

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 A Zuid

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase A Zuid met bijlagen
2	Beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied A Zuid
3.	Nota van beantwoording zienswijzen TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase A 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 A Zuid en beeldkwaliteitsplan (BKP) die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase A Zuid (NL.IMRO.0405.TAMBOfaseAzuid-ON01) en het beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied A Zuid gewijzigd vast te stellen;
3. geen publiek kostenverhaal (conform artikel 13.15 Omgevingswet) vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerp TAM IMRO¹ omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase A Zuid (dat uitgaat van de bouw van 102 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. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Een van de reacties leidt tot een kleine, ondergeschikte aanpassing in het plan. Er zijn ook enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen van het TAM IMRO omgevingsplan en het BKP. In het raadsbesluit staan alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan opgesomd. De gemeenteraad wordt voorgesteld het TAM omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase A Zuid en het beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied A Zuid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zoals deze ter inzage hebben gelegen en geen publiek kostenverhaal vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. Op het TAM IMRO plan zijn drie zienswijzen ingediend. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen aan het BKP en ook het TAM IMRO omgevingsplan. De volgende stap in de procedure is de beantwoording van de zienswijzen en besluitvorming over de vaststelling van het TAM IMRO 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 A 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 A 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 A 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 IMRO.

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

a. Verkeersoverlast

De zienswijze betreft de verkeers- en parkeeroverlast aan 't Herdertje, Westerblokker 32 B, Blokker.

b. Correctie grenswaarde railverkeerslawaai, realiseren functies nabij/ rond spoor, passieve ruimtereservering spoor.

In paragraaf 4.5.2 van de motivering (onderzoek) wordt gesteld dat de grenswaarde vanwege railverkeerslawaai 70 dB bedraagt. Dit is niet correct. Volgens artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedraagt de grenswaarde vanwege hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen 65 dB. ProRail verzoekt u dit aan te passen.

In paragraaf 4.5.3 van de motivering (conclusie) wordt gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein. Gezien de hoge geluidbelastingen verzoekt ProRail de stelling te onderbouwen en daarbij, overeenkomstig artikel 5.78ab van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het belang van een geluidluwe gevel te betrekken. Verder wordt verzocht om met de verkaveling rekening te houden met afstanden t.a.v. het huidige spoor en ook de gewenste toekomstige uitbreiding van het spoor Hoorn-Enkhuizen. Ook wordt verzocht om de verkaveling aan te passen naar aanleiding van het (herhaald) verzoek van ProRail tot het opnemen van een passieve ruimtereservering.

c. Opnemen passende functie gasdrukmeet- en regelstation + beperkingengebied

Men vraagt het gasdrukmeet- en regelstation een passend werkingsgebied 'gasdrukmeet- en regelstation' toe te kennen. Daarnaast wordt gevraagd om het gasdrukmeet- en regelstation en de directe omgeving daarvan te voorzien van een beperkingengebied.

Onderstaand wordt op een aantal onderwerpen uit de zienswijzen ingegaan.

De locatie aan Westerblokker 32B, Blokker is gelegen buiten het plangebied van Fase A Zuid. Er is geconstateerd dat de parkeerruimte op eigen terrein nu nog niet efficiënt wordt benut. 't Herdertje zou op eigen terrein de parkeerplaatsen efficiënter kunnen inrichten. Bovendien is de afstand tussen het plangebied van Bangert en Oosterpolder (Fase A Zuid) te groot voor een parkeeroplossing voor 't Herdertje.

Het is correct dat de grenswaarde voor railverkeerslawaai 65 dB (A) bedraagt. Dit zal zowel in de motivering van het TAM omgevingsplan Fase A Zuid als ook het akoestisch rapport worden aangepast. In de verkaveling is rekening gehouden met afstanden t.a.v. het huidige spoor en ook de gewenste toekomstige uitbreiding van het spoor Hoorn-Enkhuizen. De verkaveling wordt niet aangepast voor een passieve ruimtereservering voor ProRail. Tot slot worden er geen passende functies aan het bestaande gasdrukmeet- en regelstation voor Liander en een beperkingengebied opgenomen in het TAM plan. Dit omdat het Bal (= Besluit activiteiten leefomgeving) al voldoende bescherming hiervoor is opgenomen.

Verder zijn er enkele (ondergeschikte) technische aanpassingen doorgevoerd in de verkaveling van het BKP (kavel 9: een architectonische accent) en het TAM plan (toevoegen planregel om overstekende balkons mogelijk te maken buiten het bouwvlak en aanpassen planverbeelding hiervoor om dit mogelijk te maken).

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan voor Bangert en Oosterpolder Fase A Zuid lag gelijktijdig met het ontwerp TAM wijzigingsplan ter inzage. Een ondergeschikte aanpassing heeft geleid tot aanpassing van het BKP (architectonisch accent voor kavel 9). 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 gezoneerde industrieterrein Gildenweg. De nieuwe woningen zijn (deels) gepland binnen het geluidaandachtsgebied 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 een zienswijze en door ambtshalve wijzigingen. Het betreft ondergeschikte wijzigingen. Het gaat hier onder andere om:

- het aanpassen van de grenswaarde voor railverkeerslawaai 65 dB (A) in zowel de motivering van het TAM omgevingsplan Fase A Zuid als ook in het akoestisch rapport;
- het opnemen van een planregel waardoor overstekende balkons in het plan tot 2,5 m mogelijk zijn.

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 A Zuid, met inachtneming van het gewijzigd vaststellen conform het raadsbesluit. 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. Een ingekomen zienswijze heeft geleid tot een minimale aanpassing van het TAM omgevingsplan.

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 hier tegen 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.

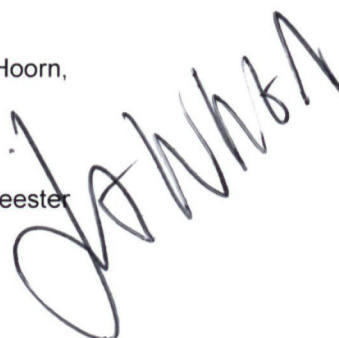
De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten na de zomervakantie van 2026.

Hoorn, - 4 MEI 2026

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester