Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a, Culemborg’

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a, Culemborg’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 november 2020 tot en met 7 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen van Stichting De Wakende Hond.

De stichting is blij met het initiatief. Sloop en nieuwbouw zal een enorme verbetering van dit perceel aan de Honddijk betekenen. De stichting bepleit echter om het ontwerp op een aantal punten aan te passen.

In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat de reactie samengevat is weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld; bij de beantwoording is de volledige reactie betrokken.

2 Zienswijze

2.1 Zienswijze Stichting De Wakende Hond

1. *In de Cultuurhistorische Waardenkaart staat voor de polder De Geeren en voor de Honddijk een waardering aangegeven. Omliggende gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden- Landschap 1’. Dit houdt in dat het beleid gericht is op behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De landschappelijke waarde van het gebied ligt in het deels open en deels besloten karakter: agrarisch gebruik (graslanden en boomgaarden) en de (agrarische) lintbebouwing langs de Oudaseweg en de Honddijk met doorzichten tussen de erven naar het achterliggende landschap.*

   Ontwikkelingen langs de Honddijk is het uitgangspunt dat het contrast tussen stad en land in stand blijft of versterkt wordt. De open ruimtes tussen de erven zijn een belangrijk onderdeel van het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van de Honddijk. De stichting ziet graag de lengterichting van het perceel als hoofdrichting aangehouden. Ook bepleit de stichting de doorzichten aan weerzijde van het perceel open te houden.

Om recht te doen aan de kwaliteiten van het landschap en het cultuurhistorische karakter van de Honddijk is de ervenconsulent van Gelders Genootschap om onafhankelijk advies gevraagd. Er is een erfadvies opgesteld, waarin het huidige perceel en het landschap is geanalyseerd. Daarnaast zijn in het advies uitgangspunten voor de ontwikkeling opgenomen. In het erfadvies zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen: behoud doorzichten naar het landschap en de karakteristieke indeling van het erf. Deze uitgangspunten zijn doorvertaald in het bestemmingsplan ‘Honddijk 4-4a, Culemborg’.

Uit het advies blijkt dat ook in de toekomstige situatie langs het erf de doorgezichten naar het achterliggende landschap behouden blijven. Het wordt smaller, maar behoud voldoende maat. Ook de huidige lengterichting van het perceel blijft behouden door de situering van de woningen en bijgebouwen. De lengte van het perceel zal afnemen, doordat de toekomstige bebouwing minder ver op het perceel gebouwd worden dan de huidige schuren.

2. *De nieuwe hoofdwoning komt volledig naast het huidige woonhuis te staan, in het doorzicht aan de westzijde van het erf. Hierdoor wordt het doorzicht gehalveerd. Tevens worden er ook bomen geplant in dit doorzicht.*

   Door het herschikken van het bouwvolume van het hoofdhuis wordt er geen recht gedaan aan het streven de nieuwbouw mooi in te passen in het landelijke karakter. De stichting geeft aan dat met de huidige opzet het bebouwingslint langs de Honddijk juist verdicht wordt en de overgang naar het landelijk gebied verkleind. Terwijl in het erfadvies wordt aangegeven dat het belangrijk is dat dit doorzicht in stand blijft en voldoende maat houdt.

   De stichting ziet het plan graag compacter en of verschuiving van de volumes naar het oosten, waarmee het doorzicht zoveel mogelijk open gehouden wordt. Streven is een landschappelijke inrichting waarbij de overgang van het stedelijk gebied sterker is als het doorzicht groter blijft.

Uit het erfadvies van het Geldersch Genootschap blijkt dat het doorzicht smaller wordt, maar dat er voldoende maat blijft. De bomen worden nagenoeg geheel achter de nieuwe hoofdwoning gesitueerd. In totaal blijft minimaal 11 meter doorzicht behouden tussen het perceel Honddijk 4-4a en Honddijk 2a. Deze gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschap 1'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. Hiermee blijft het doorzicht in voldoende mate behouden.

3. *De nieuwe bijwoning staat achter op het te bebouwen perceel gesitueerd met het woongedeelte naar het oosten gericht. De stichting geeft aan dat het gebruikelijk is dat woningen aan wegen met een landelijk karakter meer nabij de weg zijn gesitueerd. Daarnaast ziet de stichting graag dat het woongedeelte op de weg (westen) is gericht.*

De tweede woning komt op het achtererf en is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdwoning. Door deze indeling ontstaat een duidelijke hiërarchie op het erf, namelijk de hoofdwoning georiënteerd op de Honddijk en de tweede woning meer achter op het erf. Indien de tweede woning aan en naar de Honddijk gesitueerd wordt is geen sprake meer van een duidelijke hiërarchie tussen deze twee woningen.

4. *De stichting ziet graag de huidige magnolia en 3 walnootbomen in het ontwerp ingepast.*

In de toekomstige situatie zal het erf een gewijzigde invulling krijgen. De bestaande bebouwing wordt geamoveerd en de nieuwe bebouwing wordt grotendeels op een andere locatie teruggebouwd. Zo wordt ook de entree van het erf verplaatst om een duidelijke gezamenlijke hoofdentree te realiseren. Door de gewijzigde invulling van het perceel worden de bestaande bomen en struiken grotendeels verwijderd, zo ook de magnolia en walnootbomen. Om het perceel in de toekomstige situatie ook van landschappelijke kenmerken (bomen en struiken) te voorzien is de landschappelijke inpassing van het perceel d.m.v. een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Hiermee blijft in de toekomstige situatie ook de landschappelijke inpassing van het perceel geborgd.

5. *De stichting geeft aan dat een wettelijk noodzakelijke archeologische bijlage ontbreekt. De stichting ziet graag een beoordeling van de archeologische waarden van het terrein.*

Op 19 december 2019 is door de gemeenteraad van Culemborg het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is een doorvertaling van de geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingenkaart 2017 met bijbehorende bijlagen. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan gelegen binnen de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' . Voor deze gronden geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek

bij initiatieven waar minder dan 1.000 m^2 en 30 cm diep wordt gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling beslaat een kleiner oppervlakte dan de hiervoor genoemde ondergrens.

Conform het beleid is geen archeologisch onderzoek benodigd. In het bestemmingsplan 'Honddijk 4-4a, Culemborg' wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opnieuw opgenomen. Toekomstige initiatieven dienen dan weer aan deze regels getoetst te worden. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied ook in de toekomst voldoende beschermd.

6. *De stichting ziet graag de achterste rooilijn geborgd tot waar de woningen/schuren mogen reiken richting de weilanden. De stichting stelt daarnaast de vraag tot hoe diep er gebouwd mag worden richting de weilanden. De voorkeur van de stichting gaat uit dat de bebouwingsgrens in vergelijking tot de huidige situatie meer richting de Honddijk wordt gelegd.*

In het bestemmingsplan 'Honddijk 4-4a, Culemborg' is ter plaatse van het erf de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen deze twee bouwvlakken moeten de twee woningen gerealiseerd worden. De bijgebouwen mogen uitsluitend gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels van het bestemmingsplan zijn hier aanvullende regels voor opgenomen.

Daarnaast zal de toekomstige bebouwing minder ver de polder ingebouwd worden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de toekomstige bebouwing 35 meter teruggelegd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.