

NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WONINGBOUW HONDDIJK CULEMBORG”

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Honddijk 11 ligt het voormalige tuincentrum Van den Hurk. Omdat het tuincentrum haar werkzaamheden heeft beëindigd, zijn de gronden verkocht aan een projectontwikkelaar (hierna initiatiefnemer). Zij is voornemens om hier 45 eengezinswoningen te realiseren. In Culemborg is een grote behoefte aan woningen. Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In dit bestemmingsplan worden naast het beoogde woningbouwplan ook de twee bedrijfswoningen meegenomen en bestemd als reguliere woning.

1.2 UITLEG OPBOUW NOTA

Deze nota is zo opgebouwd dat alle zienswijzen zijn samengevat. Er is volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de juridisch relevante kern van de opmerkingen, die de reclamanten over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de zienswijzen is de volledige tekst van de zienswijze betrokken.

Per zienswijze is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. Tevens is per zienswijze een conclusie geformuleerd.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

1. Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
2. Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden.

Geen van de reclamanten valt onder één van deze uitzonderingen. Om die reden noemen wij in deze nota, die digitaal wordt aangeboden, geen NAW-gegevens en hebben wij de door reclamanten ingediende zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. Iedere reclamant heeft een reclamantnummer gekregen. Reclamanten krijgen de nota toegestuurd, waarbij ook wordt aangegeven onder welk reclamantnummer zijn of haar zienswijze is behandeld.

2. ONTVANKELIJKHEIDSBEOORDELING

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Honddijk 11” heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 voor het zienswijzentraject ter inzage gelegen. De vijf ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn verstuurd en daarmee tijdig ingediend. Dit betekent tevens dat deze zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling moeten worden genomen.

Het Beeldregieplan heeft van 28 mei tot en met 7 juli 2024 ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn één reactie binnenkomen.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1: Stichting De Wakende Hond, zaaknr. 1404628/1600625

Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
Grijze Loods: Te vermelden van de toekomstige functie van de grijze loods in de Toelichting.	Dit schept duidelijkheid	Volgens de planregels mag de loods gebruikt worden voor een aan huis verbonden beroep / bedrijf (artikel 5.1 sub b), waarbij voldaan moet worden aan de specifieke gebruiksregels als genoemd in artikel 5.4.1 eventueel in combinatie met 5.5.1. Het toestaan van een aan huis gebonden beroep / bedrijf geldt is een standaard regeling in de bestemmingsplannen en geldt voor iedereen.
Wegprofiel Hondwijk (Verbeelding; Toelichting: paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige opzet): Berm met bomen en trottoir tussen Kastanjeboom en Lange Dreef expliciet beschrijven en aangeven in de impressie.	Het is wenselijk het straatprofiel door te laten lopen.	De Hondwijk ter hoogte van het voormalige tuincentrum heeft in de huidige situatie een ander profiel dan de rest van de Hondwijk. In de toekomstige situatie blijft dit wegprofiel gehandhaafd. Voor de nieuwe woningen aan de Hondwijk wordt een voetpad met smalle berm gerealiseerd. In de voortuinen van de betreffende woningen worden bomen gepland. Met een instandhoudingsverplichting met kettingbeding in de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat deze bomen behouden moeten blijven. Het herstellen en aanpassen van de Hondwijk wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan en valt buiten de contouren van het plangebied. Wij voegen een impressie toe aan de toelichting.

3. Groenstrook Hondwijk (Verbeelding; Toelichting: paragraaf 4.2 Stedenbouwkundige opzet): Aanpassen naar bomen in de berm en (kleine) heesters in de voortuinen. Tevens zowel kwantitatief als kwalitatief aangeven van groen.	Hoeveelheid groen is belangrijk bij een plangebied	Indien het mogelijk is, wil initiatiefnemer kleinere bomen aanplanten. Echter de soorten aan te leggen groen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Het beplanting wordt in een latere fase uitgewerkt in een terrein-inrichtingstekening. De inrichting van de toekomstige openbare ruimte wordt op tekening verwerkt. Dit wordt afgestemd met- en vergund door de gemeente, vervolgens aangelegd in opdracht van initiatiefnemer en uiteindelijk overgedragen aan de gemeente. De inrichting van de voor- en achtertuinten is uiteindelijk aan de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. De erfafscheidingen (hagen in de voortuin) worden bij de verkoop aangelegd. Tevens geldt er voor de toekomstige bewoners een instandhoudingsverplichting van deze hagen.
4. Parkeren Wilgeboom ter plaatse van het woningbouw project (Toelichting: paragraaf 4.3 Parkeren, blz. 28): Toevoegen paragraaf actieve handhaving en monitoring bij Toelichtingen bij het onderwerp parkeren. En mogelijke maatregelen op basis hiervan.	Huidige omwonenden krijgen minder parkeerruimte	De nieuwe woningbouwontwikkeling voldoet aan de vastgestelde parkeernorm van de gemeente Culemborg. Op het terrein worden de parkeerplaatsen t.b.v. 45 nieuwe woningen aangelegd. De gemeente is van mening dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving is voor zowel de nieuwe als huidige bewoners en voorziet op voorhand geen problemen. Aan de huidige bewoners is toegezegd dat de gemeente na realisering van de woningen het parkeren gaat monitoren. Het vastleggen van toezeggingen of het monitoren in het eerste jaar van bewoning, heeft geen plek in (de toelichting van) het bestemmingsplan. Dit kan op andere manieren worden vastgelegd. Het is toegezegd in diverse bewonersavonden en vastgelegd in verslagen en e-mails aan de bewoners van de Wilgeboom. De gemeente zal zich hieraan houden.

5. Geitenhouderij en Volksgezondheid (Toelichting: blz. 40,41; Bijlage 6 Advies GGD Gelderland-Zuid): Toelichting toevoegen m.b.t. het borgen van de volksgezondheid ten aanzien van de geitenhouderij aan de Achterweg.	Volksgezondheid bij plangebied komt in gevaar	Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden binnen een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij een verhoogde kans op longonsteking hebben. Het risico is met name binnen een straal van 500 meter rondom de geitenhouderij verhoogd. De GGD heeft ten aanzien van het woningbouwplan een advies uitgebracht. Zij adviseert om binnen 500 meter rondom een geitenhouderij geen gevoelige bestemmingen – o.a. scholen, kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen en woningen – te realiseren. Bij voorkeur wordt een grotere afstand (> 2km) aangehouden. Rondom het plangebied zijn enkele geitenhouderijen aanwezig, waarbij alleen het bedrijf aan de Achterweg 5a relevant is. Deze geitenhouderij ligt op een afstand van 640 meter. Daarmee wordt voldaan aan het advies van de GGD om binnen een straal van 500 meter geen nieuwe woningen op te richten. Gezien het maatschappelijk belang van het woningbouwproject acht het college van B&W de bouw van de woningen binnen een straal van 2 km van de geitenhouderij aanvaardbaar. Het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling richt zich niet op de geitenhouderij zelf. Bij eventuele veranderingen in de bedrijfsvoering (uitbreiding / afschaling) zal daar in een separaat traject een besluit over genomen moeten worden.
--	--	--

6. Ontsluiting project met wegen naar de Hondwijk (Toelichting paragraaf 4.2, blz. 25): Expliciet beschrijven dat de twee ontsluitingen exclusief zijn voor langzaam verkeer.		Er komt geen weg voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Hondwijk naar het plangebied. Dit is abusievelijk verkeerd benoemd in paragraaf 4.2 en is aangepast. Er zijn in de Toelichting op de inrichtingstekening bij paragraaf 4.2 op pagina 25 twee stroken weergegeven; deze zijn alleen voor fietsers en voetgangers; niet voor gemotoriseerd verkeer. Deze zones hebben in het nieuwe bestemmingsplan expliciet de functie "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming is gemotoriseerd niet toegestaan.
7. Aandacht voor groen en bomen, Provinciaal- regionaal- en Gemeentelijk beleid (Paragraaf 2.2, blz. 14; paragraaf 2.3, blz. 18; paragraaf 4.2, blz.25): Verzoek zo veel mogelijk planten toe te voegen aan het plan.	Acteren in lijn met provinciaal en gemeentelijk beleid	Het groenplan wordt in een latere fase uitgewerkt in een terrein-inrichtingstekening. Binnen alle bestemmingen is het aanleggen van groenvoorzieningen mogelijk. Initiatiefnemer wil overigens graag het groen maximaliseren in het plan.
8. Zichtlijnen buitengebied (Toelichting 2.3 Gemeentelijk beleid, blz. L8): westelijke doorzicht wordt in het plan belemmerd door de voorgevel van de woning van Hondwijk 4. Graag deze zichtlijn herzien.	Zichtlijnen worden belemmerd vanuit de bestaande wijk	Het inpassen van een nieuwe wijk in een bestaande wijk is altijd een uitdaging. Er moeten altijd concessies gedaan worden. In een vroegtijdig stadium is alle input van verschillende partijen verzameld en beoordeeld; de huidige opzet/zichtlijnen doet niets af aan de kwaliteit van het plan. De stedenbouwkundige afweging heeft plaatsgevonden op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld. Het is niet mogelijk om bouwblokken te verplaatsen, zonder dat dit elders dan een belemmering vormt. De realisatie van nieuwbouw Hondwijk 4 en 4a staat los van het bestemmingsplan voor onderhavig plan (voormalig tuincentrum).

9. Archeologie (Toelichting paragraaf 5.7 Archeologie, blz. 39): vraag om publieksactie te organiseren valt voor het tonen- en uitgeven van vondsten.	-	Archeologisch onderzoek vindt plaats door een gespecialiseerde, professionele partij. Ook het proefsleuvenonderzoek dat nog uitgevoerd gaat worden op locatie, dient te worden uitgevoerd door professionals conform voorschriften en wetgeving. Het is niet de bedoeling dat omwonenden en geïnteresseerden gaan meezoeken (publieksactie) naar archeologische vondsten. Indien er vondsten worden gedaan en er wordt besloten tot opgraving van de vondsten, wordt altijd overwogen of deze getoond kunnen worden. Vaak heeft het de voorkeur archeologische vondsten in de grond te laten zitten en deze te documenteren. Het is nog niet bekend hoe om wordt gegaan met eventuele archeologische vondsten uit het betreffende terrein. Het hangt ervan af of de vondsten als bijzonder en waardevol aangemerkt worden. Het proefsleuvenonderzoek met de resultaten zal openbaar worden gemaakt.
---	----------	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel is een verschrijving in de toelichting aangepast.

Zienswijze 2: zaaknr. 1404628/1443371

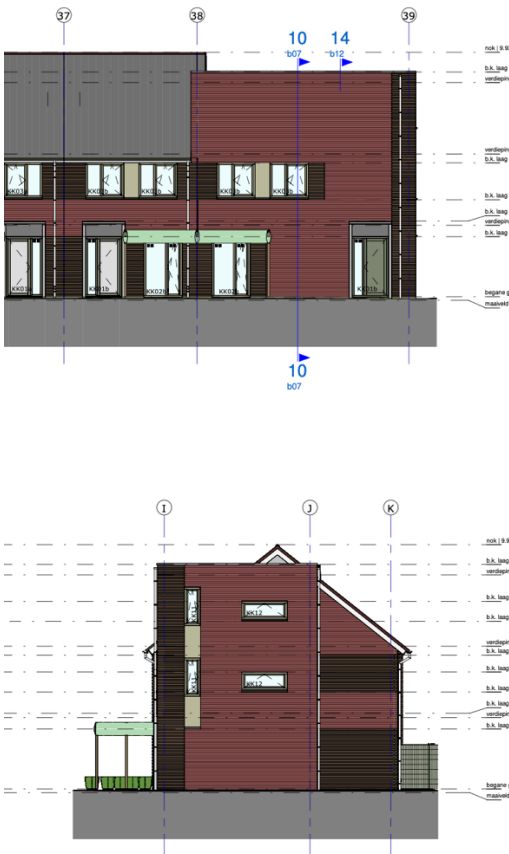
Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
1. Woongenot groen: Toevoegen van groenstrook tussen Wilgeboom en plangebied (met groenblijvende heesters). Dit opnemen als voorwaardelijke verplichting. Ook t.b.v. privacybehoud en uitzicht.	Dit zorgt voor een gevoel van meer privacy.	Het bestemmingsplangebied heeft betrekking op de gronden van het voormalige tuincentrum. De door reclamant genoemde groenstroken maken daar geen deel van uit. Het is daarom niet mogelijk om hiervoor voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan op te nemen. Omdat deze groenstroken in eigendom zijn van de gemeente en dit ook zo blijft in de nieuwe situatie, is zij verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud ervan. Het is dus ook niet nodig om het plangebied van het bestemmingsplan hierop uit te breiden. Zoals met reclamant op 26 maart 2024 besproken, krijgt de betreffende groenstrook een andere invulling. In plaats van gras worden inheemse planten en struiken aangebracht. De impressies zijn tijdens het gesprek aan reclamant meegegeven. Ook is toegezegd dat het stukje groenstrook langs de Wilgeboom van de toegangsweg tot aan het bosje, bij de hoekwoning, doorgetrokken wordt en dat de parkeerplaats in de tuin niet gerealiseerd gaat worden. Zo komt er geen knip in de groenstrook op die plek maar loopt de groenstrook verder door.
Ontsluiting Wilgeboom (i.r.t. belangenafweging en ruimtelijke ordening): Uitrit van plangebied op andere plek realiseren (momenteel tegenover Wilgeboom 61) i.v.m. overlast verkeersbewegingen. De maximale planologische mogelijkheden van de in- en uitrit laten meer toe dan de bedoeling is (10 meter breed). Verzoek: Bij in- en uitrit Wilgeboom opstellen van wegprofiel als bijlage van planregels met verwijzing.	De bestaande wijk moet zo min mogelijk overlast ervaren van de verkeersbewegingen van- en naar de nieuwe wijk	Een andere invulling vraagt om een andere afweging van de ontsluiting van de nieuwe buurt. Stedenbouwkundig wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande structuren, ook verkeersstructuren. In de bestaande situatie zijn er veelal vrijstaande woningen gesitueerd aan de Hondwijk. Nieuwe vrijstaande woningen in het gebied worden dan ook via de Hondwijk ontsloten. De overige nieuwe rijwoningen worden ontsloten via de Wilgeboom, evenals nu al het geval is voor dit woningtype. Voor deze structuur is in de nieuwe wijk dan ook bewust gekozen. De Wilgeboom heeft relatief gezien erg lage verkeersintensiteiten. De nieuwe woningen genereren bovendien veel minder verkeer dan dat het tuincentrum deed. Er is

		geen sprake van een groot aantal verkeersbewegingen. Het totale aantal verkeersbewegingen in de buurt neemt af, ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er wordt zonder argument aangegeven dat de ontsluiting aan de Wilgenboom niet goed zou zijn. U stelt zelf dat bestemmingen in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Daarbij is gekeken naar de nieuwe bestemming: verblijfsgebied / woningen. Voor een goede integratie van de nieuwe woningen binnen de bestaande buurt, worden deze woningen ook daadwerkelijk onderdeel van de bestaande woonbuurt en niet gerealiseerd als geïsoleerd eiland. De huidige en nieuwe woonbuurten dienen geheel samen te smelten en zodoende wordt de aansluiting via de Wilgenboom gerealiseerd, welke ook reeds al de ontsluiting voor het grootste deel van de wijk verzorgd. Een deel wordt ontsloten via de Honddijk, met daartussen een pad voor langzaam verkeer. Er komt dus geen weg voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Honddijk naar het plangebied. Dit is verkeerskundig niet wenselijk, bovendien komt de naastgelegen Kastanjeboom ook uit op de Honddijk. Er zijn in de toelichting op de inrichtingstekening bij paragraaf 4.2 op pagina 25 twee stroken weergegeven; deze zijn alleen voor langzaam verkeer (fietzers en voetgangers), niet voor gemotoriseerd verkeer. Deze zones hebben in het nieuwe bestemmingsplan ook de functie "Groen". Dit is een passende oplossing zowel stedenbouw- als verkeerskundig. De zienswijze vraagt om "de in- en uitrit van het plan aan de noordzijde van het plan te realiseren, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is." Ook in de huidige situatie is het perceel echter via beide zijden ontsloten. Dit zal in de nieuwe situatie ook het geval zijn, echter niet voor
--	--	--

		gemotoriseerd verkeer via de Honddijk. Een bestaande aansluiting van het huidige perceel van het tuincentrum bevindt zich ook al aan de Wilgeboom. De ritgeneratie van de nieuwe woningen is lager dan die van het voormalige tuincentrum. I.v.m. de wens een rustig verkeersbeeld te creëren, wordt het perceel voor de rijwoningen via één weg ontsloten, zonder de mogelijkheid om door doorgaand verkeer gebruikt te worden. Hiermee wordt niet-bestemmingsverkeer geweerd, omdat geen route naar de Honddijk mogelijk is. Voor hulpdiensten is een tweede (alternatieve) ontsluiting wél geregeld. Binnen de verkeersbestemming zijn tevens de daaraan gekoppelde functies zoals groen en water mogelijk. Het is logisch dat er binnen een bestemming enige flexibiliteit mogelijk is, bijvoorbeeld als verkeerswetgeving wijzigt of de wadi's anders uitgevoerd moeten worden, dat dit met elkaar uitgewisseld kan worden. Het zou niet werkbaar zijn als dergelijke functies niet uitwisselbaar zijn en voor elke wijziging van de inrichting een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen: Er is door de gemeente Culemborg gekeken naar de verkeersintensiteiten in de huidige situatie (Tuincentrum) ten opzichte van de nieuwe situatie (woningontwikkeling Daelmans). In de huidige situatie van het Tuincentrum wordt het meeste verkeer afgewikkeld via de Wilgeboom/Beukeboom. Het tuincentrum genereerde per etmaal (24 uur) tussen de 1.035 (min) en 1.262 (max) verkeersbewegingen. Feitelijk is dat natuurlijk niet in 24 uur, maar in slechts 9 uur dat de winkel geopend was. De beoogde nieuwbouwontwikkeling genereert per etmaal 312 (min) en 347 (max) verkeersbewegingen. Dit verkeer zal hoofdzakelijk plaatsvinden in 18 uur per etmaal. Dit is een afname van de verkeersintensiteit per etmaal van circa 72%, waarbij de fors geringere
--	--	--

		verkeersintensiteiten ook nog over twee keer zoveel uur per dag afgewikkeld worden. Het aantal verkeersbewegingen wordt ten opzichte van de huidige situatie dus aanzienlijk kleiner. In de nieuwe situatie worden 13 van de 45 woningen rechtstreeks op de Hondwijk ontsloten. Dit betekent dat circa 29% van de verkeersbewegingen via de Hondwijk (min 90 max 101) wordt afgewikkeld. De overige verkeersbewegingen (71%) worden via de Wilgeboom/Beukeboom (min 222 max 246) afgewikkeld. Daarbij wordt de toe- en uitgang naar- en van het plangebied ingericht als een eenrichtingsweg. De toegang komt aan de overzijde van de straat van woning Wilgeboom 59, dus er is geen sprake van koplampen in de richting van de woning (nummer 61) die overlast kunnen veroorzaken. Er zijn wegprofielen uitgewerkt. Wij gaan deze vastleggen in het Beeldregieplan. Wij maken dit plan onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan. Wat betreft het parkeren: Het plan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoen aan de vigerende parkeernota van de gemeente Culemborg. Het nieuwbouwplan voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen, voor toekomstige bewoners als bezoekers, volledig op eigen terrein, conform gemeentelijke Parkeernota 2020-2025. Dit is ook vastgelegd in artikel 10.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.
--	--	--

4. Voorwaardelijke verplichting in de planregels opnemen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein	Voorkomen dat de parkeerdruk in bestaande wijk hoger wordt	Het plan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoen aan de vastgestelde parkeernota van de gemeente Culemborg. Het nieuwbouwplan voorziet van parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen, voor toekomstige bewoners als bezoekers, volledig op eigen terrein, conform gemeentelijke Parkeernota 2020-2025. Dit is ook vastgelegd in artikel 10.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.
5. Aanpassen goothoogte 9m naar 6m: complex met 3 verdiepingen bij de Wilgeboom-Kastanjeboom	zorgt voor inbreuk op privacy i.v.m. hoogte balkons. En past niet in het straatbeeld.	Het perceel waarop de betreffende woning is gesitueerd, is minder diep vanwege een boom die aan de rand van de toekomstige tuin staat. De gemeente heeft aangegeven deze boom als onderdeel van het bosje aan de Kastanjeboom te willen behouden en in te passen in het plangebied. Om mooi bestaand groen, een kwaliteit in deze wijk, te behouden, is er voor gekozen deze woning anders te situeren. Daarnaast dient deze woning tevens als een afsluiting van het bouwblok. Dit is stedenbouwkundig onderbouwd en ook door welstand akkoord bevonden. De betreffende woning is niet hoger dan de overige woningen in het plan; er wordt alleen geen zadeldak gerealiseerd. De betreffende woning is minder diep dan de direct aangrenzende woningen. Zie zijaanzicht hieronder. In alle kopgevels, ongeacht de dakvorm komen kozijnen. Dit omdat het stedenbouwkundig niet gewenst is om “blinde-gevels” te realiseren. Met het oog op privacy; de kozijnen in de betreffende gevel zijn ter plaatse van berging, trappenhuis en badkamer. Met andere woorden: geen gebruiksfuncties zoals woon- of slaapkamer.

		 06. blok 6 - gevel as 39
6. zichtlijnen van omwonenden worden belemmerd. Dit herzien.	-	Wij beseffen dat de bebouwing een deel van het zicht van reclamant wegneemt. Om dit te verzachten krijgt de gevel aan de kopse kant een groene invulling. Het is in een stedelijke omgeving echter niet onredelijk om bebouwing mogelijk te maken op een afstand van woningen als hier aan de orde. Iedere nieuwe invulling op deze plek zal tot een belemmering van een zichtlijn van omwonenden leiden. Bovendien bestaat er geen recht op onaangetast uitzicht. Daarnaast is het van belang dat iedereen in Culemborg passend kan wonen. Dit plan draagt bij aan de grote vraag naar woningen en hiermee aan het algemeen belang, waarbij ook rekening wordt gehouden van inpassing van bestaande kwaliteiten binnen het gebied, zoals groen en bomen.

7. Indiener zienswijze zal afzien van verdere stappen bij: - parkeerplaatsen op eigen terrein - jaarlijks onderhoud van het groen - groene buffer met beplantingsplan (i.o.m. indiener) zuidwesten vh plangebied opnemen in planregels - het zoeken naar andere mogelijke locaties voor woningbouw	-	De parkeerplaatsen zijn voorzien in het plangebied. Het beplantingsplan is met reclamant besproken op 26 maart 2024. Dit gaat uitgevoerd worden, omdat dit in de anterieure overeenkomst is geregeld tussen gemeente en initiatiefnemer. De inrichting van de groenstrook hoort niet in de planregels van het bestemmingsplan thuis, maar is privaatrechtelijk geregeld. De gemeente houdt initiatiefnemer aan deze afspraak, omdat de gemeente de toezeggingen die aan de buurt zijn gedaan over de inrichting wil nakomen. Ook zijn er afspraken gemaakt over het onderhoud van de groenstrook. De gemeente gaat dit onderhouden. Om reclamant tegemoet te komen worden de impressies in de toelichting verwerkt. Het grondgebied om voldoende woningen te bouwen voor de inwoners van Culemborg is beperkt. De bedrijvenbestemming, zijnde 'tuincentrum' heeft geen toekomstperspectief en is om die reden gestopt. Een doorstart is niet mogelijk gebleken en niet wenselijk binnen een woonwijk. De enige passende functie zijn woningen. Het terrein braak laten liggen of inrichten als park is geen optie en niet in het algemeen belang voor onze inwoners. In Culemborg is behoefte aan veel woningen. Op diverse locaties wordt nu gekozen voor gestapelde bouw. Op deze plek is gekozen voor enkel grondgebonden woningen omdat die passend zijn in deze wijk. Wij kunnen dan ook niet anders concluderen dat de locatie geschikt is voor woningen met gelijkwaardige bouwhoogtes ten opzichte van de bestaande woningen en hiermee aan het algemene belang van woningbouwbehoefte voldoet.
---	----------	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de toelichting, de impressies en het beplantingsplan van de groenstrook langs de Wilgeboom worden ingevoegd.

Zienswijze 3: Waterschap zaaknr. 1404628/1600630

Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
1. geen wijzigingen gemaakt op basis van negatief advies WSRL (eind 2023)	-	Dit is correct. Wij zullen de wijzigingen doorvoeren en de waterparagraaf compleet maken.
2. volledig uitvoeren watertoets: mist informatie huidige functioneren watersysteem; wijzigingen in riolering & afvoer hemelwater richting waterbassin	-	Dit wordt uitgeschreven en verwerkt in het bestemmingsplan.
3. toelichting nodig verharding (in concrete m2's): - aanpassen verhardingstabel naar beoogde eindsituatie. Berekend met rekenregels van het waterschap. - Inzichtelijk maken waar halfverharding is toegepast. - Geen ondoorlatende fundering toepassen in het plan.	-	Dit is akkoord en zal verder uitgewerkt worden en verwerkt worden in het bestemmingsplan.

4. uitbreiden paragraaf klimaat: toevoegen voldoende waterberging en voorgeschreven drooglegging t.b.v. wateroverlast (denk toevoegen wadi's). toevoegen voldoende schaduwgevend groen t.b.v. hittestress.	-	Wij gaan de teksten aanpassen.
--	----------	---------------------------------------

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast en aangevuld.

Zienswijze 4: zaaknr. 1404628/1443372

Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
a. Tekort aan participatie: Voorstellen van bewoners is als niet passend verklaard door ontwikkelaar en gemeente. b Het plan sluit in stedenbouwkundige stijl en visie niet aan op de aanliggende wijk De Hond. c Doelgroep bewoners niet passend d Gemeente te weinig eigen visie op gebied In het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen: 1. dat er niet geheid wordt 2. dat voor de bouwwerkzaamheden de	Niet voldoende input kunnen geven aan de planvorming. Zorgen rondom schade belendingen en overlast.	<i>Pagina 1; Participatie omwonenden</i> Er zijn diverse contactmomenten geweest met buurtbewoners. Zowel tijdens bewonersavonden als één-op-één momenten. Er is geluisterd en aandacht voor de opmerkingen geweest. Participatie betekent echter niet dat aan alle opmerkingen van omwonenden tegemoet kan worden gekomen. Een ontwikkeling moet (financieel) uitvoerbaar en kwalitatief goed zijn. Hierover worden steeds afwegingen gemaakt. b. De stedenbouwkundige afwegingen hebben plaatsgevonden met de adviseur stedenbouw van de gemeente met advisering van de welstandscommissie en is als passend beschouwd. c. In iedere doelgroep is behoefte aan woningen. De gemeente kijkt naast doelgroep ook naar welke woningtypen en stedenbouwkundige opzet passend is voor deze locatie. d. Voor deze locatie zijn door de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld waarin vastgesteld beleid is meegenomen, zoals op het gebied van wonen, verkeer en groen. Tevens zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven en is een beeldregieplan opgesteld. 1. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer levert voor de bouw een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) aan waarin dit vermeld kan worden. Bij de nieuwbouw zal inderdaad niet geheid worden, maar er worden mortelschroefpalen toegepast. De uitvoeringsmethode heeft echter geen plaats in een bestemmingsplan. 2. Er zal inderdaad voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden een belendingen onderzoek worden

bouwkundige situatie van de woningen worden opgenomen 3,4,5. dat bij de bouw overlast wordt geminimaliseerd: enkel werktijden overdag, beperking decibels muziek en gebruik huidige ontsluiting plangebied voor aanvoer materiaal/materieel 6. dat gebruik van natuurlijke materialen wenselijk is 7. Van verplaatsen van het tuincentrum is geen sprake meer 8. (opm. 2) Te vermelden van de toekomstige functie van de Grijsse loods in de Toelichting. 9. (opm. 3) Te vermelden van aantal en soort bomen 10 t/m 16. Definitie van starter toevoegen of wijzigen doelgroep & definitie van levensloopbestendig toevoegen of wijzigen doelgroep	Overlast is niet wenselijk Esthetiek Semantiek Onduidelijkheid over functie i.v.m. 'Gezonde Stad' De woningen zullen te duur zijn voor starters. Starters kunnen dus niet de doelgroep zijn.	uitgevoerd, waarbij een bouwkundige nulmeting van de woningen rondom het plangebied wordt gemaakt. 3, 4, 5. Afspraken over aan- afvoer materialen, alsmede werktijden en muziek tijdens werkzaamheden hebben geen plaats in een bestemmingsplan. Hiertoe wordt een BLVC-plan opgesteld. 6. Het gebruik van materialen heeft geen plaats in een bestemmingsplan. 7. Er wordt verwezen naar een voornemen. Maar het is inderdaad dat deze situatie niet meer actueel is. Wij zullen dit aanpassen. 8. Volgens de planregels mag de loods gebruikt worden voor een aan huis verbonden beroep / bedrijf (artikel 5.1 sub b), waarbij voldaan moet worden aan de specifieke gebruiksregels als genoemd in artikel 5.4.1 eventueel in combinatie met 5.5.1. Het toestaan van een aan huis gebonden beroep / bedrijf geldt is een standaard regeling in de bestemmingsplannen en geldt voor iedereen. 9 Groeninrichting volgt in de nadere uitwerking en zal in lijn zijn zoals gepresenteerd in het stedenbouwkundig plan en de buurtinformatiebijeenkomsten. Het groenplan heeft echter geen plaats in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de functies weer en de kaders van de mogelijke inrichting/bebouwing. 10 t/m 16 In Culemborg is behoefte aan woningen in ieder segment. Bij een ontwikkeling wordt gekeken welke segmenten het beste passen op een locatie binnen een bepaalde wijk of gebied. Onze woningbouwcorporatie had geen behoefte
---	--	---

	De woningen die gerealiseerd worden hebben meerdere niveaus en zijn dus niet levensloopbestendig	om aan de Hondse sociale woningbouw te realiseren. Dit is elders in de wijk De Hond gerealiseerd. Voor de gemeente zijn woningen in het midden en dure segment dan ook passend en voldoen aan de woningbouwbehoefte. 13 van de 45 woningen in het plan zijn levensloopgeschikt. Deze levensloopbestendig te maken, omdat een volledig woonprogramma op de begane grond gerealiseerd kan worden. Dat wil echter niet zeggen, dat deze woningen uitsluitend bestemd zijn voor senioren. Binnen de wijk De Hond wonen ouderen die behoefte hebben hun eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woningen, dan wel een woning die energiezuiniger is. 32 van de 45 woningen zijn gericht op (maar niet uitsluitend voor) gezinnen, voor wie het lastig is de koopmarkt te betreden. Denk hierbij een zzp-er die niet voor een hypotheek in aanmerking komt, maar teveel inkomen heeft voor een sociale huurwoning. Er zal in het plan onderscheid worden gemaakt tussen koop- en huurwoningen. Prijsstelling zal marktconform zijn, op het moment dat de woningen in verkoop en verhuur gaan. Omschrijving van een doelgroep of de geschiktheid voor die betreffende doelgroep maakt geen onderdeel uit van de kaders van een bestemmingsplan. Wel wordt is het beoogde bouwplan getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid en de woonvisie (zie paragraaf 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan).
Punt A 17, 18. Uitgangspunt aansluiten bij bestaande bebouwing van gemeente niet toegepast in plan;	Donkere steenkleur van plan komt niet overeen met omliggende bebouwing, stedenbouwkundige structuur is anders en type woningen verschillen, optie richten van de tuinen plangebied richting de rondweg.	Punt A. Steenkleur. Punten 17 en 18) De keuze of afwegingen met betrekking tot de steenkleur heeft geen plaats in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de functies weer en de kaders van de mogelijke inrichting/bebouwing. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd en geaccordeerd door de adviseur stedenbouw van de gemeente met advisering van de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief ingestemd met het plan. De steenkleur zal

Punt B 19, 20 en 21 Tevens moet overlast van de warmtepompen worden voorkomen. Dit opnemen in het bestemmingsplan (met name wat betreft geluid) Punt B 19, 20 en 21 Punt C 22, 23. Platte daken sluiten niet aan bij de Hond. Aanpassen naar zadeldak (of rijen schuin gelegen dakpannen).	Stedenbouwkundige esthetiek	nader worden omschreven en worden vastgelegd in de nog aan te vragen en nog te verlenen omgevingsvergunning. Dit wordt dan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Punt B. Type woningbouw. Punten 19, 20 en 21) Met betrekking tot geluid van warmtepompen; dit dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Dit zal ten tijde van de omgevingsvergunningsverlening en tijdens de realisatie door de gemeente worden getoetst. . Punt C. Bouwstijl. Punt 22 en 23) Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en beeldregieplan opgesteld. Er heeft een toetsing plaatsgevonden door de adviseur stedenbouw van de gemeente en de welstandscommissie. Zij hebben positief ingestemd met plannen. Dat er elders in de wijk geen platte daken voor komen, wil niet zeggen dat het niet passend is. Platte daken Hondwijk: Er is als uitgangspunt gekozen voor de woningen aan de Hondwijk voor een volledig woonprogramma op de begane grond en ondergeschikte volume op de verdieping. Omdat deze woningen aan het buitengebied grenzen, zijn drie lagen op die plek niet wenselijk. Door volume op de verdieping toe te staan dat verspringt, blijft er ruimte tussen de woningen en wordt een aaneengesloten wand voorkomen. Woning 3 lagen met platdak: Voor de woning op de hoek tussen de Wilgeboom en de Kastanjeboom is vanwege de andere vorm van achtertuin en behoud van de bestaande boom, gekozen voor een platdak. De woning is minder diep dan de andere woningen, waardoor een puntdak niet kan aansluiten op het dak ernaast. Het is dan beter voor een andere vorm te
---	------------------------------------	--

Potentiële parkeerproblematiek bij Wilgeboom aanpakken:	Beperken van parkeren in bestaande wijk -	De nieuwbouwwoningen worden ontsloten aan de Wilgeboom. De woningen aan de Honddijk krijgen een parkeerplaats op eigen perceel en zijn direct via de Honddijk ontsloten. Dit is hoe de rest van de wijk ook in elkaar zit. Verkeersoverlast moet inderdaad worden vermeden. Er is door de gemeente Culemborg gekeken naar de verkeersintensiteiten in de huidige situatie (Tuincentrum) ten opzichte van de nieuwe situatie (woningontwikkeling Daelmans). In de huidige situatie van het Tuincentrum wordt het meeste verkeer afgewikkeld via de Wilgeboom/Beukeboom. Het Tuincentrum genereert per etmaal (24 uur) tussen de 1.035 (min) en 1.262 (max) verkeersbewegingen. Het beoogde woningbouwplan genereert per etmaal 312 (min) en 347 (max) verkeersbewegingen. Dit is een afname van de verkeersintensiteit per etmaal van circa 72%. De verwachting is dat in de nieuwe situatie 29% van de verkeersbewegingen wordt afgewikkeld via de Honddijk (min 90 max 101) en 71% via de Wilgeboom/Beukeboom (min 222 max 246). Het nieuwbouwplan voorziet van parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen, voor toekomstige bewoners als bezoekers, volledig op eigen terrein, conform gemeentelijke Parkeernota 2020-2025. Dit is ook vastgelegd in artikel 10.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Reclamant stelt voor om de woningen aan de Wilgeboom te draaien, zodat de voorzijde naar het binnenterrein gericht is en de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de Wilgeboom liggen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Er kan sneller sprake zijn van verrommeling van achterkanten. Tevens geeft voor de bestaande woningen aan de
---	---	--

28. Toelichting nodig vermindering aantal bomen tot 21 t.o.v. 50 zoals in de participatie plankaart van 2021.	esthetiek	Wilgeboom meer kwaliteit wanneer er zicht is op de voorgevel van woningen. 28. Het groenplan, het aantal te realiseren bomen, heeft geen plek in een bestemmingsplan. Het groenplan wordt in een latere fase uitgewerkt in een terrein-inrichtingstekening. Initiatiefnemer wil overigens graag het groen maximaliseren in het plan. Dat er in het begin meer bomen in de plannen staan, is mogelijk doordat het in het begin om een schetsplan gaat. Naar aanleiding van diverse input, waaronder het invoegen van gemeentelijk beleid en opmerkingen tijdens bewonersavonden, worden er afwegingen gemaakt en wijzigingen aangebracht.
29. Toelichting invulling/uitvoering platte daken		29. Niet van toepassing in een bestemmingsplan, maar initiatiefnemer neemt uw opmerking over groene daken in overweging.
30 (opm. 8) toevoegen doorsteken / achterpaden nieuwe woningen (bij huidig plan)	nabijheid parkeergelegenheden	30. De reden om geen achterpaden te maken, is vanwege de sociale veiligheid. Dat het elders in Culemborg wel gerealiseerd wordt, is een keuze en afweging die steeds gemaakt wordt afhankelijk van de locatie en de omgeving. Een doorsteek maken lost daarnaast niet veel op. Om het woonblok heen lopen, zijn enkele meters extra om te lopen. Deze extra meters passen binnen de richtlijnen van de afstanden naar een parkeerplaats.
31. aan de Wilgeboom van in- en uitrit naar het parkeerterrein midden in het buurtje. 32, 33. Dan wel de achtertuinen te situeren aan de Wilgeboom	-	punten 31, 32 en 33. Stedenbouwkundig wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande (verkeers)structuren. In de bestaande situatie zijn er veelal vrijstaande woningen gesitueerd aan de Hondwijk, de overige woningen worden ontsloten aan de Wilgeboom. Voor deze structuur is in de nieuwe wijk ook gekozen.

34 t/m 37. Toevoegen van groenstrook tussen Wilgeboom en plangebied (i.v.m. toezegging). En beschrijven van beheer (opnemen als voorwaardelijke verplichting). Groenstrook opnemen in Toelichting zoals op de bestemmingsplankaart van 27-11-'23 te zien is. 38. berekening vermindering verharding t.o.v. huidige situatie lijkt niet te kloppen: berekening toelichten	- - t.b.v. voorkomen wateroverlast bij tekort aan waterberging.	Er komt geen weg met gemotoriseerd verkeer vanuit de Honddijk naar het plangebied. Dit is verkeerskundig niet wenselijk, de naastgelegen Kastanjeboom komt ook uit op de Honddijk. Achterkanten realiseren aan een doorgaande weg is niet wenselijk en geeft snel een verrommeld beeld. Dit is op deze locatie stedenbouwkundig niet wenselijk. 34 t/m 37. Het bestemmingsplangebied heeft betrekking op de gronden van het voormalige tuincentrum. De door reclamant genoemde groenstroken maken daar geen deel van uit. Het is daarom niet mogelijk om hiervoor voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan op te nemen. Omdat deze groenstroken in eigendom zijn van de gemeente en dit ook zo blijft in de nieuwe situatie, is zij verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud ervan. Het is dus ook niet nodig om het plangebied van het bestemmingsplan hierop uit te breiden. De betreffende groenstrook krijgt een andere invulling. In plaats van gras worden inheemse planten en struiken aangebracht. Dit komt ten goede aan de biodiversiteit. Het stukje groenstrook langs de Wilgeboom van de toegangsweg tot aan het bosje, bij de hoekwoning, wordt doorgetrokken, de parkeerplaats in de tuin wordt niet gerealiseerd. Zo komt er geen knip in de groenstrook op die plek maar loopt de groenstrook verder door. De impressies van de groenstrook worden opgenomen in de toelichting. 38. De waterparagraaf was niet volledig en is in overleg met het Waterschap aangepast en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
--	--	--

hoeverre is dit een probleem voor nieuwe bewoners m.b.t. graven en telen van groenten. 45. speelt de grondvervuiling in de directe omgeving? 46. Toevoegen uitleg niet toepasbare grond i.r.t. verontreinigde grond in de Toelichting van het bestemmingsplan. 47, 48, 49. Planning en PvE van het archeologisch onderzoek toevoegen aan de Toelichting van het bestemmingsplan: de omwonenden tijdig op de hoogte brengen van informatie.		Er is een verschil tussen het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek - welke de huidige bodemkwaliteit inventariseert- en de toekomstige bodemkwaliteit, na sloop van de bestaande opstallen en realisatie van de nieuwbouwwoningen. De nieuwe situatie zal moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving. De gronden moeten schoon genoeg worden verklaard en zodoende geschikt zijn voor bewoning. Dit wordt gewaarborgd door de voorwaardelijke verplichting die in artikel 5.4.2 is opgenomen. 45. dit is niet onderzocht bij dit bestemmingsplan. Dit valt buiten het plangebied en de onderzoeksverplichting. 46. Dit kan nader uitgelegd worden: Het gaat hier om de bovengrond. De bovengrond is een mengeling van schone grond (zand) en verontreinigde grond (zand vermengd met klei). De conclusie is dat de grond feitelijk licht tot matig verontreinigd is. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en vormen de aangetroffen overschrijdingen geen directe belemmeringen voor de beoogde bestemming wonen. Deze grond mag niet met andere gronden worden vermengd en bij afvoeren moet rekening gehouden worden dat hier extra kosten bij gemoeid zijn (voor de initiatiefnemer) omdat het om licht tot matig verontreinigde grond gaat. Er is dan aanvullend onderzoek nodig. 47. Het reeds uitgevoerde archeologische onderzoek toont aan dat nader onderzoek vereist is in de vorm van opstellen Programma van Eisen en een proefsleuvenonderzoek op locatie. Dit laatste wordt uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen. Afhankelijk van de uitkomst van het proefsleuvenonderzoek zal worden bepaald of verdere acties noodzakelijk zijn. De verplichting tot het
---	--	---

50 + 51 verkeer wordt gecombineerd met verblijfsgebied. Dit herzien: Duidelijk onderscheid maken tussen functies. Ook trottoir en groen scheiden.		uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek is vastgelegd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het bestemmingsplan geeft de kaders voor de nieuwe ontwikkeling. De uitkomst van de nadere onderzoeken staat los van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. De uitkomsten moeten bekend en er moet een akkoord zijn op de conclusies van het onderzoek zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden. De onderzoeken liggen t.z.t. ter inzage bij de omgevingsvergunning. 48. De archeologische onderzoeken moeten afgerond zijn voor de verlening van de omgevingsvergunning om te bouwen. De Omgevingsdienst toetst de onderzoeken. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden en als de gronden vrijgegeven kunnen worden om te bebouwen. Eventuele archeologische vondsten moeten veilig gesteld zijn. De onderzoeken zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en worden ter inzage gelegd. 49. U heeft zienswijzen ingediend in de 6 weken termijn na het nemen van het ontwerpbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan. U wordt als omwonende op de hoogte gehouden. De beschikbare informatie is beschikbaar gesteld. In het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het nadere archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De uitkomsten hoeven niet nog een keer aan de gemeenteraad worden voorgelegd, de vergunningverlening is en bevoegdheid van het college. 50, 51. De benaming van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsgebied' volgt uit de landelijk vastgestelde systematiek voor de vormgeving van bestemmingsplannen.
---	--	---

		Deze bestemming wordt voornamelijk gebruikt voor gronden met een verkeersfunctie met een laag snelheidsregime. Daarnaast worden binnen deze bestemming functies als groen en water toegestaan. Mocht de ruimte anders ingericht moeten worden, bijvoorbeeld vanwege andere wetgeving of waterberging dat op de plek van de weg beter zou functioneren, dan is het mogelijk deze functies uit te wisselen. Anders moet er een ruimtelijke procedure gevoerd worden en dit is niet wenselijk. Het moet werkbaar blijven in de praktijk.
--	--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting wordt wel aangepast.

Zienswijze 5: zaaknr. 1404628/1443373

Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
1. Woongenot groen: Toevoegen van groenstrook tussen Wilgeboom en plangebied. Dit opnemen als voorwaardelijke verplichting. Tevens opnemen groenstrook aan de Kastanjeboom op de verbeelding.		De groenstrook wijzigt niet van bestemming, maar krijgt een andere inrichting. Dit blijft openbaar groen en is om die reden niet meegenomen in het plangebied. Omdat de gronden geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplangebied, is het ook niet mogelijk om hier een voorwaardelijke verplichting voor op te nemen. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente (en blijven), is het ook niet nodig om de gronden aan het bestemmingsplangebied toe te voegen. De groenstrook wordt anders ingericht. In plaats van gras worden planten en struiken aangeplant die goed zijn voor de biodiversiteit. Deze inrichting is op 26 maart 2024 besproken met de buurman van

		reclamant. De impressies zijn toen aan de buurman meegegeven met een extra set impressies voor reclamant.
2. Ontsluiting: 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.	-	Een andere invulling vraagt om een andere afweging van de ontsluiting van de nieuwe buurt. Stedenbouwkundig wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande structuren, ook verkeersstructuren. In de bestaande situatie zijn er veelal vrijstaande woningen gesitueerd aan de Honddijk. Nieuwe vrijstaande woningen in het gebied worden dan ook via de Honddijk ontsloten. De overige nieuwe rijwoningen worden ontsloten via de Wilgeboom, evenals nu al het geval is voor dit woningtype. Voor deze structuur is in de nieuwe wijk dan ook bewust gekozen. De Wilgenboom heeft relatief gezien erg lage verkeersintensiteiten. De nieuwe woningen genereren bovendien veel minder verkeer dan dat het tuincentrum deed. Er is geen sprake van een groot aantal verkeersbewegingen. Het totale aantal verkeersbewegingen in de buurt neemt af, ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er wordt zonder argument aangegeven dat de ontsluiting aan de Wilgenboom niet goed zou zijn. U stelt zelf dat bestemmingen in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Daarbij is gekeken naar de nieuwe bestemming: verblijfsgebied / woningen. Voor een goede integratie van de nieuwe woningen binnen de bestaande buurt, worden deze woningen ook daadwerkelijk onderdeel van de bestaande woonbuurt en niet gerealiseerd als geïsoleerd eiland. De huidige en nieuwe woonbuurten dienen geheel samen te smelten en zodoende wordt de aansluiting via de Wilgenboom

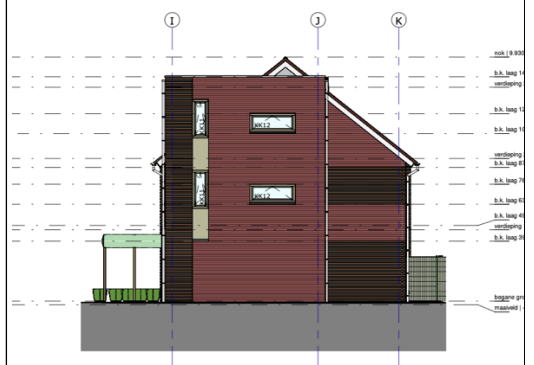
		gerealiseerd, welke ook reeds al de ontsluiting voor het grootste deel van de wijk verzorgd. Een deel wordt ontsloten via de Hondwijk, met daartussen een pad voor langzaam verkeer. Er komt dus geen weg voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Hondwijk naar het plangebied. Dit is verkeerskundig niet wenselijk, bovendien komt de naastgelegen Kastanjeboom ook uit op de Hondwijk. Er zijn in de toelichting op de inrichtingstekening bij paragraaf 4.2 op pagina 25 twee stroken weergegeven; deze zijn alleen voor langzaam verkeer (fietzers en voetgangers), niet voor gemotoriseerd verkeer. Deze zones hebben in het nieuwe bestemmingsplan ook de functie "Groen". Dit is een passende oplossing zowel stedenbouw- als verkeerskundig. De zienswijze vraagt om "de in- en uitrit van het plan aan de noordzijde van het plan te realiseren, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is." Ook in de huidige situatie is het perceel echter via beide zijden ontsloten. Dit zal in de nieuwe situatie ook het geval zijn, echter niet voor gemotoriseerd verkeer via de Hondwijk. Een bestaande aansluiting van het huidige perceel van het tuincentrum bevindt zich ook al aan de Wilgeboom. De ritgeneratie van de nieuwe woningen is lager dan die van het voormalige tuincentrum. I.v.m. de wens een rustig verkeersbeeld te creëren, wordt het perceel voor de rijwoningen via één weg ontsloten, zonder de mogelijkheid om door doorgaand verkeer gebruikt te worden. Hiermee wordt niet-bestemmingsverkeer geweerd, omdat geen route naar de Hondwijk mogelijk is. Voor hulpdiensten is een tweede (alternatieve) ontsluiting wél geregeld. Binnen de verkeersbestemming zijn tevens de daaraan gekoppelde functies zoals groen en water mogelijk. Het is logisch dat er binnen een bestemming enige flexibiliteit mogelijk is, bijvoorbeeld als verkeerswetgeving wijzigt of de wadi's anders uitgevoerd moeten worden, dat dit
--	--	--

		met elkaar uitgewisseld kan worden. Het zou niet werkbaar zijn als dergelijke functies niet uitwisselbaar zijn en voor elke wijziging van de inrichting een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen: Er is door de gemeente Culemborg gekeken naar de verkeersintensiteiten in de huidige situatie (Tuincentrum) ten opzichte van de nieuwe situatie (woningontwikkeling Daelmans). In de huidige situatie van het Tuincentrum wordt het meeste verkeer afgewikkeld via de Wilgeboom/Beukeboom. Het tuincentrum genereerde per etmaal (24 uur) tussen de 1.035 (min) en 1.262 (max) verkeersbewegingen. Feitelijk is dat natuurlijk niet in 24 uur, maar in slechts 9 uur dat de winkel geopend was. De beoogde nieuwbouwontwikkeling genereert per etmaal 312 (min) en 347 (max) verkeersbewegingen. Dit verkeer zal hoofdzakelijk plaatsvinden in 18 uur per etmaal. Dit is een afname van de verkeersintensiteit per etmaal van circa 72%, waarbij de fors geringere verkeersintensiteiten ook nog over twee keer zoveel uur per dag afgewikkeld worden. Het aantal verkeersbewegingen wordt ten opzichte van de huidige situatie dus aanzienlijk kleiner. In de nieuwe situatie worden 13 van de 45 woningen rechtstreeks op de Hondwijk ontsloten. Dit betekent dat circa 29% van de verkeersbewegingen via de Hondwijk (min 90 max 101) wordt afgewikkeld. De overige verkeersbewegingen (71%) worden via de Wilgeboom/Beukeboom (min 222 max 246) afgewikkeld. Daarbij wordt de toe- en uitgang naar- en van het plangebied ingericht als een eenrichtingsweg. De toegang komt aan de overzijde van de straat van woning Wilgeboom 59, dus er is geen sprake van koplampen in de richting van de woning (nummer 61) die overlast kunnen veroorzaken.
--	--	---

		Er zijn wegprofielen uitgewerkt. Wij gaan deze vastleggen in het Beeldregieplan. Wij maken dit plan onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan. Wat betreft het parkeren: Het plan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoen aan de vigerende parkeernota van de gemeente Culemborg. Het nieuwbouwplan voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen, voor toekomstige bewoners als bezoekers, volledig op eigen terrein, conform gemeentelijke Parkeernota 2020-2025. Dit is ook vastgelegd in artikel 10.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.
--	--	---

3. Voorwaardelijke verplichting in de planregels opnemen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein: aanvullend in de planregels opnemen dat er bij verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheden zijn op eigen terrein of op openbaar gebied (rekening houdend met Parkeernota 2020-2025).		Het plan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoen aan de vastgestelde parkeernota van de gemeente Culemborg. Het nieuwbouwplan voorziet van parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen, voor toekomstige bewoners als bezoekers, volledig op eigen terrein, conform gemeentelijke Parkeernota 2020-2025. Dit is ook vastgelegd in artikel 10.3 van de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.
4. Aanpassen goothoogte 9m naar 6m: complex met 3 verdiepingen bij de Wilgeboom-Kastanjeboom zorgt voor inbreuk op privacy i.v.m. hoogte balkons. En past niet in het straatbeeld.	-	Het perceel waarop de betreffende woning is gesitueerd, is minder diep vanwege een boom die aan de rand van de toekomstige tuin staat. De gemeente heeft aangegeven deze boom als onderdeel van het bosje aan de Kastanjeboom, te willen behouden en in te passen in het plangebied. Om mooi bestaand groen, een kwaliteit in deze wijk, te behouden, is er voor gekozen deze woning anders te situeren. Daarnaast dient deze woning als een afsluiting van het bouwblok. Dit is stedenbouwkundig

De betreffende woning is niet hoger dan de overige woningen in het plan; er wordt alleen geen zadeldak gerealiseerd. De betreffende woning zelf is ook minder diep dan de direct aangrenzende woningen. Zie zij aanzicht hieronder.



06. blok 6 - gevel as 39

5. toezegging vanuit de gemeente dat er geen parkeerplaats zou komen bij de ingang van het tuincentrum aan de Wilgenboom kant: Deze staat nu wel ingetekend. Dit herzien		Er komt geen parkeerplaats bij de ingang van het voormalige tuincentrum aan de Wilgeboom. De haag wordt aan de zijkant gezet en loopt door tot aan het bestaande bosje.
6. zichtlijnen van omwonenden worden belemmerd. Dit herzien. .	-	Wij beseffen dat de bebouwing een deel van het zicht van reclamant wegneemt. Om dit te verzachten krijgt de gevel aan de kopse kant een groene invulling. Het is in een stedelijke omgeving echter niet onredelijk om bebouwing mogelijk te maken op een afstand van woningen als hier aan de orde is. Iedere nieuwe invulling op deze plek zal tot een belemmering van een zichtlijn van omwonenden leiden. Bovendien bestaat er geen recht op onaangetast uitzicht. Daarnaast is het van belang dat iedereen in Culemborg passend kan wonen. Dit plan draagt bij aan de grote vraag naar woningen en hiermee aan het algemeen belang, waarbij ook rekening wordt gehouden van inpassing van bestaande kwaliteiten binnen het gebied, zoals groen en bomen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de toelichting, de impressies en het beplantingsplan van de groenstrook langs de Wilgeboom wordt ingevoegd.

Zienswijze 6: Provincie Gelderland, zaaknr. 1404628/1604177

Samenvatting zienswijze	Argument reclamant	Beantwoording gemeente
De provincie heeft in het kader van het vooroverleg advies afgegeven op 21 november 2023. Doordat het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage ging, was er onvoldoende tijd om het bestemmingsplan aan te passen. Het advies wordt nu als zienswijze meegenomen. De provincie geeft aan dat er in het plan de provinciale belangen spelen, zoals woningbouw, klimaatadaptatie, intrekgebied en minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Deze belangen zijn volgens de provincie nog onvoldoende meegewogen: De provincie verzoekt om: - De woningtypes volgens de Woondeal Rivierenland toe te voegen in de toelichting; - Het Waterschap beter te betrekken bij de thema's waterveiligheid en wateroverlast en het thema Wateradaptatie op te nemen in de toelichting; - Het thema Intrekgebied te verwerken in de toelichting evenals het thema's drinkwaterreserveringsgebied, geothermie en mijnbouw; - Aandacht voor de geactualiseerde AERIUS berekening.		De toelichting wordt op deze punten aangepast en aangevuld.

4. CONCLUSIE

De vijf, tijdig ontvangen, zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- Er wordt een impressie van het schetsinrichting Hondwijk toegevoegd;
- Paragraaf 4.2 wordt aangepast, er komen enkel doorsteken ten behoeve van langzaam verkeer, niet gemotoriseerd verkeer;
- Er worden impressie van de invulling van de groenstrook aan de Wilgeboom ingevoegd;
- De waterparagraaf wordt gewijzigd;

- De toelichting wordt uitgebreid met het verwerken van het provinciaal beleid, waaronder de woningtypes, wateradaptatie, intrekgebieden en andere genoemde thema's.

De regels en de verbeelding worden niet gewijzigd.

5. BEELDREGIEPLAN

Er is één reactie ingediend op het Beeldregieplan Hondijk binnen de termijn van ter inzagelegging. De Stichting de Wakende Hond geeft aan dat er tijdens de laatste bewonersbijeenkomst op 23 november 2023 dwarsprofielen van de Hondijk getoond zijn, die niet in de laatste versie van het Beeldregieplan verwerkt zijn. De dwarsprofielen in het Beeldregieplan zijn minder passend.

Beantwoording/conclusie:

De dwarsprofielen in het Beeldregieplan worden vervangen door de dwarsprofielen die zijn getoond in tijdens de bewonersavond.