ZIENSWIJZE Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Buren
TAM-omgevingsplan Lienden, Gildeland

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren
Betreft: Zienswijze ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan – TAM “Lienden, Gildeland”

Datum: 01-Feb-26
Naam: 5.1.2e
Adres: 5.1.2e 5.1.2e Lienden (kadastraal perceel 5.1.2e
E-mail/telefoon: 5.1.2e @hotmail.com / 5.1.2e

Geacht college,

Hierbij dien ik, als direct omwonende en belanghebbende, een zienswijze in tegen het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan (TAM) “Lienden, Gildeland”. Het ontwerp maakt de ontwikkeling mogelijk van circa 70 woningen op en rond 5.1.2e en aangrenzende gronden.

Zienswijze, conform de kennisgeving dien ik deze zienswijze in binnen de termijn 23 december 2025 tot en met 2 februari 2026.

Mijn zienswijze richt zich primair op vier onderwerpen die rechtstreeks mijn woonkwaliteit, privacy en veiligheid raken, in onderstaande volgorde van prioriteit:

1. Ontsluiting/verkeer (incl. koplampen, geluid en bouwverkeer) nabij perceel 5.1.2e
2. Bouwmassa (te hoog/te dicht) en privacy/inkijk/bezonning
3. Wateroverlast (afstroming richting ’t Gildeland) en beheer/onderhoud wadi/drainage
4. Participatie (juistheid/controleerbaarheid)

Aanvullend ga ik in op randvoorwaarden voor de bouwfase (schadepreventie, monitoring en communicatie), het herstel van openbaar gemaakte persoonsgegevens (AVG), en de zorgvuldigheid/actualiteit van de onderbouwingen (o.a. Ladder/onderzoeken).

1) Ontsluiting/verkeer: behoud huidige uitritlocatie en verander de functie naar een calamiteiten-doorgang.

Het ontwerp voorziet in een nieuwe ontsluitingsuitrit ter hoogte van mijn woning (perceel 5.1.2e. Daarmee vervalt de bestaande uitrit van het huidige parkeerterrein.

Zie situatieschets:
A = Voorgestelde locatie uitrit
B = Huidige locatie uitrit



Figuur 1 Situatieschets uitrit

De verplaatsing van de ontsluiting naar locatie A heeft voor mij directe en onevenredige gevolgen:

- toename verkeers- en geluidsoverlast direct voor mijn gevel;
- koplampinstraling in de avond/nacht (lichtoverlast) richting woning/gevel;
- verlies van privacy door passerend verkeer en zichtlijnen;
- risico op waardevermindering van mijn woning.

Onveiligheid en ongeschiktheid van Gildeland als hoofdontsluiting

Gildeland is een smalle woonstraat met een beperkt profiel en directe erfontsluitingen. De aansluitingen op de 5.1.2e met name de 5.1.2e zijn onoverzichtelijk. Met name linksaf de 5.1.2e op is risicovol door beperkte zichtlijnen op verkeer van rechts (met voorrang).
Door het plan (circa 70 woningen, inclusief bezoekers- en bezorgverkeer) zal de verkeersintensiteit op Gildeland toenemen. Daarmee neemt ook de kans op conflicten en verkeersonveilige situaties bij de aansluiting met de 5.1.2e toe, juist tijdens piekmomenten (ochtendspits en zaterdagen). Deze toename werkt door in meer rem- en uitwijkmanoeuvres, wachtrijen en onoverzichtelijke situaties bij het uitrijden en afslaan.

Zonder actuele verkeerskundige onderbouwing (verkeersgeneratie, verkeersverdeling/routekeuze en veiligheidsanalyse van de aansluiting 5.1.2e) is de keuze voor locatie A uitrit onvoldoende gemotiveerd.

In het participatieverslag is door meerdere omwonenden aangegeven dat er nu en in het verleden (toen het parkeerterrein intensiever in gebruik was) sprake was van (te) veel verkeer met gevaarlijke situaties. Het plan bouwt daarmee voort op een knelpunt dat al bekend is.

“Bocht” is geen serieuze verkeersmaatregel

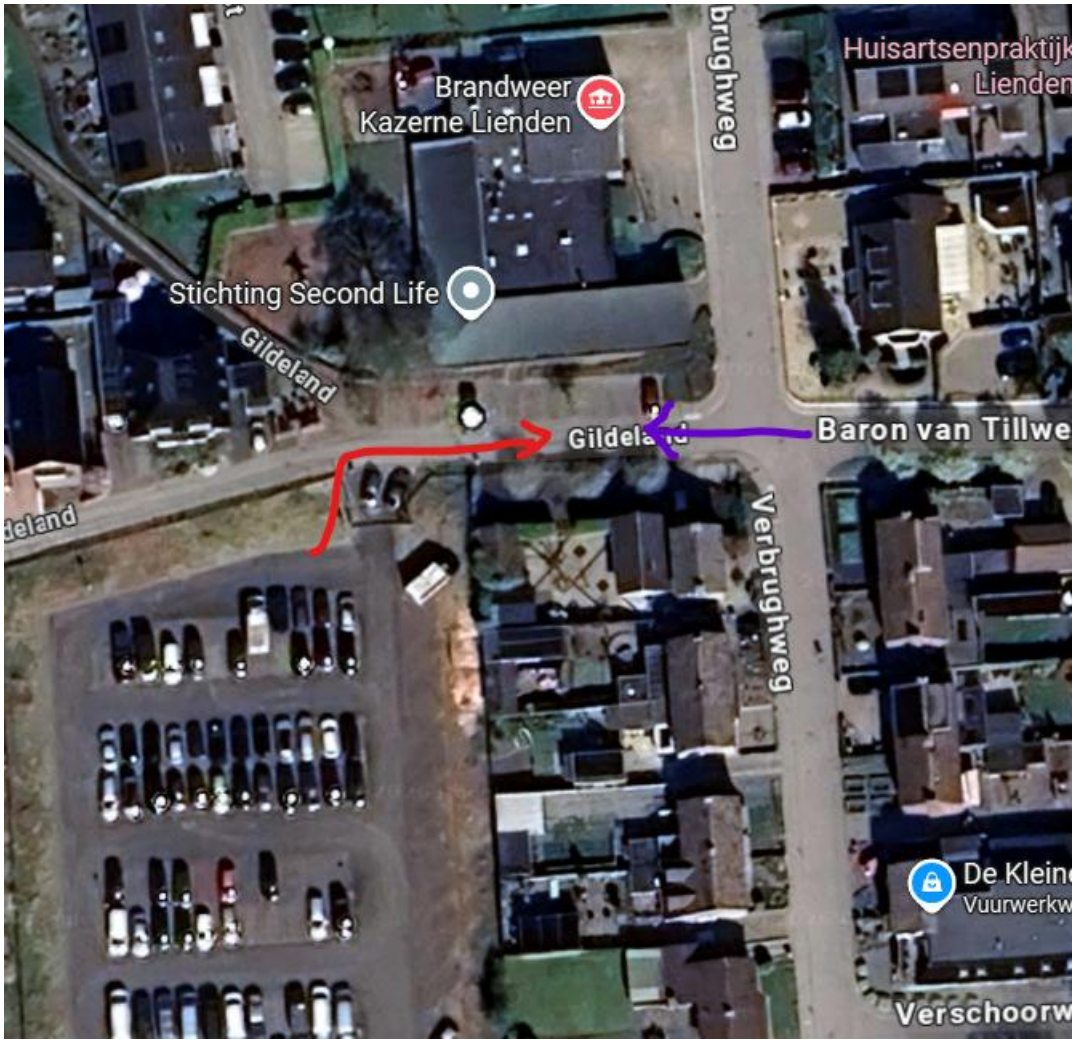
In de stukken wordt gesproken over het “aanbrengen van een bocht” om verkeer te sturen. Een dergelijke bocht is geen verkeersmaatregel die veiligheid en leefbaarheid voldoende borgt:

- het voorkomt niet structureel dat verkeer langs/voor mijn woning komt;
- het voorkomt geen lichtoverlast of piekbelasting;
- het is niet handhaafbaar als “maatregel” om ongewenste routes uit te sluiten.

Bottleneck bij Second Life

Ter hoogte van de parkeerplaatsen bij de Second Life-winkel (zie situatieschets) is de rijbaan zó beperkt dat passerend verkeer regelmatig moet stoppen of uitwijken om elkaar te laten passeren. Dit leidt nu al tot korte opstoppingen en onoverzichtelijke

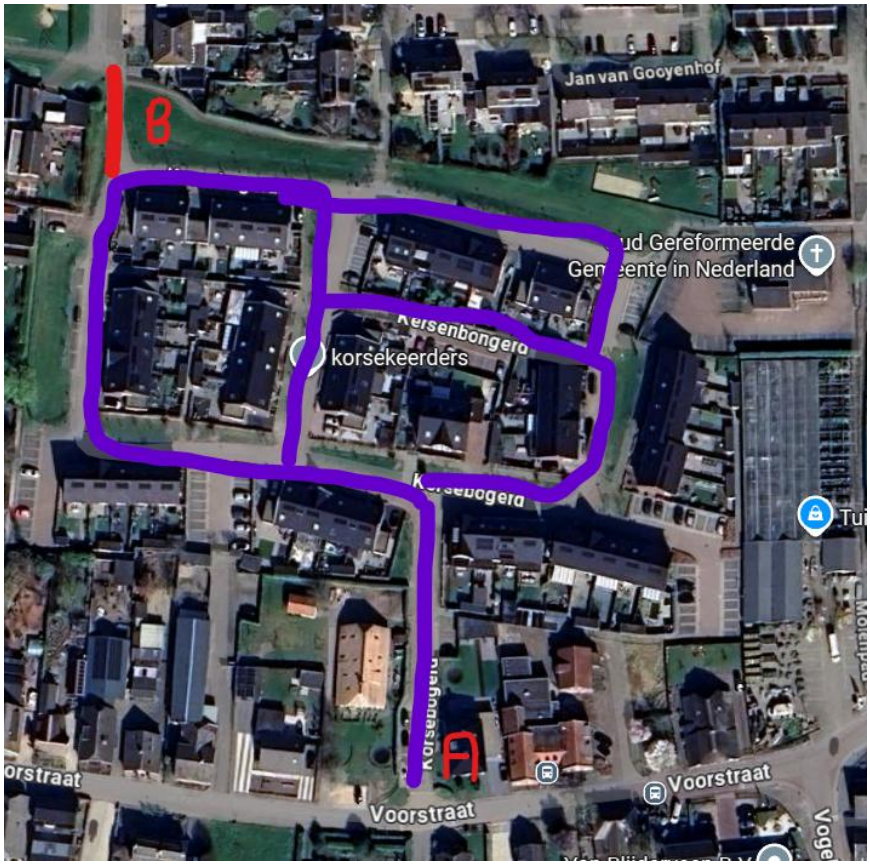
situaties. Bij toename van verkeer door de nieuwe wijk wordt dit een structureel knelpunt, met meer achteruitrijden, uitwijkmanoeuvres en daarmee een hogere kans op bijna-ongevallen. Zie ook de situatie schets.



Figuur 2 Kruisend verkeer ter hoogte van Second Life

Referentie: Hof van Lienden

Het project **Hof van Lienden** (gerealiseerd rond 2018) laat zien hoe het wél kan: één duidelijke, brede en overzichtelijke hoofdinrit (Voorstraat) (A), met aan de achterzijde uitsluitend een beperkte doorgang voor calamiteiten/voet en fiets verkeer (B). Dat is ruimtelijk en verkeerskundig consistenter dan het verplaatsen van een hoofdontsluiting naar een smalle woonstraat direct tegenover een bestaande woning.



Figuur 3 Hof van Lienden. In- en uitrit en calamiteiten doorgang

Conclusie

De voorgestelde ontsluiting tegenover mijn woning is voor mij niet acceptabel vanwege onevenredige aantasting van leefbaarheid, verkeersveiligheid en privacy, en omdat Gildeland daarvoor verkeerskundig ongeschikt is.

Eisen / verzoeken

1. Behoud de bestaande uitritlocatie (huidige uitrit parkeerterrein) en verplaats de ontsluitingsfunctie niet richting mijn woning/perceel 5.1.2e.
2. Wijzig de functie van deze uitrit naar uitsluitend calamiteiten-/beheerdoorgang (hulpdiensten, beheer en onderhoud) en sluit regulier gemotoriseerd verkeer uit (bewoners, bezoekers, bezorgdiensten én bouwverkeer).
3. Borg dit fysiek en juridisch afdwingbaar met een fysieke afsluiting (bijv. inzinkbare palen/brandweerpaaltjes of een afsluitbaar hek met hulpdiensttoegang).
4. Bouwfase: stel een bouwlogistiekplan verplicht waarin bouwverkeer via/over Gildeland nabij perceel 5.1.2e expliciet is uitgesloten (routekeuze, venstertijden, handhaving/boetes, aanspreekpunt en klachtenprocedure).

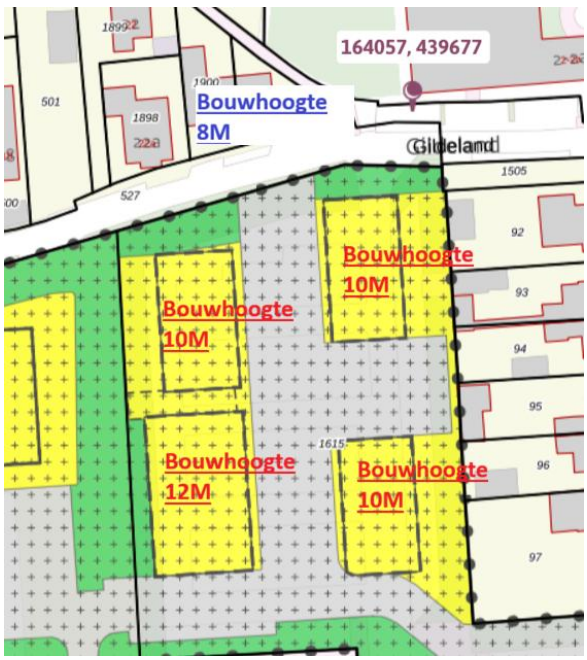
2) Bouwmassa en privacy: te hoog/te dicht bij bestaande woningen – aanscherpen hoogte, afstand en inkijk aan randen

In het beeldkwaliteitsplan staat dat bouw- en goothoogtes worden vastgelegd in de plankaart van het omgevingsplan en dat de aansluiting op bestaande kavels wordt vormgegeven met passende schaal en groene erfafscheidingen. Juist omdat deze hoogtes en massa planologisch worden vastgelegd, moeten de randen nabij bestaande woningen (waaronder mijn woning/perceel 5.1.2e aantoonbaar worden beschermd tegen een onevenredige aantasting van woonkwaliteit, privacy en bezonning.

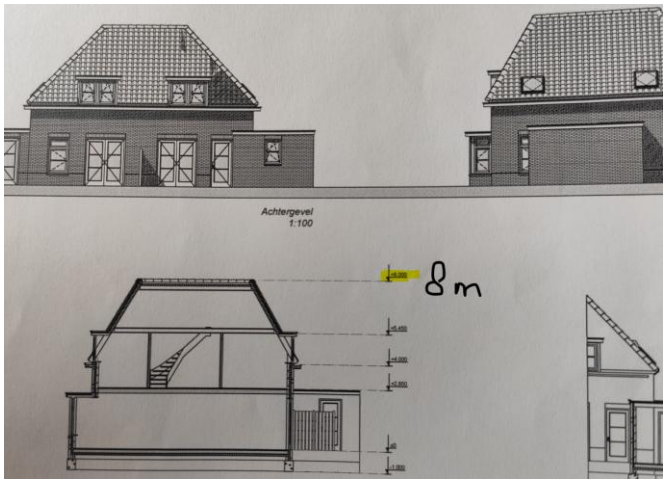
Dit klemt temeer omdat voor bestaande woningen in de kern (waaronder mijn woning) bij vergunningverlening beperkingen golden/gelden voor de bouwhoogte. Bij mijn woning was destijds een maximale bouwhoogte van 8,0 meter leidend in de vergunningverlening (bouwaanvraag medio 2014) en kon dit niet worden verhoogd. Een bouwprogramma aan de overzijde met hogere en massalere volumes, zonder compenserende afstand/buffer en privacymaatregelen, is daarom onvoldoende uitlegbaar vanuit rechtsgelijkheid, maat en schaal van de kern en het beoogde dorps karakter.

Daarnaast blijkt uit de plannen dat woningen direct tegenover mijn woning een bouwhoogte van circa 10 meter krijgen en verderop een appartementengebouw tot circa 12 meter. Deze hoogte en massa passen niet bij het dorps karakter en leiden tot een onevenredige aantasting van uitzicht, bezonning en privacy voor bestaande bewoners.

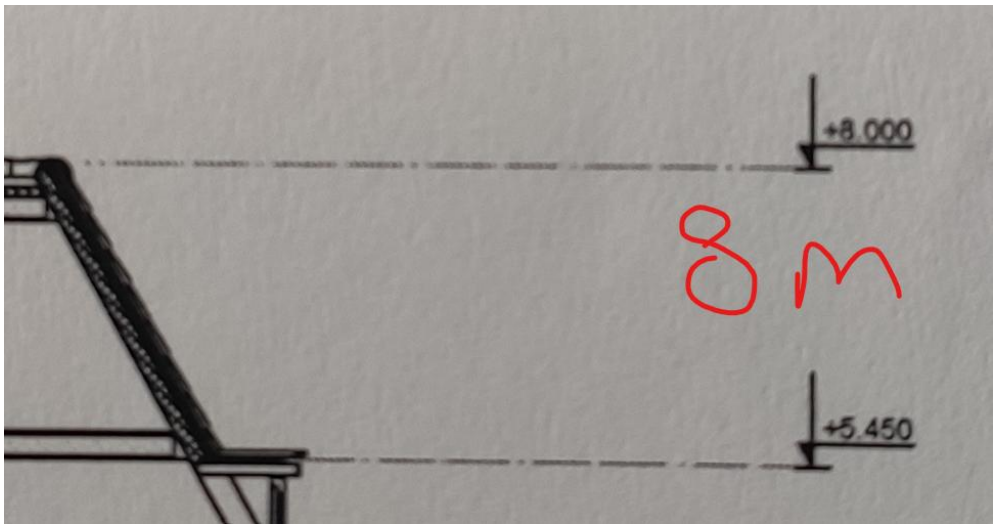
Zie situatieschetsen met bouwhoogtes. Tevens de bouwhoogtes van 5.1.2e b en c.



Figuur 4 Bouwhoogtes



Figuur 5 Bouw en goot hoogtes 5.1.2e *en c*



Figuur 6 5.1.2e *en c bouwhoogte*

Setback afstand van bouwmassa naar perceel 5.1.2e **.**

Aan de zijde van perceel 5.1.2e is een beperkte groenstrook ingetekend, mede bestemd als wadi. Op basis van de plankaart bedraagt de set-back aan deze zijde ongeveer +/- 7 meter. Daardoor komt de bouwmassa relatief dicht op de bestaande woonomgeving te staan, wat leidt tot een onevenredige aantasting van lichtinval, uitzicht en ruimtelijke kwaliteit.

Ik verzoek/eis daarom dat de bouwmassa aan deze zijde verder naar het zuiden wordt gepositioneerd en dat in de plankaart en planregels een set-back wordt vastgelegd van minimaal 11,0 meter, met als beoogde maat 12,0 meter, gemeten vanaf de bouwgrens van de nieuwe bebouwing tot de rand van de openbare ruimte aan de zijde van perceel 5.1.2e. Daarmee ontstaat een aanvaardbare overgangszone en wordt voorkomen dat de bouwmassa “op” de bestaande woonomgeving drukt.

Zie situatieschets,



Figuur 7 Afstand bouwmassa

Ontbrekende onderbouwing bezonning / schaduwwerking

In de aangeleverde motivering en bijbehorende onderzoeken ontbreekt een objectieve bezonnings- en schaduwstudie voor bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied, waaronder mijn woning aan 5.1.2e. Juist omdat het plan extra bouwmassa en maximale bouwhoogtes mogelijk maakt, is zonder bezonningsonderzoek niet inzichtelijk gemaakt of het woon- en leefklimaat van bestaande woningen aanvaardbaar blijft. Dit betreft een direct en concreet effect op de bestaande situatie (daglichttoetreding, zoninstraling in tuin en op gevels en daarmee de gebruikskwaliteit en waarde).

Ik verzoek het college om het ontwerp niet vast te stellen voordat de initiatiefnemer een bezonnings- en schaduwonderzoek heeft opgesteld en ter inzage heeft gelegd, met minimaal:

- een plan-max variant (maximaal toegestane bouwmogelijkheden) én een ontwerpvariant (actuele uitwerking);
- meetmomenten 21 december, 21 maart/21 september en 21 juni;
- tijdstippen 09:00, 12:00 en 15:00 (winter aanvullend 16:00/17:00);
- overzicht én detailkaarten bij de bestaande woningen aan de noordzijde, inclusief perceel 5.1.2e.

Eisen (bouwmassa, afstand en privacy) / verzoeken:

1. Maximale bouwhoogte randzone verlagen (direct tegenover perceel 5.1.2e:
   Verlaag de maximale bouwhoogte (en bijbehorende goothoogte) van de woningen direct tegenover en/of in de directe zichtlijn van perceel 5.1.2e (thans 10,0 m) naar een hoogte die aansluit bij de bestaande maatvoering in de kern en bij de maatvoering die voor mijn woning is gehanteerd (8,0 m). Borg dit expliciet in plankaart en planregels.

2. Appartementengebouw (12,0 m) herzien of verder weg positioneren:
   Herzie de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw (12,0 m) omdat dit niet past binnen de schaal van de kern en onevenredige impact heeft op omwonenden. Indien toch wordt vastgehouden aan appartementen, eis ik:
   - een lagere maximale bouwhoogte en/of
   - positionering verder van bestaande bebouwing,
     met een concrete ruimtelijke onderbouwing (zicht, bezonning, privacy en maat/schaal) waarom dit alsnog aanvaardbaar is.

3. Set-back planologisch borgen (huidige afstand +/- 7 m is onvoldoende):
   Borg in plankaart en planregels een minimale bouwgrens aan de zijde richting perceel 5.1.2e, zodanig dat nieuwe bebouwing minimaal 11,0 meter achter de grens van de openbare ruimte (weg-/groenstrook) blijft. De huidige afstand van 7 meter (gemeten op de plankaart) is onvoldoende om de bouwmassa-impact te beperken en een aanvaardbare overgangszone te waarborgen.

4. Overgangszone / massa-opbouw vastleggen (laag aan rand, hoger naar binnen):
   Leg een trapsgewijze hoogteopbouw vast: laag aan de rand nabij bestaande woningen, hoger pas naar binnen toe. Geen hoge volumes aan de rand. Borg dit via een zone-regime in plankaart/planregels.

5. Privacy/inkijk juridisch borgen (geen directe inkijk richting perceel 5.1.2e:
   Beperk inkijkgevende elementen aan de zijde van bestaande woningen (incl. perceel 5.1.2e: ramen van verblijfsruimten, balkons, loggia's en dakterrassen. Concreet: geen verblijfsruimten met directe inkijk richting bestaande woningen; uitsluitend niet-inkijkgevende voorzieningen (bijv. hoog geplaatste/ondoorzichtige ramen voor sanitair) indien strikt noodzakelijk.

6. Bezonning/schaduw planologisch onderbouwen en borgen (verplichte bezonningsstudie + mitigerende regels)
   Laat de initiatiefnemer een objectieve bezonnings- en schaduwstudie opstellen en ter inzage leggen voor de bestaande woningen aan de noordzijde (incl. mijn woning/perceel 5.1.2e, omdat nu niet aantoonbaar is gemaakt dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijft.

3) Wateroverlast: voorkom afstroming richting ’t Gildeland, borg hoogteplan/drempels en beheer/onderhoud wadi/drainage

In de wateronderbouwing staat expliciet dat bij hevige neerslag moet worden voorkomen dat water richting ’t Gildeland (noordzijde) afstroomt. Er wordt genoemd dat rondom het plangebied drempels moeten worden gerealiseerd om afstroming naar buiten het plangebied te voorkomen. Tevens is beschreven dat de ondergrond slecht doorlatend is en dat onder wadi’s grondverbetering en drainage noodzakelijk zijn, met vertraagde afvoer via het hemelwaterriool (onder andere ter hoogte van het winkelcentrum). Ook wordt benoemd dat de drainage onder de wadi’s onderdeel moet zijn van het onderhoud, zodat de wadi’s hun vertraagde afvoerfunctie in de praktijk behouden.

Gezien bestaande wateroverlast in de omgeving (ook benoemd in participatiestukken) is het essentieel dat deze uitgangspunten niet alleen rekenkundig worden beschreven, maar praktisch en afdwingbaar worden geborgd via het hoogteplan, drempels en een concreet beheer- en onderhoudsregime.

Zie ook de volgende situatie foto’s voor de ernst.



Foto 1 Wateroverlast Gildeland



Foto 2 Wateroverlast Gildeland



Foto 3 Wateroverlast gildeland



Foto 4 Wateroverlast fiets



Foto 5 Wateroverlast Kliko

Eisen / verzoeken

1. Nul afstroming richting ’t Gildeland borgen in het hoogteplan (ontwerp én uitvoering):
   Leg vast dat bij hevige buien geen afstroming vanuit het plangebied richting ’t Gildeland kan plaatsvinden. Borg dit met een uitgewerkt hoogteplan (peilen, afschot, drempels/kerende voorzieningen rondom het plangebied) als verplicht onderdeel van de planuitwerking en uitvoering.

2. Drempels/kerende voorzieningen concreet en toetsbaar:
   Specificeer waar de drempels/kerende voorzieningen komen, met minimale hoogte/werking, en leg vast dat deze vóór ingebruikname van de nieuwe woningen gerealiseerd en gecontroleerd zijn.

3. Robuuste dimensionering en fail-safe bij extreme buien:
   Onderbouw dat het systeem (wadi + drainage + vertraagde afvoer) ook bij extreme neerslag niet leidt tot wateroverlast voor bestaande woningen en openbare ruimte aan ’t Gildeland. Leg vast waar water naartoe mag in een noodsituatie (noodoverloop) zónder afwenteling richting ’t Gildeland.

4. Beheer-, onderhoud- en herstelplicht juridisch vastleggen:
   Leg vast wie verantwoordelijk is voor beheer (juridische entiteit), met minimale onderhoudsfrequentie (inspectie/reiniging), procedure bij verstopping en een concrete responstijd/hersteltermijn. Zonder deze borging gaat de werking van wadi/drainage in de praktijk aantoonbaar achteruit.

5. Opleveringstoets en monitoring:
   Verplicht een opleveringscontrole (as-built hoogtemeting, inspectie wadi/drainage) en een evaluatiemoment na de eerste natte periode, met herstelplicht indien blijkt dat afstroming of wateroverlast optreedt.

4) Bouwfase: schadepreventie, monitoring en communicatie (aanvullende borging)

In de participatiestukken wordt genoemd dat vooraf bij direct aanliggende woningen een bouwkundige opname wordt uitgevoerd en dat niet wordt geheid met betonpalen (beperking trillingsrisico). Dit zijn nuttige toezeggingen, maar ik verzoek dat deze als bindende voorwaarde worden geborgd.

Eisen / verzoeken

1. Bouwkundige nulmeting en eindopname verplicht:
   Leg vast dat vóór start van de bouw een bouwkundige nulmeting wordt uitgevoerd en na afronding een eindopname, inclusief een duidelijke schadeprocedure (meldpunt, bewijsvoering, beoordeling, termijnen en herstel/vergoeding).
2. Trilling-/schademonitoring en aanspreekpunt:
   Borg (waar relevant) trilling- en schademonitoring tijdens de bouw en wijs één aanspreekpunt aan met concrete responstijden en escalatiepad.
3. Bouwlogistiek en hinderbeperking:
   Verplicht een bouwlogistiekplan (routes, venstertijden, handhaving/boetes, klachtenprocedure) zodat hinder en veiligheidsrisico's voor omwonenden aantoonbaar worden beperkt.

5) Onvolledige participatie: “direct omwonenden benaderd” niet aantoonbaar – herstel, bewijs en aanvulling vereist

In de participatiestukken wordt gesteld dat met direct omwonenden individuele gesprekken zijn gevoerd en dat van ieder gesprek een verslag is gemaakt. Ik ben als direct omwonende en belanghebbende (perceel 5.1.2e niet benaderd en heb hierover nooit een uitnodiging, vragenlijst of contactpoging ontvangen. Daarmee is de weergave van participatie in de stukken voor mijn situatie onjuist en/of onvolledig.

Daarnaast is de kwaliteit en vorm van de georganiseerde participatiebijeenkomsten onvoldoende en niet passend bij de impact van dit plan op direct omwonenden:

- Eerste bijeenkomst (vorm en organisatie): er werd vooraf de indruk gewekt dat er een presentatie/gestructureerde bijeenkomst zou plaatsvinden, maar het bleek feitelijk een open inloop zonder duidelijke opzet, vaste agenda of moment voor gezamenlijke vragen. Hierdoor ontbrak een transparante toelichting en gelijke informatiepositie voor aanwezigen.
- Tweede bijeenkomst in december (bereik en inspraak): deze bijeenkomst vond plaats op uitnodiging (brief door de brievenbus). Ik heb van meerdere medebewoners gehoord dat zij geen uitnodiging hebben ontvangen. Daarmee is niet aantoonbaar dat de uitnodiging alle direct omwonenden daadwerkelijk heeft bereikt.
- Tweede bijeenkomst in december (inhoudelijke dialoog): er was een presentatie, maar geen mogelijkheid voor plenaire vragen. Vragen moesten ad-hoc worden gesteld; beantwoording was naar mijn oordeel regelmatig onvolledig of bleef uit, met name op punten die direct raken aan woonkwaliteit en veiligheid (ontsluiting, bouwmassa, verlichting, water/onderhoud). Als direct belanghebbende had ik niet het vertrouwen dat signalen en zorgen daadwerkelijk zijn verwerkt of terug te vinden zijn in een navolgbaar verslag.

Eisen / verzoeken

1. Aantonen benadering: verstrek een overzicht van de benaderde direct omwonenden, inclusief datum, wijze van benaderen (brief/e-mail/telefoon/huisbezoek), gebruikte contactgegevens en de uitkomst. Indien men stelt dat ik ben benaderd, verzoek ik om de concrete contactpogingen richting mij (datum, kanaal, gebruikte gegevens).
2. Gespreksverslagen verstrekken: verstrek alle gespreksverslagen waarnaar in de participatiestukken wordt verwezen (datum, deelnemers, kerninput) en maak inzichtelijk hoe deze input is meegewogen in keuzes zoals ontsluiting, bouwmassa en water.

3. Correctie participatieparagraaf: indien niet kan worden aangetoond dat ik ben benaderd, verzoek ik om correctie/actualisatie van de participatiestukken (rectificatie dat niet alle direct omwonenden zijn betrokken) en opname van mijn zienswijze als formele input.

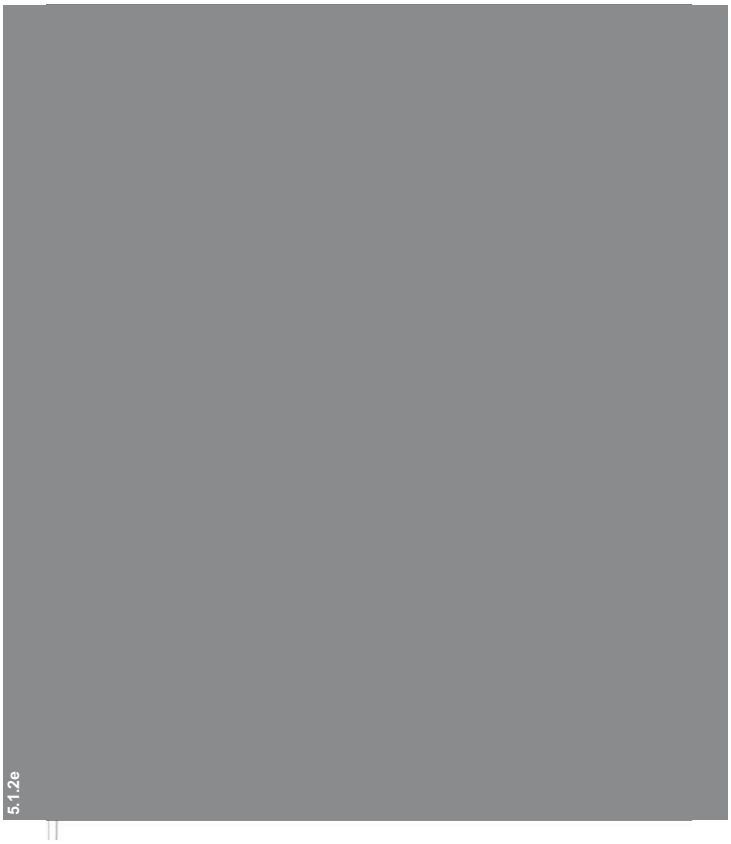
4. Herstelpakket participatie (compleet en controleerbaar dossier):
   Verstrek één compleet en controleerbaar participatiedossier als bijlage bij het plan, bestaande uit: (i) benaderings-/contactlog direct omwonenden (incl. kanaal, datum, resultaat), (ii) bewijs/werkwijze van uitnodigingsverspreiding voor bijeenkomsten (gebied, methode, datum), en (iii) een "verwerkingsmatrix" waarin per ingebrachte vraag/opmerking is vastgelegd: *wat is ingebracht, wat is het antwoord, welke keuze is gemaakt en waar dit terugkomt in de planstukken/onderbouwing (met paginaverwijzing)*. Indien dit niet kan worden geleverd, dient de participatieparagraaf te worden gecorrigeerd en aangevuld met een extra participatiemoment met plenaire Q&A en schriftelijke terugkoppeling.

6) Onjuiste verwerking persoonsgegevens: openbare bijlagen in strijd met AVG – verzoek tot anonimisering/rectificatie

In de openbaar ter inzage gelegde bijlagen (b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15.pdf) zijn persoonsgegevens van bewoners opgenomen (naam, adres en e-mail) en in sommige gevallen ook herleidbare opmerkingen/vraagstellingen per persoon (o.a. presentielijsten en reactieformulieren). Dit is niet noodzakelijk voor de publieke informatievoorziening en is disproportioneel. Ik verzoek het college deze bijlagen onverwijld te (laten) anonimiseren voordat verdere publicatie/verspreiding plaatsvindt en uitsluitend een geanonimiseerde versie ter inzage te leggen. Graag ontvang ik een bevestiging welke documenten zijn aangepast en op welke datum.



Figuur 8 Naam, adres en email gegevens in participatie verslag b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15



Figuur 9 Ingevuld reactie (mijzelf) formulier NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15

Eisen / Verzoek

1. Anonimiseer en herpubliceer de betreffende bijlagen (persoonsgegevens verwijderen) en bevestig schriftelijk dat dit is hersteld.
2. Geef aan op welke grondslag en afweging deze publicatie is gedaan en welke maatregelen worden getroffen om herhaling te voorkomen.
3. Beoordeel deze publicatie als een (mogelijke) inbreuk in verband met persoonsgegevens en handel conform de AVG: registreer het incident, leg de risicoafweging vast, en doe indien meldplichtig melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens binnen de daarvoor geldende termijn en informeer betrokkenen wanneer sprake is van een (hoog) risico. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van deze beoordeling en de genomen maatregelen.

7) Onzorgvuldige onderbouwing: inconsistentie planomvang in Ladder-toets (18 wooneenheden vs circa 70 woningen)

In het document “Toets Ladder voor duurzame verstedelijking” (SAB, 14 mei 2025; bestand: b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb1.pdf) wordt in de toetsing uitgegaan van 18 wooneenheden, terwijl het ontwerpplan uitgaat van circa 70 woningen. Hierdoor is onduidelijk welke planomvang leidend is voor de Ladder-afweging en voor de conclusies die daarop voortbouwen. Onderbouwingen en onderzoeken die (impliciet) zijn gebaseerd op 18 wooneenheden/woningen kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar een plan van circa 70 woningen. Dit raakt onder meer de behoefteafweging en de daarop gebaseerde onderzoeken en conclusies, waaronder verkeer/parkeren, stikstof en waterhuishouding.

Eisen / Verzoek

1. Corrigeer en actualiseer de Ladder-toets en – waar nodig – de daarop gebaseerde onderzoeken, zodat deze aantoonbaar aansluiten op de werkelijke planomvang, en leg de geactualiseerde stukken ter inzage vóórdat tot vaststelling wordt overgegaan.

Conclusie

Gelet op de directe effecten op verkeersveiligheid en leefbaarheid bij Gildeland en perceel 5.1.2e, de bouwmassa en privacy aan de rand, de onvoldoende planologisch geborgde waterhuishouding en de aantoonbare onzorgvuldigheden in onderbouwing/participatie, verzoek ik het college het ontwerp niet ongewijzigd vast te stellen.
Ik verzoek het ontwerp aan te passen dan wel te voorzien van bindende, planologisch afdwingbare randvoorwaarden, zodat:

1. de bestaande uitrit/ontsluiting niet wordt opgewaardeerd of verplaatst richting perceel 5.1.2e, maar uitsluitend als calamiteiten-/beheerdoorgang op de huidige locatie wordt geborgd, met fysieke afsluiting en uitsluiting van regulier gemotoriseerd verkeer (incl. bouwverkeer) via/over Gildeland;
2. de bouwmassa aan de rand (incl. nabij perceel 5.1.2e aantoonbaar wordt beperkt en vastgelegd in verbeelding en planregels (max. bouwhoogte, afstand/set-back, privacy/bezonning);
3. de waterhuishouding (hoogteplan/peilen/drempels + beheer/onderhoud) aantoonbaar voorkomt dat water richting Gildeland afstroomt en dat functioneren en onderhoud structureel zijn verzekerd;
4. onderbouwing en participatie aantoonbaar zorgvuldig worden hersteld, inclusief het corrigeren van de inconsistentie in de Ladder-toets (18 wooneenheden vs circa 70 woningen) en het verifieerbaar maken van de participatieclaim.

Indien het college van deze randvoorwaarden wil afwijken, verzoek ik om een expliciete, locatie-specifieke motivering waaruit blijkt dat desondanks sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners.

Hoogachtend,
5.1.2e
5.1.2e, Lienden (perceel 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 18, 19, 21