

Hoornse Hoogte

Visie op stedelijke groei en hoogbouw

Gemeente Hoorn, 8 februari 2022

Voorwoord

Hoorn is een bijzondere stad, met een prachtige oude kern aan het Markermeer en zeer betrokken inwoners. Toch zijn er ook andere ontwikkelingen. De stad vergrijsst sneller dan andere steden in Nederland en jongeren trekken weg, ook omdat er onvoldoende betaalbare woningen voor hen zijn. Hierdoor kunnen de voorzieningen in onze stad, zoals winkels, scholen, horeca en andere leuke zaken, onder druk komen te staan. Daarom is het voor Hoorn extra belangrijk om jongeren, jonge professionals en jonge gezinnen in Hoorn te houden en aan te trekken.

Om het woningtekort terug te dringen en in de toekomst ook een levendige en aantrekkelijke stad te blijven, moet Hoorn de komende jaren groeien en meer woningen bouwen. Die groei kunnen we op verschillende manieren vormgeven. De visie Hoornse Hoogte geeft richting aan waar en hoe we de stedelijke groei in Hoorn in de toekomst willen inzetten. Dat willen we doen op een manier die bij Hoorn past.

In de afgelopen jaren zijn in Hoorn een aantal hoge gebouwen ontwikkeld, waar veel discussie over is. Enerzijds zijn mensen blij met de bouw van veel woningen, anderzijds is er een groep die dergelijke gebouwen om allerlei redenen echt niet bij Hoorn vindt passen. In enquêtes blijkt telkens dat beide groepen ongeveer even groot zijn. En beide staan volledig in hun recht.

Daarom heeft de gemeenteraad om een visie gevraagd over intensivering van de stad en hogere gebouwen: Een afwegingskader dat duidelijk maakt waar, hoe, hoe hoog en onder welke voorwaarden we in Hoorn willen bouwen. Een kader waarin dus ook staat waar we dat niet willen, om veel discussie te voorkomen.

Dat kader ligt nu voor u. Er is, soms felle, discussie over gevoerd, ook al moest dat vanwege Covid-maatregelen digitaal. Daar toont zich de betrokkenheid van de inwoners bij onze stad en wij zijn daar dankbaar voor en trots op. Die gesprekken hebben geleid tot nog veel duidelijker randvoorwaarden en procesafspraken. Bij nieuwe hoogbouw projecten geeft de Hoogbouw Effect Rapportage handvaten voor de participatie met omwonenden en andere belanghebbenden. Daarmee zal de discussie zeker niet zomaar voorbij zijn, maar wel gebaseerd zijn op concrete en toetsbare informatie.

Uiteindelijk integreren we de keuzes uit deze visie in de omgevingsvisie Hoorn, die een volledig beeld geeft over gezonde groei van onze mooie stad. Wij vertrouwen erop dat we daar met de visie Hoornse Hoogte een inspirerende en afgewogen bijdrage aan leveren.



Vriendelijke groet,

Arthur Helling
wethouder



Samenvatting

Met deze visie wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. 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). De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme.

In de visie is de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers meegewogen. Deze inbreng is opgehaald tijdens gespreksavonden, via enquêtes en op scholen. Ook is er de mogelijkheid geboden om te reageren op een concept visie. De rode lijn is: er is veel behoefte aan woningen, maar bouwen in de stad moet wel passen bij de omgeving. Hoorn is een unieke stad en dat wil iedereen graag zo houden.

In de visie maken we onderscheid tussen vier verschillende gebieden.

1. Binnenstad en langs de oude dorpslinten

De bestaande historische sfeer wordt behouden. Hier wordt geen hoogbouw toegestaan en wordt alleen passend in deze sfeer gebouwd.

2. Provincialeweg en stations: gemengd stedelijk

In deze gebieden is ruimte voor een meer stedelijk gebied, waar in gebouwen tot 6 bouwlagen hoog gewoond en gewerkt kan worden. Accenten tot 8 lagen worden toegestaan.

3. Wijken rond binnenstad en stationsgebied: klein stedelijk

Bij veranderingen, bijvoorbeeld als een of meer panden vernieuwd moeten worden, kunnen deze gebieden iets dichter bebouwd worden, met een menging van gezinswoningen en appartementen tot 5 lagen in een vriendelijke woonsfeer. Accenten tot 8 lagen kunnen eventueel worden toegestaan.



4. Groene woonbuurt

In deze gebieden komt bij wijkwinkelcentra of aan doorgaande ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. Als in dit gebied in een hogere dichtheid gebouwd wordt, zal dat altijd onder de voorwaarde zijn, dat dit in een ruime groene setting gebeurt.

De groei van de stad vangen we zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen. De Poort van Hoorn is hiervan een goed voorbeeld. Om te zorgen dat de groei daadwerkelijk leidt tot de gewenste relaxte stedelijkheid, passend bij de sfeer van Hoorn, stellen we daaraan eisen over dichtheid, variatie, aansluiting op de bestaande stad en groen.

Hoogbouw boven 8 lagen roept veel discussie op. Daarom is vastgelegd dat hoogbouw-initiatieven niet in behandeling worden genomen, behalve binnen gemengd stedelijke en klein stedelijke gebieden. Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage. In dat plan moet de initiatiefnemer bewijzen dat het initiatief voldoet aan een uitgebreide reeks voorwaarden, zowel technisch (windhinder, schaduw, verkeer) als sociaal maatschappelijk (woningbehoefte, voorzieningen, relatie met de buurt). De Hoogbouw Effect Rapportage wordt gebruikt voor een uitgebreid participatietraject, waarin ruimte moet zijn voor een serieuze inbreng van belanghebbenden, zoals omwonenden.



Inhoudsopgave

1 Inleiding 6

Meer stad worden, urgentie en toegevoegde waarde van intensiveren.

2 Leeswijzer 9

Doel en opbouw van deze visie.

3 Doel van verstedelijken 10

Voor wie zijn de nieuwe buurten bedoeld; Welke kenmerken horen daarbij.

4 De opbouw van Hoorn 12

Hoe is de stad opgebouwd, waar is ruimte voor ontwikkeling.

5 Gebiedsstrategie 16

Waar wel en niet kiezen voor intensivering van de bebouwing (op de kaart).

6 Intensiveringsgebieden 20

Hoe kan Hoorn nieuwe leefmilieus toevoegen in de bestaande stad, randvoorwaarden.

7 Hoogbouw 24

Alleen hoogbouw in gemengd stedelijke en klein stedelijke gebieden; stedenbouwkundig plan voor Hoogbouw, met randvoorwaarden om plannen te bespreken en te beoordelen.

8 Proces 29

Hoe en wanneer voeren we het gesprek met de stad over intensivering en hoogbouw.



1 Inleiding

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.

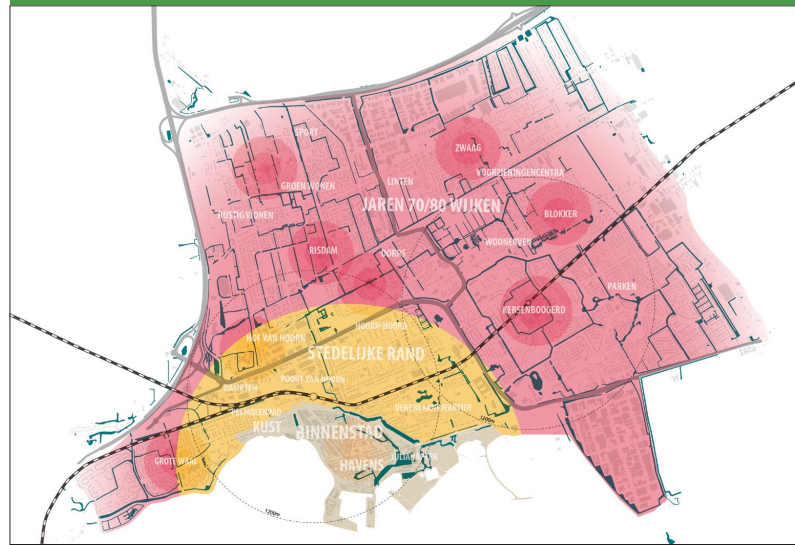


Bestaand beleid.

Drie zones

Hoorn bestaat uit drie zones met iedere zone een eigen strategie.

- De basis op orde: vernieuw en verduurzaam de jaren 70- en 80-wijken.
- Vergroot de binnenstad met een stedelijke rand.
- Focus op historische binnenstad, haven en kust.



Uit: Meer stad worden

Levendige buurten

Intensiveren en hoogbouw betekent niet dat Hoorn volgebouwd gaat worden. In tegendeel: we zoeken naar de juiste maat en schaal voor Hoorn. In het besluit 'Meer stad worden' en bijvoorbeeld de Woonvisie, staat daarom dat de binnenstad zijn karakteristieke kleinstedelijke, compacte sfeer moet houden. In de groenstedelijke woonwijken blijft de combinatie van ruimte en groen voor het wonen ook belangrijk. In overeenstemming met de provincie Noord-Holland is er binnen een straal van 1.200 meter rondom de stations ruimte voor een meer intensief stedelijke omgeving, door inbreiding en hogere bebouwing. Hier kunnen buurten ontwikkeld worden met een hogere dichtheid, een menging van wonen, werken en voorzieningen, waar tegelijkertijd meer ruimte is voor groen, water, sport en klimaatadaptatie. Kortom, een stedelijk gebied met een gezonde leefstijl. Op die manier komt er binnen de bebouwde kom ruimte voor het bouwen van



woningen, werkgelegenheid en voorzieningen. Ook in die intensievere bebouwde omgeving is hoogbouw geen doel op zich, maar het kan op bijzondere plekken wel bijdragen aan een nieuwe stedelijke sfeer. Om de afwegingen over hoogbouw te objectiveren introduceren we een Hoogbouw Effect Rapportage, met een bijbehorend participatieproces.

Voor iedereen

Over intensievere stedelijke plekken en hoogbouw is veel discussie. En die discussie voert de gemeente in alle openheid. Er is sprake van tegengestelde belangen. Veel mensen zijn niet voor niks in Hoorn komen worden omdat de stad een prettige kleinstedelijke sfeer heeft. Een deel van hen ziet het 'volbouwen van de stad' als een bedreiging. Zij vinden hoogbouw helemaal niet passen bij hun stad en zien bijvoorbeeld liever dat omliggende gemeenten de woningvraag opvangen. Maar ze zien ook dat het aantal winkels en voorzieningen eerder af- dan toeneemt. Anderen zien stedelijker bouwen en hoogbouw als de oplossing voor het woningtekort. Heel veel jongeren kunnen op dit moment geen betaalbare woning vinden. En er is een groep die een kans ziet in wat meer stedelijke woonwijken, in de buurt van het centrum, om aan Hoorn een nieuw type woonmilieu toe te voegen, zodat de stad 'voor ieder wat wils' te bieden heeft.

Passend bij Hoorn

Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer stad worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om groei binnen de stad te willen stimuleren. Nu gaat het erom die groei concreet te maken: waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). De visie is geen compromis, maar probeert wel de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers mee te wegen. Dat kan door de groei te stimuleren, maar steeds in de gaten te blijven houden dat het wel op een passende manier gebeurt. Hoorn is een unieke stad en dat wil

Hoogbouw in Hoorn

60 meter - 20 bouwlagen



45 meter - 15 bouwlagen



30 meter - 10 bouwlagen



22 meter - 8 bouwlagen



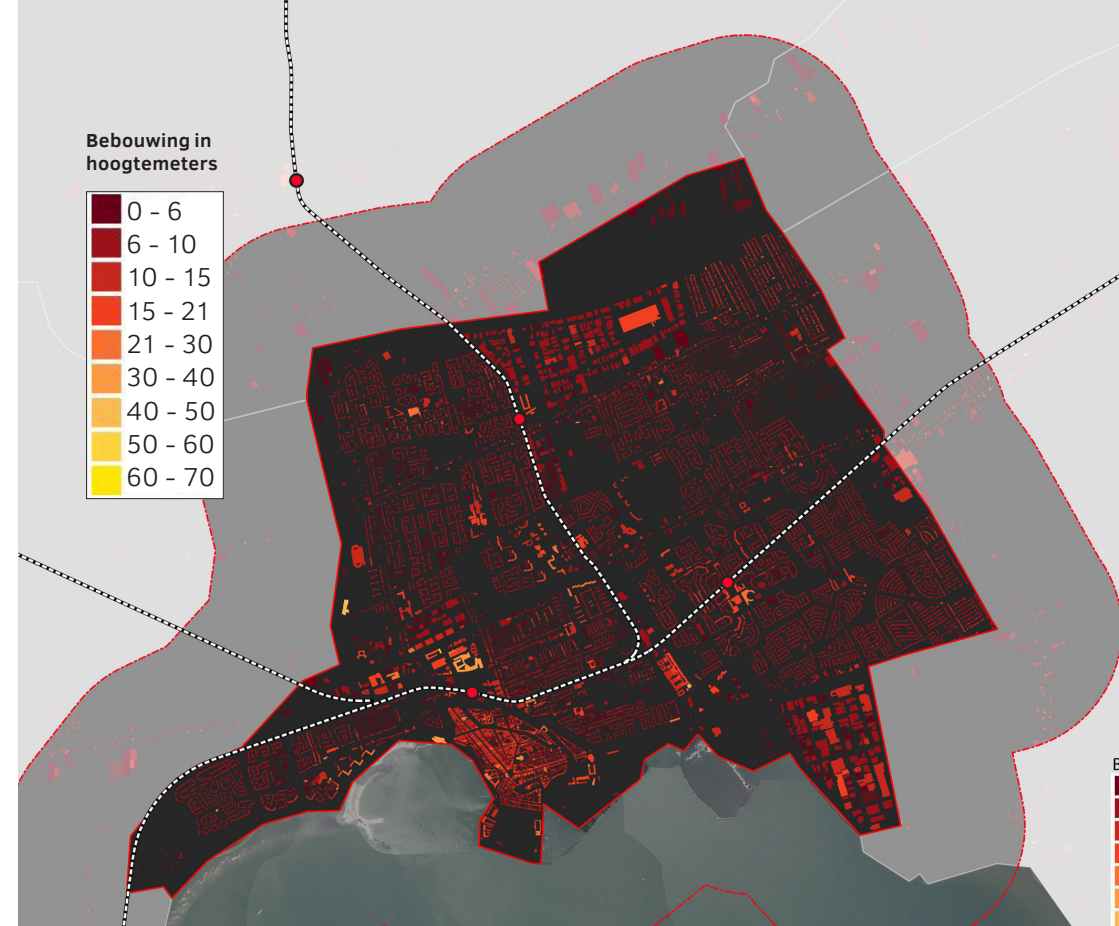
iedereen graag zo houden.

De visie is direct gelinkt aan de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt, ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme.



2 Leeswijzer

Deze visie is bedoeld als beleidsdocument dat gebruikt kan worden om de begeleiding van bouwplannen in het kader van de verstedelijking transparant te laten verlopen. Het document is opgebouwd uit de volgende onderdelen: In hoofdstuk 3 beschrijven we het doel van verstedelijken. Veel woningen toevoegen is nodig omdat er een tekort aan betaalbare woningen is, maar een minstens zo belangrijk doel is om een aantal eenzijdig voor handel en transport gebruikte delen van de stad te ontwikkelen tot meer levendige buurten. In hoofdstuk 4 analyseren we de opbouw van de stad in hoogte en dichtheid. In hoofdstuk 5 Gebiedsstrategie geven we aan in welke delen van de stad een intensivering van de bebouwing en (groene) openbare ruimte gewenst is. In hoofdstuk 6 definiëren we de mate waarin verdichting in de stad acceptabel is en welke voorwaarden daaraan gesteld worden. In hoofdstuk 7 geven we aan waar hoogteaccenten eventueel kunnen worden overwogen en zijn de voorwaarden voor hoogbouw gedefinieerd en in hoofdstuk 8 beschrijven we hoe we er het gesprek met belanghebbenden over voeren.



3 Doel van verstedelijken

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. 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. Die levendige omgeving kan echt een aanvulling zijn voor de stad, met een sfeer die aansluit op de gezellige binnenstad, die naast allerlei andere functies ook een hele populaire woonomgeving is. Door compacter te bouwen, iets dichters op elkaar en met iets minder plek voor de (op straat geparkeerde) auto, kan een “relaxte stedelijkheid” ontstaan, waar een mix van wonen, werken en voorzieningen is en een kwalitatieve openbare ruimte die aanleiding biedt om (gezond) te bewegen en elkaar te ontmoeten. Dergelijke buurten zijn interessant voor kleine huishoudens, op zoek naar informele ontmoetingen.

Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dit ten koste gaat van openbare ruimte: Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om zowel woningen als meer bruikbare groene ruimte toe te voegen. In Hoorn zijn hiervan al diverse voorbeelden. Aan het Jeudje is een vrij dicht bebouwde buurt gebouwd, maar door de aanwezigheid van het water en de prettige, autoloze openbare ruimte, voelt het niet te vol, maar is het een uitnodigende plek om te wonen en een keer langs te wandelen. In de Streektuinen zijn veel woningen gebouwd, maar er is ook een ruime groene zone aan alle zijden van de gebouwen. Iets vergelijkbaars geldt ook voor het nieuwe plan de Poort van Hoorn,

dat niet alleen voorziet in de bouw van compacte stedelijke gebouwen, maar ook in het herstellen van de singelstructuur tot een bruikbaar en mooi groen park.

Hoogbouw als uitzondering

Voor de genoemde doelgroepen is betaalbaarheid belangrijk. Hoogbouw boven de 8 bouwlagen is een relatief dure bouwvorm. En Hoorn is een stad met een relatief lage bebouwing in een plat polderlandschap. Daarom kiest Hoorn afhankelijk van het gebiedstype voor een intensivering in de vorm van ‘middelhoogbouw’, tot 5 of 6 bouwlagen hoog, waar af en toe ruimte is voor een accent tot 8 bouwlagen. Dat is ook een hoogte die niet heel veel invloed heeft op het silhouet van de stad. In de visie wijzen we daarom gebieden aan waarin de stad, onder voorwaarden, kan meewerken aan de ontwikkeling van nieuwe stedelijke woonmilieus. Rondom de stations zien we ruimte voor gemengd stedelijke milieus, met een openbare ruimte die gericht is op ontmoeting, mits er sprake is van gevarieerde, levendige straatwanden. Poort van Hoorn is een voorbeeld van zo’n gebied.

Hogere gebouwen zouden (sporadisch) ook kunnen voorkomen, maar daarvoor moet wel een duidelijke aanleiding zijn. Hoogbouw kan een bijdrage leveren aan een stedelijke en levendige buurt, maar nog te vaak leidt het tot een solitair, enigszins in zichzelf gekeerd gebouw, met dure woningen. Een hoog gebouw bouwen we daarom alleen op een plek waar het iets bijzonders toevoegt aan de stad, bijvoorbeeld in een belangrijke zichtas of met een bijzondere functie. Op die plekken moet ook voldoende ruimte komen voor groen en water. En zo’n gebouw moet in zijn architectuur dat belang uitdragen. Zoals de kerktoeren, die niet alleen naar de hemel wijst, maar ook aangeeft: hier ben je in het centrum van de stad. De procedure met een Hoogbouw Effect Rapportage moet dat garanderen.





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



Beeld: gemeente Amersfoort

Waarom verstedelijken?

- Door meer te bouwen in appartementen blijft er meer ruimte voor groen en water (klimaatadaptatie).
- Een moderne woonvorm, met kansen voor circulaire economie, gezamenlijke voorzieningen, combinatie wonen en werken.
- Door stedelijker te bouwen op een beperkt aantal plekken, kunnen andere wijken met rust gelaten worden.
- Zichtbare ontwikkeling van het stadsbeeld: accenten bij het station, symbool voor verjonging.

4 De opbouw van Hoorn

Oude binnenstad en silhouet

Hoorn heeft een karakteristiek centrum, dat dateert uit de 16e eeuw, dat aantrekkelijk is voor inwoners en toeristen. Het is een stad om trots op te zijn met een heel herkenbaar silhouet vanaf het Markermeer. Het centrum is dan ook beschermd stadsgezicht en in de bescherming is het silhouet met nadruk benoemd.

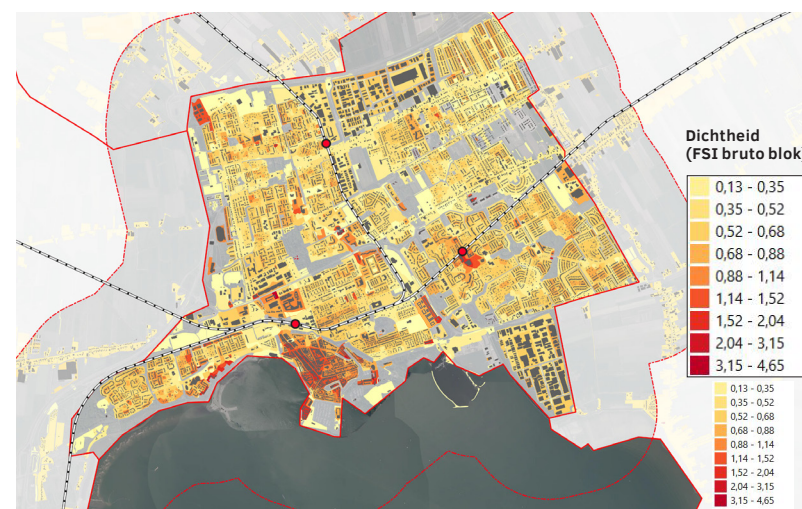
Groeigebieden

Na 1970 heeft Hoorn een grote groei doorgemaakt. In rap tempo is de stad uitgebreid, waarbij de functies veelal gescheiden zijn. De stad is in die gebieden opgebouwd uit groene woonwijken, een enkel kantorengedebiet en een aantal grote bedrijfsterreinen. Deze gebieden zijn gescheiden door brede groene auto- en spoortracés. Op de analysekaarten valt op dat het centrum, de waterkant van de Grote Waal en het centrum Kersenboogerd nu de dichtst bevolkte en meest intensief bebouwde stadsdelen zijn.

Op de kaarten is ook goed te zien dat juist in de oudere delen van Hoorn kleinere huishoudens wonen, veel senioren (“empty nesters”) en jongeren. Terwijl in de relatief nieuwe stadsdelen, veel gezinnen wonen. De bevolkingsdichtheid, het aantal mensen per oppervlakte, is juist in het centrum het hoogst – mensen die in kleine huishoudens leven, hebben de neiging elkaar op te zoeken.

Ruimte voor tranformatie

Rondom station Hoorn (Poort van Hoorn), langs de Provinciale weg en rondom het spoor richting de A7 (Pelmolenpad/Dampten/Berkhouterweg) zijn nu nog minder goed gebruikte gebieden. Daar ligt een kans om woningen toe te voegen die optimaal aangesloten zijn op OV en de voorzieningen van de stad. Hierdoor worden deze minder afhankelijk van eigen autobezit en zijn veel kansen om het gebruik van nieuwe mobiliteitsopties te stimuleren, zoals het delen van vervoermiddelen. Op die manier kan de stad verdichten zonder te veel problemen in de bereikbaarheid te veroorzaken. Dat is ook de reden dat de provincie Noord-Holland in het rapport Maak Plaats heeft aangegeven dat nieuwe woongebieden in een cirkel van 1200 meter rondom stations gebouwd dienen te worden.



Kaart bebouwingsdichtheid (bruto floor space index).

In die gebieden kan een vergelijkbare bebouwingsdichtheid en bevolkingsopbouw nagestreefd worden als die in de binnenstad. Dat is de basis die aan Meer stad worden en de woonvisie ten grondslag ligt.





Circa 2012



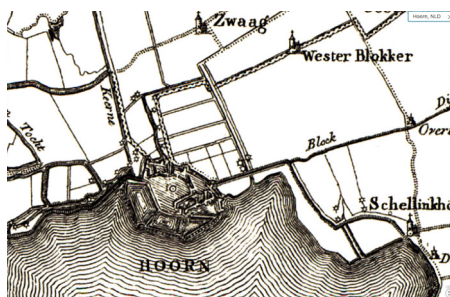
Circa 1990



Circa 1970



Circa 1930



Circa 1830



Kaart huishoudensgrootte (aantal personen per huishouden).



Kaart bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per hectare).



Relaxte stedelijkheid

Veel inwoners en ondernemers van Hoorn herkennen zich in de term 'relaxte stedelijkheid'. Het is een manier om aan te geven dat Hoorn weliswaar echt een stadse kern heeft, een bevolking heeft met ambitie en de wil om toeristen uit binnen- en buitenland te ontvangen. Maar ook dat Hoorn een stad is waar mensen elkaar kennen, waar je je prettig kunt bewegen, omdat het (bijna) nergens anoniem voelt. Een stad waar je jezelf kunt zijn, de hoofdstad van Westfriesland, met de bijbehorende nuchterheid.

Toch zijn er ook in Hoorn plekken waar die nuchterheid heeft geleid tot wat anoniemere plekken, bijvoorbeeld rondom het station (wel heel veel parkeren, maar 's avonds toch niet echt een fijne plek) en de Provincialeweg (toch meer een snelweg in de stad).

De verstedelijking, het toevoegen van woningen, bedrijven en voorzieningen, zou benut kunnen worden om juist verandering te brengen aan de anonimiteit in die gebieden. Op die manier kan de groei van de stad ook benut worden voor sociale veiligheid, voor prettige verbindingen, juist ook voor fietsers en voetgangers en als het even kan ook voor meer groen.

Om dat te bereiken moeten voorwaarden gesteld worden aan de manier waarop de gebouwen gemaakt worden. Terecht maken veel mensen zich zorgen over de anonimiteit die bij de traditionele flatwijken hoort: grote parkeervelden, begane gronden die vooral bestaan uit fietsenbergingen en weinig "ogen op straat", omdat de woningen schuilgaan achter balkons en galerijen. Met dergelijke woningtypologieën ontstaat er geen levendig stadsklimaat. Toch zijn er ook veel goede voorbeelden in Hoorn. In het centrum wordt relatief dicht op elkaar geleefd, maar is daardoor juist een levendige buurt ontstaan, zowel overdag als 's nachts. Ook in Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier zijn buurten waar een interessante mix van laag- en hoogbouw leidt tot een prettig woonmilieu.



Groene stedelijkheid

In de kaart uit de Groenvisie Hoorn (pagina 19) is te zien dat vooral in de verbinding tussen de binnenstad, de parken en het landschap verbeteringen mogelijk zijn. Deze gebieden kennen weinig openbaar groen, waar juist in het kader van klimaatadaptatie wel veel behoefte aan is. Een slimme manier van intensiveren zou hier een bijdrage kunnen leveren. Dat kan door tegelijk te verdichten en te vergroenen, door compacter bouwen te combineren met het maken van nieuwe groene plekken in de stad, liefst verbonden met bestaande groenwaliteiten. Zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Poort van Hoorn leidt tot een versterking van het groen en water in de stad. De intensivering van bijvoorbeeld bedrijfsterreinen leidt er vaak toe dat er meer vierkante meters gebouw worden gemaakt, maar tegelijkertijd ook meer openbare ruimte ontstaat, omdat grote, vaak volledig versteende kavels worden opgedeeld in meerdere kleine. Het is nadrukkelijk de bedoeling om, bijvoorbeeld door slimme parkeeroplossingen de nieuwe openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten. Hiermee kan intensivering ook bijdragen aan betere verbindingen voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd zorgt het dat we droge voeten en voldoende koele plekken houden. Door water en groen werken we aan een prettig en klimaatadaptief leefklimaat voor de hele stad. Bovenstaande voorbeelden leiden tot een aantal voorwaarden die de gemeente stelt aan de te verdichten gebieden. Voorwaarden die kunnen worden gebruikt als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen binnen de stad. Liefst worden die uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor een wat groter gebied; zodat bijvoorbeeld goede verbindingen ook vorm kunnen krijgen en de openbare ruimte niet afhankelijk blijft van de bouw door een individuele initiatiefnemer.



5 Gebiedsstrategie

Op de kaart (pagina 17) staan zoekgebieden waar de gemeente Hoorn wonen, werken en voorzieningen wil toevoegen. Dat betekent dus niet dat alle gebieden die op de kaart gemarkeerd zijn worden bebouwd. Het betekent dat de gemeente er bij verandering van de bestemming binnen deze gebieden streeft naar intensievere bebouwing tot een gemengd stedelijk leefmilieu, uiteraard in goed overleg met omwonenden en belanghebbenden. Deze intensivering zal voornamelijk plaatsvinden binnen cirkels van 1200 meter rondom de stations. In deze gebieden is een onderscheid gemaakt in drie verschillende kleuren.

Binnenstad en linten - rood

De rode kleur staat voor het (beschermde) erfgoed van de gemeente Hoorn: de binnenstad en de oude linten zijn op de kaart met rood aangeduid. Hier is bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker dan het toevoegen van aantallen. Intensivering van het gebruik zal gebaseerd zijn op transformatie van bijvoorbeeld leegstaande garages of binnenterreinen naar functies als wonen, werken of voorzieningen, die bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van het (beschermde) stadsgezicht. Daaromheen is met een vlek zichtbaar gemaakt dat nieuwe bebouwing in de omgeving ervan moet bijdragen aan de sfeer en de ruimtelijke kwaliteit in deze

bijzondere delen van de stad. Vanuit de binnenstad kun je op plekken nieuwe gebieden zien, maar het zicht moet er niet door geblokkeerd worden. Ook de sfeer van de oude linten kan nog verbijzonderen door bijvoorbeeld te vergroenen en door nieuwbouw in de omgeving niet als blokkade in de zichtassen te bouwen.

Gemengd stedelijk - blauw

De blauwe kleur staat voor intensiveringsgebieden. In deze gebieden streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar gemengd stedelijke gebieden, met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 4 en 6 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter). Bij deze intensivering horen voorwaarden zoals die in het volgende hoofdstuk worden beschreven. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor de 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 in eerste instantie bedacht dat een aantal hoogteaccenten mogelijk zijn, maar na overleg met omwonenden is er op dit moment alleen sprake van een bescheiden toren van 12 bouwlagen bij het busstation. Ook langs de Provincialeweg, tussen A7 en Willemsweg, past intensivering tot een gemengd stedelijk gebied, met als doel dat deze zich ontwikkelt tot een levendige stadsstraat, met voorkanten aan de weg, maar zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van bestaande woonmilieus en het groen. In de toekomst zouden het centrumgebied Kersenboogerd en eventueel Hof van Hoorn zich ook zo kunnen ontwikkelen.

Klein stedelijk - groen

In de groen gekleurde gebieden kan bij transformatie een klein-stedelijke bebouwing komen. Hier gaat het om een mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3 – 5 bouwlagen, met eventueel accenten tot 8 lagen. In bijvoorbeeld het gebied Pelmolenpad past deze kleinstedelijke intensivering: iets lagere bebouwing, voornamelijk met een woonbestemming. Dat geldt ook





Gemengd stedelijk

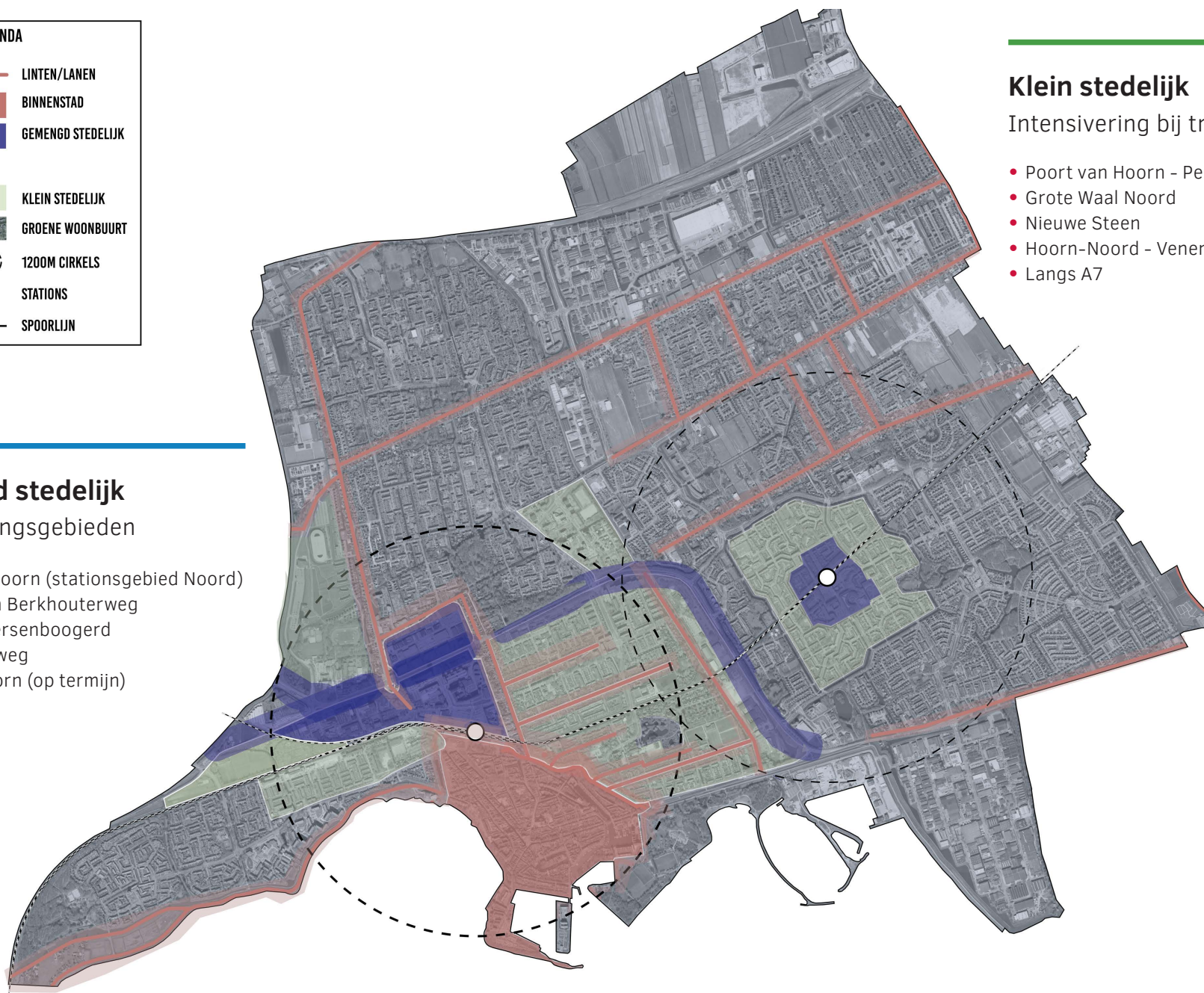
Intensiveringsgebieden

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

Klein stedelijk

Intensivering bij transformatie

- Poort van Hoorn - Pelmolenpad
- Grote Waal Noord
- Nieuwe Steen
- Hoorn-Noord - Venenlaankwartier
- Langs A7



voor een aantal plekken in het Venenlaankwartier, met name daar waar al appartementen staan of in vernieuwingsgebieden die daar direct op aansluiten. Bij transformaties in bijvoorbeeld de Nieuwe Steen en Hoorn Noord ligt een kans om toevoegen van woningbouw te combineren met openbaar groen. Waar dichter gebouwd wordt, zal meer en kwalitatieve openbare ruimte moeten worden toegevoegd (ook in het kader van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie).

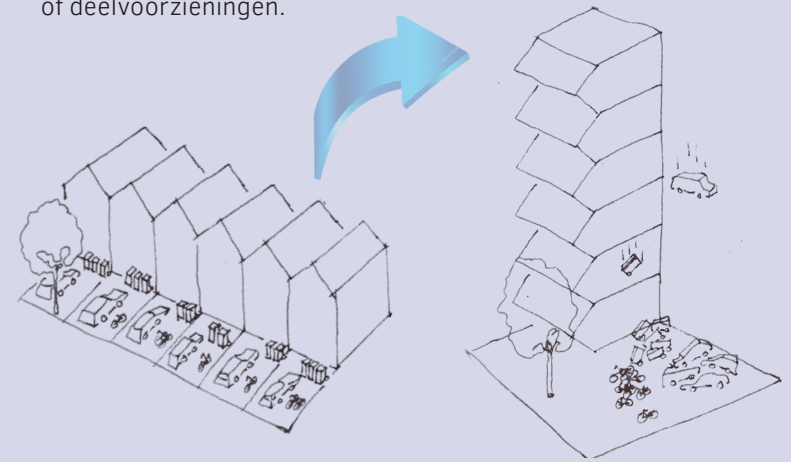
Groene (woon-)buurt

Buiten de gekleurde gebieden 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 aan doorgaande ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. Als in dit gebied in een hogere dichtheid gebouwd wordt, zal dat altijd onder de voorwaarde zijn, dat dit in een ruime groene setting gebeurt. In deze gebieden kan de parkeernorm aanleiding zijn om de bebouwingstypologie te heroverwegen: met een teveel aan parkeerplaatsen wordt het erg ingewikkeld om de beoogde groene setting te realiseren – het groen is echter voorwaardelijk voor de ontwikkeling.

Plinten

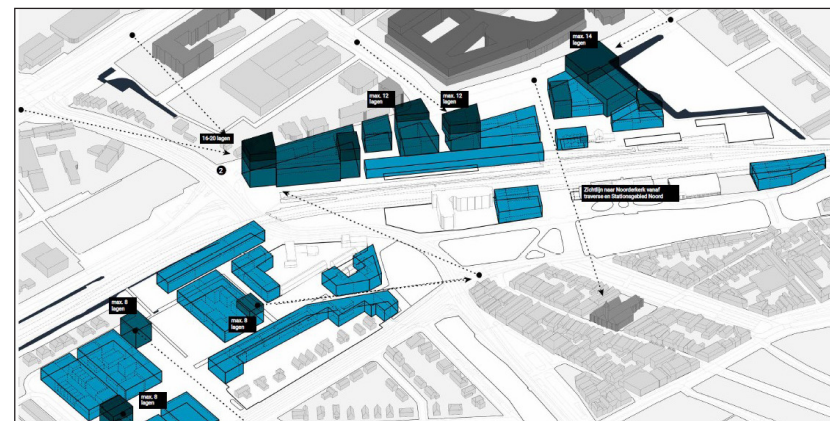
Als je een rij huisjes op elkaar stapelt, valt alle 'rommel' die normaal in de tuin staat, naar beneden.

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, of deelvoorzieningen.

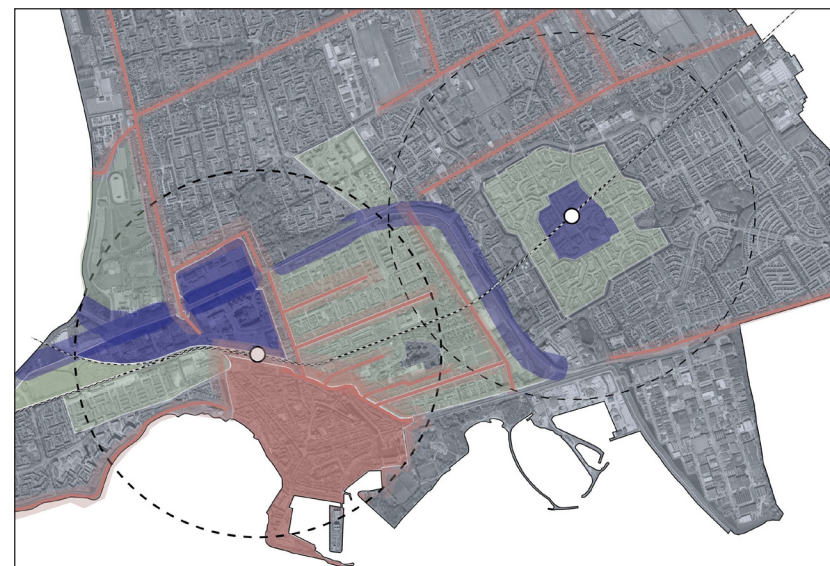




Overzichtkaart uit Groenvisie 2019-2029: huidige en toekomstige groengebieden en groene verbindingen. Binnen de oranje vlakken zijn weinig tot geen grote parken of verbindingen aanwezig. Het versterken van deze vlakken met groen is wenselijk.



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



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

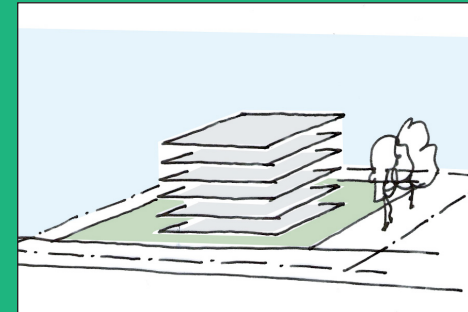
6 Intensiveringsgebieden

De groei van de stad vangen we zoveel mogelijk op in 'intensiveringsgebieden'. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen. De Poort van Hoorn is hiervan een goed voorbeeld. Om te zorgen dat de groei daadwerkelijk leidt tot de gewenste relaxte stedelijkheid, passend bij de sfeer van Hoorn stellen we daaraan de volgende eisen:

Dichtheid

Op de kaart 'dichtheden' is goed zichtbaar dat het centrum van Hoorn een van de dichtst bebouwde gebieden is. Dat is logisch, want de straten zijn relatief smal en de panden hoog. Toch levert het een prettige omgeving op, mede door de ligging aan het water en de parken. Het is verstandig om de dichtheid van nieuwe ontwikkelgebieden niet hoger te laten worden dan die van het centrum. Hiermee houden we de Hoornse maat en schaal aan. Om de dichtheid van plannen te objectiveren is gekozen om er een maximum getal voor te benoemen. Het bebouwd oppervlak van steden wordt uitgedrukt in (Bruto) FSI (floor space index). FSI is een verhoudingsgetal van het aantal vierkante meters gebouw per vierkante meter grond. Ondanks het feit dat dit een wat abstract getal is, kan het helpen om te voorkomen dat de stad te vol gebouwd wordt.

Met een maximum FSI is ook voor investeerders duidelijk dat ontwikkelingen enigszins beperkt zijn en weet iedereen waar we op rekenen. In het kader van de leefbaarheid is het essentieel dat gebieden rondom de stations worden ontworpen op gebruik van OV, fiets en wandelen, zodat een gezonde leefwijze gestimuleerd wordt en auto's het straatbeeld niet domineren. Het gebruik van slimme parkeeroplossingen en het stimuleren van het gebruik van deelauto's helpt hierbij. De maximale FSI van intensiveringsgebieden = 1,5 (mits parkeren op eigen terrein onzichtbaar vanaf de straat, slim kan worden opgelost) of 2,5 (mits parkeren gebouwd, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, is opgelost). Waar ontworpen wordt aan een gebied met een FSI hoger dan 2,5 wordt dit beschouwd als hoogbouw en moet een Hoogbouw Effect Rapportage gemaakt worden conform hoofdstuk 7 van deze visie.



- FSI: Floor Space Index: het totale voeroppervlak van de gebouwen gedeeld door de m²'s grond waar zij op staan.
- Bruto FSI: de grondoppervlakte wordt gemeten op de as van de wegen om de bebouwing heen.
- Kleinstedelijk milieu heeft een maximale FSI van 1,5; voorwaarde is parkeren niet zichtbaar op eigen terrein.
- Gemengd stedelijk milieu heeft een FSI van maximaal 2,5; boven FSI=1,5 wordt parkeren gebouwd opgelost.
- Waar de FSI hoger is dan 2,5 is sprake van hoogbouw: er moet een stedenbouwkundige verantwoording en
- Hoogbouw Effect Rapportage volgens hoofdstuk 7 gemaakt worden.



Variatie

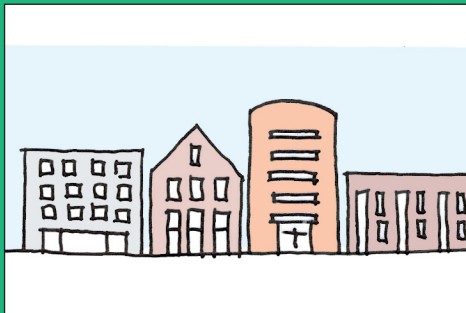
We streven naar een bebouwing die zeer gevarieerd is, zoals Hoorn dat ook in het centrum kent. Een mix van (compacte, hoge) gezinswoningen, appartementen, voorzieningen en werkgebouwen heeft de voorkeur. De gebouwen zijn tussen 3 en 6 bouwlagen hoog, waarbij accenten (hoeken, bijzondere zichtlijnen) eventueel tot 8 (30 meter) hoog kunnen worden gebouwd. De gevel van alle gebouwen heeft een maximale lengte van 30 meter, zodat er een afwisselend straatbeeld ontstaat. Gebouwen van 30 meter breed hebben op de begane grond minimaal 2 voordeuren en 4 ramen aan de straat, zodat alle gebouwen een directe relatie met het maaiveld hebben. De gevels van accentbebouwing tot 8 lagen zijn maximaal 16 meter breed en 30 meter hoog, zodat er slanke bouwvolumes ontstaan. Eventueel kan accentbebouwing breder zijn, onder voorwaarde van een setback op max 15 meter hoogte, zodat het lage volume het straatbeeld bepaalt.

Uitleg 30 meter:

30 meter hoogte is als maximum aangehouden om ruimte te geven voor een bijzondere (hoge) begane grond en een mooie dak beëindiging (kap, of iets dergelijks).

Uitleg gevel:

Met gevel wordt bedoeld het volume-aan de straat: de opgave is een gevarieerd straatbeeld te maken waarbij de gebouwen verschillen van (goot- en of dak-)hoogte, breedte, kleur en gevelindeling.



Variatie: gebouwen hebben maximale breedte van 30 meter en minimaal 2 voordeuren en ramen op de begane grond, zodat een levendig gebied ontstaat.

Aansluiting op bestaande stad

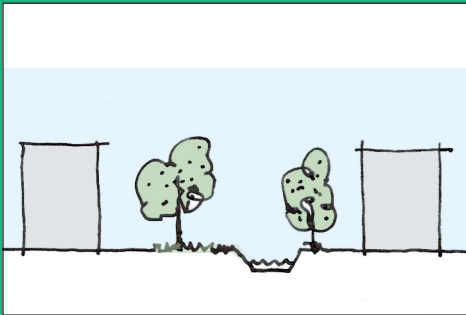
De overgang van woonwijken naar intensiveringsgebieden wordt zorgvuldig vormgegeven. Nieuwe bebouwing direct naast bestaande woningen of tuinen sluit aan met een vergelijkbare bouwhoogte en er wordt aandacht besteed aan het voorkomen van inkijk. In een stedenbouwkundig plan wordt geregeld dat dat alle woningen aan de lichte TNO-norm voldoen en geen onevenredige privacyschade ontstaat. Overigens staat dat los van eventuele planschade als gereguleerd in de omgevingswet.



Schaduw en privacy worden eerlijk in beeld gebracht. Bewoners van bestaande woningen mogen er vanuit gaan dat appartementen niet meer inkijk in hun tuin hebben dan overburen met een vergelijkbare woning als die van henzelf zouden hebben. De lichte TNO-norm biedt een ondergrens voor de hoeveelheid zon die minimaal in een prive-buitenruimte verwacht mag worden.

Groei

Verdichting moet gelijk op gaan met vergroening. Duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie moeten belangrijke thema's zijn voor de ontwerpen van gemengd stedelijke gebieden. Hoorn kent een bomen-norm: bij elke nieuwe woning wordt 1,3 boom geplant. Waar dat niet past op dezelfde kavel, wordt in overleg met gemeente en omwonenden tenminste gekozen voor vergroenen van het gebouw (groene gevels, balkons en/of daken), of tot het gezamenlijk maken van een openbare ruimte-verbetering in de directe omgeving, conform de groenvisie. Vergroening is niet alleen belangrijk voor een prettige sfeer, maar ook als ruimte om te bewegen en in het belang van klimaatadaptatie en regenwater-opvang. In de Groenvisie is aangegeven waar groene verbindingen in de komende jaren versterkt moeten worden, de bomen die geplant moeten worden in het kader van de intensivering zouden in overleg daar goed voor kunnen worden ingezet.



Verdichten en vergroenen is het doel, dus niet de stad volbouwen. Als de vergroening niet op de kavel zelf kan, dan kan de ontwikkeling worden ingezet voor de doelen die voor de omgeving zijn geformuleerd in de Groenvisie 2019-2029.





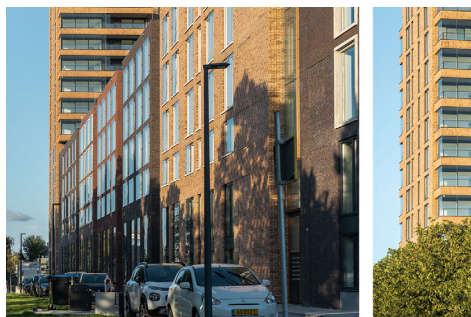
Woningbouw Blauwe Berg,
Kleinstedelijk, FSI = 1,3
Parkeren op maaiveld in 't groen



Plan Rozenbuurt (appartementen)
Groene buurt, FSI = 1,2
Parkeren op maaiveld in 't groen



Het Jeudje
Dynamisch stedelijk, FSI = 2,0
Parkeren gebouwd



'Laagbouw' van de Toren
Dynamisch stedelijk, FSI = 2,3
Parkeren gebouwd



Westerdijk, appartementen
Variatie door verschillende hoogte, vorm en breedte.



Amstelkwartier: variatie in hoogte en breedte,
entrees aan de straat.



7 Hoogbouw

Hoogbouw blijft uitzondering

De gemeenteraad kiest voor een wijze van intensiveren die past bij Hoorn. Hoogbouw boven 8 lagen roept steeds veel discussie op. Daarom kiest het college ervoor om een selectief aantal plekken aan te wijzen waar hogere bebouwing eventueel denkbaar is en wordt in deze visie een Hoogbouw Effect Rapportage geïntroduceerd om het besluitvormingsproces en de participatie van omwonenden en belanghebbenden waar mogelijk te objectiveren. Waar torens voorheen meer de betekenis van een 'standbeeld' (een zelfstandige landmark in de stad) hadden, wordt in de moderne stedenbouw meer gestreefd naar clusters van hogere gebouwen, met een eigen en meer stedelijke sfeer. En door hun mix van functies en dichtheid met veel ruimte voor ontmoeting en voorzieningen. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen alleen bestaan als er voldoende publiek voor is.

Hoogbouw

De gemeente neemt alleen initiatieven tot hoogbouw in overweging binnen de zichtlijnen waarin al hoogbouw staat en in alle gebieden aangemerkt als gemengd stedelijk, klein stedelijk en in het nieuw te bouwen stationsgebied, de 'Poort van Hoorn'. Nieuwe torens kunnen een toevoeging zijn, mits ze van hoge kwaliteit zijn en geen negatieve invloed hebben op de directe omgeving (hoe hoger, hoe groter de impact). Een initiatiefnemer kan alleen voor die gebieden een voorstel voor hoogbouw doen, door een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage te maken in goed overleg met omwonenden, belanghebbenden en gemeente.

Zichtlijnen

Het beschermde silhouet van Hoorn is niet heel erg hoog. Hoge gebouwen zouden dit silhouet negatief kunnen beïnvloeden of zelfs gaan overheersen. Daarom staan op de kaart (pagina 25) zichtlijnen vanaf het Markermeer en vanaf de A7. In het rode vlak op de kaart is het zicht op het silhouet van het centrum dominant en moet in de Hoogbouw Effect Rapportage aangegeven worden wat de effecten zijn op het silhouet. In de blauwe zichtlijn-driehoeken staan al hoge gebouwen (blauwe sterren). Het is niet zo dat alles binnen de blauwe zichtlijnen hoog zou kunnen worden bebouwd.

Stedenbouwkundig plan voor hoogbouw

Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage (HER). In dat plan moet de initiatiefnemer bewijzen dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden die hierna beschreven worden. Het stedenbouwkundig plan wordt gebruikt voor een uitgebreid participatietraject, waarin ruimte moet zijn voor een serieuze inbreng van belanghebbenden, zoals omwonenden.

Hoogbouw Effect Rapportage

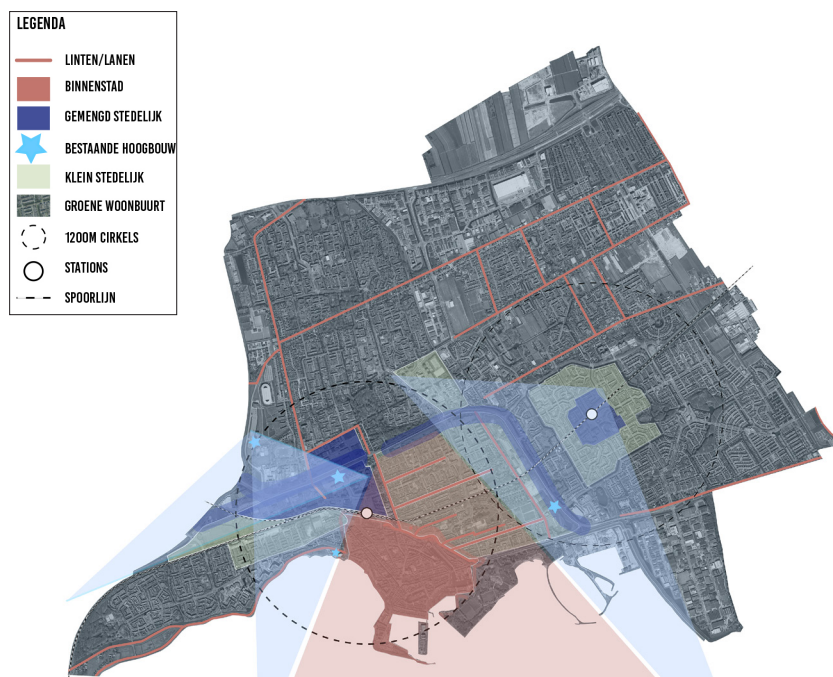
Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor een Hoogbouw Effect Rapportage. In die rapportage wordt getoetst op omgevingseffecten en worden de kansen voor de omgeving in beeld gebracht. De Hoogbouw Effect Rapportage wordt beoordeeld door een nader aan te stellen expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun bezwaren kenbaar te maken. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de belangenafweging.

De Hoogbouw Effect Rapportage wordt door het expertteam getoetst op technische en beleidsmatige aspecten. Zo wordt de discussie zo veel mogelijk geobjectiveerd: waar een toetsdocument gemaakt is, kan tenminste een vakmatige afweging gemaakt worden. De onderstaande opzet van het document garandeert dat het plan een goede basis heeft voor participatie. De uitkomsten van het gesprek



met belanghebbenden worden ook in het plan vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage wordt samengevat in een beknopt document met inzichtelijke beelden. De inhoudsopgave daarvan geeft richting aan de beoordeling van verschillende aspecten van deze initiatieven.





10 lessen uit de Nederlandse hoogbouwcultuur

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 aantal plekken in het Markermeer is hoogbouw nu al zichtbaar, maar door de rechte schijfvorm niet erg onderscheidend. Toevoeging van (een beperkt aantal) torens tussen deze gebouwen met een uitzonderlijke architectonische uitwerking, zou een verrijking van het silhouet kunnen opleveren.



Inhoudsopgave Stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage

1. Stedenbouw (toets)

- Licht het plan in een van de aangewezen intensiveringsgebieden (pagina 14)?
- Licht de hoogbouw binnen de blauwe zichtassen (pagina 20)?
- Relatie met de omgeving, verhoudingen (plan in de context, zichtlijnen vanuit de omgeving).
- Verkeersdruk
- Sunspots: blijven er voldoende plekken in de openbare ruimte met 3 uur per dag zon, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten?

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

- 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?
- Levert het gebouw een bijdrage aan een levendig gebied? Welke functies worden erin gevestigd? Is er sprake van een gevarieerd (woning-)programma?
- Is het gebouw flexibel genoeg om het om te kunnen zetten naar andere functies, of bijvoorbeeld grotere of kleinere woningen?
- Is het gebouw natuurinclusief gebouwd?
- Draagt de plint van het gebouw bij aan de verlevendiging en sociale veiligheid van de omgeving?
- (Verslag van) Participatie met belanghebbenden.

3. Omgeving (toets)

- Is er getoetst op juridische hoogtebeperkingen (straatpaden, vliegverkeer)?
- Windklimaat: voor gebouwen boven 30 meter hoogte wordt een windhinder onderzoek conform NEN 8100 aangeleverd.
- 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.

- Met tekeningen van zichtlijnen uit de omgeving wordt aangetoond dat omwonenden geen onevenredige schade ondervinden in verband met uitzicht en privacy in achtertuinen.
- Parkeren: gebouwen hoger dan 8 lagen hebben een inpandige 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.
- Duurzaamheid: ook voor hoge gebouwen gelden de duurzaamheidseisen van de gemeente Hoorn.

4. Landschappelijke inpassing - toets

- 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.
- 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).
- 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.

5. Vormgeving: (kans)

- Alle hoogbouw boven 12 lagen moet een slank bouwvolume zijn, waarbij de hoogte 2,5 x de breedte van een geveldeel is.
- Gebouwen die hoger zijn dan 30 meter hebben geen platte dakafdekking groter dan 200 m². Door een bijzondere top dragen nieuwe hoge gebouwen bij aan een interessant silhouet van de stad.
- 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?

- Daarbij zal de initiatiefnemer overwegen welke relatie de toren heeft met (de architectuur van) Hoorn en/of de directe omgeving.
- Installaties mogen niet zichtbaar zijn of zijn als onderdeel van de architectuur ontworpen.



Voorbeeld van intensivering (tot 6 bouwlagen met accent) in het Venenlaankwartier/ Hoorn Noord.

8 Proces

Rol van de visie

Veel van de in dit document benoemde verstedelijkingsopgaven zullen hun plek vinden op particuliere gronden. De gemeente Hoorn speelt in dergelijke projecten een faciliterende rol. Tegelijkertijd mag van de gemeente ook verwacht worden dat zij ruimtelijke kwaliteit op een integrale manier bewaakt en verbetert. Hoogbouw en intensivering van de stad zijn daarbij voor veel bewoners belangrijk. Aan de ene kant omdat het kan bijdragen aan de woningbehoefte. En aan de andere kant omdat veel inwoners een dergelijke verdichting niet bij Hoorn vinden passen, of zelfs als een bedreiging ervaren. De inhoud van de visie zal onderdeel worden van de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie brengt de gemeente het ruimtelijk beleid integraal in beeld. Als de omgevingswet in werking is getreden, naar verwachting medio 2022, zal het beleid worden vertaald in het omgevingsplan. Het omgevingsplan vervangt alle bestemmingsplannen in de gemeente en



biedt net als voorheen het bestemmingsplan de juridische grond voor het bouwen en gebruiken van de verschillende plekken in de stad. In de omgevingswet is vastgelegd op welke manier belanghebbenden bezwaar en beroep kunnen aantekenen tegen (wijzigingen van) het omgevingsplan.

In de visie wordt een eerste richting gegeven aan de wijze waarop de plannen voor Meer Stad Worden, die de gemeenteraad heeft vastgesteld, fysieke vorm kunnen krijgen. Voor de bouw van projecten is meer nodig.

Stedenbouwkundig plan

In het geval van grotere gebiedsontwikkelingen is het mogelijk om een stedenbouwkundig plan te maken, liefst in samenwerking met, of tenminste met betrokkenheid van omwonenden en ondernemers uit de omgeving. Vanuit dit stedenbouwkundig plan kan vervolgens een omgevingsplan (nu nog: bestemmingsplan) gemaakt worden. Hierin kunnen afspraken over dichtheid, relatie met de omgeving en hoogte van gebouwen worden vastgelegd. De uitwerking van zo'n plan kan onder leiding van een supervisor verder worden vormgegeven, uiteraard met een terugkoppeling naar belanghebbenden op de juiste momenten.

Individuele projecten

Inwoners van Hoorn hebben aangegeven dat ze het liefst ook voor kleinere projecten een vergelijkbaar proces zouden zien: immers op het niveau van het stedenbouwkundig plan kan de impact van het plan op de omgeving het best besproken en beoordeeld worden. En dan is er nog niks “in beton gegoten”, dus is goed overleg nog mogelijk. Toch zal dit voor veel plannen eigenlijk geen begaanbare weg zijn, bijvoorbeeld omdat ontwikkelingen beperkt blijven tot een enkel project. In dat geval is de initiatiefnemer aan zet om een passend voorstel te doen. In het geval van een wijziging van omgevingsplan (of bestemmingsplan) zal de gemeente Hoorn een



Nota van Uitgangspunten maken, waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden wordt meegewerkt aan een dergelijk project. Een van de onderdelen van die voorwaarden zijn uitgangspunten voor het bouwvolume, de dichtheid en het ruimtegebruik. Daarbij zal steeds een evenwicht gevonden moeten worden tussen enerzijds de behoefte (woningen, werkruimte, voorzieningen waar heel veel vraag naar is) en anderzijds de mogelijkheden van de plek, met respect voor de (bewoners in de) omgeving. In de nota van uitgangspunten zal geen gekaderd stedenbouwkundig plan staan, maar eerder een kader voor de ontwikkelingen worden gegeven. In een dergelijk traject is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie. De initiatiefnemer zal dus zelf het gesprek met de inwoners en ondernemers in de omgeving moeten voeren over het project. Daarbij zal de gemeente stimuleren om dat in een zo vroeg mogelijk stadium met een zo open mogelijke houding te doen. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad of dit proces voldoende integer en met respect voor alle belangen is verlopen. De gemeenteraad maakt in het geval van een wijziging van het omgevingsplan de afweging van belangen. De gemeente zal binnenkort een participatieproces opstellen, dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad, zoals voorgeschreven in de omgevingswet. Na vaststelling zal dit proces leidend zijn in de participatie.

Hoogbouw vraagt om stedenbouwkundig plan

Bij hoogbouw boven 8 lagen zal in de Nota van uitgangspunten slechts staan dat het gemeentebestuur zich een dergelijke ontwikkeling kan voorstellen en onder welke voorwaarden. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om door middel van een stedenbouwkundig plan (inclusief de in hoofdstuk 7 geformuleerde algemene voorwaarden) te bewijzen welke vorm en hoogte van bebouwing voor (de belanghebbenden in) de omgeving en de stad als geheel acceptabel is. Voor een professioneel oordeel zal het gemeentebestuur de Hoogbouw Effect Rapportage, nadat het overleg met belanghebbenden heeft plaatsgevonden, laten beoordelen door een onafhankelijk expertteam hoogbouw, dat tenminste bestaat uit een

onafhankelijk voorzit(st)er, een architect en een stedenbouwkundig medewerker van de gemeente Hoorn.

Overgangsregeling

Deze visie is geschreven in 2021. Uiteraard lopen er in hetzelfde jaar diverse plantrajecten. Voor een deel zijn de beschreven uitgangspunten en plannen op elkaar afgestemd. Toch is dat niet altijd mogelijk gebleken. In dat geval zijn eerder gemaakte afspraken rondom de plannen leidend. In zo'n geval zal de gemeenteraad een afwijking van de voorwaarden in deze visie goedkeuren.



Colofon

Opgesteld in opdracht van
gemeente Hoorn door

tako postma - architect
RUIMTELIJKE STRATEGIE

