ZIENSWIJZE op BESTEMMINGSPLAN Honddijk 11

NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON01

INGEKOMEN
31 JAN. 2024

Afzender:
[redacted]

TEKST betreft de gekopieerde tekst in de Toelichting van het bestemmingsplan
OPM is de afkorting voor opmerking of analyse

Vooraf

Participatie omwonenden

Ik wil aangeven dat de nieuwbouw nadrukkelijk invloed heeft op mijn woongenot. Momenteel kan ik vanuit de woonkamer de bomen van het Landgoed De Geer zien en de lucht daar boven en vanuit de eerste verdieping en de zolderverdieping ook de weilanden langs de Honddijk en de Lekdijk. Ik ben er echter van bewust dat woningbouw op het terrein van Van den Hurk in De Hond een logische oplossing is, ook in het kader van de woningnood , en dat aanvaard ik ook.

Wat mij echter heeft ergert tijdens de participatie, en daarom ben ik ook **echt ontevreden** over de participatie is dat elk voorstel van bewoners voor aanpassing van het plan door de gemeente en de ontwikkelaar als niet passend in de huidige tijd wordt verklaard. Nooit was er sprake van enige toenadering. Dus dat een oplossing die mijns inziens goed past bij de huidige bebouwing of bijzonder prettig is voor de huidige bewoners volgens de gemeente en de ontwikkelaar niet past in de stedenbouwkundige visie en sociale veiligheidsvisie van de jaren '20. Mijns inziens is dat onzin omdat De Hond een jaren '70 woonwijk is en omdat er dan geen gebruik wordt gemaakt van de sterke aspecten van de wijk De Hond en van de kennis van de bewoners van de wijk. De Hond is één van de wijken van de stad die door hun bewoners het meest wordt gewaardeerd. Dit geeft bij mij aan dat het woord "aansluiten", gebezigd in par 2.3, blz 18, niet bedoeld is om aandacht te hebben voor de (stedenbouwkundige en bouwkundige) kwaliteiten van De Hond maar om er voor te zorgen dat er geen ruimte onbenut blijft om woningen te realiseren. Met andere woorden liefst zoveel woningen als mogelijk is gezien het oppervlakte van het terrein.

Verder is het ook apart wat voor bewoners de nieuwe buurt volgens de gemeente en de ontwikkelaar zou kunnen aantrekken, namelijk starters en senioren.

Die voortdurende afwijzing van voorstellen van de bewoners duiden er ook op dat de gemeente en de ontwikkelaar teveel met één mond spreken en teveel op één stoel zitten. Je zou mogen verwachten dat de gemeente ook een eigen visie voor De Hond heeft en voor de rand van de stad. Maar blijkbaar is dat teveel gevraagd. Dat duidt er eveneens op dat de gemeente en de ontwikkelaar geen aandacht hebben voor mijn woongenot en dat ik aantasting daarvan maar voor lief moet nemen. dat vind ik een vreemde instelling, zeker voor een overheid want de overheid bestaat er dankzij én voor de burgers.

Waarborgen

De gemeente heeft op 9 juli 2020 met De wakende Hond afgesproken en schriftelijk vastgelegd dat in verband met de kwaaitaalvloeren van de woningen aan de Kastanjeboom er

ten behoeve van het bouwen niet geheid zal worden maar geboord. In het bestemmingsplan wordt over dergelijke afspraken met geen woord gerept. Dit betekent

1) dat in een bijlage bij het bestemmingsplan dit als nog moet worden opgenomen om misverstanden en claims na schade te vermijden
2) en dat voordat er werkzaamheden worden uitgevoerd de bouwkundige situatie van de panden rond Honddijk 11 wordt opgenomen.

Verder moeten er ook de volgende afspraken als bijlage(n) bij het bestemmingsplan worden gemaakt:

3) dat de aan- en afvoer van materialen zodanig gebeurt dat de overlast voor de omwonenden tot een minimum wordt beperkt door alleen de huidige toegangen van het tuincentrum te gebruiken,
4) dat de werktijden liggen tussen 7.00 en 18.00 uur en
5) dat het geluid van mechanische muziek tijdens het werken de 40dBa op de gevels van de huidige woningen niet overschrijdt.

Materiaal gebruik

Mijn vraag is

6) in hoeverre de ontwikkelaar Daelmans gebruik maakt van natuurlijke materialen, zoals hout, vlas en hennep in plaats van beton en staal.

Dit is gunstig in het kader van minder uitstoot van CO2 omdat in deze materialen CO2 zit opgesloten. Bovendien zijn dit hergroeibare en herbruikbare materialen. Beton en staal zijn eindige materialen en internationaal wordt er veel meer gebruikt dan de aarde kan produceren.

Inleiding

1.1 Algemeen

Blz 4

TEKST: De verplaatsing naar deze locatie heeft echter geen doorgang gevonden. Thans bestaat het voornemen het tuincentrum ter verplaatsen naar bedrijventerrein Pavijen, in het zuidwesten van Culemborg.

OPM 1: De werkelijkheid is dat er al lang geen sprake meer is van verplaatsen maar van opheffen van het tuincentrum. Om deze reden is mijn dringende verzoek:

7) Deze tekst aan te passen aan de werkelijkheid.

TEKST: Ter plaatse van het onderhavige plangebied aan de Honddijk 11 worden 45 eengezinswoningen gerealiseerd. Tevens worden twee bedrijfswoningen behorende bij het tuincentrum (Honddijk 9 en Wilgeboom 16) bestemd tot reguliere woningen.

OPM 2: In deze tekst en de volgende teksten ontbreekt wat er gebeurt met de grijze loods. Dit roept het volgende op:

8) Wat wordt beoogd voor de loods? Welke (bedrijfs)functie krijgt de loods en past die wel in woonwijk? Mijns inziens mag dat geen functie worden die veel verkeer of zwaar verkeer oproept of gevaar of geluidsoverlast oplevert voor de omwonenden.

2.1 Europees en Rijksbeleid

Blz 9

TEKST: Onderhavig plan: Eén van de uitgangspunten die in de NOVI zijn vastgelegd is de ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gezonde steden en te voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Met de realisering van 45 eengezinswoningen levert het onderhavige plan een bijdrage aan deze ambitie.

OPM 3: Uit de tekst wordt dat niet duidelijk gemaakt op welke wijze het plan voldoet aan het adagium gezonde stad. Dit roept het volgende op:

9) Wat zal uiteindelijk het aantal en het soort bomen zijn dat geplant zal gaan worden? Mijns inziens moet dat het oorspronkelijke geschetste aantal worden. Deze bomen moeten passen in het huidige en toekomstige klimaat in Nederland van de komende 50 jaar geschikt zijn voor de plaatselijk en regionaal aanwezige insecten.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Blz 15

TEKST: De woningen zijn levensloopbestendig en daardoor geschikt voor zowel starters als senioren.

OPM 4 : Gebruikelijk is dat het bij starters om huishoudens gaat die voor het eerst een eigen huur/koopwoning gaan bewonen. Vaak zijn dit huishoudens met minder financiële armslag. De grote vraag is dus of de huurwoningen voor hen bereikbaar zullen zijn. Mijn inschatting is dat dat het hooguit voor een zeer beperkte groep starters en mogelijk voor geen starters het geval zal zijn omdat het dure huurwoningen van zeker 1.200 tot 1.300 euro per maand zullen worden. En de koopwoningen aan de Honddijk zullen dat zeer waarschijnlijk helemaal niet zijn, omdat de koopprijzen naar alle waarschijnlijkheid zeker een 600.000 tot 700.000 euro zullen bedragen, Met ander woorden de opmerking dat de woningen geschikt zijn voor starters geeft een valse voorstelling van zaken en zal dus moeten worden aangepast. Dit roept de volgende vragen op:

10) Bent u het eens met mijn omschrijving van een starter?
11) Indien nee, zou u dat willen uitleggen?
12) Bent u het eens met mijn bovenstaande inschatting van zeer beperkte geschiktheid en zeer waarschijnlijk ongeschiktheid voor starters?
13) Indien nee, zou u dat willen uitleggen?

OPM 5: Gebruikelijk is dat een woning levensloopbestendig wordt beoordeeld als er sprake is van gelijkvloerse woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Gezien het plan om eengezinswoningen met 3 woonlagen te realiseren, zal er geen sprake van gelijkvloersheid zijn. Bij de koopwoningen zou dat misschien het geval kunnen zijn maar die zullen gezien de verwachte prijs voor veruit de meeste bewoners van De Hond onbereikbaar zijn. Dit roept het volgende op:

14) Bent u het eens met mijn omschrijving van levensloopbestendig?
15) Indien nee, zou u dat willen uitleggen?
16) Wat denkt u te doen om ze wel geschikt te maken voor senioren. Mijns inziens kan dat door de begane grond van 2 woningen samen te voegen en geschikt te maken voor senioren en door beide verdiepingen (of wel bovenwoningen) van elke in te richten voor mobiele bewoners, eventueel via samenvoeging van 2 woningen maar dat zal niet altijd nodig zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

Blz 18

TEKST: Stedenbouwkundige uitgangspunten: - aansluiten bij de bestaande bebouwing;

OPM 6: De gemeente gaat op verschillende punten mijns inziens in tegen haar eigen uitgangspunt om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De gemeente en de ontwikkelaar hanteren volgens eigen zeggen de huidige stedenbouwkundige ideeën van de jaren '20 en dus niet de oorspronkelijke ideeën uit de jaren '70. Daarmee gaat u in tegen het eigen uitgangspunt. Dat komt zeer vreemd over, zoals ik onder het kopje "Participatie omwonenden" ook al aangeef. Volgens mij bedoelen de gemeente en de ontwikkelaar dus niet dat de stedenbouwkundige en bouwkundige opzet moet rekening houden met de

opzet van De Hond maar dat er liefst zoveel woningen als mogelijk is gezien het oppervlakte van het terrein worden gerealiseerd.

Een alternatieve definitie van aansluiten zou kunnen zijn dat er niet teveel fysieke ruimte aanwezig mag zijn tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe. Dit zou wel een erg magere en nihilistische definitie zijn en een gemeente en een ontwikkelaar onwaardig. Ik ga hier niet van uit.

Op de onderwerpen steenkleur (A), woningbouw langs de rondweg (B) en bouwstijl (C) en (D) verkeersstromen zal ik het voorgaande nader toelichten.

A: Ten eerste is de overheersende steenkleur in De Hond duidelijk lichter dan de beoogde donkere kleur van de nieuwbouw en dus behoeft de kleurstelling aanpassing middels een veel lichtere en bij de wijk passende kleur. Er moet hierbij worden opgemerkt dat de kleurstelling in de Toelichting van het ontwerp bestemminsplan suggereert dat de steenkleur lichter is dan de donkere kleur die steeds aan de bestaande bewoners is voorgespiegeld, maar echter ook nog aan de donkere kant. Dit is een vreemde gang van zaken. Dit roept de volgende vraag op:

17) Wat is nu besloten over de kleur stenen?

Als u toch bij de donkere steenkleur blijft dan moet u wel beseffen dat dat een vreemd en vervreemdend beeld betekent op de Wilgeboom, een visuele versmalling in de rondweg. Dit roept bij mij het volgende op:

18) Wat is de reden waarom u in tegenstelling tot uw uitgangspunt van aansluiten bij de bestaande bebouwing toch voor een donkere steen opteert? Gezien de bestaande bouw dring ik er bij u op aan om toch een lichtere steenkleur te kiezen, een steenkleur die past bij de wijk.

B: Aan de rondweg van De Hond Beukeboom,-Wilgeboom-Noteboom-Eikeboom staan nergens rijtjeswoningen tegenover rijtjeswoningen en nergens langs de rondweg staan woningen zo dicht tegenover elkaar te staan zoals nu in het bestemmingsplan staat aangegeven. Daarmee sluit de nieuwbouw dus absoluut niet aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van De Hond, terwijl aansluiten wel het uitgangspunt is van het bestemmingsplan. Dat de gemeente en de ontwikkelaar deze ontwikkeling wel voorstaan is mij dus niet duidelijk. Mijn oproep is daarom:

19) Het realiseren van een woningtype op het terrein Honddijk 11 dat past bij de wijk. Uit de onderstaande beschrijving ziet u welke woningtypen wel langs de rondweg staan en dat is niet het door u beoogde type.
20) Wat vindt u van deze oplossing? Waarom zou deze oplossing niet haalbaar zijn want hij past wel.

Indien dit toch vanuit het gemeentebeleid en/of vanuit financieel oogpunt aantoonbaar niet haalbaar mocht zijn dan zou wat mij betreft een alternatieve kunnen zijn om:

21) de tuinen van de geplande eengezinswoningen te richten naar de rondweg. Een vergelijkbare situatie van tuinen (van woningen aan de Berkeboom en de Moerbeiboom) die grenzen aan de rondweg zie ik in de Noteboom. Een belangrijk aandachtspunt is dan wel dat er absoluut geen geluidsoverlast van de warmtepompen mag zijn voor de bestaande woningen aan de Wilgeboom. Dat zou kunnen door verplicht de warmtepompen te laten plaatsen in zogenaamde suskasten.

De jaren '70 stedenbouwkundige structuur van De Hond is als volgt:

De Hond wordt verkeerskundige ontsloten door een rondweg en die bestaat uit Beukeboom, Wilgeboom, Noteboom en Eikeboom tussen de Noteboom en de Beukeboom. Deze rondweg is, net als alle straten in de wijk een 30km-weg. Via de Beukeboom wordt De Hond de ontsloten naar de Weidsteeg, een 50km-weg, en via de Seringeboom op de Lange Dreef, een 30km-weg. Aan weerszijden van die rondweg tref ik de volgende situaties aan:

Beukeboom: tussen de Weidsteeg en de Eikeboom twee-onder-één-kapwoningen tegenover 6 rijtjeswoningen met drie ruime groenstroken en een vrijliggend fietspad en tussen de Eikeboom en de Kastanjeboom patiowoningen met zeker 3m diepe voortuinen tegenover een groot speelveld

Wilgeboom: tussen de Kastanjeboom en de Berkeboom 19 rijtjeswoningen (3 rijtjes) tegenover het tuincentrum en tussen de Berkeboom en Seringeboom vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen, deels geschakeld en met zeker 3m diepe voortuinen, tegenover elkaar

Noteboom: vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen, deels geschakeld via garages, en met zeker 3m diepe voortuinen tegenover elkaar en dezelfde woningtypen als hiervoor genoemd tegenover achtertuinen.

Eikeboom: twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld, tegenover groen (speelvelden/park).

Het realiseren van één van deze voorbeelden langs de rondweg heeft ook als voordeel dat het de parkeerdruk in de Wilgeboom niet of nauwelijks zal worden verhoogd omdat er of op eigen terrein kan worden geparkeerd of bij de oplossing met de achtertuinen dat de nieuwe bewoners eerder geneigd zullen zijn in het buurtje, vooral op het parkeerhof, te gaan parkeren. Dan ligt de parkeerplaats namelijk dicht bij de voordeur en dicht bij het zitgedeelte van de woonkamer. Een nadere toelichting hierop treft u aan bij OPM 8.

C: Als ik de huidige bouw in De Hond bekijk dan zie ik woningen met de volgende typen aan daken. Vrijwel overal staan woningen met zadeldaken en verder staan er een paar woningen met puntdaken (Berkeboom), een paar woningen met half platte daken (een schuin deel met enkele rijen dakpannen en verder een plat dak) en een dertigtal patiowoningen met zadeldaken en met een verbonden achterbouw met platte daken (tussen de Kastanjeboom en de Eikeboom). De paar woningen met halfplatte daken zijn 2 woonlagen hoog. In het nieuwe buurtje zal het gaan om 31 woningen met zadeldaken en 14 woningen met platte daken. Van die woningen met platte daken worden er 13 gesitueerd aan de Honddijk en 1 op de hoek Kastanjeboom-Wilgeboom. De nieuwe woningen met platte daken aan de Honddijk tellen 2 woonlagen en die op de hoek 3 woonlagen. Een en ander betekent dat de 14 woningen met platte daken nadrukkelijk afwijken van de rest van de Honddijk en van De Hond en dus niet aansluiten bij De Hond. Daar komt ook nog bij dat de woning op de hoek een te massief front vormt naar de Wilgeboom en daarom helemaal niet aansluit bij de straat. Dit roept dan ook de vraag op:

22) Waarom gaat u niet een passend woningtype, zowel in relatie tot de huidige woningen aan de Honddijk en aan de Wilgeboom, realiseren?

De juiste oplossing is dus dat

23) deze woningen ook een zadeldak krijgen; aan de Honddijk eventueel maar liever niet toch een plat dak maar met eerst een aantal rijen schuin gelegen dakpannen.

Verder valt op dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen 10m is terwijl die van de huidige bouw in De Hond 9m is. De uitzonderingen bij de nieuwbouw zijn de woningen aan de Honddijk met maximaal 6m en de woning op de hoek Kastanjeboom-Wilgeboom,

een woning met een plat dak en met 3 woonlagen, met maximaal 9m. Dit roept de volgende vraag op:

24) Waarom u niet een bij De Hond passend bouwhoogte, nl 9m, gaat realiseren. Nieuwe voorschriften of duurzaamheidseisen kunnen geen reden zijn.

De juiste oplossing is dat

25) Alle nieuwe woningen een maximale bouwhoogte krijgen van 9m.

Gezien plafondhoogtes en de vloerdiktes in het Bouwbesluit 2012 moet dat geen probleem vormen.

D: De gemeente en de ontwikkelaar opteren voor de ontsluiting van de woningen op het terrein voor een éénrichtingsweg met een toegang vanaf de Wilgeboom tegenover Wilgeboom 55 en een uitgang op de Wilgeboom tegenover Wilgeboom 35. Een beter alternatief is en die strookt met de huidige situatie

26) is het maken van een ingang aan de Wilgeboom op de geplande locatie en van een uitgang aan de Honddijkkant op de plek aan de kant van de grijze loods en waar nu een wadi met voet- en fietspad is gepland. Eventueel kunt aan de Honddijkkant, gelijk de huidige situatie een in- en uitgang scheppen.

De huidige locaties van de in- en uitgangen functioneren al vele jaren naar genoegen van het tuincentrum, van de bezoekers van het tuincentrum en van de huidige bewoners. Bovendien voorkomt mijn oplossing lichtoverlast door auto's op de bewoners van Wilgeboom 35. Immers als het kan, en dat kan het, moeten we verkeersoverlast vermijden. Een en ander betekent in ieder geval dat de verkeersdruk op de Wilgeboom, Beukeboom en Honddijk niet verhoogd zullen worden gezien het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Naar aanleiding hiervan is mijn vraag:

27) Wat vindt u van deze oplossing als alternatief voor de geplande oplossing en wat zijn daarbij uw argumenten?

Voor het parkeren aan de Wilgeboom zal het effect echter maar beperkt zijn omdat de bewoners van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom, inclusief die van de eindwoningen langs de huidig ingetekende in- en uitrit aan de Wilgeboomkant, toch, zoals bij OPM 8 wordt geschetst, sterk de neiging zullen hebben om aan de Wilgeboom te gaan parkeren. De reden is dat de voordeuren grenzen aan de Wilgeboom. Wil je de verwachte parkeerproblematiek ECHT serieus aanpakken, onafhankelijk van de situering van de in- en uitrit, dan moeten de nieuwe woningen aan de Wilgeboom worden omgedraaid. Dus met de voordeuren naar het parkeerhof (zie OPM 8). Voor de genoemde eindwoningen zal het weinig effect hebben.

4 Planbeschrijving

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Blz 25

TEKST: Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven:

OPM 7: Als ik deze afbeelding, in de correspondentie tijdens de "participatie" plankaart genoemd, vergelijk met eerdere plankaarten (mei 2021 en mei 2022) dan valt mij op dat het aantal bomen steeds minder wordt. In de plankaart van 2021 tel ik 50 bomen, exclusief de bomen die in de voortuinen van de woningen aan de Honddijk (staan op particuliere grond). In de plankaart van 2022 tel ik nog maar 30 bomen, of wel 20 minder, en in de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan (dec 2023) nog maar 21 bomen, of wel nog eens 9 minder of wel uiteindelijk nog niet eens de helft van de oorspronkelijke plannen. Gezien het beperkt aantal ingeplande bomen heb ik sterk de indruk dat het uitgangspunt van een gezonde en duurzame stad, zeker wat betreft het scheppen van voldoende

schaduw en daarmee lagere temperaturen, niet zal worden gehaald. Een uitbreiding van het aantal bomen tot het oorspronkelijke aantal zal noodzakelijk zijn om het uitgangspunt van een gezonde (ook voor planten en dieren) en duurzame stad te halen. Dit roept het volgende op:

28) Kunt u uitleggen waarom het aantal bomen slechts 21 wordt i.p.v. de oorspronkelijke 50 en daarmee ingaat tegen uw oorspronkelijke plannen?

Dit roept ook het volgende op:

29) Wat zou de dakbedekking van de woningen met de platte daken zijn? Logisch zou een groen dak zijn.

TEKST: Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven:

OPM 8: In de afbeelding mis ik korte doorsteken/achterpaden achter de nieuwe woningen aan de Wilgeboom van de in- en de uitrit naar het parkeerterrein midden in het buurtje. Ik voorzie namelijk dat vanwege het wekelijks legen van afvalcontainers langs de Wilgeboom (nu al zo'n 20 containers per week, straks 50), er op de Wilgeboom te zijner tijd (na regelmatige klachten vanwege het niet legen van de containers als gevolg van de geparkeerde auto's) een eenzijdig parkeerverbod zal komen en dat de huidige bewoners dan regelmatig genoodzaakt zullen zijn om hun auto op het grotere parkeerterrein in het buurtje te plaatsen. Op zich is dat niet onlogisch en hoeft het ook geen probleem te zijn mits de loopafstanden naar het parkeerterrein in het midden van het buurtje worden beperkt. Dat beperken kan door het maken van die doorsteek. Mijns inziens is het een noodzakelijke en ook sympathieke aanpassing ten behoeve van de huidige bewoners. Dit roept het volgende op:

30) Waarom realiseert u geen doorsteek achter de nieuwe woningen aan de Wilgeboom langs tussen het parkeerhof en de inrit en de uitrit van het buurtje? Dit zou een goede geste jegens de huidige bewoners van de Wilgeboom zijn en zeker voor de wat oudere bewoners.

De reden van dit zeer dringende verzoek is dat ik weet dat de gemeente en de ontwikkelaar een andere kijk hebben op de mogelijke parkeren in de Wilgeboom, een kijk die onvoldoende geworteld is in de hedendaagse praktijk en in wetenschappelijk onderzoek. De gemeente en de ontwikkelaar verwachten dat de nieuwe bewoners hun auto netjes op het parkeerterrein midden in het buurtje zullen parkeren. De praktijk en onderzoeken wijzen echter anders uit en stroken met mijn visie en dus met de noodzaak van de genoemde doorsteken. Bij voorkeur parkeert men de auto het liefst bij de voordeur in verband met meer zicht op de auto. In het Tijdschrift Vervoerwetenschap (jaargang 56, nr 5-8-2020, pg 49-65) staat in de samenvatting dat bewoners bij voorkeur hun auto dicht, ongeveer 50m, bij de woning parkeren en zicht er op hebben en in een artikel in de NRC (18-2-2022) staat dat mensen streven naar het plaatsen van een auto op 10 stappen van de bank. Voortuinparkeren is dan een aantrekkelijk alternatief voor wie geen garage of oprit op eigen terrein heeft. Ook in de wijk Voorkoop zie ik dat verschillende voortuinen zijn bestraat ten behoeve van de auto.

Dergelijke doorsteken vindt de gemeente vanuit sociale veiligheid niet wenselijk. Sociale veiligheid is inderdaad een goed streven maar ik krijg sterk de indruk van een dwingend moeten zonder de hiervoor genoemde effecten op huidige bewoners na te gaan of in te voelen. Ik heb de indruk dat sociale veiligheid er met de haren wordt bij gesleept, zeker als ik de (nieuwste) nieuwbouw in Culemborg bekijk. Daar wordt die opzet van sociale veiligheid ook niet altijd consequent doorgevoerd. Met andere woorden ook dit vormt geen pijnpunt voor het realiseren van de genoemde doorsteken.

Een alternatief, zoals bij OPM 6B ook al is aangegeven, zou kunnen zijn om de uitrit, eventueel te combineren met een inrit, van het buurtje te verplaatsen van de Wilgeboom (tegenover nr 35) naar de Honddijk en om de tuinen van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom te situeren naar de Wilgeboom. Daarmee wordt de kans dat, zoals eigenlijk door de gemeente en de ontwikkelaar wordt verondersteld, de bewoners van deze woningen hun auto's zullen parkeren op het parkeerhof fors vergroot. Echter ook dan is een doorsteek, maar nu langs de voorkant van de woningen en niet de achterkant, een zeer prettige geste aan de huidige bewoners, mochten zij toch gedwongen worden elders te parkeren. Mijn voorstel is dus:

31) Het verplaatsen van de uitrit van het buurtje naar de Honddijk (gecombineerd eventueel met een inrit) en bij voorkeur gecombineerd met het situeren van de tuinen van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom naar de Wilgeboom.
32) Een eventuele andere optie, zij het minder voor de hand liggend maar wel nodig als de verplaatsing van de in/uitritten niet doorgaat, is om alleen de tuinen van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom te situeren naar de Wilgeboom.
33) Wat is uw mening hieromtrent? Bent u het met mij eens met mijn voorstel om de in- en uitrit van het buurtje te verplaatsen naar de Honddijk en de hoek Wilgeboom-Kastanjeboom en/of om de tuinen van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom te situeren naar de Wilgeboom? En zo nee waarom niet?

Blz 26-27
TEKST: Het gaat om de 4 afbeeldingen op bladzijden 26 en 27.
OPM 9: In deze 4 afbeeldingen en in die op blz 25 valt mij op dat de huidige groenstrook langs de Wilgeboom ontbreekt terwijl die aan de Kastanjeboom wel wordt weergegeven. Dit roept bij mij het volgende op:

34) Is de gemeente wel van plan de huidige groenstrook aan de Wilgeboom te realiseren?

Mijns inziens moet dat wel gebeuren omdat dat door de gemeente aan de huidige bewoners van de Wilgeboom is toegezegd. Daarom heb ik aan de gemeente het volgende dringende verzoek:

35) om in tekst en in afbeeldingen in het bestemmingsplan aan te geven dat de groenstrook, eigendom van de gemeente, gehandhaafd blijft. In overleg met de bewoners wordt de precieze situering bepaald. Uiteraard wordt het beheer van deze groenstrook door de gemeente uitgevoerd en niet, zoals wel eens is gesuggereerd, door de ontwikkelaar. De grond is immers gemeentegrond.

Daar komt nog eens bij dat op de informatiebijeenkomst van 27-11-2023 ook een bestemmingsplankaart getoond met de bestemmingen wonen, groen en verkeer en met de bouwvlakken en de bouw/nokhoogtes aangegeven. Op deze plankaart staan aan de Wilgeboomkant tussen de straat Wilgeboom en de stippellijn van het plangebied 2 lijnen. Deze lijnen geven duidelijk de grenzen van het voetpad/trottoir en van de gemeentelijke groenstrook aan. Dit betekent mijns inziens het volgende:

36) Om de door mij als bestemmingsplankaart aangeduide kaart op te nemen in de Toelichting en op die kaart expliciet de groenstroken langs de Kastanjeboom en de Wilgeboom zijn aangegeven. Dit voorkomt onduidelijkheid ten aanzien van de aanwezigheid van de Wilgeboomgroenstrook.
37) Bent u het hiermee eens? En zo nee waarom niet?

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Blz 30

TEKST: In de toekomstige situatie neemt de verhardingsoppervlakte af met circa 34 %. Het huidige waterbassin dat zich ten noordoosten van het plangebied bevindt blijft gehandhaafd, waardoor er voldoende bergingscapaciteit beschikbaar is.

OPM 10: In de tuinen wordt als percentage verharding 35% gehouden. Als het percentage 100% komt het totaal verharde oppervlak op 10.489m2 en dat is net iets minder dan het verharde oppervlak van het huidige tuincentrum. Mijn vraag is daarom

38) wat onder het percentage verhardingsoppervlak wordt begrepen. Horen daar de schuurtjes en de tegelpaden van huis naar schuurtje ook bij?

OPM 11: Wat betreft de wateropvang zou een volledige betegeling momenteel geen probleem zijn maar mogelijk in de toekomst wel. Wat betreft de voortuinen is dat betegelen op korte termijn een zeer goed denkbaar scenario omdat deze tuinen een zeer beperkt oppervlak hebben. Dit roept de volgende vragen op:

39) Hoe kijken gemeente en ontwikkelaar aan tegen het volledig betegelen van de tuinen, zowel wat betreft nu als wat betreft de komende 50 jaren?
40) Moet om wateroverlast in de komende jaren te voorkomen in het bestemmingsplan en in het contract met de ontwikkelaar het niet mogen betegelen van de tuinen niet worden vastgelegd? Zo nee waarom niet?

5.2 Ecologie en stikstof

TEKST: Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

OPM 12: Ik kan mij indenken dat deze conclusie juist is. Maar ik vraag mij wel af

41) in hoeverre bij de inrichting rekening wordt gehouden met het bieden van nestgelegenheden en voedselmogelijkheden van bv vogels en vleermuizen en met geschikte beplanting voor lokaal en regionaal aanwezige insecten en andere diergroepen. Zie ook mijn vraag 8 bij blz 9, bomen.
42) En moet een en ander betekenen dat gemeente en ontwikkelaar contractueel vastleggen dat er voldoende nestgelegenheden en voedselmogelijkheden worden gerealiseerd. Of is of wordt dat al vastgelegd? Zo nee waarom niet?

5.3 Geluid

TEKST: Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; voor het aspect geluid wordt het plan hierom inpasbaar geacht.

OPM 13: Ik kan mij indenken dat deze conclusie juist is. Maar ik vraag mij wel af

43) in hoeverre bij de inrichting rekening wordt gehouden met de geluidseffecten van het bouwen op de bewoners in de directe omgeving en van de aan te brengen warmtepompen voor de verwarming. Is dat het geval? En zo nee waarom niet?

Mijns inziens is dat dringend noodzakelijk. Uiteraard geldt de laatste opmerking ook voor de toekomstige bewoners van het buurtje. (Zie ook OPM 6, punt/vraag 18.)

5.4 Bodem

Blz 33

TEKST: Uit de analyseresultaten van voornoemd grondmengmonster blijkt dat diverse concentraties zware metalen (koper, lood en kwik), PCB en OCB de achtergrondwaarden overschrijden.

OPM 14: Er wordt niet over interventiewaarden gesproken, alleen over overschrijden van achtergrondwaarden. Daarom vraag ik mij af

44) in hoeverre er een probleem speelt voor de nieuwe bewoners van het buurtje, bv wat het graven in de grond en het telen van groenten,

45) en in hoeverre dit ook speelt in de directe omgeving van het tuincentrum want in De Hond waren tot de bouw van woningen veel boomgaarden?

Blz 34
TEKST: Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond van dit gedeelte als klasse 'niet toepasbare grond' bestempeld worden (lees: de grond is niet sterk verontreinigd).

OPM 15: Op internet (https://www.bing.com/search?pglt=41&q=niet+toepasbare+grond&cvid=a6492403571a46d4bb39c5126518ccfd&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBBzkyNWowajGoAgCwAgA&FORM=ANSPA1&PC=U531, onder de kop GrondbankGMG) lees ik het volgende: "**Niet Toepasbare grond** en baggerspecie is dermate vervuild dat dat **niet** hergebruikt mag worden." Deze zin geeft aan dat je die grond niet kan gebruiken en dat klinkt anders dan zoals in de tekst staat niet sterk verontreinigd. Daarom heb ik de volgende vraag:

46) Kan in de Toelichting bij het bestemmingsplan een en ander hierover worden uitgelegd en toegelicht? Zo nee waarom niet?

5.7 Archeologie
Blz 39
TEKST: Het archeologisch onderzoek zal derhalve in een later stadium uitgevoerd worden. Een archeologisch Programma van Eisen is reeds opgesteld.

OPM 16: Dit roept bij mij de volgende vraag op:

47) Wat is de planning van het onderzoek, wat is de inhoud van het Programma van Eisen en wat betekent het voor planprocedure van het bestemmingsplan?

Naar aanleiding van deze vraag verzoek ik u dringend

48) om deze antwoorden toe te voegen aan de Toelichting op het bestemmingsplan opdat de omwonenden daarvan kennis kunnen nemen en opdat de omwonenden dan voldoende tijd (6 weken) krijgen om te kunnen reageren.
49) Een en ander betekent dat de omwonenden tijdig op de hoogte worden gebracht van het beschikbaar zijn van de informatie. Wat is uw mening? En indien waarom wil u dat niet?

Feitelijk betekent dit dat het bestemmingsplan pas daarna voor beoordeling naar de gemeenteraad kan worden verzonden.

6 Het bestemmingsplan
6.2 Juridische planopzet
Blz 43
TEKST: Artikel 4: enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

OPM 17: Het is apart dat de bestemming verkeer wordt gecombineerd met verblijfsgebied omdat gebieden waar het verkeer overheerst niet als prettig verblijfsgebied wordt ervaren. Daar komt bij dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de rijweg en de groenvoorziening terwijl de breedte van beide functies essentieel zijn voor de beleving van de woonomgeving door de bewoners. In Culemborg is het helaas een gebruikelijke manier van bestemmen maar elders vaak niet. Maar vraag is daarom

50) wat voor u de redenen zijn om beide functies te combineren.

Vanwege de duidelijkheid voor toekomstige bewoners welk deel van de bestemming tot het verblijfsgebied (trottoir en groen) behoort is mijn dringende verzoek

51) om beide functies toch te scheiden en om dit ook als zodanig aan te geven in het bestemmingsplan. Wat zou voor de redenen zijn om de niet te doen?



ter attentie van Gemeente Culemborg

betreft

Zienswijze bestemmingsplan Honddijk II

31 JAN 2024