31 januari 2022

Beknopt overzicht opmerkingen ruimtelijke onderbouwing

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt dat hieruit niet is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig en onzorgvuldig op in ieder geval de volgende aspecten:

1. Diverse beleidsdocumenten zijn niet of onvolledig gemotiveerd.
2. Het gevolg van de aanvraag op de kantorenmarkt en vraag naar werkfuncties alsmede de gemeentelijke doelstellingen daaromtrent is niet gemotiveerd.
3. De aangeleverde memo van BoekweitOlie makelaars en taxateurs over de kantorenmarkt waar in de ruimtelijke onderbouwing naar wordt verwezen is zeer summier en strookt niet met de regionale prognoses.
4. De aangeleverde factsheet over de kantorenmarkt in Hoorn van Cushman en Wakefield is eveneens summier en laat juist zien dat de leegstand laag is in relatie tot het aanbod, wat aansluit bij de gemeentelijke visie op de markt. Dit onderstreept het belang van het behoud van werklocaties des te meer.
5. Het woonprogramma is onvoldoende duidelijk. Er wordt niet aangegeven in welke categorie (koop/huur en sociaal/midden/vrije sector) de woningen worden gerealiseerd en de genoemde aantallen variëren in de ruimtelijke onderbouwing, de aanmeldnotitie en de bij de aanvraag aangeleverde bouwtekeningen van 30 woningen tot circa 30 woningen en 32 woningen.
6. Er is geen sprake van een starterswoningen zo blijkt uit de tekeningen behorende bij de aanvraag, aangezien de woningen groter zijn dan 40m2.
7. Er is niet gemotiveerd dat er wordt voldaan aan het woonbeleid van de gemeente, welke is vastgelegd in de Woonvisie 2020-2025 waarin de verdeling van 30% betaalbaar/sociaal, 30% midden en 40% vrije sector wordt gehanteerd.
8. Het woon- en leefklimaat is niet voldoende gemotiveerd ten aanzien van de effecten van en op de niet-woonfuncties in de nabijheid (Boedijnhof, bedrijventerrein Hoorn 80).
9. Het woon- en leefklimaat is niet voldoende gemotiveerd ten aanzien van de effecten wegverkeerslawaai. Er heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden.
10. Het woon- en leefklimaat is niet voldoende gemotiveerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid, aangezien de locatie in de invloedsfeer is gelegen van ene transportroute gevaarlijke stoffen en een bepaling van het groepsrisico ontbreekt.
11. De regionale afstemming over de toevoegingen van woningen aan de woningvoorraad is niet gemotiveerd. Daarmee is er sprake van strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.
12. Er is geen onderzoek gedaan naar stikstof.
13. Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling Boedijnhof 153 te Hoorn van Antea Group van 23 december 2021 volgt dat er geen sprake is van waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.16 en 7.17 Wet milieubeheer en dat het maken van een milieueffectrapport voor de besluitvorming over het plan niet nodig is. De aanmeldnotitie mer sluit echter niet volledig aan op de ruimtelijke onderbouwing. Niet alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.
14. Het aantal daadwerkelijk te realiseren parkeerplaatsen is niet aangetoond (zie nadere toelichting onder de plantoets Paraplubestemmingsplan parkeren en laden en lossen). Het is onwenselijk om af te wijken van de parkeernormen. Er is bovendien voldoende ruimte op het perceel om wel te voldoen aan de parkeernorm, zodat er geen noodzaak is om af te wijken van de parkeernorm. Precedentwerking is ongewenst.
15. Uit het advies van de Omgevingsdienst NHN van 13 januari 2022 met kenmerk OD.361176, blijkt dat de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen onvolledig is.