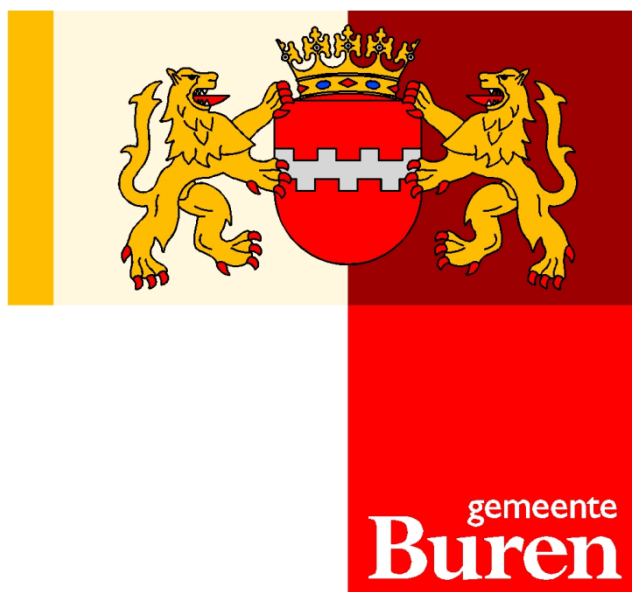


Nota zienswijzen
Verklaring van geen bedenkingen
Locatie: Beusichem, Hoogendijck



Datum raadsbesluit ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 28 januari 2020

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) afgegeven voor de ontwikkeling in plan Hoogendijck te Beusichem. De ontwikkeling betreft het realiseren van 60 grondgebonden woningen in deze woonwijk.

Procedure

Na aanlevering van de benodigde stukken door de initiatiefnemer lag de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage van 20 februari tot en met 1 april 2020. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

Het ontwerp van de beslissing omtrent de Vvgb doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Dit houdt in dat ten aanzien van beide onderdelen zienswijzen kunnen worden ingediend. De beoordeling en eventuele verwerking daarvan in de definitieve beslissing over de Vvgb geschiedt door het orgaan dat bevoegd is de verklaring te geven.

Er zijn binnen de termijn vijf zienswijzen ingediend.

De indieners van de zienswijzen hebben de zienswijze per mail ingediend. Twee zijn naar het algemene adres gestuurd, de overige hebben de zienswijze naar alle collegeleden gezonden. Deze zijn ontvangen en per mail is de ontvangst bevestigd. Omdat de mail niet is opengesteld voor het indienen van zienswijzen, hadden we de indieners moeten vragen dit alsnog per post te doen. Dit is niet gedaan. Omdat per mail is aangegeven aan de indieners dat de zienswijze in behandeling zou worden genomen en daarmee een verwachting is gewekt. Zijn wij van mening dat de zienswijzen ontvankelijk moet worden verklaard.

De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd

Verklaring van geen bedenkingen

Nu er zienswijzen zijn ingediend is de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen niet aan te merken als definitieve verklaring. We leggen de beantwoording van de zienswijze voor aan de gemeenteraad.

2 Zienswijzen

De zienswijze die is ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze
Zienswijze 1
Zienswijze 2
Zienswijze 3
Zienswijze 4
Zienswijze 5

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit.
Er worden extra meters woningbouw toegestaan waarmee uitsluitend de economische belangen van de ontwikkelaar gediend worden. De gemeente heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.
2. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat.
De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over de bebouwing aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.
Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie een harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden.
3. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven van begroting gemeente Buren.
Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de bouwvlakken, alle ruimte om ook aan de diversere woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.
4. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem. Verder wil men graag zien dat de genoemde afspraken over woningtypen zijn vastgelegd. Zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de woningen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking.
5. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR.
Niet duidelijk is of de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad voor 1 juli 2018 is ingediend en daarmee juridisch geborgd is dat men met een gasaansluiting kan bouwen.
6. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan.
Graag vernemen wij wat de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.
7. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen.
Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan.
8. Uitbreiding uit te geven gronden
Het nieuwe plangebied blijkt kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied. De ruimte voor de uit te geven kavels wordt vergroot. De oppervlakte van het verharde terrein wordt groter en dus het afvloeiende oppervlak. Dat laatste zou dan ook niet rechtvaardigen dat de oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.
9. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
In het raadsjournaal van 20 december 2017 is gecommuniceerd dat het plan ruimer van opzet is. Wat bedoelt u hiermee?
10. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte aan Wadi's verdwijnt ook de groene ruimte die als speelruimte betiteld zou kunnen worden. Door het dieper maken van de wadi's wordt ook de oppervlakte kleiner en minder bespeelbaar. In het raadsjournaal van 23 januari 2020 is aangegeven dat het beoogde plas-dras gebied niet wordt aangelegd. Dit wordt wel in de ruimtelijke onderbouwing genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?

11. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied
Er is aangegeven dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van het plangebied Hoogendijck wat de (verkeers)veiligheid ernstig belemmert.
12. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
In het onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via de Bernardlaan en Wilhelminalaan.
13. Verblikking van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren
Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen, op 20 na, allemaal in het zicht worden gerealiseerd.
14. Terugbrengen spuitzone
De gemeente Buren kent geen vastgesteld beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woningen. Welke belemmeringen werpt het verkleinen van de spuitzone op voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van fruitbomen? Op welke wijze is dit gewaarborgd?
15. Buurten in Beusichem
Tijdens het dorpsgesprek in Beusichem zijn er opmerkingen gemaakt over het openbaar gebied en hoe dit zo groen mogelijk kan blijven.

Reactie gemeente Buren

1. De ontwikkelende partij heeft een aanvraag ingediend voor een project dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Het college van B&W dient als bevoegd gezag te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project dient op zichzelf te worden beoordeeld. Dat dit project afwijkt van het oorspronkelijke plan ligt in de aanvraag besloten.
Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Er is sprake van voldoende (door)zicht(en) op/naar de omgeving. De bebouwingsaccenten en de zichtlijnen zijn weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Er worden 106 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, dus niet 191 parkeerplaatsen zoals in de zienswijze wordt gesteld. Dit past bij de parkeerbehoefte van het project en is gebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling. De zienswijze geeft kortom geen aanleiding voor de stelling dat met dit project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundig gezien het dorps karakter zou worden losgelaten.
2. Onderhavig project maakt inderdaad een woning mogelijk naast de bebouwing aan de Sportveldstraat. Deze woning is aansluitend aan het bestaande bebouwingslint geprojecteerd. Ondanks dat deze woning enig verlies van doorzicht betekent, wordt dit niet ruimtelijk onaanvaardbaar geacht.
De geprojecteerde woningen aan de westzijde zijn niet verder in de richting van het open gebied gepositioneerd dan het meest westelijk gelegen bouwvlak (van het appartementengebouw) van het vigerende bestemmingsplan. Het plan leidt qua bebouwingscontour dus niet tot een wijziging ten opzichte van het vigerende

bestemmingsplan. De plangrenzen van het eerder geldende bestemmingsplan en de grens van het projectgebied zijn gelijk.

Als er al sprake zou zijn van een waardevermindering van een woning vanwege verlies aan zicht, kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

3. De verkaveling van onderhavig project past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Zo komen de bouwvlakken van dit bestemmingsplan niet overeen met de nu geprojecteerde woningbouw. De aanvraag ziet daarom op een afwijking van het bestemmingsplan. Het project voorziet in de realisatie van een deel van het regionale woningbouwprogramma en voorziet daarmee in een behoefte. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Er worden vier woningen gerealiseerd die kunnen worden gebruikt als levensloopbestendige woning. Het project biedt de mogelijkheid dit aantal te verruimen. Dit wordt ook beschreven in par. 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De stelling in de zienswijze dat de geprojecteerde woningen niet geschikt zouden zijn voor senioren, is onjuist.
Door de aanpassing van het plan is het voor de ontwikkelende partij mogelijk om onder andere meer levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor die woningen is een grotere plattegrond noodzakelijk in verband met voorzieningen op de begane grond.
4. Het appartementengebouw in de noordoosthoek van de wijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan is geen onderdeel van het aangevraagde project en vervalt daarmee. Het niet realiseren van het appartementengebouw, is bevorderlijk voor het dorpse karakter van de wijk. Ook bevat onderhavig plan als gevolg hiervan minder woningen dan het oorspronkelijke plan.
Op basis van het woningbehoefteonderzoek Rivierenland staat vast dat er voldoende vraag is naar de nu aangevraagde woningen. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Het is niet vereist om het ontbreken van de vraag naar appartementen te onderbouwen.
De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij omtrent het realiseren van het woningprogramma, waaronder de te realiseren huurwoningen, zijn vastgelegd in (onder meer) een zogenaamde anterieure overeenkomst (art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

Bij de overdracht van het plan Hoogendijck in 2015 maakte de gemeente afspraken met de overnemende partijen. Een van die afspraken was, dat er een herverkaveling zou komen van de locatie van het appartementencomplex. In het nieuwe plan maakt het appartementencomplex plaats voor grondgebonden woningen. In december 2017 maakte de gemeente nieuwe afspraken met de ontwikkelaar. Daarbij stonden we toe 6 goedkope koopwoningen om te zetten naar 11 markthuurnwoningen. De gemiddelde aanvangshuur van die woningen moet daarbij tussen de €750 en €850 per maand te liggen.

De gemeente maakte geen verdere afspraken over de verhuur of verkoop van de woningen aan inwoners uit Beusichem of uit de gemeente. Dit is ook niet toegestaan.

5. De aanvraag is ingediend op 29 juni 2018 en ziet in de eerste fase op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan alleen worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a te derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van (par. 3.3 van) de Wabo van toepassing is. Wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, bestaat er geen verplichting om een kennisgeving te publiceren van de aanvraag. De kennisgeving van de (datum van de) aanvraag volgt in deze procedure uit het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.
De aanvraag tweede fase ziet op de activiteit bouwen, dat is bij de aanvraag eerste fase reeds aangegeven. Wanneer zowel de beschikking eerste fase als de beschikking tweede fase worden verleend en inwerking treden, worden deze beschikkingen tezamen als één omgevingsvergunning aangemerkt (art. 2.5 lid 8 Wabo). Het moment van de aanvraag eerste fase is bepalend voor antwoord op de vraag op welke datum deze omgevingsvergunning is aangevraagd. De omgevingsvergunning is in dit geval dus vóór 1 juli 2018 aangevraagd.

6. Er is op 29 juni 2018 door de ontwikkelende partij een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 60 woningen in het plangebied Hoogendijck in Beusichem in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren”. Het college van B&W is gehouden te beslissen op deze aanvraag. Er bestaat geen grondslag om de beoordeling van deze aanvraag aan te houden of de aanvraag af te wijzen vanwege een eerder aangekondigde bestemmingsplanprocedure. De stelling dat een omgevingsvergunningprocedure minder rechtsbescherming zou bieden dan een bestemmingsplanprocedure, wordt overigens niet gedeeld.
7. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.
8. De getallen in par. 4.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het verharde oppervlak zijn overgenomen uit bijlage 2 (de notitie van Boot d.d. 20 juni 2017, wijzigingen waterhuishouding). De zienswijze geeft geen aanleiding voor de stelling dat die getallen niet zouden kloppen. Het geconstateerde verschil tussen de oppervlakken in de oorspronkelijke situatie en de nu aangevraagde situatie, komt voort uit het verschil tussen de omvang van het oorspronkelijke grotere plan en het nu aangevraagde kleinere plan. Voor de verrichte watertoets is een vergelijking tussen het oude plan en nieuwe plan niet noodzakelijk. Van belang is dat het waterhuishoudingsplan voor de aangevraagde situatie voldoet. Het Waterschap Rivierenland heeft dit plan akkoord bevonden.
9. Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Dat er ten opzichte van het plan uit 2010 minder openbaar groen wordt gerealiseerd, doet aan die conclusie niet af. De groengebieden worden omschreven in par. 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt ook de mogelijkheid van speelruimte beschreven.
10. De taluds van de Wadi's zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor de uitvoering van het te realiseren talud van de watergang aan de noordzijde van het project is gekozen om de benodigde waterberging ten behoeve van het project (mede) te creëren. Dit betreft de zuidoever van de watergang. Deze oever ontvangt het minste zonlicht en is daarmee per definitie minder geschikt om in te richten als natuurvriendelijke oever. Uit bijlage A van Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een plas-draszone aan te leggen. Dit plas-dras gebied zal ook worden aangelegd.
11. In onderhavig plan is uit voorzorg een spuihaag opgenomen voor het geval het aangrenzende perceel gebruikt wordt ten behoeve van fruitteelt. De afstand vanaf de ontsluitingsweg tot de spuihaag bedraagt ca. 16 meter. De spuihaag zorgt dan ook voor een verminderd uitzicht voor verkeer komende vanaf de oostkant van de Sportveldstraat. De remweg van een auto bedraagt 13,3 meter als er met een snelheid van 30 km per uur wordt geremd (Veilig Verkeer Nederland). Er is dan 2,7 meter speling (20% boven de berekende remafstand). Daarnaast mag van weggebruikers verlangd worden dat men hierop anticipeert door de snelheid aan te passen als het zicht op een kruising verminderd. De verkeersveiligheid is hiermee voldoende gewaarborgd.
12. We merken op dat door het realiseren van het Plan Hoogendijck, we allerlei maatschappelijke voorzieningen in stand kunnen houden, waaronder de basisschool. Helaas is het aangrenzende zwembad gesloten. Hierdoor komt er wel een flink aantal verkeersbewegingen te vervallen.

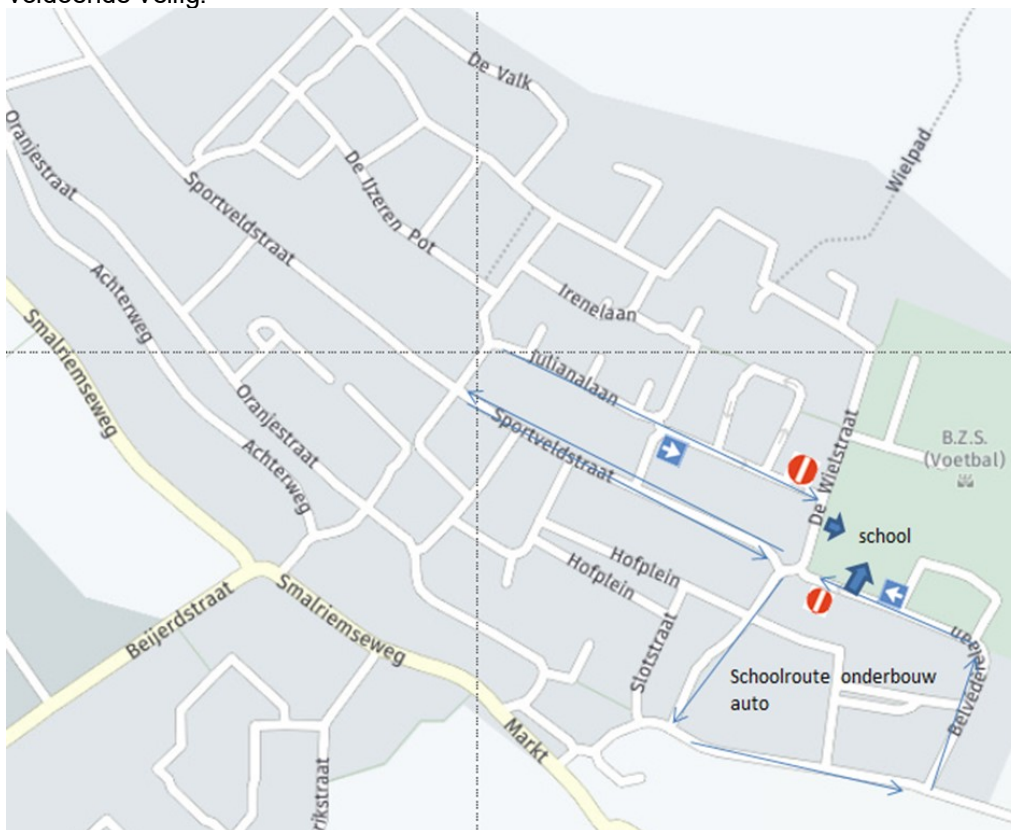
Uit het onderzoek Verkeer en Parkeren d.d. 17 januari 2019 van Wissing BV voor het deelplan Hoogendijck voor de realisatie van 60 woningen blijkt dat de oriëntatie van het verkeer vanuit de wijk Hoogendijck met name georiënteerd is in zuidelijke richting, op de N320.

Aan de oostkant van Hoogendijck zijn een viertal ontsluitingen (Wilhelminastraat (ligt niet centraal en onaantrekkelijk door lengte en bochten), Irenelaan (komt uit op Julianalaan), Julianalaan (eenrichtingverkeer) en Sportveldstraat die gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De basisschool is een van die bestemmingen.

We hebben het dan over ouders wonende op het deelplan Hoogendijck die hun kinderen naar de Basisschool brengen. Een groot deel van de ouders en leerlingen komt per fiets. De onderbouw heeft een aparte ingang aan de Belvedere. De onderbouw die per auto gaat zal vooral via de route Sportveldstraat-Wielstraat naar school rijden door het eenrichtingverkeer op de Belvederelaan.

Van de bovenbouw zal een gering percentage per auto gaan. Die autoroute zal ook veelal via de Sportveldstraat gaan. Die is het meest geschikt en heeft voldoende capaciteit. Maximum capaciteit erftoegangsweg binnen de kom bedraagt ca. 3000 mvt per etmaal. De capaciteit is nu ca. 900 mvt per etmaal op basis van het Regionale verkeersmodel 2018.

Uitgaande dat van de 60 huishoudens gemiddeld 1,5 kind naar de basisschool gaat. Is er sprake van een toename van 180 (2X90) verkeersbewegingen per etmaal verdeeld over 4 aansluitingen. De helft van de ouders en/of kinderen komt per fiets. Resterend een toename van 90 motorvoertuig (mvt)-bewegingen. Daarvan rijden 54 mvt (50% onderbouw en 10% bovenbouw) via de Sportveldstraat. De resterende 34 mvt verdelen we over de overige ontsluitingen (gemiddeld in de ochtend 17 en in de middag 17). Dat is te overzien en voldoende veilig.



13. In par. 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de parkeerbehoefte en de te realiseren parkeerplaatsen voor dit deel van de woonwijk beschreven. De totale vraag is afgerond 128 parkeerplaatsen. Er worden 52 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en 106 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Dit is niet ongebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Dit wordt aangepast in de ruimtelijk onderbouwing, omdat in het ontwerp een afwijkend aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt vermeld.
14. Ten behoeve van de ontwikkeling van de aangevraagde woningbouw is een locatie specifiek onderzoek naar spuitdrijf van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. De resultaten van dit

onderzoek zijn neergelegd in het rapport van SPA WNP ingenieurs d.d. 28 september 2018 (bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is kortweg dat er, omwille van een planologisch mogelijke boomgaard ten noordwesten van het plangebied, een spuitzone van 30 meter aangehouden moet worden om binnen het plangebied te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een vrijstaande woning op 25 meter afstand is daarvoor een aaneengesloten windhaag vereist. Dit zal worden gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project voldoet aan de in het rapport geadviseerde afstanden. De eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel wordt dus niet belemmerd in de planologische mogelijkheden op zijn grond. Het is verder niet vereist dat de gemeente Buren beleid vaststelt voordat besloten kan worden woningbouw op kortere afstand dan 50 meter van agrarische percelen mogelijk te (kunnen) maken. Met voornoemd locatie specifiek onderzoek is afdoende gewaarborgd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat de betreffende agrariër (overigens geen fruitteiler) in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De eerder in december 2017 tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gemaakte afspraak over de verkleining van de spuitzone naar 35 meter aan de oost- en noordrand van het plangebied, was overigens gebaseerd op het onderzoek van SPA ingenieurs d.d. 6 november 2016 (bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing). Het onderzoek uit 2018 is in aanvulling op dit eerdere onderzoek verricht.

15. Deze zienswijze bevat enkele open vragen die niet specifiek betrekking hebben op het aangevraagde project. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden verleend.

Conclusie:

De punten 13 en 14 deels gegrond verklaren, de overige punten ongegrond verklaren. Naar aanleiding van punt 13 paragraaf 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing aanpassen. Naar aanleiding van punt 14 een voorschrift opnemen in de vergunning.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat.
De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over de bebouwing aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.
Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie een harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden.
2. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit.
Er worden extra meters woningbouw toegestaan waarmee uitsluitend de economische belangen van de ontwikkelaar gediend worden. De gemeente heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.
3. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven van begroting gemeente Buren.
Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de bouwvlakken, alle ruimte om ook aan de diversere woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.
4. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen

Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem. Verder wil men graag zien dat de genoemde afspraken over woningtypen zijn vastgelegd. Zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de woningen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking.

5. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR.
Niet duidelijk is of de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad voor 1 juli 2018 is ingediend en daarmee juridisch geborgd is dat men met een gasaansluiting kan bouwen.
6. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen.
Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan.
7. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan.
Graag vernemen wij wat de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.
8. Uitbreiding uit te geven gronden
Het nieuwe plangebied blijkt kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied. De ruimte voor de uit te geven kavels wordt vergroot. De oppervlakte van het verharde terrein wordt groter en dus het afvloeiende oppervlak. Dat laatste zou dan ook niet rechtvaardigen dat de oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.
9. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
In het raadsjournaal van 20 december 2017 is gecommuniceerd dat het plan ruimer van opzet is. Wat bedoelt u hiermee?
10. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
Met het terugbrengen van de oppervlakte aan Wadi's verdwijnt ook de groene ruimte die als speelruimte betiteld zou kunnen worden. Door het dieper maken van de wadi's wordt ook de oppervlakte kleiner en minder bespeelbaar. In het raadsjournaal van 23 januari 2020 is aangegeven dat het beoogde plas-dras gebied niet wordt aangelegd. Dit wordt wel in de ruimtelijke onderbouwing genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?
11. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied
Er is aangegeven dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van het plangebied Hoogendijck wat de (verkeers)veiligheid ernstig belemmert.
12. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
In het onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via de Bernardlaan en Wilhelminalaan.
13. Verblikking van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren
Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen, op 20 na, allemaal in het zicht worden gerealiseerd.
14. Terugbrengen spuitzone

De gemeente Buren kent geen vastgesteld beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woningen. Welke belemmeringen werpt het verkleinen van de spuitzone op voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van fruitbomen? Op welke wijze is dit gewaarborgd?

15. Buurten in Beusichem

Tijdens het dorpsgesprek in Beusichem zijn er opmerkingen gemaakt over het openbaar gebied en hoe dit zo groen mogelijk kan blijven.

Reactie gemeente Buren

1. Onderhavig project maakt inderdaad een woning mogelijk naast de bebouwing aan de Sportveldstraat. Deze woning is aansluitend aan het bestaande bebouwingslint geprojecteerd. Ondanks dat deze woning enig verlies van doorzicht betekent, wordt dit niet ruimtelijk onaanvaardbaar geacht.

De geprojecteerde woningen aan de westzijde zijn niet verder in de richting van het open gebied gepositioneerd dan het meest westelijk gelegen bouwvlak (van het appartementengebouw) van het vigerende bestemmingsplan. Het plan leidt qua bebouwingscontour dus niet tot een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De plangrenzen van het eerder geldende bestemmingsplan en de grens van het projectgebied zijn gelijk.

Als er al sprake zou zijn van een waardevermindering van een woning vanwege verlies aan zicht, kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

2. De ontwikkelende partij heeft een aanvraag ingediend voor een project dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Het college van B&W dient als bevoegd gezag te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project dient op zichzelf te worden beoordeeld. Dat dit project afwijkt van het oorspronkelijke plan ligt in de aanvraag besloten.

Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Er is sprake van voldoende (door)zicht(en) op/naar de omgeving. De bebouwingsaccenten en de zichtlijnen zijn weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Er worden 106 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, dus niet 191 parkeerplaatsen zoals in de zienswijze wordt gesteld. Dit past bij de parkeerbehoefte van het project en is gebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling. De zienswijze geeft kortom geen aanleiding voor de stelling dat met dit project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundig gezien het dorpse karakter zou worden losgelaten.

3. De verkaveling van onderhavig project past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Zo komen de bouwvlakken van dit bestemmingsplan niet overeen met de nu geprojecteerde woningbouw. De aanvraag ziet daarom op een afwijking van het bestemmingsplan. Het project voorziet in de realisatie van een deel van het regionale woningbouwprogramma en voorziet daarmee in een behoefte. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Er worden vier woningen gerealiseerd die kunnen worden gebruikt als levensloopbestendige woning. Het project biedt de mogelijkheid dit aantal te verruimen. Dit wordt ook beschreven in par. 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De stelling in de zienswijze dat de geprojecteerde woningen niet geschikt zouden zijn voor senioren, is onjuist.

Door de aanpassing van het plan is het voor de ontwikkelende partij mogelijk om onder andere meer levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor die woningen is een grotere plattegrond noodzakelijk in verband met voorzieningen op de begane grond.

4. Het appartementengebouw in de noordoosthoek van de wijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan is geen onderdeel van het aangevraagde project en vervalt daarmee. Het niet realiseren van het appartementengebouw, is bevorderlijk voor het dorpse karakter van de wijk. Ook bevat onderhavig plan als gevolg hiervan minder woningen dan het oorspronkelijke plan.
- Op basis van het woningbehoeftenonderzoek Rivierenland staat vast dat er voldoende vraag is naar de nu aangevraagde woningen. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Het is niet vereist om het ontbreken van de vraag naar appartementen te onderbouwen.
- De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij omtrent het realiseren van het woningprogramma, waaronder de te realiseren huurwoningen, zijn vastgelegd in (onder meer) een zogenaamde anterieure overeenkomst (art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

Bij de overdracht van het plan Hoogendijck in 2015 maakte de gemeente afspraken met de overnemende partijen. Een van die afspraken was, dat er een herverkaveling zou komen van de locatie van het appartementencomplex. In het nieuwe plan maakt het appartementencomplex plaats voor grondgebonden woningen. In december 2017 maakte de gemeente nieuwe afspraken met de ontwikkelaar. Daarbij stonden we toe 6 goedkope koopwoningen om te zetten naar 11 markthuurnwoningen. De gemiddelde aanvangshuur van die woningen moet daarbij tussen de €750 en €850 per maand te liggen.

De gemeente maakte geen verdere afspraken over de verhuur of verkoop van de woningen aan inwoners uit Beusichem of uit de gemeente. Dit is ook niet toegestaan.

5. De aanvraag is ingediend op 29 juni 2018 en ziet in de eerste fase op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan alleen worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a te derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van (par. 3.3 van) de Wabo van toepassing is. Wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, bestaat er geen verplichting om een kennisgeving te publiceren van de aanvraag. De kennisgeving van de (datum van de) aanvraag volgt in deze procedure uit het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.
- De aanvraag tweede fase ziet op de activiteit bouwen, dat is bij de aanvraag eerste fase reeds aangegeven. Wanneer zowel de beschikking eerste fase als de beschikking tweede fase worden verleend en inwerking treden, worden deze beschikkingen tezamen als één omgevingsvergunning aangemerkt (art. 2.5 lid 8 Wabo). Het moment van de aanvraag eerste fase is bepalend voor antwoord op de vraag op welke datum deze omgevingsvergunning is aangevraagd. De omgevingsvergunning is in dit geval dus vóór 1 juli 2018 aangevraagd.
6. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.
7. Er is op 29 juni 2018 door de ontwikkelende partij een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 60 woningen in het plangebied Hoogendijck in Beusichem in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren”. Het college van B&W is gehouden te beslissen op deze aanvraag. Er bestaat geen grondslag

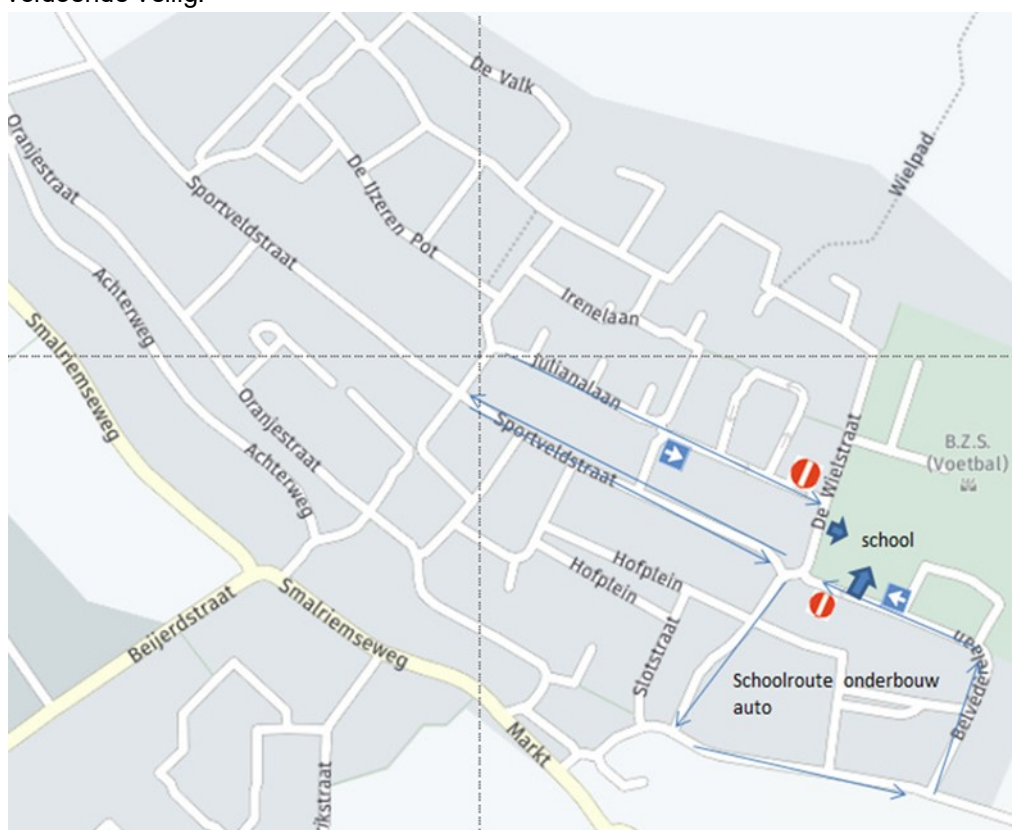
om de beoordeling van deze aanvraag aan te houden of de aanvraag af te wijzen vanwege een eerder aangekondigde bestemmingsplanprocedure. De stelling dat een omgevingsvergunningprocedure minder rechtsbescherming zou bieden dan een bestemmingsplanprocedure, wordt overigens niet gedeeld.

8. De getallen in par. 4.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het verharde oppervlak zijn overgenomen uit bijlage 2 (de notitie van Boot d.d. 20 juni 2017, wijzigingen waterhuishouding). De zienswijze geeft geen aanleiding voor de stelling dat die getallen niet zouden kloppen. Het geconstateerde verschil tussen de oppervlakken in de oorspronkelijke situatie en de nu aangevraagde situatie, komt voort uit het verschil tussen de omvang van het oorspronkelijke grotere plan en het nu aangevraagde kleinere plan. Voor de verrichte watertoets is een vergelijking tussen het oude plan en nieuwe plan niet noodzakelijk. Van belang is dat het waterhuishoudingsplan voor de aangevraagde situatie voldoet. Het Waterschap Rivierenland heeft dit plan akkoord bevonden.
9. Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Dat er ten opzichte van het plan uit 2010 minder openbaar groen wordt gerealiseerd, doet aan die conclusie niet af. De groengebieden worden omschreven in par. 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt ook de mogelijkheid van speelruimte beschreven.
10. De taluds van de Wadi's zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor de uitvoering van het te realiseren talud van de watergang aan de noordzijde van het project is gekozen om de benodigde waterberging ten behoeve van het project (mede) te creëren. Dit betreft de zuidoever van de watergang. Deze oever ontvangt het minste zonlicht en is daarmee per definitie minder geschikt om in te richten als natuurvriendelijke oever. Uit bijlage A van Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een plas-draszone aan te leggen. Dit plas-dras gebied zal ook worden aangelegd.
11. In onderhavig plan is uit voorzorg een spuithaag opgenomen voor het geval het aangrenzende perceel gebruikt wordt ten behoeve van fruitteelt. De afstand vanaf de ontsluitingsweg tot de spuithaag bedraagt ca. 16 meter.
De spuithaag zorgt dan ook voor een verminderd uitzicht voor verkeer komende vanaf de oostkant van de Sportveldstraat. De remweg van een auto bedraagt 13,3 meter als er met een snelheid van 30 km per uur wordt geremd (Veilig Verkeer Nederland).
Er is dan 2,7 meter speling (20% boven de berekende remafstand). Daarnaast mag van weggebruikers verlangd worden dat men hierop anticipeert door de snelheid aan te passen als het zicht op een kruising verminderd. De verkeersveiligheid is hiermee voldoende gewaarborgd.
12. We merken op dat door het realiseren van het Plan Hoogendijck, we allerlei maatschappelijke voorzieningen in stand kunnen houden, waaronder de basisschool. Helaas is het aangrenzende zwembad gesloten. Hierdoor komt er wel een flink aantal verkeersbewegingen te vervallen.
Uit het onderzoek Verkeer en Parkeren d.d. 17 januari 2019 van Wissing BV voor het deelplan Hoogendijck voor de realisatie van 60 woningen blijkt dat de oriëntatie van het verkeer vanuit de wijk Hoogendijck met name georiënteerd is in zuidelijke richting, op de N320.
Aan de oostkant van Hoogendijck zijn een viertal ontsluitingen (Wilhelminastraat (ligt niet centraal en onaantrekkelijk door lengte en bochten), Irenelaan (komt uit op Julianalaan), Julianalaan (eenrichtingverkeer) en Sportveldstraat die gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De basisschool is een van die bestemmingen.
We hebben het dan over ouders wonende op het deelplan Hoogendijck die hun kinderen naar de Basisschool brengen. Een groot deel van de ouders en leerlingen komt per fiets. De onderbouw heeft een aparte ingang aan de Belvedere. De onderbouw die per auto gaat zal

vooral via de route Sportveldstraat-Wielstraat naar school rijden door het eenrichtingverkeer op de Belvederelaan.

Van de bovenbouw zal een gering percentage per auto gaan. Die autoroute zal ook veelal via de Sportveldstraat gaan. Die is het meest geschikt en heeft voldoende capaciteit. Maximum capaciteit erftoegangsweg binnen de kom bedraagt ca. 3000 mvt per etmaal. De capaciteit is nu ca. 900 mvt per etmaal op basis van het Regionale verkeersmodel 2018.

Uitgaande dat van de 60 huishoudens gemiddeld 1,5 kind naar de basisschool gaat. Is er sprake van een toename van 180 (2X90) verkeersbewegingen per etmaal verdeeld over 4 aansluitingen. De helft van de ouders en/of kinderen komt per fiets. Resteert een toename van 90 motorvoertuig (mvt)-bewegingen. Daarvan rijden 54 mvt (50% onderbouw en 10% bovenbouw) via de Sportveldstraat. De resterende 34 mvt verdelen we over de overige ontsluitingen (gemiddeld in de ochtend 17 en in de middag 17). Dat is te overzien en voldoende veilig.



13. In par. 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de parkeerbehoefte en de te realiseren parkeerplaatsen voor dit deel van de woonwijk beschreven. De totale vraag is afgerond 128 parkeerplaatsen. Er worden 52 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en 106 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Dit is niet ongebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Dit wordt aangepast in de ruimtelijk onderbouwing, omdat in het ontwerp een afwijkend aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt vermeld.
14. Ten behoeve van de ontwikkeling van de gevraagde woningbouw is een locatie specifiek onderzoek naar spuitdrift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport van SPA WNP ingenieurs d.d. 28 september 2018 (bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is kortweg dat er, omwille van een planologisch mogelijke boomgaard ten noordwesten van het plangebied, een spuitzone van 30 meter aangehouden moet worden om binnen het plangebied te kunnen

spreeken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een vrijstaande woning op 25 meter afstand is daarvoor een aaneengesloten windhaag vereist. Dit zal worden gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project voldoet aan de in het rapport geadviseerde afstanden. De eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel wordt dus niet belemmerd in de planologische mogelijkheden op zijn grond. Het is verder niet vereist dat de gemeente Buren beleid vaststelt voordat besloten kan worden woningbouw op kortere afstand dan 50 meter van agrarische percelen mogelijk te (kunnen) maken. Met voornoemd locatie specifiek onderzoek is afdoende gewaarborgd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat de betreffende agrariër (overigens geen fruitteiler) in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De eerder in december 2017 tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gemaakte afspraak over de verkleining van de spuitzone naar 35 meter aan de oost- en noordrand van het plangebied, was overigens gebaseerd op het onderzoek van SPA ingenieurs d.d. 6 november 2016 (bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing). Het onderzoek uit 2018 is in aanvulling op dit eerdere onderzoek verricht.

15. Deze zienswijze bevat enkele open vragen die niet specifiek betrekking hebben op het aangevraagde project. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden verleend.

Conclusie:

De punten 13 en 14 deels gegrond verklaren, de overige punten ongegrond verklaren. Naar aanleiding van punt 13 paragraaf 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing aanpassen. Naar aanleiding van punt 14 een voorschrift opnemen in de vergunning.

Zienswijze 3

Samenvatting

1. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit.
Er worden extra meters woningbouw toegestaan waarmee uitsluitend de economische belangen van de ontwikkelaar gediend worden. De gemeente heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.
2. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat.
De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over de bebouwing aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.
Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie een harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden.
3. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven van begroting gemeente Buren.
Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de bouwvlakken, alle ruimte om ook aan de diversere woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.
4. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem. Verder wil men graag zien dat de genoemde afspraken over woningtypen zijn vastgelegd. Zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de woningen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking.

5. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR.
Niet duidelijk is of de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad voor 1 juli 2018 is ingediend en daarmee juridisch geborgd is dat men met een gasaansluiting kan bouwen.
6. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan.
Graag vernemen wij wat de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.
7. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen.
Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan.
8. Uitbreiding uit te geven gronden
Het nieuwe plangebied blijkt kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied. De ruimte voor de uit te geven kavels wordt vergroot. De oppervlakte van het verharde terrein wordt groter en dus het afvloeiende oppervlak. Dat laatste zou dan ook niet rechtvaardigen dat de oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.
9. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
In het raadsjournaal van 20 december 2017 is gecommuniceerd dat het plan ruimer van opzet is. Wat bedoelt u hiermee?
10. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
Met het terugbrengen van de oppervlakte aan Wadi's verdwijnt ook de groene ruimte die als speelruimte betiteld zou kunnen worden. Door het dieper maken van de wadi's wordt ook de oppervlakte kleiner en minder speelbaar. In het raadsjournaal van 23 januari 2020 is aangegeven dat het beoogde plas-dras gebied niet wordt aangelegd. Dit wordt wel in de ruimtelijke onderbouwing genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?
11. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied
Er is aangegeven dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van het plangebied Hoogendijck wat de (verkeers)veiligheid ernstig belemmert.
12. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
In het onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via de Bernardlaan en Wilhelminalaan.
13. Verblikking van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren
Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen, op 20 na, allemaal in het zicht worden gerealiseerd.
14. Terugbrengen spuitzone
De gemeente Buren kent geen vastgesteld beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woningen. Welke belemmeringen werpt het verkleinen van de spuitzone op voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van fruitbomen? Op welke wijze is dit gewaarborgd?
15. Mandatering college m.b.t. sluiten overeenkomst aanpaste verkaveling
Graag zien wij aangetoond dat het college specifiek toestemming heeft gekregen van de gemeenteraad voor het aangaan van deze aanvullende overeenkomst. Zeker gezien het feit dat de overeenkomst financieel nadelig was en is voor de gemeente Buren.

1. De ontwikkelende partij heeft een aanvraag ingediend voor een project dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Het college van B&W dient als bevoegd gezag te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project dient op zichzelf te worden beoordeeld. Dat dit project afwijkt van het oorspronkelijke plan ligt in de aanvraag besloten.

Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en omte kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Er is sprake van voldoende (door)zicht(en) op/naar de omgeving. De bebouwingsaccenten en de zichtlijnen zijn weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Er worden 106 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, dus niet 191 parkeerplaatsen zoals in de zienswijze wordt gesteld. Dit past bij de parkeerbehoefte van het project en is gebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling. De zienswijze geeft kortom geen aanleiding voor de stelling dat met dit project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundig gezien het dorpse karakter zou worden losgelaten.

2. Onderhavig project maakt inderdaad een woning mogelijk naast de bebouwing aan de Sportveldstraat. Deze woning is aansluitend aan het bestaande bebouwingslint geprojecteerd. Ondanks dat deze woning enig verlies van doorzicht betekent, wordt dit niet ruimtelijk onaanvaardbaar geacht.

De geprojecteerde woningen aan de westzijde zijn niet verder in de richting van het open gebied gepositioneerd dan het meest westelijk gelegen bouwvlak (van het appartementengebouw) van het vigerende bestemmingsplan. Het plan leidt qua bebouwingscontour dus niet tot een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De plangrenzen van het eerder geldende bestemmingsplan en de grens van het projectgebied zijn gelijk.

Als er al sprake zou zijn van een waardevermindering van een woning vanwege verlies aan zicht, kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

3. De verkaveling van onderhavig project past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Zo komen de bouwvlakken van dit bestemmingsplan niet overeen met de nu geprojecteerde woningbouw. De aanvraag ziet daarom op een afwijking van het bestemmingsplan. Het project voorziet in de realisatie van een deel van het regionale woningbouwprogramma en voorziet daarmee in een behoefte. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Er worden vier woningen gerealiseerd die kunnen worden gebruikt als levensloopbestendige woning. Het project biedt de mogelijkheid dit aantal te verruimen. Dit wordt ook beschreven in par. 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De stelling in de zienswijze dat de geprojecteerde woningen niet geschikt zouden zijn voor senioren, is onjuist.

Door de aanpassing van het plan is het voor de ontwikkelende partij mogelijk om onder andere meer levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor die woningen is een grotere plattegrond noodzakelijk in verband met voorzieningen op de begane grond.

4. Het appartementengebouw in de noordoosthoek van de wijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan is geen onderdeel van het aangevraagde project en vervalt daarmee. Het niet realiseren van het appartementengebouw, is bevorderlijk voor het dorpse karakter van de wijk. Ook bevat onderhavig plan als gevolg hiervan minder woningen dan het oorspronkelijke plan.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek Rivierenland staat vast dat er voldoende vraag is naar de nu aangevraagde woningen. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Het is niet vereist om het ontbreken van de vraag naar appartementen te onderbouwen.

De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij omtrent het realiseren van het woningprogramma, waaronder de te realiseren huurwoningen, zijn vastgelegd in (onder meer) een zogenaamde anterieure overeenkomst (art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

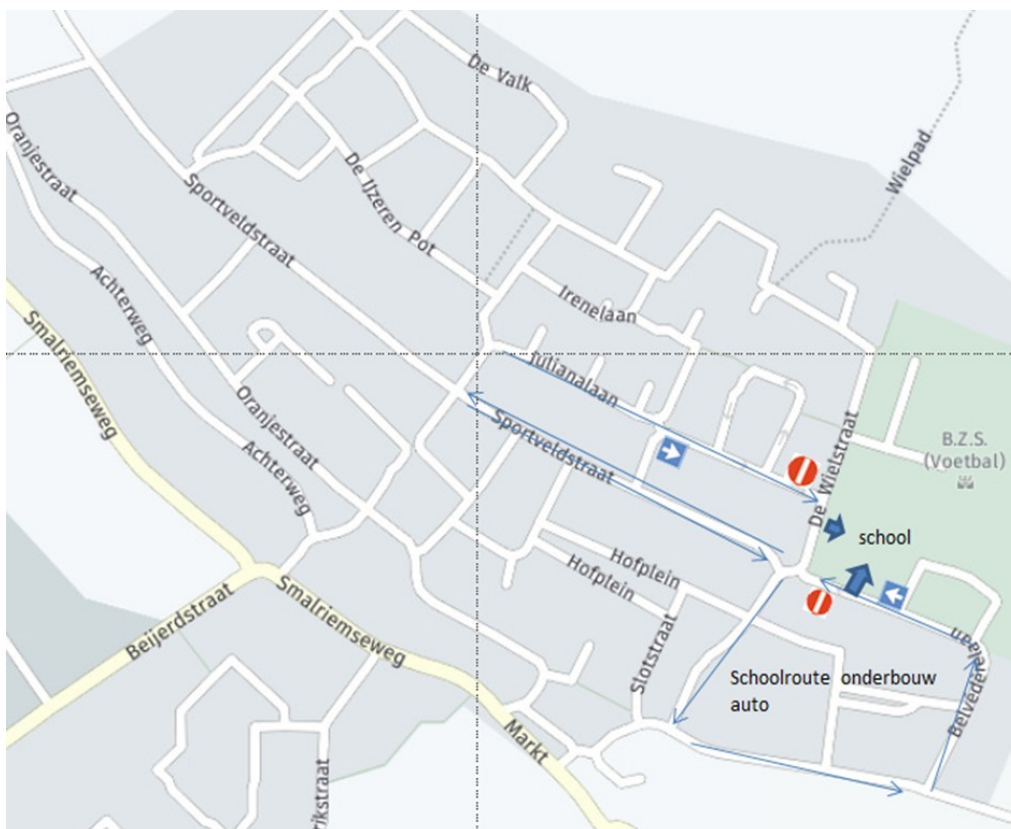
Bij de overdracht van het plan Hoogendijck in 2015 maakte de gemeente afspraken met de overnemende partijen. Een van die afspraken was, dat er een herverkaveling zou komen van

de locatie van het appartementencomplex. In het nieuwe plan maakt het appartementencomplex plaats voor grondgebonden woningen. In december 2017 maakte de gemeente nieuwe afspraken met de ontwikkelaar. Daarbij stonden we toe 6 goedkope koopwoningen om te zetten naar 11 markthuurnwoningen. De gemiddelde aanvangshuur van die woningen moet daarbij tussen de €750 en €850 per maand te liggen.

De gemeente maakte geen verdere afspraken over de verhuur of verkoop van de woningen aan inwoners uit Beusichem of uit de gemeente. Dit is ook niet toegestaan.

5. De aanvraag is ingediend op 29 juni 2018 en ziet in de eerste fase op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan alleen worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a te derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van (par. 3.3 van) de Wabo van toepassing is. Wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, bestaat er geen verplichting om een kennisgeving te publiceren van de aanvraag. De kennisgeving van de (datum van de) aanvraag volgt in deze procedure uit het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.
De aanvraag tweede fase ziet op de activiteit bouwen, dat is bij de aanvraag eerste fase reeds aangegeven. Wanneer zowel de beschikking eerste fase als de beschikking tweede fase worden verleend en inwerking treden, worden deze beschikkingen tezamen als één omgevingsvergunning aangemerkt (art. 2.5 lid 8 Wabo). Het moment van de aanvraag eerste fase is bepalend voor antwoord op de vraag op welke datum deze omgevingsvergunning is aangevraagd. De omgevingsvergunning is in dit geval dus vóór 1 juli 2018 aangevraagd.
6. Er is op 29 juni 2018 door de ontwikkelende partij een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 60 woningen in het plangebied Hoogendijck in Beusichem in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren”. Het college van B&W is gehouden te beslissen op deze aanvraag. Er bestaat geen grondslag om de beoordeling van deze aanvraag aan te houden of de aanvraag af te wijzen vanwege een eerder aangekondigde bestemmingsplanprocedure. De stelling dat een omgevingsvergunningprocedure minder rechtsbescherming zou bieden dan een bestemmingsplanprocedure, wordt overigens niet gedeeld.
7. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.
8. De getallen in par. 4.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het verharde oppervlak zijn overgenomen uit bijlage 2 (de notitie van Boot d.d. 20 juni 2017, wijzigingen waterhuishouding). De zienswijze geeft geen aanleiding voor de stelling dat die getallen niet zouden kloppen. Het geconstateerde verschil tussen de oppervlakken in de oorspronkelijke situatie en de nu aangevraagde situatie, komt voort uit het verschil tussen de omvang van het oorspronkelijke grotere plan en het nu aangevraagde kleinere plan. Voor de verrichte watertoets is een vergelijking tussen het oude plan en nieuwe plan niet noodzakelijk. Van belang is dat het waterhuishoudingsplan voor de aangevraagde situatie voldoet. Het Waterschap Rivierenland heeft dit plan akkoord bevonden.
9. Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Dat er ten opzichte van het plan uit 2010 minder openbaar groen wordt gerealiseerd, doet aan die conclusie niet af. De groengebieden worden omschreven in par. 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt ook de mogelijkheid van speelruimte beschreven.

10. De taluds van de Wadi's zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor de uitvoering van het te realiseren talud van de watergang aan de noordzijde van het project is gekozen om de benodigde waterberging ten behoeve van het project (mede) te creëren. Dit betreft de zuidoever van de watergang. Deze oever ontvangt het minste zonlicht en is daarmee per definitie minder geschikt om in te richten als natuurvriendelijke oever. Uit bijlage A van Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een plas-draszone aan te leggen. Dit plas-dras gebied zal ook worden aangelegd.
11. In onderhavige plan is uit voorzorg een spuithaag opgenomen voor het geval het aangrenzende perceel gebruikt wordt ten behoeve van fruitteelt. De afstand vanaf de ontsluitingsweg tot de spuithaag bedraagt ca. 16 meter.
De spuithaag zorgt dan ook voor een verminderd uitzicht voor verkeer komende vanaf de oostkant van de Sportveldstraat. De remweg van een auto bedraagt 13,3 meter als er met een snelheid van 30 km per uur wordt geremd (Veilig Verkeer Nederland).
Er is dan 2,7 meter speling (20% boven de berekende remafstand). Daarnaast mag van weggebruikers verlangd worden dat men hierop anticipeert door de snelheid aan te passen als het zicht op een kruising verminderd. De verkeersveiligheid is hiermee voldoende gewaarborgd.
12. We merken op dat door het realiseren van het Plan Hoogendijck, we allerlei maatschappelijke voorzieningen in stand kunnen houden, waaronder de basisschool. Helaas is het aangrenzende zwembad gesloten. Hierdoor komt er wel een flink aantal verkeersbewegingen te vervallen.
Uit het onderzoek Verkeer en Parkeren d.d. 17 januari 2019 van Wissink BV voor het deelplan Hoogendijck voor de realisatie van 60 woningen blijkt dat de oriëntatie van het verkeer vanuit de wijk Hoogendijck met name georiënteerd is in zuidelijke richting, op de N320.
Aan de oostkant van Hoogendijck zijn een viertal ontsluitingen (Wilhelminastraat (ligt niet centraal en onaantrekkelijk door lengte en bochten), Irenelaan (komt uit op Julianalaan), Julianalaan (eenrichtingverkeer) en Sportveldstraat die gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De basisschool is een van die bestemmingen.
We hebben het dan over ouders wonende op het deelplan Hoogendijck die hun kinderen naar de Basisschool brengen. Een groot deel van de ouders en leerlingen komt per fiets. De onderbouw heeft een aparte ingang aan de Belvedere. De onderbouw die per auto gaat zal vooral via de route Sportveldstraat-Wielstraat naar school rijden door het eenrichtingverkeer op de Belvederelaan.
Van de bovenbouw zal een gering percentage per auto gaan. Die autoroute zal ook veelal via de Sportveldstraat gaan. Die is het meest geschikt en heeft voldoende capaciteit. Maximum capaciteit erftoegangsweg binnen de kom bedraagt ca. 3000 mvt per etmaal. De capaciteit is nu ca. 900 mvt per etmaal op basis van het Regionale verkeersmodel 2018.
Uitgaande dat van de 60 huishoudens gemiddeld 1,5 kind naar de basisschool gaat. Is er sprake van een toename van 180 (2X90) verkeersbewegingen per etmaal verdeeld over 4 aansluitingen. De helft van de ouders en/of kinderen komt per fiets. Resterend een toename van 90 motorvoertuig (mvt)-bewegingen. Daarvan rijden 54 mvt (50% onderbouw en 10% bovenbouw) via de Sportveldstraat. De resterende 34 mvt verdelen we over de overige ontsluitingen (gemiddeld in de ochtend 17 en in de middag 17). Dat is te overzien en voldoende veilig.



13. In par. 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de parkeerbehoefte en de te realiseren parkeerplaatsen voor dit deel van de woonwijk beschreven. De totale vraag is afgerond 128 parkeerplaatsen. Er worden 52 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en 106 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Dit is niet ongebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Dit wordt aangepast in de ruimtelijk onderbouwing, omdat in het ontwerp een afwijkend aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt vermeld.
14. Ten behoeve van de ontwikkeling van de aangevraagde woningbouw is een locatie specifiek onderzoek naar spuitdift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport van SPA WNP ingenieurs d.d. 28 september 2018 (bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is kortweg dat er, omwille van een planologisch mogelijke boomgaard ten noordwesten van het plangebied, een spuitzone van 30 meter aangehouden moet worden om binnen het plangebied te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een vrijstaande woning op 25 meter afstand is daarvoor een aaneengesloten windhaag vereist. Dit zal worden gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project voldoet aan de in het rapport geadviseerde afstanden. De eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel wordt dus niet belemmerd in de planologische mogelijkheden op zijn grond. Het is verder niet vereist dat de gemeente Buren beleid vaststelt voordat besloten kan worden woningbouw op kortere afstand dan 50 meter van agrarische percelen mogelijk te (kunnen) maken. Met voornoemd locatie specifiek onderzoek is afdoende gewaarborgd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat de betreffende agrariër (overigens geen fruitteler) in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De eerder in december 2017 tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gemaakte afspraak over de verkleining van de spuitzone naar 35 meter aan de oost- en noordrand van het plangebied, was overigens gebaseerd op het onderzoek van SPA ingenieurs d.d. 6 november 2016 (bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing). Het onderzoek uit 2018 is in aanvulling op dit eerdere onderzoek verricht.

15. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en

dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De punten 13 en 14 deels gegrond verklaren, de overige punten ongegrond verklaren. Naar aanleiding van punt 13 paragraaf 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing aanpassen. Naar aanleiding van punt 14 een voorschrift opnemen in de vergunning.

Zienswijze 4

Samenvatting

1. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
In het vigerend bp ligt naast de woning Sportveldstraat 104 een groenstrook met enkelbestemming Groen – Water. In het verkavelingsvoorstel van september 2019 van VABO ontwikkeling wordt dit groengedeelte vervangen door een woning. Dit houdt in dat hier geen groen is voor de jeugd om te spelen.
2. Bouwen extra woning naast Sportveldstraat 104
Het plan maakt de bouw van een woning naast Sportveldstraat 104 mogelijk. De bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over het bouwvoornemen. Door de bouw van de woning verdwijnt het doorzicht vanuit de straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en dijk. Vanuit de woning Sportveldstraat 67 is het zicht op de dijk en het groen volledig aan het oog onttrokken. Verzocht wordt de woning te laten vervallen en het eerder geplande plantsoen hier te realiseren. Dit plantsoen zou een groene markering zijn tussen de huidige lintbebouwing en het plan Hoogendijck.
3. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
Met het terugbrengen van de oppervlakte aan Wadi's verdwijnt ook de groene ruimte die als speelruimte betiteld zou kunnen worden. Door het dieper maken van de wadi's word ook de oppervlakte kleiner en minder speelbaar.
4. Buurten in Beusichem
Tijdens het dorpsgesprek in Beusichem zijn er opmerkingen gemaakt over het openbaar gebied en hoe dit zo groen mogelijk kan blijven.

Reactie gemeente Buren

1. Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Dat er ten opzichte van het plan uit 2010 minder openbaar groen wordt gerealiseerd, doet aan die conclusie niet af. De groengebieden worden omschreven in par. 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt ook de mogelijkheid van speelruimte beschreven.
2. Onderhavig project maakt inderdaad een woning mogelijk naast de bebouwing aan de Sportveldstraat. Deze woning is aansluitend aan het bestaande bebouwingslint geprojecteerd. Ondanks dat deze woning enig verlies van doorzicht betekent, wordt dit niet ruimtelijk onaanvaardbaar geacht.
De geprojecteerde woningen aan de westzijde zijn niet verder in de richting van het open gebied gepositioneerd dan het meest westelijk gelegen bouwvlak (van het appartementengebouw) van het vigerende bestemmingsplan. Het plan leidt qua bebouwingscontour dus niet tot een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
Als er al sprake zou zijn van een waardevermindering van een woning vanwege verlies aan

zicht, kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

3. De taluds van de Wadi's zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor de uitvoering van het te realiseren talud van de watergang aan de noordzijde van het project is gekozen om de benodigde waterberging ten behoeve van het project (mede) te creëren. Dit betreft de zuidoever van de watergang. Deze oever ontvangt het minste zonlicht en is daarmee per definitie minder geschikt om in te richten als natuurvriendelijke oever. Uit bijlage A van Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een plas-draszone aan te leggen. Dit plas-dras gebied zal ook worden aangelegd.
4. Deze zienswijze bevat enkele open vragen die niet specifiek betrekking hebben op het aangevraagde project. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden verleend.

Conclusie:

De zienswijze ongegrond verklaren.

Zienswijze 5

Samenvatting

1. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit.
Er worden extra meters woningbouw toegestaan waarmee uitsluitend de economische belangen van de ontwikkelaar gediend worden. De gemeente heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.
2. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat.
De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over de bebouwing aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.
Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie een harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden.
3. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven van begroting gemeente Buren.
Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de bouwvlakken, alle ruimte om ook aan de diversere woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.
4. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem. Verder wil men graag zien dat de genoemde afspraken over woningtypen zijn vastgelegd. Zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de woningen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking.
5. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR.
Niet duidelijk is of de aanvraag omgevingsvergunning inderdaad voor 1 juli 2018 is ingediend en daarmee juridisch geborgd is dat men met een gasaansluiting kan bouwen.
6. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan.
Graag vernemen wij wat de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.
7. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen.

Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan.

8. **Uitbreiding uit te geven gronden**
Het nieuwe plangebied blijkt kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied. De ruimte voor de uit te geven kavels wordt vergroot. De oppervlakte van het verharde terrein wordt groter en dus het afvloeiende oppervlak. Dat laatste zou dan ook niet rechtvaardigen dat de oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.
9. **Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen**
In het raadsjournaal van 20 december 2017 is gecommuniceerd dat het plan ruimer van opzet is. Wat bedoelt u hiermee?
10. **Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud**
Met het terugbrengen van de oppervlakte aan Wadi's verdwijnt ook de groene ruimte die als speelruimte betiteld zou kunnen worden. Door het dieper maken van de wadi's wordt ook de oppervlakte kleiner en minder speelbaar. In het raadsjournaal van 23 januari 2020 is aangegeven dat het beoogde plas-dras gebied niet wordt aangelegd. Dit wordt wel in de ruimtelijke onderbouwing genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?
11. **Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied**
Er is aangegeven dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van het plangebied Hoogendijck wat de (verkeers)veiligheid ernstig belemmert.
12. **Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool**
In het onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via de Bernardlaan en Wilhelminalaan.
13. **Verblikking van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren**
Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen, op 20 na, allemaal in het zicht worden gerealiseerd.
14. **Terugbrengen spuitzone**
De gemeente Buren kent geen vastgesteld beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woningen. Welke belemmeringen werpt het verkleinen van de spuitzone op voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van fruitbomen? Op welke wijze is dit gewaarborgd?
15. **Buurt in Beusichem**
Tijdens het dorpsgesprek in Beusichem zijn er opmerkingen gemaakt over het openbaar gebied en hoe dit zo groen mogelijk kan blijven.

Reactie gemeente Buren

1. De ontwikkelende partij heeft een aanvraag ingediend voor een project dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Het college van B&W dient als bevoegd gezag te beslissen op de aanvraag zoals deze is ingediend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project dient op zichzelf te worden beoordeeld. Dat dit project afwijkt van het oorspronkelijke plan ligt in de aanvraag besloten.
Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Er is sprake van voldoende (door)zicht(en) op/naar de omgeving. De bebouwingsaccenten en de zichtlijnen zijn weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Er worden 106 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd,

dus niet 191 parkeerplaatsen zoals in de zienswijze wordt gesteld. Dit past bij de parkeerbehoefte van het project en is gebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling. De zienswijze geeft kortom geen aanleiding voor de stelling dat met dit project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundig gezien het dorpse karakter zou worden losgelaten.

2. Onderhavig project maakt inderdaad een woning mogelijk naast de bebouwing aan de Sportveldstraat. Deze woning wordt aansluitend aan het bestaande bebouwingslint geprojecteerd. Ondanks dat deze woning enig verlies van doorzicht betekent, wordt dit niet ruimtelijk onaanvaardbaar geacht.

De geprojecteerde woningen aan de westzijde zijn niet verder in de richting van het open gebied gepositioneerd dan het meest westelijk gelegen bouwvlak (van het appartementengebouw) van het vigerende bestemmingsplan. Het plan leidt qua bebouwingscontour dus niet tot een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De plangrenzen van het eerder geldende bestemmingsplan en de grens van het projectgebied zijn gelijk.

Als er al sprake zou zijn van een waardevermindering van een woning vanwege verlies aan zicht, kan er een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening).

3. De verkaveling van onderhavig project past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Zo komen de bouwvlakken van dit bestemmingsplan niet overeen met de nu geprojecteerde woningbouw. De aanvraag ziet daarom op een afwijking van het bestemmingsplan. Het project voorziet in de realisatie van een deel van het regionale woningbouwprogramma en voorziet daarmee in een behoefte. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Er worden vier woningen gerealiseerd die kunnen worden gebruikt als levensloopbestendige woning. Het project biedt de mogelijkheid dit aantal te verruimen. Dit wordt ook beschreven in par. 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De stelling in de zienswijze dat de geprojecteerde woningen niet geschikt zouden zijn voor senioren, is onjuist.

Door de aanpassing van het plan is het voor de ontwikkelende partij mogelijk om onder andere meer levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor die woningen is een grotere plattegrond noodzakelijk in verband met voorzieningen op de begane grond.

4. Het appartementengebouw in de noordoosthoek van de wijk met een maximale bouwhoogte van 18 meter, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan is geen onderdeel van het aangevraagde project en vervalt daarmee. Het niet realiseren van het appartementengebouw, is bevorderlijk voor het dorpse karakter van de wijk. Ook bevat onderhavig plan als gevolg hiervan minder woningen dan het oorspronkelijke plan.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek Rivierenland staat vast dat er voldoende vraag is naar de nu aangevraagde woningen. Dat dit project in een behoefte voorziet, volgt ook het feit dat nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Het is niet vereist om het ontbreken van de vraag naar appartementen te onderbouwen.

De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij omtrent het realiseren van het woningprogramma, waaronder de te realiseren huurwoningen, zijn vastgelegd in (onder meer) een zogenaamde anterieure overeenkomst (art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening).

Bij de overdracht van het plan Hoogendijck in 2015 maakte de gemeente afspraken met de overnemende partijen. Een van die afspraken was, dat er een herverkaveling zou komen van de locatie van het appartementencomplex. In het nieuwe plan maakt het appartementencomplex plaats voor grondgebonden woningen. In december 2017 maakte de gemeente nieuwe afspraken met de ontwikkelaar. Daarbij stonden we toe 6 goedkope koopwoningen om te zetten naar 11 markthuurnwoningen. De gemiddelde aanvangshuur van die woningen moet daarbij tussen de €750 en €850 per maand te liggen.

De gemeente maakte geen verdere afspraken over de verhuur of verkoop van de woningen aan inwoners uit Beusichem of uit de gemeente. Dit is ook niet toegestaan.

5. De aanvraag is ingediend op 29 juni 2018 en ziet in de eerste fase op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan alleen worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 onder a te derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van (par. 3.3 van) de Wabo van toepassing is. Wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, bestaat er geen verplichting om een kennisgeving te publiceren van de aanvraag. De kennisgeving van de (datum van de) aanvraag volgt in deze procedure uit het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.
De aanvraag tweede fase ziet op de activiteit bouwen, dat is bij de aanvraag eerste fase reeds aangegeven. Wanneer zowel de beschikking eerste fase als de beschikking tweede fase worden verleend en inwerking treden, worden deze beschikkingen tezamen als één omgevingsvergunning aangemerkt (art. 2.5 lid 8 Wabo). Het moment van de aanvraag eerste fase is bepalend voor antwoord op de vraag op welke datum deze omgevingsvergunning is aangevraagd. De omgevingsvergunning is in dit geval dus vóór 1 juli 2018 aangevraagd.
6. Er is op 29 juni 2018 door de ontwikkelende partij een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 60 woningen in het plangebied Hoogendijck in Beusichem in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Buren”. Het college van B&W is gehouden te beslissen op deze aanvraag. Er bestaat geen grondslag om de beoordeling van deze aanvraag aan te houden of de aanvraag af te wijzen vanwege een eerder aangekondigde bestemmingsplanprocedure. De stelling dat een omgevingsvergunningprocedure minder rechtsbescherming zou bieden dan een bestemmingsplanprocedure, wordt overigens niet gedeeld.
7. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.
8. De getallen in par. 4.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het verharde oppervlak zijn overgenomen uit bijlage 2 (de notitie van Boot d.d. 20 juni 2017, wijzigingen waterhuishouding). De zienswijze geeft geen aanleiding voor de stelling dat die getallen niet zouden kloppen. Het geconstateerde verschil tussen de oppervlakken in de oorspronkelijke situatie en de nu aangevraagde situatie, komt voort uit het verschil tussen de omvang van het oorspronkelijke grotere plan en het nu aangevraagde kleinere plan. Voor de verrichte watertoets is een vergelijking tussen het oude plan en nieuwe plan niet noodzakelijk. Van belang is dat het waterhuishoudingsplan voor de aangevraagde situatie voldoet. Het Waterschap Rivierenland heeft dit plan akkoord bevonden.
9. Het project bevat voldoende groen om te kunnen voldoen aan de eisen voor waterberging en om te kunnen spreken van een passende groene omgeving in en om het project. Dat er ten opzichte van het plan uit 2010 minder openbaar groen wordt gerealiseerd, doet aan die conclusie niet af. De groengebieden worden omschreven in par. 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin wordt ook de mogelijkheid van speelruimte beschreven.
10. De taluds van de Wadi's zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Voor de uitvoering van het te realiseren talud van de watergang aan de noordzijde van het project is gekozen om de benodigde waterberging ten behoeve van het project (mede) te creëren. Dit betreft de zuidoever van de watergang. Deze oever ontvangt het minste zonlicht en is daarmee per definitie minder geschikt om in te richten als natuurvriendelijke oever. Uit bijlage A van Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een plas-draszone aan te leggen. Dit plas-dras gebied zal ook worden aangelegd.

11. In onderhavig plan is uit voorzorg een spuihaag opgenomen voor het geval het aangrenzende perceel gebruikt wordt ten behoeve van fruitteelt. De afstand vanaf de ontsluitingsweg tot de spuihaag bedraagt ca. 16 meter.

De spuihaag zorgt dan ook voor een verminderd uitzicht voor verkeer komende vanaf de oostkant van de Sportveldstraat. De remweg van een auto bedraagt 13,3 meter als er met een snelheid van 30 km per uur wordt geremd (Veilig Verkeer Nederland).

Er is dan 2,7 meter speling (20% boven de berekende remafstand). Daarnaast mag van weggebruikers verlangd worden dat men hierop anticipeert door de snelheid aan te passen als het zicht op een kruising verminderd. De verkeersveiligheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

12. We merken op dat door het realiseren van het Plan Hoogendijck, we allerlei maatschappelijke voorzieningen in stand kunnen houden, waaronder de basisschool. Helaas is het aangrenzende zwembad gesloten. Hierdoor komt er wel een flink aantal verkeersbewegingen te vervallen.

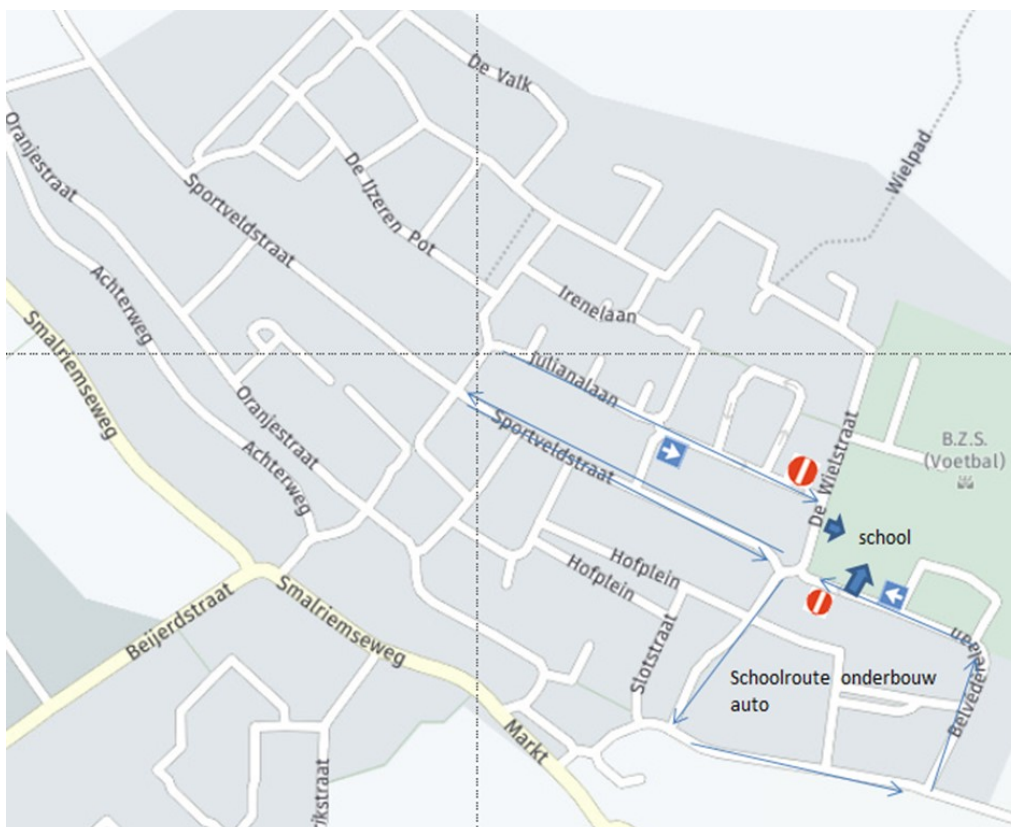
Uit het onderzoek Verkeer en Parkeren d.d. 17 januari 2019 van Wissing BV voor het deelplan Hoogendijck voor de realisatie van 60 woningen blijkt dat de oriëntatie van het verkeer vanuit de wijk Hoogendijck met name georiënteerd is in zuidelijke richting, op de N320.

Aan de oostkant van Hoogendijck zijn een viertal ontsluitingen (Wilhelminastraat (ligt niet centraal en onaantrekkelijk door lengte en bochten), Irenelaan (komt uit op Julianalaan), Julianalaan (eenrichtingverkeer) en Sportveldstraat die gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De basisschool is een van die bestemmingen.

We hebben het dan over ouders wonende op het deelplan Hoogendijck die hun kinderen naar de Basisschool brengen. Een groot deel van de ouders en leerlingen komt per fiets. De onderbouw heeft een aparte ingang aan de Belvedere. De onderbouw die per auto gaat zal vooral via de route Sportveldstraat-Wielstraat naar school rijden door het eenrichtingverkeer op de Belvederelaan.

Van de bovenbouw zal een gering percentage per auto gaan. Die autoroute zal ook veelal via de Sportveldstraat gaan. Die is het meest geschikt en heeft voldoende capaciteit. Maximum capaciteit erftoegangsweg binnen de kom bedraagt ca. 3000 mvt per etmaal. De capaciteit is nu ca. 900 mvt per etmaal op basis van het Regionale verkeersmodel 2018.

Uitgaande dat van de 60 huishoudens gemiddeld 1,5 kind naar de basisschool gaat. Is er sprake van een toename van 180 (2X90) verkeersbewegingen per etmaal verdeeld over 4 aansluitingen. De helft van de ouders en/of kinderen komt per fiets. Resteert een toename van 90 motorvoertuig (mvt)-bewegingen. Daarvan rijden 54 mvt (50% onderbouw en 10% bovenbouw) via de Sportveldstraat. De resterende 34 mvt verdelen we over de overige ontsluitingen (gemiddeld in de ochtend 17 en in de middag 17). Dat is te overzien en voldoende veilig.



13. In par. 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de parkeerbehoefte en de te realiseren parkeerplaatsen voor dit deel van de woonwijk beschreven. De totale vraag is afgerond 128 parkeerplaatsen. Er worden 52 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en 106 parkeerplaatsen op openbaar terrein. Dit is niet ongebruikelijk voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Dit wordt aangepast in de ruimtelijk onderbouwing, omdat in het ontwerp een afwijkend aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt vermeld.
14. Ten behoeve van de ontwikkeling van de aangevraagde woningbouw is een locatie specifiek onderzoek naar spuitdift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport van SPA WNP ingenieurs d.d. 28 september 2018 (bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing). De conclusie van dit onderzoek is kortweg dat er, omwille van een planologisch mogelijke boomgaard ten noordwesten van het plangebied, een spuitzone van 30 meter aangehouden moet worden om binnen het plangebied te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een vrijstaande woning op 25 meter afstand is daarvoor een aaneengesloten windhaag vereist. Dit zal worden gewaarborgd door middel van het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project voldoet aan de in het rapport geadviseerde afstanden. De eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel wordt dus niet belemmerd in de planologische mogelijkheden op zijn grond. Het is verder niet vereist dat de gemeente Buren beleid vaststelt voordat besloten kan worden woningbouw op kortere afstand dan 50 meter van agrarische percelen mogelijk te (kunnen) maken. Met voornoemd locatie specifiek onderzoek is afdoende gewaarborgd dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat de betreffende agrariër (overigens geen fruitteler) in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd. De eerder in december 2017 tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gemaakte afspraak over de verkleining van de spuitzone naar 35 meter aan de oost- en noordrand van het plangebied, was overigens gebaseerd op het onderzoek van SPA ingenieurs d.d. 6 november 2016 (bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing). Het onderzoek uit 2018 is in aanvulling op dit eerdere onderzoek verricht.

15. Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college van B&W in ieder geval bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en

dus om de aanvullende overeenkomst aan te gaan. Goedkeuring van de gemeenteraad is daarvoor niet vereist. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst door het college van B&W betekent overigens niet dat de gemeenteraad publiekrechtelijk gebonden is. De gemeenteraad dient in het kader van de omgevingsvergunningverlening zijn eigen afweging te maken. De gemeenteraad heeft in dit geval ook een eigen afweging gemaakt en door middel van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen ingestemd met onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De punten 13 en 14 deels gegrond verklaren, de overige punten ongegrond verklaren. Naar aanleiding van punt 13 paragraaf 4.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing aanpassen. Naar aanleiding van punt 14 een voorschrift opnemen in de vergunning.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Bijlage 1.

Zienswijze 1:

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 26 februari 2020

Betreft zienswijze met betrekking tot:

- A. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening "RO" - Art. 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht "Wabo" voor de locatie plangebied Hooghendijck in Beusichem
- B. Het ontwerp verlening omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels RO voor het bouwen van 60 woningen, plangebied Hooghendijck, 4112, in Beusichem
- C. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan Hooghendijck in Beusichem

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot voornoemde voorgenomen afwijkingen, besluiten en ontwerp-beschikkingen en –verklaringen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- I. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit
- II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat
- III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren
- IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
- V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan Omgeving Dienst Rivierenland "ODR"
- VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan
- VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen
- VIII. Uitbreiding uit te geven gronden
- IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
- X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
- XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan)
- XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
- XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren van auto's
- XIV. Terugbrengen spuitzone
- XV. Buurten in Beusichem

Ik verzoek u, op grond van het onderstaande, de verklaring niet af te geven c.q. de vergunning niet te verlenen dan wel aanvullende voorwaarden/voorschriften aan de verklaring of vergunning te verbinden met betrekking tot de bovengenoemde punten.

I. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit

In de Ruimtelijke onderbouwing van Stedenbouwkundig Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het oorspronkelijke plan uit 2010. De invulling met woningbouwtypologieën is echter minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden wel specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorpse sfeer.

In feite zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan ongewijzigd, maar vindt de invulling van de woonvelden met andere woningtypen plaats dan oorspronkelijk werd voorzien. De volgende uitgangspunten staan centraal:

1. Het plan sluit aan op de gebouwde omgeving. De drager van het plan is het stratenpatroon dat loopt van oost naar west en kleine doorsteekstraatjes om de wijk transparant te maken.

2. Het plan is een afronding aan de noordwestelijke dorpsrand. Het wordt omzoomd met een groene zone waarin veel water is opgenomen. De woningen aan de rand van het plan richten zich naar buiten, met zichtlijnen op de weidse omgeving.

Deze groene zone wordt in de aangepaste verkaveling meer dan gehalveerd! Ook het plantsoenplan met wandelweggetjes naast Sportveldstraat 104 en tegenover 69 moet wijken voor woningbouw. Dit met verlies van zicht op de weidse omgeving en verkleining van de groene zone.

3. De wijk wordt ingetogen (?), met veel variatie in bouwmassa's en met groene informele ruimtes, zoals Beusichem dit van oudsher in zich heeft. Het stratenpatroon is helder en wordt architectonisch ondersteund door op cruciale plekken -op hoeken en in zichtlijnen- verbijzonderingen in de bouwblokken aan te brengen in de vorm van een beperkt extra volume, een afwijkende kap vorm, erkers etc.

Graag zien wij door de architect en stedenbouwkundige aangetoond waar en hoe deze verbijzonderingen in de aangepaste opzet worden opgenomen.

4. De bebouwing krijgt een dorps karakter door een grote afwisseling (?) van woninggevels, verspringende rooilijnen, afwisseling in kaprichtingen en afwisselend kleur- en materiaalgebruik. De oost-west straten hebben een geknikt patroon waardoor er zowel gesloten- als open zichtlijnen ontstaan. Gesloten zichtlijnen richten zich op de bebouwing binnen het plan en open zichtlijnen op de omgeving. Zowel binnen het plan als aan de randen zijn groene ruimten opgenomen die het plan een ontspannen groen gevoel geven.

Zowel binnen het plan als aan de randen zijn met name parkeerplaatsen opgenomen (191 stuks) die het plan reduceren tot een niet meer dan gemiddelde Vinex-ontwikkeling.

Welke uitgangspunten zijn voor de gemeente van belang? Behoud van het dorpse karakter? Groene omgeving? Speel- en leefruimte voor mens en dier?

Ook staat er:

"Binnen de regels voor de bestemming "Wonen" is het niet mogelijk om het verkavelingsplan uit september 2019 te realiseren. In de bestemmingsvlakken zijn namelijk specifieke bouwaanduidingen opgenomen om aan te geven waar welk woningtype mag komen. Woningtypen waar nu wel behoefte aan bestaat, maar niet corresponderen met de aangegeven aanduiding waardoor deze niet gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is vastgelegd hoeveel woningen er in elk bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Door deze regels is het niet mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren, bijvoorbeeld twee woningtypen binnen één bestemmingsvlak. Tevens is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om de noordrand op een flexibele wijze te ontwikkelen."

Deze conclusie wordt zonder onderbouwing voor waar gepresenteerd. De bestemmingsvlakken met bestemming "Wonen" worden verplaatst t.o.v. oorspronkelijk plan. Om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren moet de flexibiliteit niet gezocht worden binnen de vlakken maar tussen de vlakken zoals in het oorspronkelijk plan.

Het bestemmingsplan geeft aan waar het bouwvlak zich bevindt en welke goot- en bouwhoogte van toepassing zijn. Bureau Wissing doet voorkomen of de woningen die gebouwd konden worden nu niet gewild zijn maar feitelijk zijn het geen andere woningen dan nu gebouwd gaan worden. De ontwikkelaar wil echter meer grond verkopen, iets waar de gemeente overigens in geen enkel opzicht van mee profiteert want die heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.

II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen planaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden maar dat dit zich natuurlijk beperkt tot de kopers van de andere woningen in het plan. Dat doet geen recht aan de omwonenden en de inwoners van Beusichem want de ingrepen in het plan raken natuurlijk meer mensen dan de wijkbewoners.

Het plan omvat de uitgifte van een woning aan de Sportveldstraat naast nr. 104. Dit gaat in tegen het besluit van de Gemeente dat de lintbebouwing aan de Sportveldstraat eindigt bij nr. 104. De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over dat bouwvoornemen aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.

Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie 2009-2019 een duidelijke harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing bevestigt dat deze niet wordt doorbroken. Graag zien wij van het college van B&W zo'n zelfde bevestiging verschijnen met daarbij een projectie van het nieuwe plan op de plankaart uit de structuurvisie.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet."
Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging).
Wat blijkt, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!
Het aantal zichtbare openbare parkeerplaatsen verandert van 0 (nul) in 191! Dit valt niet te rijmen met een omschrijving dat er een 'rijke dorpse sfeer' wordt gecreëerd. Van een ruimer opzet is geen sprake.

III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren

In de Ruimtelijke onderbouwing van Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Flexibel bestemmingsplan

De realiteit is dat de woningmarkt aan veranderingen onderhevig is en dat de vraag in zowel kwantiteit (aantal) als kwaliteit (woningtypen) sterkt kan fluctueren. Tijdens de crisis op de woningmarkt (2011-2014) zakt de vraag sterk in en in de afgelopen jaren is een trend zichtbaar dat

de vraag naar woningtypen diverser wordt. Dergelijke fluctuaties zullen zich wellicht in de toekomst blijven voordoen en dit vraagt om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Hoogendijck de verkaveling (in type en aantal) niet exact wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aantal woningen wordt gemaximeerd, maar de verdeling daarvan in de bouwblokken alsmede de typen woningen is flexibel."

Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de opgenomen bouwvlakken, alle ruimte om ook aan deze 'diversere' woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.

Met de keuze van de gemeente om geen eisen te stellen aan de woningklassen (sociaal, midden, senior en duur) of eigenlijk het niet handhaven of uitvoeren van beleid wat de gemeente ZELF heeft opgesteld doet u de gemeente meer tekort dan nu het terugverdienen van geïnvesteerd gemeenschapsgeld.

U kiest er blijkbaar voor door onvoldoende seniorenwoningen te laten bouwen, nu de bevolkingsopbouw dermate richting senioriteit verschuift en de senioren niet door kunnen schuiven naar een senioren woningen hun huidige woning niet vrij maken voor jonge gezinnen, dat de uitgaven aan WMO (PGB) meer dan evenredig zullen stijgen.

Indien U hiertegen geen stelling neemt dan zal dit zich vertalen in de noodzaak om bijvoorbeeld de OZB nog meer te verhogen dan nu al gedaan is.

IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen plaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en inwoners.

Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden / inventarisatie is gedaan naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de appartementen (18), die zogenaamd niet gewenst zijn, te laten vervallen ten faveure van grondgebonden woningen (8), daar is geen wijziging voor nodig. Deze wordt nu aangegrepen om het te bebouwen gebied, ten koste van groen en waterberging die was voorzien, te vergroten en de uitgeefbare woningbouwmeters (lees: duurdere) te vergroten. Het aangepaste plan is niet gestoeld op vraag/behoefte maar op extra opbrengst!

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in het plan Hoogendijck door de nieuwe ontwikkelaar minimaal 11 huurwoningen worden gerealiseerd met een huur tot maximaal € 850 per maand en 14 koopwoningen met een prijs van maximaal € 190.000. De huidige huurwoningen (4 stuks!) werden aangeboden en worden door de huidige ontwikkelaar verhuurd voor € 900 per maand en zullen volgens informatie op niet al te lange termijn weer verkocht worden, althans een tweetal van die vier.

Graag zien wij aangetoond dat de door gemeente genoemde afspraak is/wordt nagekomen en hoe dit juridisch geborgd is.

Als we kijken naar de aantallen in deze laatste fase is de vraag waarom er voor 60 woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd terwijl er maar 39 verkocht worden. Van de resterende 21 zouden er naar informatie vanuit de gemeente 11 woningen in verhuur worden gebracht. Dit laat nog steeds 10 woningen zweven, mag de ontwikkelaar deze gewoon zelf verdelen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking?
Welke afspraken heeft de gemeente hierover gemaakt?

V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR

In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd aan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (NL.IMRO.0214.ontwerp-0001 van Wissing) wordt gesproken over een aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhavige 60 woningen die voor 1 juli 2018 zou zijn ingediend. Er is geen enkele vermelding of publicatie die dit ondersteunt, sterker nog er is pas in maart 2019 sprake van een aanwijzing vanuit de gemeente Buren aan de Omgevingsdienst Rivierenland om de aanvraag te behandelen als een aanvraag voor de activiteit Bouwen (besluitenlijst college d.d. 5 maart 2019).

Naast het feit dat de aanvraag in eerste fase de buitenplanse afwijking zou moeten betreffen wil ik graag weten waar de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd zodat inderdaad vast kan komen te staan of men voor 1 juli 2018 heeft ingediend en daarmee nu juridisch geborgd met een gasaansluiting kan bouwen.

VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat het bestemmingsplan in de loop van 2018 aan de Gemeenteraad zou worden voorgelegd.

Graag vernemen wij wat, behoudens de beperkte bezwaar en beroepsmogelijkheden die de huidige route biedt, de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.

VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat in een addendum bij de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de verkaveling van plan Hooghendijck mag worden aangepast.

Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst, zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend, mag aangaan.

Graag zien wij vanuit de gemeente een toelichting op de gevolgde procedure met de hiervoor benodigde ambtelijke/bestuurlijke stukken.

VIII. Uitbreiding uit te geven gronden

De ruimtelijke onderbouwing vergelijkt de nieuwe situatie met die in het bestaande plan. Hierin lijken een aantal getallen niet te kloppen.

Het nieuwe plangebied blijkt in de ruimtelijke onderbouwing van de verklaring van geen bedenkingen 4.910m² kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied.

Kan de gemeente aangeven waar deze verkleining betrekking op heeft?

Ervan uitgaande dat de met woningen bebouwde oppervlakte evenals de ruimte voor verkeer inderdaad vergelijkbaar is met het huidige plan, wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels met circa 4.300m² vergroot. Daarmee wordt ook het verharde terrein groter dan zoals nu in de tabel opgenomen en dus is ook de afvloeiende oppervlakte groter. Dat laatste zou dan ook zeker niet rechtvaardigen dat enige oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.

Graag zien wij van de gemeente, aan de hand van een tekening met oppervlakten, de vergelijking tussen situatie in het huidige plan en die in de nieuwe verkaveling.

Wij voorzien u als wederdienst dan graag van de tekening die wij hebben laten maken met daarop de betrokken functies en oppervlakten.

Tabel 1: Overzicht diverse oppervlakken oorspronkelijke situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.300		16
Kavels (40 % verhard)	8.120	12.180	32
Rijbaan	7.795		12
Parkeren en trottoirs	7.830		12
Half verharding	335	335	1
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.170		3
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	1.980		3
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	2.775		4
(Openbaar) groen		9.355	15
Subtotaal	41.305	21.870	100
Totaal		63.175	

Tabel 2: Overzicht diverse oppervlakken toekomstige situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.190		17
Kavels (40 % verhard)	9.170	13.755	39
Rijbaan	7.840		14
Parkeren en trottoirs	7.140		12
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	1.070		2
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.220		4
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	2.740		5
(Openbaar) groen		4.140	7
Subtotaal	40.370	17.895	100
Totaal		58.265	

IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging). Wat blijkt, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!

Zie ook het laatste punt: **XV. Buurten in Beusichem.** Verslag omgevingsvisie 10/12/2019

X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte van de Wadi's verdwijnt/vermindert ook de ruimte groen die als 'speelruimte' betiteld zou kunnen worden. Dat niet alleen, door het dieper maken van deze Wadi's wordt ook de kleinere oppervlakte minder bespeelbaar.

Voor zover het groen een mogelijk speelveld wordt voor de jeugd, wordt dit rond de watergang aan de noordzijde in het nieuwe plan teniet gedaan vanwege het veel steiler maken van de taluds rond die watergang. In plaats van 1:5 wordt er nu 1:2 gehanteerd. Dit is niet alleen voor kinderen maar ook voor huisdieren en watervogels een lastig zo niet onmogelijk steile helling.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in 2015 al afspraken gemaakt zijn om het beoogde plas-dras gebied niet aan te leggen. In de ruimtelijke

onderbouwing van Wissing van november 2019 staat deze echter nog steeds als een maatregel genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?

XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteit plan)

De ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteit plan en het onderzoek spuitzone uit 2018 geven aan dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van plangebied Hoogendijck wat de (verkeer) veiligheid ernstig belemmert en aangezien u aangeeft dat een groot deel van het verkeer via deze route het plan verlaat of binnen komt zien wij hier graag een toelichting en voorstel voor alternatieven.

Een voorstel zou kunnen zijn dat de beoogde vrijstaande woning komt te vervallen en vervangen wordt door het eerder geplande plantsoen waarin tevens ruimte is voor voetpaden en een vrije ruimte voor de infrastructuur (Electra, Water, Gas en ICT kabels).

Dit plantsoen zou tevens een aangename groene markering zijn tussen de huidige oude lintbebouwing en het modernere plan Hoogendijck.

XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool

In het bij de ontwerpverklaring gevoegde onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via Bernardlaan en Wilhelminalaan. Dit verkeer gaat namelijk naar de basisschool PWA.

In hoeverre is deze weg hierop berekend en voldoende veilig?

XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren

Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat lijkt prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen (nu 191 t.o.v. de eerdere 108) op ca. 20 stuks na allemaal in het zicht worden gerealiseerd. De straten zijn voorzien van volledige lengtes langsparkeren en alle parkeerhoven worden vol in het zicht gerealiseerd. Een meer zichtbare verarming van het plan kunnen we ons niet voorstellen.

XIV. Terugbrengen spuitzone

In de onderliggende stukken wordt verwezen naar de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar waarin is overeengekomen dat de spuitzone wordt teruggebracht van 50 naar 35 meter.

Echter is er pas in 2018 (Rapport Spawnp 21800451.R01 d.d. 28/09/18) nader advies uitgebracht over deze aanpassing. De gemeente Buren kent geen vastgesteld afwijkend beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar middelen ter bescherming van gewassen worden toegepast en woningen.

Door het verkleinen van de spuitzone werpt U voor de eigenaar van het naastgelegen agrarisch perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van (hoogstam) fruitbomen belemmeringen op. Welke zijn die en bent U daartoe bevoegd?

En in hoeverre is geborgd dat het advies niet de afspraak volgt in plaats van de correcte omgekeerde volgorde?

xv. Buurten in Beusichem

Uit: Verslag van het dorpsgesprek voor de omgevingsvisie 10/12/2019

- Hoe zorg je voor de juiste inspraak in het wijkgroenbeleid?
- Hoe blijft Beusichem groen?
- Hoe zorgen we ervoor dat nieuwbouwplannen, zoals het plan Hooghendijck, net zo groen worden als de rest van het dorp?
- Hoe kunnen we verstening van tuinen en de openbare ruimte terugdringen?
- Hoe kunnen we wadi's combineren met andere functies, zoals groen, veilig spelen, etc?
- Hoe kunnen we groen inzetten voor recreatie en toerisme?
- Kunnen we bomen en planten combineren met wandelrecreatie?
- Hoe maken we ruimte voor eigen initiatief om wijk groener te maken?
- Kunnen we het behoud en aanleg van hoogstamboomgaarden actief stimuleren?
- Is het mogelijk om te participeren in het groenbeheer?
- Kunnen we meer ruimte creëren voor voetpaden en fietspaden?

Tijdens het Dorpsgesprek van 10 december 2019 zijn vele wensen / zorgen en aandachtspunten naar voren gekomen. Nu het nog mogelijk is zien wij graag bovenstaande punten/wensen opgenomen in het laatste plan4 Hooghendijck.

Voor zover de zienswijzen / de bezwaren niet voldoende duidelijk verwoord zijn verzoek ik u om de gelegenheid te bieden deze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Is getekend: 14-03-2020



Zienswijze 2:

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 23 maart 2020

Betreft zienswijze met betrekking tot:

- A. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening "RO" - Art. 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht "Wabo" voor de locatie plangebied Hooghendijck in Beusichem
- B. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan Hooghendijck in Beusichem
- C. Het ontwerp verlening omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels RO voor het bouwen van 60 woningen, plangebied Hooghendijck, 4112, in Beusichem

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot voornoemde voorgenomen afwijkingen, besluiten en ontwerp-beschikkingen en –verklaringen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- I. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat
- II. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit
- III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren
- IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
- V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan Omgeving Dienst Rivierenland "ODR"
- VI. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen
- VII. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan
- VIII. Uitbreiding uit te geven gronden
- IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
- X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
- XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan)
- XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
- XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren van auto's
- XIV. Terugbrengen spuitzone
- XV. Buurten in Beusichem

Ik verzoek u, op grond van het onderstaande, de verklaring niet af te geven c.q. de vergunning niet te verlenen dan wel aanvullende voorwaarden/voorschriften aan de verklaring of vergunning te verbinden met betrekking tot de bovengenoemde de punten.

I. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen plaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden maar dat dit zich natuurlijk beperkt tot de kopers van de andere woningen in het plan. Dat doet geen recht aan de omwonenden en de inwoners van Beusichem want de ingrepen in het plan raken natuurlijk meer mensen dan de wijkbewoners.

Het plan omvat de uitgifte van een woning aan de Sportveldstraat naast nr. 104. Dit gaat in tegen het besluit van de Gemeente dat de lintbebouwing aan de Sportveldstraat eindigt bij nr. 104.

De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over dat bouwvoornemen aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.

Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie 2009-2019 een duidelijke harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing bevestigt dat deze niet wordt doorbroken. Graag zien wij van het college van B&W zo'n zelfde bevestiging verschijnen met daarbij een projectie van het nieuwe plan op de plankaart uit de structuurvisie.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging).

Wat blijkt, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!

Het aantal zichtbare **openbare** parkeerplaatsen verandert van 0 (nul) in 191! Dit valt niet te rijmen met een omschrijving dat er een 'rijke dorps sfeer' wordt gecreëerd. Van een ruimer opzet is geen sprake.

II. Loslaten dorps karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit

In de Ruimtelijke onderbouwing van Stedenbouwkundig Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het oorspronkelijke plan uit 2010. De invulling met woningbouwtypologieën is echter minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden wel specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorps sfeer.

In feite zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan ongewijzigd, maar vindt de invulling van de woonvelden met andere woningtypen plaats dan oorspronkelijk werd voorzien. De volgende uitgangspunten staan centraal:

1. Het plan sluit aan op de gebouwde omgeving. De drager van het plan is het stratenpatroon dat loopt van oost naar west en kleine doorsteekstraatjes om de wijk transparant te maken.

2. Het plan is een afronding aan de noordwestelijke dorpsrand. Het wordt omzoomd met een groene zone waarin veel water is opgenomen. De woningen aan de rand van het plan richten zich naar buiten, met zichtlijnen op de weidse omgeving.

Deze groene zone wordt in de aangepaste verkaveling meer dan gehalveerd! Ook het plantsoenplan met wandelweggetjes naast Sportveldstraat 104 en tegenover 69 moet wijken voor woningbouw. Dit met verlies van zicht op de weidse omgeving en verkleining van de groene zone.

3. De wijk wordt ingetogen (?), met veel variatie in bouwmassa's en met groene informele ruimtes, zoals Beusichem dit van oudsher in zich heeft. Het stratenpatroon is helder en wordt architectonisch ondersteund door op cruciale plekken -op hoeken en in zichtlijnen- verbijzonderingen in de

bouwblokken aan te brengen in de vorm van een beperkt extra volume, een afwijkende kap vorm, erkers etc.

Graag zien wij door de architect en stedenbouwkundige aangetoond waar en hoe deze verbijzonderingen in de aangepaste opzet worden opgenomen.

4. De bebouwing krijgt een dorps karakter door een grote afwisseling (?) van woninggevels, verspringende rooilijnen, afwisseling in kaprichtingen en afwisselend kleur- en materiaalgebruik. De oost-west straten hebben een geknikt patroon waardoor er zowel gesloten- als open zichtlijnen ontstaan. Gesloten zichtlijnen richten zich op de bebouwing binnen het plan en open zichtlijnen op de omgeving. Zowel binnen het plan als aan de randen zijn groene ruimten opgenomen die het plan een ontspannen groen gevoel geven.

Zowel binnen het plan als aan de randen zijn met name parkeerplaatsen opgenomen (191 stuks) die het plan reduceren tot een niet meer dan gemiddelde Vinex-ontwikkeling.

Welke uitgangspunten zijn voor de gemeente van belang? Behoud van het dorps karakter? Groene omgeving? Speel- en leefruimte voor mens en dier?

Ook staat er:

“Binnen de regels voor de bestemming “Wonen” is het niet mogelijk om het verkavelingsplan uit september 2019 te realiseren. In de bestemmingsvlakken zijn namelijk specifieke bouwaanduidingen opgenomen om aan te geven waar welk woningtype mag komen. Woningtypen waar nu wel behoefte aan bestaat, maar niet corresponderen met de aangegeven aanduiding waardoor deze niet gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is vastgelegd hoeveel woningen er in elk bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Door deze regels is het niet mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren, bijvoorbeeld twee woningtypen binnen één bestemmingsvlak. Tevens is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om de noordrand op een flexibele wijze te ontwikkelen.”

Deze conclusie wordt zonder onderbouwing voor waar gepresenteerd. De bestemmingsvlakken met bestemming “Wonen” worden verplaatst t.o.v. oorspronkelijk plan. Om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren moet de flexibiliteit niet gezocht worden binnen de vlakken maar tussen de vlakken zoals in het oorspronkelijk plan.

Het bestemmingsplan geeft aan waar het bouwvlak zich bevindt en welke goot- en bouwhoogte van toepassing zijn. Bureau Wissing doet voorkomen of de woningen die gebouwd konden worden nu niet gewild zijn maar feitelijk zijn het geen andere woningen dan nu gebouwd gaan worden. De ontwikkelaar wil echter meer grond verkopen, iets waar de gemeente overigens in geen enkel opzicht van mee profiteert want die heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.

III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren

In de Ruimtelijke onderbouwing van Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

“Flexibel bestemmingsplan

De realiteit is dat de woningmarkt aan veranderingen onderhevig is en dat de vraag in zowel kwantiteit (aantal) als kwaliteit (woningtypen) sterkt kan fluctueren. Tijdens de crisis op de woningmarkt (2011-2014) zakt de vraag sterk in en in de afgelopen jaren is een trend zichtbaar dat

de vraag naar woningtypen diverser wordt. Dergelijke fluctuaties zullen zich wellicht in de toekomst blijven voordoen en dit vraagt om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Hoogendijck de verkaveling (in type en aantal) niet exact wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aantal woningen wordt gemaximeerd, maar de verdeling daarvan in de bouwblokken alsmede de typen woningen is flexibel.”

Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de opgenomen bouwvlakken, alle ruimte om ook aan deze ‘diversere’ woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.

Met de keuze van de gemeente om geen eisen te stellen aan de woningklassen (sociaal, midden, senior en duur) of eigenlijk het niet handhaven of uitvoeren van beleid wat de gemeente ZELF heeft opgesteld doet u de gemeente meer tekort dan het nu terugverdienen van geïnvesteerd gemeenschapsgeld.

U kiest er blijkbaar voor door onvoldoende seniorenwoningen te laten bouwen, nu de bevolkingsopbouw dermate richting senioriteit verschuift en de senioren niet door kunnen schuiven naar een senioren woningen hun huidige woning niet vrij maken voor jonge gezinnen, dat de uitgaven aan WMO (PGB) meer dan evenredig zullen stijgen,.

Indien U hiertegen geen stelling neemt dan zal dit zal zich vertalen in de noodzaak om bijvoorbeeld de OZB nog meer te verhogen dan nu al gedaan is.

IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken ‘goedkope’ woningen

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen plaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en inwoners.

Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden / inventarisatie is gedaan naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de appartementen (18), die zogenaamd niet gewenst zijn, te laten vervallen ten faveure van grondgebonden woningen (8), daar is geen wijziging voor nodig. Deze wordt nu aangegrepen om het te bebouwen gebied, ten koste van groen en waterberging die was voorzien, te vergroten en de uitgeefbare woningbouwmetres (lees: duurdere) te vergroten. Het aangepaste plan is niet gestoeld op vraag/behoefte maar op extra opbrengst!

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in het plan Hoogendijck door de nieuwe ontwikkelaar minimaal 11 huurwoningen worden gerealiseerd met een huur tot maximaal € 850 per maand en 14 koopwoningen met een prijs van maximaal € 190.000. De huidige huurwoningen (4 stuks!) werden aangeboden en worden door de huidige ontwikkelaar verhuurd voor € 900 per maand en zullen volgens informatie op niet al te lange termijn weer verkocht worden, althans een tweetal van die vier.

Graag zien wij aangetoond dat de door gemeente genoemde afspraak is/wordt nagekomen en hoe dit juridisch geborgd is.

Als we kijken naar de aantallen in deze laatste fase is de vraag waarom er voor 60 woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd terwijl er maar 39 verkocht worden. Van de resterende 21 zouden er naar informatie vanuit de gemeente 11 woningen in verhuur worden gebracht. Dit laat nog steeds 10 woningen zweven, mag de ontwikkelaar deze gewoon zelf verdelen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking?

Welke afspraken heeft de gemeente hierover gemaakt?

V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR

In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd aan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (NL.IMRO.0214.ontwerp-0001 van Wissing) wordt gesproken over een aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhavige 60 woningen die voor 1 juli 2018 zou zijn ingediend. Er is geen enkele vermelding of publicatie die dit ondersteunt, sterker nog er is pas in maart 2019 sprake van een aanwijzing vanuit de gemeente Buren aan de Omgevingsdienst Rivierenland om de aanvraag te behandelen als een aanvraag voor de activiteit Bouwen (besluitenlijst college d.d. 5 maart 2019).

Naast het feit dat de aanvraag in eerste fase de buitenplanse afwijking zou moeten betreffen wil ik graag weten waar de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd zodat inderdaad vast kan komen te staan of men voor 1 juli 2018 heeft ingediend en daarmee nu juridisch geborgd met een **gasaansluiting** kan bouwen.

VI. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat in een addendum bij de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de verkaveling van plan Hooghendijck mag worden aangepast. Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan. Graag zien wij vanuit de gemeente een toelichting op de gevolgde procedure met de hiervoor benodigde ambtelijke/bestuurlijke stukken.

VII. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat het bestemmingsplan in de loop van 2018 aan de Gemeenteraad zou worden voorgelegd. Graag vernemen wij wat, behoudens de beperkte bezwaar en beroepsmogelijkheden die de huidige route biedt, de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.

VIII. Uitbreiding uit te geven gronden

De ruimtelijke onderbouwing vergelijkt de nieuwe situatie met die in het bestaande plan. Hierin lijken een aantal getallen niet te kloppen.

Het nieuwe plangebied blijkt in de ruimtelijke onderbouwing van de verklaring van geen bedenkingen 4.910m² kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied.

Kan de gemeente aangeven waar deze verkleining betrekking op heeft?

Ervan uitgaande dat de met woningen bebouwde oppervlakte evenals de ruimte voor verkeer inderdaad vergelijkbaar is met het huidige plan, wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels met circa 4.300m² vergroot. Daarmee wordt ook het verharde terrein groter dan zoals nu in de tabel opgenomen en dus is ook de afvloeiende oppervlakte groter. Dat laatste zou dan ook zeker niet rechtvaardigen dat enige oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.

Graag zien wij van de gemeente, aan de hand van een tekening met oppervlakten, de vergelijking tussen situatie in het huidige plan en die in de nieuwe verkaveling.

Wij voorzien u als wederdienst dan graag van de tekening die wij hebben laten maken met daarop de betrokken functies en oppervlakten.

Tabel 1: Overzicht diverse oppervlakken oorspronkelijke situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.300		16
Kavels (40 % verhard)	8.120	12.180	32
Rijbaan	7.795		12
Parkeren en trottoirs	7.830		12
Half verharding	335	335	1
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.170		3
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	1.980		3
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	2.775		4
(Openbaar) groen		9.355	15
Subtotaal	41.305	21.870	100
Totaal	63.175		

Tabel 2: Overzicht diverse oppervlakken toekomstige situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.190		17
Kavels (40 % verhard)	9.170	13.755	39
Rijbaan	7.840		14
Parkeren en trottoirs	7.140		12
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	1.070		2
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.220		4
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	2.740		5
(Openbaar) groen		4.140	7
Subtotaal	40.370	17.895	100
Totaal	58.265		

IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging). Wat blijkt, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!

Zie ook: **XV. Buurten in Beusichem.**

Verslag omgevingsvisie 10/12/2019

X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte van de Wadi's verdwijnt ook een ruimte groen die als 'speelruimte' betiteld zou kunnen worden. Dat niet alleen, door het dieper maken van deze Wadi's wordt ook de kleinere oppervlakte minder speelbaar.

Voor zover het groen een mogelijk speelveld wordt voor de jeugd wordt dit rond de watergang aan de noordzijde in het nieuwe plan teniet gedaan vanwege het veel steiler maken van de taluds rond die watergang. In plaats van 1:5 wordt er nu 1:2 gehanteerd. Dit is niet alleen voor kinderen maar ook voor huisdieren en watervogels een lastig zo niet onmogelijk steile helling.

XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteit plan)

De ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteit plan en het onderzoek spuitzone uit 2018 geven aan dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van plangebied Hooghendijck wat de (verkeer) veiligheid ernstig belemmert en aangezien u aangeeft dat een groot deel van het verkeer via deze route het plan verlaat zien wij hier graag een toelichting en voorstel voor alternatieven.

Een voorstel zou kunnen zijn dat de beoogde vrijstaande woning komt te vervallen en vervangen wordt door het eerder geplande plantsoen waarin tevens ruimte is voor voetpaden en een vrije ruimte voor de infrastructuur (Electra, Water, Gas en ICT kabels).

Dit plantsoen zou tevens een aangename groene markering zijn tussen de huidige oude lintbebouwing en het modernere plan Hooghendijck.

XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool

In het bij de ontwerpverklaring gevoegde onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via Bernardlaan en Wilhelminalaan. Dit verkeer gaat namelijk naar de basisschool PWA. In hoeverre is deze weg hierop berekend en voldoende veilig?

XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren

Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat lijkt prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen (nu 191 t.o.v. de eerdere 108) op ca. 20 stuks na allemaal in het zicht worden gerealiseerd. De straten zijn voorzien van volledige lengtes langsparkeren en alle parkeerhoven worden vol in het zicht gerealiseerd. Een meer zichtbare verarming van het plan kunnen we ons niet voorstellen.

XIV. Terugbrengen spuitzone

In de onderliggende stukken wordt verwezen naar de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar waarin is overeengekomen dat de spuitzone wordt teruggebracht van 50 naar 35 meter.

Echter is er pas in 2018 (Rapport Spawnp 21800451.R01 d.d. 28/09/18) nader advies uitgebracht over deze aanpassing. De gemeente Buren kent geen vastgesteld afwijkend beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar middelen ter bescherming van gewassen worden toegepast en woningen.

Door het verkleinen van de spuitzone werpt U voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van (hoogstam) fruitbomen belemmeringen op.

Welke zijn die en bent U daartoe bevoegd?

En in hoeverre is geborgd dat het advies niet de afspraak volgt in plaats van de correcte omgekeerde volgorde?

XV. Buurten in Beusichem

Uit: Verslag van het dorpsgesprek voor de omgevingsvisie 10/12/2019

- Hoe zorg je voor de juiste inspraak in het wijkgroenbeleid?
- Hoe blijft Beusichem groen?
- Hoe zorgen we ervoor dat nieuwbouwplannen, zoals het plan Hooghendijck, net zo groen worden als de rest van het dorp?
- Hoe kunnen we verstening van tuinen en de openbare ruimte terugdringen?
- Hoe kunnen we wadi's combineren met andere functies, zoals groen, veilig spelen, etc?
- Hoe kunnen we groen inzetten voor recreatie en toerisme?
- Kunnen we bomen en planten combineren met wandelrecreatie?
- Hoe maken we ruimte voor eigen initiatief om wijk groener te maken?
- Kunnen we het behoud en aanleg van hoogstamboomgaarden actief stimuleren?
- Is het mogelijk om te participeren in het groenbeheer?
- Kunnen we meer ruimte creëren voor voetpaden en fietspaden?

Voor zover de zienswijzen / de bezwaren niet voldoende duidelijk verwoord zijn verzoek ik u om de gelegenheid te bieden deze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

Zienswijze 3:

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 30 maart 2020

Betreft zienswijze met betrekking tot:

- A. Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo voor de locatie plangebied Hoogendijck in Beusichem
- B. Het ontwerp verlening omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels RO voor het bouwen van 60 woningen, plangebied Hoogendijck, 4112, in Beusichem
- C. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan Hoogendijck in Beusichem

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot voornoemde voorgenomen afwijkingen, besluiten en ontwerp-beschikkingen en –verklaringen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- I. Loslaten dorps karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit
- II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat
- III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren
- IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
- V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR
- VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan
- VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen
- VIII. Uitbreiding uit te geven gronden
- IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
- X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
- XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/sputzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitplan)
- XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
- XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren
- XIV. Terugbrengen sputzone
- XV. Mandatering College m.b.t. sluiten overeenkomst aangepaste verkaveling

Ik verzoek u, op grond van het onderstaande, de verklaring niet af te geven c.q. de vergunning niet te verlenen dan wel aanvullende voorwaarden/voorschriften aan de verklaring of vergunning te verbinden met betrekking tot de bovengenoemde de punten.

I. Loslaten dorps karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit

In de Ruimtelijke onderbouwing van Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven: *"Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het oorspronkelijke plan uit 2010. De invulling met woningbouwtypologieën is echter minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden wel specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorps sfeer.*

In feite zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan ongewijzigd, maar vindt de invulling van de woonvelden met andere woningtypen plaats dan oorspronkelijk werd voorzien. De volgende uitgangspunten staan centraal:

- 1. Het plan sluit aan op de gebouwde omgeving. De drager van het plan is het stratenpatroon dat loopt van oost naar west en kleine doorsteekstraatjes om de wijk transparant te maken.*
- 2. Het plan is een afronding aan de noordwestelijke dorpsrand. Het wordt omzoomd met een groene zone waarin veel water is opgenomen. De woningen aan de rand van het plan richten zich naar buiten, met zichtlijnen op de weidse omgeving.*

Deze zone wordt in de aangepaste verkaveling meer dan gehalveerd!

- 3. De wijk wordt ingetogen (?), met veel variatie in bouwmassa's en met groene informele ruimtes, zoals Beusichem dit van oudsher in zich heeft. Het stratenpatroon is helder en wordt architectonisch ondersteund door op cruciale plekken -op hoeken en in zichtlijnen- verbijzonderingen in de bouwblokken aan te brengen in de vorm van een beperkt extra volume, een afwijkende kapvorm, erkers etc.*

Graag zien wij door de architect en stedenbouwkundige aangetoond waar en hoe deze verbijzonderingen in de aangepaste opzet worden opgenomen.

- 4. De bebouwing krijgt een dorps karakter door een grote afwisseling (?) van woninggevels, verspringende rooilijnen, afwisseling in kaprichtingen en afwisselend kleur- en materiaalgebruik. De oost-west straten hebben een geknikt patroon waardoor er zowel gesloten- als open zichtlijnen ontstaan. Gesloten zichtlijnen richten zich op de bebouwing binnen het plan en open zichtlijnen op de omgeving. Zowel binnen het plan als aan de randen zijn groene ruimten opgenomen die het plan een ontspannen groen gevoel geven.*

Zowel binnen het plan als aan de randen zijn met name parkeerplaatsen opgenomen (191 stuks) die het plan reduceren tot een niet meer dan gemiddelde vinex-ontwikkeling.

Welke uitgangspunten zijn voor de gemeente van belang? Behoud van het dorps karakter? Groene omgeving? Speel- en leefruimte voor mens en dier?

Ook staat er:

"Binnen de regels voor de bestemming "Wonen" is het niet mogelijk om het verkavelingsplan uit september 2019 te realiseren. In de bestemmingsvlakken zijn namelijk specifieke bouwaanduidingen opgenomen om aan te geven waar welk woningtype mag komen. Woningtypen waar nu wel behoefte aan bestaat, maar niet corresponderen met de aangegeven aanduiding waardoor deze niet gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is vastgelegd hoeveel woningen er in elk bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Door deze regels is het niet mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren, bijvoorbeeld twee woningtypen binnen één bestemmingsvlak. Tevens is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om de noordrand op een flexibele wijze te ontwikkelen."

Er worden extra meters woningbouw toegestaan waarmee uitsluitend de economische belangen van de ontwikkelaar gediend worden. De gemeente heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te

II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen planaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden maar dat dit zich natuurlijk beperkt tot de kopers van de andere woningen in het plan. Dat doet geen recht aan de omwonenden en de inwoners van Beusichem want de ingrepen in het plan raken natuurlijk meer mensen dan de wijkbewoners.

De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over de bebouwing aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.

Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie 2009-2020 een duidelijke harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing bevestigt dat deze niet wordt doorbroken. Graag zien wij van het college van B&W zo'n zelfde bevestiging verschijnen met daarbij een projectie van het nieuwe plan op de plankaart uit de structuurvisie.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging).

Wat blijkt echter, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht! Het aantal zichtbare openbare parkeerplaatsen verandert van 0 (nul) in 191! Dit valt niet te rijmen met een omschrijving dat er een 'rijke dorps sfeer' wordt gecreëerd.

III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren

In de Ruimtelijke onderbouwing van Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Flexibel bestemmingsplan

De realiteit is dat de woningmarkt aan veranderingen onderhevig is en dat de vraag in zowel kwantiteit (aantal) als kwaliteit (woningtypen) sterkt kan fluctueren. Tijdens de crisis op de woningmarkt (2011-2014) zakt de vraag sterk in en in de afgelopen jaren is een trend zichtbaar dat de vraag naar woningtypen diverser wordt. Dergelijke fluctuaties zullen zich wellicht in de toekomst blijven voordoen en dit vraagt om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Hoogendijck de verkaveling (in type en aantal) niet exact wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aantal woningen wordt gemaximeerd, maar de verdeling daarvan in de bouwblokken alsmede de typen woningen is flexibel."

Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de opgenomen bouwvlakken, alle ruimte om ook aan deze 'diversere' woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zien wij aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.

Met de keuze van de gemeente om geen eisen te stellen aan de woningklassen (sociaal, midden en duur) of eigenlijk het niet handhaven of uitvoeren van beleid wat de gemeente ZELF heeft opgesteld doet u de gemeente meer tekort dan het nu terugverdienen van geïnvesteerd gemeenschapsgeld. U kiest er namelijk voor om de bevolkingsopbouw dermate richting senioriteit te verschuiven dat de uitgaven aan WMO meer dan evenredig zullen stijgen. Dit zal zich vertalen in de noodzaak om bijvoorbeeld de OZB nog meer te verhogen dan u nu al gedaan heeft.

IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen planaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en inwoners.

Graag zien wij aangetoond dat er onderzoek heeft plaatsgevonden / inventarisatie is gedaan naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de appartementen (18), die zogenaamd niet gewenst zijn, te laten vervallen ten faveure van grondgebonden woningen (8), daar is geen wijziging voor nodig. Deze wordt nu aangegrepen om het te bebouwen gebied, ten koste van groen en waterberging die was voorzien, te vergroten en de uitgeefbare woningbouwmetres (lees: duurdere) te vergroten. Het aangepaste plan is niet gestoeld op vraag/behoefte maar op extra opbrengst!

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in het plan Hoogendijck door de nieuwe ontwikkelaar minimaal 11 huurwoningen worden gerealiseerd met een huur tot maximaal € 850 per maand en 14 koopwoningen met een prijs van maximaal € 190.000. De huidige huurwoningen (4 stuks!) werden aangeboden en worden door de huidige ontwikkelaar verhuurd voor € 900 per maand en zullen volgens informatie op niet al te lange termijn weer verkocht worden, althans een tweetal van die vier.

Graag zien wij aangetoond dat de door gemeente genoemde afspraak is/wordt nagekomen en hoe dit juridisch geborgd is.

Als we kijken naar de aantallen in deze laatste fase is de vraag waarom er voor 60 woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd terwijl er maar 39 verkocht worden. Van de resterende 21 zouden er naar informatie vanuit de gemeente 11 woningen in verhuur worden gebracht. Dit laat nog steeds 10 woningen zweven, mag de ontwikkelaar deze gewoon zelf verdelen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking?

Welke afspraken heeft de gemeente hierover gemaakt?

V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR

In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd aan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (NL.IMRO.0214.ontwerp-0001 van Wissing) wordt gesproken over een aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhavige 60 woningen die voor 1 juli 2018 zou zijn ingediend. Er is geen enkele vermelding of publicatie die dit ondersteunt, sterker nog er is pas in maart 2019 sprake van een aanwijzing vanuit de gemeente Buren aan de Omgevingsdienst Rivierenland om de aanvraag te behandelen als een aanvraag voor de activiteit Bouwen (besluitenlijst college d.d. 5 maart 2019).

Naast het feit dat de aanvraag in eerste fase de buitenplannen afwijking zou moeten betreffen wil ik graag weten waar de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd zodat inderdaad vast kan komen te staan of men voor 1 juli 2018 heeft ingediend en daarmee nu juridisch geborgd met een gasaansluiting kan bouwen.

VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat het bestemmingsplan in de loop van 2018 aan de Gemeenteraad zou worden voorgelegd.

Graag vernemen wij wat, behoudens de beperkte bezwaar en beroepsmogelijkheden die de huidige route biedt, de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.

VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat in een addendum bij de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de verkaveling van plan Hooghendijck mag worden aangepast. Wij stellen ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan. Graag zien wij vanuit de gemeente een toelichting op de gevolgde procedure met de hiervoor benodigde ambtelijke/bestuurlijke stukken.

VIII. Uitbreiding uit te geven gronden

De ruimtelijke onderbouwing vergelijkt de nieuwe situatie met die in het bestaande plan. Hierin lijken een aantal getallen niet te kloppen.

Tabel 1: Overzicht diverse oppervlakken oorspronkelijke situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.300		16
Kavels (40 % verhard)	8.120	12.180	32
Rijbaan	7.795		12
Parkeren en trottoirs	7.830		12
Half verharding	335	335	1
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.170		3
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	1.980		3
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	2.775		4
(Openbaar) groen		9.355	15
Subtotaal	41.305	21.870	100
Totaal	63.175		

Tabel 2: Overzicht diverse oppervlakken toekomstige situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OPPERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OPPERVLAKTE [m²]	OPPERVLAKTE (%)
Bebouwing	10.190		17
Kavels (40 % verhard)	9.170	13.755	39
Rijbaan	7.840		14
Parkeren en trottoirs	7.140		12
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	1.070		2
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.220		4
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	2.740		5
(Openbaar) groen		4.140	7
Subtotaal	40.370	17.895	100
Totaal	58.265		

Het nieuwe plangebied blijkt in de ruimtelijke onderbouwing van de verklaring van geen bedenkingen 4.910m² kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied. Kan de gemeente aangeven waar deze verkleining betrekking op heeft?

Ervan uitgaande dat de met woningen bebouwde oppervlakte evenals de ruimte voor verkeer inderdaad vergelijkbaar is met het huidige plan, wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels met circa 4.300m² vergroot. Daarmee wordt ook het verharde terrein groter dan zoals nu in de tabel opgenomen en dus ook de afvloeiende oppervlakte. Dat laatste zou dan ook zeker niet rechtvaardigen dat enige oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.

Graag zien wij van de gemeente, aan de hand van een tekening met oppervlakten, de vergelijking tussen situatie in het huidige plan en die in de nieuwe verkaveling. Wij voorzien u als wederdienst dan graag van de tekening die wij hebben laten maken met daarop de betrokken functies en oppervlakten.

IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging). Wat blijkt, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht! Kunt u de term *ruimer van opzet* in dit verband definiëren? Wat bedoelt u hiermee?

X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte van de Wadi's verdwijnt ook een ruimte groen die als 'speelruimte' betiteld zou kunnen worden. Dat niet alleen, door het dieper maken van deze Wadi's wordt ook de kleinere oppervlakte minder speelbaar.

Voor zover het groen een mogelijk speelveld wordt voor de jeugd wordt dit rond de watergang aan de noordzijde in het nieuwe plan teniet gedaan vanwege het veel steiler maken van de taluds rond die watergang. In plaats van 1:5 wordt er nu 1:2 gehanteerd. Dit is niet alleen voor kinderen maar ook voor huisdieren een lastig zo niet onmogelijk steile helling. Kinderen die in het water vallen zullen niet zelfstandig de kant op kunnen en verdrinken.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in 2015 al afspraken gemaakt zijn om het beoogde plas-dras gebied niet aan te leggen. In de ruimtelijke onderbouwing van Wissing van november 2019 staat deze echter nog steeds als een maatregel genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?

XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitplan)

De ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteitplan en het onderzoek spuitzone uit 2018 geven aan dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van plangebied Hoogendijk wat de (verkeers)veiligheid ernstig belemmert en aangezien u aangeeft dat een groot deel van het verkeer via deze route het plan verlaat zien wij hier graag een toelichting en voorstel voor alternatieven.

XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool

In het bij de ontwerpverklaring gevoegde onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via Bernardlaan en Wilhelminalaan. Dit verkeer gaat namelijk naar de basisschool PWA. In hoeverre is deze weg hierop berekend en voldoende veilig?

XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren

Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat lijkt prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen (nu 191 t.o.v. de eerdere 108) op ca. 20 stuks na allemaal in het zicht worden gerealiseerd. De straten zijn voorzien van volledige lengtes langsparkeren en alle parkeerhoven worden vol in het zicht gerealiseerd. Een meer zichtbare verarming van het plan kunnen we ons niet voorstellen.

XIV. Terugbrengen spuitzone

In de onderliggende stukken wordt verwezen naar de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar waarin is overeengekomen dat de spuitzone wordt teruggebracht van 50 naar 35 meter. Echter is er pas in 2018 (Rapport Spawnp 21800451.R01 d.d. 28/09/18) nader advies uitgebracht over deze aanpassing. De gemeente Buren kent geen vastgesteld afwijkend beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en woningen. Welke belemmeringen werpt het verkleinen van de spuitzone op voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van fruitbomen? En in hoeverre is geborgd dat het advies niet de afspraak volgt in plaats van de correcte omgekeerde volgorde?

XV. Mandatering College m.b.t. sluiten overeenkomst aangepaste verkaveling

In het Raadsjournaal van 20 december 2017 maakt de gemeente melding van een aanvulling op de vaststellingsovereenkomst tussen Gemeente en Vario/Looye uit 2016. Graag zien wij aangetoond dat het college specifiek toestemming heeft gekregen van de gemeenteraad voor het aangaan van deze aanvullende overeenkomst. Zeker gezien het feit dat de overeenkomst financieel nadelig was en is voor de Gemeente Buren.

Voor zover de zienswijzen / de bezwaren niet voldoende duidelijk verwoord zijn verzoek ik u om de gelegenheid te bieden deze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



A handwritten signature in black ink is written over a redacted area consisting of several black rectangular boxes. The signature appears to be a cursive name, possibly 'J. van der...'.

Zienswijze 4:

Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 26 februari 2020

Betreft zienswijze met betrekking tot:

- A. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening "RO" - Art. 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht "Wabo" voor de locatie plangebied Hooghendijck in Beusichem
- B. Het ontwerp verlening omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels RO voor het bouwen van 60 woningen, plangebied Hooghendijck, 4112, in Beusichem
- C. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan Hooghendijck in Beusichem

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot voornoemde voorgenomen afwijkingen, besluiten en ontwerp-beschikkingen en –verklaringen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- I. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
- II. Bouwen extra woning naast Sportveldstraat 104
- III. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
- IV. Buurten in Beusichem

Ik verzoek u, op grond van het onderstaande, de verklaring niet af te geven c.q. de vergunning niet te verlenen dan wel aanvullende voorwaarden/voorschriften aan de verklaring of vergunning te verbinden met betrekking tot de bovengenoemde punten.

I. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen

"Binnen de regels voor de bestemming "Wonen" van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het thans voorliggende verkavelingsplan uit september 2019 te realiseren. In de bestemmingsvlakken zijn namelijk specifieke bestemmingen opgenomen om aan te geven waar woningen mogen komen en waar de bestemming groen ligt.

In het op het vigerende plan Hooghendijk ligt naast de woning Sportveldstraat 104 een groenstrook met de enkelbestemming groen - water. In het bestemmingsplan is geen aanduiding voor een Wadi opgenomen. Dit impliceert dat er alleen groen komt waar de jeugd kan spelen. Ouders zullen het verdwijnen van groen niet op prijs stellen.

In het verkavelingsvoorstel van september 2019 van VABO Ontwikkeling wordt dit groengedeelte vervangen door een woning. Dit houdt in dat hier geen groen is voor de jeugd om te spelen en zich te ontwikkelen.

II. Bouwen extra woning naast Sportveldstraat 104

Onderstaand 2 artikelen uit de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan Hooghendijk

Artikel 5 Groen - Water

Bestemmingsomschrijving

1. *De voor Groen – Water aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, waterberging in de vorm van berging en infiltratie van regenwater door het toepassen van wadi's ter plaatse van de aanduiding, verhardingen, speelvoorzieningen, kunstobjecten en paden, alsmede voor een bergbezinkbassin.*

Bouwregels

2. *Op de voor Groen – Water aangewezen gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.*
3. *Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.*

Ontheffing

4. *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 lid 3 voor de bouw van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', indien uit een verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat hierdoor waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.*

Hoofdstuk 10 van het vigerende bestemmingsplan Hooghendijk

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

1. *Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen van:*
 - a. *maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangeduid op de plankaart dan wel omschreven in de regels, mits:*
 1. *de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10 %;*
 2. *bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;*
 3. *het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door reeds eerder verleende ontheffingsbevoegdheden.*

- b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.*
2. *De in lid 1 bedoelde ontheffingsbevoegdheden worden uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.*
3. *Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.*

Het plan omvat o.a. de uitgifte van een woning aan de Sportveldstraat naast nr. 104. Dit gaat in tegen voorstaande artikelen uit het vigerende bestemmingsplan. Er zijn diverse woningen die de bestemmingsgrenzen overschrijden, waaronder de woning naast Sportveldstraat 104.

De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over dat bouwvoornemen aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.

Vanuit mijn woning, Sportveldstraat 67 is het zicht op de dijk en het groen volledig aan het oog onttrokken. Dit vermindert het woongenot en de waarde van ons huis.

Een voorstel is dat de beoogde vrijstaande woning vervalt en daarvoor het eerder geplande plantsoen terugkomt. Hierin is tevens ruimte voor voetpaden en een vrije ruimte voor de infrastructuur (Electra, Water, Gas en ICT kabels). Voor zover te zien liggen de kavels 57 en 58 en de woning langs de Sportveldstraat boven de infrastructuur van het bestaande trafostation. Dit plantsoen zou tevens een aangename groene markering zijn tussen de huidige oude lintbebouwing en het modernere plan Hooghendijck.

III. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte van de Wadi's verdwijnt ook een ruimte groen die als 'speelruimte' betiteld zou kunnen worden. Dat niet alleen, door het dieper maken van deze Wadi's wordt ook de kleinere oppervlakte minder bespeelbaar.

Voor zover het groen een mogelijk speelveld wordt voor de jeugd wordt dit rond de watergang aan de noordzijde in het nieuwe plan teniet gedaan vanwege het veel steiler maken van de taluds rond die watergang. In plaats van 1:5 wordt er nu 1:2 gehanteerd. Dit is voor kinderen een lastige zo niet onmogelijk steile helling. Eventuele ongelukken zijn dan ook niet uit te sluiten.

IV. Buurten in Beusichem

Uit: Verslag van het dorpsgesprek voor de omgevingsvisie 10/12/2019

- Hoe zorg je voor de juiste inspraak in het wijkgroenbeleid?
- Hoe blijft Beusichem groen?
- Hoe zorgen we ervoor dat nieuwbouwplannen, zoals het plan Hooghendijck, net zo groen worden als de rest van het dorp?
- Hoe kunnen we versterking van de openbare ruimte terugdringen?
- Hoe kunnen we wadi's combineren met andere functies, zoals groen, veilig spelen, etc?
- Hoe kunnen we groen inzetten voor recreatie en toerisme?

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Zienswijze 5:

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 26 februari 2020

Betreft zienswijze met betrekking tot:

- A. Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening "RO" - Art. 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht "Wabo" voor de locatie plangebied Hoogendijck in Beusichem
- B. Het ontwerp verlening omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels RO voor het bouwen van 60 woningen, plangebied Hoogendijck, 4112, in Beusichem
- C. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan Hoogendijck in Beusichem

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot voornoemde voorgenomen afwijkingen, besluiten en ontwerp -beschikkingen en -verklaringen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- I. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit
- II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat
- III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren
- IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen
- V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan Omgeving Dienst Rivierenland "ODR"
- VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan
- VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen
- VIII. Uitbreiding uit te geven gronden
- IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen
- X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud
- XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan)
- XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool
- XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren van auto's
- XIV. Terugbrengen spuitzone
- XV. Buurten in Beusichem

Ik verzoek u, op grond van het onderstaande, de verklaring niet af te geven c.q. de vergunning niet te verlenen dan wel aanvullende voorwaarden/voorschriften aan de verklaring of vergunning te verbinden met betrekking tot de bovengenoemde de punten.

I. Loslaten dorpse karakter in stedenbouwkundige opzet en criteria beeldkwaliteit

In de Ruimtelijke onderbouwing van Stedenbouwkundig Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het oorspronkelijke plan uit 2010. De invulling met woningbouwtypologieën is echter minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden wel specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorpse sfeer.

In feite zijn de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan aangewijzigd, maar vindt de invulling van de woonvelden met andere woningtypen plaats dan oorspronkelijk werd voorzien. De volgende uitgangspunten staan centraal:

1. Het plan sluit aan op de gebouwde omgeving. De drager van het plan is het stratenpatroon dat loopt van oost naar west en kleine doorsteekstraatjes om de wijk transparant te maken.

2. Het plan is een afronding aan de noordwestelijke dorpsrand. Het wordt omzoomd met een groene zone waarin veel water is opgenomen. De woningen aan de rand van het plan richten zich naar buiten, met zichtlijnen op de weidse omgeving.

Deze groene zone wordt in de aangepaste verkaveling meer dan gehalveerd! Ook het plantscenplan met wandelweggetjes naast Sportveldstraat 104 en tegenover 69 moet wijken voor woningbouw. Dit met verlies van zicht op de weidse omgeving en verkleining van de groene zone.

3. De wijk wordt ingetogen (?), met veel variatie in bouwmassa's en met groene informele ruimtes, zoals Beusichem dit van oudsher in zich heeft. Het stratenpatroon is helder en wordt architectonisch ondersteund door op cruciale plekken -op hoeken en in zichtlijnen- verbijzonderingen in de bouwblokken aan te brengen in de vorm van een beperkt extra volume, een afwijkende kap vorm, erkers etc.

Graag zie ik door de architect en stedenbouwkundige aangetoond waar en hoe deze verbijzonderingen in de aangepaste opzet worden opgenomen.

4. De bebouwing krijgt een dorps karakter door een grote afwisseling (?) van woninggevels, verspringende rooilijnen, afwisseling in kaprichtingen en afwisselend kleur- en materiaalgebruik. De oost-west straten hebben een geknikt patroon waardoor er zowel gesloten- als open zichtlijnen ontstaan. Gesloten zichtlijnen richten zich op de bebouwing binnen het plan en open zichtlijnen op de omgeving. Zowel binnen het plan als aan de randen zijn groene ruimten opgenomen die het plan een ontspannen groen gevoel geven.

Zowel binnen het plan als aan de randen zijn met name parkeerplaatsen opgenomen (191 stuks) die het plan reduceren tot een niet meer dan gemiddelde Vinex-ontwikkeling.

Welke uitgangspunten zijn voor de gemeente van belang? Behoud van het dorpse karakter? Groene omgeving? Speel- en leefruimte voor mens en dier?

Ook staat er:

"Binnen de regels voor de bestemming "Wonen" is het niet mogelijk om het verkavelingsplan uit september 2019 te realiseren. In de bestemmingsvlakken zijn namelijk specifieke bouwaanduidingen opgenomen om aan te geven waar welk woningtype mag komen. Woningtypen waar nu wel behoefte aan bestaat, maar niet corresponderen met de aangegeven aanduiding waardoor deze niet gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is vastgelegd hoeveel woningen er in elk bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd. Door deze regels is het niet mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren, bijvoorbeeld twee woningtypen binnen één bestemmingsvlak. Tevens is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om de noordrand op een flexibele wijze te ontwikkelen."

Deze conclusie wordt zonder onderbouwing voor waar gepresenteerd. De bestemmingsvlakken met bestemming "Woner" worden verplaatst t.o.v. oorspronkelijk plan. Om een flexibel woningbouwprogramma te realiseren moet de flexibiliteit niet gezocht worden binnen de vlakken maar tussen de vlakken zoals in het oorspronkelijk plan.

Het bestemmingsplan geeft aan waar het bouwvlak zich bevindt en welke goot- en bouwhoogte van toepassing zijn. Bureau Wissing doet voorkomen of de woningen die gebouwd konden worden nu niet gewild zijn maar feitelijk zijn het geen andere woningen dan nu gebouwd gaan worden. De ontwikkelaar wil echter meer grond verkopen, iets waar de gemeente overigens in geen enkel opzicht van mee profiteert want die heeft de grond in 2015 voor een vaste prijs verkocht en vervolgens de extra meters woningbouw toegestaan zonder daar extra inkomsten aan te verbinden.

II. Overschrijding harde contour structuurvisie gemeente Buren / Verlenging lintbebouwing Sportveldstraat

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen planaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden maar dat dit zich natuurlijk beperkt tot de kopers van de andere woningen in het plan. Dat doet geen recht aan de omwonenden en de inwoners van Beusichem want de ingrepen in het plan raken natuurlijk meer mensen dan de wijkbewoners.

Het plan omvat de uitgifte van een woning aan de Sportveldstraat naast nr. 104. Dit gaat in tegen het besluit van de Gemeente dat de lintbebouwing aan de Sportveldstraat eindigt bij nr. 104.

De huidige bewoners van de Sportveldstraat zijn niet geraadpleegd over dat bouwvoornemen aan de Sportveldstraat en het verdwijnen van het doorzicht vanuit die straat naar het achtergelegen gebied met fruitbomen en de dijk.

Daarbij komt dat de gemeente in haar structuurvisie 2009-2019 een duidelijke harde contour heeft gelegd rond de kern Beusichem waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. De ruimtelijke onderbouwing bevestigt dat deze niet wordt doorbroken. Graag zien wij van het college van B&W zo'n zelfde bevestiging verschijnen met daarbij een projectie van het nieuwe plan op de plankaart uit de structuurvisie.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging).

Echter, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!

Het aantal zichtbare openbare parkeerplaatsen verandert van 0 (nul) in 191! Dit valt niet te rijmen met een omschrijving dat er een 'rijke dorpse sfeer' wordt gecreëerd. Van een ruimer opzet is geen sprake. Bovendien, hoe definieert u in dit verband de term rijker?

III. Volledig uit het oog verliezen van woningbehoefte, aantasting van/verschuiving in bevolkingsopbouw en gevolgen voor uitgaven en begroting gemeente Buren

In de Ruimtelijke onderbouwing van Bureau Wissing (status ontwerp november 2019) wordt geschreven:

"Flexibel bestemmingsplan

De realiteit is dat de woningmarkt aan veranderingen onderhevig is en dat de vraag in zowel kwantiteit (aantal) als kwaliteit (woningtypen) sterk kan fluctueren. Tijdens de crisis op de woningmarkt (2011-2014) zakt de vraag sterk in en in de afgelopen jaren is een trend zichtbaar dat de vraag naar

woningtypen diverser wordt. Dergelijke fluctuaties zullen zich wellicht in de toekomst blijven voordoen en dit vraagt om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Hoogendijk de verkaveling (in type en aantal) niet exact wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het aantal woningen wordt gemaximeerd, maar de verdeling daarvan in de bouwblokken alsmede de typen woningen is flexibel."

Het huidige bestemmingsplan biedt, binnen de opgenomen bouwvlakken, alle ruimte om ook aan deze 'diversere' woningvraag tegemoet te komen en heeft dat altijd gedaan. Graag zie ik aangetoond op welke wijze het huidige bestemmingsplan de ontwikkeling van de voorziene woontypes belemmert.

Met de keuze van de gemeente om geen eisen te stellen aan de woningklassen (sociaal, midden, senior en duur) of eigenlijk het niet handhaven of uitvoeren van beleid wat de gemeente ZELF heeft opgesteld doet u de gemeente meer tekort dan het nu terugverdienen van geïnvesteerd gemeenschapsgeld.

U kiest er blijkbaar voor door onvoldoende seniorenwoningen te laten bouwen, nu de bevolkingsopbouw dermate richting senioriteit verschuift en de senioren niet door kunnen schuiven naar een seniorenwoning hun huidige woning niet vrij maken voor jonge gezinnen, dat de uitgaven aan WMO (PGB) meer dan evenredig zullen stijgen,.

Indien U hiertegen geen stelling neemt dan zal dit zich vertalen in de noodzaak om bijvoorbeeld de OZB nog meer te verhogen dan nu al gedaan is.

IV. Inventarisatie woningbehoefte / omgevingsdialoog / afspraken 'goedkope' woningen

Het College geeft in haar reactie op vragen in de voorbespreking ten aanzien van dit onderwerp aan dat er ten aanzien van de voorgenomen plaanpassing overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en inwoners.

Graag zie ik aangetoond dat er inderdaad onderzoek heeft plaatsgevonden / inventarisatie is gedaan naar het ontbreken van vraag naar appartementen in Beusichem.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de appartementen (18), die zogenaamd niet gewenst zijn, te laten vervallen ten faveure van grondgebonden woningen (8), daar is geen wijziging voor nodig. Deze wordt nu aangegrepen om het te bebouwen gebied, ten koste van groen en waterberging die was voorzien, te vergroten en de uitgeefbare woningbouwmeters (lees: duurdere) te vergroten. Het aangepaste plan is niet gestoeld op vraag/behoefte maar op winstmaximalisatie!

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in het plan Hoogendijk door de nieuwe ontwikkelaar minimaal 11 huurwoningen worden gerealiseerd met een huur tot maximaal € 850 per maand en 14 koopwoningen met een prijs van maximaal € 190.000.

De huidige huurwoningen (4 stuks!) werden aangeboden en worden door de huidige ontwikkelaar verhuurd voor € 900 per maand en zullen volgens informatie op niet al te lange termijn weer verkocht worden, althans twee van die vier.

Graag zie ik aangetoond dat de door gemeente genoemde afspraak is/wordt nagekomen en hoe dit juridisch geborgd is.

Als we kijken naar de aantallen in deze laatste fase is de vraag waarom er voor 60 woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd terwijl er maar 39 verkocht worden. Van de resterende 21 zouden er naar informatie vanuit de gemeente 11 woningen in verhuur worden gebracht. Dit laat nog steeds 10 woningen zweven, mag de ontwikkelaar deze gewoon zelf verdelen? De inwoners van Buren en/of Beusichem dragen wel bij maar komen niet in aanmerking? Welke afspraken heeft de gemeente hierover gemaakt?

V. Gevolgde procedure omgevingsvergunning en aanwijzing gemeente aan ODR

In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd aan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (NLIMRO.0214.ontwerp-0001 van Wissing) wordt gesproken over een aanvraag omgevingsvergunning voor de onderhavige 60 woningen die voor 1 juli 2018 zou zijn ingediend.

Er is geen enkele vermelding of publicatie die dit ondersteunt, sterker nog er is pas in maart 2019 sprake van een aanwijzing vanuit de gemeente Buren aan de Omgevingsdienst Rivierenland om de aanvraag te behandelen als een aanvraag voor de activiteit Bouwen (besluitenlijst college d.d. 5 maart 2019).

Naast het feit dat de aanvraag in eerste fase de buitenplanse afwijking zou moeten betreffen wil ik graag weten waar de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd zodat inderdaad vast kan komen te staan of men voor 1 juli 2018 heeft ingediend en daarmee nu juridisch geborgd met een gasaansluiting kan bouwen.

VI. Gevolgde procedure aanpassing bestemmingsplan

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat het bestemmingsplan in de loop van 2018 aan de Gemeenteraad zou worden voorgelegd.

Graag verneem ik wat, behoudens de beperkte bezwaar en beroepsmogelijkheden die de huidige route biedt, de reden van het college is om af te wijken van de reguliere procedure aangezien hier meer dan voldoende tijd beschikbaar voor was.

VII. Mandatering college om het addendum m.b.t. de aangepaste verkaveling te ondertekenen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 dat in een addendum bij de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de verkaveling van plan Hoogendijck mag worden aangepast. Ik stel ter discussie dat het college de bevoegdheid heeft deze aanvullende overeenkomst zonder dat de gemeenteraad hier expliciet goedkeuring voor heeft verleend mag aangaan. Graag zie ik vanuit de gemeente een toelichting op de gevolgde procedure met de hiervoor benodigde ambtelijke/bestuurlijke stukken.

VIII. Uitbreiding uit te geven gronden

De ruimtelijke onderbouwing vergelijkt de nieuwe situatie met die in het bestaande plan. Hierin lijken een aantal getallen niet te kloppen.

Het nieuwe plangebied blijkt in de ruimtelijke onderbouwing van de verklaring van geen bedenkingen 4.910m² kleiner te zijn geworden dan het oorspronkelijke plangebied.

Kan de gemeente aangeven waar deze verkleining betrekking op heeft?

Ervan uitgaande dat de met woningen bebouwde oppervlakte evenals de ruimte voor verkeer inderdaad vergelijkbaar is met het huidige plan, wordt de oppervlakte van de uit te geven kavels met circa 4.300m² vergroot. Daarmee wordt ook het verharde terrein groter dan zoals nu in de tabel opgenomen en dus is ook de afvloeiende oppervlakte groter. Dat laatste zou dan ook zeker niet rechtvaardigen dat enige oppervlakte in waterberging en/of groen wordt teruggebracht.

Graag zie ik van de gemeente, aan de hand van een tekening met oppervlakten, de vergelijking tussen situatie in het huidige plan en die in de nieuwe verkaveling.

Ik voorzie u desgewenst graag van de tekening die ik met derden heb laten maken met daarop de betrokken functies en oppervlakten.

Tabel 1: Overzicht diverse oppervlakken oorspronkelijke situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OP- PERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OP- PERVLAKTE [m²]	OPPER- VLAKTE (%)
Bebouwing	10.300		16
Kavels (40 % verhard)	8.120	12.180	32
Rijbaan	7.795		12
Parkeren en trottoirs	7.830		12
Halfverharding	335	335	1
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.170		3
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	1.980		3
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	2.775		4
(Openbaar) groen		9.355	15
Subtotaal	41.305	21.870	100
Totaal		63.175	

Tabel 2: Overzicht diverse oppervlakken toekomstige situatie

TYPE OPPERVLAK	AFVLOEIENDE OP- PERVLAKTE [m²]	ONVERHARDE OP- PERVLAKTE [m²]	OPPER- VLAKTE (%)
Bebouwing	10.190		17
Kavels (40 % verhard)	9.170	13.755	39
Rijbaan	7.840		14
Parkeren en trottoirs	7.140		12
Uitbreiding watergang (op waterlijn)	1.070		2
Wadi's (bij max. peilopzet)	2.220		4
Overloopgebieden (bij max. peilopzet)	2.740		5
(Openbaar) groen		4.140	7
Subtotaal	40.370	17.895	100
Totaal		58.265	

IX. Terugbrengen hoeveelheid openbaar groen

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 20 december 2017 over de nieuwe verkaveling: "Het plan is wat ruimer van opzet." Daaruit zou een leek, wat de burger/inwoner van Beusichem geacht wordt te zijn in deze materie, af kunnen leiden dat er meer ruimte gemaakt wordt tussen de woningen. Een groter openbaar gebied, meer groen, meer water(berging). Echter, het openbaar groen wordt met circa 56% (zesenvijftig procent!) teruggebracht!

Zie ook: **XV. Buurten in Beusichem.**
Verslag omgevingsvisie 10/12/2019

X. Vermindering capaciteit Wadi's en bruikbaarheid daarvan als speelterrein / scherper talud

Met het terugbrengen van de oppervlakte van de Wadi's verdwijnt ook een ruimte groen die als 'speelruimte' betiteld zou kunnen worden. Dat niet alleen, door het dieper maken van deze Wadi's wordt ook de kleinere oppervlakte minder bespeelbaar.

Voor zover het groen een mogelijk speelveld wordt voor de jeugd wordt dit rond de watergang aan de noordzijde in het nieuwe plan teniet gedaan vanwege het veel steiler maken van de taluds rond die watergang. In plaats van 1:5 wordt er nu 1:2 gehanteerd. Dit is niet alleen voor kinderen maar ook voor

huisdieren en watervogels een lastig zo niet onmogelijk steile helling. Een kind dat in het water valt kan niet meer zelfstandig naar de kant kunnen en verdrinken.

College Gemeente Buren schrijft in haar Raadsjournaal van 23 januari 2020 dat er in 2015 al afspraken gemaakt zijn om het beoogde plas-dras gebied niet aan te leggen. In de ruimtelijke onderbouwing van Wissing van november 2019 staat deze echter nog steeds als een maatregel genoemd. Welke uitvoering wordt nu toegepast?

XI. Veiligheid uitrit Sportveldstraat vanwege haag/schutting langs woonkavel grenzend aan openbaar gebied (conform ruimtelijke onderbouwing/spuitzone en stedenbouwkundig-/beeldkwaliteit plan)

De ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteit plan en het onderzoek spuitzone uit 2018 geven aan dat er aan de westzijde van de kavel voor de aan de Sportveldstraat beoogde vrijstaande woning een windhaag dient te komen. Dit gaat ten koste van het zicht op en vanaf de in-/uitrit van plangebied Hoogendijk wat de (verkeer) veiligheid ernstig belemmert en aangezien u aangeeft dat een groot deel van het verkeer via deze route het plan verlaat zien wij hier graag een toelichting en voorstel voor alternatieven.

Een voorstel zou kunnen zijn dat de beoogde vrijstaande woning komt te vervallen en vervangen wordt door het eerder geplande plantsoen waarin tevens ruimte is voor voetpaden en een vrije ruimte voor de infrastructuur (Electra, Water, Gas en ICT kabels).

Dit plantsoen zou tevens een aangename groene markering zijn tussen de huidige oude lintbebouwing en het modernere plan Hoogendijk.

XII. Verkeersafwikkeling via woonwijk richting basisschool

In het bij de ontwerpverklaring gevoegde onderzoek verkeer en parkeren wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de afwikkeling van (auto)verkeer door de bestaande wijk via Bernardlaan en Wilhelminalaan. Dit verkeer gaat namelijk naar de basisschool PWA. In hoeverre is deze weg hierop berekend en voldoende veilig?

XIII. 'Verblikking' van doorgaande wegen als gevolg van het aan de straat parkeren

Ten opzichte van het huidige plan voorziet het nieuwe plan in meer parkeerplaatsen. Dat lijkt prachtig maar niet als we zien dat al de openbare parkeerplaatsen (nu 191 t.o.v. de eerdere 108) op ca. 20 stuks na allemaal in het zicht worden gerealiseerd. De straten zijn voorzien van volledige lengtes langsparkeren en alle parkeerhoven worden vol in het zicht gerealiseerd. Een meer zichtbare verarming van het plan kan ik me niet voorstellen.

XIV. Terugbrengen spuitzone

In de onderliggende stukken wordt verwezen naar de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar waarin is overeengekomen dat de spuitzone wordt teruggebracht van 50 naar 35 meter.

Echter, er is pas in 2018 (Rapport Spawnp 21800451.R01 d.d. 28/09/18) nader advies uitgebracht over deze aanpassing. De gemeente Buren kent geen vastgesteld afwijkend beleid voor wat betreft de algemeen geaccepteerde afstand van 50 meter tussen het gebied waar middelen ter bescherming van gewassen worden toegepast en woningen.

Door het verkleinen van de spuitzone werpt U voor de eigenaar van het naastgelegen perceel in het kader van het telen van gewassen c.q. het plaatsen van (hoogstam) fruitbomen belemmeringen op. Welke zijn die en bent U daartoe bevoegd?

En in hoeverre is geborgd dat het advies niet de afspraak volgt in plaats van de correcte omgekeerde volgorde?

XV. Buurten in Beusichem

Uit: Verslag van het dorpsgesprek voor de omgevingsvisie 10/12/2019

- Hoe zorg je voor de juiste inspraak in het wijkgroenbeleid?
- Hoe blijft Beusichem groen?
- Hoe zorgen we ervoor dat nieuwbouwplannen, zoals het plan Hooghendijck, net zo groen worden als de rest van het dorp?
- Hoe kunnen we versterking van tuinen en de openbare ruimte terugdringen?
- Hoe kunnen we wadi's combineren met andere functies, zoals groen, veilig spelen, etc?
- Hoe kunnen we groen inzetten voor recreatie en toerisme?
- Kunnen we bomen en planten combineren met wandelrecreatie?
- Hoe maken we ruimte voor eigen initiatief om wijk groener te maken?
- Kunnen we het behoud en aanleg van hoogstamboomgaarden actief stimuleren?
- Is het mogelijk om te participeren in het groenbeheer?
- Kunnen we meer ruimte creëren voor voetpaden en fietspaden?

Voor zover de zienswijzen / de bezwaren niet voldoende duidelijk verwoord zijn verzoek ik u om de gelegenheid te bieden deze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

