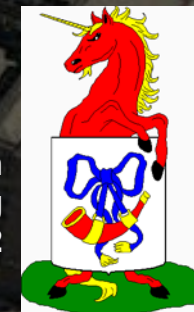


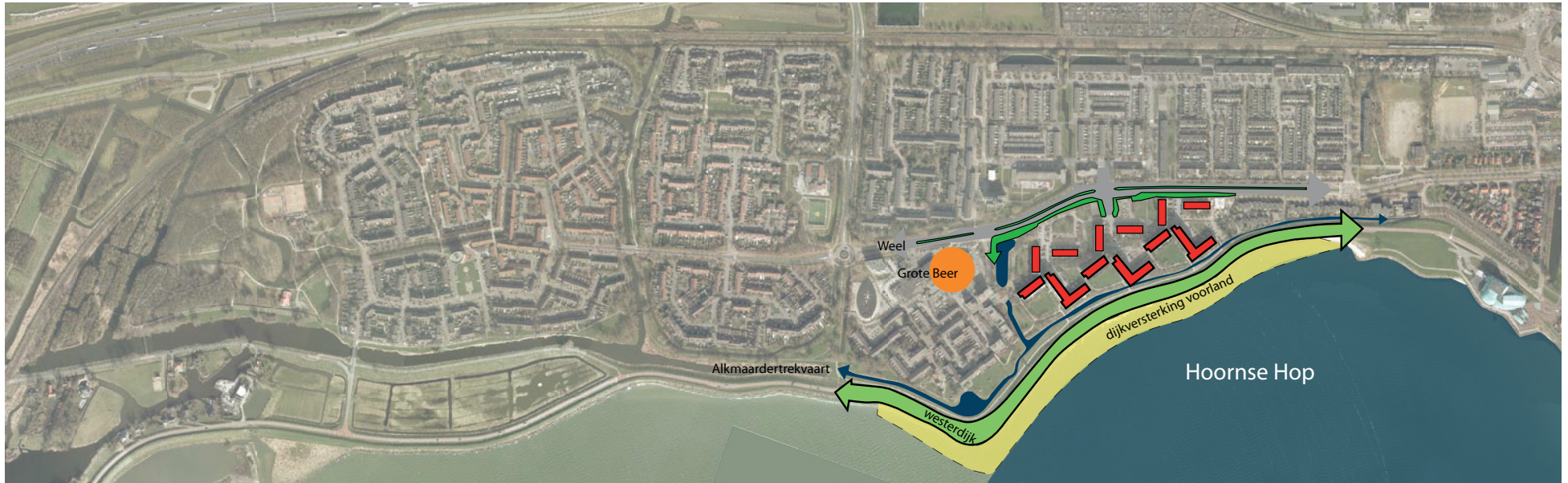


# Stedenbouwkundig Programma van Eisen nieuwbouw E-blokken Sterflats, Grote Waal

Gemeente Hoorn  
Afdeling Stadsontwikkeling  
januari 2012







# Inhoud

---

1. INLEIDING
2. DE OPDRACHT
3. BEWONERSONDERZOEK
4. PLANONTWIKKELING GROTE WAAL
5. DE BESTAANDE SITUATIE
6. DE CRITERIA
7. DE VARIANTEN
8. DE BEOORDELING
9. HET VOORKEURSMODEL

# 1. Inleiding

## het proces

De toekomst van de Sterflats is de laatste jaren volop onderwerp van discussie en onderzoek geweest. In eerste instantie was de eigenaar, IntermarisHoeksteen, van plan om een deel van de Sterflats te vervangen door nieuwbouw. Bewoners, daarin gesteund door het gemeentebestuur en gemeenteraad, waren voorstander van renovatie van de bestaande gebouwen. De gemeenteraad heeft de Sterflats aangewezen als gemeentelijk monument.

De gemeente en IntermarisHoeksteen hebben daarna gezamenlijk een Q-team ingesteld om een plan voor de verbetering van de Sterflats en omgeving te ontwikkelen.

Het Q-team heeft verschillende mogelijkheden onderzocht en daarbij regelmatig de Huurdersvereniging als vertegenwoordiging van bewoners betrokken.

Het Q- team heeft mei 2011 verslag uit gebracht en een voorstel gedaan voor een vervolg traject.

## de opgave

Op 12 juli j.l. is de Raad van de gemeente Hoorn akkoord gegaan met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders om binnen het plangebied van de Sterflats 80-90 woningen te realiseren. En hiervoor 2 varianten te onderzoeken; variant 1, realisatie van nieuwbouw in globaal hetzelfde gebied als waar de E- blokken nu gesitueerd zijn en variant 2, realisatie van nieuwbouw langs De Weel.

De opgave voor de sterflats en de omringende openbare ruimte is dat dit woonmilieu versterkt wordt zodat het hier tot in lengte van jaren goed wonen is.

## het Stedenbouwkundig Programma van Eisen “nieuwbouw E-blokken Sterflats, Grote Waal” november 2011

In de raadsvergadering van 29 november j.l. is het SPvE met daarin de twee varianten en de hierbij ontwikkelde modellen inhoudelijk bediscussieerd. Naar aanleiding hiervan is afgesproken om twee zaken nader te onderzoeken.

Dit zijn:

- Bij variant 1 een tweede model te onderzoeken wat bij ster 1 in plaats van een lang gebouw in 3 lagen een compacter en hoger gebouw tot gevolg heeft. In ster 2 en 3 houdt de bebouwing vijf bouwlagen.
- Bij variant 2 een tweede model te onderzoeken dat bij ster 2 en ster 3 in plaats van twee torens van 11 lagen, lagere torens met meer woningen per

verdieping tot gevolg heeft.

Daarnaast heeft de fractie van de PvdA een model ingebracht met terugbouwen in 3 lagen op de plek van de E- blokken. In dit model komen er 24 woningen per ster, in totaal 72 woningen.

De Welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 23 november 2011 de verschillende varianten behandeld. Men heeft verzocht om in variant 1 bij ster 2 en ster 3 de nieuwbouw een kwart slag te draaien.

IntermarisHoeksteen heeft in een brief aan de Raad van 9 januari 2011 nog een model van variant 2 naar voren gebracht. In dit model komt er bij ster 2 en ster 3 een langwerpig bouwvolume van 4 lagen haaks op De Weel. Aan de kant van De Weel komt op beide bouwmassa's een hoger volume. Bij ster 2 is dit 9 lagen hoog en bij ster 3 is dit 11 lagen.

## de beoordeling

Om de verschillende modellen goed te kunnen beoordelen zijn er criteria opgesteld. De beoordeling is samengevat in een matrix (zie bijlage).

Er is wel verschil in het gewicht van de criteria. Zo is het belangrijker dat er een aantrekkelijk woonmilieu met goede woningen tot stand komt dan dat het monument helemaal in stand blijft. Een aantal criteria is in maat en getal vast te leggen, maar er zijn ook criteria die meer subjectief zijn.

Eerst worden de criteria verder uitgewerkt. Vervolgens worden de plannen toegelicht en getoetst aan de criteria.

## 2. De opdracht

De modellen zijn ontwikkeld binnen de randvoorwaarden zoals deze door de Raad zijn vastgesteld. De randvoorwaarden voor de opzet van de modellen zijn:

### **Stedenbouwkundig**

- Er wordt gereageerd op de stempelstructuur van de Sterflats;
- Het groene profiel van De Weel blijft intact;
- Er ontstaan routes en verbindingen tussen De Weel en de Westerdijk;
- De benodigde parkeerplaatsen moeten goed op te nemen zijn in de groene opzet van de openbare ruimte;
- De Weel en de bocht in De Weel worden begeleid;
- Het onlangs gebouwde woongebouw voor starters beter in zijn omgeving wordt opgenomen;
- Een aantrekkelijke plint, liefst met publieksfuncties;

### **De openbare ruimte**

- Het versterken van de verblijfskwaliteit;
- De veiligheid in de openbare ruimte ( stadscan veiligheid);
- Een groen verbinding tussen De Weel en de Westerdijk;
- Het inpassen van de benodigde parkeerplaatsen;
- Het behoud van het groene karakter van de inrichting;
- Het verbeteren van de relatie woningen en openbare ruimte, hierbij ook de bergingen op maaiveld betrekken;
- Het verbeteren van de relatie privé buitenruimte en de openbare ruimte;
- Het versterken van de relatie openbare ruimte en de watergang, de voormalige trekvaart Hoorn- Alkmaar, aan de voet van de Westerdijk;

### **Volkshuisvestelijk**

- De volkshuisvestelijke opgave om seniorgeschikte woningen te ontwikkelen wordt in de nieuwbouw gerealiseerd;
- Gerekend wordt met een bruto oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- De woningen vallen onder sociale woningbouw.

### 3. Bewonersonderzoek

Uit het onderzoek naar de leefbaarheid in Hoorn van 2011 (LEMON meting 2011) blijkt dat in de Grote Waal Zuid de leefbaarheid lager wordt beoordeeld dan in de rest van Hoorn als geheel. Het gaat daarbij om het volgende:

- kwaliteit van de woningen;
- overlast van personen;
- overlast van huisvuil en zwerfvuil;
- overlast van activiteiten;
- overlast van criminaliteit;
- onveiligheidsgevoel;

Daarentegen worden de nieuwe speelvoorzieningen erg gewaardeerd en hoger beoordeeld dan in Hoorn als geheel.

Op de bewonersavonden over de renovatie van de sterflats in mei / juni 2011 konden bewoners via stemkastjes van IntermarisHoeksteen hun mening geven. Hierbij kwam het volgende naar voren:

- 66% voelt zich (soms) niet veilig buiten de flat. Bijvoorbeeld bij de centrale toegang, op de parkeerplaats, bij de speelplaats of in het plantsoen.
- 66.3% voelt zich (soms) niet veilig in de berging of decentrale hal.

Men wil graag meer aandacht voor:

- parkeren (65.3%);
- bestrating, inrichting en straatmeubilair (13.7%);
- verlichting (12.5%);
- groenvoorziening (6.3%);

Een terugkerende opmerking hierbij was dat men meer toezicht op de geparkeerde auto's wil.



## 4. Plantontwikkeling Grote Waal

### De historie van de Grote Waal

In 1387 werd als onderdeel van de Westfriese Omringdijk ter hoogte van de Grote Waal een dijk aangelegd. Deze dijk verving een dijk die meer naar het zuiden lag. Deze dijk en het achtergelegen gebied was door stormvloeden weggeslagen. In 1514 was er een dijkdoorbraak, waardoor er achter de dijk twee plassen ontstonden. De Grote – en de Kleine Waal. De Grote Waal was ongeveer het gebied waar nu de Grote Beer, de Poolster, Houtzaagmolen liggen en een deel van het Gangwerk en de Watergang. De Kleine Waal lag op de plek waar nu de Lambert Meliszweg ligt. Door overstromingen hierna werden deze plassen nog groter. Omstreeks 1558 werd de Kleine Waal ingepolderd. In 1627 werd de Grote Waal drooggelegd.

In 1966 werd begonnen met de aanleg van de wijk de Grote Waal.

bron: deel van een artikel van Leo Hoogeveen in blad Oud Hoorn

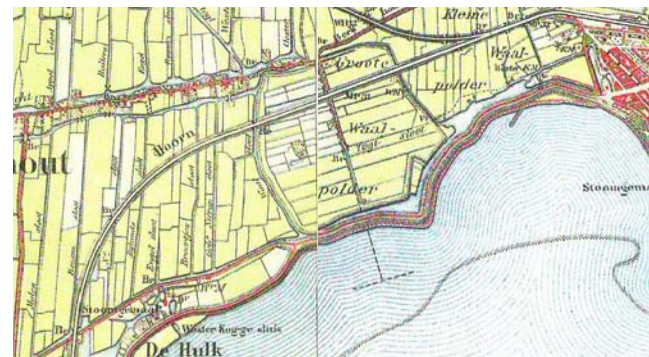
### de trekvaart Alkmaar-Hoorn

De watergang aan de voet van de Westerdijk is een restant van de oude trekvaart van Alkmaar- Hoorn. Deze trekvaart eindigde bij de haven van de Vale Hen. De trekvaart liep van Alkmaar via Rustenburg, Ursem en Avenhorn naar Hoorn. Door de opkomst van de spoorwegen en uitbreiding van het wegennet in de 19e eeuw verloor de trekvaart begin 1900 zijn functie.

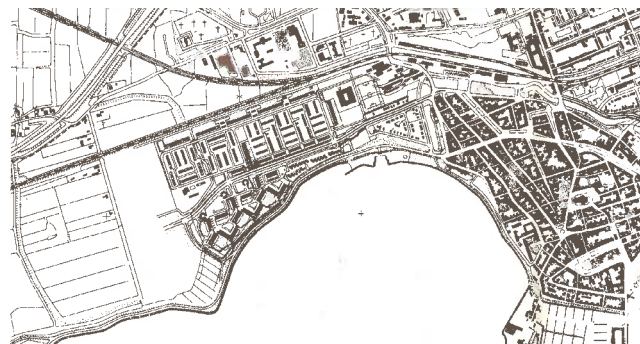
### De planontwikkeling van de Grote Waal

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd Hoorn door het Rijk aangewezen als groeikern om de overloop uit de Randstad op te vangen. In 1963 werd het eerste plan voor de Grote Waal gepresenteerd. Binnen een verkeersstructuur werden verschillende woningtypes opgenomen. In de eerste fase waren 1438 woningen voorzien. Die waren deels vormgegeven als “stempels”, wooneenheden waarin portieketageflats werden afgewisseld met eengezinswoningen. Langs de dijk zouden op grote schaal maisonnettes in middelhoogbouw worden gerealiseerd. Deze waren bedoeld voor “ het middenkader van de industrie”. De onderste laag zou de slaapkamers bevatten zodat alle woonkamers, ook die van de onderste maisonnettes, uitzicht over het water zouden krijgen.

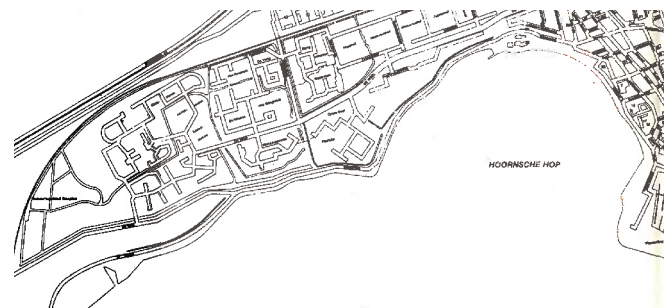
In 1963 werd De Grote Waal door het Noord-Hollands Dagblad vergeleken met Buitenveldert, het nieuwe gedeelte van Amsterdam-Zuid: langs de dijk werden flats gebouwd met de voor de redactie van het blad onwaarschijnlijk bouwhoogte van maar liefst zes verdiepingen. De reactie was zeer positief. Er werd gesproken van de ‘goudkust’ aan het IJsselmeer. Over het feit dat de meer riante woningen langs de dijk kwamen te staan en de wat mindere



1894



1971



1981

woningwetwoningen meer landinwaarts, was geen punt van kritiek.

De eerste woningen die gebouwd werden staan de Zuiderkruisstraat, de Saturnusstraat, de Mercuriushof, de Jupiterhof en de Siriusstraat.

### De plan ontwikkeling van de Sterflats

Het gebied ten zuiden van De Weel (Sterflats, Grote Beer en Poolster) kreeg een ander type bebouwing dan het eerder volgebouwde gebied. Het was het eerste deel dat werd ontworpen door architectenbureau Van Wijk b.i., later bureau Van Wijk en Gelderblom. Kuiper, De Ranitz, Van der Ree en Van Tol was betrokken als stedenbouwkundig bureau. De ontwerpers gingen aan de slag met de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel voor het resterende gebied.

Hun opdracht was om een plan te ontwikkelen volgens de nieuwste stedenbouwkundige inzichten, “met speciale aandacht voor de unieke situering aan het Hoornsche Hop”, niet alleen vanwege de rust, maar ook vanwege vermaak en vertier. De Westerdijk zou moeten gaan functioneren als promenade. Dit leidde ertoe dat de binnendijkse bebouwing op het niveau van de kruin van de Westerdijk, vijf meter boven maaiveld, moest komen. Hiermee was de keuze voor meergezinsbouw al gemaakt. Deze keuze lag niet voor de hand: de opvatting dat het suburbaniseringsproces voortkwam uit de migratie van gezinnen “uit hogere en middelbare sociale klassen” naar een woning die beter aansloot bij hun behoefte, dat wil zeggen een eengezinswoning met tuin. “Zou deze visie juist zijn”, schreef socioloog J.J. Visman, die de uitgangspunten voor de Grote Waal formuleerde, “dan heeft een groot deel der bevolking tegen de hoogbouw gekozen”. Maar de discussie werd in de ogen van Visman vertroebeld door de slechte kwaliteit van veel naoorlogse meergezinsbouw. Daarom koos men voor de Grote Waal voor een combinatie van beiden: direct achter de dijk kwam “hoogbouw”, verder achter de dijk, waar men toch geen relatie met het water zou kunnen leggen, zouden eengezinswoningen worden gebouwd.

De oriëntatie van de flats, die aanvankelijk dezelfde richting zou krijgen als de bebouwing aan de overzijde van de Weel, werd gewijzigd om het uitzicht over de dijk en het water te optimaliseren. Dit leidde tot een andere verkaveling. Veel meer dan het oudere deel van de Grote Waal, dat voortborduurde op de Westelijke Tuinsteden die door Cornelis van Eesteren waren ontworpen, ging de verkaveling van de sterflats lijken op die van de Bijlmermeer.

De Westerdijk zou hoe dan ook blijven bestaan. Dit leverde voor de ontwerpers, die hun ideaal van licht, lucht en ruimte wilden realiseren, grote problemen op

met de bezonning van het groengebied voor de sterflats, achter de dijk. De kruin van de dijk, die ongeveer vijf meter boven het maaiveld uitstak, was voor de woningen op de onderste bouwlagen onhaalbaar. Men besloot daarom dat op de onderste twee bouwlagen grondgebonden woningen met een duidelijke oriëntatie op de directe buitenruimte moesten komen. De woningen daarboven zouden vanuit de woonkamer over de dijk en de Hoornse Hop uitkijken.

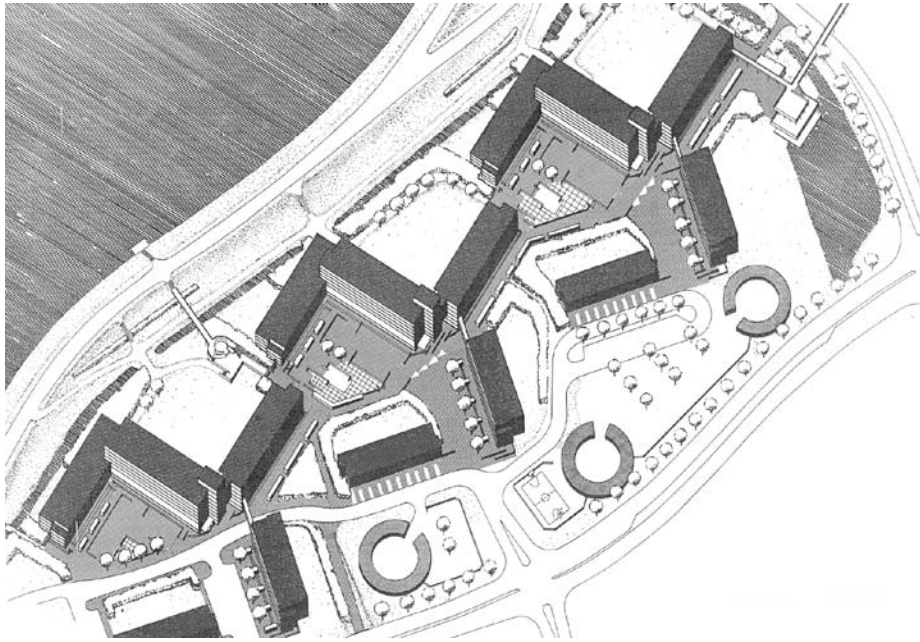
Men ging uit van vrijstaande flats in het groen, waarbij de scheiding tussen voetgangers en gemotoriseerd verkeer zo ver mogelijk moest worden doorgevoerd. Aan de schaduwkant van de woonblokken kwam verkeer en parkeren, aan de zonkant werden grote groene ruimtes of “woonhoven” ontworpen. Deze ruimtes konden vorm krijgen door de gebouwen aaneen te schakelen. De ligging van de gebouwen was zo gekozen dat vanuit de woningen de gekromde kustlijn goed beleefbaar was. Dit werd verkozen boven een gevel parallel aan de dijk.

Uit de door architectenbureau H.N. van Wijk geschreven bijlage bij het “Witboek”, het bebouwingsvoorstel voor de Grote Waal, wordt duidelijk hoezeer de praktijk van de volkshuisvesting en de architectuur waren veranderd onder invloed van de fluwelen revolutie van 1968. Van Wijk opent zijn toelichting met de constatering dat in brede kring een “toenemende bezorgdheid” over de ontwikkeling van woonwijken is ontstaan.

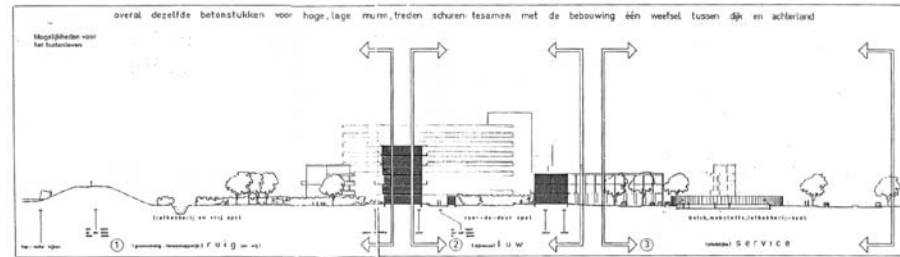
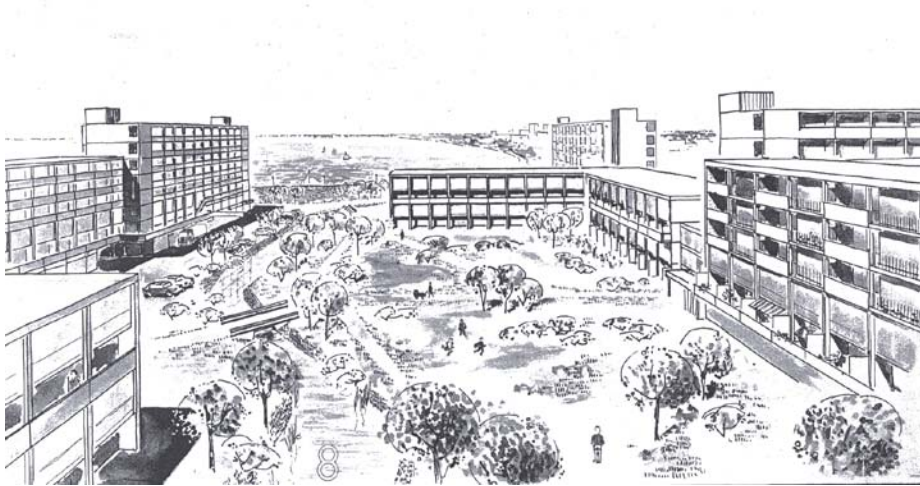
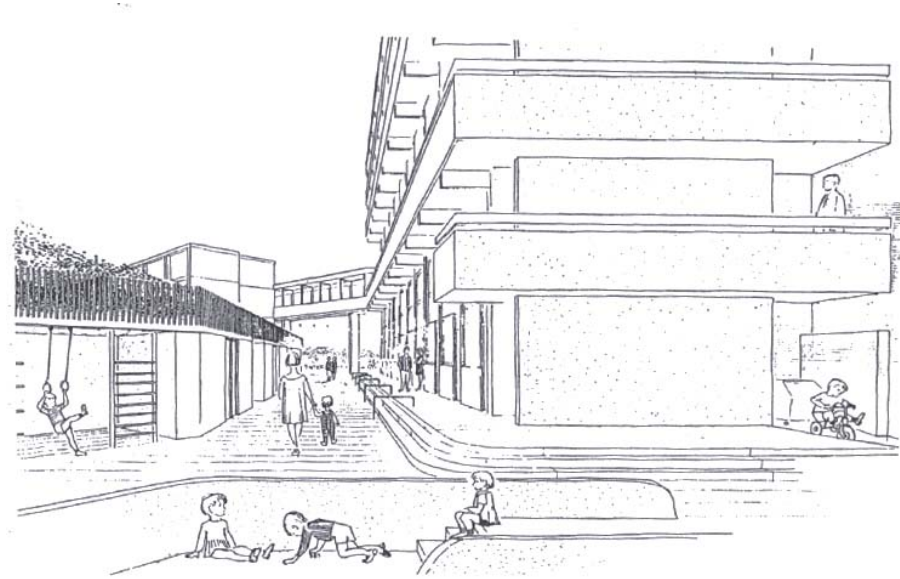
Het voornaamste probleem zat volgens Van Wijk niet zozeer in de woningen zelf (de kwaliteit van de gemiddelde Nederlandse volkswoning was dankzij overheidsvoorschriften en –wenken tot grote hoogte gestegen). Het zat hem in de woonomgeving. De uitgangspunten van het nieuwe plan, nadrukkelijk in de visie van de architect zelf, lagen dan ook in een grote mate van vrijheid in het gebruik van het groen door kinderen en volwassenen. Hiertoe moesten verkeersvrije “grote groene vlakten” worden aangelegd, een groot aantal verschillende typen woningen worden gebouwd. Voorzieningen moesten in de wijk komen, zodat het wijkcentrum een ontmoetingsplaats met een groot aantal keuzemogelijkheden zou worden. Hij wilde een uniek plan maken, met een geheel eigen visie op de organisatie van het verkeer, het wijkcentrum, de scholenbouw en de woningbouw. Hij wilde een wijk maken die uitging van een beeld van de toekomstige maatschappij. En in ieder geval een wijk waar “fijner gewoond” zou worden dan ten noorden van de Weel. Gelderblom sprak van “een woonomgeving met overdekte speelplaatsen, muurtjes, niveaoverschillen, ongewoon verhardingsmateriaal e.d., waardoor een kleinschalig milieu [kan] ontstaan van bijzondere kwaliteit”.

bron: “De Grote Waal Hoorn Stedenbouwhistorisch onderzoek” J. E. Abrahamse 2008





Originele plan Sterflats



## De planomschrijving van de terreinaanleg bij de bouw van de Sterflats

### Algemeen

Het ontwerp voor de terreinaanleg van deze buurt wil voorzien in een kwalitatief goed geoutilleerde woonomgeving, gerelateerd aan de bijzondere eigenschappen van de stedenbouwkundige situatie (aan Westerdijk en Hopmeer) en van de bouwkundige vormgeving (meergezinswoningen in half open hoven). Als uitgangspunt is gekozen voor het vormen van drie sfeergebieden te weten:

- a. Een “grootschalig”, “ruig” gebied tussen de zuidelijke rooilijn en de waterkant van “de Hop”, waarin vrij spel en vrij bewegen onbelemmerd kan plaats vinden. De Westerdijk wordt in dit gebied onveranderd gehandhaafd en opgenomen, Bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan is voorzien dat de weg op de dijk veel minder door gemotoriseerd verkeer gebruikt zal worden dan nu nog het geval is  
De terreinen aan de voet van de dijk krijgen een eenvoudige inrichting, zoveel als mogelijk is in schaalrelatie met de elementen er omheen (dijk, Hop en bebouwing).
- b. Een “kleinschalig”, “luw” gebied tussen de bouwblokken en de verdeelstraat. In dit gebied kan het “voor de deur spelen” op straat in contact met het dagelijks gebeuren plaats vinden.  
Gemotoriseerd verkeer kan hier als gevolg van de situering niet geheel geweerd worden. Binnen dit, in het ontwerp team met “verkeersmild” aangeduide gebied, worden door middel van niveaoverschillen, speelschuren met “screens”, beplante grondwallen en boombeplanting geknepen profielen gevormd, teneinde en zo luw mogelijk klimaat te scheppen.  
De drie hoven, gelegen tussen het oost-west door de buurt lopende verbindingspad en de flats, zijn voor een belangrijk deel ingericht als speelplaatsen. De middelste speelplaats wordt ingericht met het accent op spelgelegenheid voor wat oudere kinderen (4-8 jaar).
- c. Een gebied van stedelijke service tussen “de Weel” en de verdeelstraat. In dit gebied bevinden zich de meeste parkeerplaatsen, enige autowasplaatsen, overdekte parkeerplaatsen en een plek bij de hoofdtoegang tot de buurt alwaar tieners van hun aanwezigheid blijf kunnen geven.

bron: Een deel uit de toelichting van het planteam “ de Grote Waal”, maart 1971

## Adviescommissie Experimentele woningbouw

In 1969 adviseert de Adviescommissie Experimentele woningbouw de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening positief op de aanvraag “ experimenteel woningbouwproject “ van de Sterflats. In het rapport van de Adviescommissie staat ondermeer het volgende:

“ De woningen zelf zijn qua indeling niet experimenteel te noemen, maar zijn wel van zeer goede kwaliteit. Het experimentele schuilt dus voornamelijk in de zinvolle wijze waarop in dit project flats ( van verschillende grootte) en maisonnettes met elkaar gecombineerd zijn en gestreefd is naar het optimaal benutten van de karakteristieke situatie onder dijk- niveau, resp. met wijduitzicht óver de dijk.

Om dit gegeven ten volle tot zijn recht te laten komen acht de Adviescommissie bijzondere aandacht vereist met betrekking tot de inrichting van de terreinen tussen de bouwblokken.

Conclusie: De Adviescommissie is van oordeel dat het project Grote Waal als experimenteel woningbouwproject kan worden aanbevolen.

De toe te kennen extra financiële bijdrage zou naar haar oordeel vooral ten goede moeten komen aan de zorg voor het goed ‘samenspel’ tussen woningarchitectuur en inrichting van de woonomgeving.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening neemt het advies van de Adviescommissie over en besluit op 23 juni 1969 de Sterflats e.o. het predicaat “experimenteel woningbouwproject” toe te kennen. Daarbij hoorde een financiële bijdrage van f 3000, - per woning.

## 5. De bestaande situatie

### de hoofdropzet

Het woongebied van de Sterflats wordt begrensd door De Weel, door de eengezinswoningen van de Astronautenweg, de Westerdijk en een watergang. Deze watergang is de scheiding tussen de Sterflats en het winkelcentrum Grote Beer. Het gebied wordt gekenmerkt, zoals bij de planontwikkeling beschreven, door de diversiteit aan woningen, door de parkachtige inrichting van de openbare ruimte, goede speelmogelijkheden, de nabijheid van het winkelcentrum en de ligging aan het Hoornse Hop. Door het gebied loopt een fietsroute die in het westen aansluit op de Poolster (Grote Beer) en in het oosten op de Lambert Meliszweg. Bij elke ster is er een verbinding voor voetgangers met het pad dat onder aan de dijk loopt.

Het gebied heeft één ontsluiting voor het autoverkeer. Dit sluit ter hoogte van ster 2 tegenover de Orionstraat op De Weel.

### de opbouw van de stempels

De verkaveling bestaat uit 3 stempels (sterren). Elke stempel is samengesteld uit 5 bouwblokken (A, B, C, D en E):

- Blok A en blok D zijn 4 lagen hoog en zijn opgebouwd uit 2 maisonnettes boven elkaar. Een maisonnette bestaat uit 2 bouwlagen.
- Blok B is 6 lagen hoog en bestaat uit 2 maisonnettes boven elkaar met daarboven 2 lagen appartementen.
- Blok C heeft 8 lagen en is opgebouwd uit een begane grond met bergingen met daarboven maisonnettes. Bovenop de maisonnettes komen nog 5 lagen met appartementen.
- Blok E is 3 lagen hoog. In ster 1 en ster 3 bevat het E-blok 20 jongerenwoningen. In ster 2 zijn dit 10 drive- in woningen. Een E-blok heeft een grondvlak van 11.75 m x 46.5 m. = 546 m<sup>2</sup>.

De blokken A, B, C en D zijn aan elkaar gekoppeld. Daardoor kunnen deze blokken gebruik maken van de lift op de kop van blok C. De blokken zijn op verschillende manier aan elkaar gekoppeld. Blok A en blok B zijn alleen verbonden op de 2e verdieping. Door een loopbrug met elkaar verbonden. Hierdoor kunnen de maisonnettes gelegen op de 2e en 3e verdieping gebruik maken van de lift. Blok B en C zijn op de 2e, 4e en 5e verdieping door een loopbrug met elkaar verbonden. Hierdoor kunnen de woningen op deze verdiepingen gebruik maken van de lift. Blok C en D zijn een bouwkundige eenheid. Op de 2e verdieping loopt de galerij van blok C door naar blok D. De bovenste maisonnettes van dit blok zijn dan ook aangesloten op de lift.

Ster 1 is de oostelijke ster met daarin opgenomen het starterscomplex aan de Astronautenweg. Ster 2 is de middelste ster en ster 3 is die westelijke ster.

Een later toegevoegd gebouw is de huisartsen praktijk op de kop van blok A in ster 3.

Door de situering van de blokken t.o.v. elkaar ontstaan er verschillende ruimtes. Per stempel wordt er een ruimte langs de dijk bepaald, een binnenruimte (hof) en een ruimte tussen sterflats en De Weel. Zo ontstaan de, bij de planontwikkeling beschreven, drie zones. Doordat het gebied langs De Weel van west naar oost smaller wordt, verschilt per ster de inrichting. Ster 1 grenst aan De Weel en ster 3 heeft de grootste afstand tot De Weel.

### de openbare ruimte

#### *algemeen*

Het groene karakter van het gebied wordt vooral bepaald door de prachtige bomen. Dit wordt nog versterkt door de aanwezige struiken en onderbeplanting. Deze laatste echter benemen op veel plekken het zicht en uitzicht. Dit heeft een negatief effect op het gevoel van veiligheid op maaiveld. Dit wordt nog versterkt door de bergingen tussen de toegang van de woningen en de openbare ruimte bij de blokken A, B en D.

Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is er in de bestaande situatie bij ster 2 en ster 3 weinig zicht op de ruimte tussen de E-blokken en De Weel.

#### *Ster 1*

De openbare ruimte wordt voor een groot deel benut om te parkeren. De druk op de openbare ruimte is hier het grootst. Dit wordt mede veroorzaakt door het later toegevoegde starterscomplex aan de Astronautenweg. Door het ontbreken van ruimte tussen De Weel en ster 1 loopt hier de auto-ontsluiting tussen blok A en blok B door. Het hof wordt doorsneden door een weg. Via deze weg worden ook de eengezinswoningen ten oosten van de sterflats ontsloten. De hof van ster 1 wordt daarmee van de sterren het meest met verkeer belast. De tuinen van blok A en blok E worden van de openbare ruimte afgescheiden door gesloten schuttingen.

#### *Ster 2*

Deze ster wordt het beste voor het autoverkeer ontsloten. Doordat er hier ruimte is tussen de ster en De Weel is hier een deel van het parkeren opgelost. Het heeft een groene hof met als bijzonderheid een onlangs aangelegde nieuwe speelplaats. Ook hier speelt dat de tuinen/ buitenruimte van de woningen op

de begane grond geen direct relatie hebben met de aangrenzende openbare ruimte.

#### *Ster 3*

Deze ster kent dezelfde opzet van de inrichting als ster 2. Een deel van het parkeren ligt in het gebied tussen de ster en De Weel. Ook hier speelt dat de tuinen/ buitenruimte van de woningen op de begane grond geen direct relatie hebben met de aangrenzende openbare ruimte.

#### **kabels en leidingen**

Langs De Weel liggen de hoofdtrace's en in het gebied huisaansluitingen en hoofdwaterleiding.

#### **Waterhuishouding**

Aan de voet van de Westerdijk ligt een restant van de trekvaart Hoor-Alkmaar. Het waterpeil ligt op -3.2 m N.A.P. Deze watergang functioneert nu vooral als scheiding tussen Westerdijk en het gebied van de sterflats. Dit deel van de trekvaart sluit als vaarroute niet aan op andere vaarroutes. De oevers zijn nu niet ecologisch ingericht.









## 6. De criteria

De criteria waarop beoordeeld zal worden zijn:

1. woonmilieu
2. sociale veiligheid
3. openbare ruimte
4. de nieuwbouw woningen
5. gevolgen van de nieuwbouw voor de bestaande woningen
- 6 begeleiding van De Weel
7. gevolgen voor de monumentenstatus

### *ad 1. woonmilieu*

In opdracht van het SOW is er in 2004 door RIGO onderzoek gedaan naar de verschillende woonmilieus in West Friesland. Het woonmilieu van de Sterflats is aan de hand van dit onderzoek te typeren als parkstedelijk wonen. Hieronder worden voor parkstedelijk wonen de volgende kenmerken genoemd:

- Grote woonblokken ( appartementen, of eengezinswoningen) in overwegend openbaar groen.
- Netto dichtheid rond 50 woningen per hectare.
- Het wonen overheerst. Op kleine schaal functiemenging met werken aan huis (praktijken).

Het gebied van de Sterflats is inclusief het starterscomplex aan de Astronautenweg 6.7 ha. Binnen dit gebied zijn er 386 woningen. De netto dichtheid is dan  $386 : 6,7 = 58$  won/ ha. Dit heeft geleid tot de volgende onderverdeling voor dit criterium:

### *1a. parksfeer, groene karakter*

Het is nu wonen in een park, wordt dit versterkt of juist verzwakt?

### *1b. verblijfskwaliteit, spel en verblijf*

De inrichting en de maat van de ruimten bepalen de mogelijkheden tot spel en verblijf. Het gaat om de mogelijkheden die het model biedt. Kunnen de speelplekken gekoppeld worden aan wandel- en fietsroutes?

### *1c. publieksfuncties in de plint*

In het mogelijk om voorzieningen in de plint van de nieuwbouw aan te brengen en liggen die dan op de juiste plek. De achterliggende gedachte is het vergroten van de mogelijkheden van bewoners (voorzieningen) en de levendigheid het gebied te bevorderen

### **ad 2. sociale veiligheid**

Onder de term sociale veiligheid wordt verstaan de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

Hierbij zijn de volgende factoren van groot belang:

#### *2a. toegang tot het gebied*

De toegang tot het gebied moet duidelijk en overzichtelijk zijn. Meerdere toegangen kunnen tot een beter gebruik van het hele gebied leiden.

#### *2b. overzicht van de ruimte*

Men voelt zicht wanneer men een situatie goed kan overzien. Men kan dan beter een afweging maken of men wel of niet de ruimte zal betreden. Dit wordt vooral bepaald door de inrichting en kan in alle modellen goed worden opgelost.

#### *2c. woning zicht openbare ruimte*

Bij een goed zicht vanuit de woning op de openbare ruimte kan men van hieruit op letten wat er in de openbare ruimte gebeurt en als het nodig is hierop reageren. Hierbij speelt de vorm van de nieuwbouw en de oriëntatie een belangrijke rol. Hoe meer woningen een goed contact met de openbare ruimte hebben hoe beter het is.

#### *2d. overgang openbaar- privé*

Het gaat hier om de buitenruimte bij de woningen en de toegangen tot de woningen. Is er vanuit of vanaf de buitenruimten zicht op de openbare ruimte? Is de buitenruimte voldoende privé? Ligt de toegang verscholen of is deze duidelijk zichtbaar? Is er per bouwblok 1 toegang of zijn er meerdere toegangen?

### **ad 3. openbare ruimte**

Hoewel in de loop der jaren de inrichting hier en daar is aangepast is de hoofdopzet van de inrichting overeind gebleven. Een natuurlijke zone tussen dijk en de sterflats, de hoven met spelen en een deel parkeren en de ruimte tussen de sterflats en De Weel voor een groot deel ingericht om te parkeren.

De gebruiksmogelijkheden worden bepaald door de grootte en de vorm van de ruimte. Ook de bezonning bepaalt de mogelijkheden om het gebied aantrekkelijk in te richten. In verband met de sociale veiligheid is het zicht vanuit de woningen en de directe bereikbaarheid van de openbare ruimte vanuit de woningen van groot belang. Daarbij is ook de plaats van de parkeerplaatsen van belang. Bewoners willen vanuit de woning toezicht hebben op de parkeerplaatsen.

De Westerdijk en het Hoornse Hop met in de toekomst wellicht een strand zijn nu vanaf de Grote Waal maar beperkt bereikbaar en zichtbaar. Het beleid is er opgericht om de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren. Maar ook de Westerdijk vanaf De Weel beter zichtbaar te maken.

### 3a. bomen bestaand

Het uitgangspunt is zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bomen. in het gebied.

### 3b. parkeren

Het gaat om de balans tussen de parkeerplaatsen en het handhaven van de bestaande bomen. Hierbij speelt mee de plaats en omvang van de parkeerlocaties. Ook moeten er mogelijkheden zijn voor invalide-parkeren. De parkeerbehoefte voor de bestaande woningen en voor de nieuwbouw is onderzocht. Voor de bestaande bebouwing met rekening gehouden worden met 0.7 pp per woning en voor de nieuwbouw met 1.5 pp per woning.

### 3b1. ruimtebeslag

Hoeveel ruimte (m<sup>2</sup>) neemt de nieuwbouw en het parkeren in en hoeveel groen is er beschikbaar?

### 3b2. afstand tot de woning

De afstand van het parkeren validen en invaliden tot de toegangen van de woningen. De bereikbaarheid voor de nood- en hulpdiensten en verhuishagens.

### 3c. inrichting

Biedt het model mogelijkheden voor de verschillende functies? Zijn er grote en kleinere openbare ruimten? Kunnen bestaande speelplekken en bomen worden gehandhaafd?

### 3d. verbinding De Weel- Westerdijk

In het mogelijk om verbindingen te maken tussen De Weel en de Westerdijk?

## ad 4. de nieuwbouw woningen.

In dit geval gaat het om appartementen. Het aantal woningen en het type dat gerealiseerd kan worden is daarmee van belang. De situering, de vorm en de oriëntatie van de bebouwing bepalen het ruimtebeslag, de bezonning, het uitzicht, de relatie met de openbare ruimte en hinder van het verkeerslawaaai van De Weel. De levendigheid in de openbare ruimte en daarmee de veiligheid wordt versterkt door publieksfuncties in op de begane grond van de bebouwing.

Hieraan zijn de volgende criteria te ontlennen:

### 4a. aantal

In het gebied van de sterflats is er behoefte aan 100 seniorgeschikte woningen.

### 4a1. getal Raadsopdracht

De opdracht van de gemeenteraad is 80- 90 seniorgeschikte woningen te realiseren.

### 4a2. waardering

Het gaat hier om de kwaliteit van de woningen.

### 4b. architectuur

Biedt de nieuwbouw mogelijkheden voor een architectuur die reageert op de bestaande bebouwing

### 4c. zon

Liggen de woningen en de bijbehorende buitenruimte goed op de zon? Daarbij is er gekeken naar de bezonning in maart/ september, juni en november. De tijdstippen op de dag zijn 10, 13 en 17 uur.

## ad 5. gevolgen van de nieuwbouw voor de bestaande woningen

De plaats van de nieuwbouw heeft gevolgen voor het uitzicht, privacy en bezonning van de bestaande woningen. De blokken B, C en D ondervinden nauwelijks invloed van de nieuwbouw als het om uitzicht en bezonning gaat. Deze blokken staan gericht naar de dijk en aan die zijde zal geen nieuwbouw worden gerealiseerd.

Hieraan zijn de volgende criteria te ontlennen:

### 5a. privacy

Neemt privacy ten gevolge van de nieuwbouw toe of af? Of heeft het geen effect?

### 5b. zon

Neemt de bezonning ten gevolge van de nieuwbouw toe of af? Of heeft het geen effect?

### 5c. uitzicht

Neemt het uitzicht ten gevolge van de nieuwbouw toe of a? Of heeft het geen effect?

## ad 6. begeleiding van De Weel



De Weel is de hoofdverbinding van de Grote Waal, die alle buurten ontsluit. Gaande over deze weg is het belangrijk dat men zich kan oriënteren waar in de Grote Waal men zich bevindt. Voor de beleving van de weg is ook de inrichting bepalend. Het profiel van De Weel bestaat uit 2 door een middenberm gescheiden rijbanen met aan beide kanten vrijliggende fietspaden. De Weel heeft een groen karakter door de drie rijen bomen die de weg begeleiden. Namelijk een rij bomen in de middenberm en een rij bomen aan de buitenkant van de fietspaden.

De Weel wordt niet eenduidig door bebouwing begeleidt. Afwisselend staat de bebouwing met de voor- of achterkant naar de weg toe. Ter hoogte van de woningen die uitkijken op De Weel is er meer sociale controle en is er een prettiger beeld dan bij de woningen die met de achterkant naar deze weg staan.

Ook de afstand van de bebouwing tot de weg varieert. Vanaf de weg zijn de eerste lagen van de bebouwing vaak wel te zien. Er zijn een aantal hogere gebouwen in de Grote Waal. Dit is het appartementengebouw aan de Orionstraat, het appartementengebouw bij het winkelcentrum de Grote Beer en de woonflat aan de Vijzelmolen. Deze gebouwen zijn vanaf de weg boven de bomen goed te zien. Deze bebouwing verduidelijkt de opzet van de Grote Waal en het verloop van De Weel. Gaande van oost naar west gaat de weg min of meer gestrekt door de wijk om met een lus in de molenbuurt te eindigen. Vanaf De Weel markeert het gebouw aan de Vijzelmolen het einde van de weg en het einde van de Grote Waal.

De weg maakt 2 keer een S-bocht. Een S-bocht ter hoogte van de Zuiderkruisstraat en een S-bocht ter hoogte de Orionstraat en ster 1.

Gaande van oost naar west laat maakt het Orionstraatgebouw duidelijk dat De Weel hier van richting verandert. Gaande van west naar oost zou ter hoogte van ster 3 nieuwbouw langs De Weel dezelfde functie kunnen vervullen. Nieuwbouw langs De Weel bij ster 1 en 2 kan bijdragen aan het meer openbare karakter van dit deel van De Weel.

Hieraan zijn de volgende criteria te ontlelen:

#### *6a. groen profiel met bomen*

Blijft het bestaande groen profiel intact? Wordt het versterkt of verzwakt?

#### *6b. relatie met de stedenbouwkundige structuur*

Krijgt de nieuwbouw een gezicht aan De Weel? Versterkt het daarmee het openbare karakter van De Weel en onderstreept de nieuwbouw de bocht in De Weel?

### **ad 7. gevolgen voor de monumentenstatus**

In de redengevende beschrijving behorende bij de aanwijzing tot gemeentelijk monument worden de sterflats als volgt gewaardeerd:

De drie Sterflats en bijbehorende drie rijen (voormalige) drive-inwoningen zijn van algemeen belang wegens architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde als kwalitatief hoogwaardig en grotendeels gaaf bewaard gebleven grootschalig woningbouwcomplex uit het derde kwart van de 20ste eeuw gebouwd in de stijl van het Functionalisme. Daarnaast heeft het complex grote stedenbouwkundige waarde als zeldzaam en voor Hoorn uniek voorbeeld van een stempel van sterflats en als geslaagd voorbeeld van een experimenteel woningbouwcomplex waarbij veel aandacht is besteed aan de kwaliteit van woning en woonomgeving, onder meer door een grotere dan tot dan gebruikelijke variatie in woontypen, bouwvolumes en gevelopbouw. Ook is het complex van groot belang voor de stedenbouwkundige identiteit van de wijk Grote Waal en in hoge mate beeldbepalend voor de skyline van Hoorn. De Sterflats vormen een tegenhanger van de torens van de oude stad en geven de wijk Grote Waal, zeker gezien vanaf het IJsselmeer, een sterk stedenbouwkundig accent.

Hieraan zijn de volgende criteria te ontlelen:

#### *7a. stempel*

Blijft het bestaande stempel intact? Hoe wordt er ingespeeld op de bestaande bebouwing?

#### *7b. volumes*

Blijft het samenspel van de verschillende bouwvolumes intact of wordt dit versterkt of verzwakt?

#### *7c. skyline*

Wat is het effect op de skyline van Hoorn? Wordt deze verzwakt of versterkt?

## 7. De varianten

### algemeen

Er zijn in opdracht van de gemeenteraad 2 varianten ontwikkeld. En variant 1 met nieuwbouw globaal op de plek van de bestaande E-blokken (variant 1) en een variant met de nieuwbouw langs De Weel (variant 2).

Voor beide varianten zijn er 4 modellen ontwikkeld.

De eerste gemeentelijke verkenningen leverden op dat 80 woningen al een behoorlijke opgave is om tot een goed resultaat te komen. Daarom is bij alle modellen uit gegaan van 80 woningen. De uitzondering hierop is variant 1 model 4 met in totaal 72 woningen. Bij alle modellen is het uitgangspunt seniorgeschikte woningen met een bruto vloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup>. Er blijken in de Grote Waal veel kleine bedrijven aan huis te zijn. Om dit ook bij de sterflats mogelijk te maken en de levendigheid in het gebied te bevorderen wordt in de verschillende varianten onderzocht of één of meerdere ruimten van ca. 200 m<sup>2</sup> op de begane grond gerealiseerd kunnen worden.

### Het concept

- Handhaven van de landschappelijke zone langs de Westerdijk;
- Het realiseren van groene verbindingen tussen De Weel en de Westerdijk;
- Een goede balans tussen de benodigde ruimte voor bebouwing, groen, spelen en parkeren;
- Het verbeteren van de relatie tussen de Sterflats en De Weel;



Concept

### het proces

De opgave is in eerste instantie onderzocht in een aantal workshops van het gemeentelijk bureau Stedenbouw Verkeer en Vervoer met IntermarisHoeksteen. Daarbij is gezocht naar oplossingen die recht doen aan de opzet van de Sterflats en ruimte biedt om tot goede inrichting van de openbare ruimte te komen. Hierbij zijn ook varianten met gedeeltelijk parkeren onder de nieuwbouw getekend. Deze varianten werden door IntermarisHoeksteen op vooral financiële gronden afgewezen. Het resultaat van deze workshop was een variant I en voor variant II twee modellen. Deze modellen zijn aan bewoners voorgelegd op de inspraakavond van 26 oktober 2011. Naar aanleiding van de reacties van de bewoners zijn er voor variant I drie modellen ontwikkeld. Deze zijn op 31 oktober 2011 aan de bewoners gepresenteerd. Beoordeling van de modellen heeft uiteindelijk geleid tot de twee varianten zoals die het SPvE worden toegelicht.

### VARIANT 1:

bouwen in globaal het zelfde gebied als waar de E-blokken nu staan.

### VARIANT 1 , model 1

Uitgangspunt bij deze variant model is dat de nieuwbouw op dezelfde plek komt als de bestaande E- blokken.

Omdat bij ster 1 de druk op het openbaar gebied het grootst is, komt hier een kleiner gebouw dan bij ster 2 en ster 3. Bij ster 1 komt een gebouw van 3 lagen met 16 woningen. Bij ster 2 en ster 3 komt dan een gebouw van 5 lagen met elk 32 woningen.

Ster 1: 16 woningen met een bouwvolume in 3 lagen met een grondvlak van  $12 \times 46 \text{ m} = 552 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 9 m hoog. Op de begane grond 4 woningen met bergingen en daarboven 6 woningen per verdieping.

Ster 2: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Ster 3: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Bij ster 2 en ster 3 komen er 4 woningen en bergingen op de begane grond.

### VARIANT 1 model 2 (model fractie Tonnaer)

Dit is het model zoals waarin bij ster 1 een compacter gebouw komt dan bij model 1. Bij ster 1 komt een gebouw van 5 lagen met 16 woningen. Bij ster 2 en ster 3 komt dan een gebouw van 5 lagen met elk 32 woningen.

Ster 1: 16 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $21.6 \times 24.2 = 522.7 \text{ m}^2$ . Per verdieping 4 woningen en in de begane grond bergingen. Het gebouw is 15 m hoog.

Ster 2: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Ster 3: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Bij ster 2 en ster 3 komen er 4 woningen en bergingen op de begane grond. Daarboven 7 woningen per verdieping.

#### **VARIANT 1 model 3 (model Welstand- en monumentencommissie)**

Omdat bij ster 1 de druk op het openbaar gebied het grootst is, komt hier een kleiner gebouw dan bij ster 2 en ster 3. Bij ster 1 komt een gebouw van 3 lagen met 16 woningen. Bij ster 2 en ster 3 komt dan een gebouw van 5 lagen met elk 32 woningen. De bouwblokken bij ster 2 en ster 3 staan nu haaks op de oorspronkelijke E- blokken.

Ster 1: 16 woningen met een bouwvolume in 3 lagen met een grondvlak van  $12 \times 46 \text{ m} = 552 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 9 m hoog. Op de begane grond 4 woningen met bergingen en daarboven 6 woningen per verdieping.

Ster 2: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Ster 3: 32 woningen met een bouwvolume in 5 lagen met een grondvlak van  $12 \times 53.5 = 642 \text{ m}^2$ . Het gebouw is 15 m hoog.

Bij ster 2 en ster 3 komen er 4 woningen en bergingen op de begane grond. Daarboven 7 woningen per verdieping

#### **VARIANT 1 model 4 (model fractie PvdA, dhr Gelderblom en Huurdersvereniging de Sterflats)**

Bij ster 1, 2 en 3 komt een gebouw in 3 lagen met 24 woningen. De woningen staan op een plint van circa 0.80 meter. Hieronder komen de bergingen. Het bestaat uit een langwerpige blok met zijvleugels. Het gebouw is 47.14 m lang. Het grondvlak van elk gebouw is  $765.08 \text{ m}^2$ .

Ster 1: 24 woningen met een bouwvolume in 3 lagen en 9 m hoog. Het bestaat uit een langwerpige blok met zijvleugels. Het gebouw is 47.14 m lang. Het grondvlak van elk gebouw is  $765.08 \text{ m}^2$ .

Ster 2: 24 woningen met een bouwvolume in 3 lagen en 9 m hoog. Het bestaat uit een langwerpige blok met zijvleugels. Het gebouw is 47.14 m lang. Het grondvlak van elk gebouw is  $765.08 \text{ m}^2$ .

Ster 3: 24 woningen met een bouwvolume in 3 lagen en 9 m hoog. Het bestaat uit een langwerpige blok met zijvleugels. Het gebouw is 47.14 m lang. Het grondvlak van elk gebouw is  $765.08 \text{ m}^2$ .

#### **VARIANT 2: Bouwen langs de Weel**

In de bestaande situatie is de ruimte bij ster 1 het kleinst en de druk op de openbare ruimte door het parkeren het grootst. In de modellen van deze variant wordt om de situatie te verbeteren in ster 1 het E- blok gesloopt en niet vervangen door nieuwbouw.

#### **VARIANT 2 model 1**

Bij ster 2 en ster 3 komt nu een woontoren van 11 lagen hoog met per verdieping 4 woningen.

Ster 1: 0 woningen;

Ster 2: 40 woningen met een bouwvolume in 11 lagen met een grondvlak van ca.  $21.6 \text{ m} \times 24.2 \text{ m} = 523 \text{ m}^2$ . Het gebouw wordt ca. 33 m hoog;

Ster 3: 40 woningen met een bouwvolume in 11 lagen met een grondvlak van ca.  $21.6 \text{ m} \times 24.2 \text{ m} = 523 \text{ m}^2$ . Het gebouw wordt ca. 33 m hoog;

De begane grond wordt in beslag genomen door de toegang en de bergingen. Voor publieksfuncties van ca.  $200 \text{ m}^2$  kan de begane grond worden uitgebreid.

#### **VARIANT 2 model 2 (model fractie Hoorns Belang)**

Bij ster 2 en ster 3 komt nu een woontoren van 9 lagen hoog met per verdieping 5 woningen.

Ster 1: 0 woningen;

Ster 2: 40 woningen met een bouwvolume in 9 lagen met een grondvlak van ca.  $21.0 \text{ m} \times 27.0 \text{ m} = 567 \text{ m}^2$ . Het gebouw wordt ca. 27 m hoog;

Ster 3: 40 woningen met een bouwvolume in 9 lagen met een grondvlak van ca.  $21.0 \text{ m} \times 27.0 \text{ m} = 567 \text{ m}^2$ . Het gebouw wordt ca. 27 m hoog;

De begane grond wordt in beslag genomen door de toegang en de bergingen. Voor publieks - en/of collectieve functies van ca.  $200 \text{ m}^2$  kan de begane grond worden uitgebreid.

**VARIANT 2 model 3 (model fractie Hoorns Belang)**

Een model met bij ster 2 een woontoren van 9 lagen met 4 woningen per laag. Bij ster 3 komt dan een toren van 11 lagen met 5 woningen per laag. In dit laatste model ligt de grootste druk op het maaiveld bij ster 3. Hier is de meeste ruimte. Bovendien is hier de afstand van de toren tot de bebouwing aan de overkant van De Weel het grootst. Op de begane grond komen bergingen, publieks- en/ of collectieve ruimten.

Ster 1: 0 woningen;

Ster 2: 32 woningen met een bouwvolume in 9 lagen met 4 woningen per laag. Het gebouw heeft een grondvlak van ca. 21.6 m x 24.2 m = 523 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt ca. 27 m hoog;

Ster 3: 48 woningen met een bouwvolume in 11 lagen met 5 woningen per laag. Het gebouw heeft een grondvlak van ca. 21.0 m x 27.0 m = 567 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt ca. 33 m hoog;

De begane grond wordt in beslag genomen door de toegang en de bergingen. Voor publieksfuncties van ca. 200 m<sup>2</sup> kan de begane grond worden uitgebreid.

**VARIANT 2 model 4 (model IntermarisHoeksteen)**

In dit model komt er bij ster 2 en ster 3 een langwerpige volume in 4 lagen haaks op De Weel. Aan de zijde van De Weel is dit volume hoger. Bij ster 2 is de bouwmassa opgebouwd uit 4 en 9 lagen. Bij ster 3 bestaat de bouwmassa uit 4 en 11 lagen. De grootste druk op het maaiveld ligt dan bij ster 3.

Ster 1: 0 woningen;

Ster 2: 37 woningen met een bouwvolume in 4 en 9 lagen. Het gebouw heeft een grondvlak van ca. 15 m x 55 m = 825 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt ca. 27 m hoog;

Ster 3: 43 woningen met een bouwvolume in 4 en 11 lagen. Het gebouw heeft een grondvlak van ca. 15 m x 55 m = 825 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt ca. 33 m hoog;

In de begane grond komen woningen, bergingen en voor publieksfuncties ca. 200 m<sup>2</sup>. De publieksfuncties liggen op de kop van het gebouw langs De Weel.



















































RIANT 2



## 8. De beoordeling

### woonmilieu

#### parksfeer

In de bestaande situatie is er bij ster 1 geen sprake van wonen in een park. In de modellen 1, 3 en 4 van variant 1 verbetert de situatie niet. Bij variant 1 model 2 verbetert de situatie hier wel doordat er nu tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw meer ruimte ontstaat. Meer zicht op de Westerdijk en betere mogelijkheden om een verbinding te maken.

Bij de modellen van variant 2 kan de situatie bij alle sterren ingrijpend verbeterd worden. In de modellen van deze variant krijgt wonen in een park echt betekenis.

#### verblijfskwaliteit

Beide varianten bieden ruimte voor spel en verblijf. In de modellen van variant 2 ontstaan bij ster 1, ster 2 en ster 3 betere mogelijkheden om de openbare ruimte in te richten.

#### publieksfuncties in plint

In de modellen 1, 3 en 4 van variant 1 is het opnemen van publieksfuncties niet goed mogelijk. In model 2 van variant 1 is er op de begane grond van het gebouw bij ster 1 ruimte voor publieksfuncties. In de modellen van variant 2 kunnen publieksfuncties eenvoudig in de plint worden opgenomen.

### sociale veiligheid

#### toegang tot het gebied

De hoofdtoegang tot het gebied is duidelijk en het overzicht kan door het weghalen van onderbeplanting worden verbeterd.

In de modellen van variant 1 is de afstand van de nieuwbouw tot hoofdtoegang minimaal 50 m. De sociale controle bij de hoofdtoegang en het zicht op de openbare ruimte is in de modellen variant 2 beter dan in de modellen van variant 1.

#### woning zicht openbare ruimte

In de modellen van variant 2 komt er bij ster 1 geen nieuwbouw. Daarom is er in variant 1 bij ster 1 meer toezicht op de openbare ruimte. In variant 2 staat de bebouwing (nieuw en bestaand) aan de randen van de openbare ruimte. Hierdoor is het toezicht op de openbare ruimte tussen De Weel en de sterflats bij ster 2 en ster 3 in de modellen van variant 2 beter is dan in de modellen van variant 1.

### overgang openbaar-privé

In de modellen van variant 1 komen er woningen op de begane grond. Dit biedt mogelijkheden voor een goede overgang tussen openbaar en privé.

Bij de modellen van variant 2 vraagt in dat opzicht de plint extra aandacht. Dit kan opgelost door publieks- en/of collectieve ruimten in de plint op te nemen.

### gevolgen voor de openbare ruimte

#### bestaande bomen

In de modellen van beide varianten zullen voor de nieuwbouw en het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen een beperkt aantal bomen moeten worden gekapt. In variant 1 zullen er het minste bomen moeten worden gekapt.

#### parkeren

Bij de modellen van variant 1 is de parkeeroplossing bij ster 1 bepaald. Bij ster 2 en ster 3 zijn er verschillende parkeeroplossingen denkbaar. Geconcentreerd of meer verspreid. De modellen van variant 2 bieden daartoe de meeste mogelijkheden.

#### ruimtebeslag

In de bestaande situatie is er relatief veel verharding. Dit komt o.a. doordat de parkeerterreinen langs De Weel niet efficiënt zijn ingericht. Bij een herinrichting van het gebied kan dit beter. Dit leidt er toe dat de oppervlakte aan verharding niet toeneemt maar zelfs af kan nemen. Of er groen verloren gaat hangt dan af van het grondvlak dat de nieuwbouw in beslag neemt.

tabel grondgebruik

oppervlakte	bebouwing	verharding	groen	tuin	water
bestaand	15.8 %	31.7 %	44.8 %	5.0 %	2.7 %
variant 1					
model 1	16.2 %	28.4 %	49.6 %	3.1 %	2.7 %
model 2	16.2 %	28.4 %	49.6 %	3.1 %	2.7 %
model 3	16.2 %	28.4 %	49.6 %	3.1 %	2.7 %
model 4	16.9 %	28.4 %	48.9 %	3.1 %	2.7 %
variant 2					
model 1	14.6 %	27.6 %	52.0 %	3.1 %	2.7 %
model 2	14.7 %	27.6 %	51.9 %	3.1 %	2.7 %
model 3	14.6 %	27.6 %	52.0 %	3.1 %	2.7 %
model 4	15.8 %	27.6 %	50.8 %	3.1 %	2.7 %

#### *afstand tot de woning*

In de modellen van beide varianten is het mogelijk om het parkeren bij de toegangen te concentreren. Daarnaast is het in de modellen van beide varianten mogelijk om de sterflats goed bereikbaar te maken voor nood- en hulpdiensten.

#### *inrichting*

In de modellen van variant 1 zijn de inrichtingsmogelijkheden bij ster 1 beperkt. Ster 2 en ster 3 hebben in de modellen van beide varianten grotere en kleinere openbare ruimten. De modellen van variant 2 bieden door de grotere open ruimten bij ster 1, ster 2 en 3 de meeste vrijheid bij de inrichting van de openbare ruimte. In model 4 van variant 2 steken de bouwvolume's ver het gebied in en verdelen daardoor de ruimte in kleinere eenheden.

#### *verbinding De Weel-Westerdijk*

De modellen van variant 1 bieden hiertoe beperkte mogelijkheden. Bij model 2 van variant 1 is dit wel mogelijk bij ster 1. In de modellen van variant 2 zijn bij alle sterren verbindingen goed mogelijk. De modellen van deze variant bieden de meeste vrijheid om een tracé te kiezen.

### **de nieuwbouw woningen**

#### *aantal*

In alle modellen kunnen 80 woningen worden gerealiseerd. De uitzondering hierop is variant 1 model 4 met in totaal 72 woningen.

#### *waardering*

In de modellen van variant 1 zijn de appartementen ontsloten via een lift en galerij. Met daarbij een aantal begane grond woningen. Deze woningen kunnen rechtstreeks vanaf het maaiveld ontsloten worden.

In de modellen 1,2 en 3 van variant 2 zijn het appartementen die per verdieping via een lift ontsloten worden. In model 4 van variant 2 worden de woningen in het lagere bouwdeel door een lift en galerij ontsloten. De woningen in het hogere worden per verdieping via een lift ontsloten. De woningen in het lagere deel op de begane grond zijn rechtstreeks vanaf het maaiveld bereikbaar.

#### *architectuur*

De modellen van beide varianten bieden mogelijkheden voor een architectuur die reageert op de sterflats. De modellen van variant 2 voegen zich het minst in het patroon van de sterflats. Dit kan aanleiding zijn om tot een bijzondere, afwijkende architectuur te komen.

#### *zon*

In de modellen van variant 1 zijn de woningen op het zuidoosten georiënteerd. De uitzondering hierop is model 4. Bij dit model zijn 9 woningen op het oosten en 9 woningen op het westen georiënteerd. De overige 54 woningen zijn op het zuidoosten gericht. In de modellen van variant 2 heeft de helft van de woningen een buitenruimte die op het zuidoosten ligt. De andere helft heeft buitenruimten op het oosten of het westen.

### **gevolgen van de nieuwbouw voor de bestaande woningen**

#### *privacy*

In variant 1 wordt op dezelfde plek nieuw gebouwd. Bij ster 2 en ster 3 wordt nu 2 lagen hoger gebouwd. Dit heeft wel enige negatieve invloed op de privacy van de bestaande bebouwing. Dit is met name het geval bij ster 1 van model 2. Hier is er van uit de nieuwbouw inkijk op met name het startersblok.

In model 3 van variant 1 zijn de blokken bij ster 2 en ster 3 gedraaid. Hierdoor ontstaat er meer inkijk bij de A- blokken van ster 1 en ster 2.

In model 4 van variant 1 heeft de bebouwing aan beide uiteinden woningen die haaks staan op het gebouw. Hierdoor hebben met name de bestaande woningen, het startersblok, bij ster 1 meer inkijk dan in de bestaande situatie.

In de modellen van variant 2 komt op 40 m uit de westkant van de A- blokken van ster 2 en ster 3 de nieuwbouw. Vanuit de hogere bebouwing van variant 2 is er dan zicht op de A-blokken en daarmee minder privacy voor deze blokken. Dit geldt ook voor woningen aan de overkant van De Weel aan de Orionstraat. Het zicht op de woningen langs de Orionstraat wordt echter voor een deel afgeschermd door de bomen langs De Weel.

#### *zon*

Er zijn bezonningsstudies gemaakt. Bij deze studies is het schaduw effect van bestaande bomen niet meegenomen. Het blijkt dat variant 1 geen negatief effect heeft op de bezonning van de bestaande bebouwing.

Bij model 1 van variant 2 hebben de woningen Orionstraat 21 t/ m 133 van maart tot september geen last van schaduw. De woningen Orionstraat 1 t/m 19 krijgen in deze periode per dag 1uur minder zon.

In de periode van november tot en met januari liggen de woningen aan de Orionstraat 21 t/ m 133 in de middag 1 uur in de schaduw. In de periode van november tot en met januari liggen de woningen aan de Orionstraat 1 t/ m 19 in de middag 1.5 uur in de schaduw. Het A-blok in ster 1 ligt in deze periode vanaf 15.00 uur in de schaduw.



Bij model 2 en model 3 van variant 2 verbetert de bezonning vergeleken met model 1 voor de woningen. De woningen Orionstraat 21 t/ m 133 en de woningen Orionstraat 1 t/m 19 hebben van maart tot september hebben geen last van schaduw.

In de periode van november tot en met januari liggen de woningen aan de Orionstraat 21 t/ m 133 in de middag 1 uur in de schaduw. In de periode van november tot en met januari liggen de woningen aan de Orionstraat 1 t/ m 19 in de middag 1.5 uur in de schaduw. Het A-blok in ster 1 ligt in deze periode vanaf 15 uur in de schaduw.

Bij model 4 van variant 2 is door de slankere torens de bezonning iets beter dan bij model 2 en model 3.

Omdat alleen de modellen van variant 2 een negatief effect hebben op de bezonning van de omliggende bebouwing, zijn alleen voor deze variant de bezonning bijgevoegd.

#### *uitzicht*

In variant 1 wordt door de hogere bebouwing bij ster 2 en bij ster 3 het uitzicht van de hoger gelegen lagen van de omringende bebouwing wat minder.

In variant 2 hebben de woningen van ster 1 nu meer uitzicht. De woningen aan de Orionstraat en blok A in ster 1 hebben nu minder uitzicht. De bebouwing bij ster 2 ligt op ca. 50 m van deze woningen. Bij ster 3 ligt de bebouwing op ca. 60 m van de woningen aan de Orionstraat. De afstand tussen de bebouwing en blok A1 is ca.40 m.

#### **begeleiding van De Weel**

##### *groen profiel met bomen*

Het bestaande groen profiel blijft bij alle varianten intact.

##### *relatie met de stedenbouwkundige structuur*

Alleen in variant 2 krijgt de nieuwbouw een gezicht aan De Weel.

#### **gevolgen voor de monumentenstatus**

##### *stempel*

In variant 1 blijft de stempel intact. In variant 2 reageert de bebouwing wel door de situering maar niet in vorm op het stempel.

##### *volumes*

In variant 1 blijft bij ster 1 het samenspel van de volumes intact. Bij ster 2 en ster 3 wordt dit verzwakt doordat de nieuwbouw nu 5 lagen hoog is. In variant 2 verandert het samenspel ingrijpend.

#### *7c. skyline*

In variant 1 blijft de skyline intact. Bij variant 2 gaan de hogere volumes meedoen in de skyline en daarmee worden sterflats minder bepalend in de skyline.

# Bezonningsstudie variant 2, model 1

21 maart



10 uur



15 uur



17 uur

21 november



10 uur



15 uur



17 uur



# Bezonningsstudie variant 2, model 2

21 maart



10 uur



15 uur



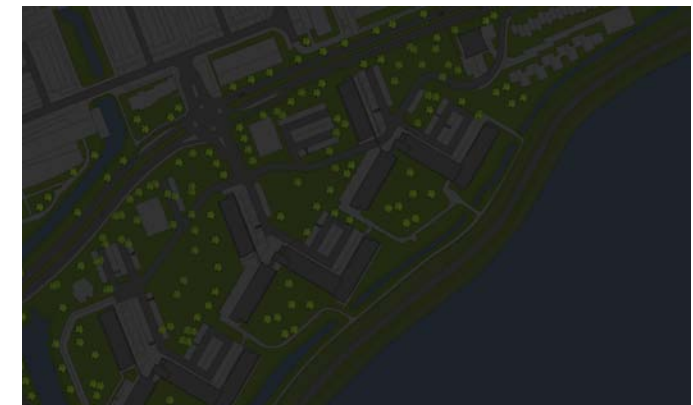
21 november



10 uur



15 uur



17 uur



# Bezonningstudie variant 2, model 3

21 maart



10 uur



13 uur



15 uur

21 november



10 uur



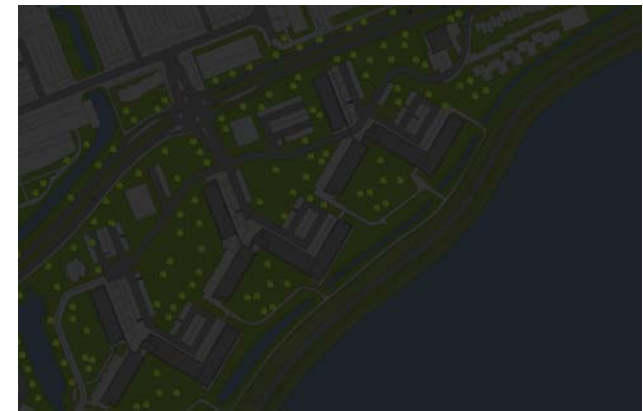
13 uur



15 uur



17 uur



17 uur

## Bezonningsstudie variant 2, model 4

21 maart



10 uur

21 november



10 uur



13 uur



13 uur



15 uur



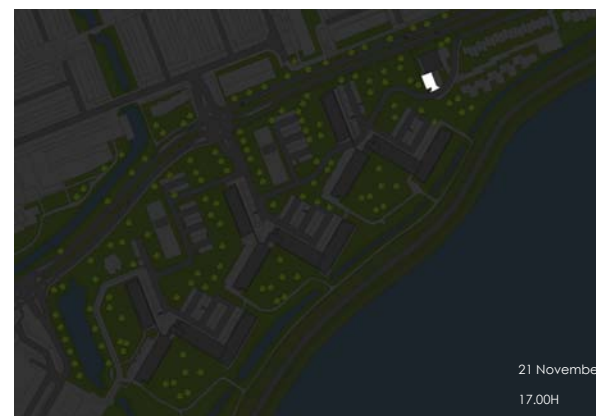
15 uur



17 uur



17 uur





## 9. De conclusies, het voorkeursmodel

De sterflats zijn gemeentelijk monument. Dit omvat de woningen en de stedenbouwkundige opzet. De opgave hierbij is om met respect voor het monument verbeteringen aan te brengen.

Voor de woningen worden aanpassingen doorgevoerd. In de renovatie plannen zit ondermeer het verhogen van de galerijen, het veranderen van de hoofdtoegang van blok B/C en het meer openmaken van de bergingenplint van blok C.

Voor de stedenbouwkundige opzet speelt de vraag in hoeverre de opzet veranderd kan worden zonder de kenmerken van de bestaande stedenbouwkundige structuur aan te tasten.

In de bestaande situatie is het zo dat de stedenbouwkundige structuur van het gebied bepaald wordt bepaald door de drie sterren. De sterren richten zich vooral naar het Hoornse Hop. De zone tussen de sterflats en De Weel is een min of meer toevallig overgebleven gebied. Deze zone heeft niet gefunctioneerd zoals oorspronkelijk het idee was.

### Wat is nu de opgave?

De opgave splits zich uit in twee deelopgaven. Enerzijds moeten de kenmerken en de kwaliteiten van het vroegere plan goed tot zijn recht komen. Anderzijds moet door de renovatie en herstructurering een woonmilieu worden gerealiseerd dat de komende decennia voldoet. De monumentenstatus moet dus samengaan met de huidige eisen van deze tijd. Twee varianten met elk vier onderliggende modellen zijn bestudeerd. Met welke variant kunnen de twee deelopgaven worden bediend?

### Variant 1

Bij variant 1 blijft de oorspronkelijke stempelstructuur in tact. Maar het woonmilieu bij ster 1 verbetert in deze variant niet. Integendeel de parkeerdruk neemt hier toe. Bij ster 2 en ster 3 wordt door de hogere bebouwing en meer woningen de druk op de hoven groter. In deze variant zijn de gewenste verbindingen tussen De Weel en de Westerdijk maar beperkt mogelijk. Ook het functioneren van de zone langs De Weel kan niet ingrijpend worden verbeterd.

### Variant 2

Bij variant 2 blijft de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan met de drie sterren intact. Door de nieuwbouw langs De Weel te plaatsen ontstaat er bij ster 2 en ster 3 een grote openbare ruimte en krijgt het gebied van de sterflats een gezicht aan De Weel. Door bij ster 1 op de plek van het E- blok niet meer terug bouwen verbetert ook hier het woonmilieu ingrijpend.

### Conclusie

De voorkeur gaat uit naar variant 2. De stedenbouwkundige hoofdopzet met de drie sterren, het monument, wordt gerespecteerd. De situatie bij ster 1 verbeterd ingrijpend en ook de zone langs De Weel krijgt nu meer betekenis. Verbindingen tussen De Weel en de Westerdijk zijn nu goed mogelijk.

De onderliggende modellen van variant 2 hebben echter wel negatieve gevolgen voor het uitzicht en de bezonning van woningen aan de Orionstraat. Dit geldt vooral voor de woningen tegenover de toren van ster 2.

### Het voorkeursmodel

De modellen 1,2 en 3 van variant 2 bestaan allemaal uit 2 torens maar verschillen in hoogte en omvang van de torens.

Model 1 bestaat uit 2 torens (40 won. per toren) van 11 lagen met 4 woningen per laag.

Model 2 bestaat uit 2 torens ( 40 won. per toren) van 9 lagen met 5 woningen per laag. Door deze opzet verbetert, vergeleken met model 1, de bezonning van de woningen aan de Orionstraat. De torens worden wel plomper.

Model 3 bestaat uit bij ster 2 een toren (32 won.) van 9 lagen met 4 woningen per laag en bij ster 3 een toren (48 won.) van 11 lagen met 5 woningen per laag. Door deze opzet wordt de druk op het maaiveld bij ster 2 minder en bij ster 3 groter. De toren bij ster 3 oogt nu minder plomp dan in model 2

Model 4 bestaat uit 2 bouwmassa's haaks op De Weel. Het grondvlak van beide massa's is gelijk maar de opbouw bij ster 2 is 9 lagen hoog ( 37 won.) en bij ster 3 is de opbouw 11 lagen hoog (43 woningen). Evenals in model 3 wordt de druk op het maaiveld goed tussen ster2 en ster 3 verdeeld. Ook de bezonning verbetert in dit model vergeleken met model 1. Dit model sluit van de modellen van variant 2 het beste aan bij de stempelstructuur. Het grote nadeel van dit model is dat de bebouwing de ruimte bij ster 2 en ster 3 in tweeen deelt en dat de ontsluitingsweg van ster 1 ver het gebied van ster 2 inkomt. Hierdoor worden de inrichtings- en gebruiksmogelijkheden van het openbare gebied aanzienlijk beperkt.

### Resumé

Alles overziend gaat de voorkeur uit naar model 3. Model 3 heeft de minste gevolgen voor de bezonning van de woningen aan de Orionstraat en verdeelt de druk op het maaiveld tussen ster 2 en ster 3 het best. De openbare ruimte

---

biedt mogelijkheden voor verschillende inrichtingen en gebruik.  
Het nadeel van het verminderde uitzicht van woningen aan de Orionstraat en de schaduwhinder is zeer beperkt en weegt niet op tegen de voordelen die dit model biedt voor de woonomgeving van de sterflats. Kortom het model zorgt het beste voor een goed woonmilieu en doet recht aan de monumentstatus.