Aan: Griffie Hoorn
Onderwerp: Aanvullende reactie Visie Hoornse Hoogte

Onderwerp: Aanvullende reactie Visie Hoornse Hoogte

Beste griffie,

Op 16 november heeft de gemeenteraadscommissie de visie Hoornse Hoogte besproken. Bij de visie hoort een Nota van Beantwoording. Hierin zijn alle reacties die tijdens de inspraakperiode zijn binnengekomen gebundeld. Op een van de reeds ingediende reacties is een aanvullende onderbouwing ingediend na de inspraakperiode. Het betreft een reactie op de locatie Verlengde Lageweg 19. De eerste reactie over de locatie is niet geheel zonder onderbouwing ingeleverd. Op basis daarvan is in de Nota van Beantwoording een inhoudelijk reactie meegenomen. De aanvullende onderbouwing ondersteunt deze eerdere reactie. De stelling wordt onderbouwd. Met de nadere onderbouwing verandert de beantwoording uit de Nota van Beantwoording volgens het college van B&W niet. Het college heeft daarom besloten deze aanvullende reactie niet in behandeling te nemen en deze nadere onderbouwing aan de raad aan te bieden zodat de raad kennis heeft genomen van alle binnengekomen reacties.

Wil de griffie bijgevoegde aanvullende onderbouwing en bovenstaande toelichting toevoegen aan de raadsstukken over de visie Hoornse Hoogte?

Met vriendelijke groet,

Betty Haubrich

Nieuwe Steen 1 | Postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | www.hoorn.nl

Proclaimer

urban synergy

Aan:
Gemeente Hoorn
T.a.v. het college van B&W
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Datum: 30.10.2021
Betreft: Stedenbouwkundig advies transformatie
en intensivering Verlengde Lageweg 19

Vraag

De gemeente Hoorn heeft een visie op stedelijke groei en hoogbouw opsteld 'Hoornse Hoogte'. De conceptvisie is vrijgegeven voor inspraak. Aan de Verlengde Lageweg 19 ligt een kantoorpand dat in de visie buiten de zones voor stedelijke groei en hoogbouw valt. De eigenaar van de gronden, gebouwen en bouwwerken is van mening dat zijn gronden kunnen bijdragen aan de groei en verstedelijkingsopgave in de stad. Ons is als stedenbouwkundig bureau gevraagd een advies te geven over het perceel in relatie tot de ambitie van de gemeente Hoorn omschreven in de visie 'Hoornse Hoogte'. In onderstaand advies zetten wij onze zienswijze hierop uiteen.

Hoornse Hoogte

Hoorn wil 'meer stad' worden. Dat is de ambitie uitgesproken in de concept visie 'Hoornse Hoogte.' De stad wil jongeren behouden voor de regio en meer nieuwe inwoners van buiten aantrekken om leefbaar en vitaal te blijven. Met de visie wil Hoorn richting geven aan de groei en ontwikkeling van de stad. Intensiveren en hoogbouw betekent niet dat Hoorn volgebouwd gaat worden. Daarom zijn in de visie vier type gebieden onderscheiden: binnenstad en linten, gemengd stedelijk, klein stedelijk en groene woonbuurten. Deze type gebieden zijn vertaald naar zoekgebieden op de kaart.

Het gemengd stedelijk gebied ligt geconcentreerd rondom beide stationsgebieden en langs de Provincialeweg die de stad ontsluit en doorsnijdt. In deze gebieden streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar gemengd stedelijke gebieden, met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 4 en 6 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter).

Het klein stedelijk gebied ligt rondom de binnenstad, de woonwijken rondom centrum van Kersenboogerd en een deel van Hoorn Noord. In de klein stedelijke gebieden ligt de nadruk met name op transformatie en intensivering van bestaande woongebieden naar klein stedelijke bebouwing. Hier gaat het om een mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3 – 5 bouwlagen, met eventueel accenten tot 8 lagen. De overige delen van Hoorn zijn aangewezen als groene buurten waar niet ingezet wordt op transformatie. Hier zijn hogere dichtheden alleen bij uitzondering in een groene setting mogelijk.

In de visie wordt tevens gesproken van een aantal eisen ten aanzien van intensivering. Kort samengevat zijn dat:

- Hogere dichtheid gaat samen met goede positie ten aanzien van OV en voorzieningen
- Variatie in bebouwing
- Aansluiten op bestaande stad, zonder daarmee de bestaande woonkwaliteit negatief te beïnvloeden. Rekening houden met privacy en schaduw.
- Verdichting moet gelijk op gaan met vergroening.

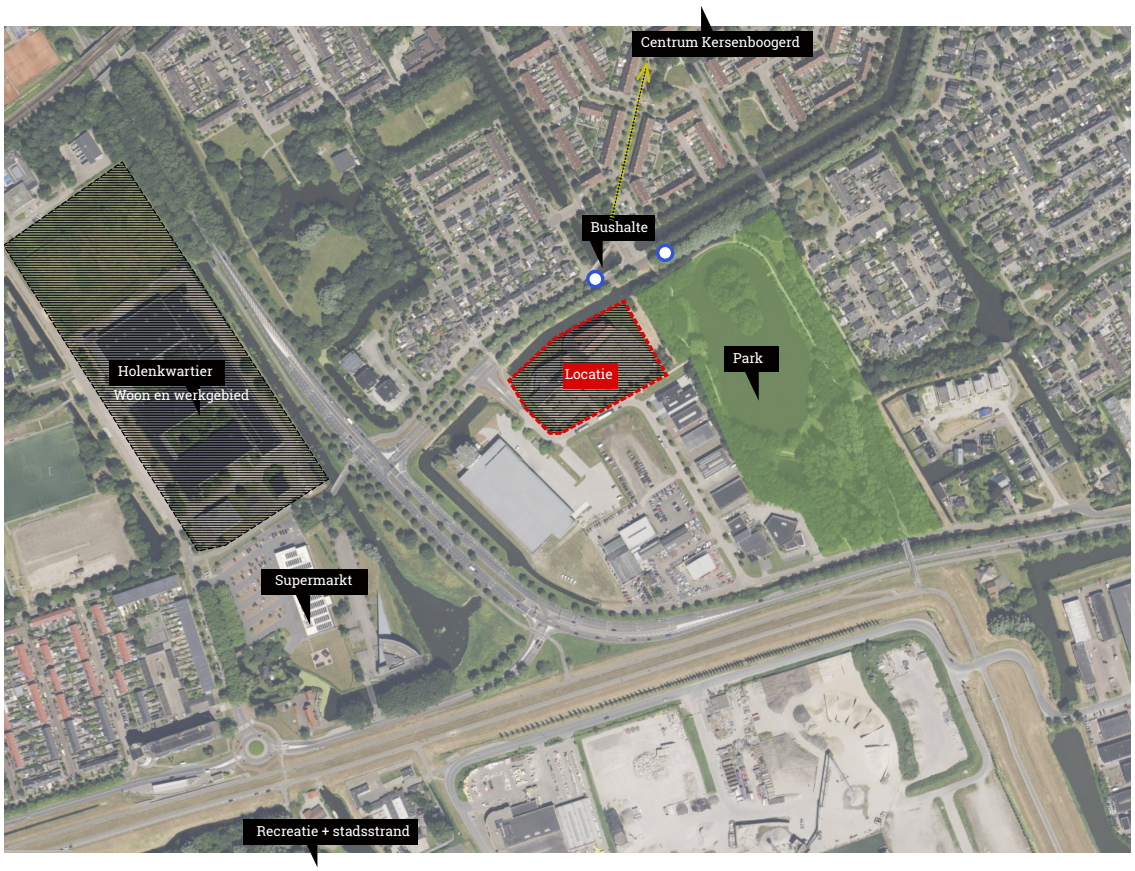
Locatie

De locatie aan de Verlengde Lageweg 19 heeft de gebiedstypering groene buurt gekregen. Op de locatie wordt vanuit deze typering in principe niet ingezet op transformatie. De locatie valt net buiten twee aangrenzende gebiedstyperingen.. Aan de noordzijde grenst het tegen het klein stedelijk gebied van de woonwijken rondom centrum van Kersenboogerd en aan de oostzijde tegen het gemengd stedelijk gebied langs de Provincialeweg.



Ligging locatie ten opzichte van intensiveringsgebieden

Op onderstaande kaart zoomen we in op de ruimtelijke context van de locatie. De bereikbaarheid van de locatie is goed, zowel voor de auto als met het OV. Het gebied valt binnen de 1200 m cirkel vanaf de stations. Binnen 15 minuten lopen of 5 minuten fietsen ben je op station Kersenboogerd. De bushalte ligt voor de deur en vanuit daar is het 10 minuten met de bus naar het centrum van Kersenboogerd of het station.



Ruimtelijke context locatie Verlengde Lageweg 19

Rondom de locatie liggen diverse voorzieningen zoals een supermarkt, Muntpark en nabijheid van het stadsstrand en de recreatieve haven. De locatie is aantrekkelijk gelegen in een groene setting die nog meer versterkt kan worden bij andere inrichting van het terrein.

Aan de westzijde van de Provincialeweg, ongeveer op 200 meter van de locatie, wordt het Holenkwartier ontwikkeld. Het voormalige Philips-terrein wordt een aantrekkelijk woon- en werkgebied, met de nadruk op wonen en bijpassende voorzieningen. Het wordt een stedelijk en divers milieu. Het doel is dat deze zich zone zicht verder ontwikkelt tot een levendige stadsstraat, met voorkanten aan de weg.

Ruimtelijk advies

De locatie aan Verlengde Lageweg 19 heeft ruimtelijk gezien een aantal belangrijke kenmerken om in aanmerking te komen als transformatielocatie voor verdichting en intensivering van de stad. Hierin zijn de eisen die gesteld worden aan intensiveringsgebieden uit de visie 'Hoornse Hoogte' meegenomen.

- De locatie is goed ontsloten middels OV. Ligging binnen 1200 m van Station Kersenboogerd en een bushalte voor de deur. Daardoor is OV zowel via fiets als te voet te bereiken. Dit maakt de locatie geschikt voor meerdere doelgroepen waaronder ook jongeren en starters.
- De locatie is voor autoverkeer goed ontsloten door de aanwezigheid van ruime infrastructuur en ligging nabij de Provincialeweg van Hoorn.
- De locatie is ruim genoeg om een intensief programma in combinatie met parkeren in te passen.
- Nabijheid van voorzieningen zowel dagelijks als recreatieve voorzieningen.
- Transformatie en verdichting vindt plaats in de omgeving aan de Provinciale weg op 200 meter. Ontwikkelingen in elkaars nabijheid kunnen elkaar versterken.



Ruimtelijke mogelijkheden

- Rondom de locatie zijn al een aantal wat hogere bebouwingsaccenten aanwezig of in ontwikkeling. Zowel het kantoorpand ten westen de locatie met 5 lagen hoog als de toekomstige ontwikkelingen van het Holenkwartier met een gemiddelde hoogte van 5-6 lagen en een accent tot 10 lagen. Toevoeging van deze bebouwingshoogtes op de locaties staat dus niet los van de context.
- Het huidige bestemmingsplan maakt het hier al mogelijk om tot 14 meter (circa 4 bouwlagen) te bouwen. De locatie ligt door het park, water en bestaande infrastructuur echter op 50 meter vanaf de bestaande woonbebouwing en is gesitueerd aan de zuidzijde van bestaande woningen. Hoogbouw hoger dan 4 lagen zal geen invloed heeft op privacy of schaduw in privé tuinen. Daarnaast kan een accent aan het park zorgen voor herkenbaarheid en ligt deze in de zichtas vanuit de woonwijk rondom Kersenboogerd.
- Verdichting moet volgens de visie gelijk op gaan met vergroening. De locatie grenst aan het Muntpark en verdichting biedt de mogelijkheid om het park te verlevendigen en de relatie tussen bebouwing en het Muntpark te versterken. In de huidige situatie liggen daar alleen achterkanten en hekwerken waardoor er minder sociale controle is. Het groen van het Muntpark kan doorgetrokken worden naar de locatie. Met een nieuwe inrichting kan ook meer toegewerkt worden naar eisen ten aanzien van klimaat en duurzaamheid.

Concluderend is ons advies dat de locatie aan de Verlengde Lageweg 19, aanleiding biedt voor transformatie en verdichting. Als we inzoomen op de locatie lijkt deze vanuit ruimtelijk oogpunt geschikt voor verdichting, zonder dat daarmee het bestaande stedelijk weefsel wordt aangetast of belast. Het biedt kansen voor de leefbaarheid van het gebied en levendigheid van het park. De locatie is tevens gunstig gepositioneerd in relatie tot OV, dagelijkse en recreatieve voorzieningen. De locatie kan daarmee aan alle eisen die gesteld worden aan verdichting voldoen.

Verdichting en intensivering op deze locatie kan tevens ontwikkelingen zoals het Holenkwartier versterken en heeft een gunstige invloed op het centrum van Kersenboogerd. De kansen zijn hier groter dan bijvoorbeeld in de ring van wijken rondom het centrum van Kersenboogerd die nu de typering klein stedelijk gebied hebben gekregen.

In de visie 'Hoornse Hoogte' zijn om verschillende redenen gebieden aangewezen voor intensivering. De keuze voor het aanwijzen van gemengd stedelijk gebied (intensiveringsgebieden) rondom de stations en provinciale weg is een logische keuze vanuit de ruimte opbouw en structuur van de stad. De locatie aan de Verlengde Lageweg 19 heeft de typering groene buurten gekregen, waarmee in principe niet wordt ingezet op transformatie en verdichting. De locale ruimtelijke omstandigheden vormen een aantrekkelijke kwaliteit om een dichter woon- en werkmilieu te creëren. Als u deze mening deelt, dan wordt gevraagd om voor deze locatie maatwerk te bieden en te onderzoeken hoe de locatie meegenomen kan worden in de voordelen die voor intensiveringszones geboden worden.

Laura de Bonth
Stedenbouwkundige
Archtectenregister registratienummer: 2.170615.001