

Reactie op ingekomen zorgen plan Herontwikkeling Oude Hockeyvelden

21 december 2023

Zorgen ontvangen nav inloopavond 23 november 2022

Samenvatting zorgen en opmerkingen nav de inloopavond 23 november 2022

Bij de analyse van de ingekomen reacties is duidelijk dat de bewoners zich vooral zorgen maken over de afstand van de appartementencomplexen tot hun woningen aan de Saffier in relatie tot schaduwwerking en privacy. Tevens wordt vaak aangegeven dat men de appartementencomplexen te hoog vindt, mede omdat er teveel woningen in het gebied zouden moeten komen. Een bewoner heeft de moeite genomen om een aantal alternatieve indelingen voor het plan voor te stellen.

Vooraf bij bewoners van de Saffier, maar ook anderen hebben aangegeven dat er niet wordt geluisterd naar de zorgen van bewoners en dat bewoners meer betrokken zouden moeten worden bij de planvorming.

Het weghalen van de ondergroei aan de randen van de sportvelden vinden de bewoners erg vervelend. Hierdoor is er minder privacy dan voorheen en meer zicht op de nieuwe wijk. Verzocht wordt om weer beplanting aan te brengen, bijvoorbeeld door de aanplant van knotwilgen langs de spoorlijn.

Een aantal reacties zijn positief, dan gaat het met name over de groene opzet van het plan en het ontwerp van de school, tevens wordt een aantal keer aangegeven dat men niet tegen de komst van het IKEC of de bouw van woningen is.

Vanuit bewoners van de Schoener komt naar voren dat men behoefte heeft aan een geluidswal langs de Blokmergouw of meer groen, zodat daarmee het geluid en het zicht op de Blokmergouw wordt verminderd.

Een bewoner heeft de moeite genomen om een aantal alternatieve voorstellen te doen voor de inrichting en ontsluiting van het plangebied.

Reactie gemeente

Plan oktober 2021

Ook bij de presentatie van de plannen voor de oude hockeyvelden in oktober 2021 hebben omwonenden laten weten dat er veel zorgen leven over de omvang van het woningbouwprogramma en de hoogte en situering van de appartementencomplexen.

De hockeyvelden en het handbalveld zijn al gedurende lange tijd niet in gebruik en is er een dichte groene singel ontstaan langs de velden. Hiermee is er tijdelijk sprake geweest van een heel rustige situatie. Het groen vormt een prettige en natuurlijke afscherming voor omliggende woningen aan de Saffier en de woonwerk woningen aan de Nieuwe Steen.

Nu de plannen voorzien in woongebouwen van 5, 6 en 8 woonlagen en een schoolgebouw blijven er veel zorgen over schaduwwerking, uitzicht en privacy.

Het plan is eind 2021 naar aanleiding van deze zorgen aangepast. De tweede woontoren achter de woningen aan de Saffier is lager geworden (van 6 naar 5 woonlagen) en verschoven. Door de verschuiving kunnen de bomen langs het water blijven staan. Deze bomen bieden al enige privacy tussen de woningen van de Saffier en dit nieuwe wooncomplex.

Daarnaast is het plan aangepast ten aanzien van het parkeren. In oktober 2021 werd aangegeven dat er zorgen bestaan over voldoende parkeergelegenheid in het gebied. In antwoord hierop is nagegaan of een deel van het parkeren half verdiept kan worden opgelost. In het plan is daarom nu opgenomen dat er 60 half verdiepte parkeerplaatsen in het gebied komen. In totaal worden hierdoor 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd én is er veel meer ruimte voor groen ontstaan.

Alternatief plan bewoners

Bewoners hebben gevraagd om een ander woningbouwprogramma. Het voorstel is 40 grondgebonden woningen en het IKEC op een andere plek in het gebied. Het college heeft dit plan beoordeeld.

De gemeenteraad heeft in juni 2021 besloten dat er in het plangebied 140 woningen moeten komen in het goedkope en middeldure segment. Aan dit type woningen is grote behoefte in Hoorn. Er komen geen dure woningen in het gebied.

De stedenbouwkundige mogelijkheden van het gebied zijn vervolgens onderzocht en er is gekozen voor een aantal appartementencomplexen in het groen. Deze typologie bebouwing sluit goed aan op de huidige bebouwing langs de Nieuwe Steen.

Naast dit alternatieve plan van bewoners is er tijdens de inloopavond nog een aantal voorstellen ingediend door een bewoner.

In een aparte bijlage bij dit stuk wordt kort ingegaan op de gedane voorstellen.

De voorgestelde alternatieve plannen sluiten echter niet aan bij de belangrijkste programmatische, stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.

Zorgen huidige plan

Tijdens de inloopavond van november 2022 bleek opnieuw dat een aantal bewoners van de Saffier, maar ook andere bewoners uit de achtergelegen wijk zorgen blijven houden over het programma, de bouwhoogte en de locatie van de wooncomplexen. De zorgen over het parkeren kwamen nu minder naar voren.

Verplaatsen woongebouwen of minder hoog

De gemeente heeft ook na eind 2021 onderzocht of de woongebouwen nog meer verplaatst of verlaagd kunnen worden. Zo op het oog lijkt het eenvoudig om de woongebouwen te verschuiven, maar dit zal ten koste gaan van de kwaliteit van het nieuwe woongebied. De woontorens komen dan of te dicht op elkaar te staan of liggen veel minder goed gesitueerd ten opzichte van bezonning, uitzicht, groen etc. Tevens zal dan het parkeren in het plan anders georganiseerd moeten worden, waardoor er een langere weg moet worden aangelegd door het plangebied.

De hoogte van de woontoren is afgestemd op de andere gebouwen langs de Nieuwe Steen (kantoren zijde), de hoogte van de woongebouwen loopt trapsgewijs op. Het gebouwencomplex van het IKEC is om deze reden opgedeeld in kleinere aaneengeschakelde volumes en in hoogte aansluitend bij de naastliggende kantoorvilla's. Ook het woningbouwprogramma is opgedeeld in meerdere bouwvolumes. Door voldoende maatvoering van het openbaar gebied en behoud van zoveel mogelijk bestaand groen en bomen ontstaat een parkachtige sfeer. Door gecombineerde parkeervelden voor alle functies is optimaal dubbelgebruik mogelijk waardoor een aanzienlijke beperking van het ruimtebeslag mogelijk is. Op die manier is het mogelijk het parkeren op een groene en landschappelijke manier in te passen, dit in aansluiting bij het parkeren in de directe omgeving. Er is bewust voor gekozen om de bebouwing langs de Wijzend te leggen, een cultuurhistorisch belangrijke watergang, die door het gebied loopt.

Stedenbouwkundig gezien is het een goede en logische keuze. Ook de massa is in verhouding met de kantoorbebouwing.

Schaduw

Onderzocht is of er sprake is van extra schaduw in de tuinen en woningen van bijvoorbeeld de woningen aan de Saffier of Schoener. Uit bezonningsstudies blijkt dat er vanwege de bestaande bomenrij ook nu schaduw komt in de tuinen van de woningen. Door het toevoegen van de woongebouwen zien we dat er in de maanden juli en augustus in de avond eerder schaduwvorming is in de tuinen van de woningen aan de Saffier. Het gaat dan om ongeveer een half uur eerder schaduw (bijvoorbeeld 20.20 uur in plaats van 20.50 uur). Voor de Schoener is er vooral in de wintermaanden in de ochtend schaduw door het woongebouw dat naast de Blokmergouw zal komen. Ook hier staan aan de randen van de tuinen veel bomen, die in de huidige situatie op die momenten al schaduw geven. Voor de bewoners kan er toch sprake van een vervelende verandering zijn. Het college erkent dat door de bebouwing op sommige momenten sprake is van schaduw in tuinen, maar ziet ook dat het

aanpassen van het bouwplan grote consequenties zal hebben voor de kwaliteit van de inrichting van het nieuwe bouwplan.

Privacy

Op dit moment vindt er geen activiteit plaats op de oude hockeyvelden én is er een dichtbegroeide bomen- en struikenstrook. In de nieuwe situatie komen er woongebouwen en zal de dichte begroeiing meer open worden. De woongebouwen staan op ruime afstand van de woningen (minimaal 50 meter). De bewoners van zowel de Schoener als de Saffier hebben gevraagd of er bijvoorbeeld direct langs het spoor en de Blokmergouw meer beplanting kan komen of dat de ondergroei aan de randen van het sportveld kan blijven staan. Dat kan bijdragen aan meer privacy en minder zicht op de nieuwe woningen.

De gemeente ziet veel mogelijkheden om hier afspraken over te maken met de bewoners. Naast het spoor is veel ruimte voor extra knotwilgen of andere bomen en heesters. Vanuit de Historische Stoomtrein is aangegeven dat hier geen bezwaren tegen zijn. Ook langs de Blokmergouw kunnen veel extra bomen gepland worden. Dit biedt meer beschutting voor woningen aan de Schoener, waar overlast wordt ervaren van bijvoorbeeld de Blokmergouw.

Het verlagen van de woontoren is beoordeeld, maar zal ten koste gaan van het programma. Dan zullen er minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Gelet op het raadsbesluit om 140 woningen te realiseren, maar ook gelet op de hoge woningnood is het onwenselijk om minder woningen te maken.

Geen gehoor bezwaren

Bewoners geven ook vaak aan zich niet (voldoende) gehoord voelen. Vooral ten aanzien van het programma, de hoogte van woongebouwen en de situering van de bebouwing wordt aangegeven dat er niets met de bezwaren is gebeurd.

Tevens voelt men zich onvoldoende betrokken bij de planvorming.

De gemeente heeft eind 2021 en halverwege 2022 de plannen aangepast naar aanleiding van de zorgen van de bewoners. Deze aanpassingen zijn minder ingrijpend dan gewenst, blijkt uit de reacties die de gemeente ontvangt.

Voor het college blijft het een afweging tussen de wensen van direct omwonenden en de zorg voor een goede nieuwe buurt met voldoende betaalbare woningen. Grotere aanpassingen in het plan – zoals het verschuiven van gebouwen - zouden te veel ten koste gaan van de kwaliteit van het nieuwe plan en de woningen.

Extra bijlage met korte reactie op de ingediende voorstellen van een bewoner van het Bullepad (reactie 22).

Algemeen

Uit de reactie van deze bewoner valt op te maken dat de grootste knelpunten te maken hebben met de hoogte van de gebouwen, de afstand van de bebouwing tot de bestaande bewoners aan de Saffier en de locatie van de speelpleinen van de school.

De bewoner heeft vervolgens een aantal alternatieve modellen aangeleverd.

Deze alternatieve plannen sluiten echter niet aan bij de belangrijkste programmatische, stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.

uitgangspunten voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan:

- Programma van 140 appartementen (80 sociale huur, 60 middeldure woningen)
- Het stedelijke woonmilieu wordt gekenmerkt door wonen in het groen met zoveel mogelijk openbaar gebied en groene ruimte
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen
- Uitgangspunt voor het totale gebied Nieuwe Steen is de richting van de gebouwen. Deze is uitgelijnd aan de Wijzend, de belangrijke cultuurhistorische watergang door het gebied.
- Uitgangspunt voor de verkeerskundige opzet is een ontsluiting voor de auto aan de Nieuwe Steen en een langzaamverkeersontsluiting aan de Blokmergouw

Variant 1 (ontsluiting Blokmergouw)

Verkeerskundig niet wenselijk (zie verkeerskundig advies van Goudappel Coffeng van 23 mei 2022, welke als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd).

Variant 2 (wijzigen bouwblokken woningbouw)

Het resultaat van deze variant is een groot verlies van bestaande bomen, waaronder de belangrijke eikengroep

De bebouwing blokkeert een belangrijke ontsluiting naar de Blokmergouw

Het bouwblok aan de Blokmergouw is te groot voor de ruimtelijke situatie waardoor doorzichten en groene uitstraling van het gebied verloren gaan

Minder hoogte van de bebouwing, bij behoud van het programma, betekent een groter oppervlak van de bebouwing en daarmee minder openbaar gebied en groen. Dit is ruimtelijk niet gewenst.

Gebouw 1 staat op de plek van de eikengroep en een bestaande bomenrij (Essenlaantje) maar ook op een noodzakelijke ontsluitingsweg.

Niet duidelijk is welke oplossing deze variant biedt: het verschuiven van bebouwing aan de zijde van de Saffier naar zijde van de Schoener heeft juist weer negatieve gevolgen voor de bewoners aan de Schoener

Variant 3 (wijzigen bouwblok IKEC)

Uitgangspunt voor het totale gebied Nieuwe Steen is de richting van de gebouwen. Deze is uitgelijnd in de richting van de Wijzend, de belangrijke cultuurhistorische watergang door het gebied.

Draaien van gebouwen is stedenbouwkundig niet gewenst, dit gaat in tegen de totale opzet van het gebied van de Nieuwe Steen.

Niet duidelijk is welke oplossing deze varianten bieden: de belangrijkste speelplaatsen liggen namelijk aan de zijde van het plangebied en niet aan de zijde van de bestaande woningen. Verdraaiing van het gebouw en het vergroten van speelterreinen aan de zijde van de bestaande watergang werken juist contraproductief.