

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

Centrum Den Hoorn

KUIPER COMPAGNONS

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

Centrum Den Hoorn

622.145.50/51

5 november 2023

KUIPER COMPAGNONS

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

Inleiding

Al geruimte tijd zijn er plannen om het centrum van Den Hoorn een impuls te geven. Met het vaststellen van bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” is 7 jaar geleden een belangrijke stap genomen voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Dijkshoornseweg, de Looksingel en Lookwatering.

De plannen voor de locatie gaan uit van de komst van een tweede supermarkt (Jumbo) en grondgebonden woningbouw op de locatie van de oude Meelfabriek. Inmiddels zijn de gedachten over het woningbouwgedeelte van de locatie wat gewijzigd.

Naast de bovengenoemde locatie zijn er meerder, kleinere ontwikkelingen gaande. Zo is de bestaande PLUS supermarkt in 2022 met 97 m2 uitgebreid. Een extra uitbreiding met nog eens 180 m2 is wenselijk.

Tegenover de bestaande supermarkt, aan de Prinses Beatrixstraat 1 wordt gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw.

Deze drie ontwikkelingen hebben ogenschijnlijk niet veel met elkaar te maken. Een belangrijke component zorgt echter dat ze met elkaar en met de rest van de centrumontwikkeling verbonden zijn. Het gaat om de wijze waarop binnen het centrum wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Het voorliggende stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan gaat in om de stedenbouwkundige situatie van de verschillende locaties en geeft randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkelingen. Daarbij wordt tevens ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit en wordt aangegeven op welke wijze de ontwikkeling voorziet in de benodigde parkeerplaatsen.

Dit document is nadrukkelijk geen ruimtelijke onderbouwing die in het kader van de omgevingsvergunning zal worden opgesteld. Hoewel de voorgestelde bebouwing aansluit op de gewenste woningbehoefte door het realiseren van appartementen voor verschillende doelgroepen zoals starters en ouderen, zal hier later nog een onderbouwing voor worden opgesteld. Dit geldt ook voor andere planologische aspecten.



Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

LOCATIE OUDE MEELFABRIEK

Bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” maakt de ontwikkeling van een supermarkt met appartementen en 13 grondgebonden woningen mogelijk. In het bestemmingsplan is een gedetailleerde verkaveling voor de grondgebonden woningen vastgelegd. Bij het bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitsnotitie* gevoegd. De notitie beschrijft uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit op hoofdlijnen, aan de hand van een viertal aspecten. Hiermee zijn de bouwmogelijkheden concreet vastgelegd en is de beeldkwaliteit helder in kaart gebracht.

Eén van de huidige grondeigenaren is inmiddels met een gewijzigd plan gekomen. De supermarktlocatie blijft ongewijzigd, maar op de plek van de 13 grondgebonden woningen en bijbehorende parkeerplaatsen wordt nu gedacht aan twee compacte appartementencomplexen van vier bouwlagen, gesitueerd op een gemeenschappelijke, halfverdiepte parkeergarage. Met deze opzet kan beter worden ingespeeld op de woningbouwopgave voor het centrum van Den Hoorn, waar een grote behoefte is aan meer appartementen.

Omdat het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsnotitie hier niet in voorzien is een nieuw ruimtelijk kader gewenst.

In de voorliggende notitie wordt ingegaan op nieuwe en/of aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Daarbij wordt aangesloten op de opzet van de eerdere beeldkwaliteitsnotities en geen nieuw uitgebreider beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze notitie is daarmee te zien als een beeldkwaliteitsparagraaf zoals bedoeld in de Welstandsnota 2018.

In deze nieuwe notitie wordt onder meer een beeld geschetst van de mogelijke invulling van de locatie en worden uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit benoemd. De voorliggende notitie vormt daarmee een nieuw toetsingskader voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de volledigheid en om het integrale karakter van het totale centrumplan te waarborgen is de locatie van de toekomstige supermarkt (plan Waaijer) in deze notitie meegenomen in de afbeeldingen. Voor dat deel blijft de beeldkwaliteitsnotitie uit 2016 van kracht.

Achtereenvolgens komen de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- situering en omgeving;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materialisatie en detaillering;
- parkeren;
- openbare ruimte;
- privacy en bezonning.

**In 2017 is overigens reeds een concept- beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de optie van twee appartementenblokken op een parkeerbak was opgenomen. Dit nieuwe kader volgt voor het overgrote deel de kaders die in 2017 reeds door de gemeente zijn opgesteld.*



locatie van de oude Meelfabriek met het beoogde pand van de nieuwe supermarkt

Situering en oriëntatie op de omgeving

Aan de westzijde van het plangebied, op de locatie waar in het bestemmingsplan twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen zijn voorzien, zijn in de nieuwe situatie twee appartementenblokken voorzien. De blokken krijgen vier bouwlagen op een verdiepte of halfverdiepte parkeerbak. De plint krijgt een groene inpassing met behulp van groene bermen, lage beplanting en bomen in de aangrenzende openbare ruimte. Een tulud is niet wenselijk, omdat dit de natuurlijke ventilatie van de parkeerbak onmogelijk maakt.

De oriëntatie van de nieuwe bebouwing dient rekening te houden met de omgeving. De appartementengebouwen zijn tweezijdig georiënteerd. Aan de westzijde richt de bebouwing zich op de Lookwatering. De bebouwing volgt de loop van de watergang waardoor het complex een in een lichte knik kent.

De situering van het complex wordt bepaald door de afstand tot de Lookwatering (5m) en tot de woningen aan De Look, ten noorden van de locatie. Hier bedraagt de afstand 20,5* tot de achtergevel van de woningen aan De Look (bouwgrens bestemmingsplan).

In oostelijke richting is de bouwgrens flexibel en afhankelijk van de diepte van het blok (ca. 18-20 meter). De situering wordt daarbij mede bepaald door de toekomstige inrichting van het openbaar gebied, waarbij ruimte is voor een groene inpassing van de openbare ruimte met voldoende parkeergelegenheid. De rooilijn van de zuidelijke gevel ligt ter hoogte van de hoek van het Waaijer-plan.

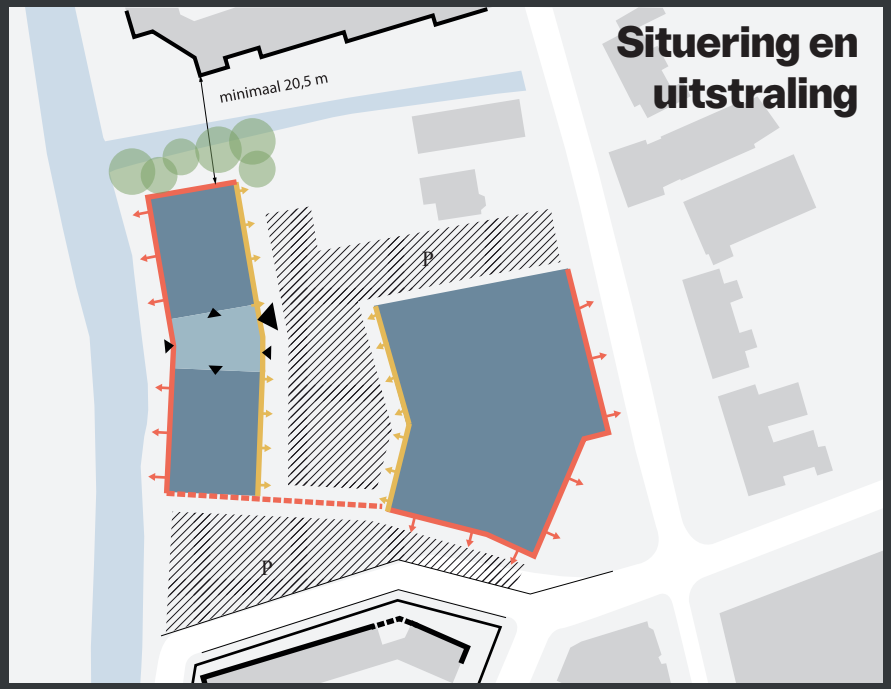
De oriëntatie wordt voornamelijk bepaald door de voorgevels van de appartementen, waar zich ook de balkons bevinden. Deze richten zich op het westen en oosten. De entree van de appartementen ligt op het dek van de parkeergarage, die te bereiken is van zowel de zijde van de Lookwatering als het binnengebied aan de oostzijde. De entree van de parkeergarage bevindt zich bij voorkeur aan de oostzijde, tussen de blokken in, maar zou eventueel ook in de zuidgevel kunnen worden gesitueerd, mits dit niet ten koste gaat van de hoeveelheid parkeerplaatsen aan de kant van de Looksingel.

Bouwmassa

De appartementen bestaan uit (een plint met) drie bouwlagen en een kaplaag. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 10,5 en 13,5 meter. De bebouwing sluit hiermee aan op de hoogte die in het bestemmingsplan “Centrum Den Hoorn” grotendeels is toegestaan en ook aanwezig is. De bouwmassa blijft beperkt tot de vier bouwlagen die in de Omgevingsvisie nog dorps wordt genoemd. Door twee kleinere volumes te realiseren wordt een gesloten bebouwingswand voorkomen.

De volumes zijn identiek en architectonisch in samenhang vormgegeven, maar zijn onderling te onderscheiden door een verschillende kleurstelling of afwijkende details. Parkeren wordt (half)verdiept onder het maaiveld aangelegd. Indien een half-verdiepte parkeerbak wordt gerealiseerd ontstaat een plint, doorlopend tussen de twee appartementengebouwen. In dit geval dient de bouwmassa een samenspel te vormen met de plint/parkeervoorziening. De overgang van de plint naar de openbare ruimte dient zorgvuldig te worden vormgegeven.

** de maat van 20,5 komt overeen met een gangbare (minimale) maat tussen twee rijwoningen met achtertuinen*





De door de (schijn)kap een iets stijlere dakhelling van 75^0 te geven, ontstaat ruimte voor extra woonruimte in de kap. Visueel oogt het gebouw door de kap lager dan wanneer 4 volledige bouwlagen zouden worden toegepast. Binnen het volume zijn 28 appartementen mogelijk, waarmee het plan bijdraagt aan de woonbehoefte in Midden-Delfland, waar met name behoefte is aan appartementen voor starters en ouderen.

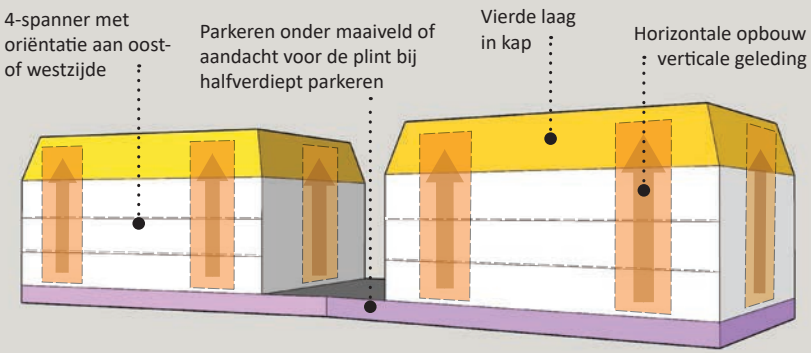
Gevelopbouw
In de nieuwe situatie is sprake van relatief grote volumes. Daarom is een zorgvuldige detaillering en geleding vereist. De gevel kent op hoofdlijn een horizontale opbouw waarbij plint, verdiepingen en kaplaag duidelijk te onderscheiden zijn. De horizontale lijn mag aan de twee representatieve zijden (voorkanten) worden onderbroken door balkons op de verdiepingen en dakkapellen in het dakvlak. Deze toevoegingen breken de horizontale basis enigszins, waardoor een te monotoon beeld wordt voorkomen. Op de kopgevels van de twee blokken zorgen verticale geveldelen ervoor dat het gebouwen niet te breed ogen. Hierdoor ontstaat het beeld van een langgerekt maar smal complex met twee afzonderlijke bouwmassa's. Elementen in de kap, zoals dakkapellen, uitsparingen en dakranden verdienen zorgvuldige aandacht.

Randvoorwaarden gevelopbouw
twee individueel herkenbare bouwvolumes, in samenhang vormgegeven;
- op hoofdlijn een horizontale gevelopbouw, verfijning door verticale geleding met balkons en dakkapellen of geveldelen
- zorgvuldige inpassing van de plint,
- een duidelijke overgang van de gevel naar de kap, door middel van een goot of dankrand, passend bij de architectuur.

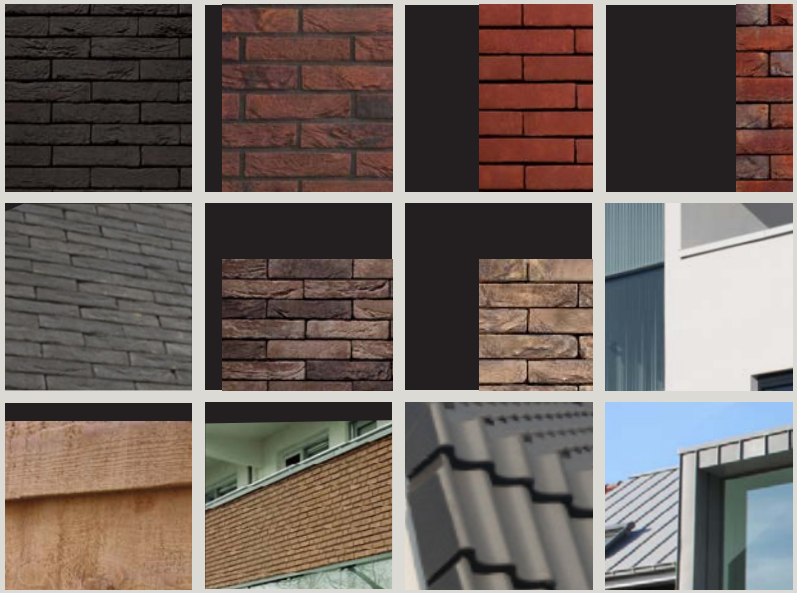
Materialisering en detaillering
Het materiaal en de detaillering van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de eisen die in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan staan. Het betreft baksteen als hoofdmateriaal, binnen de bandbreedte van rood- (donker)bruin - antraciet met eventueel een wit accent.

Parkeren
In totaal zijn 28 appartementen mogelijk. De parkeernorm bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning. per appartement wordt 1 parkeerplaats in de halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. In het openbaar gebied dienen dan nog 8,4 (afgerond 9) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Openbare ruimte
De noord- en westkant rond het appartementencomplex wordt groen ingericht met een eenvoudig voetpad om rond het pand te kunnen lopen. Het is daarbij een uitgangspunt om het bestaande groen tussen het appartement en de noordelijk gelegen watergang te behouden of gelijkwaardig terug aan te planten.
De oost- en zuidzijde maken onderdeel uit van het nieuwe openbaar gebied. Het karakter van het gebied ten oosten van de appartementen werd eerder gezien als achterkant tussen woningen en supermarkt. Met deze nieuwe opzet ontstaat een ruimte die onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied. Dit vraagt echter om een aantrekkelijke inrichting. Daarbij wordt een goede balans gecreëerd tussen verharding en groene elementen. Tot slot wordt aandacht besteed aan verlichting, zichtbaarheid en overzicht. Ruimte voor langzaam en gemotoriseerd verkeer worden door middel van inrichting duidelijk aangegeven.



Gevelopbouw en -geleding



Kleur- en materiaalgebruik

Overige aspecten

Een belangrijk aspect bij deze nieuwe opzet het respecteren van privacy en voorkomen van hinder door bijvoorbeeld geluidoverlast of schaduwhinder. Dit speelt voornamelijk bij de woningen aan De Look, ten noorden van het gebouw.

Privacy en Inkijk

De vraag in hoeverre een nieuwe ontwikkeling in het centrum van een dorp leidt tot een afname van privacy is lastig te beoordelen en vaak subjectief. Binnen de randvoorwaarden die in deze notitie zijn gesteld, is bebouwing mogelijk op minimaal 20,5 m afstand* van de bestaande gevels van de woningen aan De Look. Het geldende bestemmingsplan maakt op die afstand twee lagen met kap mogelijk. De aanwezigheid van privé-tuinen aan het water op zo'n 4 meter uit de tuin van de woningen aan De Look biedt ook weinig privacy, zeker omdat schuttingen langs het water niet logisch zijn. Doordat de zone tussen de nieuwe bebouwing en het water in de nieuwe opzet geen privétuin is, wordt de afstand van de plek waar mensen kunnen verblijven tot de bestaande woningen/tuinen groter (van 6 naar ruim 13 meter).

De nieuwe bebouwing wordt 3 lagen met kap op een plint van 1,5 meter. Door de oriëntatie van de appartementen en plaatsing van balkons wordt direct inkijk zo veel mogelijk vermeden. De woonkamers en woonkamerbalkons zijn niet direct gericht op de achtererven van de woningen aan De Look. De afstand tot de woonbestemmingen aan de Dijkshoornseweg bedraagt ruim 30 meter.
Raamopeningen in de noordgevel worden beperkt. Ten aanzien van inkijk op de percelen aan De Look kan worden gesteld dat de aanwezigheid van ramen op de 1e, 2e en 3e verdieping vrijwel gelijk is aan de situatie conform bestemmingsplan, waarbij vanuit de slaapkamer en zolder (met eventuele dakkapel) eveneens zicht op de betreffende percelen aanwezig is. Daarmee is inbreuk op privacy door inkijk niet wezenlijk anders dan elders in dicht bebouwde gebieden zoals het centrum van Den Hoorn.

Schaduwhinder

De nieuw voorgestelde bebouwing wordt hoger dan de bebouwing die op grond van het bestemmingsplan nu is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bebouwing in 3,5 lagen met kap passend in een dorpscentrum. De hoogte komt overeen met andere panden in het centrum en sluit aan op de goothoogte van 10 meter die in het centrum op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Wél kan een grotere hoogte leiden tot schaduwhinder. Om eventuele schaduwhinder te beperken wordt tot de woningen aan De Look een afstand aangehouden van 20,5 meter. Extra schaduw wordt veroorzaakt door de grotere bouwhoogte. De goothoogte is 4,5 meter hoger en de bouwhoogte bedraagt 3 meter meer dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Uit een bezonningsstudie (bijlage 2) blijkt dat de grotere volumes op de maatgevende momenten (21 maart en 21 juni) leiden tot een zeer beperkte toename van schaduw in het achterste deel van de de achtertuin van de woningen aan De Look.

Deze toename blijft beperkt tot de achterste meters van de tuinen en tot enkele uren per dag. Op de achtergevel van de woningen is schaduwwerking niet aanwezig. Hiermee kan worden gesteld dat de nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige toename aan schaduw op de percelen aan De Look en niet op de gevel (op de genoemde maatgevende dagen). In de zomerperiode is de schaduwwerking nog minder doordat de zon hoger staat en de schaduw minder ver in de tuin rijkt. Overigens wordt opgemerkt dat bij bezonningsstudie de beplanting buiten beschouwing is gelaten.
Ten aanzien van de woningen aan de Lookwatering is te zien dat de schaduw op de getoonde tijdstippen niet tot de overzijde van het water reikt. In de ochtend om 09:00, wanneer de zon lager staat, is het schaduwvlak wel groter, maar reikt de schaduw niet tot de gevels van de woningen aan de Lookwatering.

Voor de woningen aan de Dijkshoornseweg zal de schaduwhinder alleen in maart en september aan het einde van de middag toenemen, hoewel om 18:00 ook in de bestemmingsplansituatie al sprake is van schaduwwerking van de bebouwing.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van onevenredige hinder of ernstige aantasting van het woon- en leefgenot.
De afbeeldingen hieronder tonen de situatie op 21 maart. De complete bezonningsstudie is opgenomen als afzonderlijke bijlage.



▲ Schaduwhinder op 21 maart v.l.n.r grondgebonden woningen (BP) om 12.00, grondgebonden woningen (BP) om 15.00, Appartementen om 12.00, Appartementen om 15.00

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

LOCATIE PLUS SUPERMARKT

De locatie van de bestaande PLUS-supermarkt in het complex Leeuwenberg op de hoek van de Dijkshoornseweg en Prinses Beatrixstraat is in 2022 binnen de huidige mogelijkheden met 97 m2 uitgebreidt. De wens bestaat om nog eens 180 m2 extra winkelruimte te realiseren.

Bij de recente uitbreiding is de gevel van de supermarkt gelijk getrokken met die van de gevels van de bovenliggende woningen en is de overdekte ruimte tussen de gevel en stoep bij de winkel getrokken. Het resultaat is een strakke(re) rooilijn, die de openbare ruimte sterker begeleidt. Aan de oostzijde van het pand wordt deze rooilijn onderbroken door de tussenruimte tussen het complex Leeuwenberg en de achterzijde van de bebouwing aan het Koningin Julianaplein.

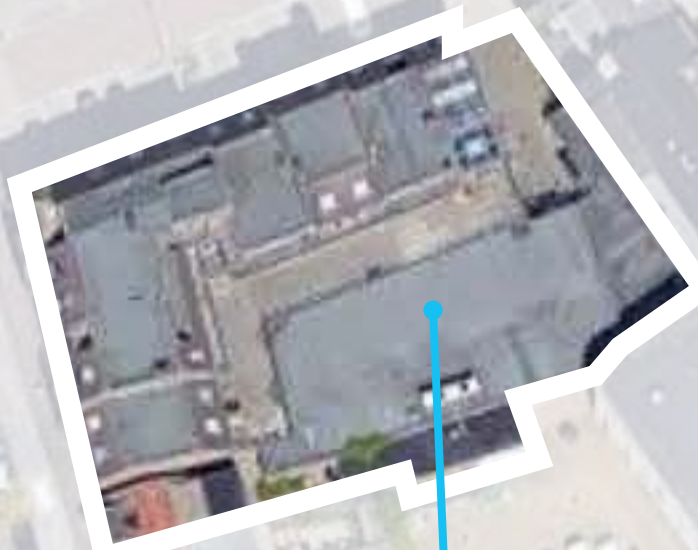
De nieuwe ruimte wordt gebruikt voor het magazijn en de bevoorrading daarvan en voor de bergingen van de woningen van het complex. Er is sprake van een donker en onprettige ruimte.

Door deze ruimte inclusief de bergingen bij de supermarkt te trekken ontstaat aan de Prinses Beatrix een doorlopende gevelwand.

Het nieuwe geveldeel kan een tweede entree naar de appartementen bieden. Via een trap en/of lift kan het dak van de supermarkt worden bereikt waar tevens ruimte aanwezig is om nieuwe bergingen te realiseren.

Hoewel de impact op de openbare ruimte beperkt is tot het nieuwe stuk gevel van circa 6 meter, worden wel enkele randvoorwaarden en richtlijnen meegegeven.

locatie van de PLUS supermarkt in het complex Leeuwenberg



PLUS supermarkt







Hieronder wordt kort ingegaan op de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsaspecten:

Situering en omgeving
Het nieuwe bouwvolume ligt enigszins terug ten opzichte van het hoofdvolume van Leeuwenberg, zodat de nieuwe gevel uitkomt op de bestaande zij-uitgang van de slijterij aan het Koningin Julianaplein.

Bouwmassa
De bouwmassa is beperkt tot 1 bouwlaag met kap (aansluitend in hoogte op de eerste bouwlaag van Leeuwenberg. Een kleine opbouw (zorgt voor toegang tot het dak van de supermarkt. De opbouw en de nieuwe bergingen op het achterste deel van het dakvlak vormen een tweede bouwlaag. Daarmee is de totale hoogte van de opbouwen en bergingen ruim lager dan het complex met woningen.

Gevelopbouw
De gevel volgt de opbouw en de indeling van de bestaande bebouwing.

Materialisatie en detaillering
De gevel van de uitbouw op de begane grond sluit in materiaal en detaillering aan op de bestaande bakstenen gevel van Leeuwenberg. De opbouw voor de entree van het dak kan in die stijl worden meeontworpen of een een eigen glazen of houtachtige uitstraling krijgen die aansluiting zoekt op de nieuwe bergingen op de achterzijde van het dak.

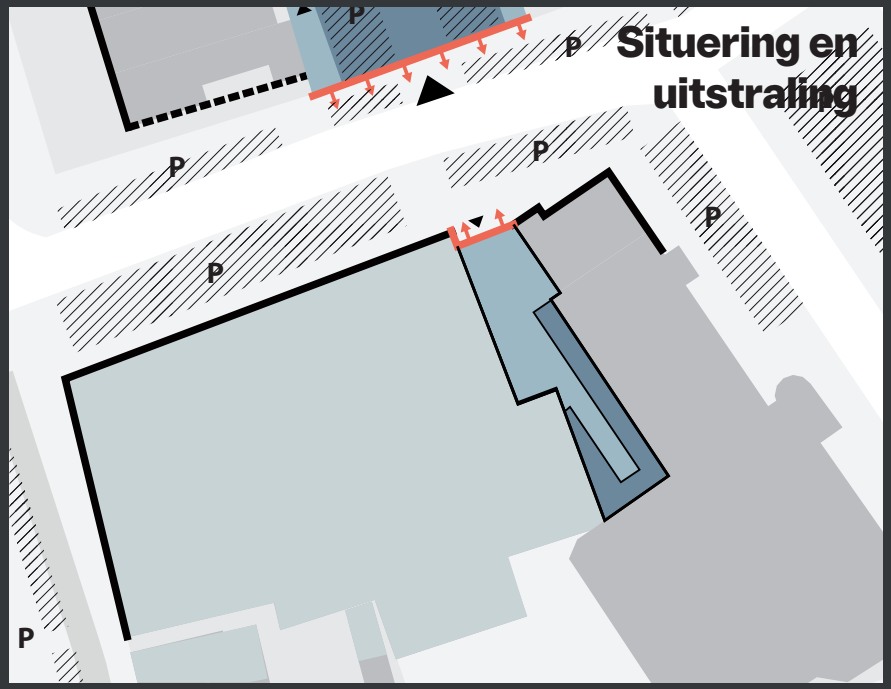
Parkeren
Voor de uitbreiding van 180 m2 zijn 3,0 parkeerplaatsen per 100 m2 nodig. Dit komt op 5,4 parkeerplaatsen (afgerond 6 parkeerplaatsen).
Door de uitbreiding vervallen de drie extra parkeerplaatsen die bij de uitbreiding in 2022 zijn gerealiseerd.

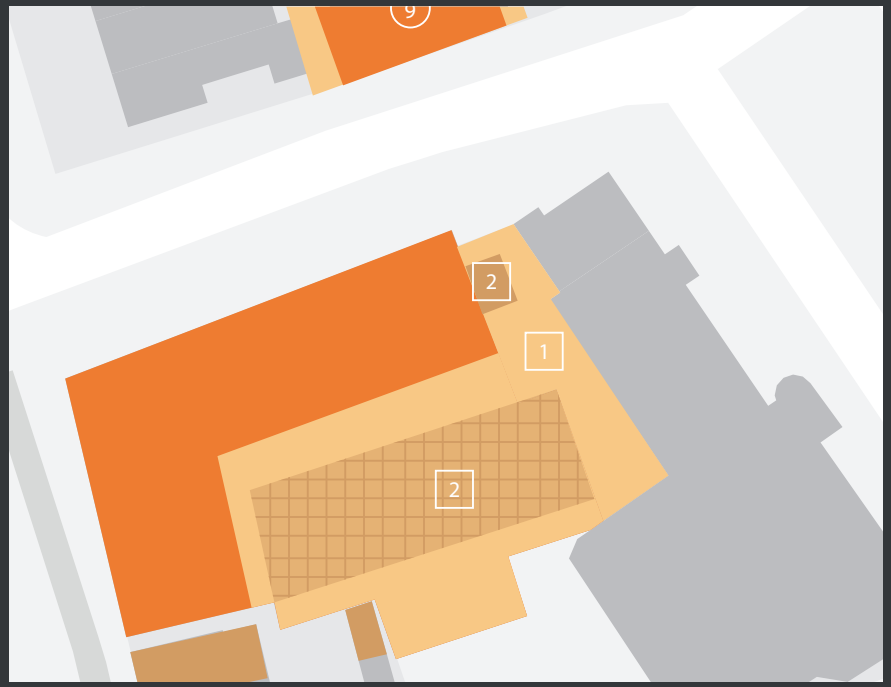
De totale parkeeropgave komt daarmee uit op 9 parkeerplekken.

Openbare ruimte
De ontwikkeling heeft geen directe betrekking op de openbare ruimte. De buitenruimte (langsparkeervakken en trottoir) aan de Prinses Beatrixstraat dienen integraal te worden heringericht.

Het dak waar de bergingen op worden geplaatst zal intensiever worden gebruikt door de bewoners. Om van deze ruimte een prettiger verblijfsgebied te maken is een groene inrichting wenselijk, waardoor meer sprake is van een daktuin.

Privacy
Er zijn geen gevolgen voor privacy. Het dak van de uitbouw is beperkt toegankelijk om de nieuwe bergingen op het dak te kunnen bereiken vanaf de entree aan de straatzijde. De afstand van deze buitenruimte op het dak tot aan het dakterras van de bedrijfswoning aan het Koningin Julianaplein 1, bedraagt meer dan de wettelijke benodigde 2 meter. Daarbij komt dat de buitenruimte alleen niet als prive-buitenruimte wordt gebruikt en alleen voor het bereiken van de bergingen en woningen. Desondanks is het wenselijk om te inkijk richting de woning vanuit de liftopbouw te beperken.





Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

LOCATIE PRINSES BEATRISSTRAAT 1

De locatie aan de Prinses Beatrixlaan 1 wordt momenteel gekenmerkt door het Groene Kruisgebouw dat enigszins verloren aan de straat staat. Het gebouwtje in 1 bouwlaag valt enigszins weg tegen de omgeving waar twee tot drie bouwlagen met kap de toon voeren.

De locatie biedt ruimte aan een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Vanwege de parkeerdruk in het centrum dient op eigen terrein geparkeerd te worden, onder het gebouw. Dit kan ondergronds of op maaiveld, waarbij de woningen worden opgetild en in twee bouwlagen boven een parkeervoorziening liggen.

Bij herontwikkeling van de locatie is het van belang dat de nieuwbouw zich voegt in het stedenbouwkundig weefsel en in de nieuwe situatie een sterkere begeleiding van de Prinses Beatrixstraat vormt en tegenwicht biedt aan het hogere complex Leeuwenberg aan de overzijde.

In deze paragraaf worden stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitrichtlijnen gegeven.

Achtereenvolgens komen de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- situering en omgeving;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materialisatie en detaillering;
- parkeren;
- openbare ruimte;
- privacy

Situering en omgeving

Het nieuwe bouwvolume volgt de bestaande rooilijn van het bestaande pand. Het hoofdvolume van het complex houdt op de begane grond de maximale grenzen van het perceel aan, conform het geldende bestemmingsplan.
In de uitwerking wordt nader gekeken naar de exacte positionering van de bebouwing in relatie tot een goede inrichting van de openbare ruimte.

locatie van het Groene Kruisgebouw aan de Prinses Beatrixstraat 1









Op de verdiepingen bijft het hoofdvolume tenminste 2 meter uit de perceelsgrens. Trappenhuizen en galerijen mogen wel in deze zone worden gerealiseerd.

Bouwmassa

Een bouwmassa met een bouwhoogte van 9 meter (3 bouwlagen) is mogelijk, op twee meter uit de perceelsgrens. Deze hoogte sluit aan op de aangrenzende woningen (drie bouwlagen) en kan bestaan uit twee lagen met kap of drie volledige bouwlagen.
De woningen worden gerealiseerd in de bovenste twee bouwlagen boven een parkeerplaats op maaiveld. De parkeerplaats wordt door middel van een gevelwand aan het zicht onttrokken.

Gevelopbouw

De gevelopbouw kan zowel horizontaal als verticaal zijn. Een horizontale lijnvoering draagt sterker bij aan de gewenste begeleiding van de Prinses Beatrixstraat en heeft een lichte voorkeur. De gevelopbouw hangt ook af van de keuze om de begane grondlaag onderdeel te laten zijn van de bebouwing (drie bouwlagen met inpandig parkeren) of wordt gekozen voor een parkeerlaag met bovenbouw.

Materialisatie en detaillering

Indien gekozen wordt voor een pand in drie bouwlagen, is een traditionele bakstenen architectuur wenselijk. Als de woningen in twee lagen boven de parkeerplaasten worden gerealiseerd ontstaat meer afstand tot het maaiveld. Op maaiveldniveau kan dan voor een andere uitstraling worden gekozen om het parkeren af te schermen van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door een gemetselde muur, een houten wand of een begroeid scherm. De bebouwing in de twee lagen daarboven kan in dat geval zowel uit baksteen als uit modernere materialen bestaan (stukwerk, plaatwerk, glas, staal hout).De detaillering sluit aan op de gevelopbouw en ondersteund de gewenste lijnvoering.

Parkeren

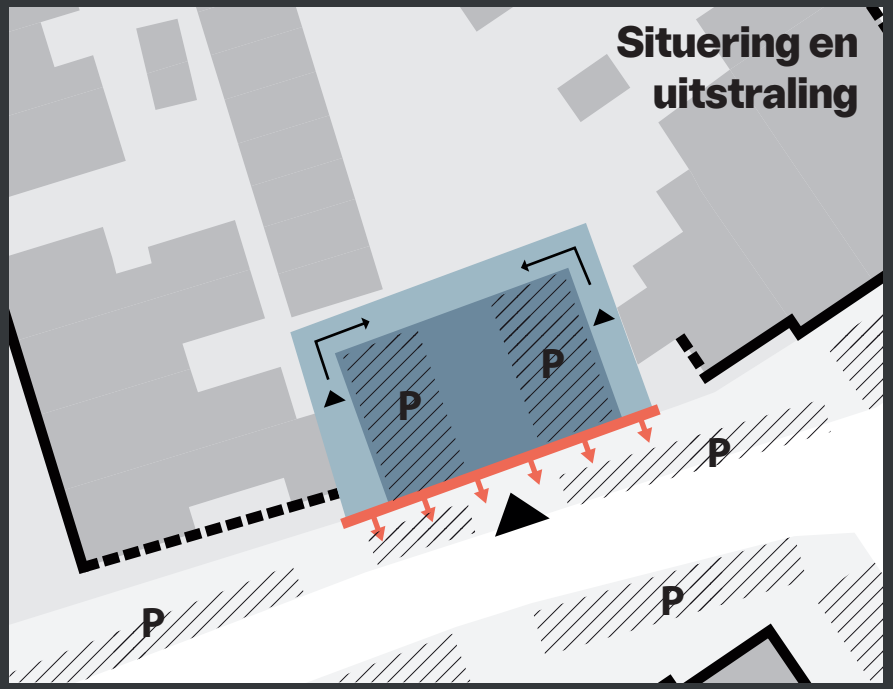
Vooralsnog wordt uitgegaan van 6 kleine appartementen van minder dan 50 m2. Hiervoor geldt een norm van 0,8 parkeerplaats per woning. Daarmee moet de parkeervoorziening in ieder geval ruimte bieden aan 6 x 0,8 = 4,8 of afgerond 5 parkeerplaatsen. Op basis van de footprint van het gebouw kunnen bij maaiveldparkeren 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee kan de locatie bijdragen aan het oplossen van de parkeerdruk in het centrum, waaronder de extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor de supermarktuitbreiding. Wel zullen door de benodigde entree naar de parkeerplekken in of onder het gebouw twee parkeerplaatsen aan de Prinses Beatrixstraat komen te vervallen. Deze worden in principe met de overmaat aan parkeren op de locatie gecompenseerd.

Openbare ruimte

De ontwikkeling heeft geen directe betrekking op de openbare ruimte. De buitenruimte (langsparkeervakken en trottoir) aan de Prinses Beatrixstraat dienen integraal te worden heringericht. Een goede aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte is van belang, zeker indien sprake is van maaiveldparkeren onder de appartementen.

Privacy

In verband met privacy en inkijk op de omliggende percelen dienen ramen en andere gevelopeningen op tenminste 2 meter afstand van de perceelcgrens te liggen. Deze afstand geldt niet voor de verkeersruimten om de woningen te ontsluiten.





Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

Door Royal Haskoning DHV is een notitie opgesteld waarin de parkeerbehoeffte van de voorgaande drie ontwikkelingen in beeld is gebracht en is afgezet tegen de parkeerbehoefte zoals deze in bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016” is vastgelegd.

Uit de notitie blijkt dat voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte. Daarbij is gerekend op basis van de parkeernormennota Midden Delfland 2020. Kort samengevat komt de invulling van het parkeren neer op:

Uitbreiding PLUS-Supermarkt
- Geen nieuwe parkeerplaatsen
- Een behoefte van 6 parkeerplaatsen
- Compensatie van 3 parkeerplaatsen

Conclusie: 9 parkeerplaatsen tekort

Groene Kruisgebouw
- 10 nieuwe parkeerplaatsen
- Afname van 4 parkeerplaatsen huidig gebruik
- Een behoefte van 5 parkeerplaatsen
- Compensatie van 2 parkeerplaatsen

Conclusie: 7 parkeerplaatsen extra

Appartementen Oude Meelfabriek
- 28 parkeerplaatsen in kelder
- 9 parkeerplaatsen in openbare ruimte
- Vervallen parkeerbehoefte 13 grondgebonden woningen conlusie: 20 parkeerplaatsen

Conclusie: 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Dubbelgebruik
Uit de berekening met dubbelgebruik van alle ontwikkelingen in het centrum blijkt dat per saldo 6 tot 7 parkeerplaatsen meer dan noodzakelijk worden gerealiseerd. Daarmee is de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen voldoende onderbouwd.

Wel is het van belang te zorgen dat de ontwikkelingen elkaar in een juiste volgorde opvolgen, om te zorgen dat er altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitrichtlijnen

ANALYSE BOUWHOOGTES

Het centrum van Den Hoorn bestaat uit een grote verscheidenheid aan gebouwen. De bebouwing in het centrum (langs de Dijkshoornseweg, de Prinses Beatrixstraat en het Koningin Julianaplein) wisselt van 1 bouwlaag met kap tot drie bouwlagen met kap. Hoog en laag wisselt elkaar af.

In het bestemmingsplan Centrum Den Hoorn uit 2013 zijn maximum goothoogtes voor bebouwing opgenomen. Daarbij is gekozen om de niet-woonfuncties rond de Dijkshoornseweg, de Prinses Beatrixstraat en de Hoornsewal (A) flexibel te bestemmen en een maximale goothoogte van 10 meter toe te kennen. De overige panden in het centrum hebben een lagere goothoogte van 4 (maatschappelijke functies) of 6 meter (grondgebonden woningen). Op twee plekken maakt het bestemmingsplan hogere bebouwing mogelijk voor bedrijfspanden. De oude Meelfabriek (B) kende een hoogte van goothoogte 13 meter en de driekhoek (C) tussen Woudseweg, Rijksstraatweg en Kickertkade een goothoogte van 15 m. Hoewel er vaak geen bouwhoogte is opgenomen, wordt deze feitelijk beperkt door de kaphelling van 30 tot 60 graden. Op meerdere plekken in het centrum van Den Hoorn komen echter andere dakvormen en dakhellingen voor. Bij appartementencomplexen waar in de kaplaag een woonruimte aanwezig is, is vaak sprake van een iets steilere kap met dakkappellen of dakuitbouwen zoals bij het onlangs gerealiseerde complex Julianahof. (D)

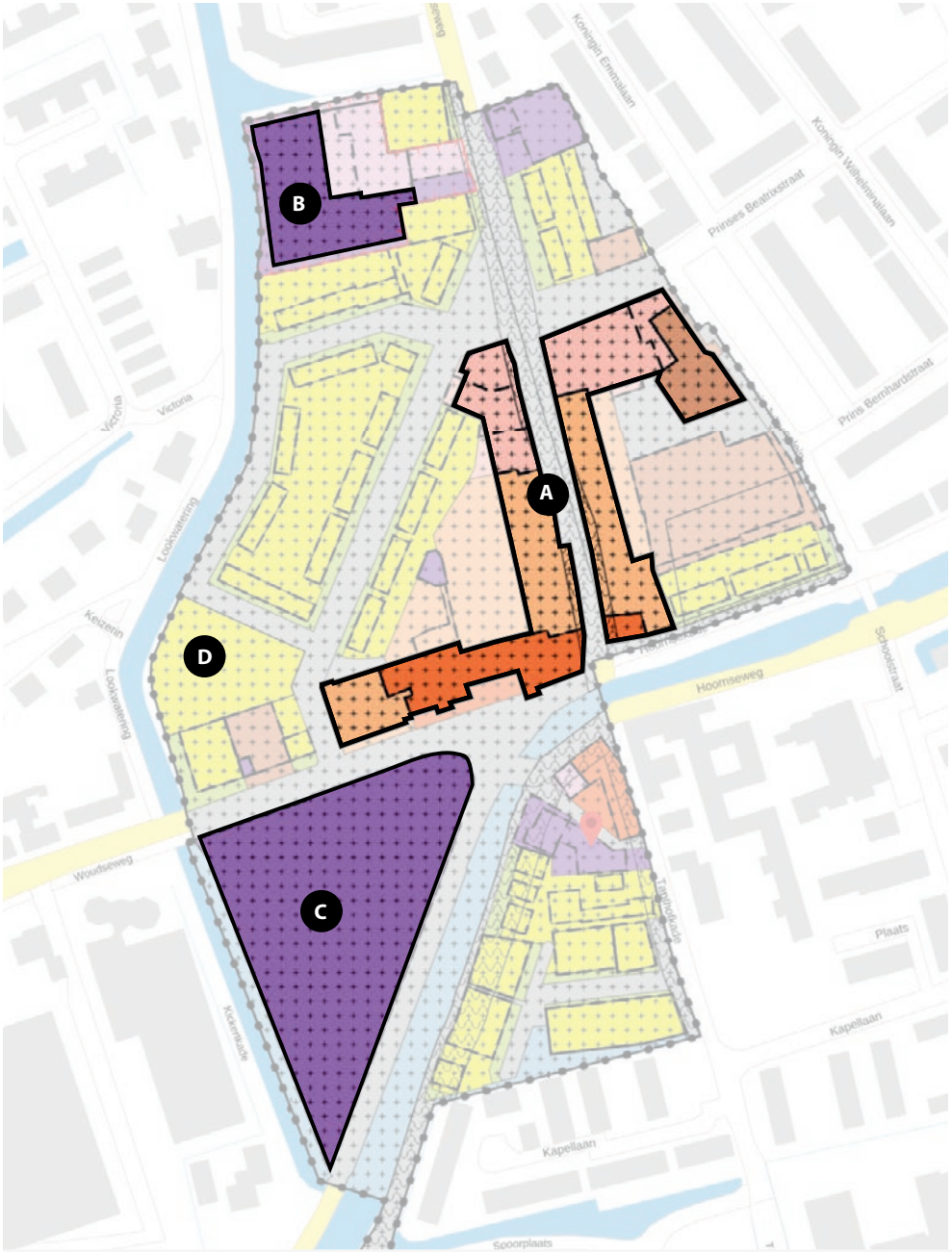
In 2016 is bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn vastgesteld. In dit plan is voor de grondgebonden woningen een goothoogte van 6 meter opgenomen, gelijk aan de goothoogte voor grondgebonden woningen in de rest van het centrum.

Voor de invulling van de locatie Oude Meelfabriek wordt in dit stedenbouwkundig kader een goothoogte van 10,5 meter voorgesteld. Wel geldt een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de toegestane goothoogte van onder andere het appartementencomplex Leeuwenberg (10m goothoogte) en het toekomstige supermarktpand van Jumbo met bovengelegen appartementen (10m goothoogte en 12m bouwhoogte)

De 0,5 meter extra is noodzakelijk om de verdiepte parkeerkelder te realiseren en wordt niet gezien als significante afwijking. De hoogte op deze locatie is bovendien nog steeds lager dan de oorspronkelijke bebouwing van de meelfabriek.

Voor de ontwikkeling op de locatie Prinses Beatrixstraat wordt met drie bouwlagen eveneens aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving.

De bergingen op het dak van de PLUS-supermarkt blijven binnen de contouren van het bestemmingsplan.



Analyse bouwhoogtes Centrum Den Hoorn