



Hart voor de Hoornse Hof

HOORNSE HOF, DELFT

Een probleem met nieuwbouwwijken is dat er vaak geen echt centrum valt te ontdekken. De Hoornse Hof in Delft heeft daar geen last van. Met de Spiegelhof, de Toren en de Wintertuin op de middenas van de wijk is in één oogopslag duidelijk waar zich het centrum bevindt.

Kwantitatief komt het aandeel sociale woningbouw er in de Hoornse Hof met nog geen 20 procent bekaaid van af. Toch zijn het juist de sociale huurwoningen die de aandacht trekken. Dit is in de eerste plaats te danken aan Ashok Bhalotra, die het stedenbouwkundig plan tekende voor deze uitbreidingswijk in het noordwesten van Delft. Net als bijvoorbeeld bij zijn ontwerp voor het Amersfoortse Kattenbroek, werkte hij ook hier met metaforen om de architecten op het juiste spoor te zetten. Voor het centrumgebied van de nieuwe wijk bedacht hij de metafoer 'Delftse markt'. Daar zouden sociale huurwoningen moeten komen met eenzelfde uitstraling en in vergelijkbare verhoudingen als het raadhuis en de kerk op de markt in het hart van de oude stad.

Bouwen op zo'n prominente plek in de wijk schept verplichtingen, dat beseftte opdrachtgever Woningstichting Onze Woning maar al te goed. Al snel kwam de corporatie er echter ook achter dat het binnen de sociale huursector onbetaalbaar zou worden om te voldoen aan het beeld dat Bhalotra bij de woningen voor ogen had. Zo schetste hij het 'raadhuis' van de nieuwe wijk op een eiland met daar tegenover de 'kerk' in de vorm van een ranke en daardoor dure woontoren. Bovendien had 'Onze Woning' ook zelf een visie op het bouwen in de Hoornse Hof aan het papier toevertrouwd. De zwaardere eisen die de corporatie hierin stelde aan de nieuwbouw – zoals grote, flexibele plattegronden – maakten het er ook niet goedkoper op.

De oplossing werd gevonden in het sluiten van een *turn-key*overeenkomst met de Proper-Peter Stok Groep uit Rotterdam. Deze ontwikkelaar verplichtte zich tegen vooraf afgesproken stichtingskosten de in totaal 137 woningen van 'Onze Woning' te (laten) bouwen binnen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan van Bhalotra en de eisen van de corporatie. Het risico lag dus bij de ontwikkelaar en die



Aan één van de vier openingen van de Spiegelhof is een visplek aangelegd.

Linkerpagina: Het hart van de wijk wordt gevormd door de Spiegelhof en de Toren.

Links: De entrees van de woningen van de Spiegelhof liggen aan een intieme binnenstraat.



moest er maar voor zorgen dat de woningen er tegen de afgesproken prijs kwamen. Dit is gelukt zonder aan kwaliteit in te boeten door opbrengsten van de koopwoningen uit het plan te gebruiken om de extra kosten van de sociale huurwoningen op te vangen.

De overeenkomst met de projectontwikkelaar betekende niet dat 'Onze Woning' met de armen over elkaar ging wachten tot de woningen werden opgeleverd. De corporatie hield nauwlettend toezicht op de bouw en was bovendien verantwoordelijk voor de architectenkeuze. Uit een door Bhalotra en de gemeente Delft opgesteld lijstje koos 'Onze Woning' voor de 120 woningen in het centrumgebied Duinker, van der Torre, samenwerkende architecten, vooral omdat dit bureau goed met flexibele woningplaatgronden uit de voeten kan.

Het Amsterdamse architectenbureau heeft, geheel volgens het scenario van Bhalotra, de wijk van een beeldbepalend centrum voorzien. Toch zijn de aanwijzingen uit het stedenbouwkundig plan niet letterlijk opgevolgd. Zo had Bhalotra voor het 'raadhuis' op het eiland een rond, gesloten gebouw voor ogen. De 'Spiegelhof' is echter een ovaalvormig bouwblok geworden, dat is opgedeeld in vier segmenten. Door deze veranderingen is het gebouw minder introvert geworden en heeft de binnenhof het karakter van een intieme woonstraat gekregen. Dit wordt versterkt door de beplanting en de bestrating, maar



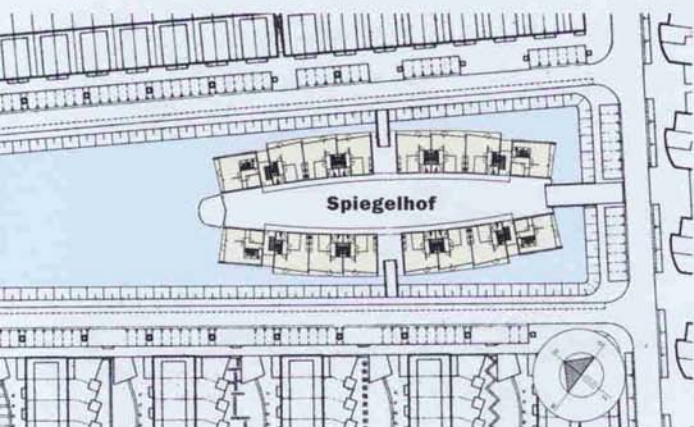
Boven: Verschillende kleuren baksteen vergroten de variatie in het gevelbeeld van de Toren.

Midden: Op de laagste van de twee gebouwdelen van de Wintertuin is een gedeeltelijk overdekt dakterras aangelegd.

Daarnaast: De ligging van de drie gebouwen met plattegrond van een etage.

Door kleur, vorm en materiaalgebruik heeft de Wintertuin twee verschillende gezichten: een koele buitenkant (*rechterpagina*) en een warme binnenkant (*onder*).





ook door de keuze om voor de bergingen een souterrain te graven, zodat er op straatniveau ook werkelijk gewoond kan worden. Drie bruggen, gelegen bij de openingen tussen de gebouwdelen, zorgen voor de verbinding met het vaste land. Alleen bij de opening aan de noordkant is geen brug, maar een visplek aangelegd.

Aan de overkant van het water rijst, in het verlengde van de binnenhof, de toren op. De toren is minder rank geworden dan Bhalotra had gewenst, maar het bleek financieel niet haalbaar om minder dan vier woningen per verdieping onder te brengen. In een strook dwars door het midden van het gebouw liggen de twee trapehuizen en de lift. Hierdoor zijn de woningen steeds op de hoeken van iedere verdieping gesitueerd met als gevolg dat de gevelwand van elke woning maar liefst achttien meter bedraagt. De balkons van de woningen op het noorden waaiëren uit en ontvangen daardoor ook zo veel mo-

gelijk zon. Op de begane grond zijn aan de noordkant de bergingen ondergebracht, terwijl aan de kant van het water een kantoorruimte zal worden verhuurd aan de woonconsumentenorganisatie van 'Onze Woning'.

Achter de toren ligt, tegen de kassen van het aangrenzende tuindersgebied aan, de Wintertuin. De 24 premie-huurwoningen die dit gebouw telt zijn verdeeld over twee stroken van respectievelijk drie en vier bouwlagen, die iets ten opzichte van elkaar zijn gedraaid. Een groot dak, dat aan de voor- en achterkant van het gebouw wordt ondersteund door drie schuin geplaatste kolommen, voegt de twee stroken samen tot één gebouw. Hierdoor ontstond tussen de stroken een overdekte binnenstraat en op het dak van de laagste strook een gedeeltelijk overdekt terras voor gemeenschappelijk gebruik. De beplanting en de vijver in de binnenstraat kwamen voor rekening van 'Onze Woning'. ■

foto's: Mick Palarczyk, Amsterdam

tekst: Harm Grünhagen

Project: De Hoornse Hof, Delft, 96 driekamerappartementen in sociale huursector en 24 driekamerappartementen in premie huursector

Opdrachtgever: Woningstichting Onze Woning, Delft in samenwerking met Proper-Peter Stok Groep, Rotterdam

Architect: Duinker, van der Torre, samenwerkende architecten, Amsterdam

Aannemer: Grootel's Bouwmaatschappij, Rotterdam

Oplevering: februari-september 1995

Gemiddeld per woning

Bouwkosten: f 105.596

Bijkomende kosten: f 13.000

Grondkosten: f 18.527

Gebruiksoppervlakte: 72 m²

Huur: f 728 (sociale huur) en f 975 (premie huur)