

Voorstel raad

Nummer

C.5

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 december 2025	25 november 2025

Onderwerp
Bindend advies 45 extra woningen 't Veld Noord

Kern van het voorstel
Binnen het plangebied 't Veld Noord fase 3 wordt voorgesteld het woningbouwprogramma uit te breiden met 45 extra woningen, waardoor het totaal op 410 woningen komt. Omdat dit het maximaal toegestane aantal woningen uit het omgevingsplan en uitwerkingsplan overschrijdt, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Dit is een bouwplan waarvoor de raad het bindend advies heeft aangewezen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van 45 woningen binnen 't Veld Noord.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van categorie d: het toevoegen van woningen zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Er ligt een aanvraag om 45 extra woningen toe te voegen aan de ontwikkellocatie 't Veld-Noord. De aanvraag komt voort uit de vaststellingsovereenkomst (van 22 september 2025) die is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Onderdeel van deze overeenkomst was de afspraak dat de gemeente zich zou inspannen om 45 extra woningen via een ruimtelijke procedure mogelijk te maken.

De initiatiefnemer wil in fase 3 45 extra woningen toe te voegen. Hierdoor wijkt het plan op verschillende niveaus van het planologische kader af. Namelijk:

- van 305 naar 350 woningen binnen het uit te werken woongebied (bestemmingsplan)
- van 254 naar 299 woningen binnen het uitwerkingsplan
- en op gebiedsniveau (inclusief fase 1) van 365 naar 410 woningen in totaal

Omdat deze aantallen de planologische bovengrens overschrijden, is de ontwikkeling in strijd met het omgevingsplan. Om de uitbreiding planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Met deze ontwikkeling beogen we de woningbouwopgave in 't Veld versneld te realiseren en beter aan te laten sluiten op de actuele woningbehoefte. De toevoeging van 45 extra woningen draagt bij aan het vergroten van het betaalbare woningaanbod, waarmee de ontwikkelaar tegemoetkomt aan de groeiende vraag van starters en huishoudens met een midden- of lager inkomen. Hiermee geven we uitvoering aan de gemeentelijke ambitie om een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren.

Motivering per voorgesteld besluit

Medewerking aan deze ontwikkeling is wenselijk, omdat de uitbreiding beter aansluit op de actuele woningbehoefte in 't Veld en de bredere opgave om in de gemeente meer betaalbare woningen te realiseren.

De toevoeging van 45 extra woningen draagt bij aan een gevarieerder en beter toegankelijk woningaanbod, onder meer voor starters, jonge gezinnen en huishoudens met een middeninkomen. De verdichting vindt volledig plaats binnen het bestaande plangebied, waardoor geen extra buitengebied wordt aangesneden en zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om de woningbouw te versnellen, de doorstroming te stimuleren en de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

In fase 3 is al een aanzienlijk deel van de woningen planologisch toegestaan op basis van het omgevingsplan. Het voorliggende voorstel voegt 45 extra woningen toe die nog niet binnen het huidige kader passen. Deze extra woningen zijn bewust al stedenbouwkundig opgenomen in de verbeelding van het totaalplan. Dit is gedaan om te zorgen voor een logische inpassing van deze toevoeging, zodat de verkaveling, woningtypologieën en openbare ruimte als één samenhangend geheel worden ontworpen en er geen indruk ontstaat van een losse 'bijplakontwikkeling'.

In bijlage 2 u een tekening van het nieuwe plan zodat u kunt zien hoe fase 3 opnieuw is ingetekend ten opzichte van het oude plan (bijlage 3).

Door deze integrale verwerking sluit de uitbreiding naadloos aan op de oorspronkelijke opzet van fase 3, terwijl tegelijk transparant blijft welke woningen al mogelijk waren en welke onder dit besluit gerealiseerd kunnen worden.

De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit direct aan op de al gerealiseerde woningen in fase 1 en 2. Door de verdichting binnen het bestaande plangebied gaat men zorgvuldig om met de beschikbare ruimte en blijft het open landschap rondom het dorp behouden. Dit past binnen de Rijks- en

provinciale beleidslijn van inbreiding boven uitbreiding en sluit aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast versterkt de aanpassing van het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De hoofdontsluiting, het water- en groenstelsel en de karakteristieke opzet van de wijk blijft behouden, terwijl de nieuwe woonblokken qua maat, schaal en architectuur aansluiten op de eerdere fasen. Zo ontstaat een stedenbouwkundig samenhangend geheel en een logische afronding van het plangebied, waarmee de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van 't Veld verder versterkt.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Alternatieven (incl. argumenten)

De uitbreiding met 45 woningen sluit aan bij het vastgestelde stedenbouwkundig raamwerk voor 't Veld Noord, maar past niet binnen de juridisch-planologische regels van het geldende omgevingsplan. Om deze woningen te kunnen realiseren, is daarom een afwijking van het huidige planologische kader noodzakelijk.

Het onderzoeken van een alternatief of verkleind programma ligt in dit geval niet voor de hand. De aanvraag voor 45 extra woningen volgt uit de vaststellingsovereenkomst van 2 september 2025 tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om deze 45 woningen via een ruimtelijke procedure mogelijk te maken. Een alternatief programma sluit niet aan bij deze afspraken en zou de uitvoering van de overeenkomst bemoeilijken. Daarom is het logisch om het programma van 45 woningen als uitgangspunt te nemen.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de aanvrager.	

Communicatie

Participatie

Voor de voorgenomen uitbreiding is participatie georganiseerd via een digitaal vragenformulier op de gemeentelijke website, gekoppeld aan het ontwikkelproject. Omwonenden en andere belanghebbenden konden hier hun aandachtspunten en suggesties meegeven. De reacties zijn verwerkt in het participatieverslag.

Bijlagen

1. Onderbouwing plan 't Veld Noord fase 3
2. Tekening nieuwe plan
3. Tekening oude plan
4. Participatieverslag