

Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak

Voorontwerp bestemmingsplan 'Obdam, Hofland Dubbelspoor'

5 augustus 2021

Inleiding

De gemeenteraad van Koggenland heeft op 7 juni 2021 de financiële en stedenbouwkundige kaders voor de planontwikkeling 'Hofland Dubbelspoor' voor het realiseren van 18 koopwoningen (14 goedkope koopwoningen en 4 middeldure koopwoningen) goedgekeurd.

Hierop is het voorontwerp van het bestemmingsplan voor vooroverleg en inspraak vrijgegeven. Hieronder volgt de nota van ingekomen vooroverlegreacties van betrokken bestuursorganen en de op het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan van toepassing zijnde inspraakreacties zoals opgehaald op de digitale participatie-avond met omwonenden en geïnteresseerden van 29 juni 2021.

Vooroverleg

Het vo-bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg met betrokken bestuursorganen en adviseurs toegezonden aan:

- 1- De aangrenzende gemeenten
- 2- Provincie Noord-Holland
- 3- Prorail NV (ligging nabij spoorlijn)
- 4- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
- 5- Het HHNK is benaderd in het kader van de Watertoets, welke is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan

Reactie aangrenzende gemeenten

Wij hebben geen reacties ontvangen, anders dan in het kader van de regionale afstemming/VVRE ten aanzien van het Woonakkoord West-Friesland. Voorgenoemde afstemming is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Provincie Noord Holland

Hoewel gelegen binnen het stedelijk weefsel van de kern Obdam en binnen de dorpsrand zoals gedefinieerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is de planlocatie desondanks gelegen binnen 'Landelijk Gebied' zoals gedefinieerd op de plankaart die hoort bij de Omgevingsverordening NH2020. Daarom moet alsnog een beoordeling plaatsvinden ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) beoordeeld. Deze heeft niet geoordeeld dat het plan een dusdanige impact heeft dat het plan in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) behandeld dient te worden. Ten aanzien van het plan heeft de Provincie op 31 mei 2021 enkele suggesties meegegeven:

"De ARK geeft het advies mee om het ontwerp op een aantal punten te verbeteren:

In de huidige opzet is sprake van een tweedeling in rijwoningen en rug aan rug woningen en daardoor blijven kansen onbenut.

Het voorstel is om te kijken of deze twee verschillende woontypologieën samenvoegd kunnen worden tot één woonhof.

Een suggestie hierbij is het herindelen van de woningen. Van west naar oost krijg je dan bijvoorbeeld deze indeling: rijwoningen, rug aan rug woningen en dan weer rijwoningen.

Door de voorkanten van de woningen naar elkaar toe te oriënteren ontstaat een autovrij woonhof en voldoende ruimte om deze collectief dan wel openbaar in te richten. Tevens creëer je de mogelijkheid de parkeerplaatsen beter te verdelen rondom de projectlocatie, in plaats van deze te concentreren aan de oostzijde.”

Reactie

Wij hebben de suggesties en adviezen bestudeerd en zien reden om hierop te reageren, dit indachtig het gegeven dat de projectlocatie volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is gelegen binnen de dorpsranden van het Ensemble West-Friesland Midden (zie ook de bijlage: toetsing LLC (12 mei 2021) als behandeld in de ARK van 18 mei 2021)

Ad 1: situering woningen

Wij hebben voor de huidige opzet gekozen omdat wij de woningen zo min mogelijk met de achterzijde (erfafscheidingen) aan het openbaar gebied willen laten grenzen. Dit om een éénduidige ruimtelijke uitstraling te verkrijgen en het risico op een te diffuus aanzicht door allerlei erfafscheidingen te voorkomen.

Architectonisch: De bestaande huurwoningen aan de oostzijde van het projectgebied kennen een eenduidig architectonische uitstraling. De beoogde rijwoningen aan de westzijde van het plangebied krijgen als zelfstandig woningtype ook een éénduidige uitstraling. Bij de de rug-aan-rug woningen ligt het voor de hand dat deze qua architectuur de verbinding zal vormen tussen de bestaande huurwoningen en de beoogde gerijde woningen. De stedenbouwkundige vindt dat dit stedenbouwkundig een sterk beeld oplevert.

Ad 2: verdeling parkeerplaatsen:

In tegenstelling tot de suggestie vanuit de ARK zijn de parkeerplaatsen niet geconcentreerd aan de oostzijde, maar omzomen het plan in combinatie met openbaar groen. De parkeercoffer aan de oostzijde is al een bestaande parkeercoffer die uitgebreid wordt. Wij voegen de parkeerplaatsen aan de noord- en westzijde toe. De parkeerplaatsen zijn hiermee o.i. verdeeld over het plangebied. Nota bene: naar aanleiding van de inspraakavond van 29 juni 2021 hebben wij de parkeerplaatsen aan de noordzijde meer evenredig verdeeld met aandacht voor ‘groene’ tussenruimtes.

Prorail

Prorail heeft op 22 juni 2021 gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Zij stellen in deze fase geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het plan.

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD).

De OD heeft op 7 juli 2021 advies uitgebracht ten aanzien van de relevante milieuaspecten. De opmerkingen richten zich op twee zaken: bodemkwaliteit en trillingen (zie ook bijlage bij deze nota: advies OD)

1- Bodemkwaliteit

Op 1 december 2020 is aanvullend bodemonderzoek verricht op de planlocatie ten aanzien van mogelijk dempingsmateriaal voor voormalige waterlopen. Op 8 december 2020 heeft de OD hierop een positief advies uitgegeven. Voorgenoemd aanvullend bodemonderzoek is niet opgenomen in het plan. Verzocht wordt de stukken alsnog bij te voegen

2- Ecologie

De aanvullende AERIUS berekening zoals uitgevoerd door de OD wordt bij het bestemmingsplan gevoegd

3- Spuitzone

Afstand (richtafstand spuitzone) wordt voldoende geacht.

4- Trillingen

Het bij het plan gevoegde onderzoek heeft betrekking op het direct naastgelegen woningbouwplan. Geadviseerd wordt om ofwel een nieuw onderzoek in te dienen ofwel nader te motiveren waarom op de onderhavige planlocatie sprake is van éénzelfde situatie.

Reactie

Ad 1: De betreffende stukken worden bijgevoegd als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt een gedegen beeld verkregen van de bodemkwaliteit ter plaatse en binnen de bandbreedte van voorzienbaarheid aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de beoogde woonfunctie.

Ad 2: De onderhavige planlocatie is qua ligging en afstand tot de spoorlijn gelijk te stellen met de direct ten oosten gelegen planlocatie. De frequentie en aard van het spoorwegverkeer zijn in de tussentijd ook niet significant gewijzigd. Hierbij moet ook overwogen worden dat Prorail kennis genomen heeft van het planvoornemen en heeft aangegeven vooralsnog geen aanleiding te zien om te reageren op het plan. Daarbij zullen voor de bouw van de woningen dezelfde voorwaarden gaan gelden zoals die in het voorliggende trillingsonderzoek zijn verricht.

Inspraak

Op 29 juni 2021 hebben wij een digitale inspraak en participatieavond georganiseerd. Wij stellen groot belang in het tijdig betrekken van de omgeving ingeval van een gebiedsontwikkeling. Voor deze avond konden omwonenden, en geïnteresseerden zich aanmelden. Wij hebben deze avond als zeer nuttig ervaren en dit heeft ertoe geleid dat wij het beeldkwaliteitsplan op onderdelen hebben aangepast:

- 1- De parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied worden meer evenredig verdeeld met aandacht voor groene tussenruimtes.
- 2- Het speeltuintje is een welkome functie maar wordt wat centraler in het plangebied voorzien.

Ontsluiting

Er wordt door omwonenden bijzondere aandacht gevraagd voor de ontsluiting van de wijk. Ter plaatse voldoen de directe uitvalswegen weliswaar, maar de ontsluiting op de Dorpsstraat (kruising bij het spoor) wordt nu al als onveilig ervaren. Naar aanleiding van deze opmerkingen is er op 14 juli 2021 met betrokkenen en de portefeuillehouder een bezoek gebracht aan de benoemde knelpunten. Hoewel deze verkeerslocatie niet binnen of direct grenzend aan de planlocatie is gelegen en daarmee, ook gezien de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheden (bedrijfsbestemming) met bijbehorende verkeersbewegingen, ook niet direct aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet, dan wel op dit punt gewijzigd in procedure te brengen, heeft deze situatie wel de aandacht in het kader van de algemene verkeersveiligheid.

De aanpassingen zijn verwerkt in de bijlage bij deze nota én het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.