bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder - woongebouw fase A-west

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Bangert en Oosterpolder - woongebouw fase A-west

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend planologisch kader 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **19**
4.1 Bodem 19
4.2 Geluid 20
4.3 Luchtkwaliteit 21
4.4 Externe veiligheid 22
4.5 Water 23
4.6 Archeologie 24
4.7 Cultuurhistorie 26
4.8 Milieuzonering 29
4.9 Ecologie 29
4.10 M.e.r.-beoordeling 31
4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking 32

Hoofdstuk 5 Jurdische vormgeving **35**
5.1 Algemeen 35
5.2 Bestemmingsplanregels 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **39**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van het stedelijk gebied van Hoorn wordt het plan Bangert en Oosterpolder gerealiseerd. Het plan Bangert en Oosterpolder omvat een nieuw woongebied van 185 hectare waar circa 3.400 woningen worden gerealiseerd.

Voorliggende ontwikkeling is onderdeel van deze woningontwikkelingen. Het plangebied ligt in Blokker. Het grenst aan de de historische tuin en museumkassen aan Koewijzend 4. Het perceel is nu onbebouwd. Het is bestemd als 'Groenvoorzieningen 1'. Woningen zijn hier niet toegestaan en derhalve wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing voor de herziening van het huidige bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Blokker, ten noorden van de stad Hoorn. Het plangebied ligt aan de westelijke kant van de uitbreidingswijk Bangert en Oosterpolder. Het gebied grenst aan het dorpslint van Koewijzend. Hieronder is een luchtfoto weergeven, waarin het plangebied globaal is aangegeven.



Figuur 1.1: Luchfoto omgeving plangebied; plangebied globaal aangegeven (bron: Google Maps)

1.3 Geldend planologisch kader

Het huidige bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO' (goedgekeurd 3 oktober 2006) kent aan het plangebied de bestemming 'Groenvoorzieningen 1' toe. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wijk- of buurtgerichte groenvoorzieningen zoals plantsoenen, gazons en/of opgaande beplantingen. Omdat woningen niet zijn toegestaan, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hieronder is de verbeelding van het huidige plan weergeven. Het plangebied ligt globaal in het rode kader.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO', plangebied globaal aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voorts is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 7 maart 2017) van kracht, waarin het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' heeft. Daarnaast is het 'Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen' (vastgesteld op 13 november 2018) van toepassing. Tot slot geldt het 'Veegplan' (vastgesteld op 8 december 2020), waarin diverse ontwikkelingen, correcties en aanpassingen zijn doorgevoerd. De regeling uit de paraplubestemmingsplannen en het veegplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente aan bod. Hoofdstuk 4 bespreekt het onderzoek naar de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel uit grasland en is het perceel onbebouwd. Zoals gezegd, ligt het plangebied ten zuidoosten van de de historische tuin en museumkassen aan Koewijzend 4. Het perceel wordt in de bestaande situatie omgeven door agrarische percelen. De percelen ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn echter op grond van het uitwerkingsplan Bangert en Oosterpolder fase A - west (vastgesteld 20 november 2018) in ontwikkeling voor woningbouw. In de volgende paragraaf is de opzet van de verkaveling van die woningen zichtbaar gemaakt.



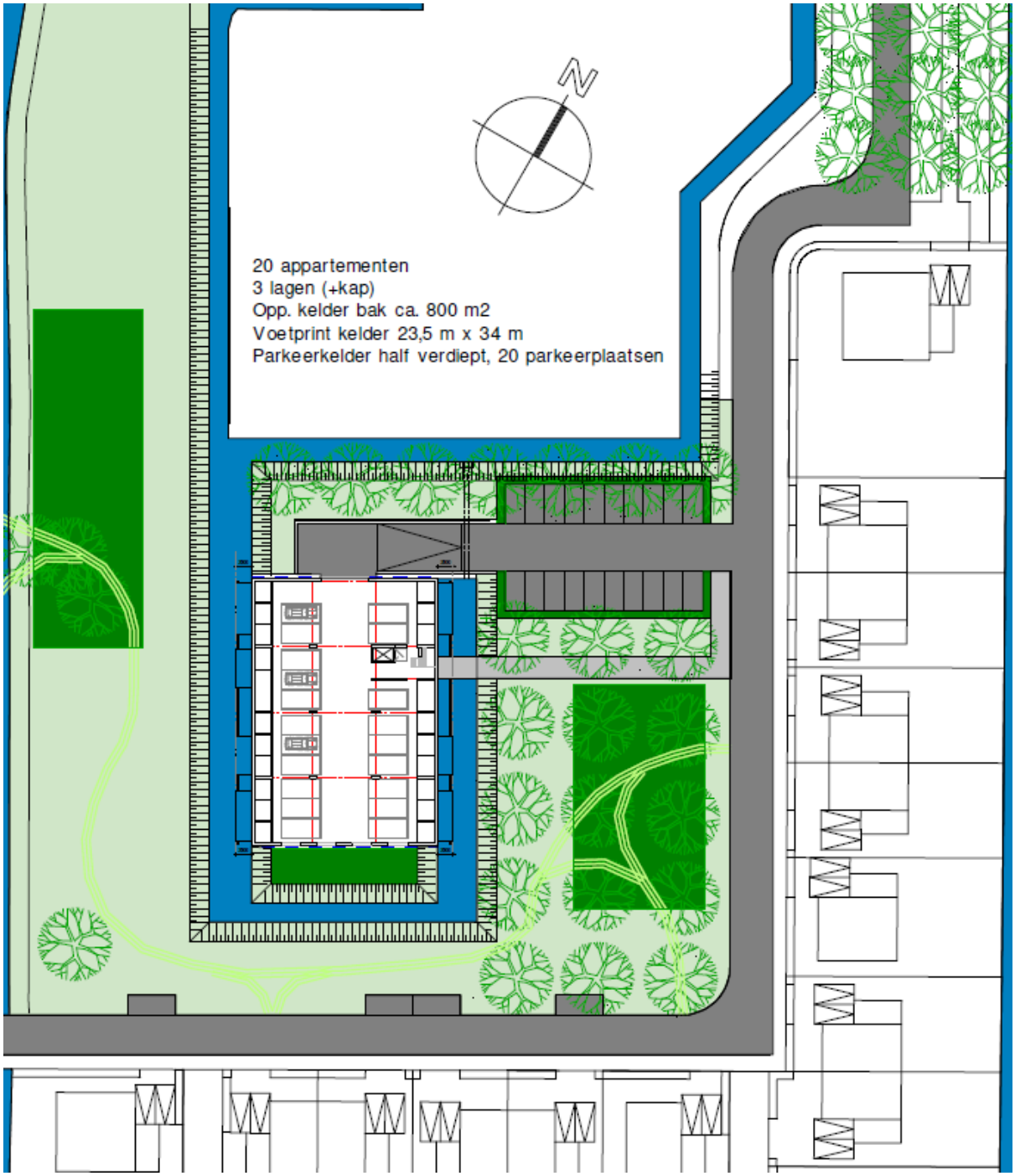
Figuur 3.1: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

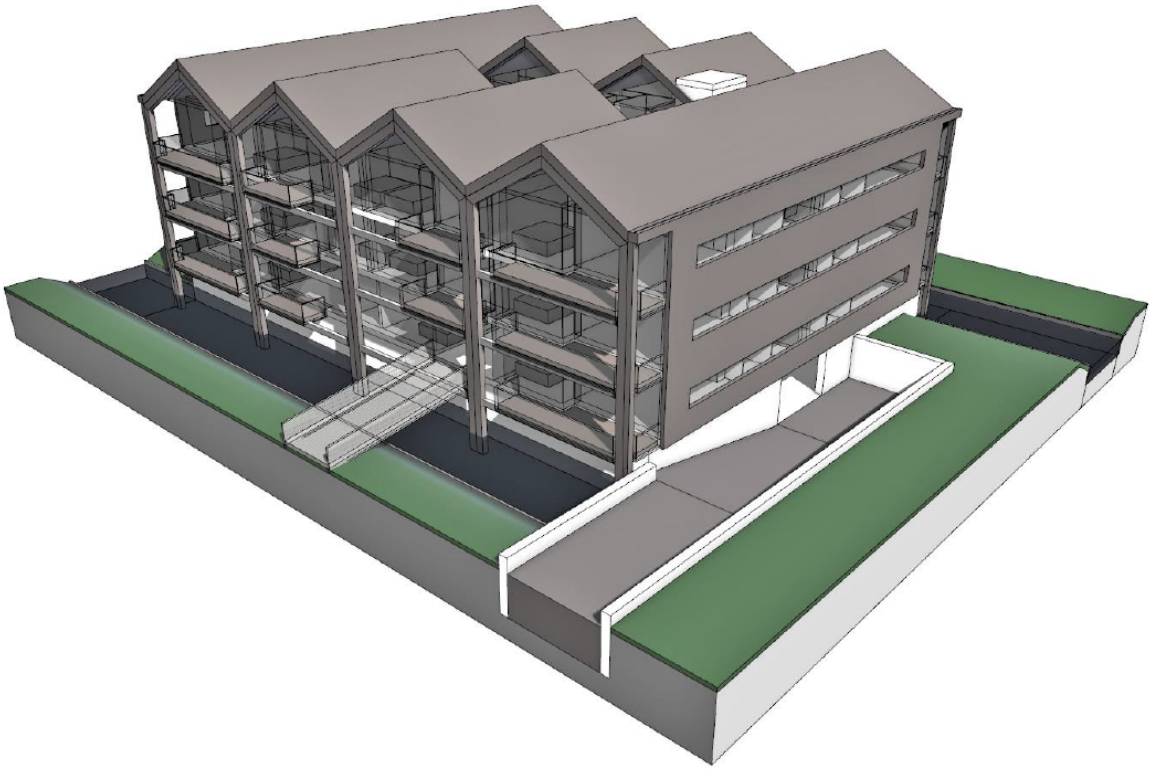
Het initiatief bestaat uit het ontwikkelen van een appartementencomplex van drie bouwlagen met kap. Het gebouw is maximaal 13 meter hoog. In totaal worden 20 appartementen gerealiseerd in het complex. Het parkeren vindt plaats langs de ontsluitingsweg middels insteekvakken en door middel van een parkeergarage onder het gebouw. In totaal worden 20 parkeervakken aangelegd. Er zal groen worden aangelegd in het gebied.



Figuur 3.2: Verkavelingsopzet - indicatief (bron: initiatiefnemer)



Figuur 3.3: Situatietekening (bron: TBE-ZA architecten en ingenieurs)



Figuur 3.4: Impressiebeelden (bron: Zeeman Vastgoed; TBE-ZA architecten en ingenieurs)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

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 NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.11 van deze onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

In november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De omgevingsvisie is vastgesteld om de provincie richting te geven en om onderwerpen aan te geven waar de samenleving iets mee zou moeten. 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 plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. 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 woningen worden gebouwd binnen de bestaande kern, aansluitend op bestaande bebouwing. Er zijn voldoende mogelijkheden tot openbaar vervoer en voorzieningen in de omgeving gelegen. Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 16 november vastgesteld. In de omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

Voor dit initiatief is met name artikel 6.3 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. *Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

De nadere regels voor woningbouw zijn vastgelegd in de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (februari 2017).

Het intitiaitief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening en wordt in paragraaf 4.11 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om woningbouw van 20 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het planvoornemen opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. De woningbouw en woningbehoefte is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord 2020-2025 opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

Het Woonakkoord draagt samen met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 bij aan de binnen het Pact van Westfriesland uitgesproken ambitie om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Woonakkoord wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

In het Woonakkoord voor WestFriesland werken de Westfriese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen met de provincie aan een evenwichtig en afgestemd woningbouwprogramma in de regio. Naast deze gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit Woonakkoord.

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

- versnelling: de woningbouwopgave versnellen met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De toenemende populariteit van Westfriesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. De regio heeft een plancapaciteit van circa 8.000 woningen (hard en zacht). Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte. Voorliggen plan is opgenomen in de plancapaciteit van de regio. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hoorn

Op 10 juli 2012 is de Structuurvisie Hoorn vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. De Structuurvisie onderscheidt acht belangrijke maatschappelijke opgaven:

- Bouwen en transformeren voor de vergrijzing.
- Vasthouden van jonge gezinnen.
- Ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio.
- Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden.
- Balans wonen en werken.
- Economie verbreden.
- Compleet pakket aan voorzieningen bieden.
- Branding en profilering van Hoorn verbeteren.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad. Afronding van de uitbreidingswijk Bangert en Oosterpolder als rustige, meer suburbane woonwijk, is in dit kader opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

Daarnaast kent de structuurvisie beleid ten aanzien van de economische ontwikkeling in de vorm van wijkeconomie en stedelijke economie. Ook is er beleid ten aanzien van duurzaamheid in de vorm van fysieke duurzaamheid en sociale duurzaamheid.

3.4.2 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 onze 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.

Uit deze drie ambities zijn vier woonopgaven voortgekomen, 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 gemente 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.

Het initiatief, dat bestaat uit woningbouw, sluit derhalve aan bij de Woonvisie.

3.4.3 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.

3.4.4 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. Binnen diverse pijlers zijn ambities gevormd.

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.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Toetsingskader

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Woningen zijn gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (langer dan twee uur per dag) verblijven. De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet dan ook geschikt zijn voor de gewenste functie. Op de bodeminformatiekaart van Rijkswaterstaat (www.Bodemloket.nl) is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Dit zogeheten bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor het betreffende plangebied is het Bodemloket geraadpleegd. Het Bodemloket geeft de volgende informatie weer:



Figuur 4.1. Weergave Bodemloket

Hieruit blijkt dat het plangebied voldoende is onderzocht/gesaneerd. Uit de informatie die het Bodemloket versterkt blijkt dat in het gebied diverse onderzoeken uitgevoerd en saneringen hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit in het plangebied kan dan ook als geschikt worden beschouwd voor de beoogde functie wonen.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wgh is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform artikel 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

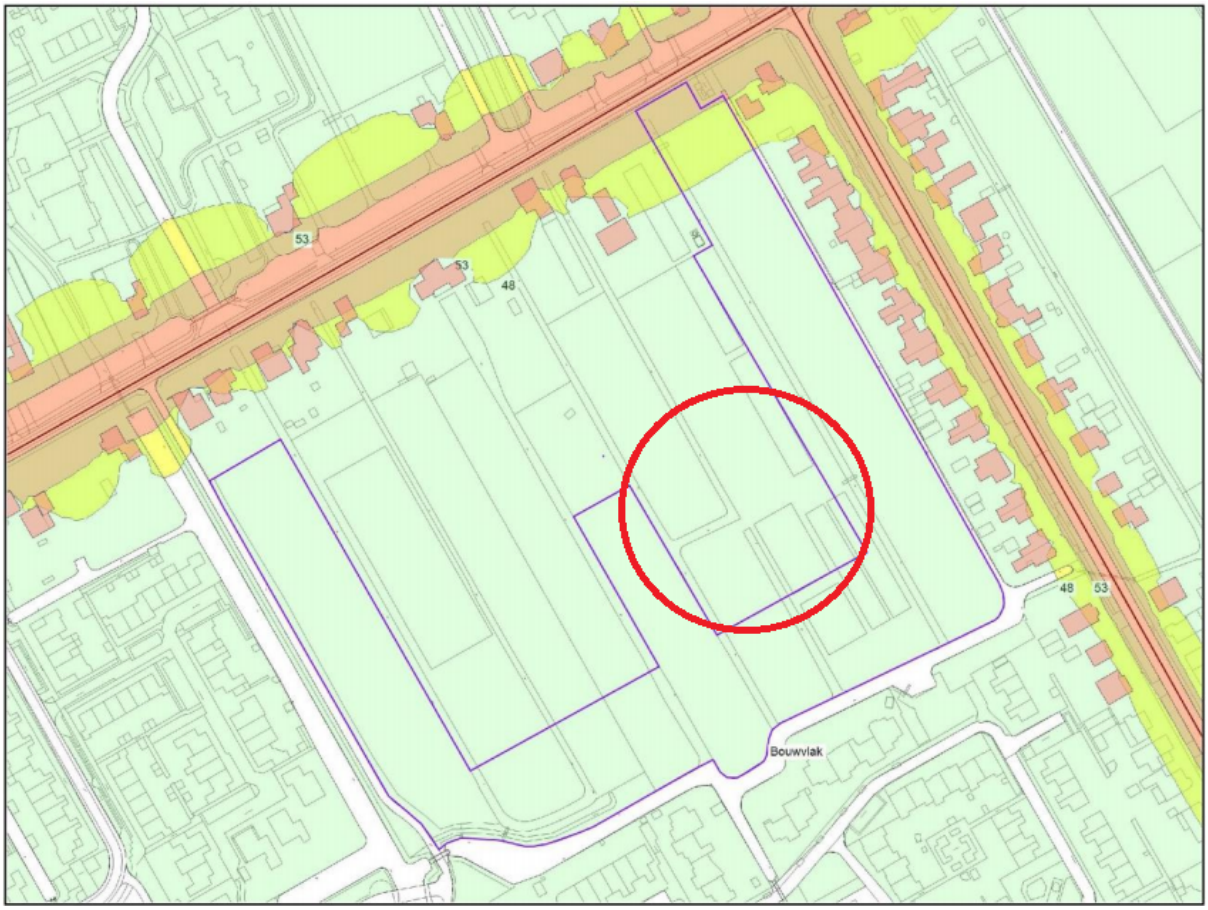
Onderzoek

Er wordt in onderhavig geval geluidgevoelige bebouwing opgericht, namelijk woningen. Dit maakt toetsing aan de bepalingen van de Wgh noodzakelijk.

Op korte afstand van het plangebied liggen de wegen Koewijzen den de Kolenbergstraat. Beide wegen kennen een maximumsnelheid van 50 km/uur en hebben een geluidzone zoals bedoeld in de wet geluidhinder. Bij het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor het nabij gelegen bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder fase A - west' (vastgesteld op 20 november 2018), zie ook paarse belijning in figuur 4.1, is een akoestisch onderzoek naar beide wegen verricht. Omdat dat bestemmingsplan direct aan voorliggend plangebied grenst, kan gebruik worden gemaakt van het uitgevoerde onderzoek.

In het onderzoek zijn de 53 en 48 dB geluidscontouren berekend, zie ook navolgende figuur. Het volledige onderzoek is als Bijlage 1 opgenomen. Het onderzoek laat zien dat zien dat zowel de 53 als de 48 dB tot ver buiten het plangebied reikt. Dat wil zeggen dat de geluidsbelasting vanwege deze wegen in het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarde van 48 dB (geluidsbelasting is lager).



Figuur 4.2: 48 dB geluidcontouren, met in paars de nieuwbouwlocatie van 'Bangert en Oosterpolder fase A - west' en in de rode cirkel het plangebied van voorliggend bestemmingsplan *(bron: Bijlage 1).*

Derhalve is voldoende helder dat het hier op het aspect geluid afdoende is behandeld.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool kan de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} worden bepaald.

Op grond van de nibm-tool is een initiatief vanaf 1.140 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde, met vijf procent aandeel vrachtverkeer, jaar van planrealisatie: 2021) niet meer 'niet in betekende mate', waarbij de grens van drie procent (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) wordt overschreden.

Gezien de omvang en aard van het initiatief, zal deze grens niet worden overschreden. De toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen die door het initiatief worden gegenereerd, blijft hieronder. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

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 2020, welke in maart 2020 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilo-metervak 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 navolgende tabel.

Luchtconcentratie		**Norm**
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Tabel 4.2: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus ter plaatse ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het besluitgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle

inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

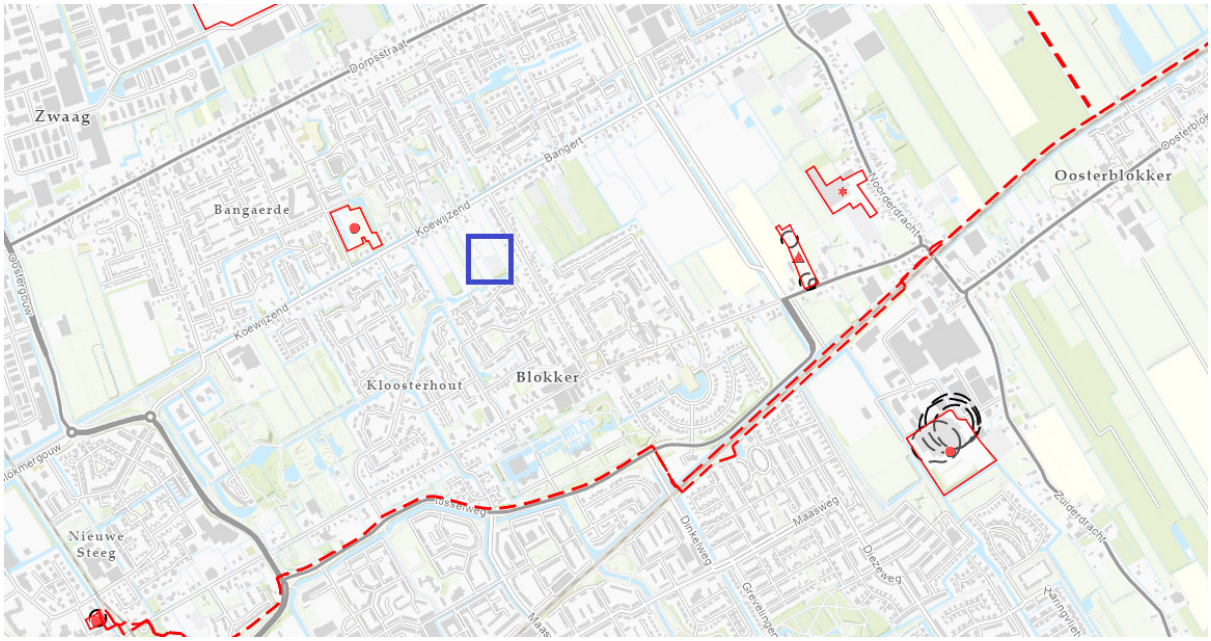
Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Op circa 300 meter afstand ligt ten westen van het plangebied zwembad De Wijzend (opslagtank natriumhypochloriet). Op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied loopt een buisleiding van Gasunie. Ten noordoosten ligt op circa 950 meter een distributiecentrum van Lidl (ammoniakkoelinstallatie). Ten oosten ligt op circa 900 en 1050 meter respectievelijk Total H. Brandsen (LPG-afleverinstallatie, BEVI-inrichting) en Intratuin Hoorn (bufferbewaarplaats).

Al deze risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Daarnaast wordt met voorliggend initiatief geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is globaal blauw omcirkeld.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.5 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen het beheersgebied van waterschap Hollands Noorderkwartier.

Onderzoek

Via de Digitale Watertoets is waterschap Hollands Noorderkwartier van onderhavig plan op de hoogte gebracht. De watertoets is uitgevoerd op 22 november 2021. Hieruit blijkt dat de normale procedure doorlopen moet worden. Het volledige advies volgt. Het doel van de watertoets is “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Conclusie

Bij verdere uitwerking van het plan worden de adviezen van waterschap Hollands Noorderkwartier in acht genomen. Het volledige advies volgt. Op voorhand bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend hierop zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.7. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van het voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een nieuwe Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn (Corsaregistratienummer: 12.49690). Op basis van aanvullend bureauonderzoek, getoetste verwachtingen in het veld en kaartanalyse is een nieuwe kaart vervaardigd met andere vrijstellingsgrenzen dan de oude Beleidskaart Archeologie uit 2007.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om ‘rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden’. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m^2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Hoorn wil van deze mogelijkheid gebruik maken.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.

Onderzoek

In verband met voorgenomen bouwwerkzaamheden in Bangert en Oosterpolder is in 2005 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. (Molenaar 2005; RAAP-rapport 1180) Doel van het onderzoek was het beantwoorden van de volgende onderzoeksvragen (opgesteld door de gemeentelijk archeoloog

van de gemeente Hoorn in PvE uit 2004):

1. Zijn in het onderzoeksgebied kreekruggen aanwezig en wat is de mater van bodemverstoring?
2. Waar in het onderzoeksgebied bevinden zich binnen 2,0 m –Mv archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd?
3. War in het onderzoeksgebied kunnen archeologische waarden uit het Laat Neolithicum en/of de Bronstijd worden verwacht?
4. Wat is de aard en datering van de aanwezige archeologische waarden?
5. Wat is de omvang van eventuele vindplaatsen?

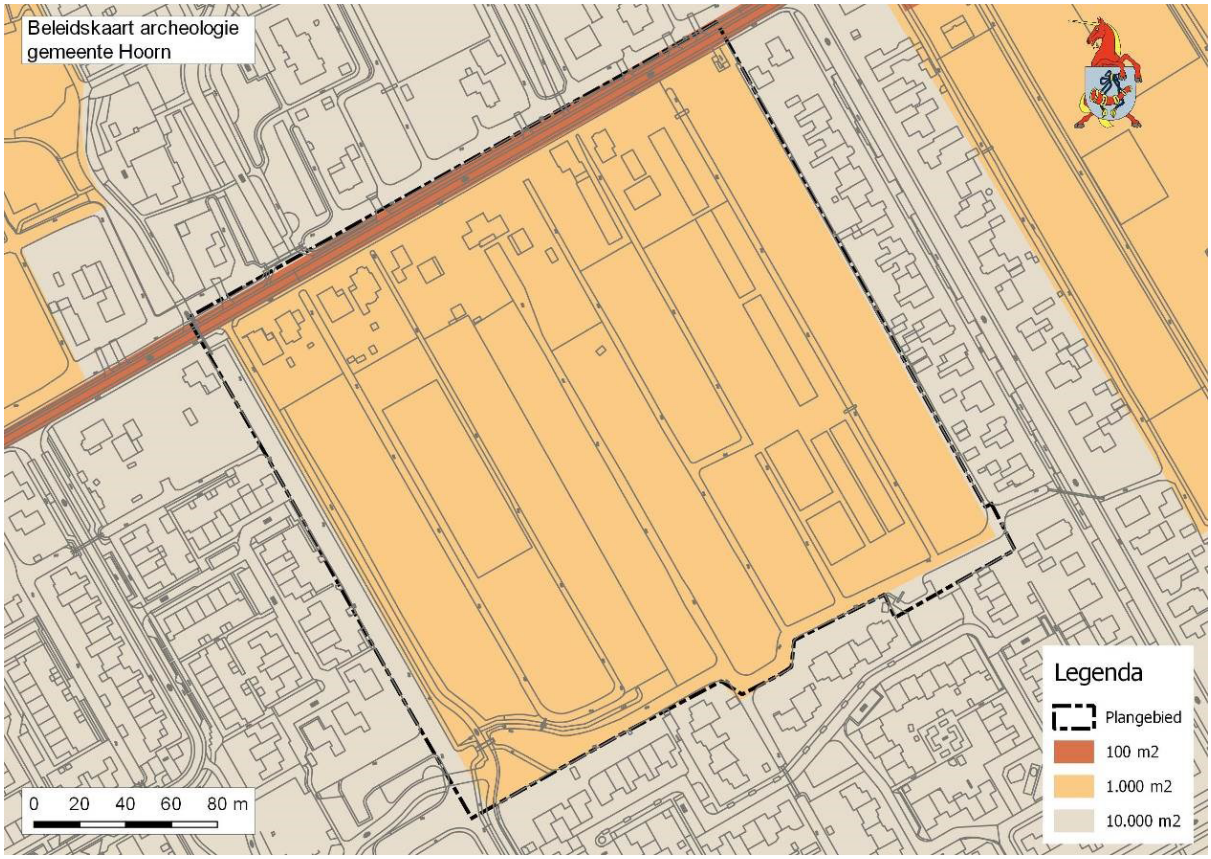
Het veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek. In vrijwel het gehele onderzoeksgebied zijn sedimenten aangetroffen die kunnen worden toegeschreven aan de grote getij-inversierug die van het noordwesten naar het zuidoosten door het onderzoeksgebied loopt. Het archeologisch onderzoek heeft geen aanwijzingen voor vindplaatsen uit de prehistorie opgeleverd. Booronderzoek is hiervoor ook niet heel geschikt. Naar verwachting zullen veel van de eventueel aanwezige warden door de laat-middeleeuwse landbouwactiviteiten aangetast. Op basis van de resultaten van het inventariserend archeologisch is destijds geadviseerd om grootschalige graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te laten voeren. Tijdens de archeologische begeleiding kan wellicht een goed beeld worden verkregen van de aard en omvang van de laat-middeleeuwse akkerlaag en landbouwstructuren. Tevens kan door middel van het uitvoeren van een archeologische begeleiding worden bepaald of er bewoningssporen uit oudere perioden (Neolithicum en Bronstijd) aanwezig zijn.

Op de beleidskaart archeologie (zie onderstaande figuur) zijn verschillende vrijstellingsgrenzen te vinden. De Koewijzend is een binnenwaterkerende dijk met afwateringssloot. De dijk heeft een hoge archeologische waarde (vrijstellingsgrens 100 m^2). De middeleeuwse bewoning bevindt zich vooral langs de bewoninglinten van de Dorpsstraat in het noorden en de Westerblokker in het zuiden. Voor het overige deel van het bestemmingsplangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd (vrijstellingsgrens 1.000 m^2). Langs de randen van onderhavig plangebied is nog een deel waarvoor een vrijstelling van 1 ha geldt. De onderzoeksvrijstellingen van 1.000 en 10.000 m^2 betreft een vertaling van het archeologisch onderzoek dat in 2005 is uitgevoerd.

Het plangebied heeft conform het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 7 maart 2017) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en een aantal werken en werkzaamheden die dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een groter oppervlakte dan 1.000 m^2 beslaan geldt een vergunning- en onderzoeksplicht. In deze gebieden heeft nog geen uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Alleen bij grotere bodemingrepen is het van belang dat er een Quickscan wordt vervaardigd.

Het initiatief overschrijdt deze grens niet. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Omdat geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de eventuele aanwezige waarden ook in toekomstige situaties beschermd moeten blijven, is de dubbelbestemming overeenkomstig het paraplubestemmingsplan opgenomen.



Figuur 4.4: Ligging plangebied op de beleidskaart archeologie (bron: gemeente Hoorn)

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de Banne van Westerblokker en is in de 12de eeuw in cultuur gebracht. In die periode lag er nog een veendek en de veenontginning trekt zich niets aan van de kreekrug die dwars door het gebied loopt. De Koewijzend vormt de scheiding van de veenontginningsblokken van Zwaag en Blokker (zie navolgende figuur).

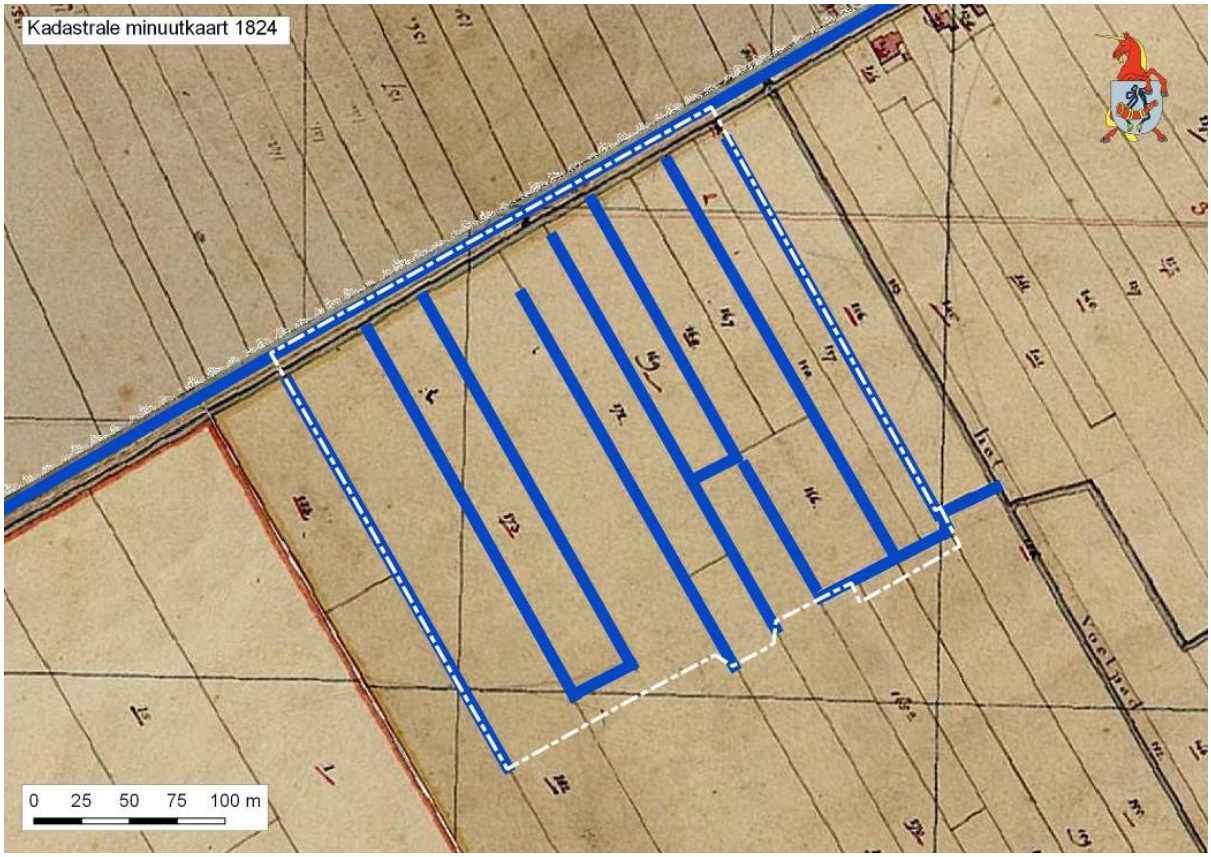
In de loop der tijd werden de kreekruggen door inklinking van het veen en de kleiige delen zichtbaar en zijn nu de hogere delen van het landschap. Opvallend is dat de kerk van Westerblokker en Zwaag op de zandige kreekrug is gelegen. Het veenontginningslandschap is nog zichtbaar in dit deel van de Bangert-Oosterpolder. De naam 'Blok' refereert aan een blok land dat van kades werd voorzien en vanuit een ontginningsas werden sloten door het veengebied gegraven.



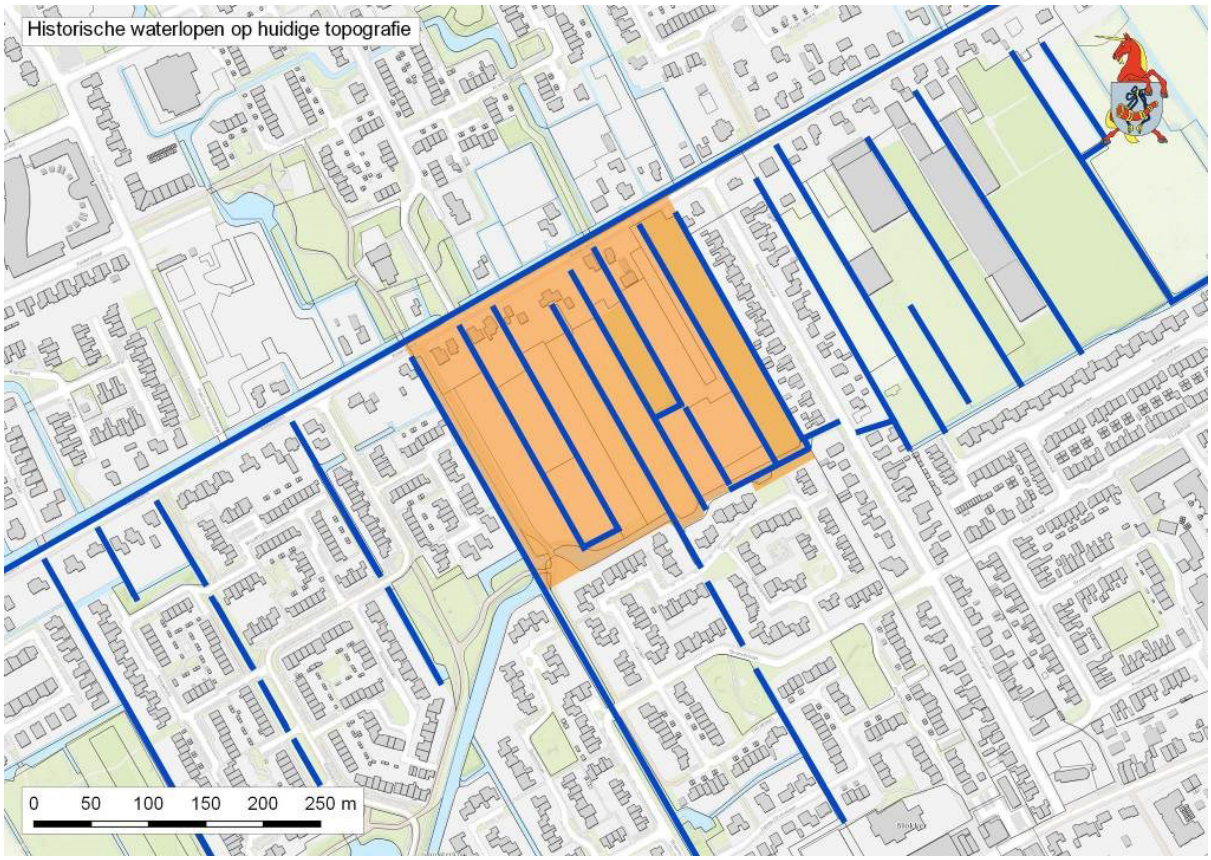
Figuur 4.5: Globale ligging plangebied (rode cirkel) in de Banne van Westerblokker (Kaart van Govert van Oostwoudt, 1723; bron: gemeente Hoorn)

Binnen het plangebied zijn nog duidelijk de sporen zichtbaar van de geschiedenis en de oorspronkelijke functie van het gebied. De sloten, die de oorspronkelijke grenzen van de oude perceelindelingen markeerden, laten nog steeds de eenheid van het gebied zien en de herleidbaarheid naar het verleden. Zij vertegenwoordigen dan ook cultuurhistorische waarden. Behoud van het patroon van de sloten op deze locatie is dan ook van belang en moet als vorm herkenbaar blijven in het landschap. Herstel van de deels gedempte sloot in het gebied, die loopt vanaf de Koewijzend heeft tevens de voorkeur.

Aan de zuidzijde van het gebied ligt een deel van de Kieftsloot. De Kieftsloot was jarenlang een belangrijke waterverbinding voor het transport van goederen (de oogst van het land) in en rondom de Bangert. Onder meer de bewoners van Klooster Bethlehem gebruikten deze sloot intensief. De sloot is haaks op de verkavelingsrichting aangelegd en is breder dan de noord-zuid georiënteerde sloten die op de Kieftsloot aansluiten. Een groot deel van de originele watergang is nog aanwezig en vertegenwoordigd belangrijke cultuurhistorische waarden in het gebied. Ook de Koewijzend, gelegen binnen het plangebied, vertegenwoordigt hoge cultuurhistorische waarden als binnenwaterkerende dijk.



Figuur 4.6: Cultuurhistorische waardevolle waterlopen weergegeven op de kadastrale minuut uit 1824 (bron: gemeente Hoorn)



Afbeelding 4.7: Cultuurhistorische waardevolle waterlopen weergegeven op de huidige topografie (bron: gemeente Hoorn)

De waterlopen die onderdeel zijn van het plangebied, krijgen de bestemming 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Hierdoor wordt het water bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het water.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.8 Milieuzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. 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.

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Woning 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 deze bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen. Kortom, de woningen belemmeren niet de bedrijven in de omgeving. Andersom belemmeren bedrijven de woningen niet.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Onderdeel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel

3.1-3.4 Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5-3.9 Wnb);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikel 3.10-3.11 Wnb).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 Wnb). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Ook de bescherming van specifieke natuurgebieden is in de Wnb geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

4.9.2 Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen voor het aspect ecologie, is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De inventarisatie is uitgevoerd door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek B.V. in mei 2020. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de resultaten kort benoemd.

Soortenbescherming

In verband met de geplande woningbouw in Bangert en Oosterpolder in fase A West heeft Altenburg & Wymenga (A&W) in 2016 een ecologische beoordeling uitgevoerd. Omdat het terrein inmiddels enige tijd braak gelegen heeft, is het noodzakelijk om te bepalen of deze werkzaamheden in de huidige situatie ecologische risico's met zich mee brengen. Om die reden is op 7 april 2020 een veldbezoek aan het terrein gebracht. Hieronder worden de bevindingen opgesomd.

- Voor vissen geldt dat maatregelen zijn opgenomen in het in 2018 door A&W opgestelde Ecologisch Werkprotocol. (Schut, E. 2018. Ecologisch Werkprotocol Bangert en Oosterpolder fase A West)
- Voor amfibieën geldt dat in de wijde omgeving van het plangebied de volgens artikel 3.5 beschermde Rugstreeppad voorkomt. In de huidige situatie zijn er geen mogelijkheden voor de soort omdat het plangebied nog niet bouwrijp is gemaakt.
- Voor broedvogels geldt dat werkzaamheden daarom buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden.
- In de omgeving van het plangebied komen Steenuil en Ransuil voor. Het is echter niet te verwachten dat het plangebied in de huidige situatie nestplaatsen bevat of in gebruik is als foerageergebied van Steenuil. Daarnaast bevat het plangebied in de huidige situatie geen mogelijkheden voor nestplaatsen van Ransuil. Door uitvoering van de plannen zal om bovenstaande redenen geen conflict met de Wet natuurbescherming ontstaan ten aanzien van Ransuil en Steenuil.
- Het plangebied is geschikt voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten. Voor algemene zoogdiersoorten zoals Haas, Konijn of Ree is door Provinciale Staten van Noord-Holland een vrijstelling afgegeven in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Wel dient ten aanzien van deze soorten de Zorgplicht in acht genomen te worden. Dit houdt in dat soorten de gelegenheid moeten krijgen om weg te vluchten van de werkzaamheden. Omdat het plangebied is omringd door bebouwing leven hazen in het gebied geïsoleerd in het plangebied. Deze dieren dienen voorafgaand aan de werkzaamheden te worden verjaagd in de richting van landerijen. Door de kleinschaligheid is het plangebied in de huidige

situatie geschikt voor kleine marterachtigen zoals Hermelijn, Wezel en Bunzing. In 2017 is aanvullend onderzoek gedaan naar kleine marterachtigen (Schut 2017). Daarbij zijn geen kleine marterachtigen aangetroffen. Hoewel er geen recente waarnemingen van kleine marterachtigen in de directe omgeving van het plangebied bekend zijn (NDFF), kan niet volledig worden uitgesloten dat het gebied inmiddels gekoloniseerd is door kleine marterachtigen. Indien zich binnen het plangebied een verblijfplaats van Hermelijn, Wezel of Bunzing bevindt, ontstaat door het verwijderen van de begroeiing een conflict met de Wet natuurbescherming. Wij adviseren daarom om nader te onderzoeken of zich binnen het plangebied een verblijfplaats van kleine marterachtigen bevindt. Dit kan worden gecombineerd met het aanvullend onderzoek dat ook voorzien is in het plangebied Bangert Oosterpolder fase 5 noord (zie Krijn 2020).

- Voor vleermuizen geldt dat Stoker (2016) concludeerde dat de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen en vliegroutes binnen het plangebied niet op voorhand kon worden uitgesloten. Dat is ook in de huidige situatie het geval. Bij het aanvullend onderzoek zijn vier balts/paar verblijfplaatsen aangetroffen (Schut 2017). Drie daarvan zouden door de herinrichting van het terrein verloren gaan. Hiervoor is door de RUD een ontheffing verleend. De ontheffing is geldig tot 31 augustus 2023. Omdat de situatie in het plangebied niet veranderd is ten opzichte van de situatie in 2017, worden er geen andere vleermuissoorten of nieuwe verblijfplaatsen verwacht. Om die reden is deze ontheffing nog actueel en is er geen nadere actie nodig ten aanzien van vleermuizen.
- Ten aanzien van overige beschermde soorten zal door uitvoering van de plannen geen conflict met de Wet natuurbescherming ontstaan, mits de Zorgplicht in acht genomen wordt en de locaties waar broedgevallen aanwezig kunnen zijn niet worden aangetast binnen het broedseizoen. Maatregelen om te voldoen aan de zorgplicht zijn opgenomen in het in 2018 door A&W opgestelde Ecologisch Werkprotocol.

Uit de bovenstaande beoordeling blijkt dat aanvullend onderzoek (oktober 2020) naar beschermde natuurwaarden nodig is, onder andere naar kleine marterachtigen. Onder kleine marterachtigen worden de Bunzing, de Hermelijn en de Wezel verstaan. Dit aanvullend ecologisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Op basis van de resultaten van het aanvullende onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied geen noemenswaardige rol vervult voor kleine marterachtigen. Kleine marterachtigen zijn niet waargenomen. Door uitvoering van de plannen ontstaat daarom geen conflict met de Wnb ten aanzien van kleine marterachtigen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het perceel is gescheiden van Natura 2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand, de inrichting van het tussenliggende gebied met bebouwing, wegen en de aard van de ontwikkeling, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

4.9.3 Conclusie

Voor en aantal dieren geldt het in 2018 door A&W opgestelde Ecologisch Werkprotocol. Hierin zijn maatregelen opgenomen om te voldoen aan de zorgplicht. Voor broedvogels geldt dat werkzaamheden daarom buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden. Voor het verliezen van balts/paar verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing verleend, welke geldig is tot 31 augustus 2023. Wat betreft de marterachtigen volgt uit het aanvullende onderzoek dat geen conflict met de Wnb bestaat.

Met inachtneming van bovenstaande is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect ecologie.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen

(m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r, wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarden bij D 11.2 luiden als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde ontwikkeling blijft naar schaal en omvang ruimschoots onder de drempelwaarden. Gelet op de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling wordt het project niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd in de zin van onderdeel D 11.2. Dat de activiteiten geen belangrijke nadelige milieueffecten hebben, wordt voldoende onderbouwd met dit Hoofdstuk 4.

Conclusie

De conclusie is dat geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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?

Onderzoek

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. 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 woningbouw van meer dan 12 woningen en kan daarmee beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 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 het 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.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt een groenbestemming. 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.

Ad 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.

Het gaat hierom het uitvoeren van een opgave gerelateerd aan de woningbouwopgave van de gemeente Hoorn. Zie ook hierna.

Ad 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 (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Het onderhavige project 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 3.4.2 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 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.

Het initiatief, dat bestaat uit woningbouw, sluit derhalve aan bij de Woonvisie en is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. De conclusie luidt dat behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Ad 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van

bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Jurdische vormgeving

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het plan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het plan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het plan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Er zijn twee enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen van toepassing op het plangebied. Deze zijn hieronder toegelicht:

Water

De bestemming Water is bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is nie toegestaan, met uitzondering van uitkragende balkons van het woongebouw. Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Wonen - Woongebouw

De voor 'Wonen - Woongebouw' (Artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor woongebouwen. De gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met uitzondering van uitkragende balkons. De bouwhoogte bedraagt maximaal 13 meter. Maximaal 20 woningen (appartementen) zijn toegestaan. Tot slot zijn een aantal gebruiksregels opgesteld, waarin strijdig gebruik is opgesomd.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (Artikel 5) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² geldt een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden geldt eveneens een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht, zoals ontgronden, het aanleggen van ondergrondse leidingen en het verwijderen van bomen.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de bij dit bestemmingsplan cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In paragraaf 4.7 is het onderdeel Erfgoed uitgewerkt. In de figuren in de paragraaf zijn kaarten opgenomen, waarin de cultuurhistorisch waardevolle waterstaat is aangegeven binnen het plangebied. Deze worden middels voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Waarde - Cultuurhistorie'. Er geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 7) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (Artikel 8) is aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 9) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

Overige regels

De overige regels (Artikel 10) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 11 en Artikel 12.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de in hoofdstuk twee beschreven ontwikkelingen zijn kosten gemoeid. Deze worden gedekt uit de gronduitgifte. Op basis daarvan mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het grotere deelgebied Fase A West van het ontwikkelingsgebied Bangert en Oosterpolder. In 2017 heeft er participatie plaatsgevonden voor het bestemmingsplan van geheel deelgebied fase A West. Inspraak is verwerkt in de verkaveling en beeldkwaliteitsplan die onder voorliggend ontwerpbestemmingsplan liggen. Op 30 november en 1 december 2021 zijn digitale bewonersbijeenkomsten gehouden voor fase A West, waar het appartementengebouw in voorliggend bestemmingsplan onder valt. De verkaveling en het beeldskwaliteitplan kwamen aan bod, evenals de planologische procedure voor het woongebouw. Er waren ruim 30 mensen aanwezig van de 80 genodigden. Hoewel het peilen van reacties digitaal lastiger is, zijn geen negatieve reacties naar voren gekomen over het appartementengebouw tijdens deze bijeenkomsten.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) aan de provincie, het waterschap en andere vooroverleginstanties worden voorgelegd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

Zienswijzen

Daarnaast wordt het ontwerp- bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.