

Advies Hoogbouw Expertteam Project Dampden 4

02-dec-2024

Onderwerp: Expertteam hoogbouw over Project Buitenstad

Commissieleden:

Beoordeeld:

Hoogbouw Effect Rapportage Dampden 4 Hoorn; Sweco 29-11 2024.

Indieners:

Voor u ligt het advies van het Hoogbouw Expertteam (HET) over hoogbouwaspecten van het initiatief Dampden 4 te Hoorn, beoordeeld aan de hand van de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) Dampden 4 dd. 29 nov. 2024. Het Hoogbouw Expertteam heeft over het plan een openbare vergadering gehouden op 24 juni 2024. Naar aanleiding van het verslag en een tussentijds advies dd. 24 sept '24 is de HER dd. 29 nov 2024 op een aantal punten aangescherpt.

Hoogbouwbeleid

Als uitwerking van de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad van Hoorn op 8 februari 2022 de Visie Hoornse Hoogte vastgesteld. Daarin is de wenselijkheid van intensiveren van de stad Hoorn vastgelegd. Tevens is er een procedure bepaald in het geval er sprake is van hoogbouw: Bebouwing hoger dan 8 bouwlagen (30 meter) en/of een dichtheid met een FSI boven 2,5. Voor intensivering van bebouwing (met een FSI tussen 1,5 en 2,5) zijn in dit beleid een aantal regels meegegeven.

Het Hoogbouw Expertteam beoordeelt of een hoogbouwinitiatief een acceptabele impact heeft op het stadslandschap, de directe omgeving en bijzondere culturele waarden op basis van de toetsingscriteria uit de genoemde visie. De beoordeling daarvan gebeurt op basis van een Hoogbouw Effect Rapportage, zoals die door de initiatiefnemer wordt ingediend. Participatie met de omgeving is onderdeel van deze rapportage. Het Hoogbouw expertteam beoordeelt of de HER een compleet beeld geeft (op basis van hoofdstuk 6 en 7 van de visie) en adviseert het gemeentebestuur over de impact van het initiatief. Zij weegt de uitkomsten van het participatieproces mee.

Het plan

Het plan Dampden 4 uit de aangeleverde HER is minder hoog dan 30 meter en heeft een FSI van 1,9. Het valt daarmee buiten de gestelde regels voor Hoogbouw maar moet wel voldoen aan de regels die voor intensivering die gesteld zijn in hoofdstuk 6 van de Visie Hoornse Hoogte. Zoals in het stedenbouwkundig advies d.d. 18 nov 2024 is geconstateerd, voldoet het plan daar niet in alle opzichten aan. Het Hoogbouw Expertteam heeft het plan alleen beoordeeld op basis van de regels voor intensivering zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het beleid.

Conclusies (wenselijkheid)

De stedenbouwkundige heeft geconstateerd dat het plan Dampden 4 HER-plichtig is, niet vanwege de bouwhoogte (30 m), maar omdat het afwijkt van de gestelde regels voor intensivering uit hoofdstuk 6 van de Visie Hoornse Hoogte.

Het Hoogbouw expertteam adviseert het gemeentebestuur dat het plan Dampden 4 voldoende beantwoordt aan de betreffende doelstellingen van het beleid in de Visie Hoornse Hoogte.

In de paragraaf Toelichting hieronder geeft de commissie aan waar afwijkingen geconstateerd worden van de regels voor intensivering en hoe die worden gecompenseerd middels voldoende omgevingskwaliteit. In de paragraaf Advies geeft de commissie aan welke procesvoorwaarden zij noodzakelijk acht om de bedoelde omgevingskwaliteit te waarborgen.

Toelichting

Hoogbouw Effect Rapportage compleet en toetsbaar

Het Hoogbouw Expertteam (HET) heeft de Hoogbouw Effect Rapportage getoetst aan de hand van de Visie Hoornse Hoogte. Alle benodigde aspecten zijn toetsbaar. De HER geeft een goed beeld van de impact van de hoogbouw op de stad en de omgeving. Er heeft participatie plaatsgevonden aan de hand van de gegevens in de HER en de rapportage daarvan is opgenomen.

Terzijde merkt het HET op dat het door meerdere aanvullingen en aanpassingen een rommelig document is geworden dat onvoldoende helder is gericht op de verantwoording van de afwijkingen van de regels voor intensivering. Het HET kan zich goed voorstellen dat dit ontstaan is uit het feit dat de inhoudsopgave in de Visie Hoornse Hoogte zich vooral richt op de toets op hoogbouw.

Afwijkingen van het beleid

Het Hoogbouw Expertteam beoordeelt de ontwikkeling van Dampden 4 in het kader van de benodigde verdichting maar tegelijk ook vergroening. Een voormalig monofunctioneel bedrijventerrein wordt nu onderdeel van de levendige stad en kan daarmee ook symbool staan voor “meer stad worden”.

Het Hoogbouw Expertteam sluit zich aan bij het positieve advies van stedenbouw dd. 18 nov '24. In de aangeleverde stukken is aangetoond dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan het beleid voor intensivering van de Visie Hoornse Hoogte.

Geconstateerde afwijkingen van het beleid kunnen naar het oordeel van het Hoogbouw Expertteam worden gecompenseerd.

In de Visie is geen overschrijdings- of ontheffingsbepaling opgenomen. De initiatiefnemer gaat ervanuit dat een beperkte overschrijding van de nominale toets acceptabel zou zijn, zowel op de lengte als de hoogte van de blokken. Hoewel dit voor het HET geen vanzelfsprekendheid is, gaat zij er toch vanuit dat het Hoogbouw Expertteam enige marge in de beoordeling mag hanteren, mits de overschrijding wordt gecompenseerd met een hoge omgevingskwaliteit. Het HET is beducht op precedentwerking, omdat in deze tweede HER opnieuw de uiterste bovengrens van de in de visie benoemde volumes wordt opgezocht. Dit terwijl de gemeenteraad bij het formuleren van de Visie juist de bedoeling had om voldoende variatie in de bebouwing van de stad te behouden.

In dit specifieke plan is een beperktere variatie in bouwhoogte en volume niet geheel onlogisch omdat het pand tussen twee grootschalige bouwvolumes met lange gevellengte staat. Bovendien bevat het een specifiek op jongeren gericht woonprogramma met collectieve voorzieningen en goede stallingsruimte voor fietsen en een intensief beplante waterretentiezone (wadi) aan de straatzijde. De voorziene bouwblokken zijn weliswaar iets langer dan de in de visie beschreven gevellengte, maar ze verwijzen naar Hoornse sfeer, middels een pakhuis-referentie en mooie hoge plinten met veel entrees.

Het Hoogbouw Expertteam ziet in deze specifieke kwaliteiten, die in de Visie Hoornse Hoogte juist worden gevraagd bij hoogbouw, voldoende argument om in dit specifieke plan een marginale overschrijding van de normen voor intensivering te kunnen compenseren.

Intensivering (hfdstk 6):

Dichtheid:

Het plan ligt in een aangegeven intensiveringsgebied en heeft een FSI van 1,9: tussen 1,5 en 2,5. Dit betekent dat het parkeren volgens beleid gebouwd zou moeten worden opgelost. Het plan wijkt in dit opzicht af. Vanwege de specifieke doelgroep (betaalbaarheid) is deze afwijking acceptabel, mits de stalling onzichtbaar is vanaf openbaar gebied. Dit betekent robuust wintergroene scheiding, liefst ook een gesloten hek (kunsttoepassing?). Goede stallingsmogelijkheden voor fietsen zijn voorwaardelijk. Er is een ruime, inpandige fietsenstalling opgenomen, die voldoende ruimte biedt voor fietsen van bewoners en bezoekers. Dat past heel goed bij de doelgroep.

Variatie:

Het plan bestaat uit twee bouwvolumes van resp. 7 en 8 bouwlagen. Het gedeelte met 8 bouwlagen heeft een kap en is 30 meter hoog. Dit bouwdeel zou maximaal 16 meter breed mogen zijn, maar is in breedte en diepte groter. Het tweede bouwvolume heeft twee geveldelen en voldoet daarmee aan de breedte-eisen. Het gebouw is hoger dan 6 bouwlagen, maar de 7^e bouwlaag ligt terug ten opzichte van de gevel en kan daarmee als een setback worden beschouwd. De hoge bouwmassa vormt nadrukkelijk een referentie naar Hoornse pakhuizen. De massa is groter dan de eisen voor intensivering toestaan, maar

nog niet zo groot dat de eisen voor hoogbouw gelden. De afwijking van beleid wordt gecompenseerd door de hoge plintverdieping met collectieve functies. Die is met name passend omdat hier gebouwd wordt voor een specifieke doelgroep, die juist op deze centrale plek in de stad erg gewenst is. Stedenbouwkundig wordt de bouwmassa aanvaardbaar geacht omdat deze naast grote, lange bouwvolumes wordt geplaatst. Het HET volgt hiermee het positieve advies van stedenbouw.

Aansluiting op de omgeving:

Het plan is helder in beeld gebracht en sluit aan op de (relatief grote en lange) gebouwen in de omgeving. Middels schaduwdiagrammen is in beeld gebracht dat woningen en andere functies geen onevenredige schaduwhinder ondervinden.

Groen:

Het plangebied zal sterk verdicht maar ook vergroend worden (het is nu vrijwel volledig versteend ingericht) en er is veel aandacht besteed aan waterretentie. Desondanks zal de bomennorm niet gehaald worden. Het HET gaat ervanuit dat compensatie door aanplant van bomen elders onderdeel zal zijn van de anterieure overeenkomst.

Hoogbouw (HER, hoofdstuk 7):

Het plan is 30 meter hoog en heeft een FSI lager dan 2,5. Daarmee gelden er geen regels voor hoogbouw, zoals deze gesteld zijn in hoofdstuk 7 van de visie Hoornse Hoogte.

Advies

Het Hoogbouw expertteam adviseert het gemeentebestuur de afspraken met betrekking tot bovengenoemde plankwaliteiten voor zover mogelijk op te nemen in het omgevingsplan, danwel de omgevingsvergunning voor de BOPA - of wanneer dat niet mogelijk is in de anterieure overeenkomst. Het betreft:

- Met de initiatiefnemers goede afspraken maken over de toegankelijkheid en betaalbaarheid van “publiek toegankelijke” collectieve voorzieningen in het plan – ervaringen elders leren dat dergelijke voorzieningen vragen om een uitgekiende exploitatie. Wanneer die leeg komen te staan, maken deze ruimten de uitstraling van het pand als geheel juist ontoegankelijk en dat wil niemand.
- De groene kwaliteit van de voorzones en de omheining van het parkeerterrein waarborgen door in de BOPA te toetsen op het aantal m²'s groen en het aantal bomen dat de initiatiefnemer in de HER heeft opgenomen.
- Het eigendom van het parkeerterrein in een separate entiteit onder te brengen. Wanneer de naastgelegen kantoren en woonhuizen alsnog ontwikkeld worden, blijft het mogelijk om een gezamenlijke parkeeroplossing te maken, die voor alle gebruikers van het bouwblok een betere leefomgeving kan bewerkstelligen.
- Een gezamenlijke parkeeroplossing voor het wonen en het (OD-)kantoor kan veel extra kwaliteit bieden voor beide functies. Parkeren voor wonen en kantoor overlapt in praktijkonderzoek elders helemaal niet, dus elke plek kan zo twee keer ingezet worden. Het HET blijft bij het standpunt dat het een gemiste kans is, dat dit niet nadrukkelijker is onderzocht (eventueel met tussenkomst van de gemeente Hoorn).

Terzijde:

Het HET constateert dat bij de indieners onvoldoende duidelijk is hoe een HER kan worden geformuleerd, die alleen afwijkingen ten opzichte van hoofdstuk 5 moet verantwoorden. Daardoor is een wat verwarrend document ingediend. In een update van het beleid kan wellicht in hoofdstuk 8 aandacht besteed worden aan de indieningsvereisten voor een dergelijk geval.

Met vriendelijke groet,

Hoogbouw Expert Team Hoorn (HET),