INGEKOMEN
31 JAN. 2024

College van B&W
Postbus 136
4100 AC CULEMBORG

Per aangetekende e-mail info@culemborg.nl

Dossiernummer: [redacted]	**Telefoon:**	**Datum**: 30 januari 2024
Behandeld door: [redacted]	**E-mail:** dossiergroep@das.nl vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel	**Fax:** [redacted]

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Woningbouw Honddijk Culemborg"

Geachte dames en heren,

Tot mij heeft zich gewend de [redacted] inzake het volgende.

Tot en met 1 februari a.s. ligt het ontwerp bestemmingsplan "Woningbouw Honddijk Culemborg' ter inzage. Met betrekking tot dit bestemmingsplan wil cliënt de volgende zienswijze indienen. Cliënt is woonachtig in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied.

[redacted] heeft vanaf zijn perceel rechtstreeks zicht op het plangebied. Zoals het plan nu voorligt komt dit plan het woongenot van [redacted] niet ten goede. Immers, ondanks correspondentie hierover met de gemeente ontbreekt op de verbeelding een groenstrook tussen de Wilgeboom en het plangebied.

Groenstrook
Voor cliënt is het van groot belang dat er een groenstrook tussen de Wilgeboom en het perceel van voormalig tuincentrum blijft bestaan. De huidige aanwezige strook is ongeveer 150 meter lang en ongeveer 1,5 meter breed.

Door de gemeente Culemborg is aan cliënt en andere omwonenden bevestigd dat de groenstrook in stand blijft en in eigendom blijft van de gemeente. Overigens ontbreekt ook een groenstrook aan de Kastanjeboom op de verbeelding.

Voor [redacted] is er alleen dan sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals vereist wanneer de groenstrook behouden blijft en verzoekt u ter zake dan ook een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Ontsluiting
Het bestemmingsplan voorziet verder onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Op de verbeelding behorende bij de stukken is namelijk te zien dat het verkeer via de Wilgeboom zal worden ontsloten. In de huidige situatie bereikt men het terrein van voormalig tuincentrum via de Honddijk en/of de hoek Wilgeboom en Kastanjeboom. Indien het plan en de huidige situatie in ogenschouw worden genomen, zou dat betekenen dat u de in- en uitrit ook kunt realiseren op een andere plek in het plan. Niet alleen de verkeersbestemming laat immers parkeren en ontsluitingswegen toe, maar ook de groenbestemming maakt in- en uitritten mogelijk voor langzaam verkeer.

Het lijkt er op dit moment op dat [redacted] geconfronteerd wordt met een groot aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende overlast. Hierbij moet gedacht worden aan het licht van de koplampen van auto's.

Cliënt verzoekt u dan ook uitdrukkelijk in het plan vast te leggen dat de in- en uitrit van het plan aan de noordzijde van het plan wordt gerealiseerd, zoals in de huidige situatie ook het geval is.

Parkeeroverlast
Een extra woonwijk zoals deze zal zorgen voor parkeeroverlast. Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van de nieuwbouwwoningen wordt deze overlast nog groter. Ook op dit punt verzoekt cliënt u een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

Verder dient in de planregels te worden opgenomen dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig dient te zijn of gerealiseerd dient te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Daarbij dient de Parkeernota 2020-2025 van de gemeente Culemborg in acht te worden genomen.

Afwijkende vorm woning/Privacy
Opmerkelijk is dat de eerste woning aan de Wilgeboom vanaf de Kastanjeboom qua vorm afwijkt van alle andere woningen in het plangebied. Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat de maximale bouwhoogte 9 meter is en de maximale goothoogte ook 9 meter is. Bovendien zijn er 3 verdiepingen toegestaan, terwijl de andere woningen in het plan bestaan uit 2 verdiepingen en een zolder met schuin dak waar hooguit een dakkapel of zolderraam zit.

Gelet hierop alsmede de situering is inkijk in de woning van [redacted] mogelijk. De inkijk maakt inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Bovendien wijkt de maximale goothoogte van deze woning af van de andere woningen in het plan, waarbij een maximale goothoogte van 6 meter geldt. Ook bij de bestaande woningen aan de Wilgeboom geldt een maximum goothoogte van 6 meter. De maximum goothoogte van de woning dient daarom te worden aangepast naar 6 meter, zodat deze beter in het straatbeeld past.

Verder is er bij deze woning sprake van een parkeerplaats opgenomen in de tuin. Deze is geprojecteerd op de plek waar nu de ingang is van het tuincentrum aan de Wilgenboom kant. Van gemeentezijde is aan cliënt en zijn buurman [redacted] toegezegd dat deze parkeerplaats geen doorgang zou vinden.

Vrij uitzicht

330-013

Verder zal door de bouw van de woningen, en zeker de afwijkende woning, welke hoger zal worden gebouwd, in vergelijking met de rest, het vrije uitzicht van cliënt verloren gaan richting de dijk zeker vanaf de eerste en tweede verdieping.
Overigens wil cliënt zeker met de gemeente meedenken over mogelijke oplossingen.

Verzoek

[redacted] verzoekt u dan ook om rekening te houden met deze zienswijze en deze over te nemen door het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In afwachting van uw berichten, teken ik,

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted]

330-013

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

A11CC - #X87OXOX#OO#OOOO#

330-024