

Aanvulling Nota van uitgangspunten Oude hockeyvelden Nieuwe Steen

Projectteam Oude Hockeyvelden Nieuwe Steen
1 november 2022



Aanleiding

Vanuit de omgeving van het plan Oude Hockeyvelden komen verschillende signalen dat er zorgen leven over het aantal parkeerplaatsen in het plan. Op maaiveld is er geen ruimte meer voor extra parkeerplaatsen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Stedenbouwkundig kan het plan sterk verbeteren als er minder parkeerplaatsen op maaiveld zijn. Onderzocht is daarom of het mogelijk is om een deel van de parkeerplaatsen in een parkeergarage te realiseren. Zo kunnen er extra parkeerplaatsen worden aangelegd én kan er groen in het gebied worden toegevoegd.

Uit onderzoek is gebleken dat het financieel haalbaar is om een half verdiepte parkeergarage voor 60 parkeerplaatsen in het plan op te nemen. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de kopers en huurders van de middeldure woningen in het plan. Voor de sociale huurwoningen is een gebouwde parkeeroplossing niet binnen de bestaande budgetten haalbaar. De huurders van deze woningen parkeren op maaiveld.

In deze Aanvulling zijn de uitgangspunten voor een half verdiepte parkeergarage, de ligging van de woongebouwen en het woningbouwprogramma opgenomen. De aanvulling is onlosmakelijk verbonden met de Nota van Uitgangspunten die op 26 juli 2022 is vastgesteld door het college.

Tijdens de bespreking van een half verdiepte parkeergarage in de raadscommissie (11 oktober 2022) is de wens uitgesproken dat de woongebouwen ook een groene gevel en een groen dak zouden moeten krijgen. Deze wens is opgenomen in deze Aanvulling Nota van Uitgangspunten.

Half verdiept parkeren

In aanvulling op de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden zal er in het plan een half verdiepte parkeergarage voor 60 parkeerplaatsen worden opgenomen. Op het maaiveld komen 130 openbare parkeerplaatsen.

Deze parkeergarage (inclusief groen dek) steekt maximaal 1,2 m boven het maaiveld uit (ten opzichte van de toegangsweg).

De half verdiepte parkeergarage wordt zorgvuldig in het landschap opgenomen en vormt onderdeel van een openbaar toegankelijk groen gebied.

Boven op de parkeergarage wordt overwegend groen met een padenstructuur aangelegd die aansluit op het omliggende openbare gebied.

Op het maaiveld worden nog 130 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee het aantal parkeerplaatsen op 190 komt (waarvan 60 woninggebonden).

De half verdiepte parkeergarage wordt onder en tussen de woongebouwen ingepast. De entree van de parkeergarage sluit aan op de lange weg die langs de woongebouwen wordt aangelegd. De exacte locatie van de entree wordt niet vastgelegd en kan in een later stadium worden bepaald door de ontwerper van de woongebouwen en de half verdiepte parkeergarage.

Voor de aanleg van de half verdiepte parkeergarage worden geen extra bomen gekapt.

Ligging woongebouwen

De twee middelste woongebouwen worden omgedraaid en de twee gebouwen achter de Saffier worden maximaal 5 bouwlagen, waarvan een op een half verdiepte onderlaag.

Het woongebouw dat door het omdraaien dicht bij de Saffier staat is slanker en minder hoog dan in de Nota van Uitgangspunten was opgenomen. Dit gebouw heeft een smallere footprint, waardoor deze voor minder schaduwwerking zal zorgen.

Daarnaast is dit gebouw ten opzicht van de Nota van Uitgangspunten nog enkele meters verder noordelijk opgeschoven, waardoor deze verder af komt te liggen van het eerste woongebouw (gezien vanaf het IKEC) en de eengezinswoningen aan de Saffier.

Er wordt bewust voor gekozen om de toegangsweg naar de woningen aan de zijde van de kantoorgebouwen aan de Nieuwe Steen te leggen. Hierdoor ligt de openbare ruimte van de vier

woongebouw mooi in de zon en kunnen de auto's in de schaduw van de bestaande bomenrij worden geparkeerd.

Het draaien van de parkeerplaatsen en de woongebouwen is onderzocht, maar is minder wenselijk. Allereerst zou in dat geval de toegangsweg langer worden. De drie beeldbepalende eiken in het midden van het plangebied zijn behoudenswaardig. De toegangsweg zou daarom om de deze eiken moeten worden gelegd. De weg wordt hierdoor langer en dat gaat ten koste van het oppervlak aan groen. Daarnaast verbetert het uitzicht van de appartementen aan de oostzijde niet, omdat er dan meer zicht is op de parkeerplaatsen en achterzijde van de bestaande kantoorgebouwen aan de Nieuwe Steen.

Door de appartementen te draaien en iets te verschuiven is de schaduwwerking op de woningen aan de Saffier beperkt, is er zoveel mogelijk groen in het plan en ligt het plangebied ruim in de zon.

Woningbouwprogramma

In het plangebied komen 80 sociale huurwoningen en 60 woningen in het middeldure segment. Deze 60 woningen mogen in het middeldure koopsegment worden gerealiseerd, maar het is wenselijk om ook een aantal middeldure huurwoningen te realiseren. In de tender voor de verkoop van de gronden worden ontwikkelaars uitgedaagd om zoveel mogelijk middeldure huurwoningen in het plan op te nemen.

Groene gevels

Groene gevels en groene daken van de woongebouwen zijn wenselijk. Hierdoor is er nog meer ruimte voor groen in het plangebied en met name groene gevels kunnen het uitzicht voor omwonenden op de appartementencomplexen verfraaien. Deze wens wordt opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding: aangepast stedenbouwkundig plan, waarbij een half verdiepte parkeergarage is opgenomen en de middelste woongebouwen zijn omgewisseld.

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl