Nota van zienswijzen
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22n, Lienden Gildeland

Datum raadsbesluit: 14 juli 2026

Inhoud

1. Inleiding

Op 23 december 2025 tot en met 2 februari 2026 heeft het college een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd voor het realiseren van 70 woningen op de planlocatie ‘Gildeland’ in Lienden. Tijdens de inzagetermijn heeft iedere belanghebbende de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota van een reactie voorzien.

2. Bijlagen

Bijlage 1, zienswijze nummer 1
Bijlage 2, zienswijze nummer 2
Bijlage 3, zienswijze nummer 3
Bijlage 4, zienswijze nummer 4
Bijlage 5, tekening groene haag, behorend bij reactie op zienswijze nummer 3
Bijlage 6, belichtingsonderzoek behorend bij reactie op zienswijze nummer 3

1 Inleiding

Procedure
Op 23 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een ontwerp wijzigingsplan voor de ontwikkeling van 70 woningen ter inzage gelegd. Deze woningen worden gerealiseerd op de locatie ‘Gildeland’ in Lienden. Tegen het ontwerp omgevingsplan kon iedere belanghebbende een zienswijze indienen. Tegen het ontwerp omgevingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.
Na de inzage termijn heeft de gemeente ook individuele gesprekken gevoerd met de indieners, voor een nadere duiding t.a.v. de zienswijzen. De gesprekken hebben plaatsgevonden op 11 maart en 18 maart 2026. De uitkomsten van deze gesprekken zijn (daar waar nodig) in deze nota van zienswijzen toegevoegd.

Zienswijzen en beantwoording
Er zijn vier zienswijzen ingediend en de zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. In deze nota worden de zienswijzen van een reactie voorzien.

2 Zienswijzen

De zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze
Zienswijze 1
Zienswijze 2
Zienswijze 3
Zienswijze 4

Zienswijze 1 (Z.076167 en Z.076122)
Ontvangen [2 februari 2026 en 30 januari 2026, dubbel binnengekomen]

Samenvatting
1. Indiener is van mening dat onrechtmatig een aanduiding (spuitzone) op zijn perceel is opgenomen. Indiener geeft in de zienswijze aan dat hij hiervoor geen toestemming heeft gegeven. Indiener is van mening dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. Volgens de zienswijze is hij niet benaderd voor het opnemen van de aanduiding. Indiener stelt dat een noodzaak ontbreekt om de spuitzone op te nemen. Tevens geeft hij aan dat hierdoor een waardevermindering van zijn perceel ontstaat; volgens hem is sprake van een onevenredige aantasting van zijn belangen. Het planvoornemen is volgens indiener in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel.
2. Indiener is van mening dat het planvoornemen onevenredig is, specifiek ten aanzien van de afvoer van water. Indiener geeft aan dat watergangen op zijn perceel zijn ingetekend. Hij stelt dat hij niet is benaderd voor het realiseren van deze watergangen. Indiener is van mening dat de passages over de waterafvoer uit het planvoornemen moeten worden verwijderd.
3. Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat hij niet is benaderd voor overleg over het ontwerp-omgevingsplan.

Reactie gemeente

Reactie op grond 1.
In lijn met de jurisprudentie van de Raad van State heeft de gemeente rekening gehouden met het aspect ‘spuitzone’. Uit deze jurisprudentie volgt dat een spuitzone van 50 meter tussen een agrarisch perceel en een (nieuwe) gevoelige functie niet onredelijk is. Omdat in het planvoornemen een gevoelige functie wordt gerealiseerd (een woonfunctie), is in het omgevingsplan Lienden, Gildeland een spuitzone opgenomen op het perceel van de indiener.
Bij het opnemen van een spuitzone is in de planregels vastgelegd dat het perceel van de indiener nog steeds kan worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het perceel behoudt in dit planvoornemen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied’.
Daarnaast wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de bedrijfsvoering van de indiener niet volledig uitgesloten. In de spuitzoneregeling wordt slechts een voorwaarde gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze voorwaarde houdt in dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien binnen de spuitzone gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (‘artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Lienden, Gildeland’).
Kortom, de indiener kan de gronden nog steeds gebruiken voor agrarische doeleinden en kan daarnaast, onder voorwaarden, gewasbeschermingsmiddelen blijven gebruiken. Er is daarom bij het opnemen van deze spuitzone geen sprake van een omvangrijke beperking van de bedrijfsvoering van de indiener.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de huidige spuitzoneregeling de bedrijfsvoering van de indiener feitelijk niet beperkt. Meer specifiek ziet de spuitzoneregeling
(artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Lienden, Gildeland) op:

A. bol- en siergewassen;
B. (zacht) fruit;
C. (laan)bomen;
D. akkerbouwgewassen.

Op het moment dat het planvoornemen Gildeland ter inzage is gelegd, werd het perceel van de indiener niet bedrijfsmatig gebruikt voor het telen van deze gewassen. Het planvoornemen is derhalve, gelet op het voorgaande, niet in strijd met het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Indien de indiener geen omgevingsvergunning verkrijgt voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie indien schade wordt geleden.

Reactie 1 leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Reactie op grond 2.
In de bijlage ‘Weging van het waterbelang’ wordt aangegeven dat twee A-watergangen, zoals weergegeven in figuur 2.5, zijn gelegen aan de Vogelenzangseweg en de Achterstraat. Deze watergangen liggen nabij het perceel van de indiener. Indiener veronderstelt dat deze watergangen primair zullen worden gebruikt voor de afwatering van het plangebied Gildeland.
In het overleg van 11 maart 2026 is aan de indiener toegelicht dat de afwatering zal plaatsvinden ten zuiden van het plangebied. De veronderstelling dat deze A-watergangen primair worden gebruikt voor de afwatering van het plangebied Gildeland is derhalve onjuist. De weergegeven figuur betreft slechts een uitsnede van de huidige waterlegger en geeft inzicht in het bestaande waterstelsel; de afbeelding hoeft daarom niet te worden aangepast.
Daarnaast worden in de plankaart van het ontwerp-omgevingsplan geen watergangen geprojecteerd op het perceel van de indiener. Het perceel behoudt zijn huidige functie.

Reactie 2 leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie op grond 3.
Het klopt dat de indiener niet is benaderd door de initiatiefnemers in het participatieproces. In het overleg van 11 maart 2026 zijn hiervoor excuses aangeboden. De zienswijze van de indiener en de uitkomsten van het fysieke overleg zijn inmiddels verwerkt in deze ruimtelijke procedure.

Reactie 3 leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Zienswijze 2 (Z.076126)
Ontvangen [1 februari 2026]

Samenvatting
Indiener heeft in de zienswijze verzocht om de aanduiding ‘spuitzone’ uit het ontwerpplan te verwijderen. Indiener stelt dat de spuitzone de bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast verwijst indiener naar alternatieven en geeft hij aan dat hij niet is gehoord in het proces rond het ontwerp-omgevingsplan.

Reactie gemeente
Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 1, is in lijn met de jurisprudentie van de Raad van State rekening gehouden met het aspect ‘spuitzone’. Daarom is een spuitzone opgenomen op het perceel van de indiener.
In de spuitzoneregeling (artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Gildeland) wordt agrarisch gebruik van het perceel van de indiener niet uitgesloten. Indiener kan het perceel nog steeds gebruiken voor agrarische doeleinden. Het perceel behoudt in dit planvoornemen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied’.
Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt in de spuitzoneregeling niet uitgesloten. Er wordt slechts een voorwaarde gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, namelijk het aanvragen van een omgevingsvergunning.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de huidige spuitzoneregeling (artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Gildeland) de bedrijfsvoering van de indiener niet beperkt. De spuitzoneregeling ziet op het telen van de volgende gewassen:

A. bol- en siergewassen;
B. (zacht)fruit;
C. (laan)bomen;
D. akkerbouwgewassen.

Op het moment dat het planvoornemen Gildeland ter inzage is gelegd, werd het perceel van de indiener niet gebruikt voor het telen van deze gewassen. Er is daarom geen sprake van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering.
Indien geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie. Als er sprake is van schade.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3 (Z.076129)
Ontvangen [1 februari 2026]

Samenvatting
Verkeer
Indiener is van mening dat het planvoornemen niet passend is binnen het aspect verkeer. Indiener verwijst naar het volgende: geluidsoverlast zal toenemen, er is risico op lichtoverlast (door koplampen), er treedt vermindering van privacy op en er is sprake van waardevermindering van de woning.
Indiener geeft aan dat het plangebied is gelegen aan een smalle woonstraat met een beperkt profiel en directe erfontsluitingen. Indiener is van mening dat de verkeersintensiteit op Gildeland zal toenemen. Dit zal volgens indiener ertoe leiden dat verkeersonveilige situaties toenemen.
Indiener is van mening dat de gekozen uitrit, die tegenover zijn woonperceel ligt, onvoldoende is gemotiveerd, waarbij een verwijzing wordt gemaakt naar de Hof van Lienden. Indiener verwijst naar de actuele verkeerssituatie bij het plangebied, met opstoppingen en onoverzichtelijke situaties.
Indiener geeft aan dat zonder actueel verkeersonderzoek de keuze voor de uitrit onvoldoende is gemotiveerd.
Indiener is van mening dat de inrit alleen gebruikt mag worden voor calamiteiten en/of beheerdoeleinden. Indiener is daarnaast van mening dat het ongewenst is dat het bouwverkeer langs zijn perceel rijdt.

Stedenbouw
Indiener is van mening dat het planvoornemen stedenbouwkundig niet past. Het planvoornemen past volgens indiener niet bij het dorpskarakter. Indiener verwijst hierbij naar de bouw- en goothoogten. Indiener maakt een vergelijking met de bouw- en goothoogte van zijn woning en die van de nieuwe woningen op het Gildeland.
Indiener geeft aan dat de bouwhoogte aan de randzone moet worden verlaagd. Indiener stelt dat de bouwhoogte van de woningen tegenover zijn woning moet worden verlaagd, aangezien deze direct in zijn zichtlijn liggen. De bouwhoogten dienen trapsgewijs te worden opgebouwd. De positie van de nieuwe woningen moet worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met het realiseren van een aanvaardbare overgangszone. Deze overgangszone dient tevens planologisch te worden gewaarborgd. Indiener vraagt om een bezonningsonderzoek.
Volgens indiener leidt het planvoornemen tot een onevenredige aantasting van zijn privacy en vermindert de bezonning op zijn perceel.
Indiener is van mening dat de bebouwingsstructuur meer naar het zuiden moet worden gepositioneerd, dus van zijn perceel af, met een aangepaste bouwhoogte (setback). Indiener is van mening dat een bezonnings- en schaduwonderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens geeft indiener aan dat directe inkijk vanuit het plangebied voorkomen dient te worden.

Water
Indiener is van mening dat bij hevige regenbuien geen afstroming mag plaatsvinden vanuit het plangebied richting het Gildeland.
Indiener stelt dat ‘toetsbare’ voorzieningen nodig zijn om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast is indiener van mening dat het beheer, onderhoud en de herstelplicht van deze voorzieningen juridisch moeten worden vastgelegd. Indiener vindt dat een opleveringscontrole moet plaatsvinden, evenals een evaluatiemoment na een natte periode.

Schade
Schadepreventie, monitoring en communicatie. Indiener geeft aan dat vóór de start van de bouw een bouwkundige nulmeting moet worden uitgevoerd en na afronding een eindopname.
Daarnaast vindt indiener dat een duidelijke schadeprocedure moet worden vastgelegd. Indiener geeft aan dat duidelijke afspraken moeten worden gemaakt over trillingen en bouwverkeer.

Participatie en procedure
Indiener is van mening dat de participatie onvolledig was. Indiener stelt dat het participatieproces niet inzichtelijk was en wil onder andere weten wat er is gedaan met de input uit de participatie in het ontwerp-omgevingsplan. Indiener is van mening dat de participatiestukken aangevuld dienen te worden.

Indiener geeft aan dat de publicatie van het ontwerp-omgevingsplan niet correct heeft plaatsgevonden. Volgens indiener zijn persoonsgegevens gepubliceerd die niet zijn geanonimiseerd. Indiener wil weten waarom deze gegevens zijn gepubliceerd.
Laddertoets

Indiener geeft aan dat het planvoornemen niet conform de laddertoets tot stand is gekomen.

Reactie gemeente

Reactie verkeer
De ontsluiting aan het Gildeland is zodanig gesitueerd dat een efficiënte inrichting van het plangebied wordt gecreëerd. Bij hergebruik van de bestaande ontsluiting zou veel bebouwbaar gebied wegvallen, wat een negatief effect heeft op het aantal woningen. Omdat woningbouwlocaties schaars zijn, is bij deze ontwikkeling ingezet op een zo efficiënt mogelijke inrichting van het plangebied.
Bij de aansluiting op het Gildeland wordt een bladhoudende haag aangebracht om lichthinder door koplampen op het perceel van de indiener te beperken (zie bijlage 5 van de nota van zienswijzen). Daarnaast is een draaicurve in de weginrichting aangebracht, zodat het niet mogelijk wordt gemaakt om vanuit de verkeerde rijrichting Gildeland op te rijden.
De voorgestelde woonbestemming genereert minder verkeer en leidt planologisch tot een rustigere en veiligere situatie.
Bij de beoordeling van het ontwerp-omgevingsplan is in algemene zin geconcludeerd dat het plan voldoet aan het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. De geluidsnormen passen binnen de wet- en regelgeving.
Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze wordt het verkeersonderzoek aangepast, met betrekking tot de rijrichting van de weg die aansluit op het Gildeland. Deze wordt ingericht als een eenrichtingsweg en zal aansluiten op het Gildeland. Daarnaast heeft de gemeente de intentie om het Gildeland als een eenrichtingsweg (rijrichting van west naar oost) in te richten. Deze intenties zijn niet verwerkt in de toelichting van het ontwerpplan; daarom worden deze aangepast.
Een beroep op nadeelcompensatie kan worden ingediend indien men van mening is dat de waarde van een woning vermindert. Dit is echter een separate procedure die geen onderdeel vormt van de wijziging van het omgevingsplan.

De zienswijze over verkeer leidt tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie stedenbouw.
Het stedenbouwkundig ontwerp is te verantwoorden. Er zijn geen substantiële verschillen tussen de bouwregels (in het bijzonder voor de bouw- en goothoogte) van het ontwerpplan Gildeland en andere planologische regels die van toepassing zijn rondom het plangebied, waaronder het bestemmingsplan Kernen Buren.
In het beoogde bouwplan worden aan de noordgevel van de nieuwe woning alleen raampartijen op de begane grond gerealiseerd (ten opzichte van de woning van de indiener).
Ook is met betrekking tot de ligging van de woningen een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6 van de nota van zienswijzen). Uit dit onderzoek blijkt dat de ligging van de nieuwe woningen geen onevenredige hinder oplevert voor de woning van de indiener.
De gekozen bouwregels (bouw- en goothoogte), in relatie tot de resultaten uit het bezonningsonderzoek, leiden niet tot de conclusie dat de positionering van de nieuwe woningen moet worden aangepast. Er is derhalve geen aanleiding om de woningen meer naar het zuiden te verplaatsen. De afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van de indiener wordt als passend beoordeeld.

De zienswijze over stedenbouw leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie water
Voor het huidige waterprobleem op het Gildeland wordt een oplossingsmogelijkheid uitgewerkt. De afwatering zal plaatsvinden aan de zuidzijde van het plangebied.
Met het waterschap is afgesproken dat de afwatering in deze richting zal verlopen. Doordat het totale plangebied niet meer op het Gildeland zal afwateren, zal het huidige waterprobleem worden verminderd.

De zienswijze over water leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie schade.
Ten aanzien van schade tijdens de bouwfase, bijvoorbeeld door trillingen, worden anterieure afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaars gemaakt. De passages over schadepreventie in de anterieure overeenkomst worden gedeeld met de indiener.

De zienswijze over schade leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie participatie en procedure.
Er zijn onjuistheden geconstateerd in het participatieverslag met betrekking tot de wijze waarop de verslaglegging van individuele gesprekken heeft plaatsgevonden. De desbetreffende passage zal uit het participatieverslag worden verwijderd.
Tijdens de inzagetermijn is geconstateerd dat per ongeluk persoonsgegevens van derden zijn gepubliceerd. De gemeente had dit al hersteld toen de zienswijze werd ingediend. Alle betrokkenen zijn hierover geïnformeerd.

Deze ingebrachte grond leidt tot een aanpassing van het participatieverslag, het planvoornemen wordt voor dat gedeelte aangepast.

Laddertoets
In de zienswijze wordt vermeld dat een fout is geconstateerd ten aanzien van het ingevoerde woningaantal in de bijlage ‘Toets ladder voor duurzame verstedelijking’. Deze bijlage zal bij het definitieve omgevingsplan worden aangepast. De conclusie in deze bijlage blijft echter ongewijzigd.

De ingebrachte grond over de laddertoets leidt tot een aanpassing van het planvoornemen.

Zienswijze 4 (Z.076213)
Ontvangen [3 februari 2026]

Samenvatting
De indiener vraagt of het wateradvies kan worden opgenomen in het ontwerp omgevingsplan. Indiener verzoekt om een waterhuishoudkundig plan op te stellen voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Reactie gemeente
De betreffende passages t.a.v. water worden in het vastgesteld plan aangepast.

Conclusie. Deze zienswijze heeft ervoor gezorgd dat het planvoornemen wordt aangepast.

3 Bijlagen