



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-39

Datum:	12 april 2022
Van collegelid:	S.J.L. Nienhuis
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Grondhouding nieuwbouwwoningen Singelweg Hoorn

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een conceptaanvraag ingediend om aan de Singelweg ongenummerd, (kadastraal bekend als Heerde sectie N 1504), 4 a 5 woningen te bouwen.

Het plan is echter in strijd met het bestemmingsplan en daarom is er een verzoek gedaan om een grondhouding in te nemen over het afwijken van het bestemmingsplan.

Kernboodschap

Het college heeft een besluit genomen om geen positieve grondhouding in te nemen op basis van de volgende argumenten:

1. Het initiatief past niet binnen de Woonvisie 2015 en de Woonagenda

In de door de raad vastgestelde Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte. Daarnaast stelt de Woonvisie dat een plan dient te voorzien in een behoefte. Echter wordt er ten aanzien van onderliggend plan aangegeven dat er 4 a 5 vrijstaande woningen worden toegevoegd in het buitengebied. Geen van deze woningen valt qua marktwaarde in de sociale categorie en daarmee voldoet het initiatief niet aan de 40% sociale woningbouw die in het addendum van de Woonagenda wordt gesteld.

2. Het initiatief past niet binnen de stedenbouwkundige visie van Hoorn

In de stedenbouwkundige visie van Hoorn is het uitgangspunt dat bestaande zichtlijnen worden behouden. Eventuele ontwikkelingen zijn uitsluitend wenselijk op bestaande erven. Het initiatief gaat uit van het toevoegen van woningen op een onbebouwd perceel, hiermee verdwijnen zichtlijnen en voldoet het niet aan de eis dat de ontwikkeling plaats vindt op een bestaand erf.

Daarnaast is het reeds ontwikkelde knooppunt Oosterbaan de meest westelijke beëindiging van de lintbebouwing. Het knooppunt is bedoeld als de overgang van het dorpslint naar het landelijk gebied ten westen van het dorp. Met de toevoeging van de woningen wordt de bebouwing alsnog doorgetrokken.

3. Het initiatief past niet binnen de structuurvisie 2025

Het plangebied ligt in zone 2 Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Binnen de principes van de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid staat dat het in Hoorn is 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. Het plangebied van het initiatief ligt niet binnen de kern en tast de structuur van de kern aan (zie bovenstaand punt). Hiermee past het initiatief niet binnen de principes van de structuurvisie 2025.

Daarnaast wordt in de structuurvisie 2025 gesteld dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Het initiatief ligt in het buitengebied en is daarmee een uitbreiding. Het plan voldoet hiermee niet aan de uitgangspunten van de structuurvisie 2025

4. Het initiatief heeft geen ruimtelijke meerwaarde

Het gebied waarin het initiatief is gesitueerd heeft als gebiedsaanduiding dekzandruggen en oude bouwlanden. Kenmerken hiervan zijn hogere zandgronden met kernen (veelal bestaande uit lintbebouwing) en een groot complex van oude bouwlanden bij het dorp. Kenmerken van oude bouwlanden zijn de bolle ligging, grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden. Het grondgebruik is vaak bouwland.

Het toevoegen van de woningen doet afbreuk aan de grote open percelen en het gebruik van het buitengebied. Het plan heeft hiermee geen ruimtelijke meerwaarde.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag