

bestemmingsplan
Bangert en Oosterpolder
fase 5a zuid
Gemeente Hoorn

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0405.BPBOfase5azuid-ON01

Datum: 31 augustus 2022

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. J. van Nuland | Dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210482

Opdrachtgever: EWF

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleid	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1 Milieueffectrapportage	26
4.2 Milieu	27
4.3 Waterhuishouding	35
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.5 Verkeer en parkeren	39
4.6 Duurzaamheid	41
4.7 Kabels en leidingen	41
5 Juridische planbeschrijving	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Verbeelding	42
5.3 Planregels	42
5.4 Wijze van bestemmen	43
6 Economische uitvoerbaarheid	45
7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Vooroverleg	46
7.3 Zienswijzen	46

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quickscan ecologie

Bijlage 4: Stikstofberekening

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets

Bijlage 7: Participatieverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 94 woningen met ontsluitingen en parkeerplaatsen.

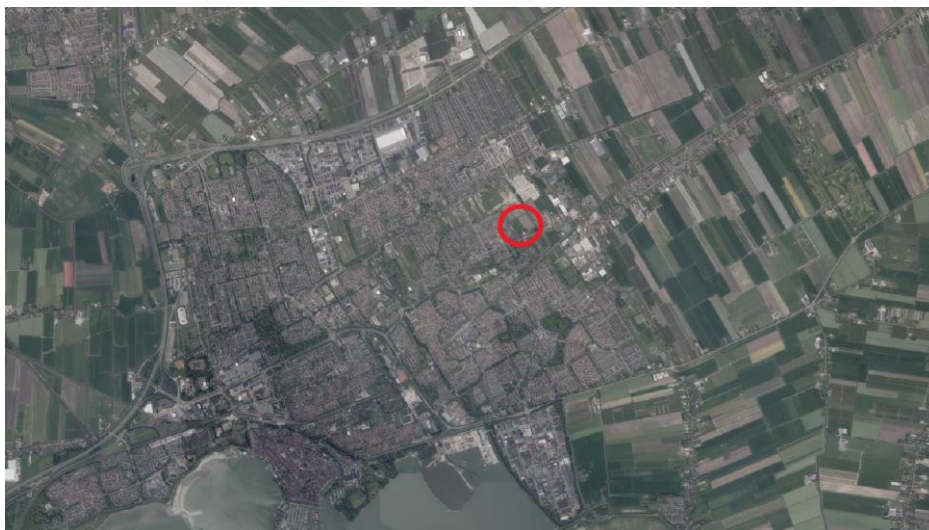
Het bestemmingsplan dat ter plaatse geldt, is 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO', vastgesteld op 31 januari 2006 door de raad van Hoorn. Het plangebied heeft de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)'. Binnen de uit te werken bestemming zijn woningen; maatschappelijke voorzieningen; detailhandel; verkeer- en verblijfsdoeleinden, inclusief parkeervoorzieningen; waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groen; en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Omdat op enkele plaatsen wordt afgeweken van de uit te werken bestemming kan niet met een uitwerkingsplan worden volstaan. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende plan ligt in het noordoosten van Hoorn, ter plaatse van de woonwijk Bangert en Oosterpolder. Ten noorden van het plangebied ligt het deelgebied van fase 5 Noord. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door De Strip en aan de zuidzijde door de bebouwing aan de Westerblokker. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de bebouwing aan de Plantage. Het plan maakt deel uit van de grotere ontwikkeling van Bangert en Oosterpolder.

De locatie ligt in stedelijk gebied met verschillende functies in de omgeving, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen en wat bedrijvigheid. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Hoorn, sectie K, percelen 7301, 7320, 7573. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 33.370 m². Daarnaast valt ook het perceel, kadastraal bekend onder de gemeente Hoorn, sectie K, perceel 7571 met een oppervlakte van 370 m² binnen het plangebied.

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

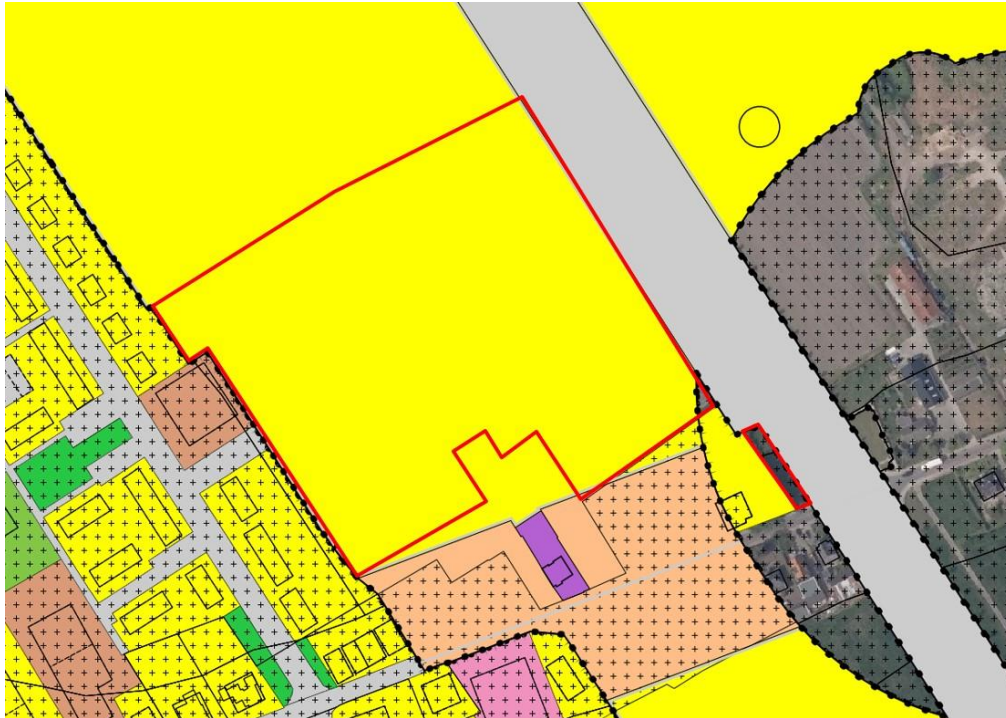


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO'. De gemeenteraad van de gemeente Hoorn heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 31 januari 2006.

De volgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)'. De gronden beschikken niet over dubbelbestemmingen.

Woondoeleinden (uit te werken)

Ter plaatse van de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)' zijn de gronden bestemd voor woningen; maatschappelijke voorzieningen; detailhandel; verkeer- en verblijfsdoeleinden, inclusief parkeervoorzieningen; waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groen; en bijbehorende voorzieningen. In het bestemmingsplan staan een aantal bepalingen die in acht genomen moeten worden. In het plan zijn ook uitwerkingsregels opgenomen waaraan een uitwerking van de bestemming moet voldoen.

Dubbelbestemmingen

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van de te ontwikkelen locatie geen dubbelbestemmingen.

Voor het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening parkeernormering', vastgesteld op 10 september 2013 door de raad van Hoorn. Daarnaast gelden ook het paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld op 7 maart 2017) en het paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (vastgesteld op 13 november 2018). Met laatstgenoemd bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Hoorn juridisch geborgd.

Een klein gedeelte van het noordoostelijk deel van het plangebied ligt tevens in het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, fase 5 Noord - derde partiële herziening', vastgesteld op 1 december 2020. Het betreft hier de uitgewerkte enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Een klein deel van het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992'. Hier geldt de bestemming 'Agrarische Doeleinden II' met de aanduiding 'zone rondom LPG-installatie'. Het is hier niet toegestaan om woningbouw te realiseren.

Het realiseren van de in het voorgenomen woningbouwprogramma opgenomen rug-aan-rug woningen kan niet binnen de uit te werken bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren, moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het hele plangebied in gebruik als agrarisch grasland. Ook zijn er enkele watergangen. Aan de noordgrens is een watergang (de Kieftslot) aanwezig. Er is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Wel bevindt zich ten westen van het plangebied een woonwijk en staan er woningen en een apotheek langs de westgrens van het plangebied. Aan de zuidgrens is bebouwing langs de Westerblokker gelegen. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied vinden ook woningbouwontwikkelingen plaats. Aan de oostgrens van het plangebied ligt De Strip. Deze weg functioneert als ontsluitingsweg voor de aangrenzende woningbouwontwikkelingen. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig zoals een apotheek, een bed & breakfast, een autodealer, een aannemer en een tankstation.

De navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie plangebied vanaf De Strip richting het zuidwesten (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende plan wordt de planlocatie herontwikkeld. In totaal worden 94 woningen gerealiseerd. Er wordt ingezet op een rustige woonwijk geschikt voor gezinnen. Er wordt een verdeling gehanteerd van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Dit komt neer op 28 woningen in de sociale sector, bestaande uit 14 sociale huurwoningen en 14 sociale koopwoningen. Er worden 28 middeldure rijwoningen in de koopsector gerealiseerd. Daarnaast worden 8 rijwoningen, 6 vrijstaande woningen en 24 twee-onder-één-kapwoningen in de vrije koopsector gerealiseerd.

De Strip

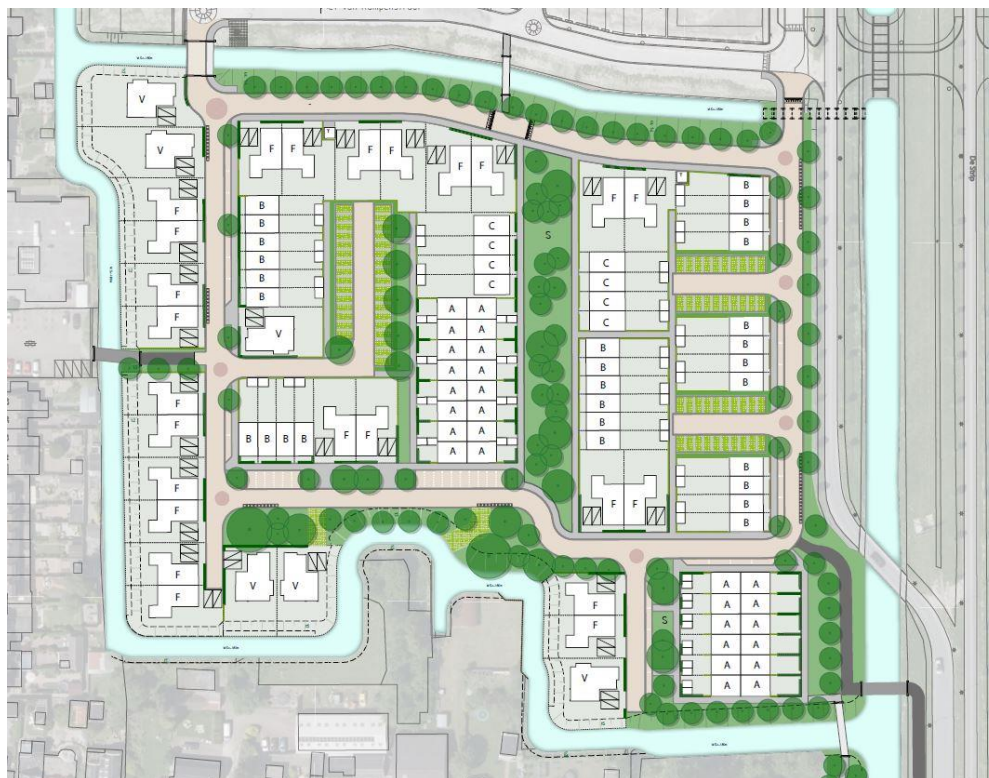
Langs De Strip worden rijwoningen gerealiseerd. De gevels vormen geen aaneengesloten wand, maar hebben een ritmiek en korrelgrootte die aansluit op het bestaande. De gevellijn is recht en de voorgevels en entrees zijn georiënteerd op De Strip. Bij de rijwoningen zijn niet meer dan 10 woningen aaneengesloten.

Kieftslot

Langs de Kieftslot zijn voornamelijk woningen met een individueel en vrijstaand karakter, afgewisseld met hoogteaccenten op stedenbouwkundig logische plekken, zoals bij aansluitingen van wegen. De voorgevels en entrees zijn georiënteerd op de Kieftslot. Woningen op de kruising van De Strip en de Kieftslot zijn alzijdig, met de entree bij voorkeur aan De Strip.

Binnen de wijk

De bebouwing binnen de wijk bestaat uit maximaal twee lagen met kap. De maximale bouwhoogte is 11 meter en de maximale goothoogte is 9 meter. Met de woningen wordt aangesloten op het dorps karakter van de omgeving. Er zijn rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en rug-aan-rugwoningen. De voorzijde van de woningen grenst aan de straten en aan openbare ruimten. Langs de centrale groenstructuur met wandelroute zijn grotendeels voorkanten van woningen gesitueerd.



Stedenbouwkundige schets (bron: Mulleners + Mulleners Architecten/Sweco)

Aansluiting omgeving

De nieuwe ontwikkeling wordt door een watergang gescheiden van aangrenzende bebouwing. De achtertuinen van enkele kavels liggen daarbij aan het water. Langs deze watergang is een verlaagde rand langs de tuinen; er zijn geen hoge keerwanden op de waterlijn. Sommige delen langs de oevers, zoals tegenover het Rijksmonument 'de Barmhartige Samaritaan', zijn openbaar toegankelijk. Er wordt met fietsverbindingen naar eerdere fases van Bangert & Oosterblokker en de wijken Plantage en Blokker aangesloten op deze wijk. Ook wordt de groenstructuur aangesloten.

Stedenbouwkundigplan

Fase 5A Zuid hoort tot de laatste fasen van de ontwikkeling van de Bangert en Oosterpolder. Zij sluit aan bij karakter en opzet van fase 5B Noord. In het beeldkwaliteitsplan van beide fasen is het van toepassing zijnde woonmilieu Hoge Hemen: een suburbane wijk met een dorps karakter. Dit uit zich in de bebouwing: woningen met kappen, diversiteit door verschil in kaprichting, individualiteit en een architectuur die een eigentijdse benadering van lokale en traditionele stijlen toont. Ook de opzet van de wijk rondom hoven en groene straten volgt hieruit.

Terwijl het oorspronkelijke bestemmingsplan 10% gestapelde bouw van drie lagen. Mogelijk maakte, is in het stedenbouwkundige plan ervoor gekozen om het programma in eengezinswoningen op te lossen. Daarnaast zijn de verschillende segmenten over de wijk verspreid. Hierdoor ontstaat een inclusieve wijk die qua bebouwingstypologie het dorps karakter ondersteunt.

Qua types worden rug-aan-rug- en rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen toegepast. Ze worden gesitueerd rondom een groene, autovrije noord-zuid as die naast ecologie en recreatie ook het bijelkaar-komenvan bewoners en de buurt faciliteert.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor fase 5A is een uitwerking van het moederbeeldkwaliteitsplan.

Fase 5A-Zuid ligt ten zuiden van Fase 5A-Noord en vormt hier als het ware een verlengstuk van. Het streven voor heel fase 5 is een samenhangende buurt tussen de Bangert en de Westerblokker. Dat betekent dat er een herkenbare eenheid is in opzet, architectuur en openbare ruimte van de verschillende buurten. Daarbinnen mogen de buurten wel hun eigen identiteit hebben. Daarbij is er aansluiting op het suburbane, dorps karakter van de eerdere plandelen binnen fase 5.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten door twee aansluitingen op de buiten het plangebied gelegen ontsluitingsweg. Deze sluit vervolgens aan op De Strip. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. In [toelichting paragraaf 4.5.2](#) wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 94 woningen en is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nader getoetst. Wel dient benadrukt te worden dat het programma nog steeds past binnen de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'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 bebouwd gebied van Hoorn. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies, zoals wonen, sport en bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast wordt ten noorden en oosten van het plangebied een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoeft aan de ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van 3.400 woningen mogelijk middels een nader uit te werken woonbestemming. Uit de Woonagenda blijkt een behoefte aan woningen, zie [toelichting paragraaf 3.2.3](#). Tevens wordt er in het 'Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland' gesteld dat er behoefte is aan nieuwe woningen in de regio West-Friesland en in de gemeente Hoorn. Daarnaast is met het geldende bestemmingsplan, 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO' (31 januari 2006), aangetoond dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen.

Planspecifiek

Dit plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 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. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

In de Omgevingsvisie NH2050 wordt uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat wonen en werken zoveel als mogelijk binnenstedelijk wordt gerealiseerd en geconcentreerd. Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 94 woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling vindt plaats in het stedelijk gebied van Hoorn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken hoeft geen bestaande bebouwing gesloopt te worden. Met de ontwikkeling van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kern Hoorn. Hierbij wordt het gebruik van bestaand stedelijk gebied geoptimaliseerd.

Er zijn verder geen bijzondere bepalingen van toepassing vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie vorm te geven.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Het merendeel van de regels in deze verordening is vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt en wordt de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de behoefte van de regio. De voor dit bestemmingsplan relevante regionale afspraken zijn in paragraaf 3.3 toegelicht.

Gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld door Provinciale Staten. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025;
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

De actiepunten die uit deze drie onderdelen volgen, zijn:

- a. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- b. We bieden kennis, meedenkkraft en hulp;
- c. Versnellen woningbouwproductie;
- d. Samenwerking stimuleren;
- e. Verduurzaming wonen;
- f. Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- g. Stimuleren circulair bouwen;
- h. Leveren van informatie en monitoring.

Planspecifiek

Binnen Noord-Holland Noord groeit de bevolking nog steeds. De groei is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Hierdoor zijn er meer woningen benodigd. De beoogde ontwikkeling zal dan ook bijdragen aan het actiepunt c: versnellen woningbouwproductie. Het realiseren van woningbouw is niet in strijd met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2021

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord" en in de Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

Nieuwbouw

Opgave 1: Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie

De toenemende populariteit van Westfriesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren (+300) en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Zeker als de samenstelling van de instroom in aanmerking wordt genomen (jongeren en jonge stellen). Op dit moment is er een verhuisstroom vanuit de MRA naar de regio. Mede door in te zetten op woonkwaliteit en bereikbaarheid verwacht Westfriesland meer nieuwe inwoners aan te trekken dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Bovendien maakt de toenemende druk op de woningmarkt binnen de MRA het noodzakelijk om ook naar bredere woonoplossingen te zoeken binnen het daily urban system van de metropoolregio Amsterdam.

De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen er in de plancapaciteit zitten.

	Aantal woningen
Harde plannen tot 2030	4.300
Zachte plannen tot 2030 (afwegingskader WF 2018)	3.700
Zachte plannen tot 2040 (monitor plancapaciteit)	9.000

De regio heeft 8.000 woningen (hard en zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de

plannen voortvarend tot uitvoer te brengen. Een deel van de woningen zijn in buitenstedelijk gebied gepland.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de hiervoor aangetoonde woningbehoefte. Het planvoornemen wordt nog regionaal afgestemd.

3.3.2 Afwegingskader wonen Westfriesland 2021

Het Woonakkoord is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering 2020-2025 is een afwegingskader vastgelegd. In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2021' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Daarin zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriesse basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken).

Planspecifiek

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader en past daarmee in de provinciale omgevingsverordening.

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

Tussen de regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland is een woonakkoord gesloten. Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020 en loopt tot 1 januari 2026. In het woonakkoord worden 10 opgaven onderscheiden:

1. Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie
2. Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen
3. Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen
4. Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving
5. Stedelijke vernieuwing inzetten
6. Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen
7. Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen
8. Niet-vitale recreatieparken transformeren
9. Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving
10. Innovatie stimuleren

Per opgave zijn samenwerkingsafspraken en acties opgesteld.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling sluit met name aan bij opgave 1, 2 en 5. Het betreft een ontwikkeling die bijdraagt aan de kwantitatieve vraag aan woningen in de regio. Daarnaast worden er duurzame en betaalbare woningen gerealiseerd. Omdat het een binnenstedelijke locatie betreft is er sprake van stedelijke vernieuwing. De ontwikkeling is in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in het Woonakkoord 2020-2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoorn

Op 8 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. Dat is de omgeving waarin de inwoners van Hoorn wonen, werken en de vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn.

De Omgevingsvisie beschrijft vijf ambities:

- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken
- het voortbouwen op economische en toeristische kansen
- het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
- het verder verduurzamen en vergroenen

Hoorn wil 'Meer stad worden'. Dat is een keuze voor groei. Het is een keuze om nieuwe ontwikkelingen te starten om de gemeente nog aantrekkelijker te maken. Dat is nodig om mensen van alle leeftijden aan de gemeente te binden. De woningbouwopgave is dan ook groot. Hoorn wenst tot 2025 minimaal 500 woningen per jaar te realiseren. Binnen het gebied Bangert en Oosterpolder wordt de nieuwbouw van 900 à 1.000 woningen voorzien.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie wordt stevig ingezet op woningbouw. Voorliggend plan geeft hier invulling aan. De ontwikkeling van Bangert en Oosterpolder wordt specifiek in de omgevingsvisie benoemt als één van de locaties waar de gemeente Hoorn reeds aan de slag is met de bouw van nieuwe woningen.

Met de herstructurering van het plangebied wordt aangesloten op de ambities van de gemeente. Door de verschillende typen woningen met verschillende prijklassen zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen. Daarnaast krijgt het gebied een groene uitstraling en wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd. Tevens wordt met de ontwikkeling duurzaamheid niet uit het oog verloren.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Hoorn.

3.4.2 Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe koers'

Op 20 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Hoorn de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe koers' 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. Deze woonvisie geeft richting aan de opgave voor de gemeente.

In de woonvisie staan drie ambities centraal:

- Stedelijk centrum in West-Friesland
- Inclusieve samenleving
- Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar

Uit de drie ambities zijn vier woonopgaven naar voren gekomen.

1. Versnelling en ontwikkeling
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Duurzaam wonen
4. Sociale huurmarkt, woonwagengedwongen en buitenlandse werknemers

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen om een ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven. Kansen voor groei liggen voornamelijk in de stedelijke rand rondom de binnenstad. Deze rand wordt ook wel de 'gouden rand' genoemd. De gemeente gaat voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Planspecifiek

De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Daarbij komt dat Hoorn weinig ruimte heeft voor ontwikkelingen. Een groot deel van de woningen dient met name in de binnenstad en nabij de stations gebouwd te worden. Daarnaast worden ook nieuwe locaties en bestaande buurten onder handen genomen.

Op de monitor Plan capaciteit Noord-Holland is te zien dat het gebied Bangert & Oosterpolder een onherroepelijke planstatus heeft als uitleggebied voor woningbouw. Tussen 2020 en 2024 bedraagt de harde plan capaciteit 995 woningen en tussen 2025 en 2029 bedraagt de harde plan capaciteit 115 woningen. In totaal zullen er tot aan 2029 1.110 woningen worden gerealiseerd binnen Bangert & Oosterpolder.

Met de realisatie van de 94 woningen wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe Koers'.

3.4.3 Doelgroepenverordening

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van Hoorn de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn vastgesteld zodat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen kan sturen op categorieën woningbouw die ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente Hoorn.

In de verordening is een balans gezocht tussen de mogelijkheden van woningzoekenden die het moeilijk hebben op de woningmarkt en de aantrekkelijkheid voor ontwikkelaars om in Hoorn woningen te realiseren. De eisen uit de verordening gelden bij nieuwe ontwikkelingen. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente in ruimtelijke plannen en exploitatieplannen eisen opnemen voor het realiseren van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen. Bij nieuwbouwplannen kan dit leiden tot gevarieerdere ontwikkelingen. Binnen een ontwikkeling zullen ook sociale woningen en middenhuurwoningen gerealiseerd moeten worden nadat de gemeente de eisen uit de verordening heeft opgenomen in een ruimtelijk plan. Het gebruik van de doelgroepenverordening maakt integraal onderdeel uit van de woonvisie.

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om in ruimtelijke plannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of middenhuurwoningen gerealiseerd moet worden, mits er een doelgroepenverordening is.

Planspecifiek

Tussen de gemeente Hoorn en de initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst het beoogde woningprogramma vastgelegd. Via deze 'route' is de woningverdeling juridisch geborgd. Om ook de instandhouding van de gerealiseerde sociale huur- of koopwoningen voor bepaalde doelgroepen voor meerdere jaren te borgen kan de doelgroepen verordening van toepassing verklaard worden. Daarmee kan, overeenkomstig artikel 6 van de Verordening, gedurende een termijn van ten minste 10 jaar de beschikbaarheid geborgd worden.

3.4.4 Beleid verblijfsruimte toeristen

De gemeente Hoorn richt zich op het stimuleren van toerisme. Een belangrijk onderdeel daarvan is de beschikbaarheid van voldoende verblijfsruimten voor toeristen om aan deze vraag te voldoen. Attracties, horeca en detailhandel zijn voor een deel afhankelijk van het verblijfstoerisme. Daarbij stimuleert toerisme het voorzieningsniveau en draagt het, zowel direct als indirect, bij aan werkgelegenheid.

De gemeente wil ook consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in woningen stimuleren. Onderdeel hiervan is het bieden van de mogelijkheid aan bewoners om verblijfsruimten aan toeristen te kunnen bieden. In de notitie worden de voorwaarden bepaald die gesteld worden aan pensions en bed & breakfast's om de belangen van bewoners te waarborgen.

Ten aanzien van pensions kan geen algemeen geldend beleid worden ontwikkeld, omdat de situaties te veel verschillen en dit juist te beperkend zou werken. De beoordeling of een pension wel of niet passend is op een bepaalde locatie, wordt per geval afgewogen en waar nodig worden hier voorwaarden aan verbonden.

In tegenstelling tot een pension, is de impact van een bed & breakfast beperkt. Een bed & breakfast is daarom aanvaardbaar binnen de woonbestemmingen. De impact van een bed & breakfast is relatief gering en ondergeschikt aan het wonen. Mits de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en eventuele overlast voor de omgeving wordt beperkt, kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een bed & breakfast.

Planspecifiek

De voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie zijn als uitgangspunt genomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.4.5 Bomenbeleidsplan

In december 2009 is het Bomenbeleidsplan Hoorn 'Ruimte voor Bomen' vastgesteld door de gemeente Hoorn. Op dit moment staan er in Hoorn 1,3 bomen per woning (40.000 bomen en 30.500 woningen). Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra nieuwbouw woning 1,3 boom worden geplant.

Het vaststellen van een bomennorm garandeert voldoende aanplant van bomen bij nieuwbouw en een evenwichtige spreiding van bomen over de stad. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan "vergroening" op een andere passende wijze worden ingevuld in het plangebied (waarbij goedkeuring nodig is van de gemeente) en indien dit niet mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling realiseert maximaal 94 woningen en bijbehorend groen. Het bomenbeleidsplan wordt in acht genomen bij onderhavige ontwikkeling.

3.4.6 Groenvisie 2019-2029

De gemeente Hoorn heeft op 15 augustus 2019 de Groenvisie 2019-2029 vastgesteld. In de Groenvisie is 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 vijf pijlers zijn ambities gevormd:

- Samen met de stad
- Biodiversiteit
- Gebruik openbaar groen
- Identiteit & beleving
- Klimaatbestendig & duurzaam

Planspecifiek

Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Het plangebied ligt in een te versterken gebied en ten zuiden van het plangebied ligt een verbinding die versterkt moet worden. Ten oosten van het plangebied is reeds een groene verbinding aanwezig.

Met voorgenomen ontwikkeling worden twee groene assen gerealiseerd. Eén groene as langs de Kieftslot van west naar oost. De ander van noord naar zuid als doorlopende groenstructuur van lint naar lint. Daarmee wordt de groenstructuur van de verschillende deelgebieden in Bangert en Oosterpolder op elkaar aangesloten. Tevens wordt een nieuwe watergang aangelegd op de zuidelijke grens van het plangebied. Deze watergang sluit eveneens aan op de overige watergangen in het gebied en vormt dankzij de groene oevers daarmee een groenblauwe verbinding.



Groenstructuur (Gemeente Hoorn, oktober 2021)

3.4.7 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2020

De overheid laat steeds meer activiteiten aan de markt over. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte, zoals dat ook in het onderhavige plangebied het geval is. Nadat de openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.

Planspecifiek

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

3.4.8 Archeologiebeleid

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn. 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 m², 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.

Deze dubbelbestemming geldt voor die locaties die op basis van de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachting hebben.

Planspecifiek

In [toelichting paragraaf 4.4.1](#) is uitgebreid ingegaan op het aspect archeologie. Het bestemmingsplangebied kent op de Beleidskaart Archeologie de volgende dubbelbestemmingen:

Waarde-Archeologie 2: dit betreft de historische molenplaatsen, huisplaatsen, en de overige dijken. De meeste terreinen zijn m.b.v. kaartanalyse (historisch kaartmateriaal) nader begrensd. Voor deze terreinen geldt dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden;

Waarde-Archeologie 4: Voor de gebieden met deze dubbelbestemming geldt dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 40 cm –Mv rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden;

Waarde-Archeologie 5: Voor de gebieden met deze dubbelbestemming geldt dat het archeologisch belang betrokken dient te worden bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm –Mv. In deze gebieden heeft nog geen uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Alleen bij grotere bodemingrepen is het van belang dat er een Quickscan wordt vervaardigd.

3.4.9 Welstandsnota

Op 4 februari 2020 is de 'Welstandsnota gemeente Hoorn 2020' vastgesteld ter vervanging van de 'Welstandsnota 2017'. Om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren, zijn er 'redelijke eisen van welstand' opgesteld. Een vergunningaanvraag voor een bouwplan of renovatie wordt getoetst aan deze eisen. Dit welstandstoezicht wordt uitgevoerd door de gemeente en door een onafhankelijke Commissie voor Monumenten en Welstand.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen een gebied dat is aangewezen om planmatig uit te breiden (4f): Bangert & Oosterpolder. Het welstandsniveau betreft hier een regulier welstandsniveau. Dit zijn gebieden waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. Voor deze gebieden wordt een regulier welstandsregime gehanteerd, waarbij de beoordeling vooral gericht is op het bewaren van de eenheid in complexmatige bebouwing.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. In sommige gevallen kan dan worden volstaan met het verwijzen naar criteria van naastgelegen of andere vergelijkbare gebieden in de gemeente. In andere gevallen wordt bij de beoordeling teruggegrepen op de algemene criteria. Ook kan de gemeenteraad besluiten in het kader van de planvorming nieuwe welstandscriteria vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)). In het beeldkwaliteitskader staan de criteria met betrekking tot de plaatsing, massa, aanzichten/detaillering, opmaak en diverse andere zaken voor het op te richten programma. Het beeldkwaliteitskader vormt, samen met het voorliggende bestemmingsplan, na de uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad, de basis voor de aan te vragen (eventueel collectieve) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen. Het beeldkwaliteitskader doorloopt een eigen procedure en wordt apart van het bestemmingsplan vastgesteld.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Met het voorliggende plan worden in totaal 94 woningen gerealiseerd. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Tevens is voor Bangert en Oosterpolder reeds een m.e.r.-procedure doorlopen.

Aan het bevoegd gezag is een zogenaamde Aanmeldnotitie voorgelegd. Deze aanmeldnotitie geeft inzage in de te verwachten milieueffecten als gevolg van het plan. Op basis van de Aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag vervolgens besluiten of ja/nee een vormvrije m.e.r. opgesteld dient te worden. Gezien de beperkte milieueffecten draagt een vormvrije m.e.r. niet bij aan een verder milieukundig inzicht en is er afgezien van het opstellen van een vormvrije m.e.r.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief maakt woningen mogelijk. Daarmee wordt een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik mogelijk gemaakt. Om die reden is, met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater te bepalen, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (SWECO, 30 maart 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen:

Op basis van het vooronderzoek is de bodem ter plaatse van de voormalige glastuinbouw onderzocht op de aanwezigheid van asbest met de onderzoekshypothese 'verdacht op het voorkomen van heterogene bodemverontreiniging'. De bovengrond ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie is verder onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) met de hypothese 'verdacht op het voorkomen van homogene bodemverontreiniging'. Tot slot is de gehele onderzoekslocatie onderzocht op PFAS in de bovengrond en overige chemische parameters in boven- en ondergrond op basis van de hypothese 'onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging'.

Er is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de bovengrond zijn plaatselijk sporen van baksteen waargenomen. In de ondergrond zijn geen antropogene bijmengingen waargenomen die mogelijk zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van dempingen met bodemvreemde bijmengingen. Tevens is analytisch geen asbest aangetoond.

Omdat zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetoond, wordt voor het verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707 geconcludeerd dat de voor de deellocaties 'voormalige glastuinbouw fase 5A' en 'voormalige glastuinbouw fase 5B' opgestelde hypothese 'verdachte locatie', niet juist is.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit de analyseresultaten blijkt ter plaatse van boring 105 op een diepte van 0-0,50 m-mv een sterke verontreiniging met OCB (organochloor-bestrijdingsmiddelen) aanwezig is. De verontreiniging is verticaal niet afgeperkt en horizontaal onvoldoende afgeperkt om de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging uit te sluiten. De verhoogde gehalten zijn op kaart weergegeven in bijlage 9 van het verkennend bodemonderzoek.

Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN5740 wordt geconcludeerd dat de voor de gehele onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'verdachte locatie op basis van OCB', juist is. Nader onderzoek heeft aangetoond dat bij boorpunt 105 de grond sterk verontreinigd is met OCB maar geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

De bodem is geschikt voor het beoogd gebruik met uitzondering van de kleine te saneren spot bij boring 105. Na sanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan maakt de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk, maar blijft onder de grens van 1.500 woningen. Het initiatief kan derhalve aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening', met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 14 µg/m³ PM₁₀, 7 µg/m³ PM_{2,5} en 11 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) worden woningen gezien als geluidgevoelige objecten. De beoogde woningen bevinden zich binnen de onderzoekzone van de omliggende wegen De Strip, de Westerblokker en de IJsselweg. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2).

De geluidbelasting door wegverkeer op De Strip bedraagt ten hoogste 57 dB na aftrek ex art 110-g Wgh op de gevels in de eerste lijn langs de weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de gevels in de eerste lijn overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder kunnen hogere waarden tot 63 dB(A) afgegeven worden. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. Parallel aan dit bestemmingsplan wordt ook een ontheffing hogere waarden afgegeven voor de woningen die grenzen aan De Strip.

De geluidbelasting voor wegverkeer op de overige wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel, civieltechnisch en stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de gevels van de woningen in de eerste lijn dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 - 57 dB voor wegverkeer op De Strip, conform tabel III.3.

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. De grens van de maximale planologische mogelijkheden van 63 dB na aftrek wordt op de hele locatie niet bereikt. Er zal voor het aspect geluid daarom sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening

na het verlenen van hogere waarden. Tevens dient te worden voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA_k . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Voor de gevels van de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek zijn geluidwerende voorzieningen nodig (zie tabel III.4) Voor de hoogste geluidbelaste gevels met een geluidbelasting van 62 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA_k 29 dB.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, moet een nadere motivatie gegeven worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze planlocatie voorziet in de realisatie van 94 nieuwe woningen. Een woning wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. Er wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.

In de navolgende tabel is staan de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie	Richtafstand	Kortste afstand tot de woningen (m)
Tuincentrum	4752	Noorderdracht 20A	2	30 m	300 m
Openhaardhouthandel	4673	Westerblokker 15A	3.1	50 m	270 m
Dienstverlening t.b.v. landbouw	016	Westerblokker 16	3.1	50 m	300 m
Autospuitinrichting	45204	Westerblokker 21	3.1	50 m	160 m
Handel in aanhangwagens	451, 452, 454	Westerblokker 27	2	30 m	120 m
Benzineservice-station zonder LPG	473	Westerblokker 29	2	30 m	140 m
Autogarage	451, 452, 454	Westerblokker 26A	2	30 m	70 m
Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. <1000 m ²	41, 42, 43	Westerblokker 45	2	30 m	35 m
Apotheek	4773, 4774	Plantage 29	1	10 m	10 m

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen wordt voor alle bedrijven rondom het plangebied voldaan aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-publicatie. Het benzineservice-station aan de Westerblokker 29 verdient nadere toelichting. In de voormalige situatie kon hier LPG getankt worden. Er wordt uitgegaan van een situatie waarbij hier geen LPG meer getankt kan worden (per juni 2021 is de vergunning ingetrokken). In beide situaties wordt aan de richtafstand voldaan. De apotheek nabij het plangebied ligt op minstens 10 m afstand van de beoogde woningen. Gezien de minimale breedte van de sloot van 6 m en de oriëntering van de nieuwe woningen met de achtertuin aan het water wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 m.

Aannemersbedrijf

Het aannemersbedrijf aan de Westerblokker 45 ligt op korte maar voldoende afstand tot enkele woningen in het zuiden van het plangebied. Het bedrijfsoppervlak van dit bedrijf bedraagt ca. 675 m² en is daarmee een aannemersbedrijf in categorie 2. De dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied bevindt zich op ca. 35 meter van deze timmerwerkplaats terwijl de richtafstand 30 meter bedraagt. Doordat het plangebied wordt begrensd door een sloot waaraan de achtertuinen van de nieuwe woningen liggen, bestaat er voldoende afstand tot het bedrijf. Daarnaast is de woning Westerblokker 47, die op korte afstand ligt, aan te merken als maatgevende woning voor dit bedrijf. De beoogde nieuwe woningen zullen niet leiden tot een (verdere) belemmering van de bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale

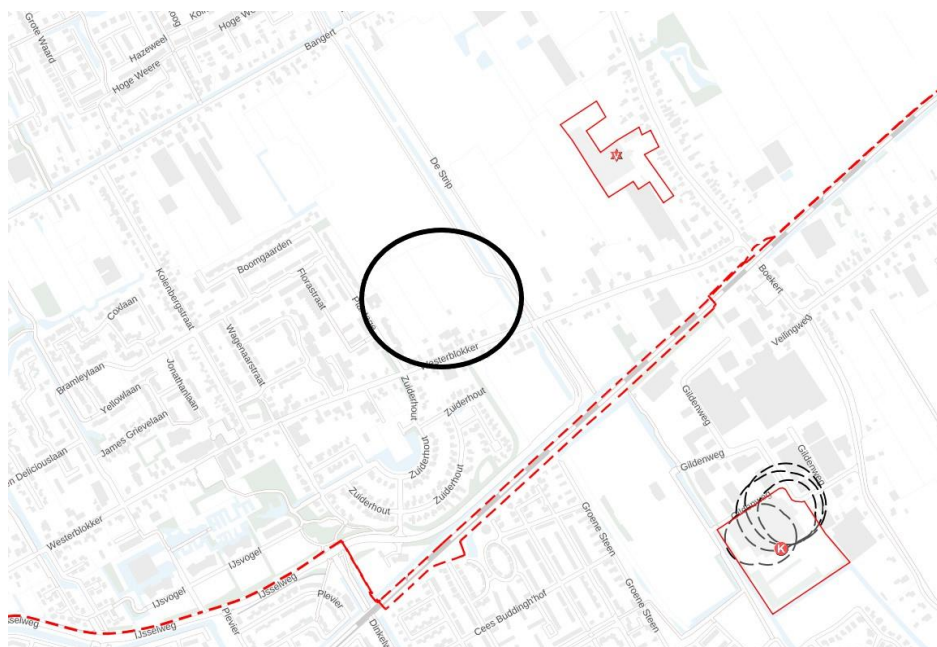
risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart (Atlas Leefomgeving).



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Risicokaart Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen (water, spoor en weg)

Er bevinden zich geen transportroutes gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat ten zuiden van het plangebied twee buisleidingen liggen. De eerste buisleiding, gelegen op ca. 280 meter van het plangebied, betreft de aardgasleiding W-573-04 van Gasunie. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 168 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke buisleiding dient een richtafstand van 70 meter aangehouden te worden. Daarnaast bevindt zich op ca. 300 meter van het plangebied de tweede buisleiding van Gasunie, namelijk W-573-12. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor deze buisleiding dient een richtafstand van 95 meter gehanteerd te worden. Beide buisleidingen bevinden zich daarmee op voldoende afstand van het plangebied.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft Intratuin ten noordoosten van het plangebied die ook vuurwerk verkoopt. De veiligheidsafstand voor professioneel vuurwerk bedraagt 8 meter. Het plangebied ligt op 300 meter afstand en daarmee op meer dan voldoende afstand. Tevens ligt op grote afstand ten zuidoosten van het plangebied het bedrijf Plukon Blokker BV waarvoor diverse PR10⁻⁶ contouren gelden. Er is geen sprake van een relevant invloedsgebied. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand (650 m) van deze inrichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden of het project mogelijk invloed heeft op beschermde soorten en/of gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied heringericht. Om die reden is er voor de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 10 december 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Er wordt geadviseerd tussen zonsopkomst en ondergang werkzaamheden uit te voeren en anders vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van de oppervlakte van aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Stikstofdepositie

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase moet in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een stikstofberekening uitgevoerd (Buro SRO, 4 februari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Natura 2000-gebieden 'Markermeer &

IJmeer' en 'IJsselmeer', die zich op een afstand van ca. 2,7 km en 9,0 km bevinden, zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. In de gebruiksfase zorgen verkeersbewegingen van de bewoners voor uitstoot van stikstof. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. Uit de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van

water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In 2016 is de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het Hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

Waterplan HHNK

Op 15 december 2021 is het Waterplan HHNK vastgesteld. In het Waterplan is de koers voor 2022-2027 op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier weergegeven. Er wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Als basis voor het Waterplan is het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd (Tussentijdse evaluatie Waterprogramma 2016-2021) en een langetermijnverkenning gedaan naar wat er op ons af komt. Dit Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma van het Rijk (Nationaal Water Programma 2022-2027 - De Nationale Omgevingsvisie) en het Regionaal Waterprogramma van de Provincie Noord-Holland (Watervisie en Regionaal Waterprogramma - Provincie Noord-Holland).

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De maatregelen die mogelijk genomen moeten worden, zijn verwerkt in voorliggende waterparagraaf. Deze waterparagraaf zal voor ter inzage legging van voorliggend bestemmingsplan aan het hoogheemraadschap voorgelegd worden.

Planspecifiek

Door Sweco is een 'watertoets' opgesteld (Sweco, 15 augustus 2022). Dit toetsdocument is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Over het voornemen tot planrealisatie heeft op 21 juli 2022 een overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het plangebied is gelegen in peilgebied 6110-7 van de Oosterpolder. Het peilgebied heeft een dynamisch peilbeheer met een streefpeil van NAP -1,80 m (NAP -1,90 m ondergrens; NAP -1,70 m bovengrens). Binnen het plangebied of direct grenzend aan het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Bij een toename van verhard oppervlak wordt regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief kan worden beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden bij nieuwe ontwikkelingen is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De minimale hoeveelheid open water is bepaald aan de hand van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de gemeente Hoorn en zijn in samenspraak met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier vastgelegd. In dit SPvE staat vermeld dat binnen het gehele plangebied van De Strip, waaronder ook deze fase, het plangebied minstens 8,13% water dient te worden gerealiseerd. De eis van 8,13% geldt ook voor de onderhavige ontwikkeling. Om te toetsen of voldaan wordt aan de minimale compensatie eis is door Sweco een verhardingsbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het vereiste van minimaal 8,13% aan water.

Onderdeel	Oppervlak (m2)	Oppervlak (ha)	Oppervlak (%)	
Totaal plangebied	33.409	3,34	100%	
Verhard	9.233	0,92	27,6%	
Onverhard	4.774	0,48	14,3%	
Kavel (incl. gebouwen)	16.755	1,68	50,2%	
<i>Gebouwen</i>	<i>6.404</i>	<i>0,64</i>	19,2%	
Water	2.646	0,26	7,9%	8,28%
<i>Water buiten perceelgrens</i>	<i>130</i>	<i>0,01</i>		

Watergangen

Rondom het plangebied wordt water gegraven. De inrichting van het water wordt daarbij zodanig dat deze voldoet aan de eisen van het hoogheemraadschap en daarbij tevens het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Na uitvoering kan het beheer en onderhoud van het stedelijk water in principe worden uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Riolering en hemelwater

Voor het plan wordt een 100% gescheiden stelsel aangelegd. Voor de afvoer van het hemelwater van verhard oppervlak (daken en wegen) geldt dat deze zoveel mogelijk rechtstreeks wordt afgevoerd naar het open water. Dit geldt voor de kavels die direct grenzen aan open water (ook eventueel overtollig grondwater van de kavels). De wegen en kavels die niet direct grenzen aan open water worden aangesloten op het regenwaterstelsel dat onder de wegen komt. Het regenwaterstelsel (DT-riolering) wordt conform de eisen van de gemeente Hoorn aangelegd.

Watervergunning

Voor de start van de uitvoering wordt een watervergunning aangevraagd. Voornemens daarbij is om de volgende werkzaamheden daarin op te nemen:

- Dempen water;
- Graven water;
- Aanbrengen verharding;
- Lozing van hemelwater;
- Plaatsen beschoeiing;
- Plaatsen damwand;
- Aanbrengen verschillende kunstwerken;
- Verwijderen verschillende bestaande kunstwerken.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden van het plangebied zijn op de archeologische beleidskaart, behorend bij de archeologienota aangemerkt als gebied met archeologische waarde. Bij plannen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² en dieper dan 0,40 m is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen overschreden. Daarom is voor de planlocatie een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) uitgevoerd (Transect, 7 februari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor sporen van landgebruik uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd en een lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien op een getij-inversierug. Op deze ruggen is in theorie bewoning mogelijk geweest gedurende het Neolithicum – Bronstijd. Op basis van een eerder uitgevoerd onderzoek in het plangebied is de top van de getijdeafzettingen verstoord geraakt door landbewerking in de Late Middeleeuwen. Hierdoor is er sprake van alleen een verwachting op diepe sporen, zoals waterputten en diepe paalkuilen. Andere sporen en een eventueel vondstenniveau zijn reeds verstoord geraakt. Hierom is sprake van een lage verwachting op de aanwezigheid van een behoudenswaardige vindplaats uit deze periodes in het plangebied. Gedurende de IJzertijd – Vroege Middeleeuwen vond veenvorming plaats in het gebied. Veen vormt zich onder natte omstandigheden en het veen is na de ontginningen geheel geoxideerd en verdwenen. Hierom worden er geen archeologische resten uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen verwacht in het plangebied. Gedurende de Late Middeleeuwen is het gebied ontgonnen. Het plangebied bevindt zich in het agrarische gebied ten noorden van het ontginnings- en bewoningslint aan de Westerblokker. In het plangebied is een akkerlaag aanwezig dat in de Late Middeleeuwen is gevormd (Molenaar, 2005). Uit deze periode worden met name sporen van landgebruik zoals ploegsporen, greppels en/of nederzettingsafval in de akkerlaag verwacht. Andere archeologische complexen worden niet verwacht. Hierom geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Late

Middeleeuwen– Nieuwe tijd. Op basis van het onderzoek van Molenaar (2005) wordt deze akkerlaag vanaf circa 60 cm -Mv verwacht.

Op basis van het archeologisch onderzoek geldt voor het plangebied een archeologische verwachting vanaf een diepte van 60 cm -Mv. De dubbelbestemmingen in het plangebied worden behouden en er wordt een dieptegrens van 60 cm -Mv aangehouden. De graafwerkzaamheden worden niet dieper uitgevoerd dan deze diepte en het terrein zal worden opgehoogd. Wanneer er toch werkzaamheden beneden deze diepte worden uitgevoerd, wordt door Transect geadviseerd deze onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied betreft braakliggende agrarische grond dat deels bouwrijp is gemaakt. Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Wel ligt aan de Westerblokker 39 een Rijksmonument en liggen aan de Westerblokker enkele gemeentelijke monumenten. Het lint aan de Westerblokker is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle structuur. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de monumentale bebouwing in de gemeente kan gesteld worden dat het project hier geen invloed op heeft.

Door het plangebied lopen twee cultuurhistorische waardevolle waterwegen. Deze watergangen verdwijnen in de planvorming. Dit wordt opgelost door het creëren van een nieuwe watergang. Het heeft de voorkeur dat deze groen en zonder hoge beschoeiing worden vormgegeven. De historische waterlopen die op de plangrens liggen zullen behouden blijven. In de regels van dit bestemmingsplan is voor deze watergangen de dubbelbestemming Cultuurhistorie opgenomen.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Als gevolg van het voorliggende plan wordt de omliggende infrastructuur herzien. De wijk zal ontsloten worden op De Strip via de ontsluitingsweg in de ten noorden van het plangebied gelegen woonwijk. De wijk heeft zelf geen directe aansluiting op De Strip. De hele buurt wordt één 30 km/uur zone. Er wordt aangesloten op de fietsroute vanuit het Kloosterpark. Er zal een fiets- en voetgangersontsluiting aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd worden welke aansluit op de Plantage.

Aan de hand van het programma en het beleidsstuk met verkeersgeneratie woon- en werkgebieden kan de verkeersgeneratie berekend worden. Het plangebied kent een sterk stedelijke verstedelijkingsgraad (stedelijk III) en ligt in woonmilieu III (centrum-stedelijk overig en buiten-centrum overig). Het aantal woningen bedraagt in totaal 94 woningen. De verkeersgeneratie per weekdagemaal bedraagt 5,0 verkeersbewegingen. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van $94 * 5,0 = 470$ verkeersbewegingen per weekdagemaal. Door het aantal verkeersbewegingen van het weekdagemaal met 1,11 te vermenigvuldigen kan het aantal verkeersbewegingen per werkdagemaal berekend worden. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 527,7 verkeersbewegingen.

In de huidige situatie zijn er geen verkeersbewegingen. Naar verwachting bieden de bestaande en nieuwe wegen voldoende capaciteit om de toename in het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Hoorn heeft op 16 mei 2018 de 'Parkeernormennota Hoorn' vastgesteld. Deze nota is een instrument waarmee de gemeente Hoorn bij ruimtelijke ontwikkelingen transparante en eenduidige keuzes kan maken ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Met deze nota zijn de afspraken, waarbij parkeerplaatsen worden gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd, zodat deze ontwikkelingen gefaciliteerd kunnen worden zonder dat de parkeerdruk in de openbare ruimte hierdoor toeneemt.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling zal aan de parkeernormen zoals opgenomen in het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen voldaan worden. De benodigde parkeerplaatsen zullen in het plangebied gerealiseerd worden. De exacte uitwerking van de parkeerplaatsen zal in een later stadium verder uitgewerkt worden. Er wordt afgeweken van de Parkeernormennota conform fase 5a en 5b.

Fietsparkeren

Er zullen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Conclusie

Er zal voldaan worden aan de parkeernormen (Stedenbouwkundig Programma van Eisen), daarmee vormt het aspect parkeren geen belemmering.

4.6 Duurzaamheid

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid werd tot 1 januari 2021 uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van € 1,0 / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de geldende duurzaamheidsnormen. Aanvullende ambities worden in een later stadium nader uitgewerkt.

4.7 Kabels en leidingen

Het is van belang dat de ligging van kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Ook dient het tracé van een kabelverbinding gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. Zo wordt voor 50kV kabelverbindingen doorgaans een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, zodat de kabel planologisch is beschermd en ontwikkelingen slechts na afweging mogelijk zijn.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen die moeten worden meegenomen in onderhavig plan. De overige kabels en leidingen worden beschermd via de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION).

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Met de bestemmingsregels is aangesloten bij recente bestemmingsplannen in de omgeving. Hierbij zijn de regels waar nodig aangepast of aangevuld, om maatwerk te kunnen leveren voor de onderhavige ontwikkeling. In het voorliggende uitwerkingsplan komen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' voor. Daarnaast zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

Groen

Binnen deze bestemming vallen de grotere groenvoorzieningen en daarmee de belangrijkste groenstructuren. Daarnaast vallen onder deze bestemming ook voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m².

Verkeer

Binnen deze bestemming vallen wegen en straten. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook groen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals geluidsvoorzieningen en kunstwerken. Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Water

De bestemming Water is bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming wordt slechts onder voorwaarden toegestaan.

Wonen

De bestemming Wonen geldt voor het grootste deel van het plangebied. Binnen de bouwvlakken zijn de met een specifieke bouwaanduiding aangeduide typen woningen toegestaan. De bouw- en goothoogte is aangeduid op de verbeelding. Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar de regeling voor het omgevingsvergunningvrije bouwen zoals toegestaan in bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep, een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit of een bed & breakfast toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden gesteld.

Waarde - Cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. Middels een aanvullend vergunningstelsel wordt geborgd dat bij fysieke ingrepen aanwezige waarden teniet gedaan worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de toegestane overschrijding van bouwgrenzen en ongeoorloofde wijze van bouwen.

Algemene gebruiksregels

Hierin is een bepaling opgenomen waarin het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt toegelicht.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling heeft betrekking op geringe afwijkingen van maten en bouwgrenzen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers woningen gebouwd. De gemeente heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld, waaronder planschade. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de beroepstermijn in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan vervolgens de dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer informeert omwonenden, belanghebbenden en toekomstige bewoners over deze nieuwbouwplannen en wil tevens ook aandachtspunten verzamelen en vragen beantwoorden. Aan een deskundig communicatiebureau is gevraagd een participatietraject met de omgeving ten behoeve van het stedenbouwkundig plan te verzorgen. Het participatietraject is reeds opgestart in november 2021. In de beginfase heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Hoorn, is een informatieve website gelanceerd en op 25 januari 2022 is een online bijeenkomst georganiseerd. Tijdens de online bijeenkomst werd de deelnemers gevraagd wat zij positief en negatief aan de ontwikkelplannen vonden. Daarnaast werd deelnemers verzocht om ideeën aan te dragen voor de invulling van de openbare ruimte en het groen. De opgehaalde inbreng heeft verdere input gegeven aan de planuitwerking. Via nieuwsbrieven en toekomstige bijeenkomsten worden bewoners en geïnteresseerden betrokken en op de hoogte gehouden van de planontwikkeling.

7.2 Vooroverleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.