Bijlage 1

Beeldkwaliteitsplan Pelmolenpad
Zaaknummer: 2004176

Wijzigingen ten opzichte van concept beeldkwaliteitsplan

Pelmolenpad Versie 2022 12 21

Algemeen wijzigingen aan het concept beeldkwaliteitplan Poort van hoorn

- De titel beeldkwaliteitsplan Poort van Hoorn wijzigt in beeldkwaliteitsplan Pelmolenpad
- Blz 40 t/m 69 van het concept bestemmingsplan komt te vervallen. Dit deel gaat over de beeldkwaliteit in het Stationsgebied.
- Blz 104 t/m 109 van het concept bestemmingsplan komt te vervallen met uitzondering van de spelregelkaart op blz 103. Dit is een samenvatting maar is te veel een dubbeling geworden nu het document compacter is geworden en alleen betrekking heeft op het deel Pelmolenpad.

Op basis van de nieuwe paginanummering (voorliggende document 28 nov 2022) zijn de volgende inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

Ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van verdere verfijning van het stedenbouwkundig plan.

1 Blz 3 Inhoudsopgave gewijzigd

2 Blz 4 tekst gewijzigd kopje Q-team en welstand en kopje vervolgproces komt te vervallen.
Het ‘Q-team’ wordt vervangen door supervisor, zie toelichting ad 2

3 Blz 26 tekst gewijzigd
Waar mogelijk wordt open water of wadi’s toegevoegd, zoals in Pelmolenpad.

4 Blz 44 tekst en legenda gewijzigd
Naast de waterlopen kan het water zichtbaar worden gemaakt op de volgende manieren:
• wadi’s Legenda: nieuw water wordt nieuw water of wadi

5 Blz 52 Onderstaande tekst vervalt op deze bladzijde omdat deze al genoemd wordt op blz 53
• Er is een grote diversiteit in daklandschap met duidelijke zichtbare hoogteverschillen tussen de bouwlagen (min. 1 bouwlaag tussen de naburige panden).
Blz 53 afbeeldingen gewijzigd bij “Gebouw in straatwand’ en ‘Rij’

6 Blz 60 tekst toegevoegd
Daarbij hoort een lage groene erfafscheiding (max.1,80m) en enkele solitaire bomen in het binnengebied. Collectieve fietsenbergingen worden bij voorkeur in de plint van een gebouw geplaatst. Alternatief kunnen ze in enkele gevallen als onderdeel van de erfafscheiding, in de rooilijn worden uitgevoerd.

7 Blz 63 de spelregelkaart is geactualiseerd op basis van de bestemmingsplan wijzigingen.

8 Blz 63 Er is een disclaimer toegevoegd:
De spelregelkaart is een beeldende vertaling van het bestemmingsplan. Juridisch is het bestemmingsplan leidend.

Wijzigingen in overleg met BPD en Intermaris, toelichting ad 8 t/m 12

9 Blz 39 tekst toegevoegd Casco parkeergarage ook geschikt voor industrieel bouwen

10 Blz 53, bloklengtes max 3 keer afwijken van de maximale lengte van 30m is toegestaan tot max. 40m

11 Blz 53, Gebouw in samengesteld blok tekst toegevoegd

• max. 2 keer afwijken om een hoekblok met een gebouw in de straatwand te koppelen is toegestaan Gebouw in straatwand tekst toegevoegd
• max 3 keer afwijken van de maximale lengte van 30m is toegestaan tot max. 40 meter

12 Blz 56 afbeelding kappenplan geactualiseerd en legenda toegevoegd 1-1 Tekst toegevoegd Alle grondgebonden woningen worden voorzien van een kap. Daarnaast worden de gebouwen langs het Keern en de Bakens verbijzonderd met kappen. Gebouwen met 8 lagen krijgen volgens de hoogbouwvisie een setback vanaf de 6e verdieping

13 Blz 57 afbeeldingen aangepast en teksten toegevoegd

14 Grondgebonden woningen:
• Dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 70 graden

Bakens::
• Dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 70 graden

Gebouwen langs het Keern:
• Dakhelling max. 70 graden
• goothoogte maximaal 13,5m
• bouwhoogte maximaal 16m

Setback bij gebouwen met 8 bouwlagen
• Gebouwen met 8 bouwlagen worden volgens de hoogbouwvisie voorzien van een setback vanaf de 6e verdieping

Toelichting bij wijzigingen

Ad 2
Om de ambitie van de Poort van Hoorn waar te maken is het nodig dat de gemeente haar krachten bundelt met partijen in het gebied. De aanstelling van een meewerkend supervisor, in tegenstelling tot meer statische en hiërarchische vormen van kwaliteitsborging, past bij deze vorm van samenwerken het best. Er kan op deze manier van begin tot eind worden meegestuurd in het ontwerpproces waardoor de kwaliteit geborgd wordt. Met een meewerkend supervisor faciliteert de gemeente onze partners bij het voldoen aan onze kwaliteitseisen en ambities. Om deze reden ís ‘Q-team’ vervangen door ‘supervisor’.

Ad 8 t/m 12
Om na te gaan of onze partners zich kunnen committeren aan het concept BKP is het concept BKP aan hen voorgelegd en is het door BPD getoetst op haalbaarheid en maakbaarheid. Op basis van een proefverkaveling zijn er een aantal conclusies getrokken. Deze zijn geformuleerd onder de punten 8 t/m 12. Voorgesteld wordt om de punten als wijziging mee te nemen bij de vaststelling van het BKP.
De wijzigingen hebben geen grote impact op het stedenbouwkundig plan en komen de maakbaarheid en uitwerkingsmogelijkheden ten goede.