m e m o

project: **2066 Verbouw Lepelaar 6 Hoorn**

datum: **07-01-2021**

referentie: **Hjg01- Reactie op adviesronde 1e omgevingstafel**

trigallez
peeters
van apeldoorn
hangelbroek
gouwetor
architecten

schuijteskade 13
1621 de hoorn
0229-212919
info@tpahga.nl
www.tpahga.nl

Stedenbouw (Mevrouw van der Lee)

1. Als je naar het terrein kijkt zou het fijn zijn als deze kans opgepakt wordt om ook het openbaar gebied meer te vergroenen. Het is belangrijk dat de groene setting behouden blijft. Overhangende balkons zijn geen bezwaar mits het talud ongewijzigd blijft waardoor er een eenduidig beeld behouden blijft aan de zijde van de Provinciale weg.

   De groene setting blijft behouden en wordt waar nodig versterkt met het aanplanten van bomen en hagen. Hagen omzomen het parkeerterrein, waardoor het blik van auto's uit het zicht onttrokken wordt. Door de relatief hoge parkeernorm is het extra vergroenen van de verharding van het huidige perceel niet mogelijk. Het talud aan de zijde van de Provinciale weg blijft verder ongewijzigd.

2. De bergingen staan te veel in het zicht en dat is niet akkoord omdat het een rommelig beeld geeft langs de hoofdinfrastructuur. Vraag is te onderzoeken of de bergingen inpandig of aan de achterzijde van het terrein kunnen worden geplaatst. Men begrijpt dat inpandig een uitdaging is. De bergingen op het achterterrein zal ten koste gaan van parkeerplaatsen. Een parkeeroplossing in de open ruimte naast het terrein is voorstelbaar omdat hier een overmaat aan verharding aanwezig is. Herinrichting van dit gebied is mogelijk, mits een groene inrichting met hagen en bomen geborgd is. Hierover zullen op termijn afspraken gemaakt moeten worden met de gemeente.

   We gaan er nu vanuit dat de bergingen los van het hoofdvolume komen te liggen. De positionering van de bergingen op het achterterrein of elders leidt tot een vermindering van groen of gaat ten koste van benodigde parkeerplaatsen op eigen perceel. Op dit moment lijkt de huidige positie van de bergingen de beste oplossing, vanuit het zicht vanaf de Lepelaar richting de entree zijn de bergingen nauwelijks waarneembaar (dit vinden wij een positief punt). Vanuit het zicht van de Provinciale weg zien wij kans om een hoge winterharde haag te plaatsen die het zicht van de bergingen wegneemt, voor de haag richting het talud, kunnen solitaire bomen en struiken het groene karakter versterken.

3. Bomen bij Winterkoninkje blijven en profiel indien mogelijk meer continu maken door aanplant van bomen.

   Bestaande beplanting zoveel mogelijk handhaven. Eventuele aanplant is mogelijk.

4. Installaties inpandig meeontwerpen. De heer van Langen: 'Mag ik de borstwering iets hoger ontwerpen om zo de zonnepanelen en luchtbehandeling uit het zicht te onttrekken?' Mevrouw van der Lee: 'Inpandig in de 4e verdieping mee ontwerpen, bij een soort hypotheekgevel is een meter extra te overzien.

   Een concrete uitwerking van installaties is nog niet gemaakt. We gaan er vanuit dat door het toepassen van een verhoogde opstand installaties (als PV panelen en mogelijk luchtwarmtepompen) uit het zicht worden gehouden.

Wonen (Mevrouw Haubrich)

De vraag was 2 woningtypes en die komen er, dus interessant voor 2 doelgroepen. Dit sluit aan bij HIP advies en is dus positief. Welke prijscategorie we hanteren bij gemeente staat opgenomen in de doelgroepenverordening. Dit betreft koop en dan hebben we alleen de sociale categorie tot €200.000,- en hier scharen we ook de starters onder. Dit plan bevat minder dan 30 woningen en hoeft niet te voldoen aan de doelgroepenverordening maar het is wel wenselijk een deel van de woningen voor starters beschikbaar te maken. Omdat het plan wel meer dan 11 woningen heeft, moet het wel regionaal afgestemd worden, hier heeft mevrouw Haubrich al naar gekeken en verwacht dat het hier aan voldoet. Het regionaal afstemmingskader wordt afgewogen op 10 punten en wanneer er 5 positief zijn is het een goed plan.
De heer Koldewijn vraagt wanneer het handig is om dit plan regionaal af te stemmen? Mevrouw Haubrich geeft aan voor start bestemmingsplanprocedure. De heer Koldewijn meldt dat dit dan na 2e ronde van de Omgevingstafel zal plaatsvinden.

In de planvorming gaan we nog steeds uit van 2 woningtypes.

Grondzaken (Mevrouw Groot)

Totale plankosten voor dit plan kunnen ergens tussen 2e en 3e Omgevingstafel worden vastgesteld. Naar de parkeerplaatsen huurovereenkomst kan te zijner tijd worden gekeken. De heer Van 't Riet: de huurovereenkomst is getekend maar is voor een jaar dus kan worden opgezegd. De heer Plat: dit plan is voor langere termijn, een onzekere parkeerbalans is niet wenselijk, wellicht afspraken maken over parkeerdekking voor langere termijn.

Sociaal Domein (De heer Yuksel)

Geen aanvullend advies.

EZ (Mevrouw Klaver)

Geen aanvullend advies.

Omgevingsdienst NHN (De heer Verduin)

Geluidsonderzoek: verkeersgegevens die hiervoor nodig zijn kunnen bij gemeente opgevraagd worden. De heer Koldewijn gaat deze opvragen en zal deze delen. De Omgevingsdienst adviseren de gemeente Hoorn niet op archeologie wet natuurbescherming. De heer Verduin kan bevestigen dat er geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

De verkeersgegevens zijn opgevraagd en ontvangen, er is op dit moment voor dit plan nog geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. We zijn terughoudend om in deze fase veel kosten te maken voor o.a. exacte geluidsberekeningen. Er is een goede inschatting van wat er nodig is, mogelijk kunnen de balkons aan Provinciale weg wintertuinen worden, glas wordt dan doorgetrokken tot plafond.

Veiligheidsregio NHN (De heer Zuijderwijk)

In samenwerking met de Omgevingsdienst is er vanuit het HIP al gesproken over een onderzoek naar de externe veiligheid, in verband met de transportroute gevaarlijke stoffen, in combinatie met twee extra bouwlagen en de woonfunctie nabij de provinciale weg. De heer Van Langen geeft aan dat zij hier niet mee bekend zijn. De heer Koldewijn bevestigd dat dit is benoemd in het HIP, onderzoek externe veiligheid is nodig. Dit wordt in gang gezet als plan verder is uitgewerkt.

In het kader van bereikbaarheid zijn er geen grote belemmering, blusmogelijkheden zijn reeds beschikbaar zowel primair als secondair. De heer Zuiderwijk attendeert de initiatiefnemers op de landelijke handreiking bereikbaarheid en bluswater van brandweer Nederland.

Verder wil hij meegeven dat het hele gebouw nu wordt ontsloten door één centraal traphuis, en is er sprake van een portieksituatie. Is initiatiefnemer op de hoogte van

aanvullende randvoorwaarden als die situatie wordt toegepast? De heer Van Langen: dit is bekend en wordt onderzocht. Er is eventueel een mogelijkheid voor een tweede vluchttrappenhuis of een wokkeltrappenhuis.

Borstwering aanpassen heeft gevolgen voor brandcompartimentering zowel horizontaal als verticaal in de uitwerking voor veiligheid bij brand, ook dit is bekend bij de heer Van Langen.

Tenslotte wordt gevraagd of er in het kader van de BBL in de nieuwe omgevingswet is nagedacht over de zelfsluitendheid van brandwerendheid deuren en rookbeheersbaarheid? De heer Van Langen: zo ver zijn we nog niet, maar we nemen dit mee.

De heer Zuiderwijk: Er wordt als doelgroep gesproken over starters. Is het mogelijk om zorg als potentieel gebruik aan te bieden, bedrijfsmatige zorg in relatie tot de woonfunctie? Dit dan ook op bouwkundige en installatietechnische aspecten mee te nemen in de ontwikkeling. De heer Van Langen kijkt of dit mogelijk is.

Het plan is getoetst door onze brandveiligheidsadviseur, hierin zijn een aantal varianten besproken. Zijn reactie is dat ons principe voldoet aan de regelgeving (verbouw nieuwbouw) en bestaande bouw). Zie hieronder:

Art. 2.109 Verbouw(Nieuwbouw)

(Woonfunctie)
Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.102 tot en met 2.108 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Omdat er geen RVN is moet je de bestaande bouw artikelen aanhouden. Het plan past hierin alleen moet je rekening houden met onderstaande:

Art. 2.117 Inrichting vluchtroute(Bestaande bouw)

Lid 3. (Woonfunctie)
Het product van de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting en de netto-vloeroppervlakte van een ruimte waardoor een veiligheidsvluchtroute voert is per bouwlaag ten hoogste 7.000 MJ.

Maatvoering van gangen en corridor mag volgens bestaande bouw smaller dan volgens nieuwbouweisen. De lift moet brandwerend uitgevoerd worden (20/30 min brandwerend). Volgens de regelgeving is een lift niet noodzakelijk (er dient wel rekening te worden gehouden met een opstelplaats voor brancardlift met 1,5mx1,5m vrije ruimte voor de liftdeur), echter is dit functioneel mogelijk wel wenselijk.

Verder moeten de voordeuren zelfsluitend uitgevoerd worden en dienen er rookmelders aanwezig te zijn in de woningen. De brandveiligheidsadviseur benadrukt dat de gangen van de ontsluiting volgens het 'Sahara-principe' moeten worden uitgevoerd, dit betekent dat er geen matjes, schilderijen, bijzettafeltjes e.d. in de gangen mogen worden gezet i.v.m. vuurlast.

Welstandscommissie (De heer Baltussen)

Architectonische uitstraling heeft in vervolgstappen van ontwerpen veel vrijheid. Het heeft de voorkeur de functies wonen en werken esthetisch uit elkaar te trekken, alsook een heldere scheiding met parkeren.
Positionering bergingen: onduidelijk wat voorkant en achterkant is. Voorkeur bergingen inpandig, extern is mogelijk, mits het mooi in plan past en in groene setting.
Uitwerking: 2 zijdes met meerwaarde en 2 zijdes minder. Zuidelijke zijde heeft consequenties voor gevelopeningen, glas tot vloer, etc in verband met nabijheid woningen. Balkons toevoegen moet mogelijk zijn maar hou rekening met buren.
Verhogen borstwering: uiteraard verstoppen van technische voorzieningen, dit door 1 meter extra hoogte toevoegen lijkt acceptabel.

Zie ontwerp. De plint en de opbouw zijn afwijkend van elkaar middels het toepassen van een afwijkende steenkleur in de plint (die tevens voor de samenhang in de banden terugkomt in de verdiepingen), daarnaast heeft de plint in de langsgevel een ander ritmiek van gevelopeningen ten opzichte van de verdiepingen. De entree van de woningen is herkenbaar gemaakt met het verticale gebaar van het trappenhuis, waarbij het overstek doorloopt tot de entree van het kantoordeel in de plint. De woningen op de verdiepingen zijn overwegend gematerialiseerd in een lichte metselwerk kleurstelling, door het toevoegen van houten geveldelen wordt de woonfunctie versterkt. De gevel aan de zijde van de buren (zuidoostgevel) heeft een gesloten karakter i.v.m. privacy. De huidige gevelopeningen op de 1e verdieping van het huidige kantoorgebouw aan de zuidoostgevel komen qua oppervlakte overeen met de gevelopeningen op de verdiepingen van de appartementen. De bergingen zijn uitgevoerd in een gedempte kleurstelling.

Verkeer (De heer Boukens)

De vraag die gesteld was had betrekking over welke parkeernorm kan worden aangehouden. Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom', echter in dit gebied heeft men gemiddeld meer dan 1 auto per woning, daarom wordt midden-hoog aangehouden. Overdag is de druk hoog in verband met de aanwezige kantoren en 's avonds rustig, en in de woonwijk andersom. Lastig om nu harde norm neer te leggen totdat duidelijk is wat voor woningen er komen, maar hou rekening met middenhoog tot hoog en dit geldt ook voor het rekening houden met bezoekers. Ruwe schatting is dat, inclusief de 7 huur parkeerplaatsen, er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
Er zijn verkeersgegevens voor het op te stellen een geluidsonderzoek. Intensiteitsgegevens kunnen uitgelezen worden vanaf de verkeerslichten, deze zullen via de heer Koldewijn worden aangeleverd bij de initiatiefnemers.
De heer Van Langen reageert dat de combinatie van 2 functies van het gebouw zou juist positief is op de parkeerdruk, waardoor je op lagere parkeernorm zou kunnen uitkomen, ervaring op andere plekken is van TPAHGA is positief.

*De categorie middenhoog is de hoogste categorie die er is, dat betekent 12 * 1,9 = 22,8 = 23 parkeerplaatsen. 318 m2 kantoorfunctie = 3,18 * 1,8 = 5,7 = 6 parkeerplaatsen. Totaal benodigd is 23 + 6 = 29 parkeerplaatsen. Maximaal zijn 27 parkeerplaatsen haalbaar, dat betekent een tekort mits er gekeken wordt naar het dubbelgebruik van de twee functies kantoor en wonen. Tevens betekent een hogere parkeernorm meer verharding en minder plaats voor groen.*

Hoogheemraadschap (Mevrouw Jonker)

Voor deze plannen adviseer ik in elk geval het volgende:

1. Kijk naar mogelijkheden om groene en het liefst blauwe daken te realiseren. Juist omdat de ruimte beperkt is, zijn daken zeer geschikt om de klimaatopgave te realiseren. Bijkomend voordeel is dat deze daken ook in de klimaatbeheersing van het gebouw een positieve rol spelen. Wel zijn blauwe daken, waarbij wateropvang wordt gerealiseerd, veel effectiever dan groene (sedum) daken.

In de verdere uitwerking zal uitgezocht worden of het mogelijk is om groene/ blauwe daken te maken. E.e.a. hangt af van de belasting van het dak t.a.v. bestaande fundering en de inpassing van installaties op het dak.

2. Om ook op zichthoogte meer groen in te passen kan daarbij worden gedacht aan groene gevels. Deze gevels kunnen met name bij hittestress een functie vervullen. Daarbij wordt hiermee ook het positieve gezondheidseffect van groen benut.

We zien mogelijkheden om de zuidoostgevel (richting de buren), die op het moment een gesloten karakter heeft te voorzien van groen.

3. Bij verharding zoveel mogelijk proberen om met halfverharding (grasroosters) te werken waar mogelijk met ondergrondse wateropvang.

Het is mogelijk om deels halfverharding (grasroosters) toe te passen, de ervaring is echter dat het gras kapot gereden wordt.

4. Als de ontwikkeling onderdeel is van een groter geheel kan worden gekeken naar gezamenlijke ondergrondse parkeergarages waar op het maaiveld groen kan worden gerealiseerd en bij hevige neerslag water kan worden geborgen.

Dit is niet van toepassing op het plan.

5. Ook kunnen parkeerplaatsen wellicht multifunctioneel worden gebruikt of op verschillende tijden, door verschillende doelgroepen (bewoners en werknemers). Dat zou pleiten voor gemengd gebruik van gebouwen waarbij de functies wonen en werken worden gecombineerd.

De parkeerplaatsen in het plan kunnen multifunctioneel worden gebruikt door de functie van kantoor op de begane grond en wonen op de verdiepingen. Hierdoor is het mogelijk minder parkeerplaatsen te realiseren.

6. Zowel bij wateroverlast als hittestress zijn grote bomen het meest effectief. Het is daarbij echter van belang om te voorkomen dat de boom binnen korte tijd overlast gaat veroorzaken of niet tot volle wasdom kan komen door te krap bemeten plantvakken. Snippergroen zoveel mogelijk voorkomen en grotere plantvakken realiseren. Daarnaast kunnen plantenbakken (onderhouden door buurtbewoners) voor extra groen zorgen. Ook kunnen heggen en groene afscheidingen zonder al te veel ruimte in beslag te nemen een belangrijke rol spelen. Bij de keuze voor het groen rekening houden met een veranderend klimaat.

De groene setting blijft behouden en wordt waar nodig versterkt met het aanplanten van bomen en hagen. Hagen omzomen het parkeerterrein, waardoor het blik uit het zicht onttrokken wordt. Door de relatief hoge parkeernorm is het extra vergroenen van de verharding van het huidige perceel niet mogelijk. Het talud aan de zijde van de Provinciale weg blijft verder ongewijzigd.

7. Om te voorkomen dat plantvakken worden opgeofferd voor extra parkeerplaatsen in de bestemmingsplannen vastleggen dat plantvakken de bestemming groen krijgen. In de regels is het wellicht mogelijk om nog meer te doen met bijv. een vast percentage groen of om eisen te stellen aan het type verharding dat wordt gebruikt. In de toekomst zou de Omgevingsvisie hier ook een belangrijke rol in kunnen gaan spelen.

Groen en verharding is voornamelijk afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen wat gerealiseerd moet worden. Voor dit plan wordt op dit moment uitgegaan van de hoogste categorie van de parkeernorm, dit heeft een negatief effect op de groene setting.

8. Bij nieuwe ontwikkelingen bewoners zoveel mogelijk stimuleren om tuinen/balkons groen in te richten. Dit kan bijvoorbeeld door voorlichting, sfeerbeelden en woning opleveren met heggen/bomen. Ook ontwikkelaars zoveel mogelijk stimuleren om

groen in te passen, niet alleen insteken als verplichting maar ook als manier om een aantrekkelijk/onderscheidend plan te realiseren.

Dit nemen we mee in de plannen.

9. Holle en bolle straatprofielen, 'waterpleinen' en verdiepte groenstroken kunnen extra water bergen bij hevige neerslag.

Dit nemen we mee in de plannen.