Notitie

6 januari 2021

Onderwerp: Toelichting aanpassing Nota van Uitgangspunten, De Vrijheid

Zaaknummer: 1816401
Steller: H.M. Zoodsma
Team: Projectmanagement
Aan: College van burgemeester en wethouders
Status: Definitief
Reden: Ter kennisgeving
Teammanager: Paraaf

Op basis van overleg met de ontwikkelaar en de vakafdeling, commissie voor Monumenten en Welstand, nutspartijen en opmerkingen van omwonenden, is de Nota van Uitgangspunten bijgesteld. De wijzigingen worden puntsgewijs opgesomd.

- Het aantal woningen is ten opzichte van 172 woningen met 31 woningen afgenomen naar een totaal van 141 woningen. Het huidige programma bestaat uit 51 betaalbare huur en koopwoningen categorie 1, 62 koop en huurwoningen categorie 2 en 28 koopwoningen in categorie 3. Het programma voldoet hiermee ruim aan het Hoornse woningdifferentiatie beleid, zijnde de 30-30-40, met respectievelijk een verdeling van 35-43-22. Met deze aanpassing is gehoor gegeven aan de “gespannen volheid in relatie tot het plangebied”. Aan de ambitie van STED om te voorzien in meer betaalbare huur- en koopwoningen (dan de gemeentelijke norm) is vast gehouden.

- De totale footprint van het project is ten opzichten van 4.330 m2 met 480 m2 afgenomen naar een totaal van 3.850 m2. Met deze aanpassing is gehoor gegeven aan de “gespannen volheid in relatie tot het plangebied” en het “gebrek aan lucht, groen en ruimte”.

- De afstand tussen de nieuwe bebouwing in het naast gelegen Holenkwartier en het project is ten opzichte van een afstand van 26 meter met 6 meter toegenomen naar een totale afstand van 32 meter. Met deze aanpassing is gehoor gegeven aan het verzoek om de afstand tussen de nieuwe bebouwing van het Holenkwartier zo groot als mogelijk te maken. Tussen de 12 meter hoge bebouwing van het project en de 9 a 11 meter hoge bebouwing van het Holenkwartier bevind zich nu een ruimte van 32 meter.

- Het totale bruto vloeroppervlak wonen is met 2.500 m2 afgenomen naar een totaal van 12.000 m2. Met deze aanpassing is gehoor gegeven aan de opvatting van de buurt en de ontwikkelaar van het Holenkwartier dat dichtheid van het plan hoger is dan van het naastgelegen Holenkwartier.

- De bouwhoogte van de bebouwing gelegen aan de kant van de bestaande villawijk is afgenomen van 5 naar 4 bouwlagen, deels 3 bouwlagen. Respectievelijk van 15 naar 12 meter bouwhoogte. Dit om een betere aansluiting te krijgen op de bestaande woningen van de villawijk, welke zijn de eerste is gelegen op een afstand van 45 meter. En om een betere aansluiting te krijgen op de nieuwe bebouwing van het Holenkwartier met respectievelijk een hoogte van 9 en 13 meter. Hiermee is gehoor gegeven om het plan in de bouwhoogte beter aan te laten sluiten op zijn bebouwde omgeving.

- De openbare trap gelegen aan de kant van de bestaande villawijk, ten behoeve van de toegang naar de daktuin, gelegen boven het inpandige parkeren, is gehalveerd naar een totale breedte

van 9 meter. Hiermee is gehoor gegeven om de “publieke druk” op de bestaande villawijk te beperken.

- De architectuur van het plan deel gelegen aan de kant van de bestaande villawijk is veranderd van “een stedelijk blok” van 24 appartementen naar “een verticale verdeling” van 13 appartementen en fietsen bergingen. Hiermee is gehoor gegeven om de “maat”, het aantal buitenruimten en “architectuur” beter aan te sluiten op de bestaande bebouwde omgeving.

- De totale bebouwde plan diepte aan de kant van de bestaande villawijk en het trafostation is van 68 meter met 7.5 meter afgenomen naar een totale plandiepte van 60,5 meter. Hiermee is gehoor gegeven om de “maat” en “architectuur” beter aan te sluiten op de bestaande bebouwde omgeving.

- Daar waar mogelijk zijn buitenruimten niet aan de zijde van de bestaande villawijk gerealiseerd. Hiermee is gehoor gegeven om “overlast” en “druk” op de bestaande villawijk te beperken.

- Het aantal parkeerplaatsen aan de kant van de bestaande villawijk is met drie afgenomen. Tevens is het openbare terras, gelegen aan het bestaande water, met uitzicht op de bestaande villawijk, komen te vervallen. Hiermee is gehoor gegeven om “overlast” en “druk” op de bestaande villawijk te beperken én daar waar mogelijk meer groen te realiseren. Ondanks deze aanpassing voldoet het plan aan het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren én wordt in het parkeren op eigen grond voorzien.