

Memo

Kometenstraat en bestemmingsplan

Aanleiding

Bewoners van de Kometenstraat hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan Pelmolenpad Prisma. In deze zienswijze geven zij aan dat zij een aan hun straat grenzende groenstrook van 15 meter willen behouden.

Ook is er eerder bij een locatiebezoek overleg geweest met een aantal bewoners. Zij hebben een zes-tal bomen aangewezen die zij graag zouden willen behouden. De gemeente heeft destijds toegezegd de kwaliteit van de bomen te zullen onderzoeken zodat er daarna een zorgvuldige afweging gemaakt kan worden. Hiervoor is in aanloop naar de zienswijze door de gemeente een schets opgesteld die de bewoners hebben bijgevoegd bij hun zienswijze. In de schets loopt de groenstrook over de hele lengte van de Kometenstraat met de intentie de bomen te behouden.

Als vervolg hierop is er op basis van bovengenoemde schets een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor een 6-tal bomen. De BEA geeft aan dat er rond de bomen voldoende ruimte nodig is om deze te behouden er een zeer brede groenstrook nodig is. Om een zorgvuldige keuze te maken is er op basis van het rapport (BEA) een variant op het concept bestemmingsplan uitgewerkt waarin de bomen en het groen behouden kunnen blijven.

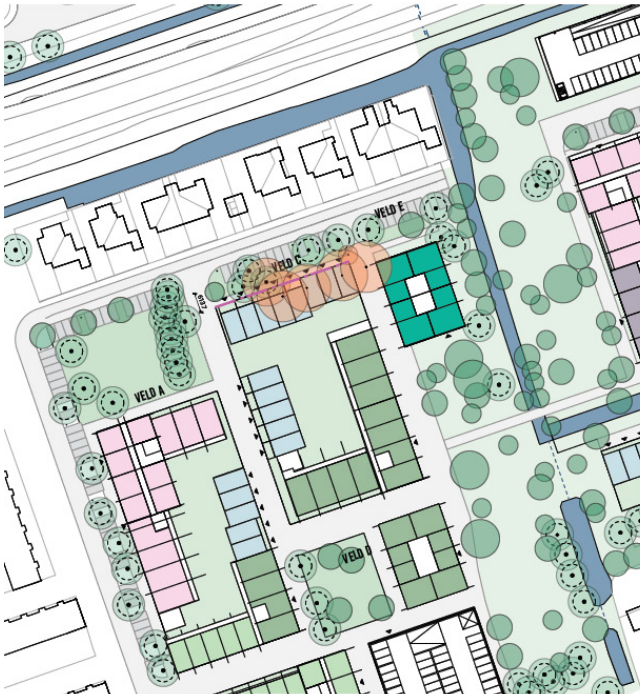
De volgende twee ruimtelijke varianten zijn uitgewerkt en worden voorgelegd voor advies.

- | | |
|-----------|--|
| variant 1 | Conform het vastgestelde concept bestemmingsplan, met een groenstrook van ten minste 4,5 meter en behoud van het bestaande speeltuintje. De overige ruimte is bestemd voor toekomstige woningbouw. |
| variant 2 | Het behouden van de bomen en het groen in een groenstrook van 17 meter. Het toekomstige bouwveld wordt kleiner, het woonprogramma wijzigd en wordt deels gecompenseerd in het appartementenblok op de hoek van de Kometenstraat. |

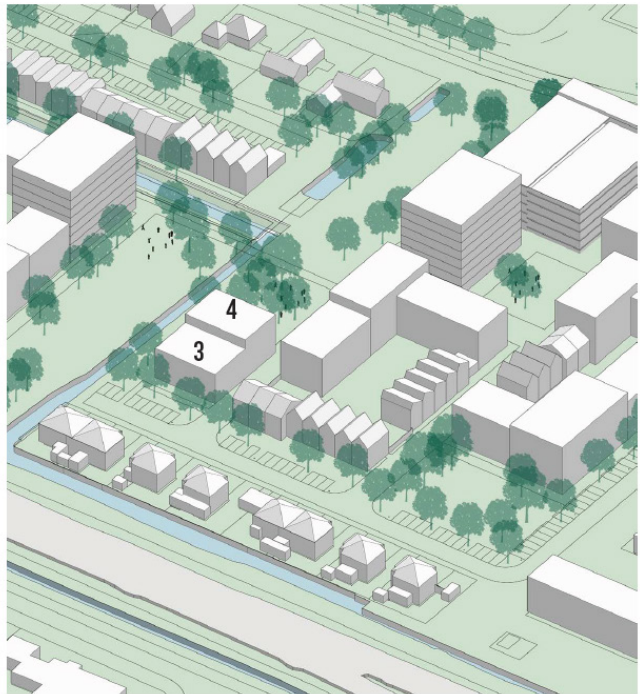
Centrale vraag

Welke variant wordt voorgesteld om als basis te dienen voor het definitief bestemmingsplan en wat zijn daarbij de belangrijkste wegingen?

VARIANT 1 BESTEMMINGSLAN

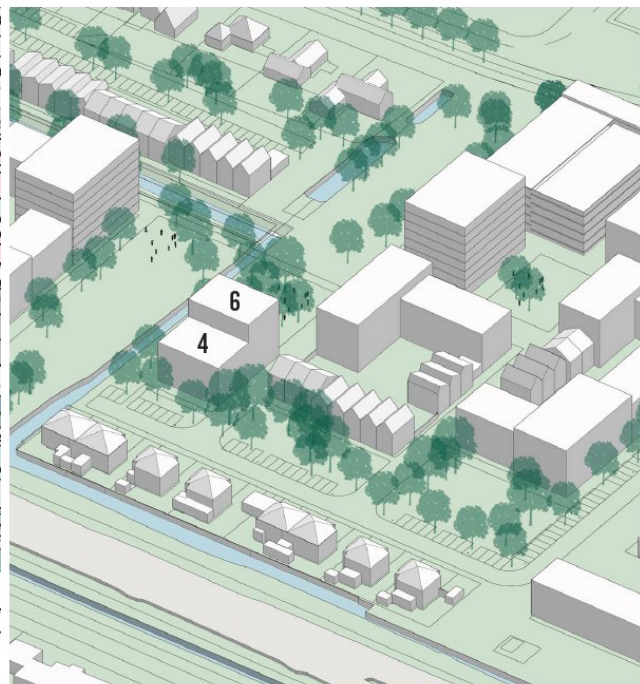
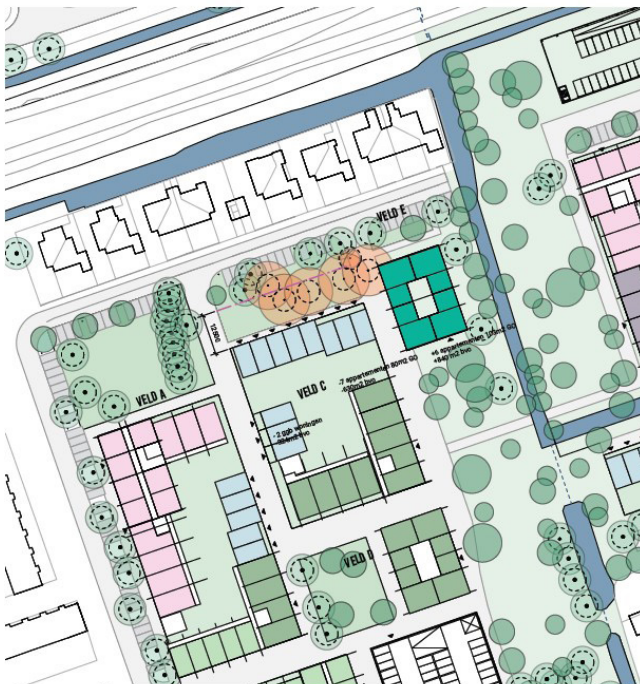


VERKADELING



IMPRESSIE

VARIANT 2



Conclusie

Op basis van een integrale weging wordt voorgesteld vast te houden aan de reeds vastgestelde opzet van het concept bestemmingsplan Pelmolenpad Prisma en geen wijzigingen door te voeren op dit onderdeel.

Wel wordt het belang van voldoende groen en bomen in de straat onderschreven en wordt voorgesteld nieuwe bomen terug te planten in de daarvoor beschikbare groenstrook van ten minste 4,5 meter breed.

Bij de integrale weging is rekening gehouden met de volgende aspecten:

Bomen effect rapportage, participatie, programma, financieel, ruimtelijk, algemeen belang versus privaat belang (bewoners Kometenstraat), proces en planning.

Onderbouwing

Bevindingen Bomeneffectrapportage

Er is een bomeneffectanalyse uitgevoerd voor een 6-tal bomen. Om de bomen te behouden is er vrije ruimte nodig rond de stam van de bomen. Dit betekent dat er een groenstrook van meer dan 15 meter nodig is, namelijk 17 meter. Als er een groenstrook van 17 meter ingepast moet worden in het stedenbouwkundig plan gaat dat ten koste van woningen en uitgeefbaar gebied. Om het tekort aan woonprogramma deels te compenseren is het nodig om de hoogte van het appartementenblok in de Kometenstraat te verhogen. Ook is er minder uitgeefbare grond waardoor dit gevolgen heeft voor de businesscase.

Participatie

Tijdens de participatie hebben de bewoners aangegeven geen hoogbouw grenzend aan de Kometenstraat te willen i.v.m. inkijk in tuin en woning. Om deze reden is tijdens de participatie van het stedenbouwkundig plan de bouwhoogte tegenover de Kometenstraat teruggebracht naar 3 bouwlagen. In variant 2 is het appartementencomplex tegenover de Kometenstraat verhoogd van 3/4 lagen naar 4/6 lagen. Het is de vraag of dit acceptabel is voor de bewoners.

Programma

Om het te kort aan woonprogramma te compenseren is het appartementencomplex op de hoek van de Kometenstraat verhoogd en zijn daar 6 appartementen toegevoegd.

- + 6 appartementen van 103 m² (840 m² BVO meer tov variant 1)

Omdat het bouwveld kleiner wordt heeft variant 2 minder uitgeefbaar gebied en minder woningen ten opzichte van variant 1.

- 2 grondgebonden woningen (324 m² BVO)
- 7 appartementen 80 m² (630 m² BVO)
- 550 m² uitgeefbaar gebied

Eventuele andere opties om programma toe te voegen, door het plan verder verdichten is buiten beschouwing gelaten omdat dit vanuit ruimtelijk perspectief te weinig kwaliteit heeft en niet aansluit bij de wensen van de bewoners van de Kometenstraat. Het toevoegen van nog meer woonprogramma op andere plekken gaat ten koste van grondgebonden woningen waardoor de mix van woning typologieën verloren gaat. Ook staat het haaks het toevoegen van hoogbouw ter plaatste van de hoogste accenten haaks op het hoogbouwbeleid. Dit gebied valt in de hoogbouwvisie onder kleinstedelijk.

Ruimtelijk

Om het te kort aan woonprogramma deels te compenseren is er extra bouwvolume toegevoegd aan het appartementengebouw op de hoek van de Kometenstraat. De bouwhoogte van 3/4 bouwlagen is in variant 2 opgehoogd naar 4-6 bouwlagen. Het toevoegen van extra bouwlagen op deze plek is ruimtelijk goed mogelijk.

Het maken van een toekomstige woonbuurt met veel groen is een kwaliteit die ook in het stedenbouwkundig plan geborgd is. Echter met het inpassen van een groenstrook (variant 2) naast de reeds geplande ruimte voor weg, haaksparkeren en voetpad van de Kometenstraat ontstaat er een hele grote afstand (ca 29 meter) tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw waardoor het plan uiteenvalt en de bestaande woningen geheel los komen te staan van de toekomstige ontwikkeling.

De hoofgedachte van het stedenbouwkundig plan is om duidelijk herkenbare plekken en pleinen te maken verdeeld over het plan. Dit is zo vertaald in het concept bestemmingsplan. Er is gezocht naar een juiste balans tussen openheid van de pleinen (speeltuintje) en meer de besloten groene verbindingen.

Algemeen belang versus privaat belang

Zowel het groen als de hoogteaccenten tot 8 bouwlagen zijn in het stedenbouwkundig plan zorgvuldig verdeeld over het gebied zodat er voor zowel de bestaande, als ook voor de toekomstige bewoners voldoende groen en ruimte aanwezig is.

Proces en planning

Variant 1 is reeds conform het bestaande concept bestemmingsplan waardoor er geen wijzigin-

gen nodig zijn. Variant 2 vraagt om wijzigingen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, het concept bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, de BUCA en de toegekende rijkssubsidie woningbouwimpuls.

Achtergrondinformatie participatie

Op 1 november 2017 heeft de gemeente Hoorn de bewoners van de Kometenstraat uitgenodigd om hun wensen kenbaar te maken ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Pelmolenpad Prisma (deelgebied van poort van Hoorn).

De bewoners hebben per brief 3 punten meegegeven om prettig te kunnen blijven wonen.

1. Behoud van de doodlopende straat, geen doorgaand verkeer aub.
2. Behoud van het vleermuizenbos, de speeltuin en het sportveldje.
3. Geen hoogbouw grenzend aan de kometenstraat i.v.m. inkijk in tuin en woning.

Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er rekening gehouden met de verkeersontsluiting en de wens om geen hoogbouw tegenover de bestaande woningen te realiseren. Daarmee is tegemoet gekomen aan punt 1 en 3. Ook is het bestaande speeltuintje (punt 2) behouden. Het behoud van het vleermuizenbos en het sportveldje zijn grote ruimtevragers. Tijdens de planontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen maar om ook voldoende ruimte te houden voor gebiedsontwikkeling is hier een integrale afweging gemaakt. De groenstrook van 15 meter breed is teruggebracht naar een breedte van 4,5 meter breed.

In het participatietraject van het concept bestemmingsplan voor Pelmolenpad prisma zijn er meerdere locatiebezoeken geweest en is er door de bewoners aangegeven dat zij het behoud van een zestal volwassen bomen die in de groenstrook staan belangrijk vonden. Er is met de bewoners afgesproken onderzoek te doen naar de kwaliteit van de bomen om goed te kunnen beoordelen of behoud van de bomen mogelijk is. Hiervoor is een bomen effect rapportage (BEA) opgesteld. De onderzochte bomen zijn vijf platanen (*Platanus x hispanica*) en één iep (*Ulmus x hollandica* 'Groeneveld').

In overleg en parallel aan de planvorming hebben de bewoner een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Pelmolenpad Prisma. In de zienswijze wordt kritiek geuit op het verkleinen van de groenstrook die parallel loopt aan de Kometenstraat, welke bekend staat als het vleermuizenbos. De groenstrook is in de huidige situatie 15 meter breed en deze wordt in het bestemmingsplan versmalt. In het conceptontwerp Bestemmingsplan is 4,5 meter bestemd als groen en het overige deel is gereserveerd voor woningbouw. Het bestaande speeltuintje met groen is in het bestemmingsplan behouden.