Memo

5 september 2019
Onderwerp: Toetsing afwegingskader initiatief Grote Noord (Hoge V&D locatie)

Zaaknummer:
Steller: B. Haubrich
Team: WEL
Aan: Regionale kerngroep wonen
Status: Definitief
Reden: Ter bespreking
Teammanager: Paraaf

Bukom B.V. is voornemens om de verdiepingen op een voormalig winkelpand aan de Grote Noord, te Hoorn, te transformeren naar woonruimte. Het is de bedoeling 30 appartementen te realiseren, hiervan vallen 10 woningen in de verhuur en 20 woningen in de verkoop.

Dit initiatief is niet opgenomen in de kwantitatieve programmering voor de gemeente Hoorn. De gemeente Hoorn wil dit initiatief graag afstemmen met de regio zodat de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden.

Toetsing afwegingskader wonen
Binnen de regio Westfriesland is afgesproken dat nieuwe initiatieven worden afgestemd binnen de regio en worden getoetst aan het regionale afwegingskader wonen. Toetsing vindt plaats op twee onderdelen. Ten eerste aan de Westfriese basis en ten tweede aan het Westfriese vooruitdenken. Het nieuwbouwplan Grote Noord in is positief getoetst aan het regionale afwegingskader wonen en past binnen de regionale woningbouwprogrammering.

Westfriese basis

Voor de Westfriese basis is het plan positief getoetst aan de vijf uitgangspuntenpunten.

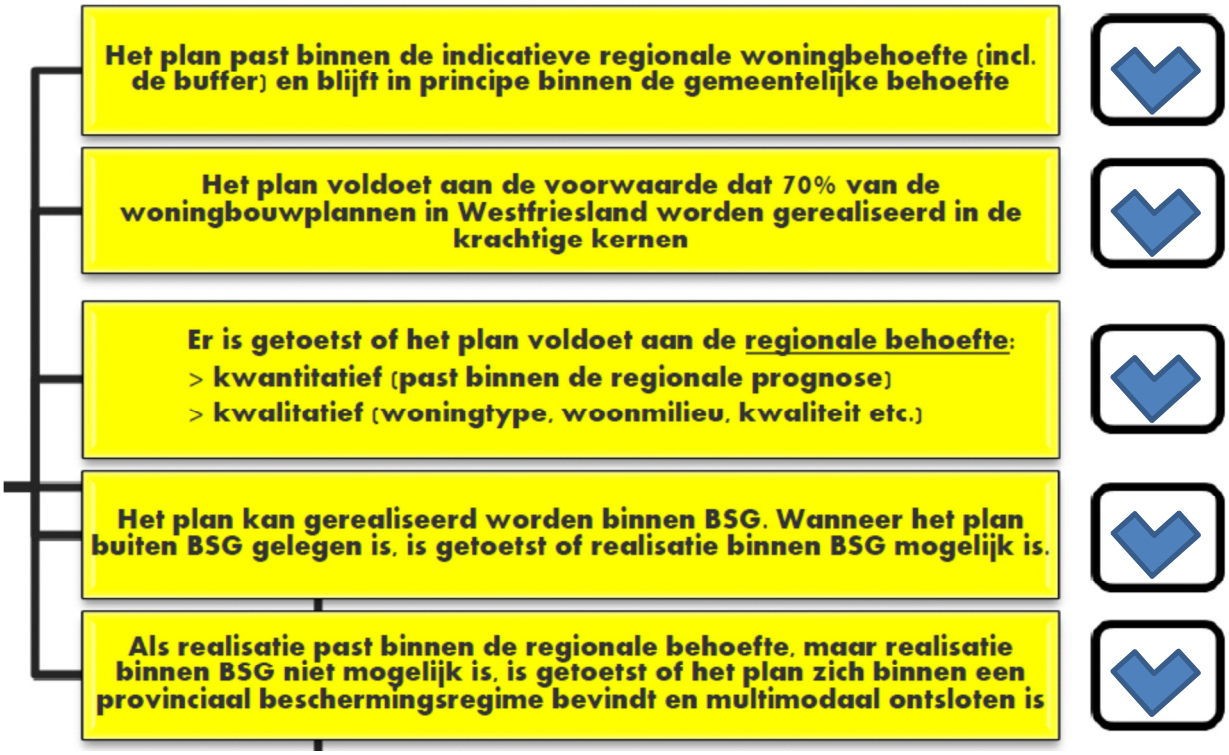
1. Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte. Het betreft een toevoeging van 30 woningen. De regionale kwantitatieve ruimte bedraagt op 5 september 2019 711. De lokale kwantitatieve ruimte voor Hoorn bedraagt 404;
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de plannen wordt gerealiseerd in de krachtige kernen omdat het plan is gelegen in het centrum van Hoorn. Een krachtige kern volgens de definitie uit de structuurschets;
3. Het plan past binnen de regionale kwantitatieve behoefte (zie 1) en kwalitatief past het binnen de regionale behoefte aan kleinere en goedkopere huurappartementen. Deze behoefte is ook specifiek voor de gemeente Hoorn aanwezig;
4. Het is een binnenstedelijk plan op een transformatielocatie;
5. N.v.t. het plan is binnen BSG.

Westfriese vooruitdenken

Ook voor het Westfries vooruitdenken is het plan positief getoetst. Het plan draagt bij aan negen van de tien uitgangspunten voor het Westfries Vooruitdenken. Het plan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid en is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

1. Het plan levert geen bijdrage aan het betaalbaar wonen. De woningen worden boven de liberalisatiegrens en goedkope koopgrens aangeboden.
2. Door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte en nultredenwoningen de komende jaren. De 30 appartementen zijn bereikbaar met een lift en liggen in het centrum van Hoorn. De appartementen dragen bij aan het langer zelfstandig wonen.
3. Het plan draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen omdat het plan voldoet aan de geldende eisen m.b.t. duurzaamheid. Extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid zijn nog niet bekend.
4. Het plan voorziet in 11 appartementen voor de verhuur.
5. Het plan wordt ontwikkeld in de directe nabijheid van een OV-knooppunt;
6. Het plan draagt bij aan het aantrekken van woningzoekenden van buiten de regio. De ontwikkeling ligt in het centrum van Hoorn, midden in het winkelrondje.
7. Het betreft een nieuw plan, welke grotendeels voldoet aan het geldende bestemmingsplan en draagt daarmee bij aan de versnellingsopgave. De procedures kunnen snel doorlopen worden waardoor de ontwikkeling op korte termijn gerealiseerd kan worden.
8. In Hoorn zijn beperkt appartementen beschikbaar, zeker in het gebied nabij het station. Vanwege de goede verbinding met Amsterdam een geschikte en aantrekkelijke plek voor starters om te wonen. Ook zijn de appartementen bereikbaar met een lift waardoor de appartementen ook geschikt zijn voor ouderen.
9. De woningen zijn toegankelijk voor diverse doelgroepen, zie punt 8.
10. De combinatie appartementen voor een mix aan doelgroepen nabij een OV-knooppunt in de historische binnenstad is een toevoeging voor de Hoornse en Westfriese woningvoorraad en stelt woningzoekenden die graag in Westfriesland willen blijven wonen, maar elders studeren of werken, de mogelijkheid in de regio te blijven. Dit sluit ook goed aan bij het door Atrivé uitgevoerde kwalitatieve woningbehoefteonderzoek.

Bijlage 1 De uitgangspunten




Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen
(huur onder de liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)
Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen
Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens
Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt
Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving
Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte
Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet
Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd
Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet