

Afspraken/ vragen en antwoorden vanuit overleg 22/11

#231221

Aanpassingen in presentatie

- omschrijving 'plan buurt' wordt aangepast naar 'door STED gemodificeerd plan van de buurt'.
- intekenen woning De heer Zonneveldt en aangeven afmetingen tot plan De Vrijheid (Inmiddels aangepast en aangeleverd)

Parkeernorm

Afgesproken is dat de gemeente een overzicht van de parkeernorm toestuur waarbij een vergelijk wordt gemaakt tussen De Vrijheid en het Holenkwartier.

De totstandkoming van de parkeernormen is als volgt.

De geldende parkeernorm voor het Holenkwartier is opgenomen in het bestemmingsplan Holenkwartier. De Vrijheid maakt daar geen onderdeel van uit. Voor De Vrijheid is de parkeernorm bepaald op basis van het onherroepelijke Paraplubestemmingsplan Parkeren, laden & lossen (vastgesteld 13 november 2018).

In de tabel is een vergelijking gemaakt tussen de parkeernormen voor Holenkwartier en De Vrijheid. Daarbij moet worden opgemerkt dat de categorieën, zoals gehanteerd bij het Holenkwartier niet overeenkomen met de categorieën uit het nu geldende paraplubestemmingsplan parkeren, laden & lossen.

Parkeernormen Holenkwartier versus parkeernormen paraplubestemmingsplan				Deze wijk ligt in : schil / middenlaag	
Type woning Holenkwartier	Type woning De Vrijheid	bvo*	typologie volgens CROW	Holenkwartier bestemmingsplan parkeernorm per woning incl. 0,3 bezoekersparkeren	De Vrijheid paraplubestemmingsplan parkeernorm per woning incl. 0,3 bezoekersparkeren
sociale huurwoning		nvt	sociale huur	1,3	1,1
	Etage sociale koop	<60	koop etage goedkoop	1,3	1,1
Loft-appartement		50-80	koop etage goedkoop	1,3	1,1
	Etage midden duur	60-120	koop etage middel	1,5	1,3
	etage duur	>120	koop etage duur	1,6	1,4
Etage duur		110-150	koop etage duur	1,6	1,4

* bvo = bruto vloet oppervlakt in m²

maximale loopafstand van woning naar parkeerplek is 100 meter
bij Holenkwartier hebben alle woningen 1 parkeerplaats in de parkeergarage

Uit het overzicht blijkt dat de parkeernormen niet goed vergelijkbaar zijn o.b.v. de bruto vloer oppervlakte (bvo). Voor de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Parkeren, laden & lossen werd uitgegaan van andere bvo's. Een vergelijk voor de parkeernormen kan daarom het beste worden gemaakt op basis van het bezoekers parkeren, aangezien dit in de openbare ruimte op maaiveld plaatsvindt. In het overzicht is terug te vinden dat het bezoekers parkeren in beide plannen is vastgesteld op 0,3 parkeerplaats per woning. Het bewoners parkeren vindt in beide plannen gebouwd/ondergronds plaats en heeft daarmee geen effect op de openbare ruimte.

Doelgroepenbeleid

Vraag: Is de toewijzing -door STED- in overeenstemming met het doelgroepenbeleid? Door wie wordt dat getoetst?

Antwoord: De gemeente toetst of de inkomens van de goedkope koop voldoen aan de voorwaarden. Er geldt voor de goedkope koop ook een inkomenstoets:

- De doelgroep voor sociale koopwoningen (tot 200.000) zijn huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,2 keer de DAEB-norm.
- Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment (tot 900) als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder b worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
- Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het hoge lage segment (tot 1100) als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder c worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen vanaf 1,5 keer de DAEB-norm

Vraag: Dus daarmee verdwijnt het doelgroepenbeleid?

[Afgesproken is dat de gemeente dit nagaat. Hetzelfde geldt voor de afspraken en mogelijkheden rond een speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.]

Nee, de doelgroepenverordening verdwijnt niet, de initiatiefnemer moet zich aan de verordening houden met de daarbij behorende afspraken. Dit is door de raad vastgesteld en zullen we verankeren in de anterieure overeenkomst en bestemmingsplan.

De sociale koop heeft een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit staat ook in de doelgroepenverordening. Daarnaast onderzoekt de gemeente of er ook voor de andere categorieën een zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden. Dat geldt voor alle nieuwbouw in Hoorn. Daarover zullen in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer.

Woninggrootte Holenkwartier

Vraag: Er wordt gezegd dat de gemiddelde woning in het Holenkwartier 150 m² is, klopt dat? STED geeft aan dat de gemiddelde woning in De Vrijheid circa 70 m² gbo is.

De gemeente zal nagaan wat de gemiddelde woninggrootte in het Holenkwartier is.

Stedenbouwkundige passage

[Afgesproken is dat de gemeente de passage over stedenbouw opzoekt, naar aanleiding van de opmerking van STED dat het hoogteaccent in het plan nodig is vanuit stedenbouwkundig perspectief].

Bron: Nota van uitgangspunten De Vrijheid Hoorn, vastgesteld op 12 januari 2021 door het college van B&W gemeente Hoorn

3.1. Stedenbouw

Gebiedsbeschrijving

De locatie wordt begrensd door wegen, paden en de spoorlijn. Het terrein kan daardoor gezien worden als stedelijk bouwblok.

Het Wilhelminapark met sportpark Always Forward zorgt voor een aantrekkelijk groengebied met daaromheen vrijstaande villa's. Samen met de Sportlaan, Emmalaan, Nassau Dillenburgstraat, Juliana van Stolberglaan en de Willem de Zwijgerlaan vormt dit een rijk en lommerrijk woonmilieu van vrijstaande huizen in het groen.

Aan de oost- en noordzijde liggen de Provincialeweg en de spoorlijn van Hoorn-Enkhuizen, deze zijn anders van schaal.

Het aangrenzende plan Holenkwartier, gaat uit van stedelijke wonen en werken met een combinatie van appartementen en stedelijke woningen. Het gebied heeft een hoge dichtheid en gaat uit van een opzet van bouwblokken met een diversiteit aan woningtypologieën. Aan de zijde van het plangebied heeft het Holenkwartier een beperkte maat en schaal van kleinschalige bouwblokken met individuele woningen en appartementen .

In het plan Holenkwartier zijn intensiteit en hoogteverloop zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij de opbouw aan de zijde van het spoor en de Provincialeweg grootschaliger is dan aan de zijde van de Holenweg en de woonwijk. Het hoogteverloop loopt uiteen van 14 tot 20 meter (4 tot 7 lagen) aan de zijde van de Provincialeweg tot 11 en 13 meter (3 tot 5 lagen) aan de zijde van de Holenweg. Het hoogteaccent staat aan de zuidoostzijde van het plangebied aan de kant van de Provincialeweg met een maximale bouwhoogte van 45 meter (15 lagen).

De ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid voegt zich in de omgeving en sluit aan op de ontwikkeling van het Holenkwartier, niet alleen in ruimtelijke opzet maar ook in architectuur en kwaliteit van de openbare ruimte.

Bouwhoogte

- De bouwblokken bouwen in hoogte af naar de bestaande wijk (van 6 lagen aan de zijde van de Provincialeweg en het spoor naar 4 lagen aan de zijde van de wijk en de Holenweg).
- Een stedenbouwkundig accent is mogelijk op de hoek aan de zijde Provincialeweg en het spoor maar is ondergeschikt (maximaal 32 meter) aan het accent van het Hokenkwartier (45 meter)

