

D17.012164

**Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Obdam – Hensbroek
3 herziening Hofland ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan**

Zienswijzen Reclamant 1 (gezamenlijke zienswijzen van 5 reclamanten).

1. De reden dat reclamanten hebben gekozen voor het plan Hofland als woonlocatie is (de uitstraling van een) landelijke, rustige omgeving met een open karakter. Het bouw van een grote hoeveelheid huurwoningen past niet bij dit karakter.
2. Met de voorgenomen wijziging wordt de wijk Hofland II een erg drukke wijk in plaats van een landelijke wijk met open karakter. Ter illustratie:
 - minimale kavelbreedte voor vrije sectorwoningen is 16 meter;
 - voor de 14 woningen is de totale kavelbreedte 66 meter bij hantering van de 16 meter zouden er maar 4 woningen kunnen worden gebouwd;
 - de rijwoningen worden met kopse kanten aan het Dubbelspoor geplaatst en dit wijkt af van straatgerichte gevels met een "dorps" karakter zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd;
3. De drukte en het geluid, met name in de avonden en weekenden, is bij de 14 woningen veel meer dan bij de voorgenomen bedrijvigheid. De grondprijzen voor de kavels en de minimale kavelgrootte hebben bij reclamanten de verwachting geschapt dat de rust en ruimte ook is gegarandeerd in de toekomst.

Beoordeling van de zienswijzen

1 en 2.

Het totale gebied Hofland kent een vermenging van bedrijvigheid en wonen. Die vermenging blijft in stand. Door de bouw van de huurwoningen verandert het karakter van de wijk niet. Er blijft ruimte voor bedrijvigheid en er blijft ruimte voor woningen.

Appellanten doen voorkomen alsof er sprake is van een bijzondere wijk met zeer veel openheid. Dit is niet het geval. De dichtheid van de woonbebouwing komt overeen met een gangbare woonwijk.

Aan het Hofland staan er 8 vrijstaande woningen. Die tuinen grenzen aan de woonstrook noordzijde Dubbelspoor. Daar kunnen woningen in de 2 onder 1 kapvariant worden gebouwd en vrijstaande woningen. Met ook de gebruikelijke kavelbreedten. Ter illustratie er zouden daar qua ruimte 14 2 onder 1 kapwoningen worden gebouwd. Tot op heden is één mogelijkheid voor 2 onder 1 kapwoningen benut.

Uit dat oogpunt, normale verdichting en normale woonwijk, is een invulling met 2 rijen woningen passend. Juist door de ligging met de kopse kant op het Dubbelspoor wordt bereikt dat het aanzicht vanaf het Dubbelspoor een open aanblik behoudt. Met deze rijwoningen blijft het een gangbare woonwijk.

3.

De grondprijs van de kavels in Hofland is marktconform. Zelfs lager dan in andere uitbreidingsplannen omdat – het is niet anders – deze wijk toch minder gewild is door o.a. de aanwezigheid van bedrijvigheid..

Zoals hiervoor is verduidelijkt, is het woongebied geheel vergelijkbaar met een gangbare woonwijk. In deze gangbare woonwijk is er natuurlijk al sprake van normale drukte overdag en in de avonden en weekenden. De bouw van 14 woningen maakt dit niet anders.

Overigens is het niet ongewoon dat bedrijvigheid ook deels in de avond en weekenden verkeer en drukte oplevert.

De ingebrachte zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze Reclamant 2, ProRail

1. Het is wenselijk om een trillingsonderzoek te doen om het aspect trillinghinder vanwege de afstand van de te bouwen woningen ten opzichte van het spoor.

Beoordeling van de zienswijze

Er is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Er wordt aan de wettelijke normen voldaan. De rapportage is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

Deze zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
