

Stedenbouwkundige uitgangspunten Knarrenhof

Locatie Dovenetel

1. Programma

- 28 woningen in een hofvorm;
- Er wordt ingezet op de woningtypologie appartementen;
- De verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn is van toepassing;
- Drie typen woningen met verschillende beukmaat: 6,30m., 7,20m. en 8,40m. met een diepte van 10,60m;
- De verdeling goedkoop (6,30m.), midden (7,20m.) en duur (8,40m.) is 30%-40%-30%. Dit komt neer op 9 goedkoop, 10 midden en 9 duur;
- Bergingen in bouwmasse;
- Gezamenlijk ruimte (Hofhuis) voor activiteiten in bouwmasse, grootte ca. 4m² per woning (112m² totaal);
- Boosterstalling inclusief fietsen, 50m² in totaal;
- Een semi openbaar, gezamenlijke hof aan de binnenzijde (zon georiënteerd);
- Kleine private buitenruimte/terras in het hof aan de binnenzijde (verkoop/eigengrond);
- De parkeernormen zijn 1,5 voor sociale huurwoningen, 1,3 voor goedkope en middendure appartementen en 1,7 voor dure appartementen. Dit komt op een totaal uit van 42 parkeerplaatsen. In de directe omgeving op een acceptabele loopafstand van 100 meter is een overschot van 26 parkeerplaatsen. In het plan moeten 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Door het inzetten op het concept deelauto's kunnen er eventueel 8 parkeerplaatsen minder worden gerealiseerd. Dit komt neer op 8 parkeerplaatsen definitief plaatsen, 8 parkeerplaatsen reserveren binnen het plan.

2. Inpassing binnen het gebied

- Het bestaande appartementencomplex van Intermaris betrekken in het plan en onderdeel maken van het hof;
- De Natuurspeeltuin Risdam betrekken in het plan;
- De bebouwing is zodanig mogelijk georiënteerd op de Natuurspeeltuin Risdam en de doorgaande fietsroute;
- Entrees woningen en ontsluiting aan de openbare ruimte (buitenzijde);
- Actieve plinten naar de openbare ruimte voor goede interactie tussen binnen- en buitenruimte;
- Behouden van water- en groenstructuren inclusief de elzenhagen;
- De bebouwing is zoveel mogelijk ingepast in een groene parkachtige setting;
- De huidige voetgangers verbindingen optimaliseren (noord-zuid en oost-west) en aansluiten op de wandelpaden van de Natuurspeeltuin Risdam;
- Inrichting van groene openbare ruimte dient op elkaar aangesloten te worden en van hoogwaardige kwaliteit.
- Inzetten op een samenhangende compositie door gebruik van materialen, kleuren en texturen in openbare ruimte.

3. Massa

- Collectief appartementen complex;
- Laagbouw tot maximaal 3 bouwlagen;
- Aflopende bouwhoogte richting de westzijde van het plangebied;
- De maximale bouwhoogte aan de westzijde is twee bouwlagen (tot 6m);
- De maximale bouwhoogte aan de oostzijde is drie bouwlagen (tot 9m);
- Bebouwing zodanig positioneren dat er optimale bezonning plaats vindt;
- Er dient een eenheid in dakvormen gevormd te worden met het bestaande jongeren complex, incidentele afwisseling of verbijzonderingen worden aangemoedigd.