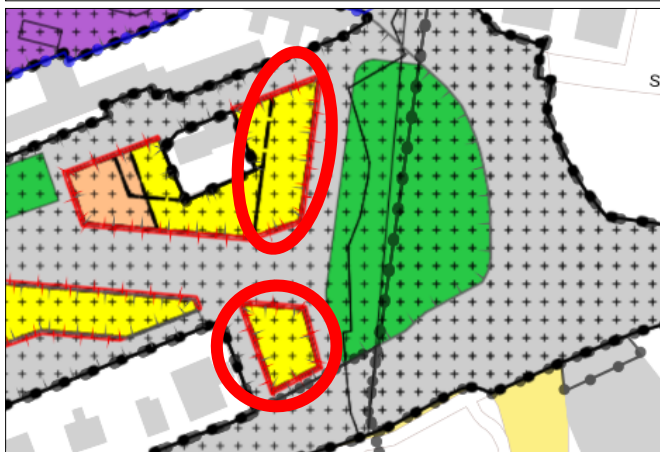
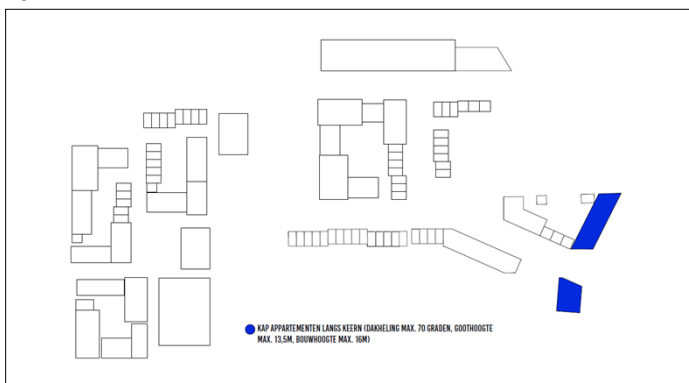


Nota van wijzigingen bestemmingsplan Pelmoltenpad

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

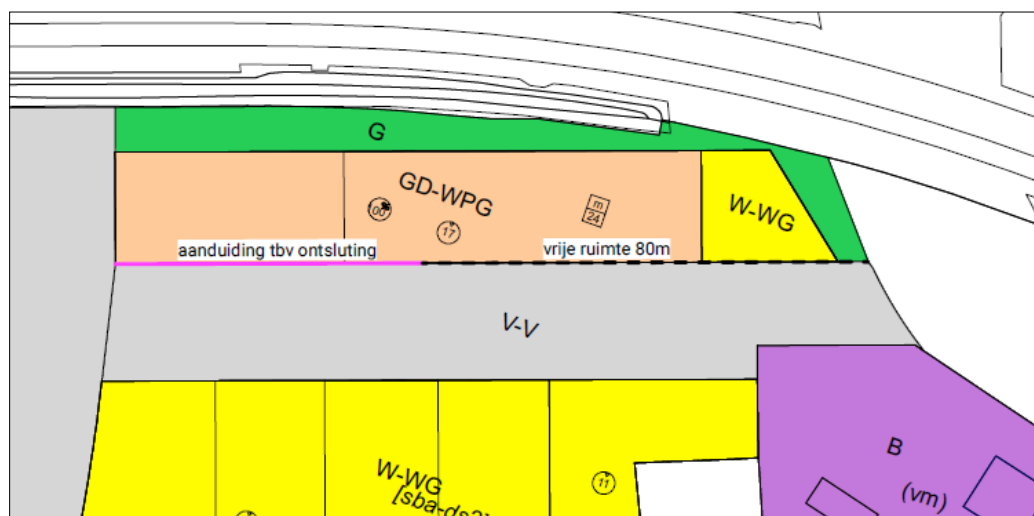
Voor een toelichting en motivering van deze wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

1. Daar waar binnen de bestemmingen 'Wonen-Woongebouw' en 'Gemengd' in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter is toegestaan, wordt de bouwhoogte aangepast naar maximaal 10 meter.
2. Daar waar de maximale bouwhoogte wordt teruggebracht naar 10 meter, zoals bedoeld onder nummer 1 voornoemd, zal de aanduiding 'wetgevingszone- afwijkingsgebied 3' worden opgenomen op de verbeelding.
3. In de planregels zal binnen artikel 4 ('Gemengd') en artikel 10 ('Wonen-Woongebouw') een binnenplanse afwijking worden opgenomen voor de gronden die zijn aangeduid met 'wetgevingszone- afwijkingsgebied 3' zodat van de maximale bouwhoogte kan worden afgeweken met maximaal één meter onder de voorwaarde dat er sprake is van één of meer van de volgende gevallen:
 - a) het gebouw wordt voorzien van extra verdiepingshoogte (hoger dan 3 meter) op de begane grond;
 - b) het gebouw wordt voorzien van half-verdiept parkeren, ter plaatse daarvan;
 - c) het gebouw wordt voorzien van een voorziening op het dak ten behoeve van de waterbergingscapaciteit;
 - d) het gebouw wordt voorzien van een kap.
4. Op de locaties van de woningen langs het Keern die onderstaand met blauw zijn aangeduid (en tevens omcirkeld op uitsnede bestemmingsplan) wordt de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' opgenomen en wordt een maximale goothoogte van 13,5 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter.

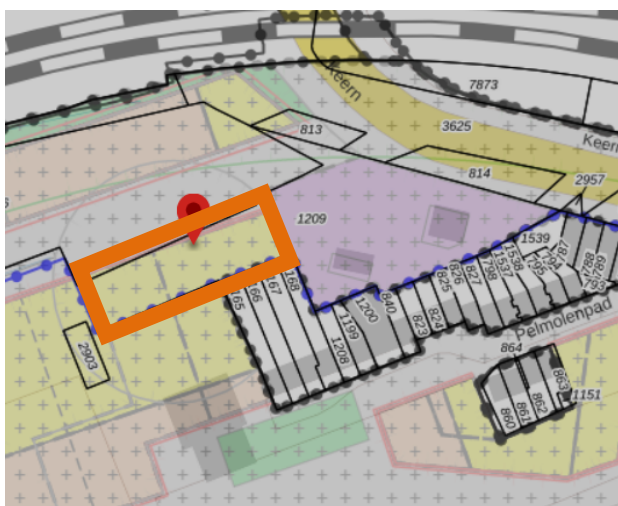


5. In de planregels wordt voor de bouw van de woningen ter plaatse van de aanduiding '*maximum dakhelling (graden)*' een dakhelling van maximaal 70 graden als voorwaarde gesteld voor de bouw van een gebouw.
6. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' in artikel 4, de bestemming 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' in artikel 5 en de bestemming 'Wonen-Woongebouw' in artikel 10 wordt onder de bouwregels een regeling toegevoegd inhoudende dat woonhuizen (grondgebonden woningen) slechts zijn toegestaan indien het gebouw wordt voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 70 graden.
7. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' in artikel 4, de bestemming 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' in artikel 5 en de bestemming 'Wonen-Woongebouw' in artikel 10 wordt een afwijkingsregel van de bouwregels toegevoegd die inhoudt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van de verplichte kap en dakhelling bij woonhuizen (grondgebonden woningen) voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving.
8. In artikel 17 'Algemene gebruiksregels' wordt onder lid 17.1 sub g toegevoegd:
g. het gebruik van bouwwerken voor het realiseren van een dakterras.
9. In de 'Algemene afwijkingsregels' onder artikel 19.1 wordt sub j toegevoegd:
j. de regels en toestaan dat dakterrassen worden gebouwd ten behoeve van woningen in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1 sub g, met dien verstande dat het hekwerk ten behoeve van een dakterras een maximale bouwhoogte heeft van 1 m, gemeten vanaf de bovenkant van het dak en onder de voorwaarde dat het dakterras geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
10. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met gemeentelijk beleid over het borgen van voldoende kwaliteit voor de voetganger en fietser:
 - de 3 hoofddambities voor Poort van Hoorn waaronder
 - *Aantrekkelijke bestemming en verblijfsmilieu*
Het gebied moet zowel autonome eigentijdse kwaliteit kennen als wel een logische aansluiting tot de historische binnenstad. Kwaliteit is daarin het sleutelwoord; van de bebouwing, maar ook voor een klimaatrobuuste inrichting van de openbare ruimte en verbindingen. Het betekent dat er een mix van functies (wonen, werken, recreëren) moet ontstaan, die zorgt voor een levendig en inclusief gebied. En dat de routes door het gebied, gericht op voetgangers logisch en comfortabel zijn. De wisselwerking tussen bebouwing, publieke functies en openbare ruimte moet duidelijke verblijfsplekken creëren.
 - *De Poort van Hoorn ontwikkelt zich tot een goed functionerend multimodaal knooppunt voor de regio Westfriesland, waar vervoersstromen (van treinreiziger, bus, fietser tot voetganger) logisch op elkaar aansluiten. Alles gericht op een snelle en comfortabele overstap van het ene naar het andere vervoersmiddel.*
 - De verkeerstromen voor de fiets en de voetganger zijn vastgelegd in het Masterplan.
 - In de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030 is hierover het volgende vastgelegd.
Een sterke stedelijke knoop rondom de binnenstad en het station.
Heel Hoorn profiteert van een sterke binnenstad en stationsgebied. De binnenstad zien we als huiskamer van de stad waar lopen, fietsen en verblijven voorop staan. Tegelijk willen we de bereikbaarheid van het centrum per auto bewaken.
 - Omgevingsvisie, 4.3 Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
We maken een inhaalslag op het gebied van lopen, fietsen en openbaar vervoer en de fietser en/of voetganger wordt dus op veel wegen belangrijker dan de auto. We richten de omgeving zodanig in, dat het gebruik van de fiets nog aantrekkelijker wordt. Zo bevorderen we een gezonde levensstijl. Ook inwoners uit Hoorn zelf komen met de auto naar de binnenstad. En dus moedigen we juist hen aan om de auto te laten staan en in plaats daarvan de fiets te pakken. Dit doen we bijvoorbeeld door de fietsverbindingen te verbeteren. We passen de inrichting van de straat aan, zodat er meer ruimte komt voor langzaam verkeer en groen (bijvoorbeeld voor bomen en struiken). Dit draagt dan ook bij aan de uitstraling van de kenmerkende historische straten en gebouwen.

11. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd- Wonen en parkeergarage' aan de spoorzijde wordt de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen aan zuidelijke zijde van het bouwvlak. De lengte van de aanduiding aan de zuidelijke zijde loopt door tot een afstand van 80 meter vanaf de bestemming 'Verkeer' aan het Keern. Schematisch weergegeven op navolgende afbeelding:



12. In artikel 5 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' wordt onder 5.2.1 sub d toegevoegd:
Een gebouw voor de parkeergarage is uitsluitend toegestaan als de in- en uitgang voor gemotoriseerd verkeer plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.
13. De zonstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
14. De bomeneffecten-analyse wordt aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
15. Ter plaatse van de gronden die thans in eigendom zijn van het tankstation BP (kadastraal perceel 1209) en waar in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen-Woongebouw' aan is toegekend (zie indicatieve oranje omkadering op onderstaande afbeelding), wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer-Verblijf'.



Er is wel overeenstemming over het beëindigen van de LPG-voorziening maar niet over de ontwikkeling van deze gronden met woningbouw voor zover het gaat om afspraken ten aanzien van kostenverhaal en locatie-eisen. Hier is meer tijd voor nodig. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan wel rekening is gehouden met een ontwikkeling van woningen die op deze locatie, is het wenselijk om het college de ruimte te geven om de bestemming hiervoor op een later tijdstip te wijzigen. Op deze manier hoeft het bestemmingsplan niet langer te wachten op vaststelling, vanwege het maatschappelijk belang dat is gelegen in de voortgang van de in het plan voorziene mogelijkheden tot woningbouw. Omdat beëindiging van het bedrijf op deze locatie is

voorzien in het stedenbouwkundig plan is het voortzetting van de bedrijfsfunctie op deze gronden niet opportuun. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' biedt de mogelijkheid om de gronden te betrekken bij het openbaar gebied.

16. Ter plaatse van de gronden, die thans in eigendom zijn van het tankstation BP (kadastraal perceel 1209) en waar de bestemming wijzigt van 'Wonen-Woongebouw' in 'Verkeer-Verblijf' (zie afbeelding bij vorige wijziging), wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' in de bestemming 'Wonen-Woongebouw' waarbij aan het college de bevoegdheid over de besluitvorming over een exploitatieplan wordt gedelegeerd ex. Artikel 6.12 lid 3 Wro. De voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid worden verbonden zijn:

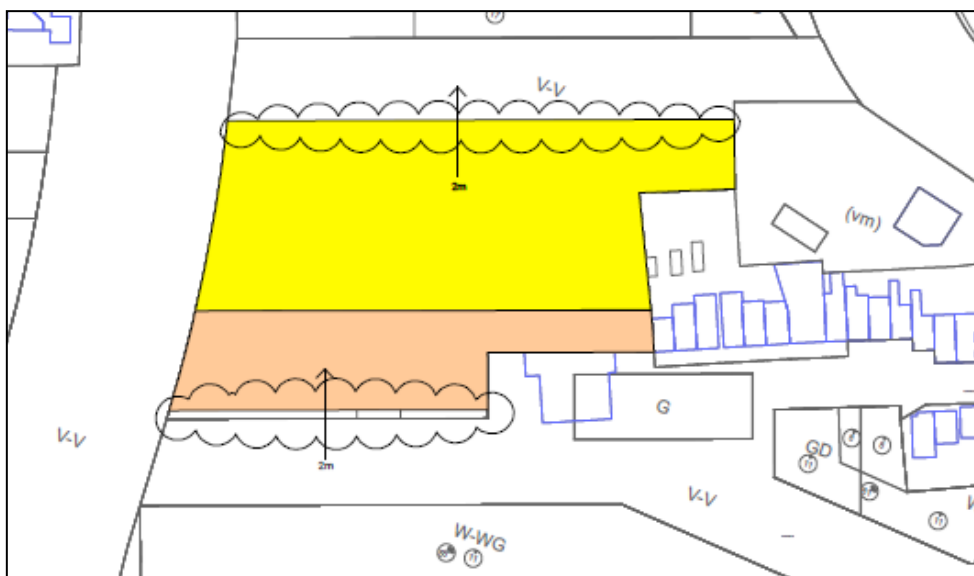
- dat het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een door het college vast te stellen exploitatieplan of dat deze kosten en locatie-eisen anderszins zijn verzekerd middels een anterieure overeenkomst waarbij het college kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen;
- dat het totaal aantal woningen in het bestemmingsplan inclusief de te wijzigen bestemming, het maximale aantal woningen uit artikel 16.4 niet mag overstijgen.
- dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving.

De woningbouw op deze locatie is wenselijk onder voorwaarden. Deze voorwaarden, die onder andere zien op kostenverhaal maar ook op locatie-eisen zoals woningbouwcategorieën, worden gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid. In artikel 6.12 lid 3 Wro is opgenomen dat bij een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan de gemeenteraad de bevoegdheden tot het vaststellen van een exploitatieplan (of het niet vaststellen daarvan) kan delegeren aan burgemeester en wethouders. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet verdwijnt overigens het figuur exploitatieplan. Een anterieure overeenkomst behoort dan nog wel tot de mogelijkheden. De stedenbouwkundige aspecten dienen inpasbaar te zijn in de omgeving. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, kan via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor de bouw getoetst worden aan deze regels.

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Per wijziging is hieronder een korte toelichting en motivering in cursief opgenomen.

17. Artikel 20.1 over woningdifferentiatie komt te vervallen.
In de toelichting zal worden toegelicht dat afspraken over woningdifferentiatie in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd.
18. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd- Wonen en parkeergarage' aan de Weel wordt de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen aan de noordelijke zijde, de westelijke zijde en de zuidelijke zijde van het bouwvlak.
19. In artikel 16.4 wordt het maximum aantal woningen gewijzigd naar 610. De toelichting is hier ook op aangepast.
Dit sluit aan op het actuele programma.
20. Aan de gebruiksregels in artikel 17.1 wordt sub g toegevoegd: het gebruik van gronden waarbij het aantal woningen binnen het plangebied meer bedraagt dan 610 woningen.
Dit sluit aan op het actuele programma.
21. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak wordt gewijzigd naar 64.000 m² bvo in de artikelen:
 - artikel 4.1 onder m
 - artikel 5.1 onder n
 - artikel 10.1 onder j*De woonblokken worden in de uitvoeringsfase naar alle waarschijnlijkheid iets breder. Echter dit blijft binnen de bouwvlakken, maar zou vanwege de wijze van meten een onbedoelde strijdigheid kunnen opleveren met de regels ten aanzien van bruto vloeroppervlak. Daarom is gekozen voor het wijzigen van het maximale bruto vloeroppervlak. Daarnaast is voor circa 1.500 m² bvo ruimte voor de woningen toegevoegd en volgens de wijze van meten worden de bergingen en inpandige fietsenstallingen ook meegenomen in het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.*
22. De aanduiding 'maximale bouwpercentages' zoals aangegeven op de verbeelding worden getalsmatig aangepast:
 - 55% wordt: 65%
 - 58% wordt: 65%*Deze wijziging sluit aan op de wijziging in het aantal vierkante meter brutovloeroppervlakte.*
23. De aanduiding 'bebouwpercentage' zoals aangegeven op de verbeelding, behorende bij het 'zoekgebied bouwhoogte', worden getalsmatig aangepast:
 - 24% wordt: 40%
 - 21% wordt: 25%
 - 14% wordt: 18%*Deze wijziging komt overeen met de afspraak die is gemaakt in de anterieure overeenkomst.*
24. In artikel 2 (wijze van meten) wordt artikellid 2.9 toegevoegd over het meten van bruto vloeroppervlakte. NEN 2580 is hiervoor leidend.
In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak een duidelijke regeling voor de wijze van meten van het bruto vloeroppervlak. Binnen het plangebied wordt bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte galerijen niet meegeteld. NEN2580 is hiervoor gebruikelijk.
25. Artikel 1.26 bruto vloeroppervlak wordt verwijderd
Het artikel bevat een begripsbepaling van het bruto vloeroppervlak welke niet overeenkomt met de wijze van meten volgens NEN2580. Onder de NEN2580 worden galerijen niet meegeteld.
26. Het bouwveld van het binnengebied verschuift 2 meter schematisch weergegeven op onderstaande afbeelding:



Deze verschuiving is nodig om voldoende ruimte te houden voor de inpassing van een wadi of waterloop.

27. De gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-afwijkingsgebied' die is aangegeven op de verbeelding vervalt op sommige locaties en wordt voor het overige opgesplitst in twee varianten schematisch weergegeven op navolgende afbeelding:



In artikel 19.2 wordt deze wijziging als volgt verwerkt:

sub a:

'wetgevingzone-afwijkingsgebied 1': Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 6 'Groen', artikel 8 'Verkeer-Parkeerterrein' en artikel 9 'Verkeer-Verblijf' ten behoeve van het realiseren van balkons behorende bij de aangrenzende woningen die op grond van de aangrenzende bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' en 'Wonen - Woongebouw' zijn toegestaan.

sub b:

- 'wetgevingzone-afwijkingsgebied 2': Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 6 'Groen', artikel 8 'Verkeer-Parkeerterrein' en artikel 9 'Verkeer-Verblijf' ten behoeve van:

* de hoofdbouwen van de aangrenzende woningen behorende bij de aangrenzende woningen die op grond van de aangrenzende bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage'

en 'Wonen - Woongebouw' zijn toegestaan;

* balkons behorende bij de aangrenzende woningen die op grond van de aangrenzende bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' en 'Wonen - Woongebouw' zijn toegestaan.

sub c:

- afwijking onder sub a en b is slechts toelaatbaar indien:

* geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

* in geval van balkons er een minimale vrije hoogte van 4,5 meter wordt aangehouden.

De reden dat deze zone op sommige plekken niet meer wordt opgenomen is omdat bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen is gebleken dat deze ruimte nodig is voor het profiel van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten. De locaties waar de balkons mogelijk zijn vallen op gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Parkeerterrein' en 'Verkeer-Verblijf'. Zodoende wordt afgeweken van die bestemmingen, ten behoeve van de aangrenzende woningen die zich bevinden in de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' en 'Wonen - Woongebouw'.

28. De breedte van de doorsteek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – doorsteek 2' wordt gewijzigd van 20 meter naar 18 meter in de artikelen:

- artikel 4.2.1 onder d

- artikel 10.2.1 onder d

Dit komt ten goede aan de verkaveling en het realiseren van tuinen.

29. De bestemming Groen achter de Weel (zie rode pin navolgende afbeelding) wordt aangepast naar de bestemming 'Verkeer-Parkeerterrein'.



In het ontwerp van de openbare ruimte wordt er geen onderscheid gemaakt tussen dit stukje groen en de rest van de straat. Er worden parkeervoorzieningen gepland waardoor het niet voor hand ligt om de bestemming 'Groen' op te nemen op deze locatie.

30. De parkeernorm voor woningen in artikel 20.2 sub b wordt gewijzigd van 1,0 per woning naar:

1. 0,3 parkeerplaats per woning voor woningen die worden verhuurd;

2. 0,8 parkeerplaats per woning voor woningen die worden verkocht;

met dien verstande dat voor elke woning geldt dat boven op de genoemde parkeernormen 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers gerealiseerd dient te worden binnen de volgende bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer-Parkeerterrein' of 'Verkeer- Verblijf'.

Door de vele ambities en beleidskeuzes is de parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning niet realistisch gebleken en niet haalbaar in dit plangebied. De openbare ruimte biedt daar niet voldoende plek voor. Dit ruimtegebrek is niet oplosbaar zonder ingrijpende gevolgen voor het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan gaat bovendien uit van een autoluw gebied

waar de auto te gast is. Daarbij is van belang dat deze locatie zich op zeer korte afstand bevindt van het station waarbij juist het gebruik van het openbaar vervoer binnen handbereik is. Ook geldt dat de kosten voor de realisatie van de planontwikkeling hoger worden door meer parkeerplaatsen te realiseren omdat er meer ruimte nodig zal zijn als moet worden voldaan aan een hogere parkeernorm. De planontwikkeling komt hiermee onder financiële druk te staan. De grote behoefte aan woningen maakt dat de volkshuisvestelijke doelstellingen zwaar wegen. Gelet op deze overwegingen en de beschikbaarheid van alternatieve vervoerswijzen op korte afstand, is deze norm aanvaardbaar. De parkeernorm voor overige functies wijzigt niet en daarvoor blijft de dynamische verwijzing naar het beleid over parkeren van toepassing.

31. Aan artikel 18.5 wordt aan sub b de zinsnede toegevoegd: en dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 8 bouwlagen'.
De reden voor deze toevoeging is dat in de visie Hoornse Hoogte expliciet 8 bouwlagen is benoemd als grens vanaf waar een Hoogbouweffectrapportage is verplicht. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien om hoger te bouwen dan 8 bouwlagen. Om onduidelijkheid op dit vlak te voorkomen wordt deze regel toegevoegd.
32. Aan artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:
 - **bijzondere bouwlaag**
 een bouwlaag die geheel beneden maaiveld is gelegen, zoals kelders, e.d.;
 - **bouwlaag**
 een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is, met uitsluiting van bijzondere bouwlagen;
Deze wijziging vloeit voort uit de toegevoegde regel over het aantal bouwlagen.
33. De verwijzing in artikel 20.2 sub e moet niet verwijzen naar e maar naar d.
Vanwege de verschrijving in vernummering aangepast.
34. De toelichting wordt aangevuld op de volgende onderdelen:
 - Toelichting op parkeernorm en aantal te realiseren parkeerplaatsen
 - Omgevingsvisie (vastgesteld op 8-2) wordt verwerkt in de toelichting.
 - Het besluit hogere waarden en het gewijzigd akoestisch rapport wordt verwerkt in de toelichting en bijlagen.
 - Akoestisch onderzoek over de cumulatieve geluidbelasting wordt toegevoegd.
 - Akoestisch onderzoek tankstation wordt toegevoegd.
 - Onderzoek naar bedrijven en milieuzonering wordt toegevoegd.
 - Notitie externe veiligheid wordt toegevoegd.
 - Het nieuwe voorbereidingsbesluit van 31 mei 2022 wordt verwerkt in de toelichting.
 - De toelichting wordt aangevuld met een motivering over de visie Hoornse Hoogte.
 - De toelichting wordt geüpdatet met de stand van zaken over archeologie.
 - De uitkomsten van de Aeriusberekening worden toegevoegd.
 - In de toelichting wordt opgenomen dat Intermaris heeft ingestemd met mitigerende maatregelen op de woongebouwen aan de Zuiderkruisstraat.
 - De toelichting wordt geüpdatet aan de wijzigingen in de regels over de woningdifferentiatie.
 - In de toelichting wordt een stuk opgenomen over het Bomenbeleidsplan:
Uit het Bomenbeleidsplan volgt dat de gemeente voor nieuwe bouwlocaties een bomennorm hanteert. Dat houdt in dat voor nieuwbouw 1,3 bomen per woning geplant zal moeten worden. In de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is dit reeds conform beleid overeengekomen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is vervolgens vastgelegd dat het gebruik van de woningen alleen is toegestaan indien in het openbaar toegankelijk gebied 1,3 bomen per gerealiseerde woning wordt geplant en in stand worden gehouden. Het plangebied zal gefaseerd worden bebouwd. Binnen 18 maanden na de eerste gerealiseerde woning binnen zo'n fase, dienen de bomen in de desbetreffende fase te zijn geplant. Deze termijn van 18 maanden is voldoende om bomen in het juiste (plant)seizoen te kunnen planten.
Mocht het aantal vereiste bomen aantoonbaar niet kunnen worden geplant binnen het plangebied of binnen de aangegeven termijn, kan het bevoegd gezag afwijken van deze norm en dient een

- financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom betaald aan de gemeente. Hierbij dient aangetoond te worden waarom dit aantal niet kan worden gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling, ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het groen in het plangebied. De gemeente gebruikt de financiële vergoeding voor nieuwe aanplant van bomen binnen de gemeente. Met deze vergoeding worden dus elders binnen en door de gemeente de bomen alsnog aangeplant.*
35. De toelichting wordt geactualiseerd over de op 20 oktober 2022 verkregen ontheffing Wet natuurbescherming.
36. Aan artikel 17 wordt lid 17.3 toegevoegd inhoudende:
- 17.3 Voorwaardelijke verplichting bomen**
- a. Het gebruik van gronden zoals genoemd in artikel 4 (Gemengd), artikel 5 (Gemengd-parkeergarage) en artikel 10 (Wonen-Woongebouw) ten behoeve van woningen is alleen toegestaan indien per gerealiseerde woning in het openbaar toegankelijk gebied van het plangebied 1,3 bomen per woning worden geplant. Deze bomen dienen volledig in stand te worden gehouden. Deze bomen dienen uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden na de ingebruikname van de gronden onder artikel 4 (Gemengd), artikel 5 (Gemengd-parkeergarage) en artikel 10 (Wonen-Woongebouw) in zijn geheel te zijn geplant;
- b. Indien het planten van het aantal onder a vereiste bomen aantoonbaar niet (tijdig) binnen het plangebied gerealiseerd kan worden, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a en dient een financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom betaald te worden aan de gemeente Hoorn. Deze vergoeding dient binnen een door het bevoegd gezag vast te stellen redelijke termijn betaald te zijn aan de gemeente.
- Deze wijziging vloeit voort uit de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:2456) over het bestemmingplan Rozenbuurt. Een vergelijkbare situatie is van toepassing bij het bestemmingsplan Pelmolenpad. De waarborg voor de realisatie van de bomen dient te zijn opgenomen in het bestemmingsplan aangezien het een voorwaarde is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan.*
37. In artikel 6.1 'Groen', artikel 7.1 'Verkeer', artikel 8 'Verkeer-Parkeerterrein', artikel 9.1 'Verkeer-Verblijf' wordt toegevoegd 'ondergrondse infrastructuur ten behoeve van de aanleg van een warmtenet'.
- Binnen de nieuwe wijk is een ondergrondse infrastructuur voorzien ten behoeve van een warmtenet. Voor de gronden van het tankstation BP waar de woonbestemming wijzigt in een verkeersbestemming, geldt ook dat deze gronden van belang zijn voor het kunnen realiseren van een warmtenet voor de nieuwe wijk. Volledigheidshalve wordt daarom deze toevoeging aan de bestemmingen gedaan, zodat er geen misverstand kan bestaan over dit doel in toekomstige gesprekken en/of procedures.*
38. Aan artikel 17.2 wordt toegevoegd: ondergrondse infrastructuur ten behoeve van een warmtenet.
- Binnen de nieuwe wijk is een ondergrondse infrastructuur voorzien ten behoeve van een warmtenet. Volledigheidshalve wordt daarom deze toevoeging aan de bestemmingen gedaan, zodat er geen misverstand kan bestaan over dit doel in toekomstige gesprekken en/of procedures.*
39. Aan de toelichting wordt toegevoegd dat er een overeenkomst is gesloten met het tankstation BP over het beëindigen van de LPG-voorziening wegens het maatschappelijke belang van woningbouw op korte afstand van de LPG-voorziening.
- Het belang van de beëindiging van de LPG-voorziening weegt zwaarder dan het laten voortzetten ervan omdat dit ten koste gaat van woningbouw. Het beëindigen van de LPG-voorziening komt de externe veiligheid ter plaatse zeer ten goede.*
40. Aan artikel 5 'Gemengd' en artikel 6 'Gemengd-Parkeergarage' wordt een specifieke gebruiksregel toegevoegd zodat de functies maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horeca en sportvoorzieningen in de vorm van indoorsportgelegenheid uit lid 1 slechts zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de milieucategorieën A of B van de Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
- de bedrijfsactiviteiten van categorie A direct naast of beneden woningen en andere gevoelige functies zonder meer zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit;
 - de bedrijfsactiviteiten van categorie B alleen zijn toegestaan indien deze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent

dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen worden getroffen waardoor milieubelasting wordt voorkomen op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

De Staat van Bedrijven wordt als bijlage aan de regels toegevoegd.

Tevens wordt hierbij een afwijkingsmogelijkheid van deze gebruiksregel opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in voornoemde specifieke gebruiksregel voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een activiteit die niet in de Staat van Bedrijven voorkomt en die aantoonbaar niet meer milieuhinder veroorzaakt dan de functies die vallen in de toegestane categorieën.

Deze regeling vloeit voort uit het onderzoek Bedrijven en Milieuzonering van Peutz waarin wordt uitgegaan van deze systematiek. Het kunnen afwijken van de Staat van Bedrijven is wenselijk omdat niet op voorhand uitputtend kan worden voorzien in alle concrete functies die mogelijk zijn onder de noemer maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horeca en sportvoorzieningen in de vorm van indoorsportgelegenheid. De mate van milieuhinder is daarbij leidend.

41. Binnen de bestemming 'Gemengd' in artikel 4.1 sub o wordt verwezen naar de functies onder b t/m f: 'per specifieke gebruiksfunctie bedoeld onder b t/m f'.
Deze toevoeging is ter verduidelijking dat de voor de woonfuncties niet verwezen wordt naar de laddertoets aangezien de laddertoets waarnaar verwezen wordt uitsluitend betrekking heeft op publieksfuncties.
42. Binnen de bestemming 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' in artikel 5.1 onder p wordt verwezen naar de functies onder c t/m g: 'per specifieke gebruiksfunctie bedoeld onder c t/m g'.
Deze toevoeging is ter verduidelijking dat de voor de woonfuncties niet verwezen wordt naar de laddertoets aangezien de laddertoets waarnaar verwezen wordt uitsluitend betrekking heeft op publieksfuncties.
43. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' in artikel 4.1 onder a, 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' in artikel 5.1 onder b en 'Wonen - Woongebouw' in artikel 10.1 onder a wordt toegevoegd: 'alsmede woonhuizen'.
In het stedenbouwkundig plan zijn ook grondgebonden woningen voorzien.
44. Binnen de bestemmingen 'Gemengd' in artikel 4, de bestemming 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' in artikel 5 en de bestemming 'Wonen-Woongebouw' in artikel 10 wordt onder de bouwregels een regeling toegevoegd voor bijbehorende bouwwerken voor woonhuizen: 'het is verboden is om bij woonhuizen op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan te bouwen voor zover deze niet vergunningvrij zijn op grond van de regeling zoals die is opgenomen in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger'.
De regeling zat nog niet in het ontwerpbestemmingsplan omdat woonhuizen nog niet waren toegevoegd. De regel sluit aan bij de standaardregels in Hoorn.
45. Binnen de bestemming 'Gemengd' in artikel 4 wordt onder de bouwregels een regeling toegevoegd voor bijbehorende bouwwerken voor woongebouwen:
Voor het bouwen van bergingen c.q. garageboxen ten behoeve van woongebouwen gelden de volgende regels:
 - a) de oppervlakte van een berging c.q. garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m² per woning;
 - b) de bergingen c.q. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
 - c) de bouwhoogte van een berging c.q. garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.*Een regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen ontbrak binnen deze bestemming.*
46. Binnen de bestemmingen 'Gemengd-Wonen en Parkeergarage' in artikel 5 en de bestemming 'Wonen-Woongebouw' in artikel 10 wordt onder de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in lid 5.2.2 en in lid 10.2.2. aan de aanhef toegevoegd: 'ten behoeve van woongebouwen'.
Deze toevoeging maakt duidelijk dat de regels voor bijbehorende bouwwerken die al in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, betrekking hebben op de woongebouwen (appartementen) en niet de woonhuizen (grondgebonden woningen).
47. Artikel 16.3 Geluidgevoelige functies nabij tankstation Keern wordt gewijzigd in:

1. Binnen een afstand van 30 meter vanaf de bestemmingsgrens 'Bedrijf' is de bouw van geluidsgevoelige objecten slechts toegestaan voor zover kan worden aangetoond dat op de gevels van deze geluidsgevoelige objecten kan worden voldaan aan:
 - a) De standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau, met uitzondering van pieken ten behoeve van laden en lossen geldend voor de dagperiode (07.00-21.00 uur) ten gevolge van het tankstation zonder LPG;
 - b) de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) geldend voor de nachtperiode (21.00-07.00 uur) ten gevolge van het tankstation zonder LPG;
 - c) de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit van 60 dB(A) voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}) geldend voor de nachtperiode (21.00-07.00 uur) ten gevolge van het tankstation zonder LPG;
 waarbij maatregelen ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten zoals (selectieve) gebouwgebonden geluidschermen, dubbele uitvoering van te openen delen of gelijkwaardige maatregelen worden toegepast om aan b) en c) te voldoen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, is binnen een afstand van 30 meter vanaf de bestemmingsgrens 'Bedrijf' de bouw van geluidsgevoelige objecten zonder maatregelen slechts toegestaan voor zover een maatwerkvoorschrift is opgelegd aan het tankstation zonder LPG die inhoudt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gevel moet worden voldaan aan:
 - a) ten hoogste 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) beoordelingsniveau geldend voor de nachtperiode (21.00-07.00 uur).
 - b) ten hoogste 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}) geldend voor de nachtperiode (21.00-07.00 uur).

Uit het geluidsonderzoek tankstation Keern van Peutz blijkt dat er maatregelen nodig zijn om aan de geluidswaarden te voldoen van het Activiteitenbesluit voor het tankstation. Dit kan bereikt worden door middel van maatregelen aan de woningen zelf. Er kan ook een maatwerkvoorschrift worden opgelegd aan het tankstation waarmee de hogere geluidbelasting dan de standaardwaarden uit het Activiteitenbesluit wordt toegestaan. In geval van een maatwerkvoorschrift kunnen maatregelen aan de woningen achterwege blijven.
48. Aan artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'Geluidsgevoelig object' toegevoegd met de volgende begripsomschrijving: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
Deze toevoeging is gedaan vanwege de formulering van artikel 16.3 Geluidgevoelige functies nabij tankstation Keern
49. Aan artikel 3.3. specifieke gebruiksregels wordt sub d toegevoegd:
 Het gebruik van de autowasplaats tussen 21:00 en 07:00 uur.
Deze bepaling vloeit voort uit het geluidsonderzoek tankstation Keern van Peutz. Het eerder sluiten van de autowasplaats maakt ook onderdeel uit van de overeenkomst die met BP wordt gesloten over het beëindigen van de LPG-voorziening.

Bijlagen:

- Staat van Bedrijven