Geachte raadsleden,

Als initiatiefnemer van de ontwikkeling Nibbixwoud-West hebben wij op maandag 8 september jl. met belangstelling de raadscommissie gevolgd, waarin u als raad uw eerste mening deelde over de concept kaderstellende notitie.

In de raadscommissie heeft een aantal van u zorgen geuit over de concept kaders rond dichtheden, bouwhoogte en aantallen. Dit betreft met name de vraag hoe deze aansluiten bij het dorpse karakter van Nibbixwoud, de omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte/leefomgeving.

Om u hierover nader te informeren, treft u hierbij twee documenten aan. Deze geven referenties over:

- dichtheden en woningaantallen in relatie tot de kwaliteit van de omgeving;
- bouwhoogten passend bij een dorpse uitstraling.

Hieronder lichten wij de inhoud kort toe.

Studie dichtheden/ woningaantallen
Het bijgevoegde referentieboek, opgesteld door stedenbouwkundig bureau IMOSS, toont voorbeelden van gerealiseerde wijken met de bijbehorende kengetallen. Omdat betaalbaarheid een belangrijk thema is, wordt er efficiënter en compacter gebouwd. Hierdoor worden de laatste jaren meer woningen per hectare gerealiseerd dan voorheen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de kwaliteit van de leefomgeving en het openbaar gebied. Met name is dus het percentage openbaar gebied in combinatie met het aantal woningen per hectare interessant. Het referentieboek geeft hiervan praktijkvoorbeelden in beeld en cijfers. Waar voorheen veelal percentages werden gehanteerd van 60% uitgeefbaar terrein en 40% openbaar gebied is dat tegenwoordig ca. 50% uitgeefbaar terrein en 50% openbaar gebied. De kwaliteit van de openbare ruimte in de afgelopen jaren is derhalve verbetert, ondanks dat er meer woningen per hectare worden gebouwd. Dit toont dan ook aan dat beide onderdelen goed samen kunnen gaan.

Studie bouwhoogte i.r.t. een dorpse omgeving
In de concept kaderstellende notitie is opgenomen dat maximaal 4 bouwlagen en incidenteel een 5e bouwlaag mogelijk zijn, mits dit stedenbouwkundig passend is en aansluit bij een dorpse uitstraling.
Met referenties en volumestudies hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe dit eruit kan zien. Daarbij is vooral gekeken naar de manier waarop een 5e laag in kapvorm kan aansluiten bij grondgebonden woningen, zoals twee-onder-een-kapwoningen of rijwoningen. Ter illustratie: een woning met 2 lagen en een kap bereikt al ca. 11,5 m1 hoogte, terwijl een appartementencomplex met 5 lagen ca. 16 m1 hoog is, afhankelijk van de architectonische vormgeving.

Met de bijgevoegde referenties willen wij u een duidelijker beeld geven van de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de kaders uit de concept kaderstellende notitie inzake dichtheden, bouwhoogte en aantallen.

Wij zien met belangstelling uw besluitvorming tijdens de raadsvergadering van 25 september a.s. tegemoet en vertrouwen erop u hiermee van voldoende achtergrondinformatie te hebben voorzien.

Graag verzoek ik de griffier vriendelijk om deze mail met bijlagen te verstrekken aan de overige raadsleden.

Met vriendelijke groet,

Projectontwikkelaar

SCHOLTENS PROJECTEN B.V.

Geert Scholtenslaan 10
1687 CL WOGNUM

Telefoon: 0229 - 28 18 00
Mobiel:

www.scholtens.eu

Disclaimer: klik hier