INGEKOMEN 2 5 JAN. 2022

Aan de raad van de gemeente Lingewaard
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Huissen, 23 januari 2022

Betreft: ZIENSWIJZE Ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen

Geachte raad,

Op donderdag 16 december is het Ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen ter inzage gelegd. Het identificatienummer van dit plan op de website "ruimtelijke plannen" is NL.IMRO.1705.254-ON01. Bij deze maak ik gebruik van de mogelijkheid om schriftelijk mijn zienswijze te geven.

**ZIENSWIJZE**

**I.Samenvatting**

Ik maak bezwaar tegen de bestemming "wonen" op de volgende punten:

1. De omvang van het gebied met de bestemming "wonen". Dit gebied is aanzienlijk groter dan het bestaande erf met bebouwing. Deze uitbreiding is ongewenst vanwege de (te beschermen en te behouden) landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek en van de aanwezige natuurwaarden.
2. Het toevoegen van een bouwvlak ter plaatse van het complex van (kleine) schuren, maakt extra (hoofd)bebouwing mogelijk. Daarmee wordt de bestaande bebouwing van (kleine) schuren uitgebreid en kunnen andere functies (waaronder een woning!) op de rand van het bestaande erf nabij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge gerealiseerd worden. Dit is ongewenst vanwege de (te behouden en versterken) natuurwaarden en de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.
3. Ruimtelijke verdichting en zichtbare functiewijzigingen vanaf de openbare weg gaan ten koste van de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek en van de aanwezige natuurwaarden.
   - De grote karakteristieke schuur langs de Parkdreef verandert in een rij woningen met een tuin tot aan deze openbare weg. Het bestaande karakteristieke beeld verdwijnt (conclusie mede op basis van pag. 48 van "inrichtingsplan Groot Holthuizen, aanzicht grote schuur zuidzijde, eerste schets). Verder komen de lindebomen in de tuinen van de woningen te liggen, waardoor ook het karakteristieke beeld van deze bomenrij verloren gaat.
   - Het toevoegen van bouwvlak en -volume ter plaatse van de (kleine) schuren ten behoeve van ondermeer een beheerderswoning met tuin en een theehuis.
   - De bestemming van het gebied ten westen van de boerderij (voormalige manegebak aan de Parkdreef) wordt gewijzigd in de bestemming "wonen".

**II.Waardevol gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden**

a. Het bestemmingsplangebied is een waardevol gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit komt naar voren in:
   - de hoge landschappelijke waardering van het bestemmingsplangebied (cultuurhistorische waardenkaart op pag. 29 van de toelichting bestemmingsplan).
   - de Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard, 2015. Volgens deze nota (pag. 24 citaat) *"zijn cultuurhistorie en landschap dragers van de Lingewaardse identiteit en ruimtelijke kwaliteit."*
   - "De kolken van Holthuizen" (1997). In dit boek beschrijft Harry van Bemmel hoe bijzonder én uniek het bestemmingsplangebied is[1]. Citaat pag. 31 *".....Met dit alles verenigt 'Holthuizen' vele aantrekkelijke kenmerken van een rivierlandschap."* Het gaat in dit gebied niet alleen om landschapskenmerken en cultuurhistorie, maar ook om een grote rijkdom aan flora en fauna, zo wordt onderbouwd in De kolken van Holthuizen (pag. 29 en 30).
   - het Landschapsontwikkelingsplan (2005). Hierin worden landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden genoemd als belangrijke en te behouden/versterken kwaliteiten.

b. In de Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen staat dat de huidige eigenaar in 2015 het gebied Groot Holthuysen inclusief het erf met de bebouwing overgenomen heeft van Uiterwaarde, met (citaat pag.4) *"als doel het landgoed Groot Holthuysen en het erf met bebouwing te herstellen. Hiervoor is het van belang dat er een sterke financiële drager, in de vorm van wonen, binnen de bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd."*

   Te begrijpen valt dat er een financiële drager nodig is om dit waardevolle gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden te behouden en te versterken.
   De wijze waarop in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan aan de bestemming "wonen" vorm wordt gegeven, doet op meerdere punten **afbreuk aan de waarden die geborgd en veiliggesteld (moeten/kunnen) worden met "wonen als financiële drager".** In dit waardevolle bestemmingsplangebied is dit ongewenst en mogelijk (financieel) niet noodzakelijk.

   **Heroverweging waard**
   Sinds 2015 heeft het college (en daarmee de samenleving) op diverse manieren financieel bijgedragen aan het behoud van dit bijzondere gebied. Zo werd uit dit gebied de groenstrook, het dijktalud (Huissensedijk) en de vijver (bij de Holthuizerdreef) aangekocht. Ook heeft de gemeente mee betaald aan het verleggen van de Parkdreef.

   Door de (financiële) noodzaak om 5-6 appartementen te realiseren, opnieuw te bezien, ontstaat er mogelijk/waarschijnlijk **nog meer ruimte** om de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van dit bijzondere gebied te behouden en de aanwezige natuurwaarden te versterken.

**III.Bezwaren: toelichting**

**Ad bezwaar 1: De omvang van het gebied met de bestemming "wonen" is aanzienlijk groter dan het oorspronkelijke erf met bebouwing.**

Het betreft twee gebieden:

a. Het gebied tussen het oude en nieuwe tracé van de Parkdreef met huidige bestemming "agrarisch met waarde".
   In 2020/2021 is de weg langs de boerderij verlegd; daarmee kwam er flink meer afstand tussen de boerderij en de weg. Door de bestemming "wonen" ook op het perceel tussen het oude en nieuwe tracé van de Parkdreef (waaronder een monumentale rij lindebomen) te leggen, is een substantieel gebied onttrokken aan dit landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied.

[1] Dit boek wordt ook genoemd in het Inrichtingsplan Groot Holthuizen (bijlage bij de toelichting).

b. Voormalige manegebak ten westen van de boerderij.
Hier wordt een parkeeroplossing voorzien ten behoeve van de te realiseren woningen. De voormalige manegebak ligt buiten het erf met agrarische bebouwing en grenst aan de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, met bestemming "natuur". Het is gewenst om hier de aanwezige natuurwaarden te versterken.

| |
|---|
| **Conclusie (verzoek)**<br>**Geen bestemming "wonen" op de agrarische gronden vóór de boerderij en op de gronden ten westen van het complex van (kleine) schuren** (manegebak buiten het erf met bebouwing). Het gaat om gebieden die onderdeel zijn en moeten blijven van het omliggend landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied met bijzondere natuurwaarden. |

**Ad bezwaar 2. Het mogelijk maken van extra (hoofd)bebouwing ter plaatse van het complex van (kleine) schuren, ten behoeve van onder meer theehuis en (beheerders)woning.**

In de Toelichting van het bestemmingsplan staat in hoofdstuk 3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan 2005 de volgende conclusie: *"Bij de uitwerking en situering van de beoogde woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Hier binnen worden de nieuwe woningen en functies gesitueerd. Dit betekent dat bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven behouden"*

- Deze conclusie is niet juist:
  - De nieuwe woningen en functies worden niet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het complex van (kleine) schuren ligt buiten het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan en moet aangemerkt worden als bijgebouw. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse van de kleine schuren een bouwvlak toegevoegd. Dit bouwvlak is aanzienlijk groter dan de bestaande bijgebouwen. De gebouwen mogen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ook hoger worden.
  - De bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven niet behouden! Er wordt afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de aanwezige natuurwaarden. Het toegevoegde bouwvlak ligt namelijk nabij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, met bestemming "natuur". Een terras van 150 m2 mogelijk maken, is ook niet gewenst. Ter vergelijking: in het vigerend Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard kan in bepaalde situaties een terras van maximaal 50 m2 mogelijk worden gemaakt.
- Het mogelijk maken van woning(en) ter plaatse van het complex van (kleine) schuren is ongewenst vanwege het aangrenzende gebied met bestemming "natuur". Er zijn ruime mogelijkheden binnen het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan. Een uitbreiding (eventueel) van dit bestaande bouwvlak is ook logischer.

| |
|---|
| **Conclusie (verzoek)**<br>**Geen bouwvlak en geen bouwvolume toevoegen ter plaatse van het complex van (kleine) schuren aan de rand van het bestaande erf.** Het te realiseren bouwvlak ligt nabij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, met bestemming "natuur". |

**Ad bezwaar 3. De ruimtelijke verdichting en de zichtbare (functie)wijzigingen vanaf de weg, gaan ten koste van de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek en van de aanwezige natuurwaarden.**

Ruimtelijke verdichting en de zichtbare (functie)wijzigingen vanaf de weg passen **niet** binnen het gemeentelijke beleidskader Landschapsontwikkelingsplan, LOP.
Citaat pag. 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan: *"Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk."*

De veelheid van functies die mogelijk wordt gemaakt met de bestemming "wonen", zorgt wel voor (ruimtelijke) verdichting. Dit is niet wenselijk volgens bovengenoemd Landschapsontwikkelingsplan.
Zichtbare ruimtelijke verdichting vindt plaats door:

- het toevoegen van volume ter plaatse van het complex van (kleine) schuren. Dit doet afbreuk aan het beeld van het bestaande erf met grote karakteristieke schuren.
- de situering van vier woningen en tuinen aan de straatzijde. De grote karakteristieke schuur langs de Parkdreef verandert in een rij woningen met een tuin tot aan deze openbare weg. Het bestaande karakteristieke beeld verdwijnt (conclusie mede op basis van pag. 48 van "inrichtingsplan Groot Holthuizen, aanzicht grote schuur zuidzijde, eerste schets). Verder komen de lindebomen in de tuinen van de woningen te liggen, waardoor ook het karakteristieke beeld van deze bomenrij verloren gaat.
- het gebied ten westen van de boerderij (voormalige manegebak) de bestemming "wonen" te geven.

**Conclusie (verzoek)**
**Geen woningen (met tuin) aan de straatzijde realiseren**
En eerder genoemd: geen bestemming "wonen" op het gebied ten westen van de boerderij (voormalige manegebak) en geen bouwvlak toevoegen ter plaatse van het complex van kleine schuren.

**VERZOEK**

In bovenstaande zienswijze heb ik duidelijk gemaakt dat uw voornemen voor de bestemmingswijziging in het Ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, Groot Holthuysen op een aantal punten onjuist en/of ongewenst is.
Bij deze vraag ik u om uw voornemen te herzien.

Met vriendelijke groet,