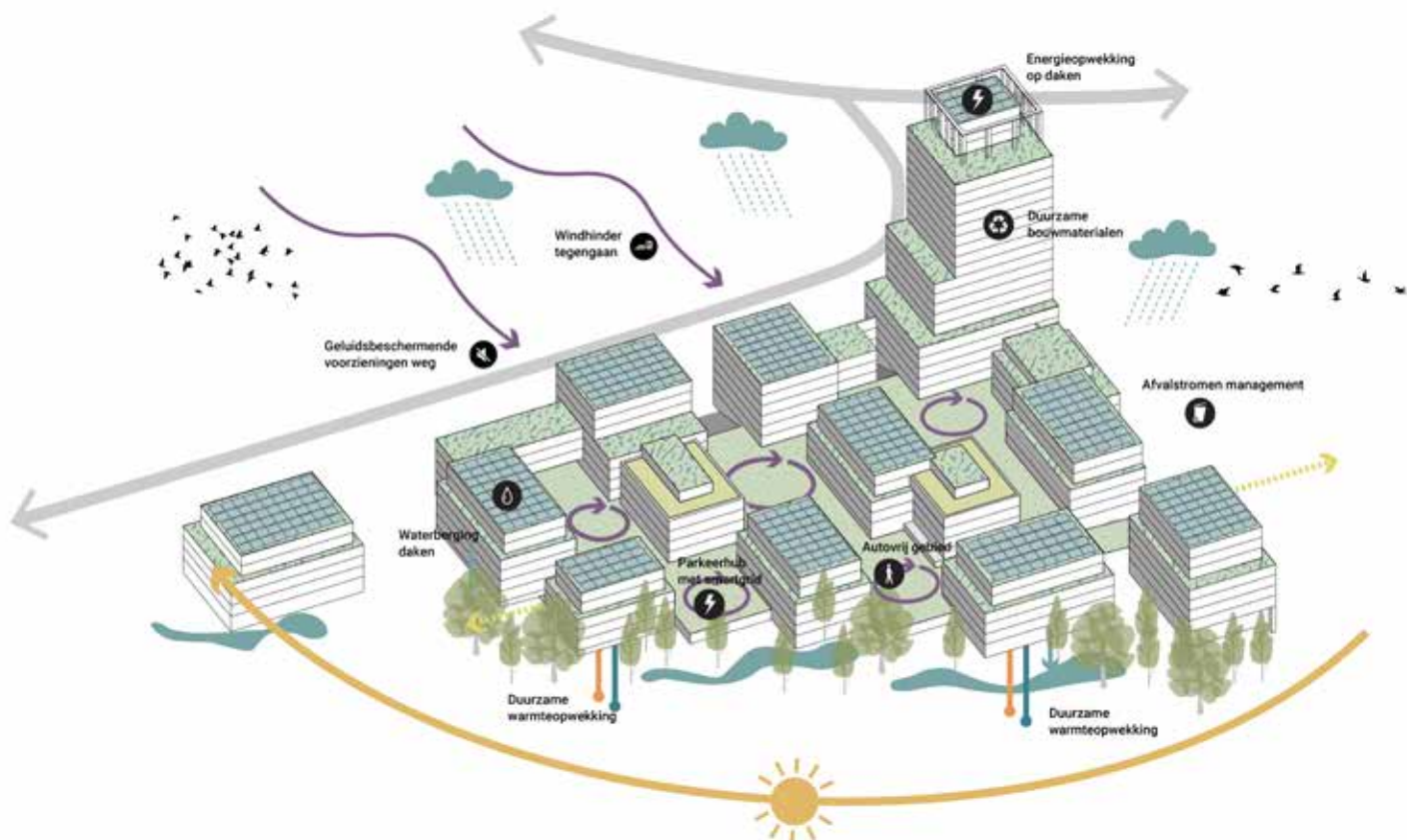
Middels een collectieve WKO-bron wordt BuitenStad voorzien in de warmte- en koudevraag. De mogelijkheid bestaat om de capaciteit van de WKO uit te breiden ten behoeve van naastgelegen gebieden. In de energiebehoefte van dit systeem wordt voorzien middels zonnepanelen en aansluiting op het stroomnet. De totale hoeveelheid zonnepanelen zal worden bepaald door de BENG en de beschikbare ruimte. Overcapaciteit aan zonnepanelen wordt ingezet voor algemene voorzieningen en daarna pas voor individuele woningbouw. Uitgangspunt is BBL en de BENG.

Duurzaam bouwen

Er wordt een analyse gemaakt van aanwezig reststoffen binnen de plangrens en de mogelijkheid voor hergebruik als "granulaat, reststof, restcomponent, bouwelement en bouwdeel". Op basis hiervan wordt een besluit genomen welke grondstoffen we binnen het plan kunnen hergebruiken.

Geluid

Een belangrijk punt in de ontwikkeling is de geluidbelasting van de Rijksweg A7, de Provinciale weg en van het spoor. De geluidsbelasting vanwege de A7 overschijft de maximale ontheffingswaarde. Derhalve dient dus een deel van de gevels georiënteerd op de A7 'doof' te worden uitgevoerd.





1. Parallelweg/A7 (Wognum-Hoorn)



2. polderlandschap

Landschappelijke inpassing

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

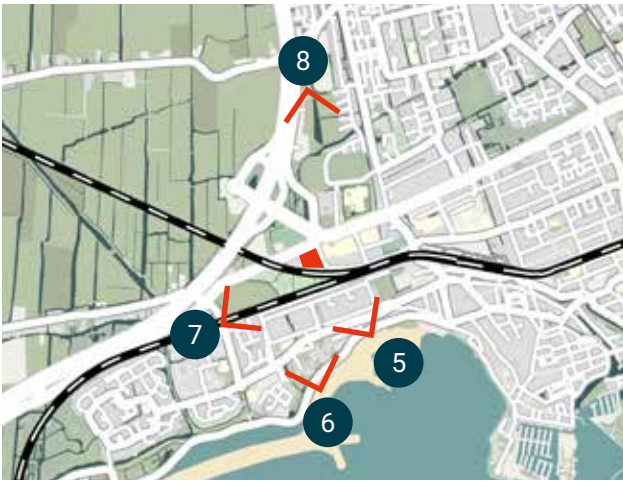


3. Berkhout

niet zichtbaar



4. Vissereiland



5. Westerdijk



6. Westerdijk

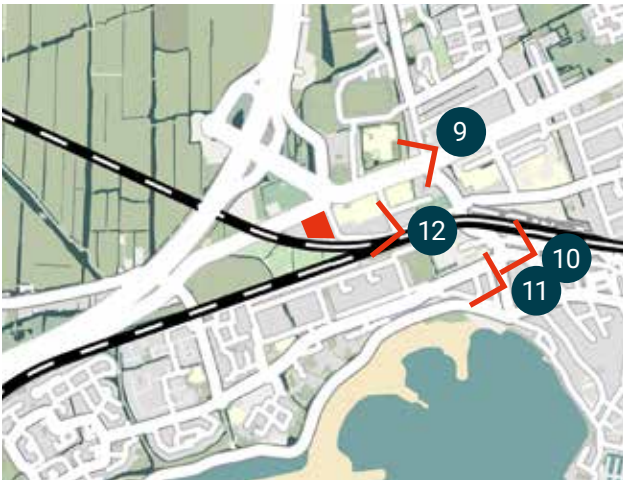


7. Spoor (west)

niet zichtbaar



8. Van der Valk hotel / A7 (noord)



9. Hof van Hoorn



10. Kop van veemarkt

Stedelijke inpassing

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

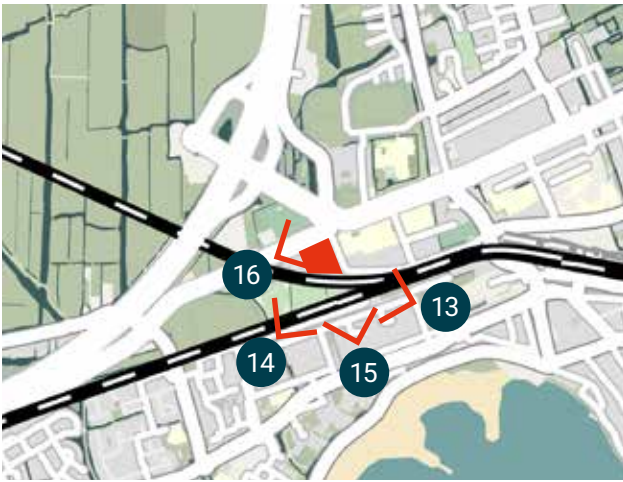


11. Vale Hen

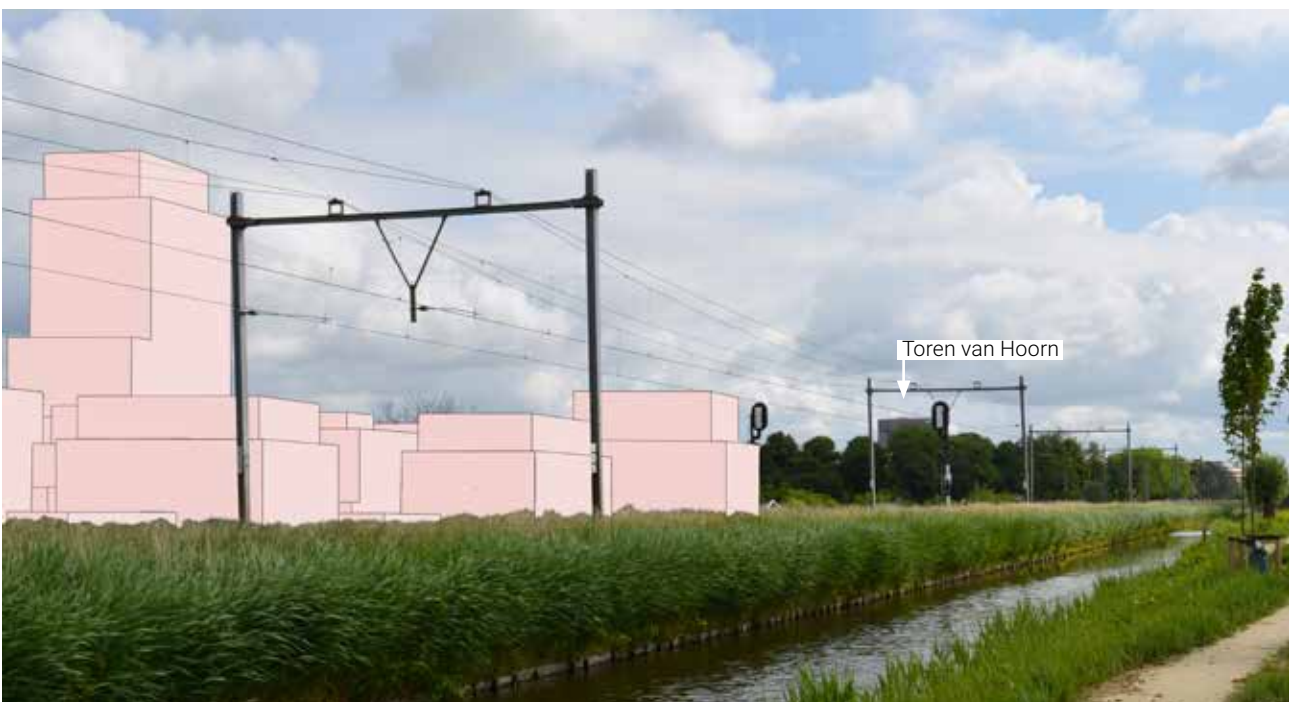
niet zichtbaar



12. Dampten



13. Siriusstraat (oost)



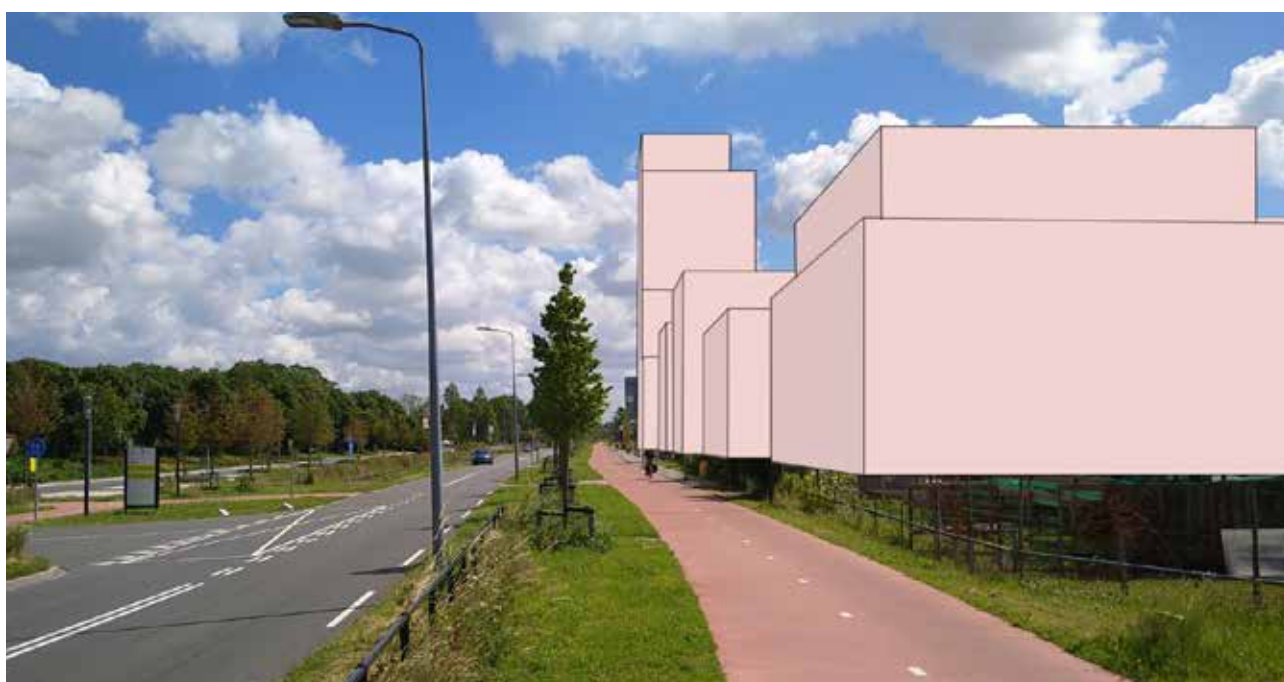
14. Noorderlicht

Inpassing directe omgeving

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



15. Sirinstraat



16. Berkhouterweg (west)



Vormgeving

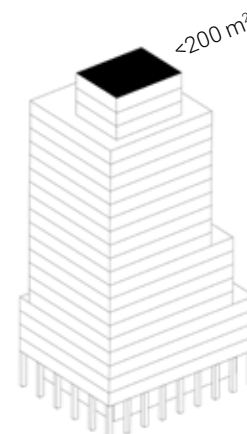
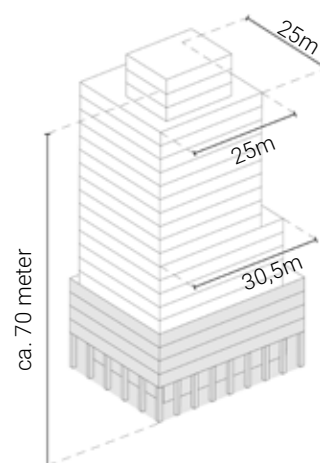
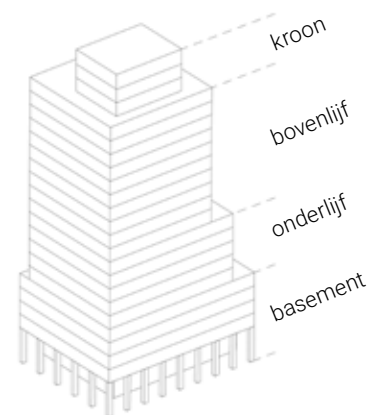
Alle hoogbouw boven 12 lagen moet een slank bouwvolume zijn, waarbij de hoogte 2,5x de breedte van een geveldeel is.

De volumeopbouw van de toren kent een concept van een stapeling van blokken met een basement, onderlijf, bovenlijf en kroon. Naar boven toe verjongd het bouwvolume sterk. Het ontwerp trapt af richting het plan en richting de zon en heeft zo een schaalverkleining in zich richting de woonhoven. Aan de kruispunt met de provinciale weg toont de toren zich rijzig en slank, als een landmark voor de stad. Voor het ontwerp van de toren is er rekening mee gehouden dat het onderlijf en bovenlijf samen (beginnende vanaf de 7e bouwlaag) de gewenste slankheid hebben. Het basement doet mee in de stedelijke basishoogte aan het Damp-tenplein en Berkhouterweg en voldoet vanuit die visie niet aan de slankheid van de toren.

De toren is ca. 70 meter hoog, wat inhoudt dat de slanke delen van de toren (gemiddeld) 28x28m mogen zijn volgens de vuistregel. ($70 / 2,5 = 28\text{m}$). In het ontwerp stedenbouwkundig plan is het onderlijf 30,5x25m en het bovenlijf 25x25m. Dat maakt dat de west- en oostgevel 25m breed zijn, en de noord- en zuidgevel gemiddeld 27m breed (gemiddelde van 10×25 en $5 \times 30,5$). Daarmee vallen alle vier de gevels (gemiddeld) binnen de 28m-grens voor een slanke toren van deze hoogte.

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

De bijzondere top is als een sterk verjongde kroon benoemd met een plat dak-afdekking kleiner dan 200m². In het huidige ontwerp is de 200 m² precies opgezocht.





Vanwege het streven naar variatie in de bebouwing en een wisselend straatbeeld, zijn in de visie Hoornse Hoogte maximale afmetingen gegeven waaraan nieuwe bebouwing moet voldoen: gevels hebben een maximale lengte van 30m en accenten tot 8 lagen zijn maximaal 16 meter breed. Breder kan, onder voorwaarde van een setback op maximaal 15 meter hoog.

Het kaartje hierboven laat (in rood) zien welke gevels langer zijn dan de genoemde 30 meter. Dit is bij 13 gevels het geval, waarbij (afgerond naar boven in hele meters) 6x 1 meter wordt overschreden, 5x 3 meter wordt overschreden en 2x 6 meter. De reden van overschrijding van de 30 meter gevellengte, is de opzet van alle woonblokken op een 5,4m- en 8,1m -ontwerpstramien vanwege de onderliggende parkeergarage. Met dit stramien kunnen efficiënt parkeerplaatsen worden ingepast, waardoor aan de totale parkeernorm voor de woningen en de supermarkt voldaan kan worden. Ook het beoogde woonprogramma vanuit de nota van uitgangspunten van de gemeente Hoorn kan op deze manier goed geplaatst worden in de opgezette ontwerpstramien.

Rekenvoorbeelden: De gevels van 33 meter komen voort uit $4 \times 8,1m + \text{gevelpakket van } 2 \times 0,3m = 33m$. De gevels van (afgerond) 31 meter komen voort uit $3 \times 8,1m + 1 \times 5,4m + \text{gevelpakket } 2 \times 0,3m = 30,3m$. De gevels van 36 meter komen voort uit $3 \times 8,1m + 2 \times 5,4m + \text{gevelpakket } 2 \times 0,3m = 35,7m$

De grootste overschrijding vindt dus plaats in het basement van de toren, waar het basement in relatieve zin een beperkte lengte heeft ten opzichte van de grote hoogte van de toren van 70 meter. De extra reden voor het bredere basement is het reduceren van windhinder door het realiseren van extra dakvlak. Onderzoek in de windtunnel heeft uitgewezen dat dakvlakken van meer dan 5m diepte efficiënt de wind breken. Het bredere basement zorgt voor een ruim dakvlak ten opzichte van de slankere bovenbouw en draagt daardoor actief bij aan een windluw binnenhof.

Het doel van de maximale gevellengte vanuit de visie Hoornse Hoogte is een gevarieerd en wisselend straatbeeld. De stedenbouwkundige opzet van BuitenStad heeft hetzelfde doel. Het zorgt in de basis voor een nieuw stuk stad dat doorwaadbaar is, waar routes doorheen lopen en waar veel verrassende doorzichten ontstaan naarmate met door hen plangebied heenloopt. Een plan met veel ruimtelijke variatie, verschillende plekken en sferen. De langere gevels begeleiden de looproutes door het plan. Naast de langere gevels bevinden zich echter ook veel korte gevels in het plan, die elkaar afwisselen. De gemiddelde gevellengte valt daarbij ruim onder de 30m (=24,5). Het royaal aanwezige groen in het plan doet ook veel. Bomen en struiken worden op ooghoogte ingezet om bepaalde geveldelen af te schermen (privacy woningen) en worden bij hoofdentrees juist weggelaten. De groeninpassing zorgt dus actief voor een kleinere korrel in het plan en een afwisseld beeld. Het stedenbouwkundig concept kan de minimale overschrijding van de 30 meter in ruimtelijke zin dus goed aan. In de massa's zorgen veel verspringingen in rooilijn in het merendeel van de gevels al voor de gewenste kleinere schaal.

Waar dit in het stedenbouwkundig plan niet is gelukt, daar zal door middel van architectuur en positionering van specifieke functies een extra schaalverkleining worden toegevoegd in de verdere uitwerking van de gevels. Deze zijn in zwart in bovenstaande afbeelding omschreven. De volgende zaken zullen daarnaast worden verwerkt om gestalte te geven aan visueel kortere gevels: sterke gevelgeleding naar kleinere beukmaten met diepere negges in de plinten, (opklimmend) groen op strategische posities bij de gevel om het visuele beeld te breken en terugliggende hoofdentree's die in de lange gevels worden gepositioneerd en zo de feitelijke lengte op ooghoogte verkorten. Daarnaast liggen de langste gevels in de basis aan de grotere open ruimtes van het plan, zodat de verhouding ruimte vs. gebouw toch goed is. Dit is voor iedere gevel goed bekeken. In het midden van het plan zorgen begroeide pergola's in sommige gevallen voor het visueel opknippen van gevels op ooghoogte.

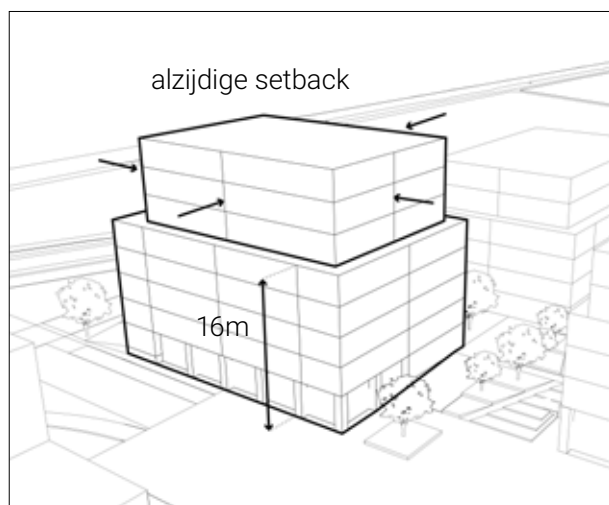
De wens van een kleinere korrel geldt voor alle soorten bebouwing, maar wordt extra relevant bij lange straatwanden. In die zin zijn de gevelwanden van de Berkhouterweg en aan het Dampdenplein het meest kritisch in dit plan. Aan de Berkhouterweg komen extra elementen voor die de korrel verkleinen van de blokken die langer zijn dan 30 meter: een onderdoorgang met trap vanaf straatniveau richting het meest westelijke dek, zorgt voor een ruimtelijke knip in het blok met een gevellengte van 33 meter. Het basement van de toren van 36 meter lang wordt voorzien van een overhoekse arcade van twee verdiepingen hoog. Op maaiveld-niveau wordt de gevel van 36 meter door de arcade dus ingekort tot 30,5m. De transparante plint krijgt levendige functies met de hoofdentree voor de toren en commerciële voorzieningen. Zo wordt een dynamische en open uitstraling gewaarborgd. Aan de dekzijde wordt de gevel van 36m opgeknipt door een aan te brengen geluidsscherm, waardoor optisch 30,5m waarneembaar is.

De lange gevel aan het Dampdenplein is 31 meter lang. Op de hoek van dit gebouw, aan het plein, zal een commerciële functie komen in de plint met een transparante gevel. Dit zorgt op ooghoogte voor een visuele knip in architectuur tussen deze functie en de woningen daarnaast. Dat verkort optisch de gevellengte.

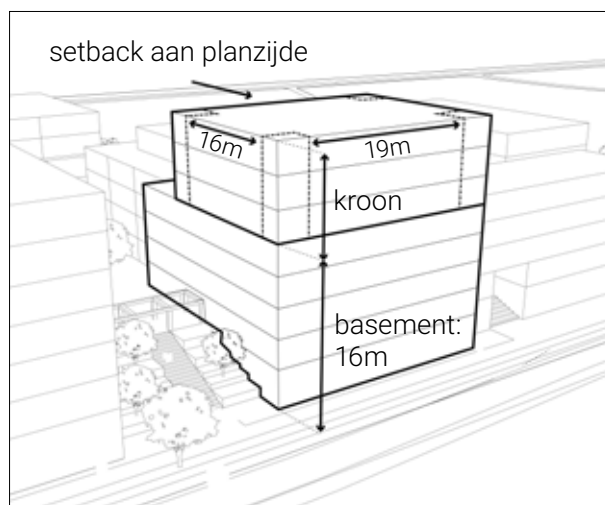
Hoogteaccenten

De visie Hoornse Hoogte schrijft ook over accenten van 8 lagen hoog. Deze mogen maximaal 16 meter breed en 30 meter hoog zijn. Het mag breder wanneer een setback wordt toegepast vanaf maximaal 15 meter.

BuitenStad kent twee accenten van 8 bouwlagen. Deze zijn beiden lager dan 30 meter, namelijk 25. Ze zijn wel breder dan 16 meter, dus is een setback vereist. Vanwege de extra hoge begane grond (1m extra), beginnen deze setbacks op 16 meter hoogte, i.p.v. 15 meter, maar wel vanaf de vijfde verdieping.



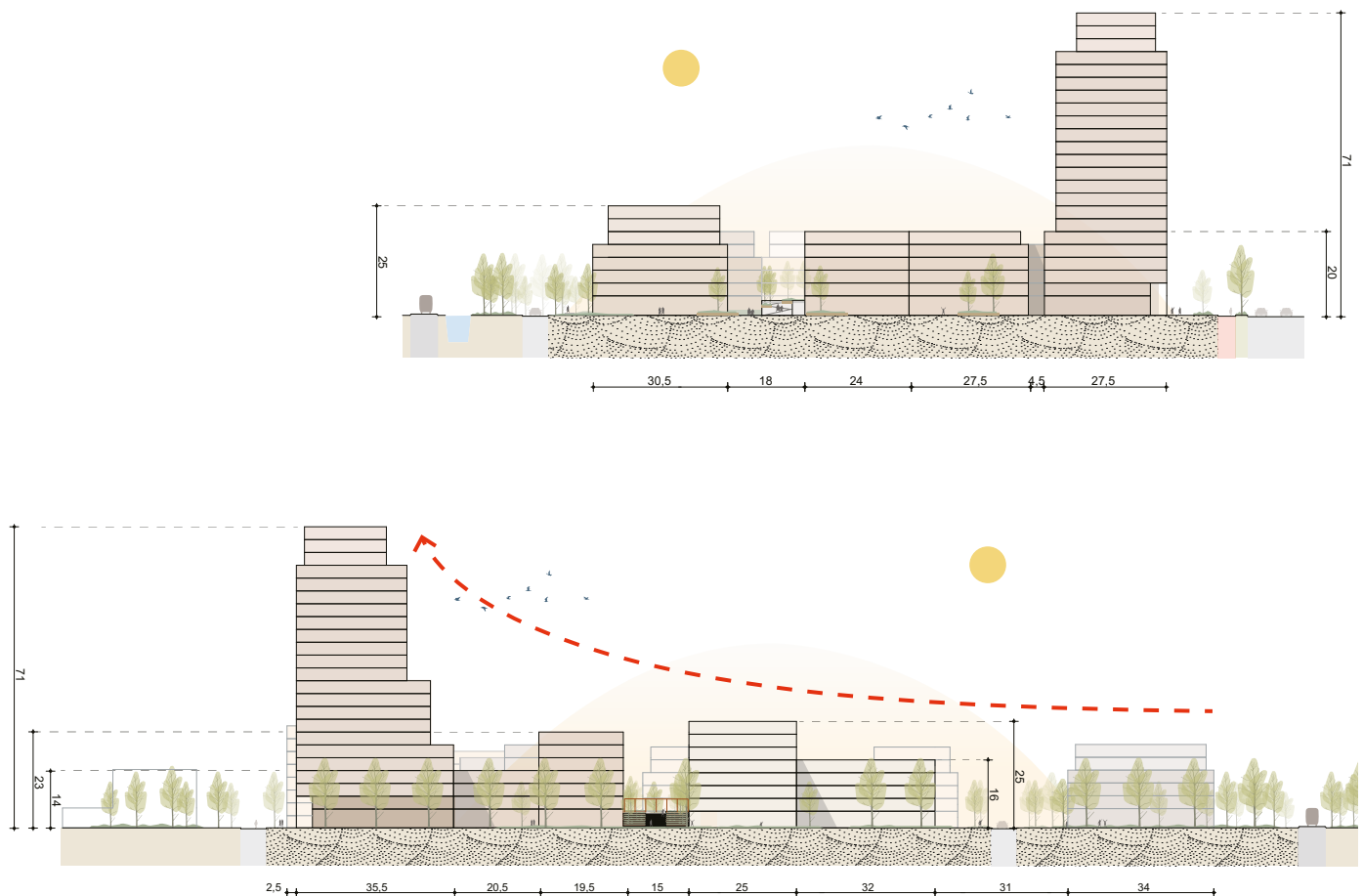
Het hoogteaccent aan het Dampdenplein/zuidtrace heeft een alzijdige setback, beginnend vanaf 16m. De setback heeft een minimale diepte van 1,5 meter. De setback zal anders gematerialiseerd worden dan de onderbouw voor extra contrastvorming. Daarmee gaat het lage volume het straatbeeld bepalen.



Het hoogteaccent aan de Berkhouterweg heeft een enkelzijdige setback, beginnend vanaf 16m. Aan de Berkhouterweg doet het volume mee in de gewenste stedelijke wand, in het brede profiel van de weg. De setback is juist extra ruim aangebracht aan de planzijde in overleg met afdeling stedenbouw van de gemeente, omdat hier de dichtheid van woningen het meest kritisch is. Aan de 'voorkant' is feitelijk geen setback aanwezig in de massa, maar toch zal met bepaalde ingrepen ervoor worden gezorgd dat het lage volume het straatbeeld bepaald. In de kroon komen loggia's in de hoeken, die de hoeken een stuk luchtiger maken in het beeld. De gevelafstand tussen de loggia's wordt daarbij 16 en 19m. Daarnaast zal in architectuur een duidelijk verschil worden gemaakt tussen basement en kroon, qua gevelgeleding en materialisatie.

Deze aanzichten van gevelwanden Dampdenplein en Berkhouterweg laten een stedelijk karakter zien van geschakelde bouwblokken. Deze variëren in hoogte en breedte van elkaar en verspringen in rooilijn voor een afwisselend beeld en kleinere korrel. Langs de Berkhouterweg is een opbouw waarneembaar, waarbij de bebouwing vanaf de spoorwegovergang steeds hoger wordt tot aan het kruispunt met de provinciale weg. Hier staat als sluitstuk de toren gepositioneerd. De stapeling van blokken, waaruit de toren bestaat, stapelt ook in deze richting mee, dus van laag naar hoog richting het kruispunt.

De toren kent dus geen setback op de noordoost-hoek. Dit vanwege de wens vanuit stedenbouwkundig oogpunt een slank en rijzig volume te creëren aan deze zijde. Wel heeft de toren extra rijkdom in zich door de aanwezigheid van een tweelaagse arcade en de kroon. Het volume springt hier intern wel terug. Ook in architectuur zal een verschil in gevelgeleding waarneembaar zijn in de toren, die het volume op subtiële wijze in kleinere delen opknijpt. Dit om de niet aanwezige setback te compenseren.



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

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

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

Vanuit de synergie en de parallele integrale benadering van de opgave, waarbij stedenbouw vloeiend overloopt in de architectuur, ligt het STED's inziens voor de hand dat SVP ook zorg draagt voor de verdere architectonische uitwerking. Binnen SVP werken verschillende architecten aan BuitenStad om voldoende diversiteit in het plan te krijgen.

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

BuitenStad Hoorn is een op zichzelf staande ontwikkeling binnen het Dampden-gebied. De ontwikkelingen van de Poort van Hoorn bieden inspiratie voor de uitwerking van BuitenStad. Daarbij zoeken we net zoals de ontwikkelingen van Poort van Hoorn naar een Hoornse maat en schaal. We maken echter ook een nieuwe buurt met een eigen sfeer en vormgeving die recht doet aan de positie in de stad met de overgang naar het buitengebied. BuitenStad Hoorn zet in op relaxte en groene stedelijkheid waar stad en landschap samen komen.

De poort van Hoorn benoemd gebouwen op bijzondere posities in de stad als bakens en refereert daarbij ook naar de oude binnenstad. Deze bakens worden benoemd als uitzondering op de samenhangende beeldtaal door een afwijking in volume (maat), gevelmateriaal en / of functie. De toren van BuitenStad is in samenhang ontworpen met de overige gebouwen maar werkt ook als een baken voor de stad en krijgt een uitgesproken ontwerp, waarbij met name de plint en de kroon extra aandacht krijgen.

Hoorn is één van de Zuiderzeesteden en was vroeger vooral georiënteerd op het water. Het Markermeer wordt tegenwoordig op meerdere plekken verrijkt met een skyline: zo komt men varende vanaf Hoorn naar Almere eerst langs het havenlicht van Hoorn, daarna langs het historische 'Paard van Marken' waarna in de verte de nieuwe skyline van Almere Duin opdoemt. Ook is tegenwoordig de hoogbouw van het Amstelstation te zien en zelfs Amsterdam-Zuid. Door een nieuw baken toe te voegen aan de skyline wordt Hoorn ook herkenbaar als moderne, groeiende stad waar oud en nieuw samengaan.

De historische verhalen van Hoorn, als zuiderzeestad met de focus op het water, kan als inspiratie gaan dienen om te vertellen in en op het gebouw. Hiernaast enkele voorbeelden hoe details in de gevel ingaan op een eigen identiteit. Op soortgelijke wijze zal in de verdere uitwerking met name in de plint en het basement, maar ook in de kroon visuele aandacht komen voor het verhaal van Hoorn. Een samenwerking met het tegenoverliggende West-Fries archief is daarbij interessant en denkbaar.



Aftrappend, geleed volume



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



Arcade in plint van toren, minimaal 2 bouwlagen hoog



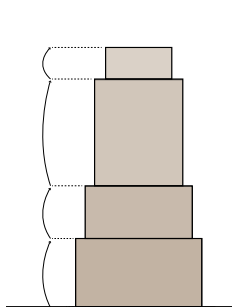
Extra detail vertelt verhaal van Hoorn, met name in plint en basement op ooghoogte



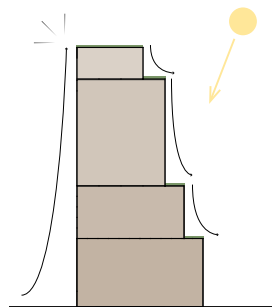
Principe toren

In het beeldkwaliteitsplan zijn principes opgenomen voor de toren. Zie de bijlage voor de verbeelding en principe plattegronden.

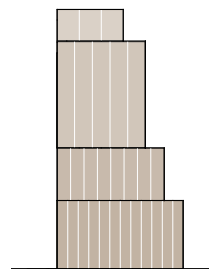
- Het concept bestaat uit een stapeling van blokken, zo past de toren bij de blok-compositie en maat en schaal van BuitenStad
- Het gebouw is 1 architectonisch gebaar
- De toren is alzijdig in kwaliteit, maar ieder aanzicht uniek, rijzig en slank aan de buitenzijdes, getrapt aan de binnenzijde
- De hoogte van de toren is minimaal 2,5x de breedte van het bovenlijf; dit is een minimale verhouding voor een slanke toren. Dit is van toepassing op de gehele toren behalve het basement. Het basement hoort bij de stedelijke wand en basishoogte van BuitenStad.
- De kroon van de toren heeft een afdekking van maximaal 200 m²
- De gevel heeft in hoofdzaak een verticale geleding wat de toren een slank uiterlijk geeft
- De gevelritmiek is verschillend per onderdeel van de toren wat voor een verloop in de gevel zorgt.
- De gevel is terugliggend in de plint en vormt een arcade. Deze is minimaal 2x zo hoog als dat die diep is en is ook minimaal twee bouwlagen hoog.
- De gevel in de plint is actief en transparant, zodat het een overdekt stedelijk interieur vormt
- Privé-buitenruimtes zijn in de toren volledig inpandig, behalve in het basement aan de hofzijde.
- Techniek is inpandig, pv is geïntegreerd in de architectuur
- De materialisatie bestaat uit een combinatie van metselwerk en beton.
- Het verhaal van Hoorn wordt verteld en visueel gemaakt in de plint en basement, dus op ooghoogte. Ook de kroon kan hier op afstand een rol in spelen. Verbijzondering in materialisatie en detaillering is een middel om dat te bereiken.
- Verlichting in de plint (en mogelijk kroon) is daarbij geïntegreerd en onderdeel van de architectuur
- Het windscherm naast de toren heeft een transparante uitstraling en hoort bij het landschappelijk karakter van het plan met opklimmend groen.



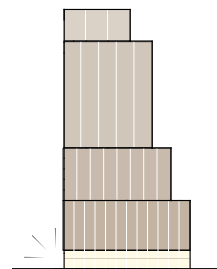
1. de toren is een stapeling van gebouwdelen



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



3. de gevelritmiek verschilt per gebouwdeel

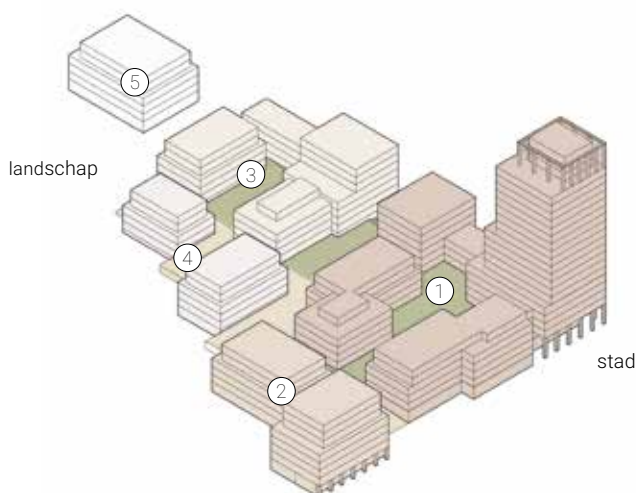


4. plint heeft verbijzondering

Een samenhangend palet

BuitenStad heeft een eigen gebiedsfeer en stelt daarom een samenhangend basispalet voor van lichtere kleuren voor t.o.v. de Poort van Hoorn,;

- Gebouwen hebben een samenhangende warme uitstraling en kleur, het basis materiaalpalet bestaat uit lichte tinten van bruin, brons en beige/zand metselwerk.
- De gekozen materialen dienen een rustig palet te vormen als decor voor het groene landschap.
- Gebouwen in een ensemble hebben dezelfde basiskleur (ton-sur-ton). De ensembles onderling verschillen van elkaar in kleurtoon.
- In de plint wordt hetzelfde materiaal toegepast, maar dan in een ander verband / ritmiek
- In de plint speelt klimgroen een belangrijke rol, als verweving van stad en landschap. Hier dienen bouwkundige maatregelen getroffen te worden om de klimplanten goed te begeleiden
- De kroon/setbacks van de gebouwen worden uitgevoerd in een ander contrasterend materiaal, zoals hout, passend bij het landschappelijke karakter van het plan. De setbacks gaan onderling een samenhangende relatie aan.
- Andere materialen in details als spekbanden, lijsten en dakranden kunnen uit een secundair materiaal bestaan als beton, wat de gevelritmiek versterkt en de architectuur een bepaalde frisheid meegeeft.

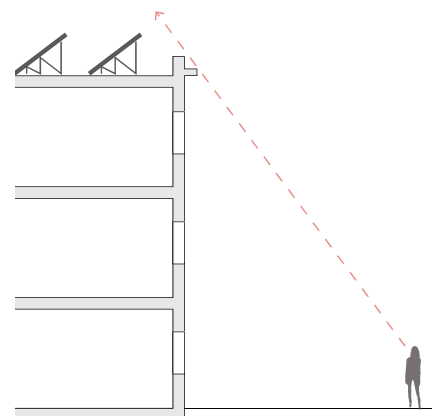


- Er worden duurzame materialen gebruikt die mooi verouderen en passen bij het groene karakter van het plan

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

De gehele bovenste laag van de toren is gereserveerd voor installaties. Hierdoor zullen niet nog eens extra installaties op de kroon komen te staan. Verder zijn in het beeldkwaliteitplan de volgende principes opgenomen voor de 5e gevel:

- Het daklandschap dient mee ontworpen te worden.
- Het dak van het gebouw waar de buurtkamer zich bevindt, wordt mogelijk ingericht als gebruiks dak voor de buurt.
- De zichtbare platte daken worden ingericht als groene daken en/of polderdaken, ook bij gebruik van zonnepanelen.
- De dakrand en de positie van de installaties zijn zodanig vormgeven dat ze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.
- Dakinstallaties blijven zo veel mogelijk uit het zicht of worden architectonisch onderdeel van het gebouw



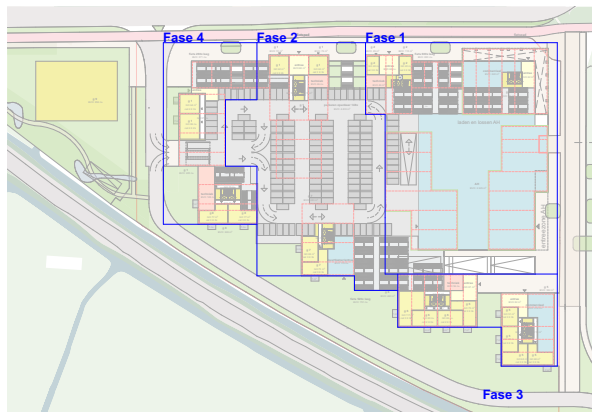
installaties niet zichtbaar vanaf maaiveld



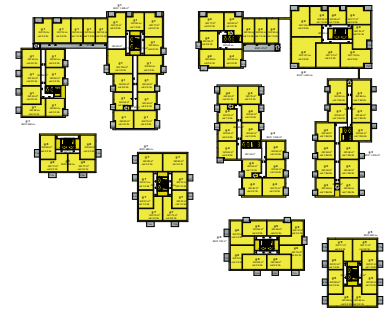
**BUITEN
STAD**

Bijlagen

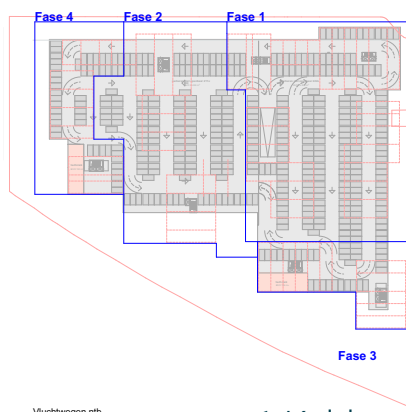
Principe plattegronden



0 Begane grond

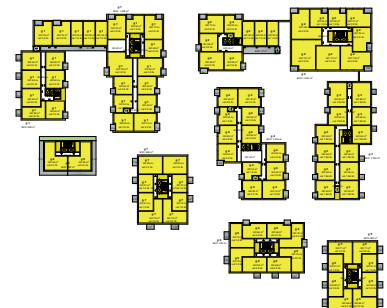


2e verdieping



Vluchtwegen ntb

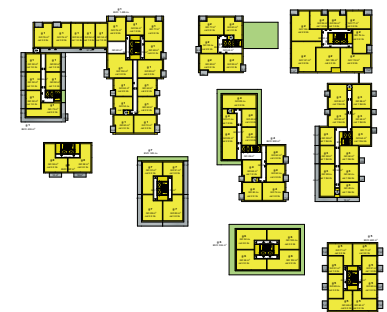
-1 Kelder



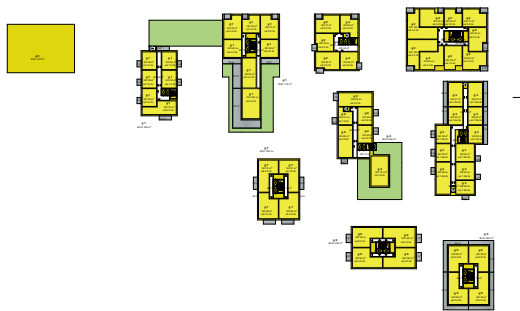
3e verdieping



1e verdieping



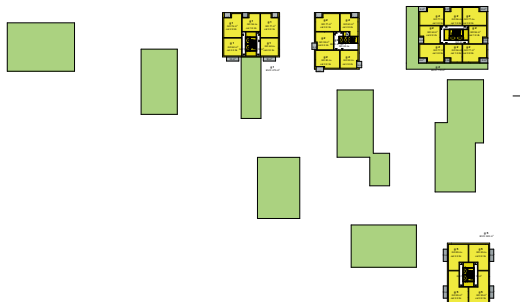
4e verdieping



5e verdieping



8e verdieping



6e verdieping



9e verdieping



10e verdieping



11-19e verdieping



20e verdieping



21e verdieping



22e verdieping



7e verdieping



BUI TEN STAD

SVP

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

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	21, 26, 50, 71