

Advisering stedenbouwkundig plan "Hockeyvelden Hoorn"

17 januari 2023

Op verzoek van de gemeente Hoorn wordt bijgaand onafhankelijk advies geformuleerd. In het advies wordt ingegaan op de volgende stukken, aangeleverd door de gemeente Hoorn.

- Inrichtingsplan
- Ontwerp BKP (nog niet vastgesteld)
- Nota van Uitgangspunten
- Aanvulling NvU
- Bezonningsstudie
- Plattegronden parkeren
- Plattegronden woningen
- Raadsbesluit 15 juni 2021

Als voorzitter van de Monumenten- en Westandscommissie van de gemeente Hoorn heb ik het eerste inrichtingsplan alsmede het concept BKP eerder ter tafel gehad. In het advies wordt ingegaan op het nu voorliggende inrichtingsplan, het BKP en de plattegrondonderzoeken. De beoordeling richt zich daarbij met name op de woningbouw. Het IKEC, eveneens onderdeel van de planvorming is immers reeds in een verder gevorderd stadium, waarbij ook de MW commissie al positief geadviseerd heeft.

- Het inrichtingsplan (versie 2)

Er ligt nu een verder uitgewerkt en aangepast inrichtingsplan voor. Ten opzichte van het eerdere inrichtingsplan zijn de vier bouwblokken naar het westen verschoven.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen uit de buurt ten oosten van het gebied. Ten opzichte van elkaar liggen de vier bouwblokken ontspannen in het groen. Ze staan voldoende los van elkaar om tegemoet te komen aan het uitgangspunt van het BKP. Hierbij moet wel opgemerkt dat de conceptplattegronden zonder balkons/buitenruimtes zijn getekend. Dit terwijl in het BKP nadrukkelijk is aangegeven dat de balkons/buitenruimtes zoveel als mogelijk binnen het bouwvolume moeten worden opgelost.

Aangezien de conceptplattegronden al uitgaan van de maximale footprint is er hier derhalve nog het een en ander op te lossen. Indien balkons/buitenruimtes buiten de vastgestelde maatvoering van de footprint zouden worden gerealiseerd gaat dit zeker ten koste van het beeld van vrijstaande woongebouwen in het groen. Door aangehangen buitenruimtes zouden de woongebouwen te kort bij elkaar kunnen komen, dat gaat ten koste van de luchtigheid in de verkaveling.

Uiteraard zal een ondergrondse oplossing voor een deel van het parkeren, in combinatie met het realiseren van fietsenbergingen enerzijds de druk van de openbare ruimte wegnemen, anderzijds meer ruimte laten voor woningen in de plint van het gebouw. Een belangrijk uitgangspunt van het BKP is dat er in de resterende openbare ruimte geen plaats is voor bijgebouwen in welke vorm dan ook. Fietsenbergingen en bergingen in het algemeen dienen dan ook binnen de nu vastgelegde footprint te worden gerealiseerd. Dit wordt ook in het bestemmingsplan gewaarborgd.

De kansen en mogelijkheden die in het BKP geboden worden door een “golvend” landschap te realiseren moeten nog verder uitgewerkt worden. De zichtbaarheid van het parkeren in de openbare ruimte maar ook de relatie van de plint van de woongebouwen met het maaiveld worden hierin belangrijke uitgangspunten. Uiteraard is het daarbij zaak een helder uitgangspunt te kiezen voor de peilmaten van de woongebouwen.

- Het inrichtingsplan gerelateerd aan de omgeving

De ontsluiting van het gebied blijft op ongeveer dezelfde plek aan de Nieuwe Steen, aan de westzijde van de locatie. Omwille van een efficiënte en compacte parkeeroplossing ligt het derhalve voor de hand dat de vier woongebouwen aan de oostzijde van de locatie zijn geprojecteerd. Zowel de ontsluiting als het parkeren komen daarmee kort bij de Nieuwe Steen te liggen. Zo blijft er zoveel mogelijk groene ruimte tussen de nieuwe woongebouwen.

De nieuwe stedenbouwkundige invulling heeft aan vier zijden verschillende aansluitingen. Aan de zuid- en westzijde sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de bedrijven die aan de Nieuwe Steen staan. Het IKEC ligt aan de bestaande watergang ten zuiden van de locatie. Het sluit qua schaal ook goed aan bij de bedrijven aan de overzijde van deze watergang. Door de bestaande watergang ten westen van de locatie in combinatie met de parkeeroplossing aan deze zijde ontstaat er een natuurlijke ruimtelijke buffer naar de bestaande kantoorgebouwen aan de westzijde.

Aan de overzijde van de Blokmergouw, ten noorden van de locatie, bevindt zich bestaande woningbouw, onder andere aan de Schoener. Het hoogste volume (8 á 8,5 bouwlagen) aan de noordzijde van de locatie neemt met ruim 60 meter voldoende afstand ten opzichte van deze woningbouw. De bestaande sloot, een groene buffer en het ruime profiel van de Blokmergouw zorgen voor voldoende afstand. Zowel bezonning als privacy leveren in alle redelijkheid geen problemen op. De nieuw te realiseren fietsverbinding dient wel zorgvuldig te worden aangesloten op de verkeerssystematiek van de Blokmergouw.

Ten oosten van de locatie ligt ook een bestaande watergang. De bestaande groenstrook aan deze zijde van de bouwlocatie wordt zoveel als mogelijk behouden. Samen met de watergang en het tracee van de museumstoomtram is er ook aan deze zijde sprake van voldoende afstand tot de bestaande woningbouw aan de Safier. De afstand van het dichtstbijzijnde woongebouw ten opzichte van de woningen aan de Saffier is ruim 50 meter. Ook voor deze zijde geldt dat de nieuwe invulling in alle redelijkheid geen belemmering vormt voor bezonning en privacy van de bestaande woningen.

- Architectuur

Het belangrijkste uitgangspunt van het BKP is dat de woongebouwen als losse woongebouwen in het groen worden ontwikkeld. Voorts zijn de horizontale gelaagdheid van de gevels, met buitenruimtes/balkons binnen de bestaande rooilijn, alzijdigheid en samenhang in kleur en materiaal belangrijke uitgangspunten. Met name dit laatste punt is bij een ontwikkeling met verschillende opdrachtgevers van belang. De vier woongebouwen hoeven geen exacte kopiën van elkaar te zijn, maar materiaal- en kleurgebruik moeten duidelijk tot een samenhangend beeld leiden. De positionering van de vier woongebouwen in het te realiseren glooiende landschap is eveneens bepalend voor het eindbeeld. De bergingen voor de woningen dienen binnen het bouwblok te worden opgelost, waarbij de openheid en aantrekkelijkheid van het aanzicht van de plint van de woongebouwen niet negatief mag worden beïnvloed. De keuze voor gemeenschappelijke hetzij fietsenbergingen hetzij (half) verdiepte bergingen heeft daarbij de voorkeur.

- Groen

Zoals hier boven al een aantal keren opgemerkt is het bestaande groen van belang bij de nieuwe inpassing van de woongebouwen. De bestaande groenstructuur dient zoveel als mogelijk behouden te blijven. Natuur-inclusieve groene oevers, maar ook de volgens beleid bij te planten hoeveelheden bomen gaan bijdragen aan de kwaliteit van deze nieuwe stedenbouwkundige invulling. Tevens levert het bestaande groen een belangrijke bijdrage bij de realisatie van voldoende buffer naar de bestaande woningbouw in het gebied.

Ron Baltussen
17 januari 2023

Ronbaltussen@hooysschuur.nl