

**Beoordeling reactie buurtgemeenschap Hofland Obdam op het voorontwerp
Woningbouw Hofland 3^e herziening Obdam. De reactie d.d. 22 juni 2017 is op 23 juni 2017
ontvangen als bijlage van de mail van J. Karels, Hofland 4, 1713 GG Obdam.**

De reactie bevat – samengevat – de volgende opmerkingen.

1. Het woningbouwplan voor 18 huurwoningen past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan zoals dit gold ten tijde van de aankoop van de kavels door de bewoners. Volgens het bestemmingsplan is er sprake van kwaliteitszones te weten:
 - a. aan de spoorzijde van Dubbelspoor spoor schone bedrijven (zone 2)
 - b. de andere kant van Dubbelspoor combinatie van wonen/werken (zone 4).
 - c. langs Hofland vrijstaande woningen (zone 3).Van de bebouwing wordt een hoogstaande kwaliteit verlangd zodat er straatgerichte, representatieve gevels met architectonische accenten worden verkregen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is de uitstraling van een landelijke omgeving met het open karakter.

De voorgestelde woningbouw staat haaks op de gewenste kwaliteit en het landelijke en open karakter wordt totaal teniet gedaan.
2. Door de realisering van meer woningen ontstaat er een compacte nieuwbouw waardoor de bouwmassa onaanvaardbaar toeneemt. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.
3. Aan de ontwikkeling kleven de nadelen: aantasting open karakter, verlies van uitzicht en toename van het autoverkeer;
4. Uitgerekend nu de economie weer aantrekt en verwacht mag worden dat daarmee de oorspronkelijke gewenste invulling met bedrijvigheid mogelijk wordt, wordt dit ingeruild voor woningbouw.
5. De verwachting is dat de tot op heden stagnerende kavelverkoop zich doorzet wanneer de woningen worden gerealiseerd. De vrees is dat deze bedrijfskavels ook worden benut voor woningbouw.
6. De gemeente moet deze woningen bouwen op meer geschikte locaties in de gemeente.

Beoordeling van de reactie

Aangepast plan

Naar aanleiding van de reacties tijdens de informatie-avond op 24 april is gekeken in welke mate aan

de gemaakte opmerkingen tegemoet gekomen kon worden. Dit heeft geleid tot een plan voor woningbouw met 2 rijen aaneengebouwde woningen in plaats van 3 rijen. Er kunnen zo wel minder woningen worden gebouwd. 14 Woningen in plaats van de oorspronkelijke 18 woningen. Op basis van dit gewijzigde plan wordt de ingediende reactie beoordeeld.

1. Het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek, 2^e herziening Hofland is vastgesteld voor de bedrijfszone Dubbelspoor en ligt zuidelijk van het dubbelspoor. In het beeld kwaliteitsplan is dit aangemerkt als zone 2.
De uitgangspunten van de gewenste architectonische kwaliteit en het open en landelijk karakter staan nog steeds overeind. De woningen zijn ontworpen en gesitueerd conform deze uitgangspunten.

Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen ten minste 9 meter moet zijn. De bedrijfsbebouwing mag gerekend vanaf 5 meter gerekend van de zijdelingse perceelsgrens 10 meter hoog zijn met een maximale goothoogte van 7 meter.

Het aangepaste woningbouwplan voorziet nu in 2 rijen bebouwing met daartussen een open ruimte van 10 meter breed als openbare groene ruimte. Achter elke rij woningen is een weg gesitueerd met daaraan gelegen parkeervakken. Hier ontstaat dan een open gebied van 11 meter aan weerszijde van de woonpercelen. Op deze woonpercelen hebben de woningen zelf hebben een diepte van bijna 9 meter met een tuin van 8,5 meter diep.

Hierdoor ontstaat er meer ruimte in dit deel van zone 2 tussen de bebouwing dan als dit door bedrijfsbebouwing overeenkomstig de 2^e herziening Hofland zou worden benut.

2. Door de nu voorgestelde woningbouw is er geen sprake van een compacte nieuwbouw die niet passend zou zijn. Integendeel, zoals eerder is aangegeven, biedt het woningbouwplan meer openheid. Zeker gezien vanuit de positie van de woningen van de omwonenden.

Voorbeeld van wat er op deze locatie aan bedrijfsbebouwing zou komen.

Het woningbouwplan voorziet in een kavelbreedte van 66 meter. Als deze ruimte voor bedrijfskavels wordt benut kan dit 3 bedrijfskavels opleveren van ieder 22 meter breed. Stel dat de bedrijfsbebouwing 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gerealiseerd kunnen er 3 gebouwen van 12 meter breed worden gebouwd en 10 meter hoog met goothoogte van 6 meter. De diepte wordt bepaald door de achterste perceelsgrens aan de kant van het spoor. Tussen de bedrijfsbebouwing blijft een onbebouwde strook van 10 meter over. Op deze strook zijn afscheidingen van 2 meter hoog toegestaan.

De aanblik die het woningbouwplan biedt is minder massaal. Namelijk 2 rijen bebouwing met breedte van 9 meter en een hoogte van 10,5 meter met een goothoogte van 6 meter. De diepte is gelijk aan de perceelsdiepte. De erfafscheidingen zijn mee-ontworpen en niet hoger dan bij bedrijfsbebouwing is toegestaan.

De groene openbare ruimte tussen de rij woningen is 10 meter. Achter de woningen onstaat er een gebied van 11 meter openheid. Immers de weg van 6 meter breed en het parkeergebied van 5 meter breed.

Zoals eerder is opgemerkt wordt het open karakter niet aangetast maar juist vergroot. Er is geen sprake van een groter verlies van uitzicht door omwonenden dan bij benutting van deze locatie voor bedrijfsbebouwing.

3. De tijdstippen en frequentie van autoverkeersbewegingen zullen inderdaad anders zijn dan bij de bedrijfsbebouwing. De autoverkeersbewegingen door de bewoners van de woonwijk sluiten aan bij de autoverkeersbewegingen van de huidige bewoners. Er is sprake van minder vrachtverkeer en meer autoverkeersbewegingen. De wegen in het plan zijn op beide verkeersvormen toegerust. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig bij de te bouwen woningen. Kortom er is geen negatief verkeerseffect nu er 14 woningen in plaats van 3 bedrijfsvestigingen mogelijk worden.
4. De keuze om de bedrijfskavels te benutten voor woningbouw is niet ingegeven uit het motief dat deze bedrijfskavels nog niet verkocht waren. Maar uit het feit dat er geen andere locatie voor de huurwoningen beschikbaar is. De nog te ontwikkelen nieuwe woonwijk Tuindersweijde biedt waarschijnlijk pas over 3 jaar woningbouwmogelijkheden. De grote vraag naar betaalbare huurwoningen noopt ons college om nu een andere locatie te benutten. De locatie aan het Dubbelspoor is daarbij passend. Het sluit aan op de woningbouw aan de noordzijde van het Dubbelspoor en Hofland. Het college houdt vast aan de gewenste invulling aan de noordzijde van Dubbelspoor met vrijstaande woningen en kiest daarom niet voor de noordzijde van Dubbelspoor. Dan blijft in Obdam alleen de zuidzijde van Dubbelspoor als mogelijkheid over.

Er blijven aan het Dubbelspoor nog voldoende bouw kavels voor bedrijvigheid over. De verwachting is dat het rustige tempo van vestiging van bedrijven zich voortzet.

5. Zoals aangegeven is de verwachting dat de verkoop van de bedrijfskavels zich in een rustig tempo voortzet. Er is geen reden om te verwachten dat de overgebleven bedrijfskavels over enkele jaren ook voor woningbouw moeten worden benut. Die nieuwe vraag naar huurwoningen kan dan immers worden opgevangen in de nieuwe woonwijk Tuindersweijde.
6. Zie s.v.p. de beantwoording onder 5.