Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stationsgebied

1 Wijzigingen op de kaart

De wijzigingen zijn in deze nota puntsgewijs opgesomd. Wijzigingen die betrekking hebben op de verbeelding zijn aangeduid op wijzigingskaart, zodat het voor de lezer inzichtelijk is wat wordt bedoeld met de voorgestelde wijzigingen. De wijzigingskaart wordt als bijlage bij deze nota van wijzigingen gevoegd en maakt hier onverkort deel van uit.

2 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. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt, ter plaatse van het zuidgebouw, een differentiatie in bouwhoogtes aangebracht, zoals aangegeven op de bijgevoegde wijzigingskaart.
2. In het bestemmingsplan wordt, naast een maximale bouwhoogte, ook een maximale goothoogte voorgeschreven voor het zuidgebouw die 3 meter lager ligt dan de maximale bouwhoogte, met uitzondering van de zuidwesthoek van het bouwvlak.
3. In de planregels wordt een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 70 graden voorgeschreven voor het zuidgebouw op de delen waar hoger gebouwd wordt dan 5 meter.
4. De ligging van de bestemming 'Gemengd' van het zuidgebouw wordt gewijzigd zoals aangegeven op de bijgevoegde wijzigingskaart. Aan de westzijde wordt 5,5 meter ruimte aangehouden tussen de bestemming 'Gemengd' en het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. Aan de oostzijde wordt de bestemming 'Gemengd' (inclusief de aanduiding 'wetgevingszone-afwijkingsgebied') 1,5 meter uitgebreid. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' schuift met het bouwvlak mee.
5. De ruimte van 5,5 meter breed tussen het zuidgebouw en het appartementencomplex wordt bestemd als 'Verkeer-Verblijf'.
6. De bouwhoogte van de parkeergarage aan de noordoostelijke zijde van het plangebied wordt aangepast naar maximaal 24 meter.
7. In artikel 16 Algemene bouwregels wordt een regeling opgenomen over de geluidbelasting van het ziekenhuis op geluidgevoelige objecten:
    1) Geluidgevoelige objecten mogen pas worden gebouwd als met akoestisch onderzoek is aangetoond dat op de gevel van de geluidgevoelige objecten kan worden voldaan aan een geluidsbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van het ziekenhuis aan de Maelsonstraat 3, onder voorwaarde dat een maatwerkvoorschrift moet zijn opgelegd aan het ziekenhuis inhoudende dat de grenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van het ziekenhuis op de gevel van de nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten in het plangebied 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
    2) De regels onder lid 1 gelden niet ter plaatse van een dove gevel van een geluidgevoelig object.
8. In artikel 18 Algemene gebruiksregels wordt een regeling opgenomen over de geluidbelasting van het ziekenhuis op geluidgevoelige objecten:
    1) Geluidgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen als met akoestisch onderzoek is aangetoond dat op de gevel van de geluidgevoelige objecten kan worden voldaan aan een geluidsbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van het ziekenhuis aan de Maelsonstraat 3, onder voorwaarde dat een maatwerkvoorschrift moet zijn opgelegd aan het ziekenhuis inhoudende dat de grenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van het ziekenhuis op de gevel van de nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten in het plangebied 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.
    2) De regels onder lid 1 gelden niet ter plaatse van een dove gevel van een geluidgevoelig object.
9. In artikel 16 Algemene bouwregels wordt een regeling opgenomen over de geluidbelasting van de museumstoomtram en het emplacement:

1) Geluidgevoelige objecten mogen pas worden gebouwd als met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
    a) op de gevel van de geluidgevoelige objecten kan worden voldaan aan een geluidsbelasting van 55 dB(A)-etmaalwaarde en 70 dB(A) voor piekgeluiden gedurende de avond- en nachtperiode ten gevolge van de Museumstoomtram en het spoorwegemplacement van Prorail;
    b) voor de binnenwaarde bij geluidgevoelige objecten waarvoor een geluidbelasting wordt berekend op de gevel vanaf de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en voor piekgeluiden vanaf 60 dB(A) in de nacht en 65 dB(A) in de avond, wordt voldaan aan een binnenniveau van 30 dB(A) - etmaalwaarde en een maximaal binnenniveau van 40 dB(A) voor piekgeluiden gedurende de avond- en nachtperiode ten gevolge van de Museumstoomtram en het spoorwegemplacement van Prorail gedurende de avond- en nachtperiode;

10. In artikel 18 Algemene gebruiksregels wordt een regeling opgenomen over de geluidbelasting van de museumstoomtram en het emplacement op geluidgevoelige objecten:
    1) Geluidgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen als met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
        a) op de gevel van de geluidgevoelige objecten kan worden voldaan aan een geluidsbelasting van 55 dB(A)-etmaalwaarde en 70 dB(A) voor piekgeluiden gedurende de avond- en nachtperiode ten gevolge van de Museumstoomtram en het spoorwegemplacement van Prorail;
        b) voor de binnenwaarde bij geluidgevoelige objecten waarvoor een geluidbelasting wordt berekend op de gevel vanaf de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en voor piekgeluiden vanaf 60 dB(A) in de nacht en 65 dB(A) in de avond, wordt voldaan aan een binnenniveau van 30 dB(A) - etmaalwaarde en een maximaal binnenniveau van 40 dB(A) voor piekgeluiden gedurende de avond- en nachtperiode ten gevolge van de Museumstoomtram en het spoorwegemplacement van Prorail gedurende de avond- en nachtperiode;
11. Aan de conclusie van paragraaf 5.5 van de toelichting wordt toegevoegd dat voor twee locaties maatregelen getroffen moeten worden en dat dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan door de ‘specifieke bouwaanduiding - dove gevel’ op de verbeelding en artikel 16.1 en 16.2 van de planregel.
12. In de planregels wordt in artikel 16.3 een regel toegevoegd over windbelasting die de bebouwing betreft. Hierin zal worden verwezen naar de norm NEN EN 1991-1-4.
13. Artikel 20.1, waarbij wordt verwezen naar de Doelgroepenverordening, wordt verwijderd uit de planregels.
14. Aan de planregels wordt een regel toegevoegd over bezoekersparkeren. De parkeernorm voor woningen in artikel 20.2 sub b wordt gewijzigd van 0,6 parkeerplaats per woning naar: 0,6 parkeerplaats per woning met dien verstande dat voor elke woning geldt dat boven op de genoemde parkeernorm tevens 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers gerealiseerd dient te worden.
15. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast aan de vergunning voor het onderstation.
16. In de planregels wordt in artikel 3 het onderstation toegevoegd.

3 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

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

1. De aanduiding ‘wetgevingszone-afwijkingengebied’ wordt aangepast zoals aangegeven op de bijgevoegde wijzigingskaart. In de planregels wordt artikel 19.2 aangepast zodat ter plaatse van deze aanduiding kan worden afgeweken van de onderliggende bestemmingen ten behoeve van het realiseren van balkons behorende bij de aangrenzende woningen die op grond van de aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan. De afwijking 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 voor balkons een minimale vrije hoogte van 4,5 meter wordt aangehouden.

Het afwijkingsgebied is gespecificeerd naar balkons. De locaties waar de balkons mogelijk zijn vallen op gronden met de bestemmingen waarbinnen geen woningen zijn toegelaten. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid nodig om balkons toe te kunnen staan.

2. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak wordt gewijzigd van 20.000 m2 bvo naar 17.500 m2 bvo in artikel 5 'Gemengd' lid 1 sub q en lid 5 onder b.
   Het aantal vierkante meters dat hier is genoemd hebben betrekking op de gebruiksfuncties voor voorzieningen. Geconstateerd is dat het plan niet meer ruimte bevat dan voor 17.500 m2 bvo.
3. Artikel 5.1 sub p en artikel 11.1 onder i waarin het bruto vloeroppervlak 50.000 m2 is genoemd, wordt verwijderd.
   Het bouwvolume van het plangebied is voldoende begrensd met de hoogtematen, bebouwingspercentages en aantallen woningen. De regel om het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de in sub a genoemde woonfunctie in de bestemmingen 'Gemengd', en 'Wonen-Woongebouw' tezamen van 50.000 m2 te hanteren is overbodig.
4. Op de verbeelding wordt een gevellijn opgenomen zoals aangegeven op de bijgevoegde wijzigingskaart.
   Deze wijziging waarborgt een eenduidige wijze van positioneren van hoofdgebouwen.
5. In artikel 16 Algemene bouwregels wordt een regel opgenomen dat indien op het bouwvlak een gevellijn is aangeduid, 80% van de hoofdgebouwen met de voorgevel gebouwd moeten worden in de gevellijn.
   Deze regel is beperkt tot 80% want daar waar doorsteken komen geldt geen gevellijn, maar laat het zich beredeneren dat de voorgevel aan die doorsteek zal komen.
6. De systematiek ten aanzien van bouwhoogtes, percentages en zoekgebieden wordt vereenvoudigd en aangepast conform bijgevoegde wijzigingskaart.
   Vereenvoudiging komt ten goede aan de leesbaarheid en uitvoering van de plantoetsing. Daar waar in het ontwerpbestemmingsplan getallen onjuist stonden weergegeven ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, is dit gecorrigeerd.
7. De doorsteek ter plaatse van de aanduiding *'specifieke bouwaanduiding – doorsteek 1'* ten zuiden van de openbare parkeergarage wordt gewijzigd naar de bestemming Verkeer-Verblijf met een breedte van 10 meter.
   Deze route zal worden gebruikt voor de brandweer en zal worden ingericht als straat. Er is geen sprake van een zoekgebied voor een doorsteek, de verkeersbestemming is daarom beter passend.
8. De doorsteek in de bestemming Gemengd ten zuiden en ten westen van de bestemming 'Bedrijf-Openbaar Vervoer' (veld B en C op de wijzigingskaart) wordt verruimd op de verbeelding tot over het gehele bouwvlak. In de planregels wordt aangegeven dat op deze locatie een onbebouwde zone van minimaal 8 meter breed moet worden aangehouden ten behoeve van het realiseren van een doorsteek.
   Deze regeling biedt meer ruimte voor flexibiliteit bij de bouwvelden in waar de doorsteken komen. Dat is nu nog niet bekend.
9. In artikel 16 Algemene bouwregels wordt voorzien in een regeling waarbij in geval van een gevellengte van langer dan 30 meter, het naastgelegen gebouw minimaal 3 meter in hoogte moet verschillen met de naastgelegen bebouwing, met dien verstande dat de ter plaatse aangeduide maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden en dat de gevellengte van parkeergarages niet worden meegeteld in de gevellengte. In artikel 19 Algemene afwijkingsregels wordt een regel toegevoegd over dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van deze regel.
   De regel over de gevellengte is afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan. Omdat dit kan worden opgevat als bouwregel van stedenbouwkundige aard, is deze vertaald in het bestemmingsplan.
10. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' (artikel 10) worden in de bouwregels in 10.2.2 (bouwwerken geen gebouwen zijnde) geluidwerende voorzieningen toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Deze wijziging biedt de mogelijkheid om in de toekomst een geluidwerende voorziening te bouwen, indien nodig.

11. Ter plaatse van de bestemmingsvlakken ‘Wonen-Woongebouw' en 'Gemengd’ aan de noordwestelijke zijnde van het plangebied zoals aangegeven op de bijgevoegde wijzigingskaart, wordt een strook van 5 meter vanaf het spoor aangeduid waarbinnen het bouwen en gebruiken van geluidgevoelige functies in de planregels worden uitgesloten.
    De akoestische onderzoeken houden binnen deze afstand rekening met niet-geluidgevoelige functies (een parkeergarage voor bewoners). Om deze reden worden geluidgevoelige functies uitgesloten, maar kunnen binnen deze afstand niet-geluidgevoelige functies en de parkeergarage voor bewoners wel worden gerealiseerd.
12. In artikel 17.5 ‘Overige zone - zoekgebied museum’ wordt toegevoegd dat:
    - gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan en overkappingen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    - gebouwen een maximale goothoogte hebben van 7 meter;
    - gebouwen een dakhelling hebben van minimaal 20 graden en maximaal 70 graden;
    - gebouwen uitsluitend zijn toegestaan met een maximale lengte van 155 meter;

    Het zoekgebied en het bouwvlak worden verkleind conform bijgevoegde wijzigingskaart.
    Het ontwerpbestemmingsplan voorzag onvoldoende in de invulling van de bouwmogelijkheden voor de nieuwe loods van de museumstoomtram. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om meer afstand te houden tussen het bouwvlak voor de museumstoomtram en het westelijk gelegen bouwvlak van de bestemming Gemengd.
13. 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.
14. 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.
15. Ter plaatse van de bestemming ‘Gemengd’ voor het zuidgebouw en de bestemming ‘Wonen-Woongebouw’ (van het oostelijk geplande woongebouw aan de zuidzijde van het spoor) wordt door middel van een aanduiding op de verbeelding en in de planregels bepaald dat, in afwijking van de parkeernorm voor woningen en de bijbehorende bezoekersnorm, voor de woningen ter plaatse van deze aanduiding een parkeernorm van 0 van toepassing is.
    De parkeernorm 0 is aanvaardbaar omdat dit aansluit bij het parkeerbeleid zoals opgenomen in de parkeernormennota Hoorn. Nieuwe ontwikkelingen die in het gebied zijn gelegen dat is aangeduid als ‘Centrum’ in de parkeernormennota, hebben een parkeernorm van 0. De locatie Stationsgebied, sluit aan de zuidelijke zijde aan bij de binnenstad en is gelegen in het gebied ‘Centrum’. De bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning.
16. Artikel 5.1 sub e: horeca: het begrip ‘horecabedrijf’ wordt aangevuld met ‘en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt’.
    Het ontwerpbestemmingsplan zag ten onrechte niet in de mogelijkheid om een hotel toe te staan. Met deze wijziging wordt dit hersteld.
17. In artikel 1 Begrippen wordt het begrip short stay toegevoegd: bedrijfsmatig aanbieden van logies voor een verblijf van minimaal een week tot maximaal een half jaar.
    Omdat op basis van de laddertoets voor de voorzieningen is gebleken dat een hybride vorm van een hotel mogelijk is (d.w.z. een hotel in combinatie met short stay mogelijkheden) verdient het de aanbeveling om short stay te definiëren.
18. In artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels wordt opgenomen dat in aanvulling op artikel 5.1 onder r short stay uitsluitend is toegestaan in combinatie met een hotelfunctie zoals aangegeven in Bijlage 1 bij de regels.
    Deze toevoeging maakt duidelijk dat short stay uitsluitend mogelijk is in combinatie met een hotelfunctie en dat dit op andere plekken niet is toegestaan.

19. In de bestemming Gemengd wordt in lid 1 in een sublid een supermarkt toegevoegd.
Het ontwerpbestemmingsplan bevatte een tegenstrijdigheid omdat de planregels in de begripsbepalingen bij detailhandel supermarkten werden uitgesloten, terwijl dit via de laddertoets wel werd beoogd om toe te staan.
20. Artikel 5.1 sub r wordt als volgt aangepast en aangevuld: de bruto vloeroppervlaktebehoefte per specifieke gebruiksfunctie is aangetoond in de quick-scan ladderonderbouwingen publieksfuncties die als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen, met dien verstande dat voor de supermarktfunctie geldt dat deze slechts is toegestaan tot maximaal 200 m2 wvo.
21. Artikel 5.5 wordt als volgt gewijzigd (sublid c en een extra bullit worden toegevoegd):
    c. Het verruimen van de maximale oppervlakte van 200 m2 wvo voor een supermarktfunctie. mits
        - De verruiming van een supermarktfunctie onder sub c, regionaal is afgestemd

    De huidige supermarkt aan de Van Dedemstraat (Albert Heijn) is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de realisatie van het bestemmingsplan Stationsgebied is het nodig dat de supermarkt van de huidige locatie vertrekt. In het bestemmingsplan wordt nog slechts voorzien in een beperkte mogelijkheid voor een supermarktfunctie.
    Uit de bij het bestemmingsplan behorende ladderonderbouwing blijkt dat de behoefte aan een supermarktfunctie tot 700 m2 bvo is aangetoond. Het is ook de wens om een supermarktfunctie in de vorm van een to-go formule te realiseren. Hiermee komt de omvang van de supermarktfunctie binnen de functie detailhandel zoals bedoeld in de ladder, hoger uit dan 700 m2. Omdat de bestaande supermarktfunctie niet in het bestemmingsplan is opgenomen en waarschijnlijk zal worden verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente, is door de provincie Noord-Holland aangegeven dat de omvang van de supermarktfunctie die in het bestemmingsplan Stationsgebied mogelijk wordt gemaakt, niet zonder meer groter kan zijn dan 200 m2 winkelvloeroppervlak (wvo). Over 200 m2 wvo supermarktfunctie heeft namelijk al afstemming plaatsgevonden met het RAC in het kader van de verplaatsing van de bestaande supermarkt. Voorkomen moet worden dat een grotere omvang van een supermarktfunctie in het Stationsgebied, leidt tot een knelpunt bij de planologische regeling voor de verplaatsing van de bestaande supermarkt.
    Om deze reden wordt voorgesteld om de omvang van een supermarkt vooralsnog te beperken tot 200 m2 wvo. Hiermee is in ieder geval een supermarkt in een zogenaamde to-go formule mogelijk in het bestemmingsplan Stationsgebied. Meer ruimte voor de supermarktfunctie kan via een binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt. Om er geen misverstand over te laten bestaan dat de binnenplanse afwijking ook betrekking heeft op het vergroten van de omvang van de supermarktfunctie in het plangebied, is dit in de binnenplanse afwijkingsregels expliciet benoemd. Hiermee is het in de toekomst niet uitgesloten dat naast de to-go formule, de supermarktfunctie in de vorm van een binnenstadssupermarkt toch mogelijk is, ook als de bestaande supermarkt is verplaatst. Dit moet echter wel regionaal worden afgestemd.
22. Aan de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd over het planten van bomen:
    ‘a. Het gebruik van gronden zoals genoemd in artikel 5 (Gemengd) en artikel 11 (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 5 (Gemengd) en artikel 11 (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.

23. Aan artikel 5 ‘Gemengd’ 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.
24. In artikel 18 ‘Algemene gebruiksregels’ wordt onder lid 18.2 sub g toegevoegd:
    g. het gebruik van bouwwerken voor het realiseren van een dakterras.
    Deze wijziging sluit aan bij de regels die ook zijn opgenomen voor Pelmolenpad.
25. 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 18.2 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.
    Deze wijziging sluit aan bij de regels die ook zijn opgenomen voor Pelmolenpad.
26. Aan artikel 3 ‘Bedrijf-Openbaar Vervoer’ wordt aan 3.1 dienstverlening toegevoegd.
    Deze toevoeging is gelegen in de wens om een toeristisch informatiepunt mogelijk te maken.

BIJLAGE

- Wijzigingskaart

GEEN ONDERDEEL VAN DE NVW, MAAR EIGEN CHECKLIST EN VOOR BUGEL:
De toelichting wordt aangevuld op de volgende onderdelen:

a) *Toelichting op parkeernorm en aantal te realiseren parkeerplaatsen*
b) *Omgevingsvisie (vastgesteld op 8-2) wordt verwerkt.*
c) *De (op 1 januari 2023 geactualiseerde) (provinciale) Omgevingsverordening NHN2020 wordt verwerkt.*
d) *Het besluit hogere waarden weg- en railverkeer en het bijbehorende akoestisch rapport worden verwerkt.*
e) *Ecologie: ecologische beoordeling en nader ecologisch onderzoek vleermuizen worden verwerkt.*
f) *Het tekstgedeelte over het voorbereidingsbesluit (dat op 30 juni 2023 is vervallen) wordt geschrapt.*
g) *In paragraaf 5.4 Externe veiligheid wordt vermeld dat met tankstation BP een overeenkomst is gesloten, dat de LPG-voorziening 2 weken voor het bouwrijpmaken van het plangebied Pelmolenpad wordt beëindigd, dat er dan geen opslag van LPG en uitgifte van LPG meer is en dat er geen LPG meer aanwezig is.*

h) *In paragraaf 5.5. Geluid wordt in de conclusie het woord 'Pelmolenpad' gewijzigd in 'Stationsgebied'.*
i) *De Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie is opgevolgd door vastgestelde visie Hoornse Hoogte.*
j) *De Hoogbouwvisie is vastgesteld op 8 februari 2023.*
k) *Ten aanzien van welstand ligt het plangebied in gebiedstype 5c Buitenstad, en deels in type 1a Binnenstad, aldus de Welstandsnota 2020 gemeente Hoorn.*
l) *Paragraaf 4.4.5 Beleid verblijfsruimte toeristen wordt geschrapt omdat dit beleid niet van toepassing is voor woongebouwen*
m) *Toelichting op het bomenbeleidsplan*
n) *De zonstudies (ZUIDGEBOUW EN PARKEERGARAGE) worden toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.*
o) *Resultaten geuronderzoek verwerken*
p) *Nieuwe stikstofberekeningen worden toegevoegd*
q) *Viskiosk wordt toegelicht in de toelichting (zie eerdere memo)*
r) *Verkeer en parkeren (paragraaf 5.9): bijlage 18 Verkeersonderzoek actualiseren (herziening november 2022)*
s) *Ecologie: tekst over bijlagen in toelichting klopt niet met bijlagen: In de toelichting wordt aangegeven: bijlage 8 = ecologische beoordeling, bijlage 9 = aanvulling ecologische beoordeling. De bijlagen bij de toelichting gaan uit van: bijlage 8 = aanvulling ecologische beoordeling, bijlage 9 = actualisatie quickscan ecologie (= oplegnotitie). De ecologische beoordeling ontbreekt.*
t) *In toelichting opnemen dat voor de bouw van de (openbare) parkeergarage onderzoek nodig is naar bodemtechnische aspecten, zoals bodemzetting, grondverdringing etc. Ook de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn van belang.*
u) *Verkeer en parkeren (paragraaf 5.9): bijlage 18 Verkeersonderzoek actualiseren (herziening november 2022). Er komt een notitie van Goudappel en een memo van de gemeente bij.*
v) *Onderdeel detailhandel – supermarkt*
w) *Staat van bedrijven toevoegen aan bijlagen bij de regels*

VELD A
14m
20m
26m 36%
hier is alleen bestemming zonder geluidsgevoelige functies toegestaan
12m
VELD B
20m
14m
26m 64%
VELD C
38m 50%
20m
14m
max. nokhoogte 11m
max. goothoogte 7m
max. lengte 155m
VELD D
26m 37%
24m
20m
bestemming verkeer toegevoed
VELD E
26m 66%
14m
20m
18m / 15m
24m / 21m
5m
18m / 15m

bestemming zonder geluidsgevoelige functies

14m maximale bouwhoogte 14m

20m maximale bouwhoogte 20m

26m 36% zoekgebied en max. percentage footprint voor 26m bouwhoogte

38m 50% zoekgebied en max. percentage footprint voor 38m bouwhoogte

zoekgebied voor loods museumstoomtram

gevellijn: min. 80% van alle gebouwen staat in de gevellijn

18m / 15m max. nokhoogte / max. goothoogte

kap (dakheling min. 20 en max. 70 graden)

doorsteek 1 met min. 8m, binnen bouwveld

afwijkingsgebied 1:
overschrijden van het bouwvlak t.b.v. balkons binnen margezone toegestaan, vanaf 4,50m boven maaiveld