

KADERNOTITIE



INTENSIVERINGS- & HOOGBOUWVISIE

Gemeente Hoorn
10 maart 2021 v5



KADERNOTITIE

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING	3
'Meer stad worden'; Toegevoegde waarde van intensiveren.	
2. DOEL HOOGBOUW	8
Voor wie is hoogbouw interessant; Welke kenmerken horen daarbij.	
3. WAT IS HOOG?	11
De definitie van hoogbouw in Hoorn; wat is de basishoogte, welke mate van hoogbouw past bij verschillende gebieden in Hoorn.	
4. GEBIEDSSTRATEGIE	14
Waar wel en niet kiezen voor hoogbouw (op de kaart).	
5. DE 'HE R' TOETS	16
Hoogbouw Effect Rapportage om plannen te beoordelen; Proces van beoordeling.	
6. PARTICIPATIE	19
Hoe en wanneer voeren we gesprek met de stad; In dezelfde periode werken aan twee casussen.	
7. VERVOLG	20
Planning van de hoogbouwvisie.	

I. INLEIDING

Standaard beleid.

STRUCTUURVISIE WOONVISIE MEER STAD WORDEN

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. Voor die groepen worden 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.

Intensiveren en hoogbouw betekent niet dat Hoorn volgebouwd gaat worden. In het besluit 'Meer stad worden' en bijvoorbeeld de

DE TOEKOMST VAN HOORN PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE



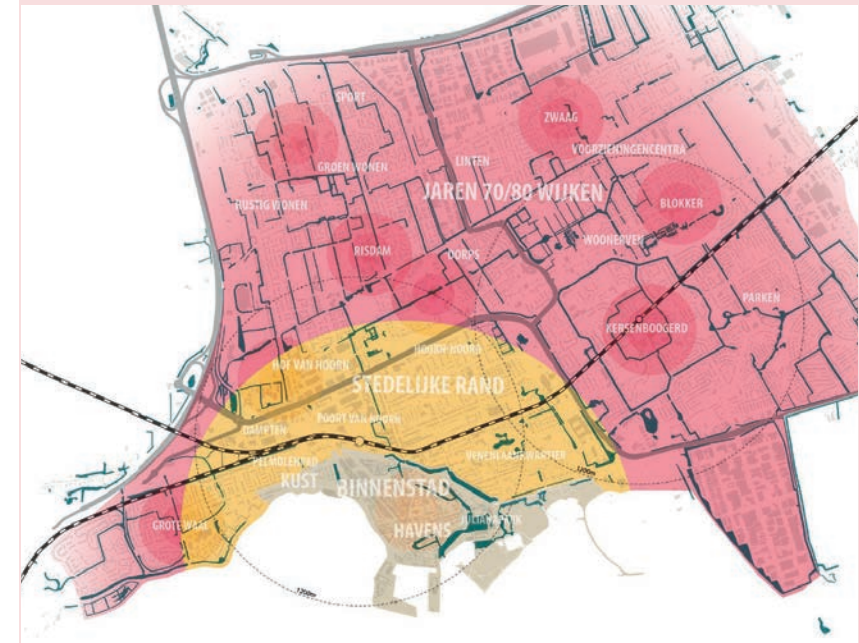
Woonvisie, is daarom aangegeven dat de binnenstad zijn karakteristieke, kleinstedelijke, compacte sfeer moet houden. In de groenstedelijke woonwijken blijft de combinatie van ruimte en groen voor het wonen belangrijk.

Daarnaast is er binnen een straal van 1200 meter rondom de stations ruimte voor een meer intensief stedelijke omgeving, door inbreiding en hogere bebouwing. Er is ruimte voor een aantal buurten met een hogere dichtheid, een menging van wonen, werken en voorzieningen, minder autobezit, meer groen, sport en klimaatadaptatie. Op die manier komt er binnen de bebouwde kom ruimte voor het bouwen van woningen, werkgelegenheid en voorzieningen. Ook in die intensiever bebouwde omgeving is hoogbouw geen doel op zich, maar het kan op bijzondere plekken wel bijdragen aan een nieuwe stedelijke sfeer.

Over intensiever stedelijke plekken en hoogbouw kan ook veel discussie zijn. En die discussie wil de gemeente in alle openheid voeren. Deze kadernotitie is de eerste aanzet tot een ‘intensiverings- en hoogbouwvisie’, die concreet maakt wat meer stad worden in de fysieke zin bedoeld wordt.

In deze notitie definiëren we wat we hoogbouw noemen, in welke gebieden er sprake kan zijn van deze bouwvormen en ook hoe we er het gesprek met belanghebbenden over voeren. Uiteraard is de kadernotitie ook de basis voor een gesprek met de stad, dat voor een deel samenvalt met het participatietraject rond de omgevingsvisie.

Kaart uit "De Toekomst van Hoorn"

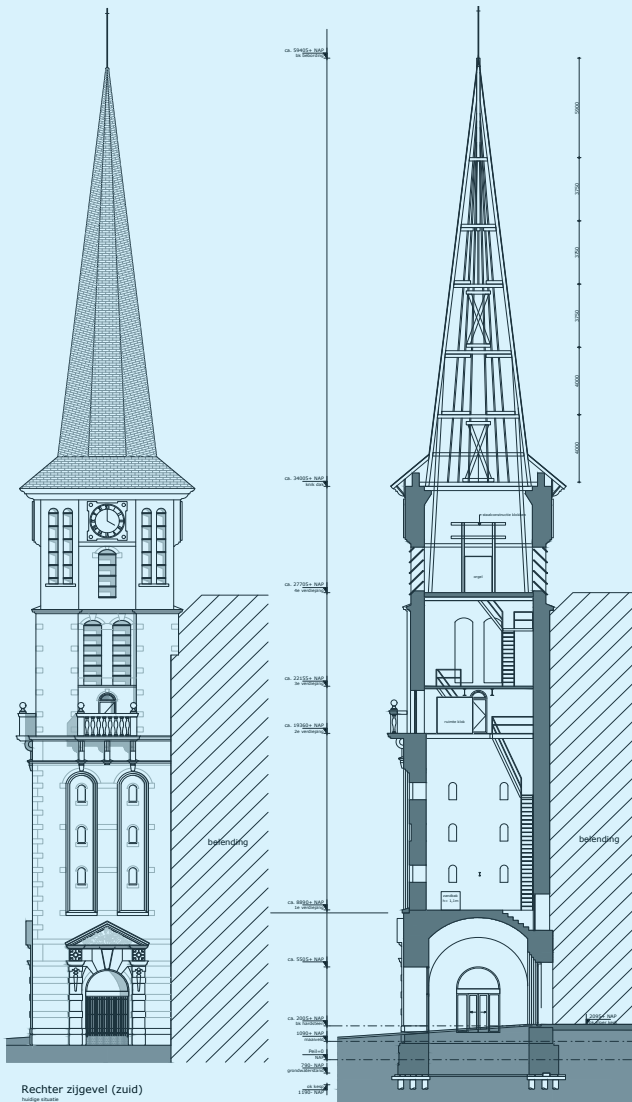


INTENSIVERING

Als inspiratie tonen we op de volgende pagina's referentiebeelden van twee soorten intensiveringsgebieden uit andere steden: “Collectief wonen in het groen” (geent op specifieke plekken in de woonwijken) en “Relaxte stedelijkheid” (bedoeld op gemengd stedelijke wijken bij de stations en het centrum). De beelden tonen stedelijke gebieden, die weliswaar voornamelijk bestaan uit appartementengebouwen, maar lang niet altijd met hoge torens. Verdichting hoeft dus niet te betekenen dat gebouwen zo hoog mogelijk moeten zijn.

Hoorn wil “Meer stad worden”, maar ook Hoorn blijven. Als gebieden intensiever gebruikt en bebouwd worden, moeten ze voor de gebruikers nog steeds voelbaar onderdeel van Hoorn zijn. Daarom gaan we in de stad ook nadrukkelijk het gesprek aan over hoe deze veranderende gebieden toch bij Hoorn blijven horen, bijvoorbeeld door harmonie in architectuur en aspecten van leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.

In de definitieve hoogbouwvisie zullen we ook een methode introduceren om de dichtheid van gebieden te bespreken. Dat is ingewikkeld, omdat er geen vast omschreven regels voor zijn, het gaat voor een deel over beleving. Als een gebouw naast een park of open water staat, voelt het bijvoorbeeld veel minder ‘vol’ dan als datzelfde gebouw aan de straat tussen andere gebouwen staat.



De toren van de grote kerk. Al eeuwen het hoogste gebouw van Hoorn.



IN HET GROEN



RELAXTE STEDELIJKHEID

2. DOEL HOOGBOUW

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Door die nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving te maken, zijn ze aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de jongere woningzoekers, of ouderen die op zoek zijn naar een levendige woonomgeving. Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dat ten koste gaat van openbare ruimte. Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om woningen toe te voegen en ook meer bruikbare groene ruimte. Voorbeelden: Aan het Jeudje is een heel dicht bebouwde buurt gebouwd, maar door de aanwezigheid van het water en de prettige, auto-loze openbare ruimte, voelt het niet te vol, maar is het een uitnodigende plek om te wonen en een keer langs te wandelen. Of het nieuwe plan voor de Poort van Hoorn, dat niet alleen voorziet in de bouw van compacte stedelijke gebouwen, maar ook in het herstellen van de stadswallen tot een bruikbaar en mooi groen park.

Voor de genoemde doelgroepen is betaalbaarheid een belangrijk item. Dat past het beste bij “middelhoogbouw”, bijvoorbeeld tot maximaal 8 bouwlagen hoog. Dat is ook een hoogte die niet heel veel invloed heeft op het silhouet van de stad. Daarom wijst de kadernotitie een aantal plekken aan waarin, onder nader te formuleren voorwaarden, nieuwe stedelijke ontwikkelingen met een hoogte van 3 - 8 bouwlagen kunnen worden gebouwd. Poort van Hoorn is een voorbeeld van zo'n gebied.

Hogere gebouwen kunnen af en toe ook voorkomen, maar daarvoor moet dan wel een aanleiding zijn: Zo'n hoog gebouw bouwen we alleen

Waarom Hoogbouw?

- Mogelijkheid om te intensiveren op een beperkt aantal plekken (dus andere gebieden met rust te laten)
- Niet volbouwen maar juist ook vergroenen
- Zichtbare ontwikkeling stadsbeeld accent, skyline, signaalfunctie
- Een moderne woonvorm, met kansen voor circulaire economie, gezamenlijke voorzieningen, combinatie wonen en werken
- Uitzicht, evt ook status

Beeld: gemeente Amersfoort



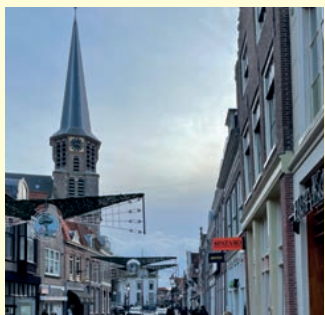


1. Hoogbouw is een kans, geen must
2. Een Helder concept werkt
3. Bepaal een ambitie en beoordelingskader
4. Benoem de betekenis van de toren
5. Werk actief aan een hoogbouwmilieu
6. Hoogbouw is geen wondermiddel voor verdichting
7. Pas op voor marktverzadiging
8. Voorkom een verkeersinfarct
9. Hoge bomen vangen veel wind
10. Laat hoogbouw landen op het maaiveld

op een plek waar dat ook een signaalfunctie heeft, bijvoorbeeld aan belangrijke stadsentrees, of in een belangrijke zicht-as. En zo'n gebouw moet in zijn architectuur dat belang uitdragen. Zoals de kerktoren, die niet alleen naar de hemel wijst, maar ook aangeeft: hier ben je in het centrum van de stad.



Gemeenteraad Hoorn: belangrijkste criteria voor Hoogbouw



HOOGBOUW HOORN

60 meter - 20 bouwlagen



45 meter - 15 bouwlagen



30 meter - 10 bouwlagen



22 meter - 8 bouwlagen



3. WAT IS HOOG?

De definitie van hoogbouw is voor velen verschillend, dat hangt ook af van verhoudingen tot andere gebouwen en het standpunt waarvandaan je die hoogbouw beleeft. Gemeenten in Nederland hanteren dus ook verschillende definities voor de grens waarboven een gebouw hoogbouw genoemd wordt.

Voor allerlei definities zijn argumenten. Hoe lager de definitie, hoe meer werk gemeente en initiatiefnemers elkaar bezorgen. Waar de grens hoger gelegd wordt ontstaat het risico dat veel ondernemers die maximale hoogte zullen aanhouden om veel werk te voorkomen en zou er onbewust een nieuwe “standaard bouwhoogte” bepaald zijn. Raadsleden geven juist aan dat zij een variatie in bouwhoogte heel erg bij Hoorn vinden passen.

Hoorn ligt aan het water en in een plat landschap, waardoor het silhouet van met name de oude stad en de omliggende dorpen (met nog mooie monumentale kerkjes) met relatief lage hoogbouw behoorlijk kan veranderen. Daarom kiezen we voor een hoogbouwdefinitie die per gebied verschilt.



DE BASISHOOGTE

Hoogbouw steekt ergens bovenuit. Wat is de normale hoogte in een stad? Hoewel veel mensen in Hoorn het beeld hebben dat de stad bestaat uit huizen van 2 lagen met een kap, is de werkelijkheid veel gevarieerder. In de binnenstad zijn heel veel plekken waar de bebouwing nogal wat hoger is, bijvoorbeeld. Het ziekenhuis en de gebouwen eromheen zijn ook fors hoger. Er is daar afgelopen jaren ook een toren gebouwd die even hoog is als de toren van de grote kerk, zo'n 60 meter hoog.

Hoe de stad beleefd wordt, wordt vooral bepaald door het ruimtelijk effect van het straatbeeld. In de voorbeelden onder "relaxte stedelijkheid" zie je dat het straatbeeld van die steden vooral wordt bepaald door lagere bebouwing, waar eventuele torens achter de gootlijn opdoemen.

In die gemengd stedelijke gebieden is het ook belangrijk dat er wat te beleven is op straat: de begane grond van de gebouwen moeten niet bestaan uit stallingen, maar daar moet interactie zijn tussen de functies en de straat.

Zo benaderen we het onderscheid in deze hoogbouwvisie ook: De bebouwing die het straatbeeld bepaald noemen we de basishoogte. Eventuele hoogte accenten staan op bijzondere plekken, of ze staan "in de tweede lijn", teruggeschoven achter die bebouwing in de basis. Daardoor is er in de openbare ruimte bijvoorbeeld ook minder kans op valwinden.

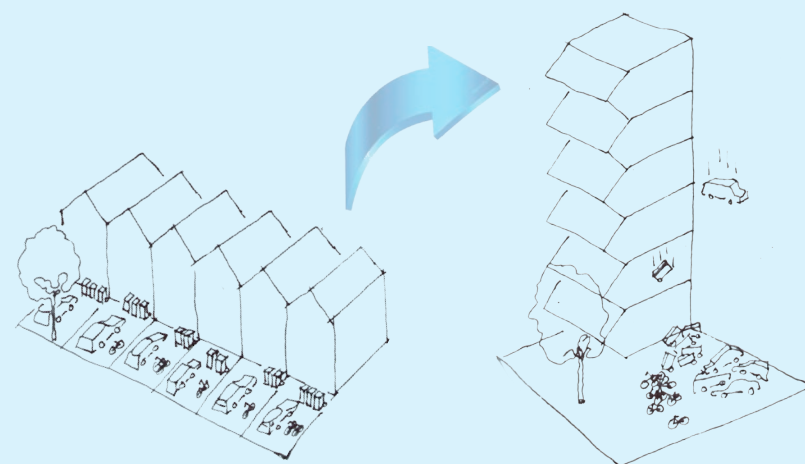
Plinten

Als je de rij huisjes op elkaar stapelt, valt alle "rommel" die normaal in de tuin staat, naar beneden.

We maken juist hoogbouw om ook groen in de stad te houden.

Dan moeten we dus regelen dat de ruimte die vrijkomt door hoogbouw, niet weer wordt opgevuld met het stallen van auto's, fietsen, vuilnisbakken en techniekgebouwtjes.

Dat betekent dat hoogbouw het beste past bij een meer stedelijk leefmilieu, waar op de begane grond juist publieke of gezamenlijke voorzieningen zijn en waar je minder afhankelijk bent van eigen auto's, bijvoorbeeld in de buurt van stations.



3 BASISHOOGTEN

We hanteren in Hoorn drie definities van de basishoogte, met bijbehorende accenten en uitschieters:

Binnenstad en historische linten: (monumentale stad)

De stedelijke ruimte wordt bepaald door de bestaande gebouwen. Nieuwe gebouwen wijken daar minimaal vanaf. (Beschermd stadsgezicht). Levendige plint aan de straat.

Verantwoording nodig voor:
Alle gebouwen die meer dan 1 bouwlaag hoger zijn dan de burens of het oorspronkelijke gebouw.

Bebouwing rondom binnenstad en linten wordt beoordeeld op de zichtbaarheid vanuit die historische gebieden en het bijbehorend silhouet.

Intensiveringsgebieden: (dynamisch - stedelijk):

De basishoogte van de stedelijke ruimte is ca 3-6 bouwlagen, incidenteel (nader te definiëren) tot 8 bouwlagen.
Levendige plint aan de straat.

Verantwoording nodig voor:
Accenten tussen 9 en 13 bouwlagen
Beeldbepalende “signaalfunctie” tot max 20 lagen.

In de kleinstedelijke gebieden (lichtblauw op kaart) gelden dezelfde voorwaarden, maar is de basishoogte 3-5 bouwlagen.

De Woonwijken: (groen-stedelijk)

De basishoogte is 2-3 bouwlagen, ruim en groen wonen.

Appartementen alleen op groen-stedelijke plekken (bijv. langs invalswegen en wijkwinkelcentra, Voorwaardelijk is een groene setting: maximaal 5 bouwlagen, incidenteel tot 8.

Verantwoording nodig voor:
Accenten tussen 8 en 12 bouwlagen, geen hogere gebouwen.

4. GEBIEDSSTRATEGIE

De voorgestelde 3 basishoogten vertalen we in gebieden.

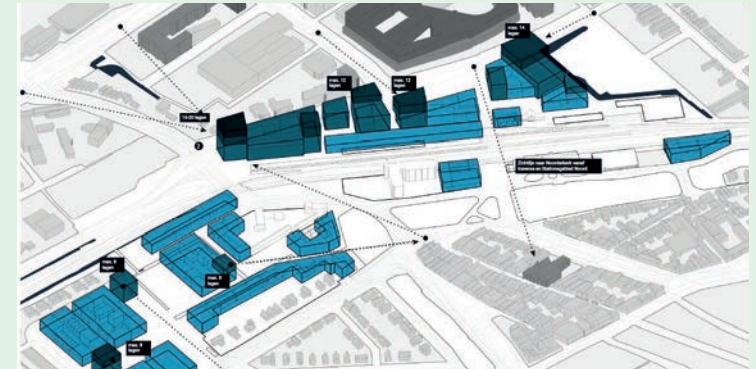
Het vastgestelde plan Poort van Hoorn is het eerste intensiveringsgebied met uitgangspunten voor de hoogte van 5 tot 6 lagen voor de basishoogte, met enkele hogere delen tot 8 lagen. Daarbij is aangegeven dat een aantal hoogteaccenten mogelijk zijn, de precieze hoogte en plek daarvan worden nog nader besproken.

Ook langs de Provincialeweg, tussen A7 en Willemsweg, past intensivering tot een dynamisch/gemengd stedelijk gebied, zoals nu in Holenkwartier gebouwd wordt.

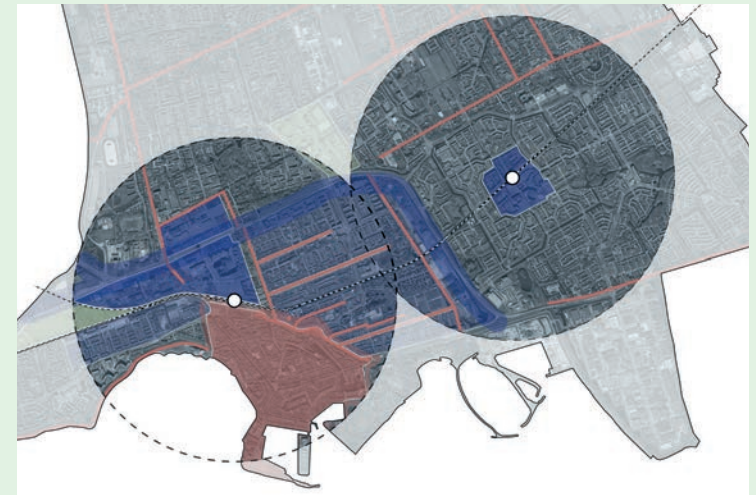
In de toekomst zouden Hof van Hoorn en het centrumgebied Kersenboogerd daar ook bij kunnen horen. In het bijvoorbeeld het gebied Pelmolenpad past een kleinstedelijke intensivering: iets lagere bebouwing, voornamelijk met een woonbestemming.

Al deze gebieden (blauw op de kaart) passen binnen cirkels van 1200 meter rondom de stations. De binnenstad en de historische linten daarbinnen zijn in rood op de kaarten weergegeven.

Buiten de cirkels bestaat Hoorn vooral uit woon- en bedrijfsgebieden met een lagere bebouwing en een groene inrichting. In deze gebieden komt bij wijkwinkelcentra (bijv Risdam Noord) of op bijzondere plekken hogere bebouwing voor. In de kaart zijn met groen gebieden aangegeven waar eventueel in een hogere dichtheid gebouwd kan worden, mits dat in een ruime groene setting is.



Het plan voor Poort van Hoorn geeft een goed beeld van de kansen van intensivering, en daar is breed draagvlak voor, hoewel er over de precieze plaatsing van de hoogste gebouwen nog wel overeenstemming bereikt moet worden.



De gebieden waar dynamisch stedelijk gebied wordt voorzien, zijn gelegen binnen een cirkel van 1200 m vanaf een station.

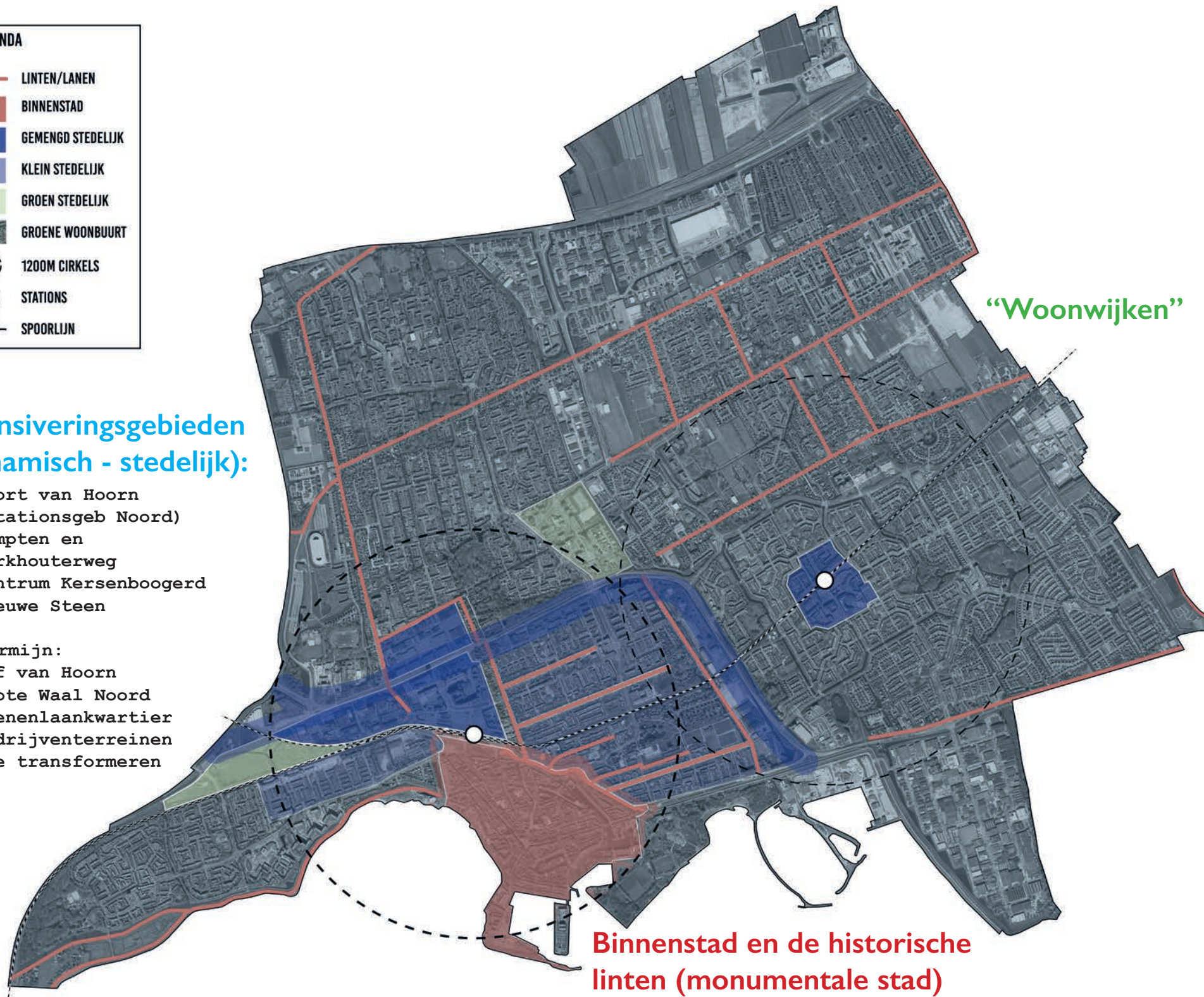


Intensiveringsgebieden (dynamisch - stedelijk):

- Poort van Hoorn
(stationsgeb Noord)
- Dampten en
Berkhousterweg
- Centrum Kersenboogerd
- Nieuwe Steen

Op termijn:

- Hof van Hoorn
- Grote Waal Noord
- Veenenlaankwartier
- Bedrijventerreinen
die transformeren



“Woonwijken”

Binnenstad en de historische
linten (monumentale stad)

5. DE “HER” TOETS

Alle gebouwen die we definiëren als hoogbouw worden getoetst op technische en beleidsmatige aspecten. Daarvoor wordt voor elk hoogbouwproject een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) gemaakt. De HER functioneert als een SWOT-analyse voor het plan.

Dat doen we om de discussie met belanghebbenden te objectiveren: waar een toetsdocument gemaakt is, is tenminste een vakmatige afweging gemaakt. De inhoud van de HER is een goede basis voor participatie en de uitkomsten van het gesprek met belanghebbenden wordt ook in de HER vastgelegd.

De gemeenteraad kiest voor een wijze van intensiveren die past bij Hoorn. Dat betekent dat nieuwe hoogbouw moet passen bij de directe omgeving, maar ook dat die geïnspireerd is op het leefmilieu in de binnenstad: Met een gevarieerde programmatische invulling en bouwhoogte. En intensief betekent ook veel ruimte voor water of groen.

SWOT :

sterkte

zwakte

kans

bedreiging

HER

welk probleem wordt
opgelost
kwaliteit

wie heeft er last van:
(technische) toets

‘kado voor de buurt’
participatie - omge-
vingstafels

financiële belangen
procesrisico's
verkeer/drukke.



HER - TOETS

Een bouwplan dat niet voldoet aan het bestemmingsplan (in de toekomst Omgevingsplan), kent een specifieke procedure, die begint bij het sluiten van een intentie-overeenkomst. Normaliter wordt na het afsluiten van een intentie-overeenkomst ook een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Als het gaat om een plan met hoogbouw hoger dan de “basishoogte”, wordt het maken van een HER verplicht, voorafgaand aan het maken van een architectonisch ontwerp.

In de HER wordt een verantwoording afgelegd over de gewenste bouwhoogte. De HER wordt geleverd door de initiatiefnemer. Voor de eerste serie casussen stellen we voor dat de HER getoest wordt door een nader te bepalen “comité van wijzen”, waarin naast een onafhankelijke voorzit(st)er bijvoorbeeld een stedenbouwkundige en een lid van de CMW zou kunnen plaatsnemen. Deze commissie moet transparant operen, dus ook ruimte bieden voor sprekers en geeft een onafhankelijk deskundig oordeel over de HER.

Pas daarna wordt de Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het College (dat de gemeenteraad informeert). Daarbij kan de HER-toets een goed hulpmiddel zijn voor de afwegingen, die college en raad maken voor een goede ruimtelijke ordening (omgevingskwaliteit).



Voorbeelden van intensivering met accenten tot 8 bouwlagen rondom het centrum van Hoorn

Inhoudsopgave Hoogbouw Effect Rapportage:

De HER vraagt initiatiefnemer antwoord te geven op de vragen:

1. Stedenbouw (toets)

- Ligt de het plan in een van de aangewezen intensive-ringsgebieden? Waarom hier hoogbouw?
- Relatie met de omgeving, verhoudingen (Plan in de context, zichtlijnen vanuit de omgeving)
- Verkeer(-sdruk)
- Sunspots

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

- Functies, gevarieerd (woning-)programma
- Flexibiliteit
- Groen, natuur(inclusief)
- Programma en uitstraling van onderste verdiepingen, (maatschappelijke) voorzieningen
- Sociale veiligheid
- (Verslag van) Participatie met belanghebbenden

3. Omgeving (toets)

- Hoogtebeperkingen (straalpaden, vliegverkeer)
- Schaduw en bezonning (3 uur zon op 21 apr)

- Windklimaat
- Parkeren (norm)
- Duurzaamheid: energie/materiaal/circulariteit
- Uitzicht en privacy (vanuit en naar het gebouw)

4. Landschappelijke inpassing - toets

- Effecten op silhouet van Hoorn (vanuit het landschap, vanaf het water)
- Zichtlijnen (staat de toren op een logische plek)
- Effecten op erfgoed (bijv. monumentale binnenstad)

5. Vormgeving: (kans)

- Alle hoogbouw boven 8 lagen moet een slank bouw-volume zijn (bijv diagonaal definieren)
- Kwaliteit van architectuur
- Signaalwerking (klopt het beeld met de plek of het silhouet)
- Hoe legt de toren een relatie met (de architectuur van) Hoorn en/of de directe omgeving?
- Installaties (niet zichtbaar of echt onderdeel van de architectuur)

De HER wordt samengevat in een beknopt document met inzichtelijke beelden.

6. PARTICIPATIE

In April/mei: Discussie met de stad:

- “Tafel intensivering” in gesprekken over omgevingsvisie
- Gesprek met diverse belangengroepen
- Interactieve les op MBO-HBO opleidingen (toekomstige bewoners?)
- Enquetes (digitaal), afgestemd met de enquetes die over de omgevingsvisie worden georganiseerd.

Onderwerpen van discussie:

- De benoemde hoogtes in de kadernotitie
- De aangewezen gebieden
- Op welke plek willen de stadsbewoners wel een toren?
- Silhouet: hebben we in de kadernotitie voldoende vastgelegd om het herkenbare silhouet te beschermen en eventueel een nieuw silhouet (vanaf de snelweg/N307) te faciliteren?
- Wat maakt een toren Hoorns? (woningtypes, vormgeving, bouwmethoden, etc)
- Proces: kunnen we in het geval van een bouwplan voldoende zekerheden bieden?

Casus:

In de komende maanden zal een voorbeeld-HER gemaakt worden van twee casus-projecten:

Poort van Hoorn - Stationsgebied Noord:

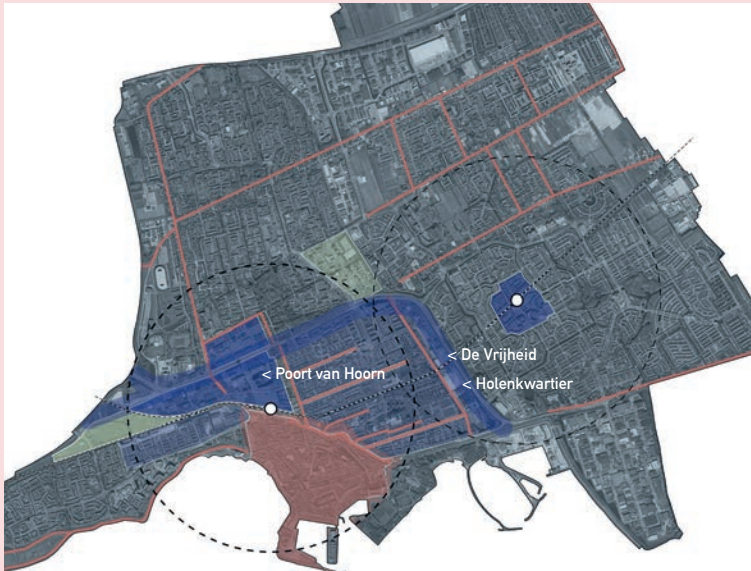
- Basishoogte 5 bouwlagen met accenten naar 8.
- Uitschieter naar 14 lagen: beoordelen met een HER.

Pelmolenpad:

- Onderdeel van de wijken: Basishoogte 5 bouwlagen met accenten naar 8 bouwlagen. Geen HER beoordeling.

De Vrijheid:

- Beoordeling (vgl Holenkwartier): intensiveringsgebied met bouwhoogten tussen 3 en 6 lagen.
- Uitschieter naar 10 bouwlagen: HER benodigd.



7. V E R V O L G

De kadernotitie wordt in april voorgelegd aan de gemeenteraad.

In de maanden april/mei vindt het gesprek met de stad plaats.

Naar aanleiding van die gesprekken wordt de hoogbouwvisie opgesteld, met de kadernotitie en de reacties uit de stad als basis. In de hoogbouwvisie zal nader worden ingegaan op zichtbaarheid (waar zijn hogere gebouwen gewenst, silhouet van de stad, zichtlijnen), vormgeving (voorwaarden voor hoogbouw, ambities voor beeldkwaliteit en duurzaamheid) en het besluitvormingsproces rond hoogbouwplannen.

Na de zomer wordt de Hoogbouwvisie vastgesteld door het college en daarna ter visie gelegd.

In december wordt de Hoogbouwvisie voor vaststelling aangeboden aan de raad.

Opgesteld in opdracht van de gemeente Hoorn
10 maart 2021

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

info@takopostma.nl

Uitzicht: een van de voordelen van hoogbouw

