

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2223023
Steller: E. den Hollander
Datum commissie: 2 december 2025
Datum raadsvergadering: 9 december 2025

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

Onderwerp

Ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerp TAM IMRO omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid met bijlagen
2	Ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5B Zuid

De raad besluit

1. het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid (NL.IMRO.0405.TAMBOfase5Bzuid-ON01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5B Zuid in procedure te brengen.
2. geen milieueffectrapportage op te stellen.

Samenvatting

De ontwikkeling van fase 5B Zuid in Bangert en Oosterpolder gaat uit van de bouw van 154 woningen. Omdat het plangebied niet volledig onderdeel is van het moeder(bestemmings-)plan Bangert en Oosterpolder, is een nieuw TAM IMRO¹ omgevingsplan gemaakt. "TAM IMRO" staat voor "Tijdelijk Alternatieve Maatregel met de standaard van IMRO (= Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

In dit plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het moeder(bestemmings-)plan Bangert en Oosterpolder. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Uit onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De omgeving is betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan gaat in op bebouwing en uitstraling van de ontwikkeling van dit deelgebied. Het college stelt voor om het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Ook wordt voorgesteld om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Vanuit milieuwetgeving is verder bepaald dat een besluit moet worden genomen over de noodzaak van een milieueffectrapport. als er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Om in Bangert en Oosterpolder fase 5B Zuid woningbouw mogelijk te maken, moet de gemeenteraad besluiten of de ruimtelijke procedure voor het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan kan starten.

Belang

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

Een solide planologische basis leggen voor de ontwikkeling van de voorgenomen woningbouw op een zo kort mogelijke termijn.

Centrale vraag

Heeft de gemeenteraad nog iets mee te geven t.a.v. het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de fase A Zuid in Bangert en Oosterpolder?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van 154 woningen die voorzien in de woningbehoefte en bijdragen aan een prettige fysieke leefomgeving.

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*

Participatie is verplicht bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente Hoorn geeft participatie vorm volgens de Nota Participatie in de fysieke leefomgeving (vastgesteld in 2022). Daarbij geldt dat inwoners, organisaties en andere belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken.

- *TAM IMRO*

Per 1 januari 2024 is de Ow ingevoerd. Hierdoor is het niet meer mogelijk om een bestemmingsplan te maken. Het benodigde ruimtelijk besluit is of een wijziging van het omgevingsplan (via STOP TPOD (Standaard Officiële Publicaties/ Toepasbare Producten Omgevingsdocumenten) of een zogenoemd TAM IMRO omgevingsplan. TAM IMRO staat voor tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Hiermee kunnen gemeenten via de (technische) IMRO-standaard (die van toepassing was op het maken van bestemmingsplannen) het omgevingsplan wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM voorkomt dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl werkt de Ow verder uit. Het bevat regels voor het omgevingsplan en grondexploitatie. De vroegere "ladder van duurzame verstedelijking" staat niet meer letterlijk in de wet, maar de gedachte erachter geldt nog steeds. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de gemeente onderbouwen dat er behoefte is aan het plan en dat het niet op een bestaande locatie binnen het stedelijk gebied kan. Of sprake is van een "stedelijke ontwikkeling" hangt af van de grootte en het soort plan. Het toevoegen van 11 woningen of meer wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)

Zaaknummer: 2223023

De Omgevingsvisie gaat uit van 'Meer stad worden'. De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën. De gemeente maakt keuzes over zijn omgeving. De keuzes gaan over wat de gemeente waardevol vindt en wil beschermen. De keuzes gaan ook over wat voor nieuwe ontwikkelingen ze willen en waar deze moeten komen. Om te komen tot een gewenst ideaalbeeld voor de gemeente zijn vijf opgaven voor Hoorn uitgewerkt:

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

Omgevingsplan gemeente Hoorn.

Voor de locatie fase A Zuid in Bangert en Oosterpolder gelden nog diverse bestemmingsplannen. De ontwikkeling is hiermee in strijd.

Woonvisie 2020-2025 (20 oktober 2020)

De krapte op de Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, een duurzamere woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en midden categorie.

Woonakkoord Westfriesland 2020-2025

Dit is een akkoord tussen de provincie en de zeven gemeenten in Westfriesland. De Westfriesse woningmarkt heeft prioriteit. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. Ook de huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de regio verlaten) hebben een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de regio en daarmee een negatief economisch effect. De regio wil zich blijven ontwikkelen en zet stevig in op het extra bouwen van woningen.. Hierbij wordt ook de samenwerking met de marktpartijen (ontwikkelaars en woningcorporaties) gezocht.

Wet milieubeheer (Wm)

Hoofdstuk 7 van de Wm bepaalt wanneer en door wie welke procedure wordt gevolgd voor de milieueffectrapportage (MER). Burgers en ontwikkelaars stellen een 'aanmeldnotitie' op.

Besluit m.e.r. (milieueffectrapportage)

Het TAM IMRO plan is te beschouwen als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van de D-lijst van het Besluit m.e.r. Als de ontwikkeling groter is dan de drempelwaarden in de D-lijst, is een 'MER-beoordeling' verplicht. Als de ontwikkeling onder de drempelwaarden ligt wordt een vormvrije MER beoordeling opgesteld. In de vormvrije MER beoordeling wordt onderzocht of een MER nodig is. Het TAM plan ligt onder de drempelwaarden. Een vormvrije MER beoordeling is verplicht.

5. Argumenten

De ontwikkeling betreft het realiseren van woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een ruimtelijk besluit nodig.

Voor deze ontwikkeling – het bouwen van 154 woningen in Bangert en Oosterpolder, fase 5B Zuid – is gekozen voor de TAM IMRO-route. Deze keuze is gemaakt omdat:

- het een urgente gebiedsontwikkeling betreft;
- de gemeente al vergevorderd was met de planvorming onder de oude systematiek;
- de technische voorzieningen voor het werken met STOP/TPOD nog onvoldoende zijn ingericht of stabiel beschikbaar voor dit type plan.

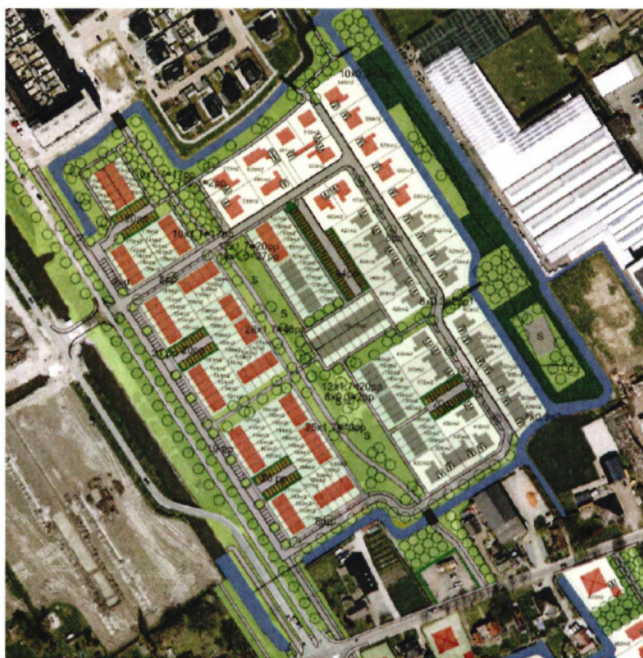
Het toepassen van een TAM IMRO-omgevingsplan is wettelijk toegestaan tot en met 31 december 2025. Daarna vervalt deze mogelijkheid en moet worden overgestapt op STOP/TPOD.

Voorwaarde hierbij is wel dat de voorgenomen ontwikkeling moet worden gemotiveerd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functie aan locaties en dat het algemeen belang niet in het geding is.

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan voor fase 5B Zuid is getoetst aan de geldende beleidskaders. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Deze leveren geen strijdigheid of belemmeringen op. Onderstaand wordt ingegaan op een aantal van belang zijnde aspecten.

Beeldkwaliteitsplan

Voor deze ontwikkeling is een ontwerpplan gemaakt waarin de gewenste beeldkwaliteit staat. In het plan staan richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit plan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt een formeel toetsingskader voor de Commissie voor Monumenten en Welstand voor bebouwing en inrichting van het plangebied. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan in procedure gebracht. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast.



Verkeveling fase 5B Zuid

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van 5B Zuid bestaat uit 154 woningen. Er komen 18 goedkope rug-aan-rug woningen, 97 middeldure woningen, 14 vrije sector twee-onder-een-kapwoningen en 11 vrije sector vrijstaande woningen en 14 gemeentelijke kavels. In Bangert Oosterpolder wordt de verdeling gehanteerd van 30 % goedkoop, 30 % middelduur en 40 % duur.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit de aanvraagnotitie kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat geen sprake is van relevante effecten, wordt het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk geacht.

Het Besluit m.e.r. regelt dat het bevoegd gezag voor het TAM plan ook het bevoegd gezag is dat een besluit neemt over de MER. Dat zijn burgemeester en wethouders (college) van de gemeente Hoorn.

De vormvrije MER beoordeling is als bijlage toegevoegd aan het TAM plan.

Zaaknummer: 2223023

In Bangert Oosterpolder (gehele plangebied, dus niet alleen deze 2 fasen) wordt de verdeling gehanteerd van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. De gemeente stuurt op deze verdeling over het gehele plangebied. In de diverse fasen kan dit percentage zodoende afwijken. Hiervoor is gekozen zodat Intermaris 100% sociale huur kan realiseren op de toegewezen kavels aan Intermaris. In deze 2 fasen (Bangert en Oosterpolder Fase A Zuid en Fase 5 B Zuid) wordt 7% aan sociale woningen gerealiseerd en 63% aan middeldure woningen. Hiermee dragen deze fasen bij aan een goede verdeling van het gehele plangebied.

Water

- Compensatie verhardingstoename

Voor het wateroppervlak wat in fase A Zuid en 5B Zuid gerealiseerd gaat worden, moet worden gezorgd voor het behalen van de 8,53% van het bruto Bangert & Oosterpolder plangebied als oppervlaktewater oftewel 16,09 ha oppervlaktewater binnen de gehele Bangert & Oosterpolder. Hierbij wordt uitgegaan van een maximum verhardingspercentage van 45% voor fase A Zuid en 5B Zuid.

- Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap en de gemeente om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

- Verontreiniging

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd.

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 ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan wordt ook het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden ter inzage gelegd.

Parkeren

In het ontwerp van fase 5B Zuid en fase A Zuid moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden zodat toekomstige bewoners en bezoekers hun auto's kwijt kunnen. Uit nachtelijke parkeertellingen in BO (in 2022) blijkt een gemiddelde bezettingsgraad van 62%. Dit betekent dat van de openbare parkeerplaatsen in dit gebied 38% niet in gebruik was. Hieruit mag geconcludeerd worden dat het toepassen van de parkeernormen die voorheen golden niet zorgen voor een parkeerprobleem ("de parkeervraag is lager dan het parkeeraanbod"). Het theoretisch tekort op basis van de geldende parkeernormen (zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen) bedraagt 14 parkeerplaatsen (over heel fase 5B Zuid en A Zuid). Dit theoretische tekort ligt volledig in het openbaar gebied.

Op basis van tellingen in de eerdere fasen van de Bangert en Oosterpolder heeft het college op 18 augustus 2025 besloten om in de TAM IMRO omgevingsplannen voor fase 5B Zuid en A Zuid de eerdere parkeernormen (zoals die waren opgenomen in de bijlage van het uitwerkingsplan fase 5B Noord Bangert en Oosterpolder) (zaaknummer 2247079) van toepassing te verklaren.

Hierbij is de voorwaarde gesteld dat bij de duurdere woningen, de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Niet aanleggen van deze parkeerplaatsen betekent meer openbaar groen, wat de leefkwaliteit bevordert en bijdraagt aan een duurzame wijk.

Concluderend

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

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

In juli 2023 zijn informatieavonden gehouden voor omwonenden van de plangebieden fase A Zuid en fase 5B Zuid in Bangert en Oosterpolder over de verkavelingen en plannen die in de maak waren. Er is toen grotendeels positief gereageerd op de plannen en er zijn kritische vragen gesteld. Er is gelegenheid geboden voor vragen en dialoog. Daarbij kwamen onder meer de verkeersveiligheid op de Westerblokker en de IJsselweg aan bod, de toekomstige inrichting van het kruispunt De Strip–Westerblokker, de verwachte verkeersintensiteit op De Strip, en de ruimtelijke procedure. De indruk is dat omwonenden overwegend positief hebben gereageerd op het plan.

Op 9 december 2024 heeft nog een participatieavond voor fase 5 plaatsgevonden. Er was een hoge opkomst; er waren ongeveer 80 omwonenden en belanghebbenden aanwezig. De avond verliep positief. De gemeente heeft weer gekeken of wensen meegenomen kunnen worden in de uitwerking van de plannen. Zo was er eerder een appartementengebouw opgenomen in de noordwestelijke punt van fase 5 B Zuid. Dit is vervangen door grondgebonden woningen. Waar mogelijk zijn meningen en wensen meegenomen voor de uitwerking van fase 5.

Het plan is voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners (provincie en waterschap). Het plan is ook toegestuurd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, de GGD, de Veiligheidsregio en ProRail. Hun reacties worden meegenomen bij het vaststellen van het TAM IMRO omgevingsplan.

Door het participatieproces is het voor de omgeving duidelijk wat de ontwikkeling gaat betekenen. De gemeente zal de omgeving blijven informeren over de ontwikkeling.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het begrotingsresultaat.

Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geborgd via private afspraken. Voor de betreffende gronden is in augustus 2025 een koop- en bouwclaimovereenkomst gesloten met EWF. De koop- en bouwclaimovereenkomst met OMH kan zonder vaststelling door het college ondertekend worden, omdat deze een uitwerking is van de in 2010 gesloten raamovereenkomst. 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 dient bij vaststelling van het TAM IMRO omgevingsplan wel expliciet te besluiten dat geen publiekrechtelijk kostenverhaal (artikel 13.15 Omgevingswet) wordt vastgesteld.

8. Communicatie

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden openbaar gemaakt door een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad.

9. Realisatie

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan worden in procedure gebracht. De ontwerpen liggen na de publicatie voor zes weken ter inzage. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van het TAM IMRO omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Hoorn, 11 NOV 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester