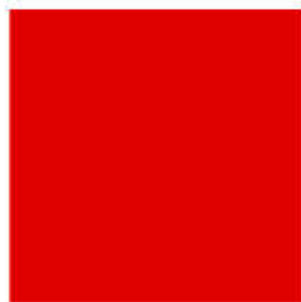




CLOSE-UP

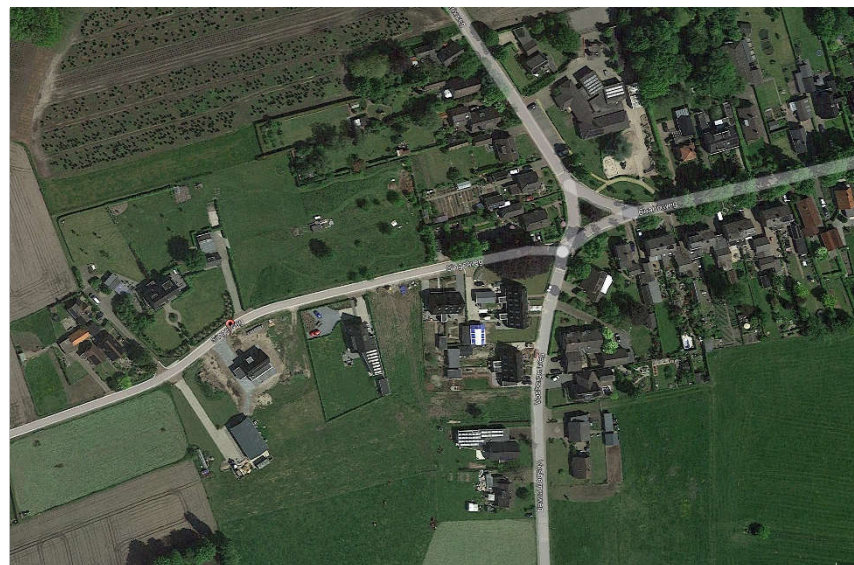
Ontwikkelingsvisie Singelweg Hoorn

Gemeente Heerde

*Onderbouwing nieuw erf aan de Singelweg te Hoorn
ter financiële ondersteuning van Hogeweg Veessen.*

CLOSe-Up RO-Advies B.V.
Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal

T. : 0548-625006
F. : 0842-223664
M. : 06-51978076
E. : info@close-up-ro.nl
I. : www.close-up-ro.nl
KVK : 08143754 Enschede
Bnr : NL09 0111 8000 56



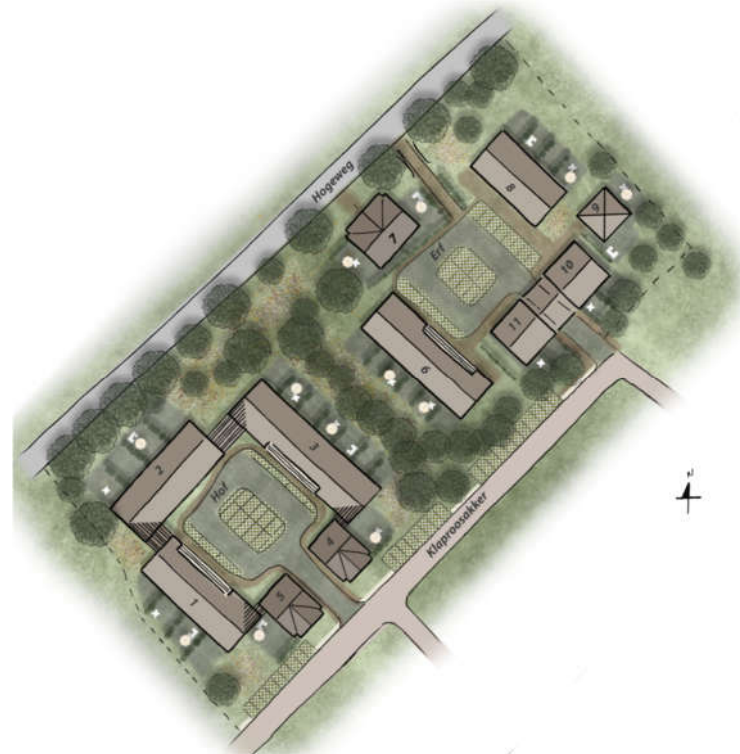
Aanleiding

In de gemeenteraadsvergadering van begin mei 2019 is aan de verantwoordelijk wethouder gevraagd de ontwikkeling van nieuwbouw in Veessen voortvarend op te pakken. Dit naar aanleiding van vragen uit de gemeenschappen Veessen en Vorchten, niet wetende dat Prins Wonink Bouw op dat moment al ver gevorderd was met het plan genaamd Hogeweg in Veessen.

Het plan Hogeweg bevat in de huidige opzet 34 woningen, te weten 13 sociale huurwoningen voor Triada Wonen, 6 starters-koopwoningen, 6 hoekwoningen (middenklasse laag), 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijesector kavels. Een passende invulling voor Veessen/Vorchten, dit betekent een programma met een maximaal mogelijke bereikbaarheid voor haar inwoners. Voor de situatietekening verwijzen wij u naar onderstaand plaatje en bijlage 1. Deze situatie is tot stand gekomen in overleg met de RO-medewerkers van de gemeente.

Met de 19 goedkope woningen en de 6 hoekwoningen in de lage middenklasse in combinatie met slechts enkele vrijesector kavels is het plan Hogeweg financieel niet sluitend te krijgen. Het inruilen van goedkope woningen voor vrijesector woningen is niet wat wij voor ogen hebben voor Veessen. Onze doelstelling is het realiseren van betaalbare woningen voor de inwoners van Veessen en Vorchten.

Er is daarom gekeken naar andere te ontwikkelen locaties in het gebied Hoorn/Veessen/Vorchten waar enkele vrijesector kavels ontwikkeld kunnen worden die deel uit gaan maken van dit plan. In Hoorn is door de Provincie Gelderland in het verleden gezocht naar een oplossing voor de problemen rond de silolocatie aan het Apeldoorns kanaal, waarbij een locatie aan de Singelweg naar voren kwam om dit probleem op te lossen. Recent nog kwam deze locatie weer ter sprake, echter tot op heden is hier geen gebruik van gemaakt en is deze locatie nog beschikbaar. Het meenemen van deze locatie maakt realisering van plan Hogeweg mogelijk.



De opdracht

Prins Woning Bouw heeft CLOse-Up RO-Advies B.V. om een ruimtelijke haalbaarheidsstudie c.q. onderbouwing op te stellen voor de locatie aan de Singelweg te Hoorn.

Beoogde woningaantallen Hogeweg - Singelweg

Het plan Hogeweg en de locatie aan de Singelweg in Hoorn bevatten gezamenlijk zo'n 38/39 woningen, te weten; 13 sociale huurwoningen voor Triada Wonen, 6 starters-koopwoningen, 6 hoekwoningen (middenklasse laag), 6/8 ¹twee-onder-een-kapwoningen en 6/7 vrijesector kavels. Het aandeel sociale huur/betaalbare koop is hiermee 50%; en zelfs 65% als de 6 middenklasse hoekwoningen meegewogen worden.



¹ De variabele aantallen vloeien voort uit de ontwikkeling aan de Singelweg.

Beleid

[Structuurvisie 2025](#)

De Structuurvisie Heerde kent onder andere de volgende inleidende tekst:

Status

De Structuurvisie Heerde 2025 is een visie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en omvat het gehele gemeentelijke grondgebied.

De structuurvisie geeft ook aan op welke manier het beleid gestalte krijgt. Om die reden gaat deze structuurvisie ook in op de uitvoering en de inzet van uitvoeringsinstrumenten.

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft alleen directe werking in beleidsmatige zin voor het gemeentebestuur van Heerde. Van een directe werking naar anderen toe is geen sprake. Dit betekent dat deze structuurvisie geen rechten of plichten schept naar inwoners of bedrijven.

De structuurvisie is geen star document, maar uitzonderingen moeten wel goed en zorgvuldig worden gemotiveerd. Uitgangspunt voor de Structuurvisie Heerde 2025 is de Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) waarin richtinggevende keuzes zijn gemaakt.

Voor de ontwikkeling in Hoorn is de tekst over de volgende zone van toepassing:

Zone 2 - Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Kenmerken en waarden zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid vormt door zijn meer open landschap een belangrijke schakel in de overgang van de Veluwe naar de IJsselvallei. Het aanwezige groen is een belangrijke waarde.

In deze zone bevinden zich op de flanken van de Veluwe de grote kernen van de gemeente: Heerde, Wapenveld en de kleine kern Hoorn. De zone beschikt over een divers landschap van enken, essen, kampen en morfologisch waardevolle gronden. Groene, open en gesloten bebouwde gebieden wisselen elkaar af. Ook bevinden zich in deze zone meer kleinschalige agrarische gebieden afgewisseld met landgoederen en bosgebieden.

De dorpen Heerde, Wapenveld en Hoorn hebben elk een heel eigen karakter en dynamiek. Gelegen in een groene omgeving en goed ontsloten door hun ligging aan of nabij de dorpenweg en in de nabijheid van de A50. Deze snelweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor de gemeente. Aan de kernen Heerde en Wapenveld zijn ook de bedrijventerreinen in de gemeente verbonden. Deze bedrijventerreinen bieden niet alleen ruimte aan lokale bedrijven, maar ook grote bedrijven zijn vertegenwoordigd. Met name het bedrijventerrein in Heerde is goed ontsloten.

De dorpen Heerde en Wapenveld bieden een goede en veilige woonomgeving met een groot aantal voorzieningen. Het centrum van Heerde heeft een gevarieerd, regionaal getint winkelbestand. Het winkelbestand van Wapenveld is minder gevarieerd en heeft een meer plaatselijke functie. Hoorn heeft een landelijke ligging en heeft voornamelijk een woonfunctie. Hier bevinden zich weinig maatschappelijk en economische voorzieningen. De landelijke uitstraling is karakteristiek door de afwisseling van openheid en bebouwing.

Het landelijk wonen in deze zone is aantrekkelijk. De aanwezige landgoederen geven een extra dimensie aan dit gebied.

Principes in de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

In Hoorn is het toegestaan om enige woningen toe te voegen binnen de kern, mits de locaties zich daarvoor lenen en de structuur van de kern niet wordt aangetast. Ook functieverandering is toegestaan. Uitbreiding van de kern Hoorn is in principe niet gewenst.

Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023

De woonvisie van de gemeente Heerde is in 2015 vastgesteld. Sindsdien is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Na een crisisperiode zit de markt de laatste jaren weer in de lift. Het aantal woningverkoop neemt toe, nieuwbouwprojecten komen van de grond en ook de huizenprijzen stijgen. In de huursector is de herziene Woningwet een belangrijke mijlpaal geweest. De nieuwe wet geeft duidelijke kaders voor het takenpakket van de corporaties en geeft een nieuwe invulling aan de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders. De huidige woonvisie vraagt op een aantal thema's om nadere aanvulling die richting moeten geven voor de besluiten die worden genomen. De woonagenda is een concrete uitwerking die we in de uitnodigingsplanologie kunnen gebruiken om invullingen van initiatieven te beïnvloeden. Het is een instrument dat de Omgevingswet ook kent. De woonvisie zal onderdeel worden van de omgevingsvisie. De woonagenda zal dus een instrument op basis van de Omgevingswet worden. Er is gekozen om in aanvulling op de bestaande woonvisie een richtinggevende en praktisch uitvoerbare woonagenda op te stellen voor de periode 2020 – 2023 met daarin voorstellen over onderwerpen die uitwerking zullen krijgen in de omgevingsvisie- en plan die nog ontwikkeld moeten worden.

In de Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023 staan vier thema's centraal, te weten:

- de woningvraag als centrale opgave;
- ontwikkelperspectief van de kernen;
- wonen en zorg;
- toekomstkwaliteit en duurzaamheid.

Richtlijn voor woningbouw

Voor nieuwbouwontwikkelingen hanteren we de volgende volkshuisvestelijke richtlijnen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en ter toepassing bij de leidraad voor nieuwe initiatieven.

	Voorzieningenkernen	Kleinere kernen
Kwantitatief	35-40 woningen per jaar (350-400 in periode 2018-2027)	
	Primaire ontwikkeling kwantitatief/uitbreiding	O.b.v. lokaal initiatief (faciliteren en stimuleren)
Kwalitatief		
Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900.	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt)	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen)	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen)	richtlijn: 10% (+/-4 woningen p/j)	
Duurzaamheid, kwaliteit	Vooral hoge kwaliteit Energieneutraal, circulair Beperkt experimenteerruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Noot. Wij verstaan onder goedkope koop < 2 personen €150.000. Onder goedkope koop > 2 personen €190.000. Onder middelduur – lage segment € 190.000 – €225.000. Onder middelduur hoge segment €225.000 – €290.000 (grens NHG). Duur > €290.000.

Kwalitatieve woningvraag

Het is van belang dat nieuw toe te voegen woningen in het sociale huursegment voldoende flexibel zijn voor meerdere doelgroepen. In het sociale huursegment betreft de vraag op basis van marktonderzoek overwegend woningen voor ouderen, die ook perspectieven bieden voor jonge huishoudens (starters en 1-2 persoons huishoudens). Er moet echter ook rekening worden gehouden met het feit dat de vergrijzing in de sociale huurmarkt sneller verloopt dan in de koopmarkt. Ook in het sociale huursegment speelt levensloopgeschiktheid (de woonvisie spreekt over multifunctioneel) daarom een belangrijke rol in de bouwopgave de komende periode.

Kwalitatief is er in het particuliere marktsegment vooral behoefte aan woningen voor gezinnen en levensloopgeschikte woningen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen uit zich momenteel in een aanzienlijke vraag naar appartementen, maar kan ook worden ingevuld door kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag van ouderen richt zich op de nabijheid van voorzieningen. Voor gezinnen is er behoefte aan grondgebonden woningen, zowel betaalbare woningen voor jonge gezinnen als woningen in het middeldure en dure segment voor doorstromers. Voor starters is in onze gemeente nauwelijks (blijvend) aanbod. Wanneer goedkope starterswoningen worden gerealiseerd in het koopsegment, dan worden deze kort na de realisatie alweer duurder verkocht (vanwege de krappe markt), waardoor het aanbod voor de groep starters niet behouden blijft.

Uitgangspunten om rekening mee te houden

Bouwen voor verschillende doelgroepen

We zetten als gemeente Heerde primair in op het ontwikkelen van verschillend aanbod voor de jonge en oudere huishoudens. Dit betekent gedifferentieerd bouwen voor zowel doorstromende huishoudens als gezinnen. Levensloopgeschikt bouwen voorziet in een behoefte voor

meerdere doelgroepen en levensfasen, maar is vaak duurder en daardoor voor een kleinere groep betaalbaar. Daarom zet de gemeente in op gedifferentieerd bouwen, om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen, zowel naar leeftijds- en huishoudenssamenstelling als naar inkomen. Levensloopgeschiktheid is volgend daaraan.

Aanbod voor jonge huishoudens en starters

Daarnaast zetten we primair in op het aantrekken van (terugkerende) gezinnen van buiten Heerde. Hiermee ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en wordt vergrijzing tegen gegaan. Voor de echte starter, die in Heerde zijn of haar eerste stap op de woningmarkt wil zetten, wil de gemeente beperkter inzetten op het realiseren van mogelijkheden op de woningmarkt door de bouw van financieel aantrekkelijke koopwoningen voor starters. Ze neemt daarbij het laag houden van de woonlasten als uitgangspunt.

Woonvisie Heerde 2015-2025

De knelpunten op de woningmarkt zijn legio. De woonruimten zijn (te) duur, zijn van onvoldoende kwaliteit, hebben niet de juiste omvang (te groot of te klein) of zijn niet (meer) geschikt. Een ieder wil daarbij graag zijn eigen oplossing kiezen.

Aanbieders op de woningmarkt zijn divers: woningcorporaties, (institutionele) beleggers, particulieren en uiteraard eigen-woning-bezitters. Deze aanbieders vergen een verschillende benadering. Nationale regelgeving schrijft voor dat gemeenten afspraken maken met woningcorporaties over het bezit aan sociale huurwoningen. In de lokale woonvisie worden voor alle woonconsumenten van de gemeente Heerde de mogelijkheden gepresenteerd. Of men nu een bestaande woning wil huren of kopen dan wel een nieuwe woning wil bouwen of een bestaande koopwoning wil verbouwen of splitsen. In de visie is aangegeven welke verantwoordelijkheden en taken bij de gemeente en de andere spelers op de woningmarkt horen. Hierbij uitgaande van het initiatief en de zelfredzaamheid van de woonconsument. Als alles goed gaat op de woningmarkt, heeft de gemeente geen rol. Pas als blijkt dat bepaalde partijen zich niet kunnen redden of onvoldoende inhoud geven aan hun taak of rol, treedt de gemeente regulerend of faciliterend op.

Regionale woonvisie

De gemeenten in de Regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking de “Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014” opgesteld. In deze woonvisie zijn algemene trends (na 2020) en hoofdlijnen met betrekking tot wonen in de regio opgenomen. De focus van de regionale woonvisie ligt echter op de komende jaren, tot 2020. De algemene trends en hoofdlijnen uit de regionale woonvisie worden als gezamenlijk vertrekpunt genomen bij de uitwerking van de Woonvisie Heerde 2025.

In de regionale visie zijn de volgende opgaven aangegeven:

- Anticiperen op afnemende groeitrend, van grootschalig uitbreiden naar kleinschalig maatwerk
- Van aanbod gericht naar vraag gestuurd
- Woonlasten
- De groeiende vergrijzing
- Scheiden wonen en zorg
- Kwaliteit bestaande woningen en leefgemeenschappen
- Duurzaamheid

Sturen in onzekere tijden

Deze opgaven zijn uitgewerkt in 4 thema's:

1. De potentie van de bestaande woningvoorraad
2. Woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering)
3. Wonen - Welzijn – Zorg
4. Duurzaamheid

Kwalitatieve afweging

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. We stappen over van aanbod-gestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Het regionaal geformuleerde afwegingskader sluit vrijwel naadloos aan op de in Heerde reeds in gang gezette ontwikkeling van uitnodigingsplanologie, zoals verwoord in de Toekomstvisie, de Structuurvisie (inclusief Uitvoeringsparagraaf) en het Cittaslow-beleid. Het streven is om de hoogste kwaliteit van leven en leefomgeving te bereiken.

De gemeente zet een stapje terug. De gemeente gaat niet bepalen wat er wanneer gebouwd en getransformeerd gaat worden. De gemeente nodigt de markt uit om met plannen te komen. **De gemeente creëert ruimte en faciliteert.** Waar nodig zal de gemeente de markt actief aanjagen.

Stedenbouwkundige visie Hoorn.

De Stedenbouwkundige visie Hoorn kent de volgende inleidende tekst:

1.1 Doelstelling en ambitie

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is om een ruimtelijk afwegingskader op te stellen waaraan bestaande en toekomstige ontwikkelingen in Hoorn beoordeeld kunnen worden. Door middel van deze visie wordt invulling gegeven aan de provinciale zoekzone landschappelijke versterking/kleine kernen. Uit de visie komt naar voren waar het binnen de stedenbouwkundige structuur mogelijk is woningen te bouwen en op welke wijze eventuele nieuwbouw past in het landschap en de structuur van het dorp. De stedenbouwkundige uitspraken zijn dan ook enkel uit een stedenbouwkundig oogpunt gedaan. Consequenties voor bijvoorbeeld milieuaspecten, verkeer en volkshuisvesting zijn daarbij niet in beeld gebracht. Bij de uitwerking van de plannen in bijvoorbeeld een bestemmingsplan of omgevingsvergunning moet een dergelijke integrale afweging wel worden gemaakt.

Deze stedenbouwkundige visie is daarmee geen integrale dorpsvisie, structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of ontwikkelingsvisie waarin concrete ontwikkelingen in het dorp integraal worden afgewogen. Wel moet de voorliggende visie beschouwd worden als vastgesteld beleid. Dit betekent dat de gemeente zichzelf bindt aan de inhoud van de visie bij de beoordeling van nieuwe en bestaande ontwikkelingen in de kern Hoorn.

Wonen

In de Stedenbouwkundige visie Hoorn staat als uitwerking van de Structuurvisietekst (geel-gearceerd hiervoor) de volgende tekst:

Wonen in Hoorn

In Hoorn is het toegestaan om enige woningen toe te voegen binnen de kern, mits de locaties zich daarvoor lenen en de structuur van de kern niet wordt aangetast. Ook functieverandering is toegestaan. Planmatige uitbreiding van de kern Hoorn is in principe niet gewenst.

Planmatig moet in deze gelezen worden als de realisatie van een nieuwbouwwijk die niet in de structuur van het dorp aantast.

Zichtlijnen en het lint

Belangrijke onderwerpen in de stedenbouwkundige visie zijn de zichtlijnen rondom het dorp en het lint in het dorp tussen de brug en het kruispunt bij De Oosterbaan. Van belang zijn de teksten en kaarten die betrekking hebben op het deel van de kern Hoorn aan de Singelweg. Hierna zijn twee kaartuitsneden uit de Stedenbouwkundige visie Hoorn opgenomen en de tekst over het knooppunt Oosterbaan.



Zichtlijn over het perceel



3.6 Knooppunt Oosterbaan

Historie

De boerderij op dit knooppunt vormt samen met het Knooppunt Hoorn bij de brug de basis van de ontwikkeling van het lint van Hoorn. De oorspronkelijke boerderij dateert van voor 1800. De agrariër is voornemens zijn bedrijf te beëindigen, waardoor er ruimte vrijkomt voor woningbouw.

Ruimtelijke samenhang

Het Knooppunt Oosterbaan vormt de westelijke beëindiging van het lint. De herontwikkeling van het perceel Vosbergerweg 53-53a kan daarom niet los gezien worden van de bebouwing rondom het kruispunt. Het kruispunt Vosbergerweg, Singelweg, Beatrixweg vormt immers de overgang van het dorpslint naar het landelijk gebied ten westen van het dorp.

Nieuwe bebouwing

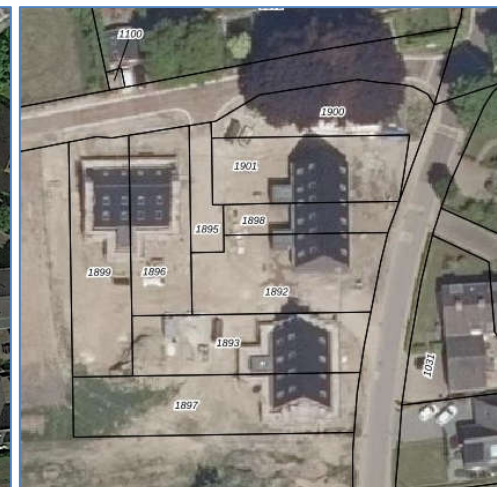
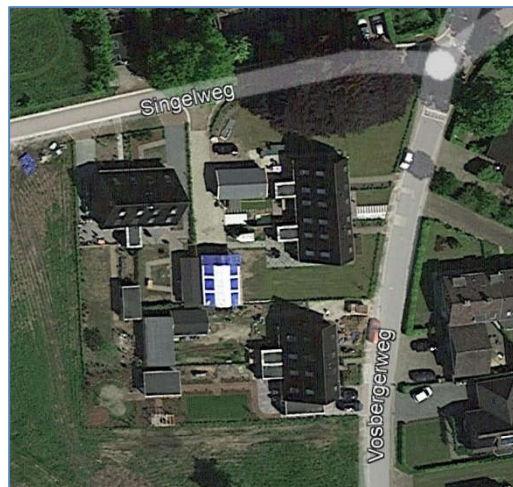
Nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd als herontwikkeling van het oude erf en geassocieerd met het agrarische karakter.

Erfbebouwing

De vormen van de boerderij (nr. 53a) met het ernaast staande bijgebouw (nr. 53), en de schuur op de hoek dienen als beeldbepalende onderdelen van de historische bebouwing aan de Vosbergerweg te worden gehandhaafd. Gehele nieuwbouw is daarbij mogelijk, evenals enige verschuiving van de massa's om meer aantrekkelijke kavels te creëren.

Hiernaast staan 2 luchtfoto's van de ontwikkeling van De Oosterbaan (Google Maps, links en www.ruimtelijkeplannen.nl, rechts).

Duidelijk moge zijn dat niet aan de laatste twee voorwaarden is voldaan.



Analyse Beleid t.o.v. de ontwikkeling

Structuurvisie

De Structuurvisie biedt in principe ruimte (geel-gearceerde tekst²) om enige woningen toe te staan, maar kent ook een tegenstrijdigheid. Binnen de in de visie aangegeven kern zijn geen locaties die zich voor extra woningen lenen en dus is daar geen ruimte om woningen toe te voegen. Gelukkig biedt de "Status" ruimte om van de Structuurvisie af te wijken maar dat moet wel goed en zorgvuldig worden gemotiveerd. Uitbreiding is dan ook de enige mogelijkheid. De tekst in de Structuurvisie onderkent dat en stelt dat enkele woningen kunnen, maar niet in een planmatige opzet. Behoud van de structuur van de kern is dus een randvoorwaarde.

Woonagenda en -visie

Deze biedt ruimte voor de gewenste ontwikkeling, niet alleen voor het woningtype, maar in zekere zin ook voor de locatie. De gemeente doet immers een stapje terug, nodigt initiatiefnemers uit om met plannen te komen en creëert ruimte en faciliteert (geel-gemarkeerde tekst³).

Stedenbouwkundige visie Hoorn

De Stedenbouwkundige visie biedt ruimte voor de ontwikkeling, omdat de locatie zich voor woningbouw leent en de structuur van het dorp niet wordt aangetast (geel-gemarkeerde tekst⁴).

Op bebouwde kavels in Hoorn is (behalve na sloop bij de silo) geen ruimte voor woningbouw, maar een ontwikkeling op dit locatie blijkt na zoveel jaren van discussie op korte termijn geen onhaalbare kaart.

² In Hoorn is het toegestaan om enige woningen toe te voegen binnen de kern, mits de locaties zich daarvoor lenen en de structuur van de kern niet wordt aangetast. Uitbreiding van de kern Hoorn is in principe niet gewenst

³ De gemeente creëert ruimte en faciliteert.

⁴ In Hoorn is het toegestaan om enige woningen toe te voegen binnen de kern, mits de locaties zich daarvoor lenen en de structuur van de kern niet wordt aangetast. Planmatige uitbreiding van de kern Hoorn is in principe niet gewenst.

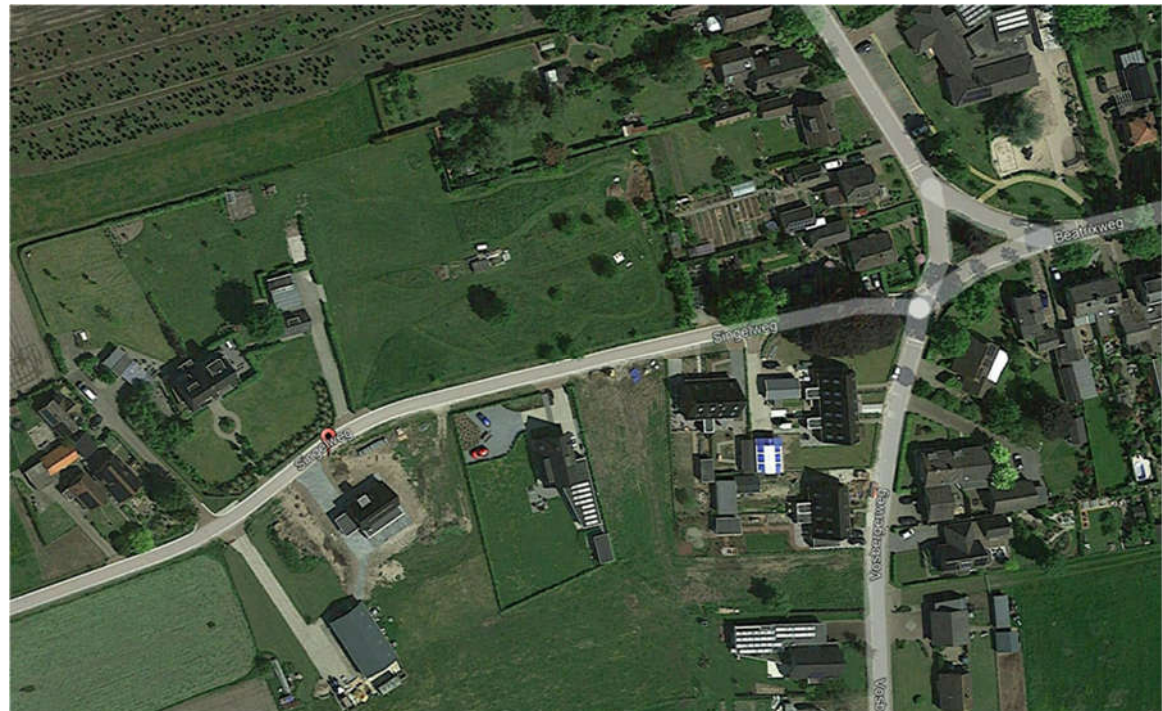
Ruimtelijke analyse

De structuur van Hoorn is weergegeven in de Stedenbouwkundige Visie Hoorn. De voor de structuur belangrijk geachte zichtlijnen uit de Stedenbouwkundige Visie Hoorn zijn slechts van theoretische waarde. De praktijk is al sinds decennia anders dan voorgeschoteld wordt. De zichtlijnen zijn grotendeels gebaseerd op de aanwezige bebouwing. Veel zichtlijnen worden geblokkeerd voor hagen en ander terreingebruik. De aanduiding op de kaarten van de visie als zijnde de rand van de Hoornse Enk zijn niet in overeenstemming met de informatie die de website www.ahn.nl laat zien.

In het plan De Oosterbaan zijn aan de Singelweg 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. De meest belangrijke die (in relatie tot de zichtlijnen) afwijkt van de Stedenbouwkundige visie (nr. 1C) heeft een tuin ingericht die afwijkt van de Inrichtingsschets en daardoor is (als de tuinaanplant volgroeid is) één van de in het ontwikkelingsplan aangegeven zichtlijnen nagenoeg dicht gezet.

Zoals op de visiekaarten is te zien zit er geen eenduidige lijn in de zichtlijnen. De zichtlijnen in het algemene beeld van Hoorn zijn anders dan die in detail van Hoorn-West. Ook zijn ze niet gebaseerd op de werkelijke situatie. Hagen rondom (niet-legale, maar gedoogde) tuinen en boomteelt blokkeren op meerdere plaatsen de grotendeels theoretische zichtlijnen op de enk.

Bij de herinvulling van De Oosterbaan is weinig terug te zien van de beschrijving in de Stedenbouwkundige visie Hoorn zoals die hiervoor is geciteerd. De visie is dus op dit (kruis)punt en langs de Singelweg niet nageleefd en is blijkbaar geen strikt beleidsdocument. De invulling gaat zelfs de in de visies geboden afwijkingsruimte te boven.



Historische ontwikkeling

Het perceel

Het is van oorsprong een uitzonderlijk perceel omdat het als enige een omzoming had met hakhout.

Op de topografisch kaart van 1850 is het perceel langs de Singelweg omgeven door een aanduiding die duidt op een houtsingel of bomenrij. Uit de topografische kaarthistorie blijkt deze rond 1860 te zijn verdwenen.

Historische situatie 1850

Op het Minuutplan van 1811-1831 van de gemeente Heerde maakt het



betrokken perceel maakt deel uit van het kadastrale perceel Gemeente Heerde Sectie B nr. 461. Dit perceel wordt omsloten voor perceel B 460. Zie onderstaande kaartuitsnede. In de bijbehorende 'Aanwijzende tafel' staat daarbij als gebruik aangegeven 'hakhout'. Deze omschrijving bevestigt de kaartanalyse van 1850. Opvallend is dat dit het enige perceel is dat een dergelijke situatie kent. Het perceel liep van de Beatrixweg tot aan het zijweggetje bij Singelweg nr. 2

Minuutplan 1811-1831 en Aanwijzende tafel van sectie B

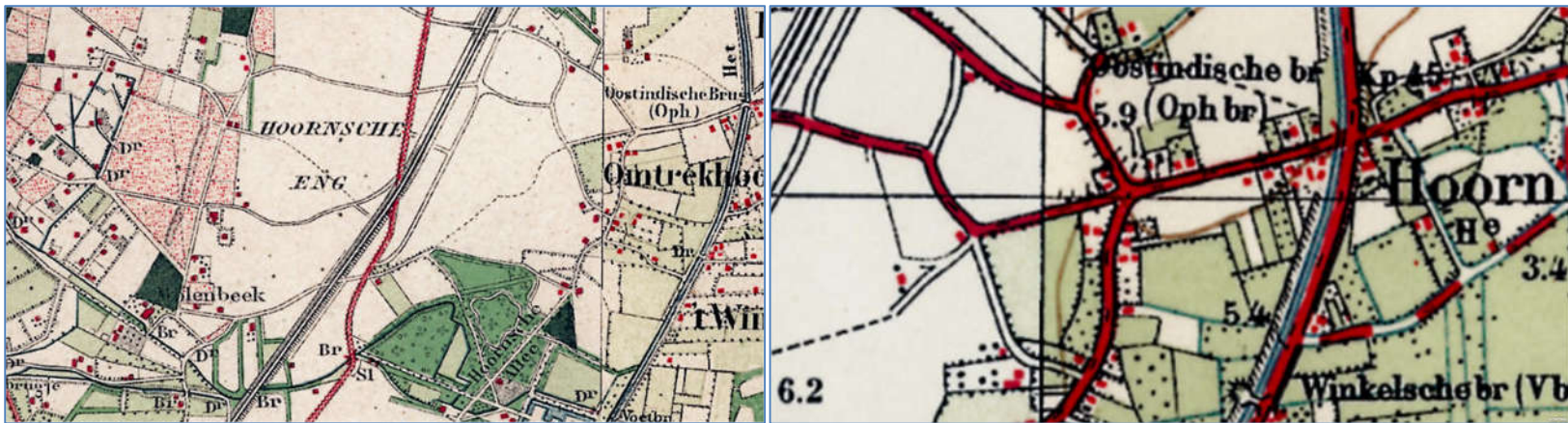
460 Reuven; wed. Gerrit, landbouwer; hakhout

461 „ ; „ ; „ ; bouwland

459	Heerde	Pastorie van							
460	Reuven	wed. Gerrit	landb.						hakhout
461	„	„	„	„	„	„	„	„	bouwland
462	Heerde	Pastorie van							„

De weg

Alhoewel deze historie niet direct van belang zijn voor deze ontwikkeling blijkt dat de Singelweg een belangrijkere rol gespeeld heeft dan nu het geval is. Het was een (verharde) verbinding (bij nr. 2 rechtsaf) over de eng naar het Hoornerveen en een voetverbinding (rechtdoor) naar Molenbeek.



Historische situaties 1908 en 1935

Ontwikkeling zonder aantasting structuur.

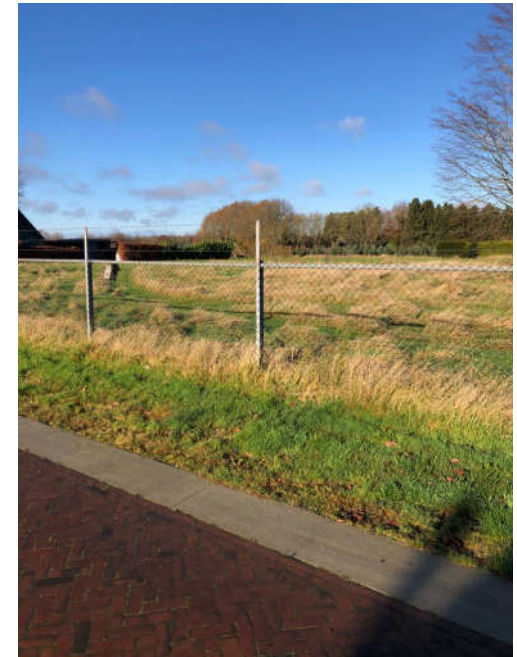
De uitdaging

Nu het beleid ruimte biedt enige woningen toe te voegen zonder de structuur aan te tasten is het de uitdaging om hier invulling aan te geven. Lintbebouwing langs de Singelweg is niet gewenst, want daarmee wordt het kenmerkende lint van Hoorn tussen de brug en het kruispunt Beatrixstraat aan de andere kant van dat kruispunt verlengd. Dat 'kenmerkende' lint is overigens ook pas een echte ontwikkeling van de eindjaren '60. De historische situatie van 1811-1860, de zichtlijn vanaf de Singelweg (1C) over het noordelijke perceel op pagina 34 (rechter kaartje bij Structuurvisie), het gedoogde afwijkende gebruik en de afwijkingen van de Stedenbouwkundige visie Hoorn bieden ruimte voor ontwikkeling op dit perceel.

De zichtlijnen van Singelweg 1C (zie foto) en 1D over het plangebied moeten behouden blijven.

Beschrijving aanleiding voor de begrenzing

Midden op het terrein staat een boom en langs de Singelweg staan er ook 2 deze bomen zijn bepalend voor de grens van de ontwikkeling. Daarmee blijft de zichtlijn vanuit de nieuwe woningen Singelweg 1C en 1D ongewijzigd. De 'rugdekking' van de ontwikkeling bestaat uit een haag van het perceel Beatrixweg 47, dus daar waar de zichtlijn niet is.



Beschrijving van het ontwerp van het erf

Om enige woningen aan Hoorn toe te kunnen voegen wordt er een erf ontwikkeld met een opbouw als zijnde een herontwikkeling van een oud erf zoals dat ook met De Oosterbaan is gebeurd.

De opzet van het erf is een centrale erfentree waaraan alle woningen zijn ontsloten. De grootste massa's staan achter op het erf en de kleinere aan de weg.

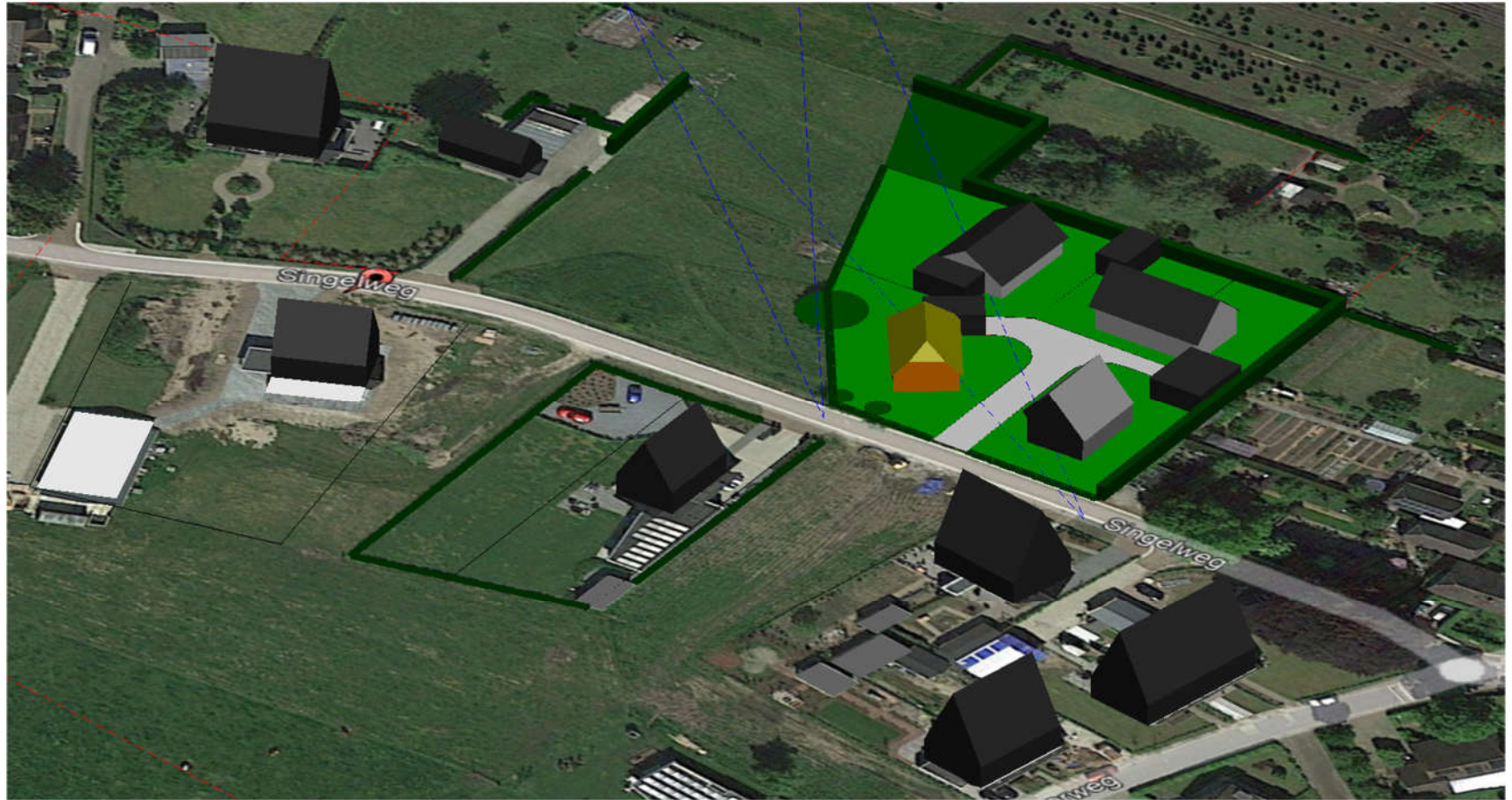
De woning rechts van de entreeweg krijgt een ongelijke goothoogte; aan de kant van de bestaande woning aan de Beatrixweg blijft laag met een goot van maximaal 3 meter. De goothoogte aan de andere kant wordt ruim 1,5 bouwlaag, rond de 4,5 tot 5 meter. De nok staat haaks op de weg en de kopgevels zijn recht (model wagenschuur) en afgewerkt met horizontale, gepotdekselde planken aan de eerste laag en verticale planken daarboven.

Aan de linkerkant van de entreeweg staat een woning in een laag, rieten kap en wolfseinden.

Op het achtererf staan twee woningen. Die in de rechterhoek is het grootst en kan als blok van 2-1-kap of vrijstaande woning ingericht worden. De nokrichting is gelijk aan de weg. De woning aan de linkerkant staat heeft een nok haaks op de weg.

Hiernaast is dat erf gevisualiseerd. Op de volgende pagina is het plan en zijn omgeving in 3D weergegeven.





Conclusie

Met de ontwikkeling aan de Singelweg is een financiële ondersteuning van het plan Hogeweg verzekerd. De voorgestelde ontwikkeling tast de wezenlijke kernmerken van Hoorn (zichtlijnen en lint) niet aan en geeft feitelijk invulling aan de sfeer die in de Stedenbouwkundige visie Hoorn toebedacht was aan De Oosterbaan.