

HOORN



HOOGBOUWVISIE

BOT sessie Raad

18 febr 2021 v4

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

info@takopostma.nl



INTRODUCTIE

Tako Postma, projectleider Hoogbouwvisie

30 jaar architect bij Inbo, groot bureau met ook veel oeuvre in Hoorn. En bijv. ook woontorens op de Zuidas.

Nu eigen bureau gericht op ruimtelijke strategie;
Stadsbouwmeester in Delft;
Supervisor (bijv. Rozenbuurt Hoorn) en
Lid welstand (CRK) Amsterdam

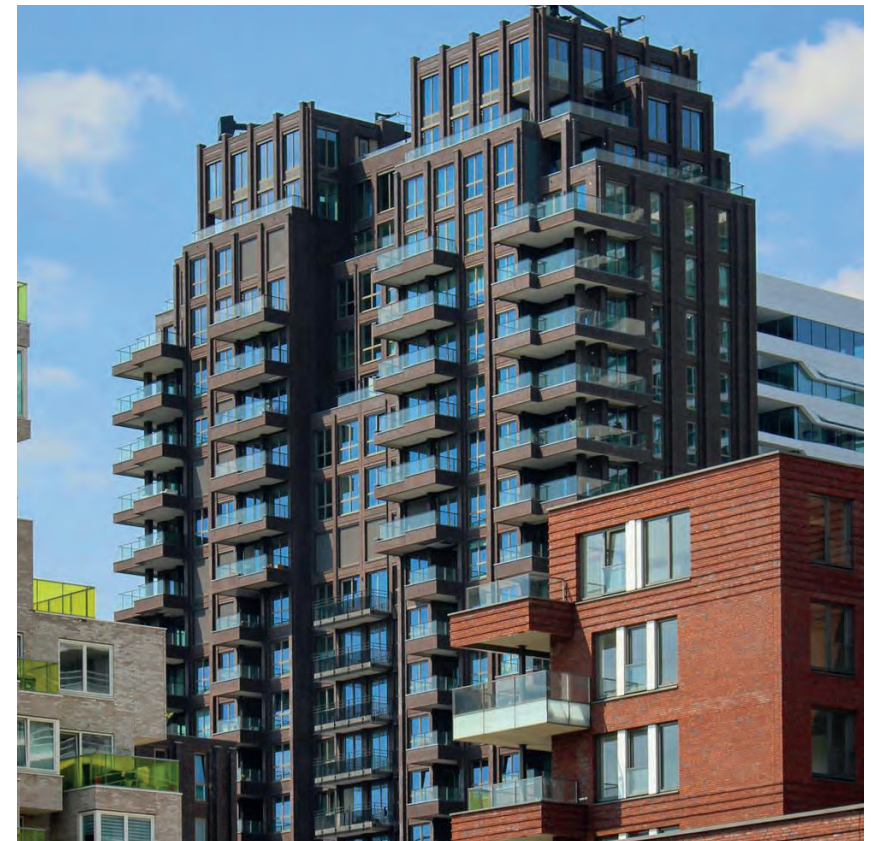


Jeudje, Streektuinen, Blauwe berg en Maelsonstraat.



INHOUD

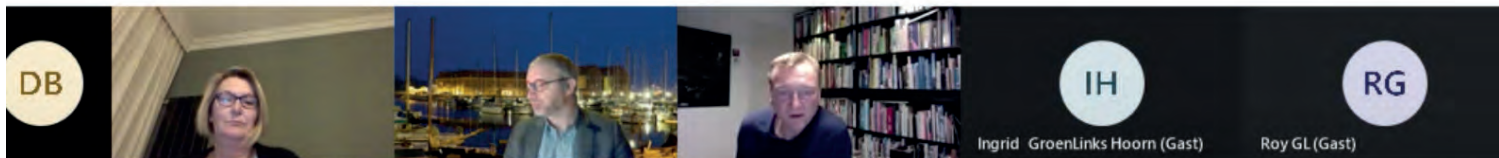
1. Toegevoegde waarde van hoogbouw: waarom we intensiveren
2. Doel van hoogbouw; voor wie en met welke kenmerken
3. Wat is hoogbouw; wat is de basishoogte, welke mate van hoogbouw past daarbij
4. Waar wel en niet kiezen voor hoogbouw (op de kaart)
5. Hoe beoordelen we hoogbouw? En wie beoordeelt?
6. Casus: Aan de hand van een aantal bekende plannen laten we zien of ze in deze systematiek wel of niet onder hoogbouw vallen en op welke manier een dergelijke beoordeling invloed had kunnen hebben op het plan (SWOT).



De 10 lessen uit de Nederlandse hoogbouwcultuur komen aan bod



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



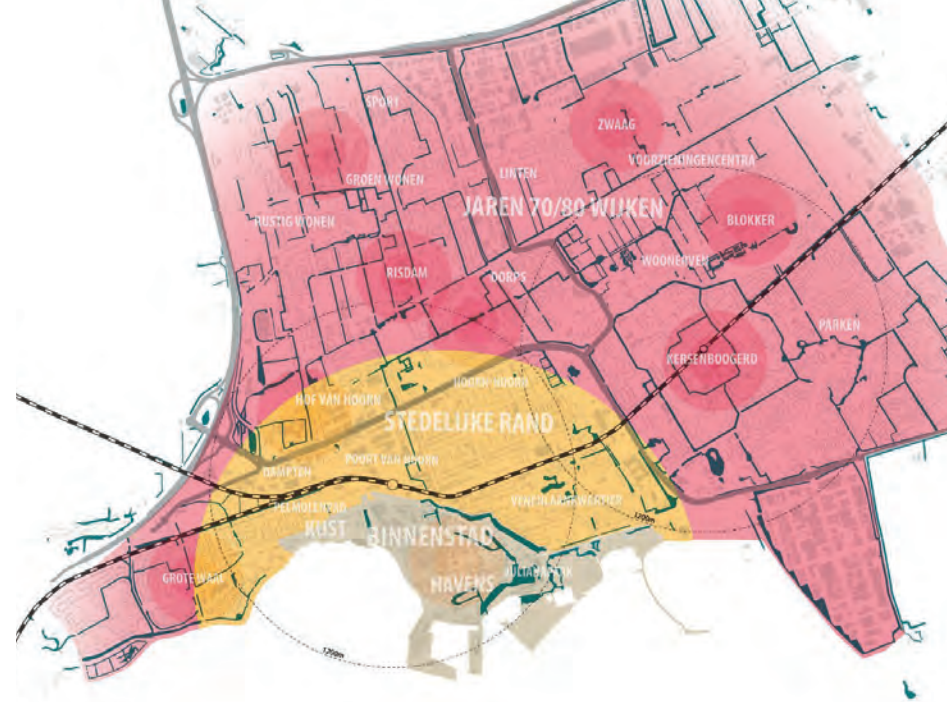
I. GEEN DOEL

Toegevoegde waarde van intensivering: Het is belangrijk om ook in de hoogbouwvisie steeds voor ogen te houden dat hoogbouw geen doel op zich is.

Meer Stad worden wel.

Juist in de cirkel van 1200 meter rondom de stations.

Streven naar een (beperkt) aantal buurten met een hogere dichtheid, minder autobezit, meer groen, sport, klimaatadaptatie.



WOONVISIE

DE TOEKOMST VAN HOORN

MEER STAD WORDEN

PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE

STRUCTUURVISIE

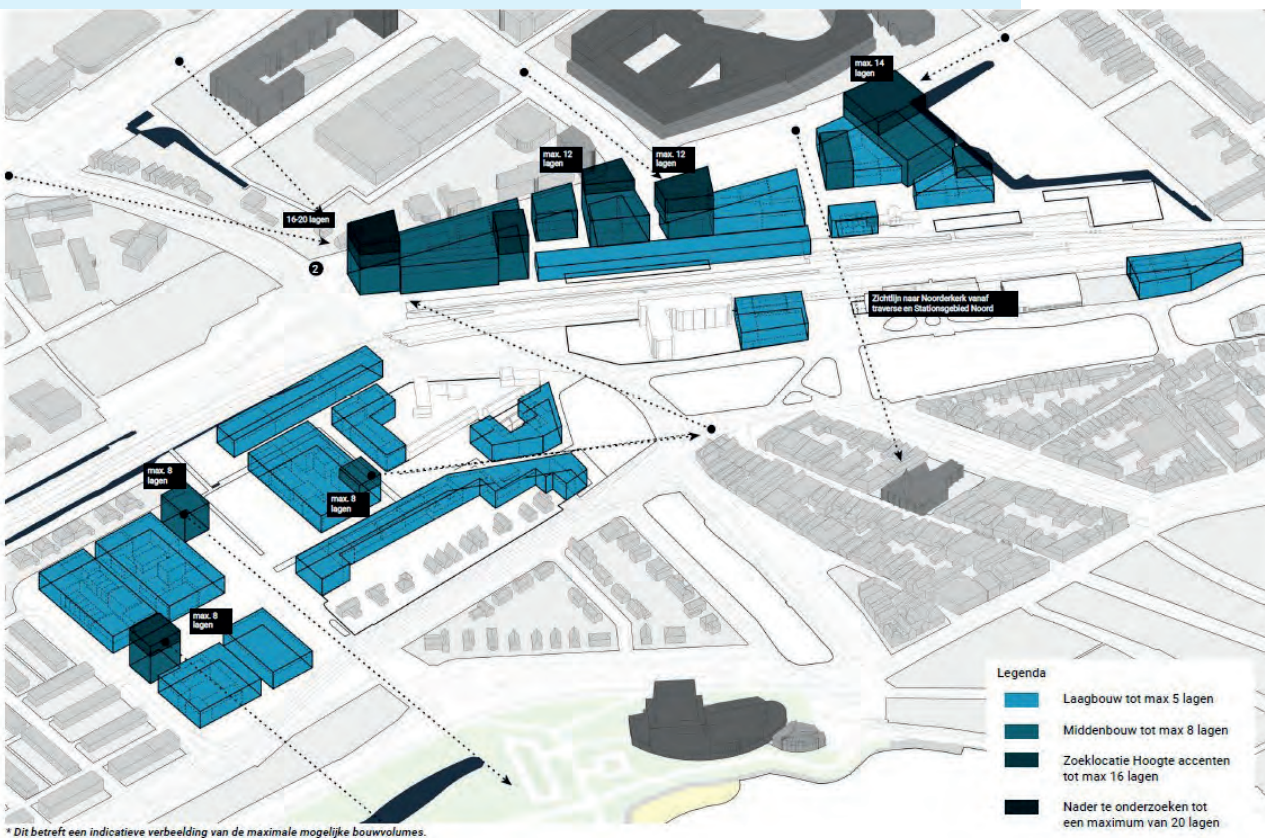
ETC

Standaard beleid.



Het plan voor Poort van Hoorn geeft een goed beeld van de kansen van intensivering, en daar is breed draagvlak voor, ook met hoogbouw.

We hebben de keuze om een aantal gebieden te beschermen en daar dus **GEEN** hoogbouw toe te voegen (binnenstad, linten, haven), maar juist hoogbouw in andere gebieden te beoordelen op evt invloed die het heeft op dat belangrijke erfgoed. En een aantal gebieden alleen beperkt te verdichten, zonder wezenlijke verandering van het karakter van de bestaande leefmilieus (bijv. de woonwijken).





HOOGBOUW HOORN

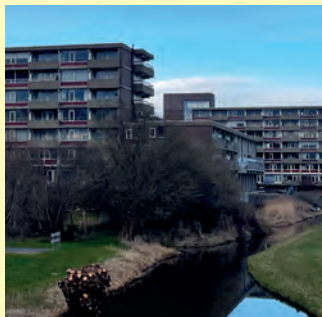
60 meter - 20 bouwlagen



45 meter - 15 bouwlagen



30 meter - 10 bouwlagen



22 meter - 8 bouwlagen

2. DOEL HOOGBOUW

Waarvoor denken we dat hoogbouw een oplossing biedt? Een helder geformuleerd doel kan voorkomen dat de discussie zich verengt tot de discussie over esthetiek of “stoerdoen” op een te beperkte kavel.

Ruimte voor jongere woningzoekers
Een levendige stedelijke ruimte, voorzieningen
Meer woningen EN meer groen/natuur
Bijdrage aan het stadsbeeld (silhouet)

Kunnen deze aspecten SMART gemaakt worden of zelfs in harde getalsmatige randvoorwaarden vertaald?



WAAROM HOOG?

- 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

MEER WONINGEN OP DEZELFDE RUIMTE





IN HET GROEN



RELAXTE STEDELIJKHEID

PLINTEN

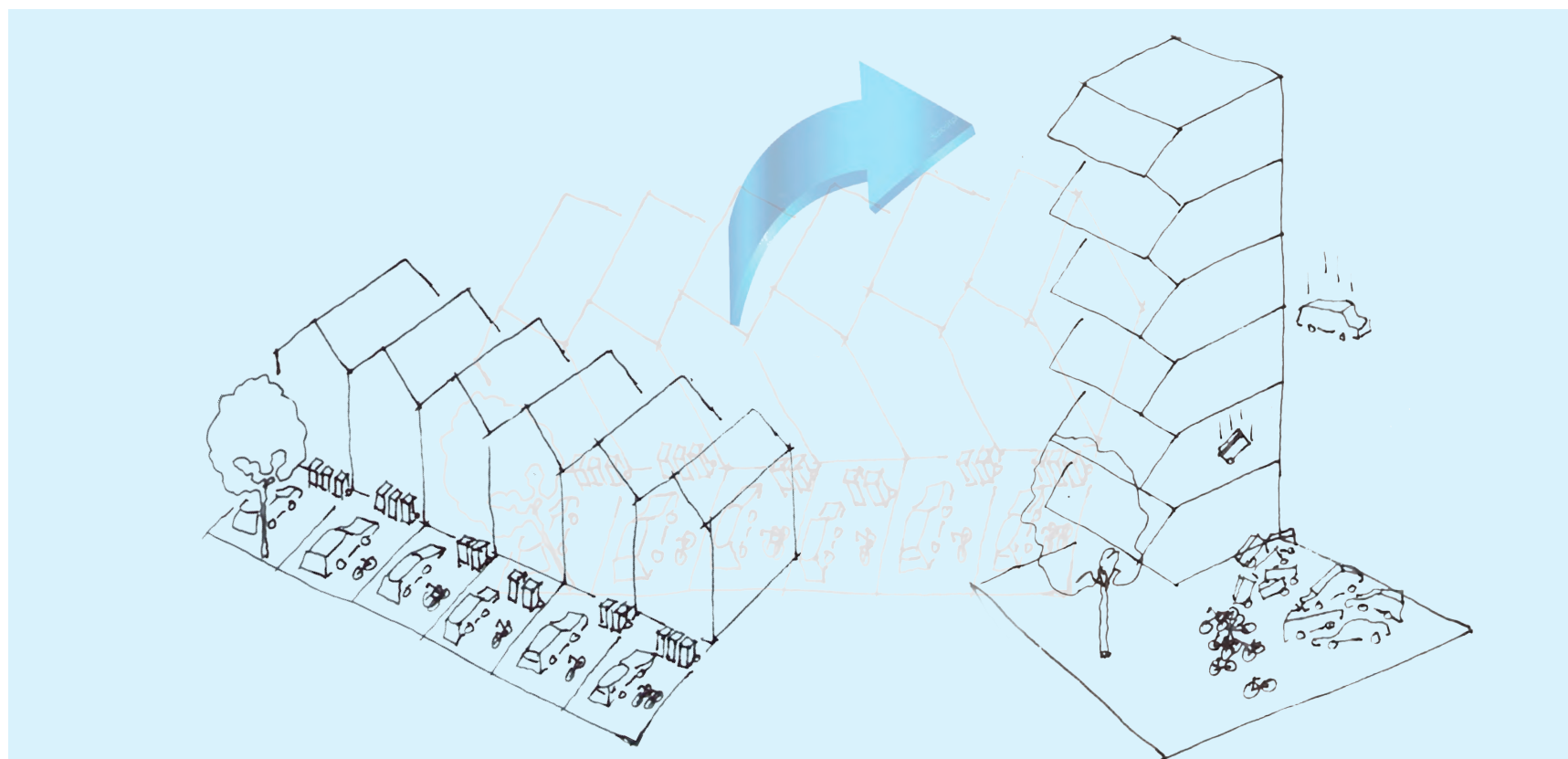
Als je de rij huisjes op elkaar stapelt, valt alle “rommel” die normaal in de tuin staat, naar beneden.

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.



VERHOUDINGEN

Hoogbouw is geen exacte wetenschap, maar er zijn wel wetmatigheden

Hoogte: het is niet altijd wat je ziet: Vergelijking Sterflats en Oude Statencollege (dak op zelfde hoogte, voet ca 3,5 m verschil).

Of Gebouw GGD: was hoogbouw in 2005, nu even hoog als plint van de toren.

Belangrijke lessen:

Toren in het groen kan prettige leefomgeving zijn

Toren op een gebouw levert meer stedelijke ruimte, waar de toren pas in tweede instantie het beeld bepaalt

Dichtheid: Er zijn vergelijkingsgetallen voor dichtheid, maar die komen lang niet altijd overeen met het gevoel.



Voorbeelden van de grens om hoogbouw te definiëren:

- **Alles met een lift** (zoals een Delfts raadslid het definieert).
- **Hoger dan 2 maal de "normale" bouwhoogte in een buurt**, waarbij de vraag is hoe de normale bouwhoogte gemeten moet worden. (en in grensgebieden de vraag welke buurt dan maatgevend is).
- **Boven de boomgrens (ca 15 meter = 5 bouwlagen)**; ook ongeveer de hoogte van de grotere gebouwen in de oude stad).
- **20 meter (7 bouwlagen)**; een gemiddelde van de hogere gebouwen in de stad (ziekenhuis, veel appartementengebouwen, Oude Statencollege). En even hoog als de grootste bomen.
- **30 meter (10 lagen)**; een hoogte die veelal gehanteerd wordt voor meer technische eisen, bijvoorbeeld om effecten als windhinder te onderzoeken.
- **Superhoogbouw; boven 70 meter (22 lagen)**, waar bijvoorbeeld sprinkler verplicht is volgens Bouwbesluit.

3. WAT IS HOOG?

De vraag is wat we definiëren als hoogbouw. Dat is voor velen verschillend. En het hangt ook af van je beleving.

Voor alle genoemde 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 de raad onbewust een nieuwe "standaard bouwhoogte" kunnen bepalen.



SILHOUET

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.

Dat kan een argument zijn om een relatief lage hoogtegrens te kiezen. Het kan ook een reden zijn om een variabele definitie te kiezen, bijvoorbeeld per wijk.



VOORSTEL 3 BASISHOOGTEN

Voorstel is om 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

Intensiveringsgebieden (dynamisch - stedelijk):

De basishoogte van de stedelijke ruimte is ca 5 bouwlagen, incidenteel tot 8 bouwlagen.
Levendige plint aan de straat

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

de “Woonwijken”:

De basishoogte is 2-3 bouwlagen, Appartementen bijv. langs invalswegen en tpv de wijkcentra, mits in een groene setting: maximaal 5 bouwlagen, incidenteel tot 8,

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

V R A G E N

Voor de discussie gebruiken we “Mentimeter.”

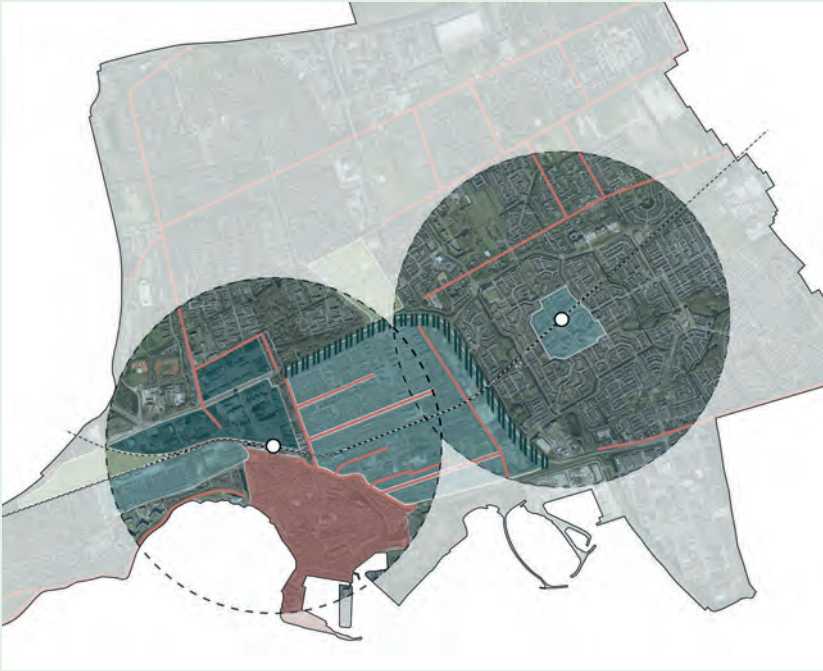
Pak svp uw telefoon erbij

Ga naar de website: www.Menti.com

Typ het nummer van de discussie in: 38 34 31 8

Als het goed is komt u meteen bij de oefenvraag:

“Hoe hoog is de toren van de Grote Kerk?”



In het kaartmateriaal is een onderscheid in gebieden waar intensivering al gaande is of vastgesteld, en lichter gekleurd de gebieden waar dit in de (nabije) toekomst ook zou kunnen gelden. In de groene wijken is ook intensivering mogelijk, mits dit geen afbreuk doet aan de groene ruimte: Hoogbouw in het groen. Deze gebieden zijn nadrukkelijker gekleurd.

4. GEBIEDSSTRATEGIE

De voorgestelde 3 basishoogten vertalen we in gebieden.

In het vastgestelde plan Poort van Hoorn is het eerste intensiveringsgebied met uitgangspunten voor de hoogte van 5 tot 8 lagen voor de basislaag, met de mogelijkheid enkele hogere gebouwen toe te voegen.

In andere gebieden kunnen we kiezen hoogbouw te stimuleren of bijvoorbeeld de mogelijkheid voor hoogbouw te onderzoeken (“ja mits”).

Op de kaarten is de cirkel van 1200 meter rondom stations als uitgangspunt voor intensivering getoond. Daarbinnen zijn de rode (geen hoogbouw), groene (groen-stedelijke woonmilieus) en blauwe (laag-stedelijke leefmilieus) gebieden aangegeven.

Is in de overweging silhouet/zichtbaarheid van de stad ook een argument voor Hoogbouw? Bijvoorbeeld langs A7 en N307 is een compact-stedelijke woonvorm niet aan de orde, maar zichtbaarheid van de stad wel...

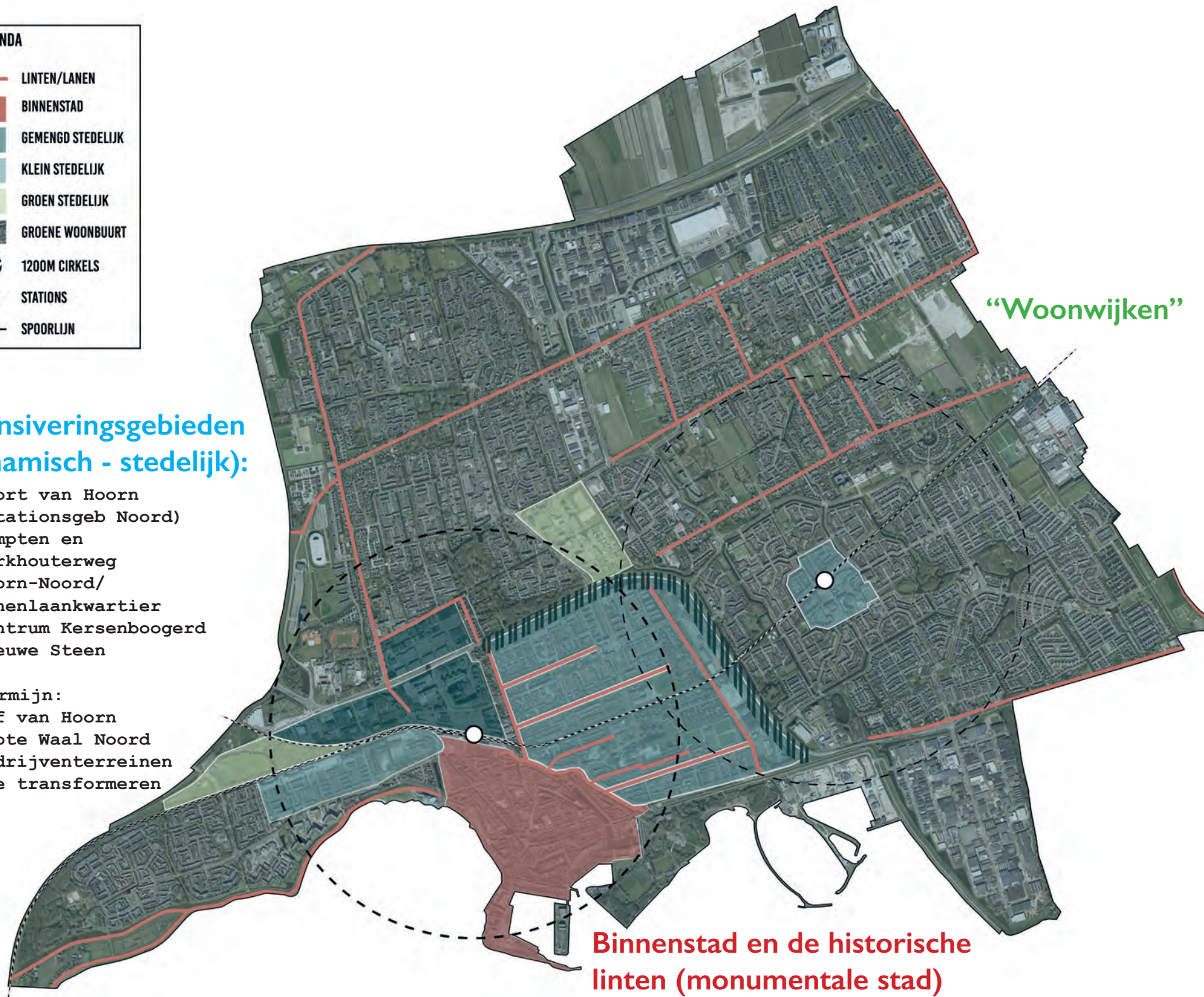


Intensiveringsgebieden (dynamisch - stedelijk):

- Poort van Hoorn
(stationsgeb Noord)
- Dampden en
Berkhousterweg
- Hoorn-Noord/
Venenlaankwartier
- Centrum Kersenboogerd
- Nieuwe Steen

Op termijn:

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



“Woonwijken”

Binnenstad en de historische
linten (monumentale stad)

5. DE “HER” TOETS

Alle gebouwen die we definiëren als hoogbouw gaan we toetsen op aspecten die de eerste avond over hoogbouw al aan de orde zijn geweest.

Dat doen we om de discussie met de stad te vergemakkelijken: waar een toets is geweest, is tenminste een vakmatige afweging gemaakt. In deze procedure moet ook de wijze van participatie worden vastgelegd.

Belangrijke vraag is: Op welk moment wordt een HER gemaakt. Liefst vroeg in het proces. (Voor of na intentieovereenkomst? Voor Nota van Uitgangspunten?)

Wie beoordeelt de HER? De beoordeling van de HER kan worden voorgelegd aan bijv. de stedenbouwkundigen en de CMW, of aan een speciale commissie. Maar de raad zou in specifieke gevallen ook kunnen benoemen dat ze deze in een vroeg stadium zelf wil behandelen.

Is de lijst compleet? Zijn deze aspecten een reden de definitie van hoogbouw te wijzigen?

SWOT:

HER

sterkte

welk probleem wordt opgelost
kwaliteit

zwakte

wie heeft er last van:
(technische) toets

kans

kado voor de buurt
participatie - omgevings
tafels

bedreiging

financiële belangen
procesrisico's
verkeer/drukke.

Inhoudsopgave Hoogbouw Effect Rapportage:

De HER vraagt initiatiefnemer antwoord te geven op de vragen:

1. Stedenbouw (kans)

- Past de betreffende hoogbouw in beleidskaders en de hoogbouwvisie?
- Relatie met de omgeving, verhoudingen.
- Verkeer(-sdruk)
- Wat levert het plan op voor de openbare ruimte
- Sunspots

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

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

3. Omgevings-toets

- Hoogtebeperkingen (straalpaden, vliegverkeer)
- Schaduw en bezonning
- 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 definiëren)
- 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)

6. CASUS

Holenkwartier:

- Oostzijde onderdeel van wijken: 3 bouwlagen.
- Langs Provincialeweg, basishoogte 6 bouwlagen, met accenten tot 8 lagen.
- Uitschieter tot 14 lagen: beoordeling met HER.

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.

Rozenbuurt:

- In de wijken, basishoogte 3 lagen
- Langs de invalswegen: basishoogte 5 lagen in het groen; met uitschieter naar 8. Geen HER beoordeling nodig.

De Vrijheid:

- Idem als Holenkwartier,
- Uitschieter naar 10 bouwlagen: HER benodigd.



TORENS IN DE MODE



7. V E R V O L G

April: Kadernotitie

- Doel van intensiveren en hoogbouw
- Definitie van hoogbouw in Hoorn
- Strategie per gebied: welke mate van intensiveren in welk plangebied, welke hoogte past bij de verschillende buurten
- Proces van hoogbouw: Op welke aspecten, door wie beoordeeld, wijze van participatie

April/mei: Discussie met de stad:

- Tafel in gesprekken over omgevingsvisie
 - Gesprek met belangengroepen
 - Interactieve les op MBO-HBO opleidingen (toekomstige bewoners?)
- In overleg evt extra:
- enquête digitaal
 - enquête op stations (en bij ziekenhuis?), afhankelijk van Coronabeleid.
 - torens bouwen met Hoornse schoolklassen

Onderwerpen:

1. Reacties op de kadernotitie
2. Reacties op de verschillende gebieden
3. Waar willen de stadsbewoners wel een toren?
4. Torens voor Hoorn: Hoe zorgen we ervoor dat die torens niet overal kunnen staan, wat maakt een toren Hoorns? (woningtypes, vormgeving, bouwmethoden, etc)
5. Silhouet: hebben we in de kadernotitie voldoende vastgelegd om het herkenbare silhouet te beschermen en eventueel een nieuw silhouet (vanaf de snelweg/N307) te bieden?
6. Proces: kunnen we in de toekomst voldoende zekerheden bieden?

Na de zomer: Hoogbouwvisie vaststellen door college en ter visie leggen.

December: Vaststelling Hoogbouwvisie door de raad.

