# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Onderwerp: | Vaststellen bestemmingsplan Honddijk 4-4a |
| Portefeuillehouder: | M. Wichgers |
| Datum college besluit: | 15 juni 2021 |
| Behandelend ambtenaar: | Roest - Bragt, Eline |
| Registratienummer: | GZDGCB85565/95030 |

**Inleiding:**

Op dit moment is aan de Honddijk 4-4a een woning aanwezig met bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing is in gebruik voor opslag voor het tegenovergelegen tuincentrum. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen worden beëindigd waardoor de bedrijfsbebouwing leeg komt te staan. Om verdere achteruitgang van de locatie te voorkomen, heeft de eigenaar in juli 2017 een verzoek ingediend om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor 2 woningen terug te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk

Er wordt 1 bestaande woning gesloopt en herbouwd op een andere locatie op het perceel. Daarnaast wordt er in totaal 1.200m2 aan bedrijfsbebouwing gesloopt, wat conform het VAB-beleid 1 extra te bouwen woning rechtvaardigt. De nieuwbouw moet qua aard en schaal passen binnen de bestaande omgeving: nieuwbouw die groter is, zou buiten verhouding zijn. Dit wordt bepaald door de ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuur historische kwaliteiten van de locatie. Er is een erfadvies opgesteld om dit te onderzoeken, wat is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit erfadvies dient als basis voor de plaats, inhoud en grootte van de bebouwing wat verder is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er onderzocht of er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a’ heeft van 25 november 2020 tot en met 6 januari 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a’. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

**Argumenten:**

*1.1. De ontwikkeling is een kwaliteitsimpuls voor de omgeving*

Momenteel is op aan de Honddijk 4-4a een woning met bijbehorende loodsen aanwezig in slechte staat. Door verhuizing van het tuincentrum naar Pavijen komen de loodsen leeg te staan. Met dit plan wordt er een kwaliteitsslag gemaakt in de omgeving: in totaal wordt er 2.160m2 aan verhard oppervlakte van het plangebied verwijderd, waaronder 1.200m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing. Hiervoor in de plaats komen 2 woningen met bijgebouwen, passend in de omgeving en bij het Culemborgse landschap. Er is sprake van een afname van ca. 1000m2 aan verhard oppervlakte in de nieuwe situatie. Dit draagt bij aan de versterking van het landelijke karakter van de omgeving en daarmee aan het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens wordt er met de sloop van de agrarische bebouwing en de nieuwbouw ongewenste leegstand vermeden.

*1.2. Toevoeging woning*

Met de realisatie van dit plan wordt een bedrijfslocatie gesaneerd en komt daar een woning voor terug. Deze woning is een positieve aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de inkrimping van de bestaande woningbehoefte.

Wat betreft de duurzaamheid van de woningen: de woningen worden gasloos uitgevoerd en zullen voldoen een de eisen vanuit het Bouwbesluit 2021. Een van die eisen is dat voldaan moet worden aan de BENG-normen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen).

**Kanttekeningen:**

Naast de positieve effecten zijn er ook kanttekeningen te plaatsen bij dit bestemmingsplan:

*1.1 Bodem*

Op locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat deze geschikt is voor de functie 'wonen'. In de bovengrond is een sterke PAK-verontreiniging aangetroffen. Hier is nader onderzoek naar uitgevoerd. Gebleken is dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Voor aanvang van de bouw zal dus een sanering moeten plaatsvinden volgens het bij het bestemmingsplan gevoegde plan van aanpak. Mits de sanering zal worden uitgevoerd volgens protocol, zal de kwaliteit van de bodem geen belemmering volgen voor de uitvoer van het project.

*1.2. Flora en fauna*

In het nader onderzoek naar de flora en fauna in het plangebied is een nestlocatie gevonden van de kerkuil. De nestlocatie is gelegen in de nog te slopen agrarische bebouwing. Dit betekent dat er een ontheffing van de wet natuurbescherming noodzakelijk is. Op 21 december 2020 heeft de provincie Gelderland de noodzakelijke ontheffing voor de wet Natuurbescherming voor het onderhavige plan verleend. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De ontheffing gaat in op voorschriften en maatregelen ter instandhouding van de kerkuil, die in acht moet worden genomen voordat de bebouwing gesloopt mag worden.

*1.4 Ingediende zienswijze*

Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het onderhavige plan wordt gewaardeerd vanwege de kwaliteitsverbetering voor het betreffende gebied, toch zijn er een aantal punten die volgens de zienswijze verbeterd kunnen worden. Deze punten en een reactie hierop zijn opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze.

**Kosten, Baten, Dekking:**

De ambtelijk besteedde uren voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verhaald op initiatiefnemer middels de legesverordening. Omdat het kostenverhaal hierdoor anders is verzekerd, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

**Personele en/of Juridische gevolgen:**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. De verwachting is dat de indiener van de zienswijze niet in beroep zal gaan tegen het bestemmingsplan.

**Communicatie en Burgerparticipatie:**

De initiatiefnemer heeft het plan met de buurt overlegd. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het onderliggende plan voortgevloeid.

De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de communicatie richting de omwonende wat betreft het vaststellen van het bestemmingsplan.
Tevens zal de vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant, Culemborgse Courant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

---

**Bijlagen:**

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Honddijk 4 4a (GZDGCB85565/163529)
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Honddijk 4 4a (GZDGCB85565/163528)
3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Honddijk 4 4a (GZDGCB85565/163530)
4. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Honddijk 4-4a (GZDGCB85565/180267)
5. Nota van beantwoording zienswijzen (GZDGCB85565/163527)

---

**Raadsbesluit**

---

Registratienummer: GZDGCB85565/95030

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. het bestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a’ met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPHonddijk4a-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. de bij het bestemmingsplan behorende nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien het kostenverhaal anderszinds verzekerd is.

---

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 23 september 2021.

| | |
|---|---|
| De griffier | De voorzitter |
| A.N. van Aarsen | G. van Grootheest |