

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2223023
Steller: E. den Hollander
Datum commissie: 2 juni 2026
Datum raadsvergadering: 23 juni 2026

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: e.den.hollander@hoorn.nl

Onderwerp

Vaststellen TAM omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid met bijlagen
2	Beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5B Zuid
3.	Nota van beantwoording zienswijzen TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid

De raad besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid (NL.IMRO.0405.TAMBOfase5Bzuid-ON01) en het beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5B Zuid gewijzigd vast te stellen;
3. geen publiek kostenverhaal (conform artikel 13.15 Omgevingswet) vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerp TAM¹ omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid (dat uitgaat van de bouw van 154 woningen) heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 t/m 30 januari 2026. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Over het ontwerp TAM omgevingsplan zijn drie zienswijzen ingediend en over het ontwerp BKP (= Beeld KwaliteitsPlan) twee zienswijzen. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De reacties leiden tot ondergeschikte aanpassingen in het plan. Er zijn ook enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen van het TAM IMRO omgevingsplan. In het raadsbesluit staan alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en ten opzichte van het BKP opgesomd. De gemeenteraad wordt voorgesteld het TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid en het beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5B Zuid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zoals deze ter inzage hebben gelegen en geen publiek kostenverhaal vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp TAM omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Op het ontwerp TAM omgevingsplan zijn drie zienswijzen ingediend en op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is de beantwoording van de zienswijzen en besluitvorming over de vaststelling van het TAM omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Belang

Het correct en tijdig doorlopen van de planologische procedure, waardoor woningen en voorzieningen in Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid kunnen worden gerealiseerd.

¹: TAM IMRO = Tijdelijk Alternatieve Maatregel met de standaard van IMRO (= Informatie Model Ruimtelijke Ordening)

Centrale vraag

Hoe kan de gemeenteraad ervoor zorgen dat de Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid een nieuwe invulling krijgt, met onder meer woningbouw en voorzieningen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is dat inwoners door het vaststellen van dit plan duidelijkheid krijgen over wat er in Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid gebouwd mag worden en hoe de bouwwerken en gronden mogen worden gebruikt.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De geplande woningen moeten voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen die de gemeente en wetgeving stellen voor nieuwbouw. Er moet klimaatneutraal worden gebouwd en de openbare ruimte moet klimaatbestendig worden ingericht.

4. Kaders

Algemene wet bestuursrecht

Afdeling 3.4 van de Awb, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt toegepast bij het in procedure brengen van het TAM IMRO omgevingsplan.

Omgevingswet (Ow)

De Ow bundelt wetten en regelingen over onder meer ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Centraal staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. De Ow kent andere regelgeving over een aantal aspecten, waaronder participatie en TAM.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)

Centrale doel van deze visie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is. Dit doel wordt bereikt door de volgende opgaven in samenhang te realiseren:

- a. het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken, met een ambitie om 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad;
- b. het voortbouwen op economische en toeristische kansen, met een ambitie om 3.200 nieuwe banen te creëren;
- c. het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water;
- d. het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving;
- e. het verder verduurzamen en vergroenen.

Geldend omgevingsplan

Het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 Wro' (vastgesteld op 31 januari 2006, goedgekeurd op 3 oktober 2006) en het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992' gelden hier. Aanvullend zijn Bangert en Oosterpolder, herziening parkeernormering, Paraplubestemmingsplan Archeologie, Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen, Veegplan, Veegplan 2 en Veegplan 3 van toepassing.

5. Argumenten

Zienswijzen

De over het ontwerp TAM omgevingsplan en de over het ontwerp BKP ingediende zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid van een reactie voorzien. Onderstaand wordt op een aantal onderwerpen uit de zienswijzen nader ingegaan.

a. Hoogte erfafscheiding

Men wenst een lagere erfafscheiding van het perceel van de woning tegenover Kieftslotweid 22.

b. Vergroten afstand tussen watergang en achtergevel woning

Indiener van de zienswijze verzoekt om een grotere afstand te creëren tussen de watergang en de achtergevel van zijn pand aan Westerblokker 23 a, Blokker zodat hij regulier gevel- en dakonderhoud kan doen aan zijn pand.

c. Omzetten functie perceel van agrarisch naar wonen

Op de planverbeelding van het ontwerp TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B zuid wordt de realisatie van woningen binnen een straal van 50 meter van de grens van het perceel van Westerblokker 31, Blokker mogelijk gemaakt. Gelet op de jurisprudentie en de desbetreffende richtlijnen is woningbouw op een afstand van minder dan 50 meter niet toegestaan gelet op de alom bekende spuitzone. Dit in verband met de gezondheid van de toekomstige bewoners in het plangebied als voornoemd. Indiener zienswijze wenst dat de functie van het eigen perceel wordt omgezet van "agrarisch" naar "wonen" zodat de realisatie van de woningbouw in het plangebied niet in gevaar komt dan wel vertraging ondervindt.

Onderstaand wordt op een aantal onderwerpen uit de zienswijzen ingegaan.

De verkaveling van het perceel tegenover Kieftslotweid 22 is aangepast (kwartslag draaien). Ook is er (ambtshalve) een andere kavel aangepast i.v.m. vergroten verkeersveiligheid. Er wordt gewerkt aan een oplossing in de vorm van een damwandconstructie voor het perceel aan Westerblokker 23a en er kan in principe worden meegewerkt aan de omzetting van de functie van het perceel Westerblokker 31 van "agrarisch" in "wonen".

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan voor Bangert en Oosterpolder Fase 5B Zuid lag gelijktijdig met het ontwerp TAM wijzigingsplan ter inzage. Er zijn twee zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan (betreft Kieftslotweid 22 en Westerblokker 23a, zie ook onder "zienswijzen") ingediend. Een ervan heeft geleid tot een aanpassing van het BKP. Zo is het beeldkwaliteitsplan aangepast voor wat betreft de verkaveling nabij Kieftslotweid 22 (en ook dus ambtshalve bij een andere kavel vanwege de verkeersveiligheid). Het vastgesteld beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het vastgesteld TAM omgevingsplan in procedure gebracht. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 11 november 2025 heeft het college besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, omdat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het opstellen van een nadere milieueffectbeoordeling. De beslissing over de vormvrije m.e.r.-beoordeling is bekendgemaakt op 18 december 2025.

Geluid

Met het initiatief wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing gerealiseerd, te weten woningen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van het gezonde industrieterrein Gildenweg. De nieuwe woningen zijn (deels) gepland binnen het geluidaanvalgebied van de spoorweg Hoorn-Enkhuizen en de wegen IJsselweg/De Strip en Westerblokker. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting van de verschillende wegen en spoorlijn op het plangebied te berekenen.

Het is mogelijk om hogere waarden te verlenen voor geluid. Het college zal hierover separaat een besluit nemen. Gelijktijdig met terinzagelegging van het vast te stellen TAM omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt ook het besluit voor het vaststellen van hogere waarden ter inzage gelegd.

Wijzigingen

Het TAM omgevingsplan is op onderdelen gewijzigd door zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het betreft ondergeschikte wijzigingen. Het gaat hier onder andere om:

- het aanpassen van de verkaveling ter hoogte van het perceel tegenover Kieftslotweid 22;

Voor een volledig overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen, wordt verwezen naar het raadsbesluit.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geborgd via private afspraken. Voor de betreffende gronden zijn koop- en bouwclaimovereenkomsten gesloten met EWF en OMH. Hiermee is voldaan aan de vereisten voor kostenverhaal, zoals bedoeld in afdeling 13.2 van de Omgevingswet.

Aangezien het kostenverhaal op deze wijze verzekerd is, is het niet noodzakelijk om een zogenoemd kostenverhaalbesluit als onderdeel van het omgevingsplan op te nemen. De gemeenteraad wordt nu wel verzocht om expliciet te besluiten dat geen publiekrechtelijk kostenverhaal (artikel 13.15 Omgevingswet) wordt vastgesteld voor dit TAM omgevingsplan.

Concluderend

Alles overwegende staat het college positief tegenover de ontwikkeling van het plangebied. Het college stelt voor om het TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid, met inachtneming van het van het raadsbesluit (waarin alle aanpassingen staan opgenomen) gewijzigd vast te stellen. Hierdoor wordt het mogelijk om in dit gebied woningen met bijbehorende openbare ruimte te realiseren. Met het nieuwe TAM omgevingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch planologisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op het TAM omgevingsplan zijn drie zienswijzen ingediend en op het ontwerp BKP twee zienswijzen. Enkele van de ingekomen zienswijzen hebben op onderdelen tot wijzigingen geleid.

7. Financiële gevolgen

Het vaststellen van het TAM omgevingsplan heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het TAM omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad. De plannen zijn dan digitaal in te zien op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook liggen de plannen ter inzage in het stadhuis.

9. Realisatie

Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het TAM omgevingsplan kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het TAM omgevingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking. Als ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het TAM omgevingsplan niet eerder in werking totdat op dat verzoek is beslist, c.q. het verzoek is afgewezen.

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten na de zomervakantie van 2026.

Hoorn, - 4 MEI 2026

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester