TAM-omgevingsplan Bangert en Oosterpolder, fase A Zuid



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

TAM-omgevingsplan Bangert en Oosterpolder, fase A Zuid

Inhoudsopgave

Motivering **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **5**
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 6
2.3 Toets omgevingsplan 12

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijk 13
3.3 Provincie 16
3.4 Regionaal 19
3.5 Gemeente 19

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **25**
4.1 Omgevingsveiligheid 25
4.2 Water 27
4.3 Luchtkwaliteit 28
4.4 Activiteiten en milieuzonering 29
4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein 32
4.6 Trillingen 34
4.7 Bodem 34
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking 37
4.9 Cultureel erfgoed en werelderfgoed 39
4.10 Natuur 41
4.11 Verkeer en parkeren 42
4.12 Mer-beoordeling 43
4.13 Duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid 44
4.14 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 47

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **48**
5.1 Wijziging omgevingsplan 48
5.2 Artikelsgewijze toelichting 49

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **51**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Participatie 52
6.3 Vooroverleg ketenpartners 53
6.4 Zienswijzen op het ontwerp 54

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Bangert en Oosterpolder is een grootschalige planontwikkeling in de noordoostelijke hoek van de gemeente Hoorn, gelegen in de dorpen Zwaag en Blokker. Al sinds het begin van dit millennium wordt het gebied gefaseerd ontwikkeld. In dit omgevingsplan is fase A Zuid aan de beurt.

Ten noorden lvan de ontwikkellocatie fase A Zuid ligt het nieuw te ontwikkelen fase 5B, maar ook het eerste deel van fase A Zuid waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld. Het streven voor heel fase 5 is een wijk die een samenhangende buurt vormt tussen de Bangert en de Westerblokker. Dat betekent dat de buurten herkenbaar zijn met hun eigen karakter en inrichting. In totaal worden in fase A Zuid 102 woningen gerealiseerd.

Bangert en Oosterpolder A Zuid en fase 5B Zuid worden gelijktijdig ontworpen, zij het dat twee losse TAM-IMRO procedures worden gebruikt voor beide deelgebieden. Wel wordt de ontwikkeling van de twee deelfasen her en der tezamen beschreven en beschouwd.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het gemeentelijk omgevingsplan. De gronden hebben nu de bestemmingen agrarisch, verkeer en een uit te werken woonbestemming. De gronden zijn nu grotendeels onbebouwd.

Om de nieuwbouw en herstructurering mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Dit gebeurt op basis van een TAM-IMRO omgevingsplan. In de volgende hoofdstukken wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de beoordelingsregels nader uitgewerkt.

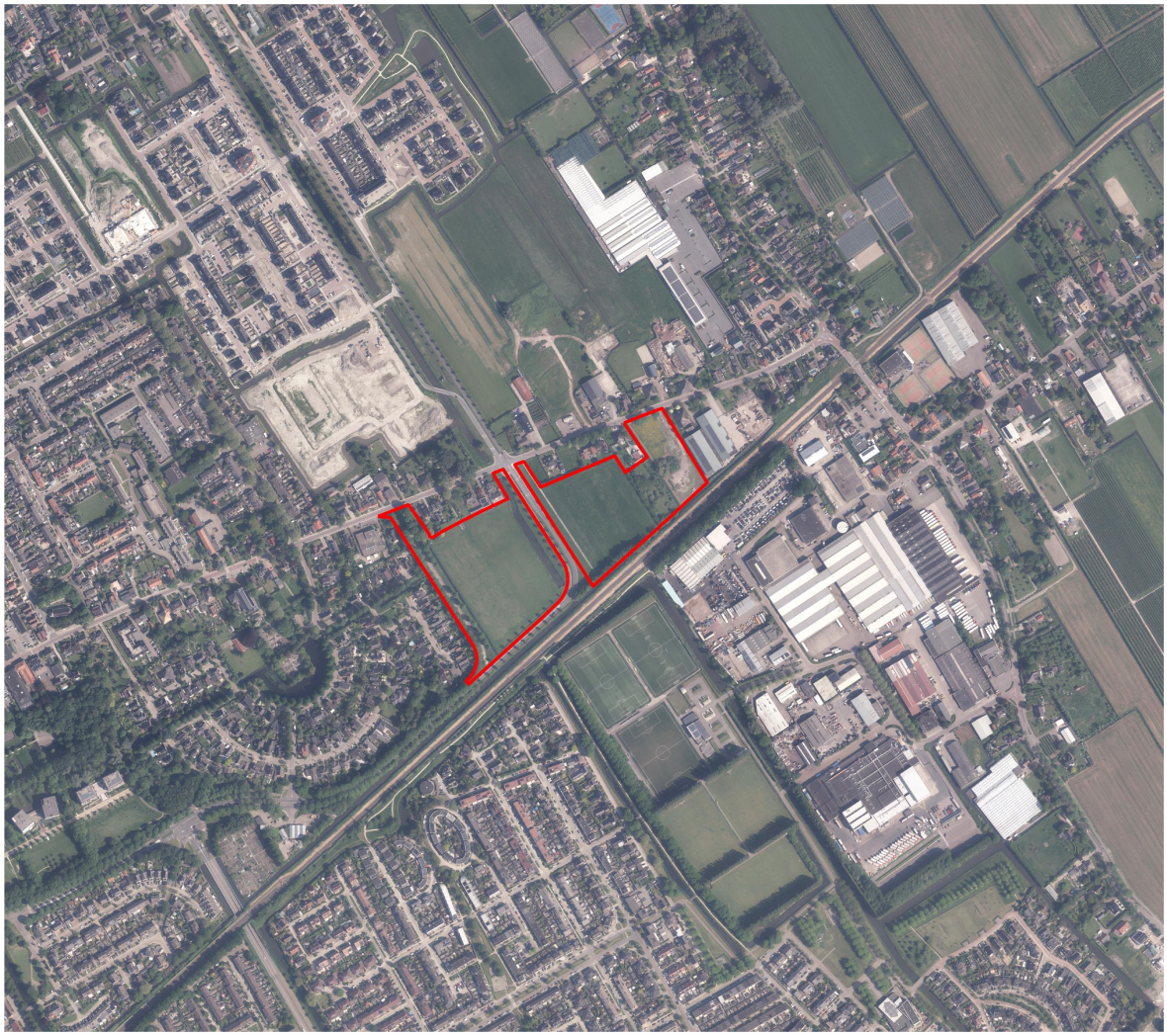
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Blokker en is ongeveer 5 hectare. Het bestaat nu voornamelijk uit weilanden en was ooit onderdeel van het fruitteeltgebied de Bangert. Het plangebied grenst in het noorden aan het cultuurhistorische lint Westerblokker. Aan overzijde van de weg Westerblokker is Bangert en Oosterpolder fase 5B gepland, waarmee fase A Zuid gelijktijdig is ontworpen.

In het noorden ligt ook het andere, eerste deel van de nieuw te ontwikkelen fase 5A Zuid, waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld. Aan de oostelijke grens van het plangebied ligt een loonbedrijf.

In het westen bevindt zich de woonwijk Blokker. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op het spoor.

Op de onderstaande afbeelding is een kaart opgenomen met de globale begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze motivering bevat de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het TAM-IMRO plan. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De gronden zijn nu voor het grootste deel onbebouwd. Het betreffen graslanden. De Bangert is van oorsprong een fruitteeltgebied dat tussen Blokker en Westwoud/Oudijk ligt. De naam ‘Bangert’ is de Westfriese benaming voor boomgaarden. De fruitteelt in het gebied begon rond 1600 en behoort samen met de Betuwe tot de oudste fruitteeltgebieden van Nederland.

In de 17e eeuw kwam de fruitteelt tot bloei doordat de Unjer plant te sterk kwam opzetten in de weilanden waar tot dan toe vee graasde. Unjer is voor koeien zeer moeilijk verteerbaar. Om deze reden schakelden boeren over op de fruitteelt.

De percelen van de fruitgaarden zijn ongeveer 20 meter breed en omgeven door sloten. In die tuinen stonden veel hoogstambomen met vaak bessenstruiken. Alle hoogstambomen werden omstreeks 1950

gerooid. Dit gebeurde met name om economische redenen (machinaal plukken kwam op en laagstambomen hadden een snellere productietijd). Ook werd het plukken te gevaarlijk werk en waren de bomen te hoog om het fruit goed te kunnen bespuiten, zoals toen gebruikelijk was geworden.

Hoewel de fruitteelt in de Bangert vanaf 1950 sterk terugliep, kan men vandaag de dag aan overgebleven kassen, fruitbomen en tuinen nog zien dat er vroeger fruit werd geteeld.

Fase A Zuid maakt deel uit van het themagebied Hoge Hemen, zoals beschreven in het structuurplan Bangert en Oosterpolder uit 1999. Hemen kan ook worden vertaald naar huis/thuis. De Hoge Hemen worden de hoger gelegen huizen.

Het gebied kenmerkt zich door groene openbare ruimtes en profielen. De openbare groene buitenruimtes worden omringd door woningen. Ook liggen er grote groenstructuren door de wijk heen. De woningen in de Hoge Hemen zijn, waar mogelijk, gericht op het openbare groen.

Naast het thema Hoge Hemen is fase A Zuid onderdeel van de afrondingen. Het bestemmingsplan noemt voor de afrondingen dat er wordt voortgeborduurd op de aansluitende wijken. Dit wordt gedaan met fysieke verbindingen.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (bron: Beeldkwaliteitsplan)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende plan wordt de locatie herontwikkeld. In totaal worden in fase A Zuid 102 woningen gerealiseerd. Achter de woningen aan het bestaande lint Westerblokker vormt een watergang de afscheiding tussen het bestaande lint en de nieuwbouw. Het plan zal bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een kap, vrijstaande woningen en appartementen. Alle in het segment koop. De wijk zal een rustige woonwijk worden, waarbij wordt ingezet op woningen voor gezinnen. Er wordt een gedifferentieerd programma gebouwd, bestaande uit middeldure woningen en dure woningen.

Het plangebied bestaat uit twee ruimtelijke delen. Het westelijk deel wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door de IJsselweg, aan de westzijde door de bestaande woningen en aan de noordzijde door de bestaande woningen aan de Westerblokker.

Het plangebied grenst in het noorden aan het cultuurhistorische lint Westerblokker. In het westen bevindt

zich de woonwijk Blokker. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op het spoor. De IJsselweg maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Onderstaand is de verkaveling opgenomen van fase A Zuid.



Figuur 2.2: Verkaveling

De IJsselweg

De IJsselweg doorsnijdt beide plandelen. Aan de IJsselweg worden met name rijwoningen gebouwd in korte rijen om aansluiting te verkrijgen bij de ritmiek van de woningen langs De Strip in de noordelijker gelegen plandelen.

Zowel in het westelijke en oostelijke plandeel zal een appartementengebouw worden gerealiseerd dat de beëindiging van de woningbouw aan de IJsselweg accentueert.

Aan de zuidzijde van het plan is een groene bufferzone opgenomen tussen de woningbouw en de aangrenzende spoorlijn en het achterliggende bedrijventerrein.

Aansluiting omgeving

Westelijke plandeel

Aan de westzijde van het plan blijft de groene afscheiding tussen het plangebied en de bestaande tuinen van de woningen aan de Zuiderhout gehandhaafd. Aan de noordzijde wordt het bestaande lint afgescheiden door een sloot van het te ontwikkelen plan.

Oostelijk deel

Aan de noordzijde van plan worden de woningen aan het lint van de nieuwbouw afgescheiden door middel van een sloot. Aan de oostzijde zal een ontsluitingsweg voor de vrijstaande woningen de grens vormen met het bestaande loonbedrijf aan de Westerblokker.

Ontsluiting

De beide plandelen hebben een eigen auto ontsluiting op de IJsselweg.

Er is voor de plandelen geen directe auto ontsluiting op de Westerblokker. Alleen de woningen die aan de Westerblokker zijn gesitueerd zullen een ontsluiting op de Westerblokker krijgen. Voor langzaam verkeer zijn de ontsluitingen wel op de Westerblokker georiënteerd. De onderlinge verbinding tussen de plandelen voor langzaam verkeer verloopt via de kruising Westerblokker-De Strip.

De langzaam verkeerontsluitingen zijn toegankelijk voor nood- en hulpdiensten om meerdere toegangen/uitgangen van en naar de plandelen te hebben.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Voor het woningbouwproject is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 2. De beeldkwaliteitseisen van deelgebied A Zuid komen veelal overeen met de eisen die gesteld zijn voor geheel fase 5. Het streven voor heel fase 5 is een samenhangende buurt tussen de Bangert en de Westerblokker. Dat betekent dat er een herkenbare eenheid is in opzet, architectuur en openbare ruimte van de verschillende buurten.

Daarbinnen mogen de buurten wel hun eigen identiteit hebben. Daarbij is er aansluiting op het suburbane, dorpse karakter van de eerdere plan delen binnen fase 5. Dit vertaalt zich in een eigentijdse vertaling van lokale en traditionele bouwstijlen, veel individualiteit binnen de woningen en diversiteit voor kapverdraaiingen en een verspringende rooilijn.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het moederbeeldkwaliteitsplan, voor het deelgebied A Zuid. Dit document is de onderlegger voor ruimtelijke regels die worden gesteld over het uiterlijk van bouwwerken in het Omgevingsplan gemeente Hoorn en vormt samen met het moederbeeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de Ruimtelijke adviescommissie (RAC).

Stedenbouwkundig

De wijk Bangert en Oosterpolder beschikt over een algeheel karakter dat wordt getypeerd door de sfeer ''tussen stad en land''. Ook in deze fase wordt deze sfeer omarmd. Langs de IJsselweg wordt de formele en stedelijke uitstraling doorgezet zodat het herkenbare beeld langs deze belangrijke toegangsweg behouden blijft.

Voor de andere woningen wordt, in aansluiting op het karakter van de voorgaande fases, het dorpse karakter verder uitgewerkt maar wel op een eigentijdse manier. De nuances in de architectuur maken dat de buurt zich onderscheidt van de rest van de wijk. Dit vertaalt zich in een plan die in architectuur en sfeer verwijst naar het vroegere fruitteeltgebied met een eigentijdse interpretatie en uitstraling. De architectuur en materialisatie is een verzachting, wat ervoor zorgt dat deze vriendelijker en natuurlijker oogt.De buurt heeft daarnaast een bijzondere zone aan het spoor. De spoorzone heeft een groen en ruim karakter. Op de hoeken van De Strip en de spoorzone is ruimte voor accent bebouwing in de vorm van appartementen. Deze typologie is een belangrijke toevoeging in de wijk en vormt als het ware de entree van De Strip. Het is daarbij belangrijk om goed te kijken naar de zichtlijnen en de overgang tussen de IJsselweg en De Strip.

Met het plan wordt aangesloten op het historische lint van de Westerblokker. De stolp aan het lint heeft rondom een grotere vrije ruimte dan alle andere kavels. Dit past binnen het ritmiek van de cultuurhistorische kavels.

Aan de rand van de nieuwe fase worden woningen aan het water ontwikkeld waarbij een goede connectie met het water erg belangrijk is. De doorvaarbare wateren in de Bangert en Oosterpolder zijn goed met elkaar verbonden. Dit maakt het aantrekkelijk om op en aan het water te verblijven.

Bebouwing en architectuur

<u>Deelgebieden</u>

In fase A Zuid wordt er onderscheid gemaakt in vier deelgebieden. Deze deelgebieden hebben eigen beeldkwaliteitseisen. De deelgebieden met bijhorende eisen, sluiten aan op hetgeen dat in fase 5B Noord en 5B Zuid is toegepast.

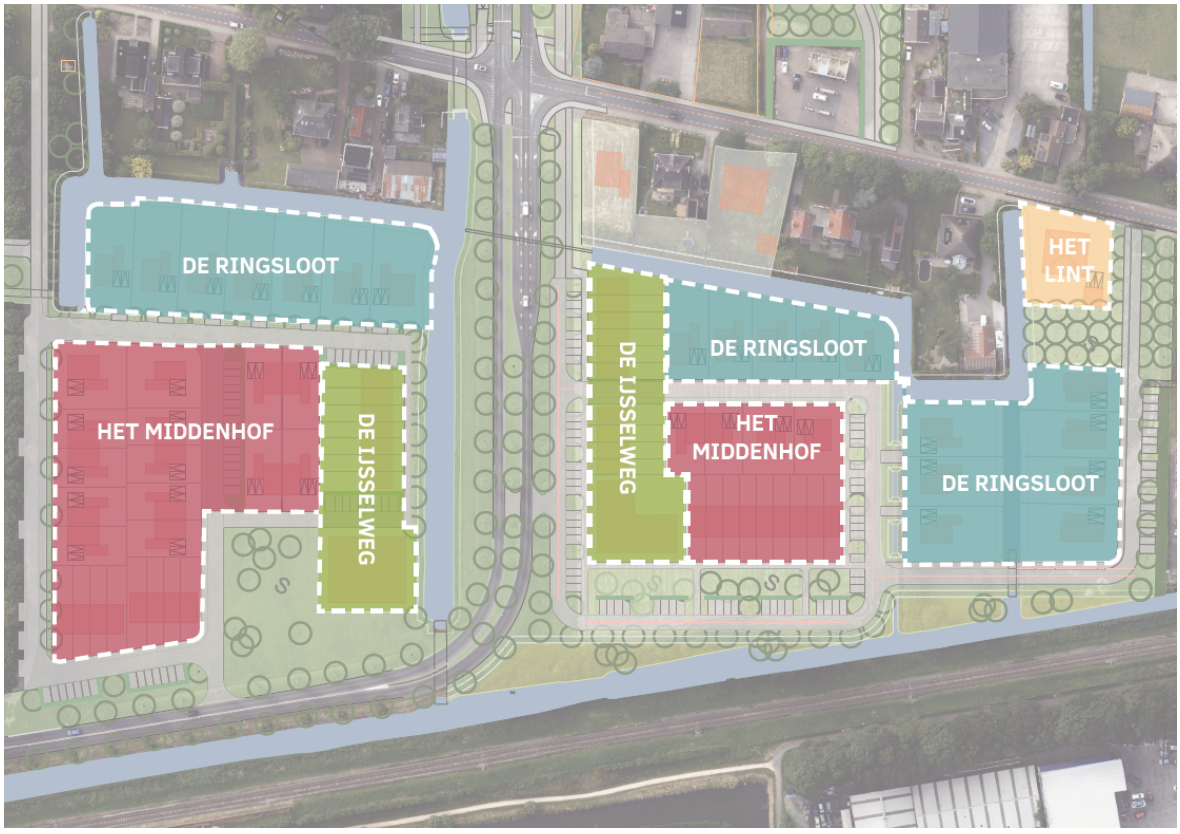
De deelgebieden bestaan uit: de IJsselweg, het Middenhof, de Ringsloot en het Lint.

<u>Eigenheid en verscheidenheid</u>

Fase A Zuid ligt in het verlengde van de eerdere fase 5B Noord en 5B Zuid. Aansluiting in karakter is hierbij een vereiste. Om binnen elke fase toch eigenheid en verscheidenheid te creëren is het wenselijk om nieuwe elementen toe te voegen. Denk hierbij aan pergola's en veranda's maar ook aan diversiteit in materialen en kleuren.

Het deelgebied IJsselweg heeft het meest stedelijke karakter binnen de buurt wat wordt gekenmerkt door met name het materiaal gebruik en de bebouwingsdichtheid. Dit deelgebied sluit aan op de woningen die eerder langs De Strip zijn gerealiseerd.

Dieper de buurt in, bij de deelgebieden Middenhof en Ringsloot, worden zachtere materialen en kleuren gebruikt met subtielere overgangen tussen binnen en buiten. Deze overgangen kunnen onder andere worden gecreëerd door grotere raampartijen en elementen zoals een pergola's of erkers. Deze uiterlijke kenmerken van de bebouwing ondersteunen de verweving met de groene gebieden in de buurt die ook al ontstaan door de dichtheid die steeds verder afneemt richting het groen en water.



Figuur 2.3: Deelgebieden (bron: Beeldkwaliteitsplan)

Wat betreft het deelgebied Ijsselweg kan worden gesteld dat in de wijk Bangert en Oosterpolder de IJsselweg, samen met De Strip, de belangrijkste ontsluitingsweg is. Veel fases van de wijk worden via deze weg ontsloten richting de Westfrisiaweg en de rest van de stad. De regels aan de IJsselweg komen overeen met de regels uit eerdere fases die voor De Strip gelden.

In het deelgebied Middenhof staat een mix van rij-, vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen. Gezamenlijk vormen deze woningen het hart van de wijk en geven ze de wijk een afwisselend straatbeeld.

Een deel van de woningen liggen aan een groenstrook. De huizen aan het groen nemen een bijzondere plek in en krijgen een extra uitstraling naar het groen, doordat de gevel op de begane grond zich hier opent met grote raampartijen of erkers.

De woningen in het deelgebied Ringsloot bestaan voornamelijk uit vrijstaande-, en twee-onder-een-kap woningen. Alle woningen zijn met de achtertuinen op de sloot georiënteerd. De brede waterstructuur is

herkenbaar en beeldbepalend voor heel fase 5 van Bangert en Oosterpolder.

Voor het deelgebied het Lint geldt dat langs het deel van de Westerblokker vanaf de Strip, tot aan de Noorderdracht, de laatste jaren meer is bijgebouwd. Hierbij is het handhaven van het halfopen karakter het uitgangspunt. De bebouwing is een afwisseling van kleinschalige woningen en agrarische bebouwing. Er zijn vooral eenvoudige vrijstaande woningen. Op het kavel aan het lint is ruimte voor een stolp.

Voor de vier deelgebieden zijn algemene bouwregels geformuleerd, evenals uitgangspunten voor het materiaalgebruik kleurenpalet en de detaillering.

BKP doorvertaling planregels

Er is eveneens een koppeling met het BKP opgenomen in de planregels. Voor het bouwen van bouwwerken dient tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, (erf)inrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit het BKP.

Vaarwegen

De vaarwegen worden als volgt behouden dan wel geherstructureerd.



Figuur 2.4: Vaarwegen (bron: gemeente Hoorn)

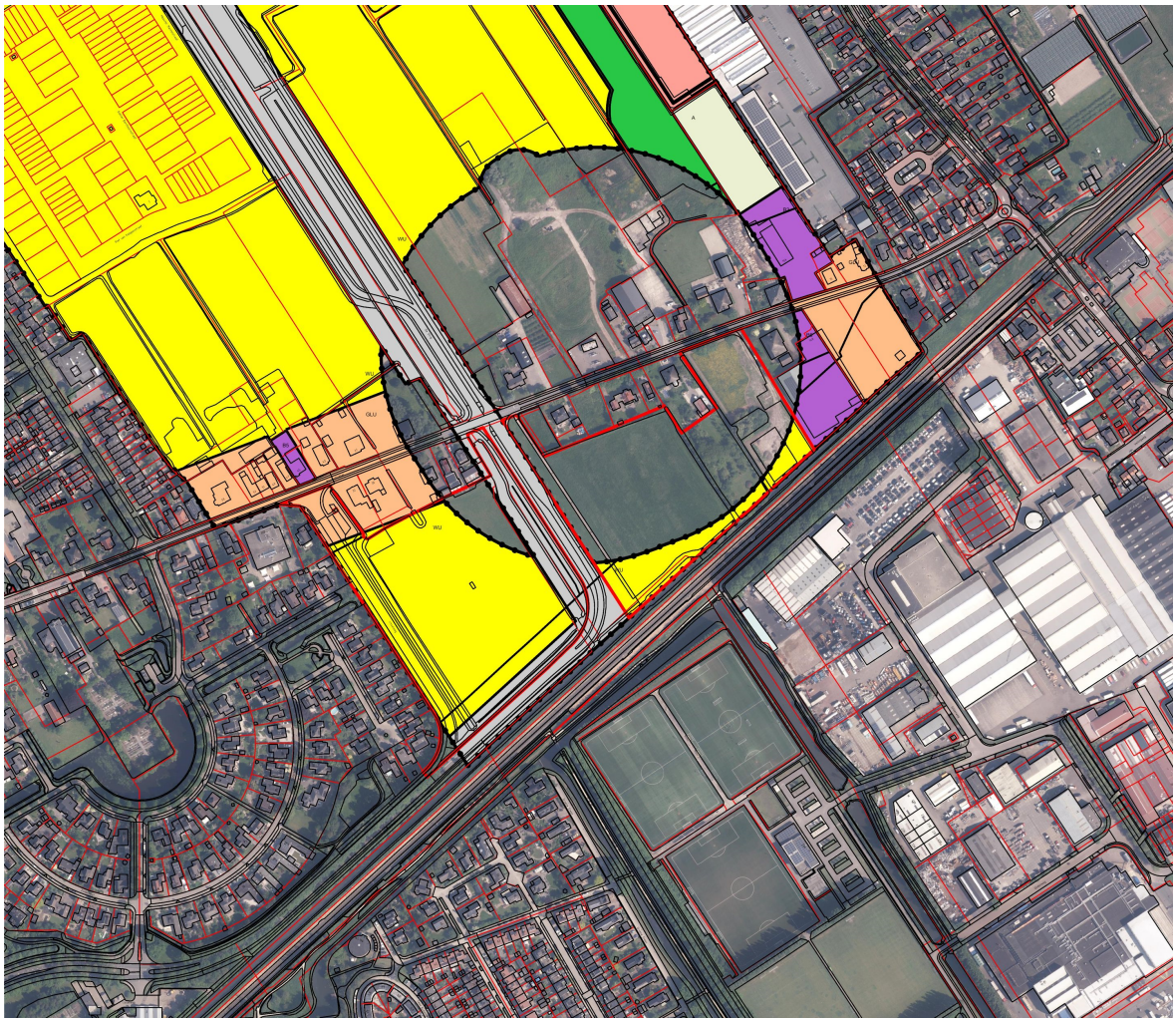
2.3 Toets omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Hoorn bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locatie is dit het geldende bestemmingsplan en de bruidsschat. Gebied A Zuid is onderdeel van het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 Wro' (vastgesteld op 31 januari 2006, goedgekeurd op 3 oktober 2006), waarin het de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)' en 'Verkeer' heeft. Ook loopt er een veiligheidszone voor een aardgastransportleiding over het zuiden van het plangebied.

Daarnaast geldt voor een deel van het gebied het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992' (vastgesteld op 9 februari 1993). Hierin heeft het gebied grotendeels een agrarische bestemming.

De geplande woningbouw past niet binnen het huidige ruimtelijke kader. Hiervoor moet het planologisch regime gewijzigd worden, dan wel moet hiervan worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het omgevingsplan. Het instrument TAM-IMRO wordt gebruikt.

Hieronder is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder' (bron: Regels op de kaart)

Er zijn ook andere gemeentelijke facet-, veeg- en herzieningsplannen op de locatie van toepassing, te weten:

- Bangert en Oosterpolder, herziening parkeernormering (vastgesteld 10 september 2013);
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 7 maart 2017);
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (vastgesteld 13 november 2018);
- Veegplan (vastgesteld 8 december 2020);

- Veegplan 2 (vastgesteld 31 mei 2022, onherroepelijk 18 oktober 2023);
- Veegplan 3 (vastgesteld 9 april 2024).

Op basis van de twee plannen parkeren gelden regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen. Op basis van het Paraplubestemmingsplan Archeologie heeft het plangebied drie archeologische dubbelbestemmingen, te weten Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5. Op basis hiervan geldt een vergunning- en onderzoeksplicht. Archeologisch onderzoek is verricht. Tot slot voeren de drie veegplannen gemeentebreed diverse ontwikkelingen, correcties en aanpassingen door.

De regeling uit deze plannen worden - indien relevant voor het voornemen en/of plangebied - overgenomen in voorliggend wijzigingsbesluit. De thema's archeologie, verkeer en parkeren worden nader besproken in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

3.2 Rijk

3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in Hoofdstuk 4.

Thema	**Paragraaf Bkl**	**Relevant voor besluit?**	**Verwijzing paragraaf H4**
Waarborgen van de veiligheid	5.1.2	Ja	4.1
Beschermen van de waterbelangen	5.1.3	Ja	4.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.4

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Ja	4.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.7
Geur	5.1.4.6	Ja	4.4
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.165a	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Kust	5.1.5.2	Nee	-
PKB-Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging en nationale veiligheid	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.164	Nee	-

Figuur 3.1: Instructieregels Bkl

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet bepaalt dat het Rijk zijn strategische beleid voor de fysieke leefomgeving vastlegt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Daarmee vormt de NOVI het overkoepelende kader voor de hoofdzaken van het rijksbeleid. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De Omgevingswet schrijft voor dat het Rijk zijn strategische beleid voor de fysieke leefomgeving bundelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Daarmee geeft de NOVI richting aan de belangrijkste nationale belangen en prioriteiten, terwijl meer specifieke beleidsdocumenten daarnaast kunnen blijven bestaan. De NOVI is gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Noord-Holland

In november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De omgevingsvisie is vastgesteld om richting te geven aan de ontwikkeling van de provincie en om de belangrijkste maatschappelijke opgaven en thema's te benoemen. Deze onderwerpen zijn bijvoorbeeld klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. Op deze onderwerpen hebben de Provinciale Staten ambities geformuleerd. De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. In de visie wordt geen eindbeeld gepresenteerd voor 2050, maar de visie laat zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's. Dit gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie. Benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving. Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt. De provincie benadrukt dat er binnen bestaand stedelijk gebied meer plancapaciteit aanwezig is dan eerder werd aangenomen, dankzij een andere kijk op stedelijkheid en transformatie. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich

effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognosesaangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Afweging

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, stelt de provincie in haar Omgevingsvisie. Zij wil dat er zoveel mogelijk in bestaande kernen wordt opgelost, in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden. De woningen worden gebouwd binnen de bestaande kern, aansluitend op bestaande bebouwing van Bangert en Oosterpolder. Hierdoor zijn er voldoende voorzieningen nabij. Met dit project worden 102 woningen toegevoegd, dat bijdraagt aan de grote woningvraag.

Bij de nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Op het aspect duurzaamheid, klimaatadaptie en gezondheid wordt ingegaan in paragraaf 4.13.

In het ontwerp is rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten. Dit is eveneens met het waterschap afgestemd. Zie voor het aspect water paragraaf 4.2.

Er zijn voldoende mogelijkheden tot openbaar vervoer in de omgeving gelegen. Het aspect verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt besproken in paragraaf 4.11.

Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie. De regionale afstemming komt aan bod in paragraaf 3.4.

Het initiatief sluit daarmee aan bij de provinciale inzet op binnenstedelijke verdichting, duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050. De toevoeging van 154 woningen binnen de bestaande kern draagt bij aan het voorzien in de actuele regionale woningbehoefte, zonder het landschap onnodig aan te tasten.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste wijziging doorgevoerd op 13 maart 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moet voldoen.

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 toegelicht die voor het onderhavige omgevingsplan relevant zijn.

<u>Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen</u>

In artikel 6.13 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke

ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.De regionale afstemming komt aan bod in paragraaf 3.4.Het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g van het Bkl. In paragraaf 4.8 wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om woningbouw van 102 woningen binnen stedelijk gebied, aansluitend aan bestaande bebouwing en woonwijken. Daarnaast is het planvoornemen opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. De woningbouw en woningbehoefte is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) is hier invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Het plan is passend binnen de regels uit de provinciale Omgevingsverordening.

3.3.3 Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028

De provincie Noord-Holland heeft de Actieagenda Wonen en Woningbouwversnelling 2024–2028 opgesteld om de groeiende woningnood aan te pakken. Tussen 2022 en 2030 moeten er 191.000 woningen bijkomen, waarvan 30% sociale huur en in totaal twee derde betaalbaar. De provincie neemt een actievere rol als aanjager, verbinder en kennismakelaar om samen met gemeenten, corporaties en andere partners dit doel te bereiken.

De actieagenda is opgebouwd rond vier actiethema's:

1. Versnellen van woningbouw

De provincie richt een Loket Versnellen Woningbouw op, organiseert versnellingstafels, stelt een bouwambassadeur aan en ondersteunt gemeenten met expertise en financiering. Ook wordt een investeringskader van €76,4 miljoen ingezet en wordt verkenning gedaan naar actief grondbeleid en Europese subsidies.

2. Volkshuisvestingsprogramma's en concrete afspraken

Er komen regionale en lokale woonprogramma's gericht op betaalbaarheid, voldoende plancapaciteit en specifieke doelgroepen zoals ouderen, jongeren en aandachtsgroepen. Gemeenten worden ondersteund met advies, subsidies en coördinatie, en krijgen een controlerende en soms corrigerende rol van de provincie.

3. Stimuleren van innovatie en toekomstbestendig bouwen

Focus ligt op circulair, biobased, klimaatadaptief en industrieel bouwen. Er wordt kennis gedeeld, en innovatieve bouwmethoden, duurzame mobiliteit en hergebruik van bestaande woningen worden gestimuleerd.

4. Monitoren en informeren

De provincie ontwikkelt dashboards en monitors, stimuleert actuele gegevensuitwisseling, en ondersteunt gemeenten in planning en rapportage. Dit alles om beleidskeuzes beter te onderbouwen en gericht bij te sturen.

De agenda is dynamisch en wordt aangepast aan veranderende omstandigheden, met als ultiem doel: versneld bouwen voor een leefbare, duurzame en betaalbare woonomgeving in Noord-Holland.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de speerpunten en de regionale afspraken.

3.4 Regionaal

3.4.1 Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

De woondeal is gesloten tussen gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bouwende partijen en woningcorporaties hebben een steunverklaring afgegeven. In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar legt waar nodig, met het oog op de woningbouwdoelen, de verbinding met bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, et cetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

In de woondeal is afgesproken dat er in de regio Westfriesland gestreefd wordt naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en dat in de nieuwbouw 65% betaalbaar wordt gerealiseerd. Betaalbaar is sociale huur, middeldure huur en sociale en betaalbare koop tot € 355.000 (NHG-norm 2022, sindsdien jaarlijks geïndexeerd). In eerdere fasen in Bangert en Oosterpolder zijn sociale huurwoningen gerealiseerd. In fase 5B komen ook deels sociale huurwoningen.

3.5 Gemeente

3.5.1 Omgevingsvisie Hoorn

Op 8 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn vastgesteld. Beleidsmatig zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Aantrekkelijke stads- en woonwijken (nieuw en bestaand)
2. Voortbouwen op economische en toeristische kansen
3. Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
4. Werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
5. Verder verduurzamen en vergroenen

Wat betreft het eerste punt het volgende. De woningbouwopgave wordt binnen de bestaande gemeentegrenzen opgelost. De gemeente is een ‘complete stad’ waar niet alleen gewoond wordt. Er is namelijk ook voldoende werk, zorg en onderwijs en er zijn voldoende voorzieningen om van het leven te genieten. Komende jaren werkt ze hard aan een nog completer en krachtiger Hoorn. Een belangrijke sleutel om de gemeente nog krachtiger, completer en leefbaarder te maken ligt in het verder ‘intensiveren’ van de stad. Met ‘intensiveren’ wordt bedoeld dat er meer woningen en banen per vierkante kilometer komen dan in bestaande woonwijken. Oftewel, een stedelijker Hoorn.

De gemeente intensiveert om lokale voorzieningen in stand te houden, reisafstanden te verkleinen en te zorgen voor een efficiënter gebruik van infrastructuur. De stad wordt hierdoor ook levendiger en hiermee wordt bijgedragen aan een hoger veiligheidsgevoel. Daarom bouwt de gemeente tot 2040 ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen erbij. Hoeveel intensiever de nieuwe en bestaande wijken worden, verschilt per locatie. Wel stelt ze voor iedere locatie hoge eisen aan de bouw- en beeldkwaliteit, openbaar groen en verbindingen met openbaar vervoer. Met name dichtbij de treinstations komen in de toekomst verschillende typen nieuwe stadse wijken. Deze stadse wijken verschillen ten opzichte van de bestaande woonwijken. Hier is werken en wonen gemengder en ‘intensiever’.

Maar het gaat niet alleen om de aantallen woningen, maar ook om het type woningen. Met andere woorden: de juiste woningen bouwen op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Ook de levendigheid en de sfeer zijn van belang: woningen gemengd met bedrijven en voldoende ruimtes voor ontmoeting. Het gaat hierbij niet alleen om de nieuwe stadswijken. De gemeente werkt aan het verbeteren van bestaande woonwijken. Dat doet ze samen met inwoners en partners. Bijvoorbeeld door te zorgen voor goed

werkende winkelcentra in de buurten, beter verlichte fiets- en wandelpaden, energiezuinigere woningen en groenere tuinen, straten en pleinen. In het kort, om Hoorn nog completer, krachtiger en leefbaarder te maken, wordt geïnvesterd in aantrekkelijkere nieuwe en bestaande stads- en woonwijken.

Veel mensen vinden op dit moment geen geschikte woning. Eén van de redenen is dat er te weinig woningen zijn. Voor de komende jaren ligt er dan ook een flinke opdracht om nieuwe woningen te bouwen in Hoorn. Het gaat in totaal om ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen. Ongeveer de helft van deze woningen bouwt de gemeente voor het jaar 2030. Dit is de 'woningbouwopgave'. Dat er meer woningen nodig zijn komt doordat de gemeente mensen uit Hoorn en Westfriesland vast wil houden in Hoorn (mensen die nu vaak ergens anders gaan wonen). Verder willen er meer mensen van buiten Hoorn in de gemeente wonen. Ook zijn er meer huizen nodig doordat er steeds minder mensen in één huis wonen en er dus meer woningen nodig zijn voor hetzelfde aantal inwoners. Zo zijn er bijvoorbeeld steeds meer ouderen, die vaak alleen of met z'n tweeën in een huis wonen. Meer inwoners draagt er ook aan bij dat voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportclubs in de buurt goed blijven draaien en kunnen uitbreiden.

De woningbouwopgave lost de gemeente binnen de bestaande gemeentegrenzen op. Ze heeft nog maar weinig beschikbare ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en daarom gaat ze vooral op bestaande locaties aan de slag. Voor de locatie Bangert en Oosterpolder zijn circa 3.000 woningen gepland.

De woningbouwopgave gaat niet alleen over aantallen woningen. Het type woningen en woonomgeving is ook erg belangrijk. Er moet voor worden gezorgd dat de stad aantrekkelijker wordt voor iedereen, ook voor mensen die wellicht naar een meer stadse omgeving op zoek zijn. Om echt iedereen woonmogelijkheden te bieden maken we ontwikkelingen onderscheidend, ten opzichte van bestaande wijken én andere steden. De gemeente voegt daarom het missende type woningen voor doorstromers, ouderen, jongeren en starters toe. Dit doet ze gericht en met hoge kwaliteit.

Op de kaart van de bestaande stad is het plangebied aangegeven als 'ontwikkelgebied'. Deze gebieden zijn nu al, of op korte termijn, in ontwikkeling. In deze gebieden worden op korte termijn woningen ontwikkeld. Vervolgens is het plangebied op de visiekaart aangeduid als 'woningbouwontwikkeling'. In deze gebieden ontwikkelt de gemeente woningen. Dit zijn nieuwe groene en rustige woonwijken bij Zwaag en Bangert Oosterpolder.

Voorliggend plan geeft hier invulling aan, door Bangert en Oosterpolder conform visie verder uit te breiden met woningen. In totaal worden in fase A Zuid 102 woningen gerealiseerd. In het plan wordt ingezet op een rustige woonwijk met merendeel grondgebonden woningbouw. Het plan voorziet in een mix van woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en enkele appartementen. Alle in de segmenten middeldure en dure woningen. Een klein deel van het programma bestaat uit sociale huurwoningen. Ook in eerdere fasen van Bangert en Oosterpolder zijn al sociale huurwoningen gerealiseerd. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Hoorn.

De toets op duurzaamheid uit de Omgevingsvisie vindt plaats in paragraaf 4.13.

3.5.2 Woonvisie Hoorn 2020-2025

De Woonvisie Hoorn 2020-2025 "Een nieuwe koers" is in mei 2020 vastgesteld. De woningmarkt van Hoorn vraagt om een nieuwe koers. Er is een tekort aan woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente meer stad worden. Deze opgave is urgent en noodzakelijk, om in de toekomst ook een aantrekkelijke woonstad te blijven. De woonvisie geeft richting aan de opgave. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Er staan drie ambities centraal:

1. Stedelijk centrum in West-Friesland: Hoorn is en blijft een vitale stad. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar je goed kunt wonen, werken en recreëren. Er is voldoende draagkracht voor sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Dit zijn ook de uitgangspunten van de ambitie 'Meer stad worden'. De gemeente maakt daarnaast de sprong van een beheer- naar ontwikkelgemeente. Deze ambitiesprong geldt voor alle opgaven van de stad. Van een economisch

sterke stad tot een veilige stad en van een sociale stad tot een levendige en gastvrije stad. Zo kan zij inspelen op maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen. De gemeente is en blijft centrumstad van de regio. Daarom heeft de gemeente meer woningen nodig.
2. Inclusieve samenleving: In Hoorn moet iedereen kunnen meekomen, rondkomen en vooruitkomen. Eigen kracht van inwoners is het uitgangspunt. Inwoners moeten naar vermogen kunnen meedoen. De gemeente zorgt ervoor dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de samenleving.
3. Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar: De gemeente werkt aan een duurzame woongemeente. In Hoorn moet je in alle fases van je leven goed, gezond en veilig kunnen wonen.

Bij deze drie ambities horen vier woonopgaven, te weten: versnelling en ontwikkeling; wonen, zorg en welzijn; duurzaam wonen; en sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.

Wat betreft 'versnelling en ontwikkeling' wil de gemeente bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren. Ze promoot Hoorn als woonstad en gemeente met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de gemeente in op het uitvoeren van de ambitie Noord-Holland Noord.

Hoorn gaat meer groeien als stad. Dit wordt genoemd ‘Meer stad worden’. Zo wil de gemeente meer nieuwe inwoners van buiten de regio aantrekken en jongeren uit Hoorn en omgeving behouden voor de regio. Hoorn heeft meer inwoners van buiten nodig om leefbaar en vitaal te blijven. Momenteel is sprake van woningschaarste. Bovendien laten prognoses zien dat het aantal huishoudens in Hoorn nog zeker twintig jaar groeit.

De gemeente voorziet een forse woningbouwopgave, met circa 10.000 extra woningen richting 2040. Op de kaart ontwikkellocaties 2020-2025 is het plangebied aangeduid als ontwikkelgebied. Het initiatief sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie Hoorn 2020–2025 en wordt tevens getoetst aan de Omgevingsvisie Hoorn (zie paragraaf 3.5.1).

3.5.3 Welstandsnota 2020

Op 4 februari 2020 heeft de gemeente Hoorn de Welstandsnota 2020 vastgesteld. De nieuwe welstandsnota is een actualisering van de nota, die in 2017 van kracht werd. Met de actualisering is nog meer gestreefd naar duidelijkheid en toegankelijkheid van welstandsbeoordeling. Door verfijning van de welstandscriteria en door verduidelijking in de gebiedstypering en -ambities, heeft de herziening van de nota geleid tot een verbeterd beleidsinstrument. Het is afgestemd op de laatste ontwikkelingen, zonder afbreuk te doen aan het reeds vastgelegde beleid. De betekenis van de welstandsnota als sturingsinstrument voor ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal en is waar nodig aangescherpt. Daar waar het mogelijk was, zijn de regels verruimd of geschrapt.

Het plangebied is onderdeel van het welstandsgebied 'Bangert en Oosterpolder'. Het initiatief dient te voldoen aan de gestelde welstandscriteria. Ter verdere specificering wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat vervolgens als toetsingskader fungeert. Zie voor een toelichting op het beeldkwaliteitsplan paragraaf 2.2.

3.5.4 Groenvisie Hoorn 2019 - 2029

De Groenvisie 2019-2029 is door de gemeente Hoorn vastgesteld in juni 2019. De gemeente Hoorn heeft in de Groenvisie het beleid op het gebied van groen en natuur vastgelegd. In de Groenvisie maakt de stad voor de komende 10 jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen is één van de belangrijkste stofferingen in de openbare ruimte. Een groene aankleding zorgt voor sfeer en beleving. Ook is groen van belang voor klimaatbestendigheid en een gezond leefklimaat in een steeds meer dichtbevolkte gemeente. Door inbreiding van woningen ontstaat meer druk op de groengebieden. De kwaliteit en kwantiteit van het groen wordt zo nog belangrijker voor de stedelijke leefbaarheid. Het groen in de openbare ruimte kan tenslotte bijdragen aan andere maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de sociale cohesie. De Groenvisie bevat ambities die zijn uitgewerkt langs verschillende pijlers, zoals kwaliteit van groen, toegankelijkheid en duurzaamheid.

Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Zoals in paragraaf 2.2 aan bod komt, zal groen worden aangelegd in het gebied.

3.5.5 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2020)

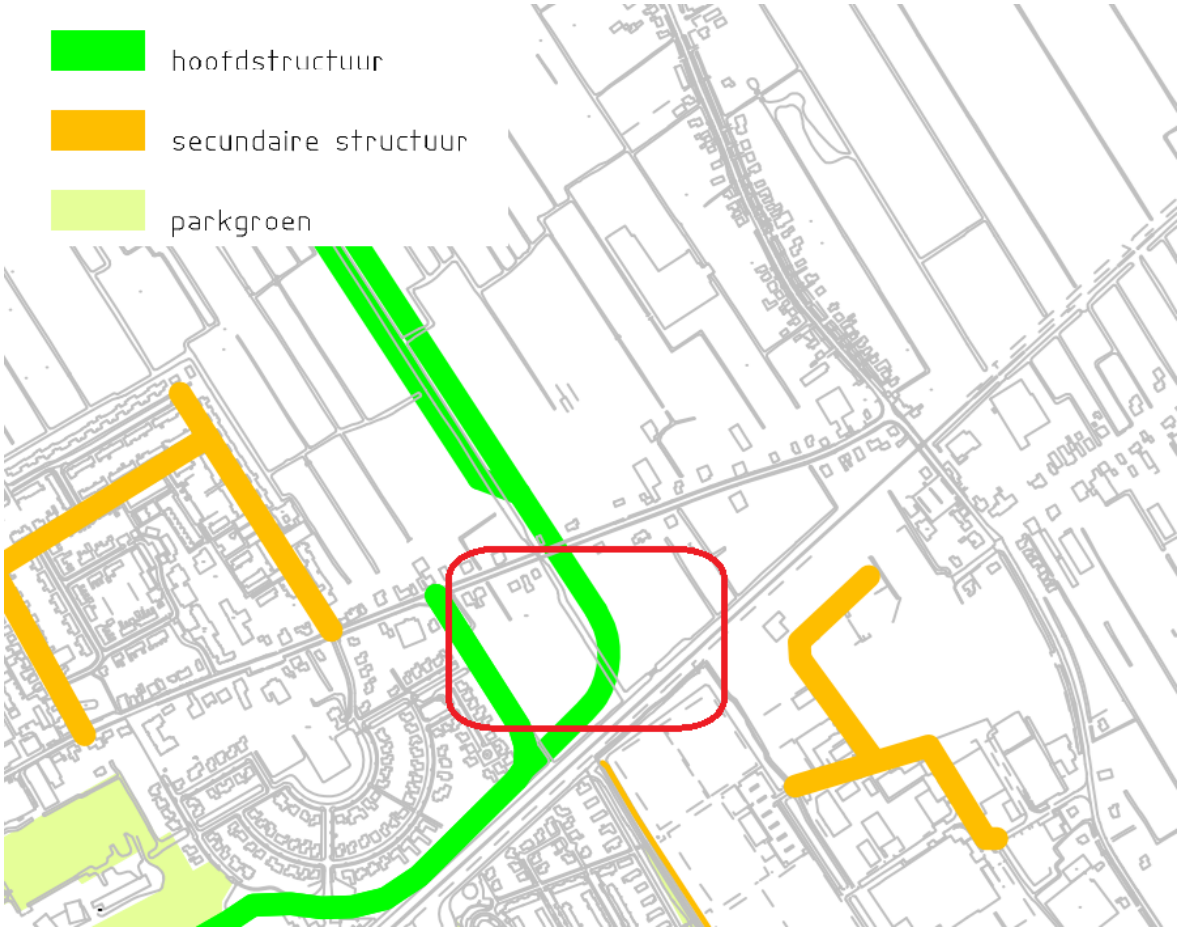
Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen besteedt de gemeente de aanleg van de openbare ruimte steeds vaker uit aan initiatiefnemers. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte, zoals dat ook in het onderhavige plangebied het geval is. Na oplevering neemt de gemeente de openbare ruimte in beheer en eigendom over. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.

De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied geschiedt conform de in de LIOR gestelde eisen. De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied geschiedt conform de in de LIOR gestelde eisen. Eventuele afwijkingen zijn uitsluitend mogelijk na goedkeuring van de gemeente.

3.5.6 Bomenbeleidsplan

De gemeente Hoorn wil een groene stad zijn en blijven. Om deze ambitie waar te maken, is in 2009 het bomenbeleidsplan vastgesteld. Het bomenbeleidsplan steunt op het groenbeleidsplan uit 2004. Centraal in het boombeleid van Hoorn staat het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen. Het gekozen motto daarbij is: "ruimte voor bomen".

De bomenkaart vormt de onderlegger voor het Bomenbeleidsplan. De belangrijke huidige en gewenste boomstructuren zijn vastgelegd op kaart. Deze boomstructuren zijn onderverdeeld in hoofdstructuur, secundaire structuur en het wijkgroen en parkgroen. De hoofdstructuur valt grotendeels samen met de ontsluitingsstructuur vanuit de wijken en de stad. De secundaire structuur bestaat uit een aantal lange routes door de wijk langs wegen, fietspaden en watergangen. Langs deze routes staan beeldbepalende boomrijen. Hoorn zet zich in voor het handhaven en optimaliseren van deze boomstructuren. Er wordt een prioriteitenlijst gemaakt van structuren die moeten worden verbeterd. Op kaart zijn ook de parken weergegeven, maar de overige bomen in de wijken zijn niet ingetekend.



Figuur 3.1: Uitsnede bomenkaart met in rode vlak globale ligging van plangebied (bron: gemeente Hoorn)



Het Bomenfonds

Door de stedelijke ontwikkeling van Hoorn is het een uitdaging om voldoende ruimte voor bomen te behouden. Daarom is in maart 2024 het Bomenfonds ingesteld. Hierin staan afspraken met projectontwikkelaars om groencompensatie te verzekeren. Hierbij geldt de norm van 1,3 boom per woning. In het Bomenfonds staat dat er een compensatiebedrag van €1.250 per boom is vastgesteld. Bomen planten in open grond is relatief goedkoop, maar in een dichtbebouwde stedelijke omgeving is dit veel duurder.

Kwaliteit

Het Bomenfonds richt zich niet alleen op het aantal bomen, maar ook op de kwaliteit van de bomen. Door slimme keuzes te maken, kan het groene karakter van Hoorn behouden blijven. Zo zorgt de gemeente ervoor dat bomen en stedelijke ontwikkeling in balans blijven voor een gezonde en groene toekomst.

Waarom zijn bomen zo belangrijk?

Bomen geven schaduw, koelen de omgeving en zuiveren lucht. Ook helpen bomen bij het opslaan van water als het veel of hard regent. Dit alles draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Figuur 3.2: Bomenfonds (bron: gemeente Hoorn)

Voor het rooien van de bomen moet een aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd. In de regels van het TAM-plan is geregeld dat 1,3 bomen per woning moeten worden gerealiseerd.

Voor extra bescherming van het huidige bomenbestand gebruikt Hoorn een aantal instrumenten. Bij bouw- en aanlegwerkzaamheden moet een Bomen Effect Analyse worden uitgevoerd voordat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Met de Bomen Effect Analyse wordt uitgezocht wat de gevolgen zijn van de werkzaamheden op de aanwezige bomen. Van daaruit kan men nagaan of het zin heeft om deze bomen op die locatie te handhaven, en zo ja, hoe ze in stand kunnen worden gehouden.

Daarnaast wordt bij bouw- en aanlegwerkzaamheden of bij de aanplant van bomen gewerkt conform de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en worden aannemers gewezen op de '10 geboden voor aanleg- en bouwwerkzaamheden' van de Bomenstichting. De LIOR is een handleiding voor werkzaamheden in de openbare ruimte, bedoeld voor het opstellen en uitvoeren van bestekken. In de LIOR zijn paragrafen gewijd aan de aanplant van bomen en werkzaamheden bij bomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen krijgen bomen een prominente plaats. De gemeente Hoorn gaat werken met een bomenbalans, waarop de bomen worden aangegeven die zijn verdwenen en zijn aangeplant. Voor nieuwe bouwlocaties hanteert de gemeente een bomennorm. Dat houdt in dat Hoorn 1,3 bomen per woning zal planten, gelijk aan het huidige gemiddelde aantal bomen per woning.

In het beleid wordt verder nog ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht en op monumentale bomen.

In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig. In dit kader is ook geen Bomen Effect Analyse uitgevoerd. De bomen langs het voormalige tracé van de IJsselweg in A zuid zijn benoemd als hoofdstructuur. Dit deel van de IJsselweg in A zuid is met de ontwikkeling van Bangert Oosterpolder komen te vervallen, waarbij tevens de bomenstructuur, als begeleiding van de voormalige IJsselweg, is komen te vervallen. De Strip heeft de functie als ontsluitingsweg overgenomen, waarbij de bomenrijen langs De Strip de functie als hoofdstructuur hebben overgenomen. In overleg met de buurtbewoners is gekozen de bomen aan de westzijde (aan de kant van Zuiderhout) te behouden. De bomen aan de oostzijde van het voormalig tracé komen te vervallen.

Er wordt in het plan voldaan aan de norm van 1,3 bomen per nieuwe woning. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regeling van dit wijzigingsbesluit.

3.5.7 Hoornse Hoogte

De gemeente heeft in overleg met de stad de visie 'Hoornse Hoogte' opgesteld (vastgesteld door de raad op 08-02-2022). Dit is een visie op stedelijke groei en hoogbouw in Hoorn. In de visie wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende gebieden.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als groene woonbuurt. In groene woonbuurten komt bij wijkwinkelcentra of aan doorgaande ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. Als in dit gebied in een hogere dichtheid gebouwd wordt, zal dat altijd onder de voorwaarde zijn, dat dit in een ruime groene setting gebeurt.

Het plan bestaat uit de realisatie van voornamelijk grondgebonden woningbouw en enkele appartementen. Er is geen sprake van een hoge dichtheid of veel hoge bebouwing. Zie voor een toelichting op het woningbouwprogramma paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Omgevingsveiligheid

4.1.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

Brandaandachtsgebieden (BAG)

Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 bedraagt.

Explosieaandachtsgebied (EAG)

Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is, en;
- een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties de volgende aspecten van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

4.1.2 Toetsing

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Dit voornemen zorgt voor de realisatie van nieuwe kwetsbare bebouwing in de vorm van woningen. De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle milieubelastende activiteiten, zijn geïnventariseerd en onderzocht in de rapportage opgenomen als Bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat met name het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen relevant is. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het aandachtsgebied van een tweetal aardgasbuisleidingen. Voor de beoogde ontwikkeling is om deze reden een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.
- Uit de QRA volgt dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt bovendien niet met meer dan 10% toe ten opzichte van de huidige situatie.

Voor alle beschouwde risicobronnen neemt het groepsrisico niet met meer dan 10% toe en wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Desalniettemin zal rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico ingeval sprake is van een ligging binnen een aandachtsgebied. Hiertoe worden onder andere de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de gevolgen van een ramp of zwaar ongeval, en de zelfredzaamheid van personen binnen het aandachtsgebied, beschouwd.

In de voorliggende situatie zal het voor de aanwezige personen goed mogelijk zijn om van de risicobron weg te vluchten ingeval van een calamiteit en is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. De aanwezige personen betreffen bovendien naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen. Mogelijke kinderen binnen het plangebied zullen doorgaans onder toezicht van volwassenen aanwezig zijn. Daarom wordt aangenomen dat er in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Zodoende zal er geen sprake zijn van een hoge concentratie van 'verminderd zelfredzame' personen. De personen die aanwezig zijn kunnen zelfstandig vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Kinderen kunnen daarbij begeleid worden door volwassenen.

Bij de verdere uitwerking zal daarbij rekening gehouden worden met adequate vluchtwegen voor de aanwezige personen. Daarnaast dient de toekomstige bevolking goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Het is van belang dat zij daarbij op de hoogte zijn van de schuil- en

vluchtmogelijkheden. Alsmede moet bij de verdere planuitwerking zorg worden gedragen voor de realisatie van werkende communicatie- en waarschuwingsmiddelen, waarmee de aanwezige personen tijdig op de hoogte worden gesteld.

Er kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft op 18 juni 2025 laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

4.1.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft omgevingsveiligheid.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Verder zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Verplichte omgevingswaarden

Zowel het Rijk, de provincie en gemeenten (kunnen) werken met omgevingswaarden. Deze worden hieronder beschreven:

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (artikel 2.15 Ow).
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het Rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het Rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (artikel 2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient dewijziging van het omgevingsplan ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

4.2.2 Toetsing

Bij nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen dient het waterbelang meegewogen te worden zodat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en wordt beschermd. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening de basis.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is het 'Rapport weging van het waterbelang' opgesteld, dat is opgenomen als Bijlage 5. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen.

In de rapportage is ingegaan op de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plangebied Bangert- en Oosterpolder. Hierbij is het volledige ontwikkelgebied als uitgangspunt genomen, met een vastgesteld toekomstig verhard oppervlak van circa 50% van het totale gebied. De waterbergingsopgave bedraagt 18 hectare open water (voor fase A Zuid en fase B Zuid samen), conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor nieuw te graven stedelijk water zijn de eisen van HHNK gehanteerd, waaronder een minimale breedte van 6 meter, een diepte van 1 meter en voldoende voorzieningen voor onderhoud. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden ingezameld en verwerkt, waarbij het schone hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks wordt afgevoerd naar het open water. De kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie; waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd.

Voor alle handelingen aan of nabij watergangen (zoals graven, dempen, bouwen, lozen) is een vergunning of melding bij het waterschap vereist. De rapportage waarborgt dat het waterbelang is meegewogen en dat de eisen van de waterbeheerders in het ontwerp zijn verwerkt.Voor een uitgebreide toelichting en onderbouwing wordt verwezen naar Bijlage 5.

4.2.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft water.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 ug/m3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen.Dit is onder andere het geval bij 1.500 woningen met één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.3.2 Toetsing

Invloed op de luchtkwaliteit

In het projectgebied worden maximaal 102 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het voornemen een standaard geval Nibm betreft. Daarmee veroorzaakt het voornemen per definitie een niet in betekende mate verhoging van concentratie van stikstofdioxide en fijnstof.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Luchtconcentratie		**Norm**
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m^3

Figuur 4.2: Grenswaarden luchtconcentraties NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10}

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.3.3 Conclusie

Het plan kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed leefklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft luchtkwaliteit.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Ook zijn er instructieregels over geur van activiteiten (paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat hierbij om het reguleren van 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, zoals de combinatie van

wonen met lichte bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009)

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden hanteert de gemeente Hoorn de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.4.2 Toetsing

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Woningen leiden van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Woningen kunnen ook een belemmering vormen voor (eventuele uitbreidingsmogelijkheden van) deze bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig:

Adres	**Type bedrijf**	**Milieucategorie VNG-2009**	**Richtafstand (m)**	**Afstand tot dichtstbij gelegen nieuw te bouwen woning (m)**
Westerblokker 21	Massagepraktijk (artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven)	1	10	20
Westerblokker 45	Vervaardiging overige artikelen van hout met oppervlakte <200 m^2	3.1	50	65
Westerblokker 26A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30	**15**
Westerblokker 15A*	Groothandel in hout en bouwmaterialen - algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.1	50	50
Noorderdracht 20A	Tuincentrum	2	30	100
Gildenweg 33	Autosloperij met bedrijfsoppervlakte > 1000 m^2	3.2	100	**60**
Gildenweg 23A	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	50	60
Westerblokker 32B	Kinderopvang	2	30	50
Westerblokker 41	Bed & Breakfast	1	10	50
Westerblokker 29	Benzineservicestation zonder LPG	2	30	50

* Aan de Westerblokker 15A zit Pennekamp houthandel. Dit bedrijf is een groothandel in stookhout waar ook beperkt houtbewerking plaatsvindt, namelijk het klieven van boomstronken tot stookhout. Een categorie als houtzagerij of timmerwerkfabriek (beide categorie 3.2) is te 'zwaar' voor de activiteiten bij dit bedrijf, vooral omdat omwonenden weinig tot geen activiteiten waarnemen van dit bedrijf. Hoewel groothandel dus niet helemaal de activiteit beschrijft, is dit wel het meest passende bedrijfscategorie voor dit bedrijf.

In het plangebied zelf is het volgende bedrijf aanwezig:

Adres	**Type bedrijf**	**Milieucategorie VNG-2009**	**Richtafstand (m)**	**Afstand tot dichtstbij gelegen nieuw te bouwen woning (m)**
Westerblokker 14a	Loonbedrijf met bedrijfsoppervlakte > 500 m2	3.1	50	**15**

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het bedrijf aan de Westerblokker 26A niet aan de richtafstand wordt voldaan. Dit betreft het bedrijf De Strip Auto's, een autohandel. Er geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Verder blijkt dat voor het bedrijf aan de Gildenweg 33 (Autodemontagebedrijf De Ooyevaar) niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid. Ook blijkt dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid het loonbedrijf aan de Westerblokker 14a. Deze bedrijven zijn dan ook meegenomen in het akoestische onderzoek dat is opgenomen in Bijlage 11.

Voor het bedrijf aan de Westerblokker 14A (Loonbedrijf C. Wit en Zoon BV) is een akoestisch onderzoek beschikbaar. Het onderzoek van 30 juni 2022 is uitgevoerd door het Geluidburo en heeft de titel “Akoestisch Onderzoek V1.0, naar de geluidemissie van Loonbedrijf C. Wit en Zoon BV op de locatie: Westerblokker 14a 1695 AG BLOKKER” met kenmerk 1695 AG - 14a WO 001 30-06-2022 V1.0. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hoorn met het oog op de Fase A Zuid nieuwbouwplannen. Ook uit dit onderzoek is gebleken dat het bedrijf geen belemmering is voor de geplande woningen. Tevens wordt het bedrijf niet beperkt in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Het bedrijf aan de Gildenweg 33 (Autodemontagebedrijf De Ooyevaar) is gelegen op het gezoneerde industrieterrein. Voor bedrijven op een gezoneerd industrieterrein die vallen onder het Activiteitenbesluit, zoals Autodemontagebedrijf De Ooyevaar, geldt tevens op 50 meter van de erfgrens het standaard toetsingskader inrichtingen. Dit toetsingskader is vergelijkbaar met de gehanteerde toetsingswaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) ter plaatse van de geplande woningen. De afstand van de erfgrens tot de geplande woningen is groter dan 50 meter (ten minste 60 meter, zie tabel 6). Op basis hiervan zal de geluidbelasting op de geplande woning, t.g.v. het bedrijf aan de Gildenweg 33, lager zijn dan 50 dB(A). Hiermee wordt er voldaan aan de standaardwaarde.

Geur

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt ook dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geur bij het loonbedrijf aan de Westerblokker 14a. Voor loonbedrijven geldt namelijk een richtafstand van 30 meter voor geur.

Loonbedrijf C. Wit & Zn. B.V. is voorzien van een voertuigen stalling, werkplaats met magazijn en een was- en tankplaats met vloeistofdichte vloeren. Er moet rekening worden gehouden met de maximale planologische invulling. De bestemming wordt beschreven in art. 9 als “loonbedrijf ten behoeve van de landbouw”. Iets anders dan loonwerk en landbouwmechanisatie is dus niet toegestaan, ook geen agrarische activiteiten waarbij mogelijk geurbronnen kunnen voorkomen. Dit bedrijf zal qua geur dan in ook niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd worden. Andersom is er qua geur ter plaatse vqan de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Samengevat betekent het dat de onderzochte bedrijven geen beperking opleveren voor de geplande woningen binnen het plangebied. Anderzijds worden de onderzochte bedrijven ook niet beperkt in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering door de bouw van de woningen. Het initiatief voldoet aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking en levert geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering in de omgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein

4.5.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

4.5.2 Onderzoek

Met het initiatief wordt nieuwe geluidgevoelig bebouwing gerealiseerd, te weten woningen. Het grootste deel van de woningen van plangebied Fase A Zuid is gepland binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Gildenweg. De woningen zijn (deels) gepland binnen het geluidaandachtsgebied van de spoorweg Zaandam-Hoorn-Enkhuizen en de wegen IJsselweg/De Strip en Westerblokker. Het onderzoek richt zich op het vaststellen van de geluidbelasting van de verschillende wegen, spoorlijn en industrie op het plangebied. Tevens zijn in de nabijheid gelegen bedrijven, die niet op het gezoneerde industrieterrein zijn gelegen, betrokken in dit onderzoek. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 11. Navolgend wordt de conclusie besproken.

Wegverkeerslawaai

Bij de realisatie van het plan wordt ten gevolge van de IJsselweg/De Strip ter plaatse van een aantal woningen (8 woningen/woningblokken) de standaardwaarde van 53 dB overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen bedraagt 58 dB. Ten gevolge van de Westerblokker wordt ter plaatse van 3 meetpunten de standaardwaarde van 53 dB overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen bedraagt 61 dB. Voor beide wegen kan worden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.

Railverkeerslawaai

Ter plaatse van 13 meetpunten wordt de standaardwaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 63 dB. Daarmee kan wel worden voldaan aan de grenswaarde van 65 dB.

Industrielawaai

Het grootste deel van de woningen van plangebied Fase A Zuid is gepland binnen de geluidzone van industrieterrein Gildenweg. Voor deze woningen zal een verzoek tot hogere waarden moeten worden ingediend. De hogere waarden zullen tussen de 51 en 55 dB(A) kunnen liggen. In dit onderzoek is vooralsnog uitgegaan van de situatie dat voor alle geplande woningen binnen de zone een hogere waarde van 55 dB(A) wordt aangevraagd volgens de 'worst case' situatie. Door het vaststellen van de maximale mogelijke hogere waarde van 55 dB(A) (MTG) wordt de geluidsruimte van de bedrijven binnen de geluidzone zeker gesteld. De werkelijke geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein is duidelijk lager dan 55 dB(A), hierdoor blijft de geluidsruimte beschikbaar voor de bedrijven. Bedrijven op het gezoneerde industrieterrein worden door de bouw van de woningen in het plangebied niet beperkt in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering. De zonegrens blijft daarvoor bepalend.

Bedrijven gelegen buiten het industrieterrein zijn in paragraaf 4.4.2 beoordeeld. Alle beoordeelde bedrijven voldoen aan de toetsingswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de geplande woningen. Bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

Samengevat betekent het dat de onderzochte bedrijven geen beperking opleveren voor de geplande woningen binnen het plangebied. Anderzijds worden de onderzochte bedrijven ook niet beperkt in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering door de bouw van de woningen.

Gecumuleerde geluidbelasting

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op (gevels van) geluidgevoelige bestemmingen en om een goede afweging te maken in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'methode Miedema' gehanteerd. In het plangebied Fase A Zuid is er bij 17 adressen (woningen en/of woonblokken) sprake van cumulatie (standaardwaarde wordt door meer dan één bron overschreden). Op 3 adressen (woningen en/of woonblokken) wordt de geluidsituatie conform de methode Miedema gekwalificeerd als "tamelijk slecht" en 17 adressen als "matig".

Adressen met een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde

Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde. Gemeentebesturen kunnen alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Het gemeentebestuur heeft dus een motiveringsplicht als zij besluit een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te laten.

Omdat de standaardwaarde ter plaatse van het grootste deel van de woningblokken wordt overschreden, moet worden onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn (aan de bron of in de overdracht) om de geluidbelasting op de woningen te reduceren. In het kader van dit onderzoek is enige aandacht besteed aan de mogelijkheid maatregelen te treffen. Gezien de situatie, ligging en ontsluiting van de woningen worden vooralsnog bron- en/of overdrachtsmaatregelen vanuit financieel, fysiek en ruimtelijk oogpunt als niet-wenselijk beschouwd.

Voor de woningen/woningblokken met een gevelbelasting hoger dan de standaardwaarde, zal een onderzoek moeten plaatsvinden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Een dergelijk onderzoek zal bij een definitieve invulling van de woningen en het ontwerp van de woningen apart uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met de gezamenlijke geluidbelasting van de wegen en het railverkeer zoals aangegeven in bijlage 16 in de akoestische rapportage.

Gezamenlijk geluid

Omdat de standaardwaarde van 53 dB ter plaatse van de woningblokken 20-41 wordt overschreden, wordt in het omgevingsplan (ex artikel 5.78ad Besluit kwaliteit leefomgeving) een gezamenlijk geluid van ten hoogste 64 dB vastgelegd om woningbouw te realiseren.

Vaststellen hogere waarden geluid (industrielawaai)

Voor nieuw te realiseren woningen gelegen buiten de grenzen van het industrieterrein en binnen de zonegrens, zijn hogere geluidbelastingen (hogere waarden) toelaatbaar tot ten hoogste 55 dB(A).Door het vaststellen van de maximale mogelijke hogere waarde van 55 dB(A) (maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG)) (ex artikel 110a Wet geluidhinder) ter plaatse van de woonblokken 17-38 aan de Westerblokker/Gildeweg wordt de geluidruimte van de bedrijven binnen de geluidzone zeker gesteld.

4.5.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein.

4.6 Trillingen

4.6.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.6.2 Toetsing

Het beoogde plan ligt nabij spoortraject Hoorn – Enkhuizen. Gezien de korte afstand (circa 30 meter) tot het spoor vraagt het aspect trillingen om aandacht. Op deze afstand tot het spoor zijn voelbare trillingen in te realiseren woningbouw niet op voorhand uit te sluiten. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de trillingsnoiveaus ter plaatse van de beoogde woonvelden (Bijlage 10).

Uit de metingen blijkt dat het maximaal optredende trillingniveau vanwege treinpassages op alle meetposities voldoet aan streefwaarde A1 van 0,10 voor nieuwe situaties. Daarmee wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-B en is sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect trillingen.

In het ontwerp van de constructie zal echter wel rekening moeten worden gehouden met de eigenfrequenties van vloeren. Deze dienen minimaal een factor 2 boven de maatgevende aanstootfrequentie van 8 Hz te liggen. Tevens dient rekening te worden gehouden met het passeren van zwaar vrachtverkeer, met een maatgevende aanstootfrequentie van 4 Hz.

4.6.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft trillingen.

4.7 Bodem

4.7.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 Toetsing

Met het planvoornemen wordt bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. Er zijn daarom een bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden navolgend besproken.

Verkennend bodemonderzoek

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is onderzocht. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem, asfalt en fundatie onderzocht. De rapportage is opgenomen in Bijlage 6. Navolgend zijn de conclusies opgenomen.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn op meerdere locaties verontreinigingen aangetoond in zowel grond als grondwater. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Koper en lood: In een voormalige slootdemping aan de noordzijde van het plangebied zijn sterke verhogingen van koper en lood aangetroffen in de bovengrond. De omvang van deze verontreiniging is nog niet vastgesteld; de verspreiding is zowel horizontaal als verticaal onbekend.
- Olie: In de zuidzijde van het plangebied is een sterke olieverontreiniging aangetoond in de ondergrond. In het grondwater op dezelfde locatie is sprake van een lichte verhoging. De mate van verspreiding is niet vastgesteld.
- Zink en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen): In een demping in het zuidelijk deel zijn matige verhogingen van zink en PAK aangetoond in de bovengrond. Onder deze laag is sprake van een lichte restverontreiniging. De verticale afgrenzing is deels onbekend.
- Oude constructies: Op enkele plaatsen is de bodem niet volledig onderzocht doordat obstakels (zoals houtresten) zijn aangetroffen. Deze kunnen wijzen op oude beschoeiingen of funderingen van voormalige watergangen. Ook hier is de mate van verontreiniging onbekend.

Voor de locaties waar sterke of matige verontreinigingen zijn vastgesteld, is aanvullend onderzoek nodig om de omvang van deze verontreinigingen vast te stellen. Het betreft:

- De slootdemping met verhoogde gehalten aan koper en lood.
- De zone met sterke olieverontreiniging in de ondergrond en lichte verhoging in het grondwater.
- De demping met verhoogde gehalten aan zink en PAK.
- De dempingen waarin obstakels zijn aangetroffen, waardoor de bodem niet volledig is onderzocht.

Doel van dit nader onderzoek is het bepalen van de horizontale en verticale verspreiding van de verontreinigingen, zodat een risicobeoordeling en eventuele saneringsmaatregelen kunnen worden opgesteld.

Waterbodemonderzoek

In de aanwezige watergangen is een sliblaag aangetroffen met een dikte tussen 0,1 en 0,4 meter. Deze sliblaag bestaat uit zwak zandige of kleiige, donkergekleurde sedimenten, met daaronder voornamelijk klei en plaatselijk zand.

Verontreinigingen: In het slib zijn lichte verhogingen van lood, zink en minerale olie gemeten.

Toepasbaarheid:

- Toepasbaar op landbodem als klasse Industrie;
- Toepasbaar onder water als klasse A of B;
- Verspreidbaar op aangrenzend perceel;
- Geschikt voor toepassing in een Grootschalige BodemToepassing (GBT).

Eén zone van de vaste waterbodem is geclassificeerd als altijd toepasbaar op land en onder water. De onderzoeksstrategie wordt als voldoende beoordeeld. Aanvullend onderzoek naar de waterbodem is niet nodig.

Asbestonderzoek

In een aantal zones die verdacht werden geacht op de aanwezigheid van asbest zijn geen aanwijzingen

gevonden voor asbestverontreiniging. Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetroffen in de bovengrond. In een van de onderzochte zones is een verhardingslaag van grind en split aanwezig, die als asbestonverdacht wordt beschouwd. Nader onderzoek is niet nodig.

VerhardingenAsfaltverharding

- Er zal ongeveer 490 ton asfalt worden afgevoerd. Het uitgevoerde onderzoek is voldoende om maximaal 1000 ton als schoon asfalt aan te bieden voor hergebruik.
- Fundatie: De funderingslaag bestaat uit gebonden slakken, die voldoen als IBC-bouwstof. Visueel is geen asbest aangetroffen. Deze laag dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker, zoals een breker.

Herbruikbaarheid en meldingsplicht

- Hergebruik van vrijkomende grond binnen het projectgebied wordt aanbevolen.
- Bij afvoer naar elders kan aanvullend PFAS-onderzoek nodig zijn.
- Voor hergebruik op andere locaties geldt doorgaans een keuringplicht (incl. PFAS) volgens het Besluit bodemkwaliteit.
- Verspreiding van baggerspecie op een aangrenzend perceel is meldingsvrij; voor ander hergebruik is een melding bij het Meldpunt bodemkwaliteit vereist.

Conclusie

Met uitzondering van de zones waar aanvullende onderzoeken zijn aanbevolen, geven de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen aanleiding tot milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande woonfunctie. Wel is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de aard en omvang van enkele verontreinigingen vast te stellen en zo nodig passende maatregelen te treffen.

Nader bodemonderzoek

Voor een paar locaties binnen het plangebied is nader onderzoek gedaan. De rapportage is opgenomen in Bijlage 8. Navolgend zijn de conclusies opgenomen.

Binnen het plangebied zijn bij aanvullend bodemonderzoek de volgende verontreinigingen vastgesteld:

- Asbest: Een gedempte zone bevat een asbestverontreiniging van circa 60 m³ (ca. 110 ton). Dit is een ernstig geval van bodemverontreiniging, maar sanering is niet spoedeisend vanwege het ontbreken van risico's bij huidig gebruik.
- Minerale olie: In de ondergrond is een sterke olie-verontreiniging aangetoond met een geschatte omvang van 21 m³. Geen ernstig geval, sanering is niet verplicht.
- Koper en lood: In een voormalige slootdemping is een sterke verontreiniging van circa 17 m³ vastgesteld. Geen ernstig geval, geen saneringsplicht.
- Lood (aardewerkbijmenging): Een matige verhoging aan lood, gekoppeld aan aardewerk in een demping. Lokaal en niet ernstig.

Opmerkingen en aanbevelingen

- Asbest: Sanering aanbevolen. Uit te voeren door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer, onder milieukundige begeleiding (veiligheidsklasse: zwart/3T).
- Overige verontreinigingen: Sanering wordt geadviseerd in verband met toekomstige woonfunctie, maar is niet verplicht.

Evaluatieverslag, (deel)saneringsplan en plan van aanpak verschillende verontreinigingsgevallen

Voor de ontwikkeling van de percelen in Bangert Oosterpolder te Blokker tot woongebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is een (deel)saneringsplan opgesteld. De aanpak en evaluatie sluiten direct aan bij de eisen uit het omgevingsplan, waarin staat dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor

het beoogde gebruik (woningbouw) en dat bij overschrijding van de vastgestelde waarden sanerende of beschermende maatregelen verplicht zijn (art. 5.89i en 5.89K Bkl).

Overzicht verontreinigingsgevallen en saneringsdoelstellingen (zie Bijlage 7 en Bijlage 8).

Achter Westerblokker 30:

Asbestverontreiniging in grond (ca. 60 m³) wordt volledig verwijderd.

Achter Westerblokker 22:

Koper- en loodverontreiniging (ca. 17 m³) en matige loodverontreiniging (ca. 30 m³) worden verwijderd.
Lichte tot matige verhogingen zijn acceptabel indien geen risico's aanwezig zijn.

De uitgevoerde saneringen worden geëvalueerd in een eindrapport, dat binnen drie maanden na afronding aan het bevoegd gezag wordt verstrekt.

4.7.3 Conclusie

Na uitvoering van de benodigde saneringen, kan worden geconcludeerd dat de bodem binnen het ontwikkelingsgebied geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwlocatie. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft het aspect bodem.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.8.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.8.2 Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Een stedelijke ontwikkeling kan als volgt worden gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook blijkt uit jurisprudentie dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 102 woningen en kan daarmee beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

De gronden zijn nu grotendeels onbebouwd. Ze hebben op basis van het huidige omgevingsplan een uit te werken woonbestemming, een verkeersbestemming en een agrarische bestemming. De woningbouw is naar aard en omvang in relatie tot de omgeving een dusdanige functiewijziging dat het plan aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De nieuw te bouwen woningen zijn deels bedoeld voor inwoners van de gemeente Hoorn. Daarnaast is de verwachting dat ook huishoudens van buiten de gemeente Hoorn zich hier gaan vestigen. In de Woonvisie Hoorn 2020-2025 is deze verwachting als volgt beschreven: "[...] Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Hoorn nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden en dat een transitie in de kwaliteit van de woningvoorraad nodig is om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast zien we de druk op de woningmarkt ook toenemen doordat meer mensen van buiten zich in Hoorn vestigen. De vraag vanuit huishoudens van buiten Hoorn en van jongeren en studenten, faciliteert de gemeente. Dit is nodig om de economische ontwikkeling te stimuleren, vergrijzing tegen te gaan, de voorzieningen op peil te houden en ook in de toekomst een vitale stad te blijven."

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woonproject. Daarom moet worden ingegaan op de woningbehoefte. De gemeente Hoorn heeft dit uitgewerkt in haar Woonvisie 2020-2025. Paragraaf 3.5.2 bespreekt de Woonvisie uitgebreid. Eén van de woonopgaven luidt 'versnelling en ontwikkeling'. Wat betreft 'versnelling en ontwikkeling' wil de gemeente bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren. Ze promoot Hoorn als woonstad en gemeente met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de gemeente in op het uitvoeren van de ambitie "Meer stad te worden" in Noord-Holland Noord. Hoorn gaat meer groeien als stad. Zo wil de gemeente meer nieuwe inwoners van buiten de regio aantrekken en jongeren uit Hoorn en omgeving behouden voor de regio. Hoorn heeft meer inwoners van buiten nodig om leefbaar en vitaal te blijven. Momenteel is sprake van woningschaarste. Bovendien laten prognoses zien dat het aantal huishoudens in Hoorn nog zeker twintig jaar groeit.

Het woningbouwinitiatief sluit derhalve aan bij de Woonvisie. Het gebied is in de gemeentelijke Omgevingsvisie op de daarin opgenomen visiekaart aangeduid als 'woningbouwontwikkeling' (zie paragraaf 3.5.1). In deze gebieden ontwikkelt de gemeente woningen. Tot slot is de ontwikkeling van Bangert en Oosterpolder opgenomen in de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 3.4.1).

De conclusie luidt dat behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een

omgevingsplanactiviteit is toegelaten".
Het plangebied ligt in het dorp Blokker en is omringd door woonwijken. Vanwege de locatie in de stedelijke omgeving van Hoorn wordt de locatie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.9 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

4.9.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.9.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling is een archeologisch en cultuurhistorisch advies opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 12. Voor het volledige advies inclusief analyse wordt verwezen naar de bijlage. Navolgend worden de conclusie en het eindadvies besproken.

Conclusie
In het plangebied worden naast huizen, ook infrastructuur en water aangelegd. Deze bodemingrepen bedreigen in principe de aanwezige archeologische waarden.

Gespecificeerde verwachting
Voor het dorpslint van Westerblokker geldt in principe een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op basis van de bodemkaart, de hoogtekaart en archeologische bronnen uit de nabije omgeving vallen sporen en vondsten vanaf de 12de eeuw binnen de archeologische verwachting. Historisch kaartmateriaal laat zien dat in de Nieuwe Tijd langs de Westerblokker werd gewoond.
De nieuw te ontwikkelen kavel tussen Westerblokker 16 en 18 lijkt in de Nieuwe Tijd onbebouwd. De kavel binnen het dorpslint heeft een omvang van ca. 3.000 m2. Mogelijk bevindt de nieuw te ontwikkelen kavel zich net naast de bebouwing vanaf de 17de eeuw. Uit deze periode kunnen in ieder geval resten gerelateerd aan nabijgelegen bewoning (o.a. afvalkuilen, gedempte sloten en waterputten) worden aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van ophogingslagen kunnen sporen en vondsten hier tot dieper in de ondergrond worden aangetroffen. Omdat de kavel tussen Westerblokker 16 en 18 voor zover bekend al lange tijd onbebouwd is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten in het verleden naar verwachting dan ook minimaal verstoord zijn geraakt. Het bodemarchief is vermoedelijk grotendeels intact.
Ten zuiden van de Westerblokker zijn binnen het dorpslint nog twee wegen beoogd:

- Tussen Westerblokker 32 en 32a is in het Voorlopig Ontwerp verharding aangegeven met een omvang van ca 250 m^2;
- Ten oosten van de strip is in het Voorlopig Ontwerp verharding aangegeven met een omvang van ca 250 m^2.

Zodra het definitief ontwerp bekend is en duidelijk is hoe diep de bodemingrepen zijn dient hier ook archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Voor de rest van het plangebied geldt een hoge tot middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier zijn volgens de bodemkaart tuineerdgronden aanwezig die een goede bescherming vormen voor de archeologische resten uit de prehistorie (en dan met name de Bronstijd) aanwezig kunnen zijn.

De te onderzoeken deelgebieden buiten de historische kern en het vrijgegeven deel hebben een totale omvang van ca. 9 ha voor wat betreft fase A en 5B tezamen.

Advies

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde ter hoogte van de bouwkavel in het historische lint van Westerblokker en de hoge tot middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven (BRL SIKB 4003). Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (BRL SIKB 4001) te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

In de quickscan is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting geformuleerd. Deze gespecificeerde verwachting wordt tijdens het proefsleuvenonderzoek getoetst. Een bureauonderzoek zal in dit geval geen nieuwe gegevens betreffende de verwachting binnen het plangebied genereren. Geadviseerd wordt om in dit geval een bureauonderzoek achterwege te laten en de gespecificeerde verwachting uit de quickscan te hanteren.

Archeologie West-Friesland zal twee Programma's van Eisen opstellen voor resp. het onderzoek in het historische lint van Westerblokker en de rest van het plangebied.

Voor het proefsleuvenonderzoek buiten het historische lint van Westerblokker volstaat de aanleg van lange sleuven van 2 meter breed met een dekkingsgraad van 6%. Op deze manier kan een goed beeld worden verkregen van de aanwezigheid, conservering en verspreiding van archeologische resten.

Proefsleuvenonderzoek

Momenteel wordt een proefsleuvenonderzoek verricht. Wel is het vrijgavedocument archeologie al beschikbaar (zie Bijlage 14). Hieruit blijkt dat een groot deel van het plangebied wordt vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. De vrijgave geldt voor die delen die zijn onderzocht middels het proefsleuvenonderzoek vanwege de verwachting voor de prehistorie. Binnen het dorpslint dient nog nader onderzoek te worden uitgevoerd. Zo heeft proefsleuvenonderzoek bij Westerblokker 16-18 uitgewezen dat een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is.

Wanneer de rapportage van het proefsleuvenonderzoek beschikbaar, wordt deze bijgevoegd. Vooruitlopend op het onderzoek worden de gronden, in lijn met het vrijgavedocument, vrijgegeven. De dubbelbestemming archeologie wordt verwijderd.

4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect cultureel erfgoed en werelderfgoed. De waarde archeologie vervalt op de locatie op grond van de vrijgave door het bevoegd gezag.

4.10 Natuur

4.10.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming komen, ingedeeld naar doelgroep, terecht in een van de volgende drie besluiten:
- Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal);
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit (Ob).

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

4.10.2 Toetsing

Soortenbescherming
Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 13 bij deze motivering gevoegd.

Uit de toetsing komt naar voren dat de ontwikkeling niet leidt tot schadelijke handelingen, mits wordt voorkomen dat door werkzaamheden tijdens de realisatie broedende vogels en hun nesten worden aangetast of verstoord.

Algemene zorgplicht

In hoofdstuk 5 van Bijlage 13 staan de maatregelen die van belang zijn om schade aan kwetsbare plant- en diersoorten te voorkomen en te beperken. Buiten de hierboven genoemde maatregelen met betrekking tot vogels, dienen de volgende maatregelen ook in acht te worden genomen tijdens de ontwikkeling van het plangebied:
- Houd eventueel aanwezige relatief kruidenrijke biotopen binnen het plangebied zo veel mogelijk intact en onverstoord;
- Houd het te realiseren openbaar groen zo schraal mogelijk door geen bemesting toe te passen en na het maaien te allen tijde het maaisel af te voeren;

Werk in één richting zodat aanwezige dieren kunnen vluchten;

Specifieke zorgplicht

Er zijn geen specifieke passende mitigerende of passende compenserende maatregelen die getroffen dienen te worden in het kader van de specifieke zorgplicht Natura 2000.

In de directe nabijheid van het plangebied is één rode lijstsoort waargenomen die ook in het plangebied voor zou kunnen komen, het Bruin blauwtje. Er zijn in dit geval geen wettelijk verplichte maatregelen ten aanzien van de specifieke zorgplicht. Toch adviseren wij tot het nemen van maatregelen voor het Bruin blauwtje, in het kader van biodiversiteitsbehoud en de rode lijststatus van deze soort:
- Verwijder eerst vegetatie in een gebied voordat er gegraven wordt;
- Indien dieren aanwezig blijken, staak de werkzaamheden totdat deze het projectgebied verlaten hebben.

Gebiedsbescherming

De uitvoering van de beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Omgevingswet ten aanzien van Natura 2000-gebieden, mits een berekening uitgevoerd wordt van de stikstofdepositie die optreedt tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Als hierbij sprake is van een depositie groter dan 0,0 mol N/ha/j, zijn mogelijk vervolgstappen aan de orde. Deze berekening komt hieronder aan orde.

De beoogde herinrichting veroorzaakt ook geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Ganzenfoerageergebied en/of Weidevogelleefgebied.

Stikstof

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een omgevingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden gewijzigd.

Om vast te stellen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening is als Bijlage 15 (met een separate rekenbijlage in Bijlage 16) bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

4.10.3 Conclusie

Zowel het aspect soortenbescherming als het aspect gebiedsbescherming (inclusief stikstof) vormen geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect ecologie.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

4.11.2 Toetsing

Verkeer

Het autoverkeer van en naar het plangebied moet voldoende kunnen worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur in de omgeving. Zoals ook is vermeld in paragraaf 2.2, hebben beide plandelen een eigen auto ontsluiting op de IJsselweg en Strip.

Er is voor de plandelen geen directe auto ontsluiting op de Westerblokker. Alleen de woningen die aan de Westerblokker zijn gesitueerd zullen een ontsluiting op de Westerblokker krijgen. Voor langzaam verkeer zijn de ontsluitingen wel op de Westerblokker georiënteerd. De onderlinge verbinding tussen de plandelen voor langzaam verkeer verloopt via de kruising Westerblokker-De Strip.

De langzaam verkeerontsluitingen zijn toegankelijk voor nood- en hulpdiensten om meerdere toegangen/uitgangen van en naar de plandelen te hebben.

De toevoeging van de woningen leidt tot circa 756 verkeersbewegingen per etmaal (zie nota van uitgangspunten stikstofberekening, zie paragraaf 4.10 en Bijlage 15 AERIUS-rapportage).

De nieuw te bouwen wijken worden voor het autoverkeer aangesloten op de Strip en de IJsselweg. Deze zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (GOW) en hebben een snelheidsregime van 50km/u. De GOW's hebben een ontsluitende functie, deze wegen geleiden de voertuigen van de woonwijken naar de grotere wegen als bijvoorbeeld de Provincialeweg, de Westfrisiaweg of de A7. Deze GOW's hebben een grote capaciteit, dit houdt in dat er relatief veel auto's per etmaal overheen kunnen gaan zonder dat de weg

vastloopt. Deze capaciteit op de Strip wordt door verschillende factoren belemmerd. Denk hierbij aan het aantal voetgangersoversteekplaatsen en verkeerslichten. Deze factoren zijn ingesteld om de voorrangssituaties te regelen. Door deze factoren is de kans op stagnatie van verkeer op de Strip vergroot.

Tijdens de twee spitsmomenten per dag ziet de gemeente dit dan ook al. Dit vastlopen is niet vast te binden aan één project. Dit is wederom een samenkomst van redenen. Zo is er altijd autonome groei in het autogebruik, zijn er functies als scholen en een winkelcentrum in de nabijheid en heeft de Strip een verbindende functie voor de gemeente. Dit betekent echter niet dat de Strip het verkeersaanbod van de nieuw te bouwen wijken niet kan afwikkelen, slechts dat het wat langer duurt tijdens de spitsmomenten. Hoe de gemeente deze factoren kan inperken en hoe de weg tijdens de spitsmomenten het verkeersaanbod zo vlot mogelijk kan afwikkelen, wordt onderzocht in een gemeentebrede bereikbaarheidsstudie. Tijdens deze studie wordt onderzocht waar, wanneer en waarom het verkeer vastloopt en hoe dit verbeterd kan worden.

Parkeren

In de verkaveling van fase 5B Zuid en fase A Zuid zijn de parkeernormen aangehouden die tot nu toe in heel Bangert en Oosterpolder gebruikt zijn. Deze zijn momenteel van rechtswege niet meer geldig vanwege het later van kracht geworden paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen met daarbij horende nieuwe parkeernormen. Een toets op basis van deze nieuwe parkeernormen geeft een theoretisch tekort van 14 parkeerplaatsen, verdeeld over geheel fase 5B Zuid en fase A Zuid. Dit theoretische tekort ligt volledig in het openbaar gebied. Omdat de parkeernormen van Bangert en Oosterpolder echter afwijken van de geldende parkeernormen (uit het geldende paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen), kunnen deze alleen gerealiseerd worden met een aanvullend collegebesluit. Er is een collegebesluit genomen om deze afwijkende normering te hanteren.

Aldus zijn het vertrekpunt bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen de normeringen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij de realisatie van de woningen moet worden voldaan aan deze parkeernormen. Deze staan aangegeven in Bijlage 5 Parkeernormeringen van de planregels en zijn gespecificeerd per woningtype. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal aan deze normen moeten voldoen (aantal woningen per type x de norm = het aantal parkeerplaatsen). Voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen is voor Bangert en Oosterpolder fase A Zuid en 5B Zuid een afwijking op deze bijlage geformuleerd. In fase A Zuid en 5B Zuid gelden de volgende aanvullende voorwaarden (aanvullend op Bijlage 5 Parkeernormeringen) bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen:

- twee parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
- de parkeerplaatsen dienen naast elkaar te worden gesitueerd en zijn afzonderlijk vanaf de openbare weg bereikbaar;
- de afmetingen van de parkeerplaatsen bedragen ten minste 2,5 m breed en 5 m diep;
- indien de parkeerplaats grenst aan een harde barrière (zoals een muur, schutting of garage), wordt aan deze zijde de parkeerplaats met 0,45 m verbreedt of 0,50 m verlengd.

Dit is als zodanig in de planregels geregeld.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect verkeer en parkeren.

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de motivering bij een wijziging van het omgevingsplan, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

4.12.2 Toetsing

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer -verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-mer-beoordeling

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie mer-beoordeling opgesteld. De notitie is als Bijlage 3 aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maakt.

4.12.3 Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

4.13 Duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid

Deze paragraaf kijkt naar het aspect duurzaamheid, klimaatadaptatie en gezondheid. Eerst wordt ingegaan op wat de gemeentelijke Omgevingsvisie van Hoorn stelt over dit onderwerp.

4.13.1 Wettelijk kader

Omgevingsvisie Hoorn

Schone, duurzame energie

Nederland wil in 2050 volledig klimaatneutraal zijn, wat inhoudt dat we geen broeikasgassen meer uitstoten. Dit is onderdeel van het 'Klimaatakkoord'. Hiermee willen we voorkomen dat de aarde verder opwarmt. Hoorn wil in 2040 energieneutraal zijn en alle energie binnen de regio opwekken. Om deze doelstelling waar te maken gaan we binnen Hoorn op zoek naar schone energiebronnen, voor het verwarmen van onze huizen, voor ons vervoer en voor onze industrie. Deze duurzame energie krijgen we bijvoorbeeld van windmolens, zonnepanelen en aardwarmte. We kijken samen in de regio naar de beste mogelijkheden. Dit noemen we de 'Regionale Energie Strategie'. Ook in de gemeente Hoorn zoeken we naar ruimte voor duurzame, schone energie. We kijken hierbij vooral naar de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen, op daken en als zonneveld aan de randen van de stad. Omdat bedrijventerreinen een grote bijdrage kunnen leveren aan energiebesparing en -opwekking werken we aan het verduurzamen van deze gebieden.

Ook onderzoeken we de kansen die er liggen op het gebied van aardwarmte. We gaan in Hoorn alle wijken en buurten aardgasvrij maken. Hiervoor onderzoeken we op dit moment de optie om een warmtenet aan te leggen. Dit is een soort CV-installatie in het groot, waardoor veel woningen verwarmd kunnen worden. De warmte kan afkomstig zijn verschillende duurzame bronnen, zoals aardwarmte of restwarmte van industrie. Met buizen gaat het warme water van de centrale ketel naar de woningen. Deze verandering leidt ertoe dat er veel nieuwe kabels in de ondergrond en transformatorhuisjes gaan komen, zodat de energie ook naar de juiste plek kan worden vervoerd en opgeslagen. Dit vraagt om extra ruimte in de boven- en ondergrond.

Naast een duurzame warmtebron is het vooral belangrijk dat woningen goed geïsoleerd zijn (dit bespaart

energie) en dat er eventueel zonnepanelen op het dak liggen. Dit wordt vooral in de historische binnenstad en de oudere woonwijken nog een flinke opgave, omdat de (monumentale) panden hier vaak erg oud zijn en vaak een laag energielabel hebben. Daarbij is de historische binnenstad een beschermd stadsgezicht waar specifieke regels gelden ten aanzien van zonnepanelen.

Circulaire economie

In 2040 wil Hoorn een 'Circulaire stad' zijn. Dit is een stad met een houdbaar economisch systeem zonder afval en schadelijke uitstoot naar het milieu. We willen dat doen in harmonie met de natuur, op een manier dat de waarde van grondstoffen, materialen en producten behouden blijft door kringlopen. In de fysieke leefomgeving wordt veel gebruikt gemaakt van grondstoffen en materialen, bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte en bij gebouw- en gebiedsontwikkeling. De gemeente wil bij beleidsontwikkeling en projecten een aanjagers- en voortrekkersrol vervullen en zet in op een zo hoog mogelijke mate van circulariteit. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt bio-grondstoffen. Doelen zijn het verlagen van de milieueffecten en het stimuleren van innovatie.

Groen voorbereid op het veranderende klimaat

Het klimaat verandert, ook in Nederland. Dit heeft als gevolg dat in de toekomst regenbuien heviger worden, hittegolven steeds vaker voorkomen en de kans op overstromingen of juist erg droge perioden groter wordt. Het is belangrijk dat we de samenleving en onze omgeving hierop voorbereiden. Dit heet een 'klimaatadaptieve leefomgeving'. Hiervoor is het belangrijk dat er meer groen en water komt in plaats van stenen in onze woonwijken, bedrijventerreinen en de oude binnenstad. Voldoende groen en water draagt er namelijk aan bij dat de omgeving minder snel opwarmt tijdens hete dagen, bijvoorbeeld doordat bomen zorgen voor schaduw. Ook neemt een groene ondergrond, bijvoorbeeld gras, het regenwater op en houdt het langer vast. Dit voorkomt wateroverlast tijdens hevige regenbuien of juist verdroging tijdens warme perioden. Tot slot draagt bloemrijk groen bij aan het verbeteren van de biodiversiteit. Dit laatste is gericht op het behoud en de versterking van verschillende soorten planten en dieren. De biodiversiteit is in de afgelopen jaren namelijk sterk afgenomen.

We gaan dan ook aan de slag met het vergroenen van de openbare ruimte in de gemeente Hoorn. We planten nieuw groen, zoals bomen, struiken en heesters en breiden de bestaande bomenlanen en parken/plantsoenen in de stad uit. De verschillende groene en blauwe gebieden verbinden we met elkaar, denk daarbij bijvoorbeeld aan groene lanen en sloten tussen parken. We gebruiken divers en bloemrijk groen en onderhouden het groen zonder chemische bestrijdingsmiddelen. Dit versterkt de biodiversiteit en het ziet er ook gewoon aantrekkelijker uit. Op dit moment werken we al aan een parkachtige ontwikkeling aan de zuidrand van de Westfrisiaweg.

In de parken en andere groengebieden in onze gemeente vinden we het belangrijk dat inwoners er prettig kunnen verblijven op hete zomerdagen. Voldoende schaduwplekken, bankjes waar mensen kunnen uitrusten en mogelijkheden om te spelen en bewegen dragen bij aan een prettig verblijf.

Tot slot maken we ook inwoners bewust van het belang van groen. We moedigen hen aan om hun steentje bij te dragen (of eigenlijk hun steentjes weg te doen). Bijvoorbeeld door de tegels uit de tuin te halen en gras/bloemen in te planten (Operatie Steenbreek), regenwater op te slaan in een regenton of het aanleggen van groene daken of gevels op hun woning. Het 'vergroenen' van onze gemeente is nadrukkelijk een gezamenlijke taak.

Blauw voorbereid op het veranderende klimaat

Naast het vergroenen van de omgeving, is het ook belangrijk om te werken aan een goede waterberging en -afvoer. Daarom verhogen we het vermogen van ons riool en zorgen we ervoor dat het gehele rioolsysteem straks is losgekoppeld (gescheiden riool). Hierin vindt de afvoer van regenwater en de afvoer van afvalwater apart van elkaar plaats. Ook maken we op verschillende plekken in de gemeente ruimte voor wateropvang in de vorm van groene overloopzones of 'wadi's'. Hier kan regenwater tijdens hevige regenbuien tijdelijk worden opgevangen en de bodem intrekken. Ook zorgen we voor extra ruimte voor waterberging, op daken, in tuinen en in de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld ook aan nieuwe sloten en grachten.

Toekomstbestendig bouwen

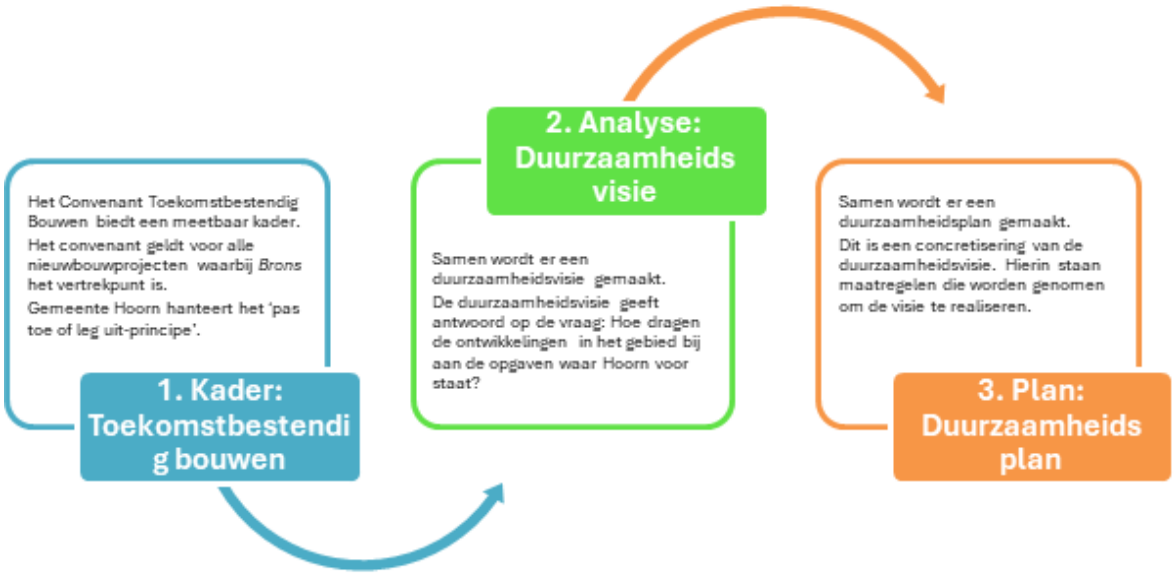
Toekomstbestendige nieuwbouw vraagt om integraal werken. Samen opzoek gaan naar gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen, en zo vroeg mogelijk het goede gesprek voeren. Van ingebouwde nestkasten tot aan het aanbieden van deelmobiliteit. Maatregelen neemt de gemeente graag zo vroeg mogelijk in het ontwerp. Want hoe eerder, hoe beter, hoe makkelijker en goedkoper het eindresultaat.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente Hoorn het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Niveau Brons van het toetsingskader is hierbij het vertrekpunt. Het toetsingskader bestaat uit zes duurzaamheidsthema's. Per thema wordt afgewogen welke maatregelen er worden getroffen.

Toetsingskader

De doelen en indicatoren van het convenant zijn zo gekozen dat bestaande meetmethoden, normeringen en andere instrumenten goed bruikbaar blijven zodat plannen hieraan kunnen worden getoetst in ontwerp en realisatie. Voor een aantal van de indicatoren bestaan wettelijke eisen. Bijvoorbeeld voor de MPG score en de BENG. Bovenop de wettelijke eisen stelt dit convenant op alle indicatoren een extra ambitie (brons, zilver of goud). De indicatoren en ambitieniveaus dienen als een instrument om de gevraagde ambitie per nieuwbouwproject door de gemeente zelf te toetsen.



Figuur 4.1: Aanpak toekomstbestendig bouwen

4.13.2 Toets

In 2010 zijn er al afspraken gemaakt tussen ontwikkelaren en de gemeente Hoorn. Duurzaamheid is geen onderdeel van deze afspraken. Dit maakt het uitdagend om met ontwikkelaren bovenwettelijke maatregelen te treffen op gebouwniveau. Ontwikkelaars stellen daarom in beginsel een plan op dat voldoet aan alle geldende wetgeving.

Aanvullend is in het beeldkwaliteitsplan een duurzaamheidsparagraaf opgenomen. De duurzaamheidsambities die zijn opgenomen, scheppen randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied gebaseerd op klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en duurzaam bouwen.

Bij klimaatadaptatie is het belangrijk om rekening te houden met de toekomstige toename van neerslag en hitte. Dit betekent dat het effect van de materialisatie en ontwerp van de buitenruimte, op de accumulatie van hitte in de zomer en de afstroming van het water tijdens heftige regenbuien ingecalculeerd moet worden.

Bij natuurinclusief bouwen en ontwikkelen is het uitgangspunt dat ecologie en biodiversiteit als volwaardige functies in het ontwerp mee worden gekoppeld. Hiervoor is een lijst van 40 punten opgesteld door de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging. Dit betekent het natuur gericht ontwerpen van de groenzones en bouwwerken, met aandacht voor verschillende soorten planten en dieren, wat ook weer een gevarieerd beeld oplevert.

De gemeente gaat onderzoeken welke van deze maatregelen passend een plaats kunnen krijgen in de openbare ruimte, maar wil ook bewoners en ontwikkelaars stimuleren te kijken wat zij kunnen doen in en rondom hun woning. Hierbij kan gedacht worden aan groene daken (vooral bij de gemeentelijke kavels), geïntegreerde nestkasten, bloembakken bij appartementen, klimplanten langs muren, voorkomen van geheel verharde (voor) tuinen, inheemse planten in de tuin, afkoppeling hemelwater en composteren van biologisch afbreekbaar afval.

De kwalitatief hoogwaardige vormgeving van de woningen mag de duurzaamheidsambities niet hinderen. Vandaar dat (bijna-)energieneutraal bouwen het uitgangspunt van de woningen moet zijn. BENG is het uitgangspunt.

Het toetsingskader Toekomstbestendig Bouwen niveau brons is het vertrekpunt. Het toetsingskader bestaat uit zes duurzaamheidsthema's. Per thema wordt afgewogen welke maatregelen er worden getroffen. Doel is om samen kansen te signaleren en te benutten.

Voor de inrichting van de openbare ruimte ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente, waarbij rekening dient te worden gehouden met het financiële kader van de grondexploitatie. Hiervoor is een Kwaliteitshandboek Bangert en Oosterpolder opgesteld. Dit is een kaderstellend beleidsdocument met inrichtingseisen voor de openbare ruimte.

Op het gebied van energie en circulariteit zijn geen inrichtingseisen in het kwaliteitshandboek opgenomen. Met betrekking tot klimaatadaptatie wordt gestreefd naar een vertraagde afvoer van hemelwater via de straat. Duurzaamheid zal daarnaast op integrale wijze worden meegenomen in het inrichtingsplan, waarbij verdere afstemming volgt.

De vertraagde afvoer via de straat is in het concept-inrichtingsplan verwerkt, zie ook de waterparagraaf 4.2. Het inrichtingsplan gaat voldoen aan de LIOR (paragraaf 3.5.5) met naast water, aandacht voor groen. In het inrichtingsplan en in het woningontwerp wordt ook met duurzaamheid e.a. rekening gehouden en indien nodig wordt een onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het kader toekomstbestendig bouwen is het onduidelijk in hoeverre het plan hieraan gaat voldoen. In beginsel wordt een plan opgesteld dat voldoet aan de wettelijke eisen. In de openbare ruimte worden maatregelen getroffen zodat het gebied klimaatbestendig is. Uitgangpunt hiervoor is MRA klimaatbestendige Nieuwbouw

4.13.3 Conclusie

Het project voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en volgt de afspraken uit 2010 tussen ontwikkelaars en de gemeente Hoorn. Hoewel duurzaamheid destijds geen onderdeel was, biedt het beeldkwaliteitsplan nu handvatten voor toekomstbestendig bouwen op niveau brons.

Voor de openbare ruimte ligt de focus op klimaatadaptatie, met vertraagde afvoer van hemelwater als uitgangspunt. Ondanks het ontbreken van eisen voor energie en circulariteit in het Kwaliteitshandboek Bangert en Oosterpolder, wordt duurzaamheid integraal meegenomen in het inrichtingsplan. Verdere uitwerking is nodig om de duurzaamheidsambities te waarborgen.

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

4.14 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de wijziging van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan enkel mag worden gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);

- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan, dan wel een afwijking daarop, er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

Met het planvoornemen worden nieuwe woningen in de gemeente Hoorn mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl en is er geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Geluid is hier een uitzondering op. Deze voldoet niet aan de standaardwaarden, maar wel aan de grenswaarden. In paragraaf 4.5 is gemotiveerd afweken van de standaardwaarde.

Op basis van alle resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0 e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan

is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie van dit TAM-omgevingsplan Bangert en Oosterpolder, fase A Zuid, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0405.TAMBOfaseAzuid-va01] zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In paragraaf 1.2 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. Hiermee vervallen de onderliggende bestemmingsplannen, voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan. De regels in dit TAM-omgevingsplan komen hiervoor in de plaats.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule
De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Toepassingsbereik
1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in het geldende bestemmingsplan(nen) op de locatie, bedoeld in het derde lid en voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-plan.
2. De Bruidsschat blijft van toepassing op de locatie. Indien de regels uit het TAM-plan in strijd zijn met de Bruidsschat, gaat de Bruidsschat voor.
3. Het TAM-plan wordt van toepassing verklaard op de planlocatie.

Aanvraagvereisten
Als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend, moet de aanvrager informatie over de activiteit aanleveren bij het bevoegd gezag. De aanvraagvereisten uit de Bruidsschat (paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan) zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van het TAM-plan.
Daarnaast moet de aanvrager motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels van de gevraagde omgevingsvergunning.

Algemene begripsbepalingen
In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Aanvullende begripsbepalingen
In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Meet- en rekenbepalingen
Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Groen

De functie Groen is voor onder andere groenvoorzieningen. Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen geformuleerd.

Water

De functie Water is voor onder andere water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen geformuleerd.

Wonen

De functie Wonen is voor onder andere woningen. Het zijn grotere gele 'vlekken' waarbinnen de nieuwe woonwijken worden gebouwd. De functie omvat dan ook het inrichten van de openbare ruimte.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen geformuleerd. Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteit gelden voorwaarden, evenals voor het uitoefenen van een bed & breakfast of andere vormen van logiesverstrekking. Tot slot zijn een aantal verboden gebruiksactiviteiten geformuleerd.

Beeldkwaliteitsplan

Voor voorliggend woningbouwproject is eveneens een koppeling met het BKP opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken dient tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, (erf)inrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit het BKP.

Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voor alle woningen wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.78u Bkl kan het omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in 5.78t. Artikel 5.78ad Bkl bepaalt vervolgens dat bij het toepassing van artikel 5.78u het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen in het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Dit artikel voorziet in het vastleggen van dit gezamenlijk geluid. Het artikel verwijst naar het opgestelde akoestische rapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsbesluit. In de genoemde tabel uit het akoestisch rapport is weergegeven voor welke woningen een hogere waarde dan de standaardwaarde is berekend. Dit artikel geldt enkel voor deze woning(en). Deze woning(en) moeten voldoen aan de waarden zoals opgenomen in het akoestisch rapport. De overige woning(en) die wél aan de standaardwaarde voldoen, moeten aan de standaardwaarde voldoen.

Artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving bepaalt dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen het in het omgevingsplan toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A). Op basis van dit verschil kan de geluidwering worden berekend.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene regels bouwactiviteiten

In de algemene regels voor bouwactiviteiten wordt de doorvaarthoogte en -breedte van bruggen en duikers en hoogte van beschoeiingen geformuleerd. Ook is een uitzondering geregeld voor het overschrijden van

bouw- of bestemmingsvlakken door duurzaamheidsmaatregelen. Tot slot is een verbod op datacenters opgenomen.

Algemene regels voor functies en gebruiksactiviteiten

Het algemene gebruiksverbod luidt dat het verboden is om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en toegestane gebruiksactiviteiten.

De specifieke gebruiksverboden formuleren een aantal gebruiksregels. Waaronder een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de woningen uit Artikel 8 Wonen. Het gebruik ten behoeve van de woningen is alleen toegestaan indien per gerealiseerde woning in het openbaar toegankelijk gebied van het plangebied 1,3 bomen per woning worden geplant. Deze bomen dienen volledig in stand te worden gehouden. Deze bomen dienen uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden na de ingebruikname van de gronden onder Artikel 8 Wonen in zijn geheel te zijn geplant.

Tot slot is kleinschalige duurzame energiewinning toegestaan.

Aanvullende beoordelingsregels bouwwerken

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, in een aantal gevallen.

Algemene vergunningplichtige overige activiteiten

Deze regels bevatten algemene vergunningplichtige aanlegactiviteiten.

Regels met betrekking tot parkeren

Deze regels bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Overgangsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk

krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Toetsing

In fase A zuid zijn alle gronden voor de nieuwe woningbouw in bezit bij de gemeente Hoorn. De gemeente heeft met de OMH (ontwikkelingsmaatschappij Hoorn) een bouwclaimovereenkomst. Door middel van verkoop van bouwrijpe gronden aan de OMH is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd en dat de maatschappelijke belangen zorgvuldig zijn meegewogen.

6.2 Participatie

Omdat Bangert en Oosterpolder fase 5B en A Zuid gelijktijdig worden ontworpen (zij het dat twee losse TAM-IMRO procedures worden gebruikt voor beide deelgebieden), heeft participatie altijd gezien op de twee deelgebieden in samenhang. Bewoners rondom het plangebied weten sinds het vaststellen van het moederbestemmingsplan in 2006 dat fase 5B Zuid en fase A Zuid in beeld zijn als woningbouwlocaties. De informatieavonden voor fase 5 begonnen al op 30 november 2016, 6 november 2017 en 5 januari 2019.

Op 4, 5 en 18 juli 2023 zijn omwonenden van de plangebieden fase A Zuid en fase 5B Zuid in Bangert en Oosterpolder wederom uitgenodigd voor een informatieavond over de verkavelingen en plannen die in de maak zijn. Op 4 juli was fase A Zuid het hoofdonderwerp. Op deze avond waren circa 40 genodigden aanwezig. Op 5 juli was fase 5B Zuid het hoofdonderwerp waarbij circa 15 huishoudens aanwezig waren. Op 18 juli waren nog enkele bewoners rondom fase A Zuid uitgenodigd die per abuis niet waren uitgenodigd voor de eerste sessie. Hier waren circa 6 huishoudens en bedrijven vertegenwoordigd. De opkomst was groot, bijna iedereen die uitgenodigd is, was aanwezig op een van deze avonden. Op 9 juli is nog een bijeenkomst voor fase A Zuid. De verslagen van de participatieavonden die in juli 2023 plaatsvonden, zijn opgenomen in Bijlage 17.

Tijdens de bijeenkomst werd een presentatie gegeven. Er werd teruggeblikt op het eerdere proces en eerdere informatieavonden en het meest recente ontwerp werd gepresenteerd. Ook werd ingegaan op de toekomstige planning van de woningbouwontwikkeling. Vervolgens was er plenair gelegenheid tot het stellen van vragen. Er is grotendeels positief gereageerd op de plannen, en er zijn kritische vragen gesteld. Waar mogelijk zijn meningen en wensen meegenomen voor de uitwerking van fase 5.

Op 9 december 2024 heeft nog een participatieavond voor fase 5 plaatsgevonden. Er was een hoge opkomst, er waren circa 80 omwonenden en belanghebbenden aanwezig. De avond verliep positief. De gemeente heeft weer gekeken waar zij wensen mee kan nemen in de uitwerking van de plannen.

In 2024 is het verkavelingsplan van fase A Zuid aangepast om aan de wensen van een deel van de bewoners van de Zuiderhout tegemoet te komen. De grondwal tussen fase A Zuid en Zuiderhout blijft behouden en de helft daarvan blijft in eigendom in beheer bij de gemeente, zoals dat nu ook het geval is. Ook komt er een weg tussen de grondwal en de nieuwe woningen .

Verder is na de inloopbijeenkomst van 9 december 2024 het appartementengebouw met 13 appartementen (geschikt voor onder andere senioren) in de categorie middelduur (appartementen) in fase 5B Zuid omgezet naar 10 rug-aan-rugwoningen in de categorie middelduur laag en 4 rijwoningen in de categorie middelduur hoog. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Nadere updates over Hoornse bouwprojecten, waaronder deze, zijn ook raadpleegbaar via: https://bouwprojecten.hoorn.nl/project/fase-a-zuid/

6.3 Vooroverleg ketenpartners

Conform artikel 2.2 van de Omgevingswet houdt het bestuursorgaan bij de uitvoering van zijn taken rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. Waar nodig vindt hierover afstemming plaats. In het kader van dit vooroverleg zijn onder meer ProRail, de GGD en de Veiligheidsregio betrokken.

ProRail

ProRail heeft aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met een passieve ruimtereservering voor een eventuele toekomstige spoorverdubbeling bij het keerspoor Hoorn Kersenboogerd. Daarnaast merkt ProRail op dat de percelen in hun eigendom – opgenomen in het Omgevingsplan – niet zonder hun schriftelijke toestemming gebruikt mogen worden. Deze percelen zijn essentieel voor de uitvoering van ProRails wettelijke taken en eventuele toekomstige uitbreidingen. De toegankelijkheid van deze gronden, evenals van de spoorbaan, moet te allen tijde gewaarborgd blijven voor ProRail, haar aannemers en hulpdiensten. Overkragingen en (onder)bouwingen zijn slechts toegestaan mits de bereikbaarheid en functionaliteit van het spoorverkeer behouden blijft. ProRail verzoekt bovendien dat deze gronden worden aangeduid met de functie ‘Spoorwegdoeleinden’ of ‘Railverkeer’, en dat bestaande toegangsrechten ten behoeve van hun bereikbaarheid behouden blijven.

Naar aanleiding van de vraag van Prorail om rekening te houden met de passieve ruimtereservering voor eventuele spoorverdubbeling, wordt een brief naar Prorail gestuurd waarin staat dat de gemeente in beginsel positief tegenover het toekomstig verbeteren van de spoorverbinding tussen Hoorn en Enkhuizen en dat zij geen reden zien om hiervoor de verkaveling van Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid en A Zuid aan te passen. Tevens is aangegeven dat de gemeente geen verantwoordelijkheid draagt voor overlast en geen kosten voor haar rekening neemt voor het realiseren van eventuele maatregelen voor bijvoorbeeld geluid en trillingen. De verantwoordelijkheid ligt hiervoor bij Prorail en eventuele kosten komen voor haar rekening.

Verder heeft ProRail opmerkingen gemaakt over de verkeersparagraaf in de planstukken. Hierin wordt verwezen naar een bijlage 3 ten aanzien van parkeernormen, maar deze bijlage bleek niet gerelateerd aan parkeren. Hierdoor was ProRail niet in staat een beoordeling te geven over de bereikbaarheid van het gebied. Ook met betrekking tot de bestaande overweg aan de Boekert wijst ProRail op het belang van overwegveiligheid. Wijzigingen in de verkeersfunctie of verkeersdrukte zijn enkel toegestaan indien door middel van een risicoanalyse (conform PRC00200) kan worden aangetoond dat de veiligheid gewaarborgd blijft door aanvullende maatregelen.

GGD

De GGD adviseert in haar reactie de gemeente om bij de verdere ontwikkeling rekening te houden met de basisadviezen op het gebied van een gezonde leefomgeving, zoals opgenomen in de GGD-richtlijn 'Leefomgeving - Hoorn'. In het bijzonder wordt gewezen op de gezondheidskundige richtwaarden voor geluid. Voor de hoogst belaste gevels geldt een richtwaarde van 50 dB Lden voor de som van wegverkeer, railverkeer en bedrijven, en 40 dB Lnight voor nachtelijke geluidbelasting. Voor de binnenwaarde geldt een maximale richtwaarde van 33 dB Lden.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft zich eveneens uitgesproken over het plan. Uit hun beoordeling blijkt dat de geplande woningen buiten het brandaandachtsgebied liggen dat volgt uit een scenario met een fakkelbrand op een buisleiding. Binnen blijven wordt in geval van een calamiteit als de veiligste optie beschouwd,

waarbij ook vluchtmogelijkheden aanwezig zijn. De kans op een dergelijk incident wordt als klein ingeschat. De bereikbaarheid van het gebied wordt als voldoende beoordeeld, mede doordat er meerdere toegangswegen zijn en geen sprake is van doodlopende straten. De bluswatervoorzieningen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan en de woningontwerpen (appartementen).

6.4 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit is van 19 december 2025 tot en met 30 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend op het TAM omgevingsplan. Deze zienswijzen zijn besproken en beantwoord in Bijlage 1 Nota zienswijzen. Indien de zienswijze leidt tot een aanpassing van het TAM omgevingsplan, is dit bespreken in de Nota zienswijzen. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd waar aan de orde.