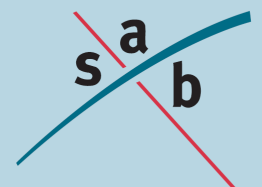


# Anonieme nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase

Gemeente Buren

Plan	Bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2 <sup>e</sup> fase
Projectnummer	120491
Datum vaststelling raad	1 oktober 2013
Behorend bij raadsbesluit	RV/13/00350





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Procedure bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen</b>	<b>5</b>
3.1	Inleiding	5
3.2	Algemene onderwerpen	5
3.3	Ingediende zienswijzen	8
<b>4</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen</b>	<b>41</b>

### **Bijlagen**

– *Bijlage 1: Ingediende zienswijzen*



## **1 Procedure bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase**

Het ontwerpbestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2e fase lag van 6 juni tot en met 17 juli 2013 voor iedereen ter inzage. Gedurende deze periode kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen verwerkten wij in deze nota.

## 2 Ingediende zienswijzen - ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Nr.	Naam	Datum verzending	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1		28-jun-13	1-jul-13	Ja
2		1-jul-13	1-jul-13	Ja
3		21-jun-13	2-jul-13	Ja
4		3-jul-13	4-jul-13	Ja
		5-jul-13	8-jul-13	Ja
5		2-jul-13	8-jul-13	Ja
6		3-jul-13	8-jul-13	Ja
7		1-jul-13	8-jul-13	Ja
8		3-jul-13	8-jul-13	Ja
9		5-jul-13	8-jul-13	Ja
10		3-jul-13	8-jul-13	Ja
11		4-jul-13	8-jul-13	Ja
12		4-jul-13	8-jul-13	Ja
		15-jul-13	16-jul-13	Ja
13		3-jul-13	8-jul-13	Ja
14		3-jul-13	8-jul-13	Ja
15		3-jul-13	8-jul-13	Ja
16		1-jul-13	8-jul-13	Ja
17		3-jul-13	8-jul-13	Ja
18		11-jul-13	16-jul-13	Ja
19		4-jul-13	8-jul-13	Ja
20		4-jul-13	8-jul-13	Ja
21		8-jul-13	10-jul-13	Ja
22		4-jul-13	16-jul-13	Ja
23		12-jul-13	16-jul-13	Ja
24		11-jul-13	16-jul-13	Ja
25		16-jul-13	17-jul-13	Ja
26		15-jul-13	17-jul-13	Ja

## 3 Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen

### 3.1 Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van de versie het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase' die ter inzage lag (het ontwerpbestemmingsplan).

### 3.2 Algemene onderwerpen

Hieronder zijn enkele thema's besproken die veelvuldig in de verschillende zienswijzen terug komen. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt, waar relevant, verwezen naar deze thema's.

#### 3.2.1 *Toenemende verkeersintensiteit, ontsluiting en verkeersveiligheid*

Het bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase voorziet in één ontsluitingsroute via de bestaande weg Scharenburg. De 3<sup>e</sup> fase maakt geen onderdeel van uit van dit bestemmingsplan. Wanneer de 3e fase wordt ontwikkeld, zijn wij voornemens om deze aan te sluiten op de ontsluiting van de 2<sup>e</sup> fase ter hoogte van De Soel 43. In het stedenbouwkundig plan (waarin alle drie de fasen zijn opgenomen) is deze aansluiting ook opgenomen. Onderzoek van Movares toont aan dat er nog voldoende capaciteit bestaat voor een toenemende verkeersgeneratie.

Door Movares is onderzoek gedaan om te verifiëren of de ontsluitingsstructuur van de 2<sup>e</sup> fase voldoende is voor de toename van verkeer als gevolg van de bouw van de 33 woningen op basis van dit bestemmingsplan. Ook onderzocht Movares de gevolgen van nog eens 2 woningen op basis van het geldende bestemmingsplan. Ook is in het onderzoek de ontsluitingsstructuur getoetst op verkeersveiligheid.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er door de nieuwe situatie op de Scharenburg geen sprake is van een onevenredig grote verkeersbelasting. De belasting neemt dus wel toe, maar is niet ontoelaatbaar hoog en past binnen de wettelijke, landelijke richtlijnen die hiervoor gelden.

Door het de 35 nieuwe woningen (33 van het nieuwe bestemmingsplan en 2 van het geldende bestemmingsplan) neemt het aantal verkeersbewegingen *per werkdag* toe van 134 motorvoertuigen (mvt) naar 312 motorvoertuigen (mvt). Dat is een toename van 178 motorvoertuigen (mvt) ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin 14 woningen gebouwd mochten worden.

Het aantal verkeersbewegingen op de Scharenburg (volgens de CROW richtlijnen<sup>1</sup>) neemt door de nieuwe woningen toe van 286 naar 598 motorvoertuigen *per etmaal* (een toename van 312). De ASVV 2004<sup>2</sup> geeft geen rechtstreeks antwoord op de vraag welke hoeveelheid verkeersbewegingen in een 30 km/u-zone nog als acceptabel kunnen worden aangemerkt. De ASVV 2004 geeft aan dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt *per werkdag* acceptabel is. In vergelijkbare situaties wordt in bestemmingsplannen regelmatig uitgegaan van een maximale capaciteit van de weg

---

<sup>1</sup> CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Binnen dit kennisplatform worden richtlijnen ontwikkeld die in heel Nederland als norm worden gebruikt en geaccepteerd.

<sup>2</sup> ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, Hoofdstuk 8, paragraaf 8.2.3, Omvang 30-km/h-zone en erf. Deze aanbevelingen zijn ontwikkeld door het CROW.

van 1.500 mvt *per werkdag*. Met een totaal aantal mvt *per werkdag* van 598 blijft de verkeersintensiteit ruim onder de maximale capaciteit. Een extra ontsluiting is dan ook niet nodig.

Ook voldoet de inrichting van de bestaande weg Scharenburg aan de eisen die gesteld worden aan de verkeersveiligheid. Deze eisen staan in de landelijke richtlijnen 'Duurzaam Veilig' en zijn in Nederland algemeen geaccepteerd als richtlijnen voor de verkeersveiligheid.

Bij het ontwerp van de wegen van de tweede fase wordt rekening gehouden met aspecten zoals verkeersveiligheid. De wegen worden ontworpen volgens de richtlijnen 'Duurzaam Veilig'. In het bestemmingsplan staan geen voorwaarden voor het wegontwerp. Daarvoor is een bestemmingsplan niet het juiste instrument. Wel bepaalt het bestemmingsplan dat binnen de bestemming 'Verkeer' de wegen ontwikkeld worden.

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de toelichting aangevuld met de bevindingen uit het onderzoek naar de verkeersintensiteiten, ontsluiting en verkeersveiligheid zoals dat hiervoor is weergegeven. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor het overige leidt dit deel van de zienswijze niet tot wijzigingen in de regels of op de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **3.2.2 Toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting**

Bij de toelichting van het bestemmingsplan hoort een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek zit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat de toename van het aantal verkeersbewegingen van 312 mvt/etmaal van de 2<sup>e</sup> fase is niet zodanig dat tezamen met de verkeersaantrekkende werking van fase 1, het aantal verkeersbewegingen per etmaal de 1.000 overschrijdt. Dit is een zodanige toename dat ook bij de bestaande woningen nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Deze toename is niet zo hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de precieze geluidbelasting op de gevels van de woningen hoeft te worden berekend.

Dit deel van de ingediende zienswijzen leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

### **3.2.3 Aantal woningen**

Een groot aantal zienswijzen is gericht tegen het toegenomen aantal (betaalbare) woningen. Door de veranderde marktomstandigheden zijn vrijstaande woningen in de koopsector moeilijk te verkopen en daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan, in het geding. Daarom besloten de gemeente Buren en de initiatiefnemer om het woningbouwprogramma te wijzigen. Deze wijziging is niet alleen om economische redenen, maar ook vanwege de daadwerkelijke vraag naar goedkope woningen in de gemeente Buren. De gemeente wees het plangebied aan als één van de locaties die ontwikkeld kunnen worden met goedkopere woningbouw. Daarmee voldoet de gemeente aan de vraag naar goedkopere woningbouw.

Dit heeft geleid tot het aantal van 40 woningen in het ontwerpbestemmingsplan, te weten 31 rijwoningen, 5 vrijstaande en 4 twee-onder-één-kapwoningen.

Onder meer om tegemoet te komen aan de zienswijzen gericht tegen het toenemende aantal betaalbare woningen, zijn 7 rijwoningen in het meest westelijke gedeelte van het plangebied komen te vervallen. In dit gedeelte komen nu 2 vrijstaande woningen. Omdat 2 vrijstaande woningen op deze plek al toegelaten zijn volgens het geldende bestemmingsplan, is dit gedeelte van het plangebied komen te vervallen. Het plangebied is om deze reden kleiner geworden.

Het aantal woningen in de tweede fase van Scharenburg komt hiermee op 35. Hiervan vallen er 33 in dit bestemmingsplan ('Zoelen, bestemmingsplan Scharenburg 2<sup>e</sup> fase')



en twee in het geldende bestemmingsplan ('Zoelen, Scharenburg 2004'). De woningen zijn onderverdeeld in: 7 vrijstaande woningen (waarvan er 2 onder het geldende bestemmingsplan vallen), 4 woningen van het type twee-onder-één-kap en 24 rijwoningen. Deze aantallen passen binnen de kaders van de gemeentelijke visie op de te realiseren woningen in de gemeente Buren.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Scharenburg. Aansluitend aan de Scharenburg worden in de 2<sup>e</sup> fase vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee wordt er gezorgd voor een ruimtelijk passende overgang tussen de woningen aan de Scharenburg en de nieuwe woningen in de 2<sup>e</sup> fase. Ten noorden van bedoelde vrijstaande woningen worden de aaneengebouwde woningen (rijwoningen) gerealiseerd. Doordat op de verbeelding de toegestane categorie is aangeduid, is planologisch de typologie van de woningen vastgesteld.

Naast wonen worden geen andere functies toegestaan in het plangebied, zoals bedrijven. Wel zijn aan huis gebonden beroepen mogelijk. Ondanks het toegenomen aantal woningen, is nog steeds sprake van een rustige woonwijk.

Dit deel van de ingediende zienswijzen leidt tot het wijzigen van het bestemmingsplan voor wat betreft de toelichting, de regels en de verbeelding met dien verstande dat het maximaal aantal woningen 33 bedraagt. Onderverdeeld in 5 vrijstaande woningen, 4 woningen van het type twee-onder-één-kap en 24 rijwoningen.

### 3.3 Ingediende zienswijzen

1.

#### ***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant verwacht dat door de realisatie van de 40 woningen het aantal auto's en het aantal verkeersbewegingen in en om het gebied dusdanig zal toenemen dat de verkeerssituatie onevenredig wordt aangetast.
2. Reclamant verwacht dat de ontsluitingsweg het toenemende verkeer niet zal kunnen verwerken.
3. Reclamant is bezorgd om de huidige gevaarlijke verkeerssituatie op de hoek van de Terweistraat en de Scharenburg.
4. Reclamant is eveneens bezorgd om de huidige gevaarlijke verkeerskundige situatie op de hoek van Scharenburg 2 en Scharenburg 4. Door de hoge erfafscheiding wordt het zicht belemmerd.
5. Reclamant is bezorgd dat er geen sprake meer zal zijn van de ontwikkeling van een rustige woonwijk door de toename van het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen.

#### ***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
3. De bedoelde hoek valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De bezorgdheid van reclamant kan daarom niet in dit bestemmingsplan worden verwerkt. De aantakking van de Terweistraat op de Scharenburg is zo ingericht dat dit kruispunt het maximale aantal verkeersbewegingen goed kan verwerken.
4. De bedoelde hoek valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De bezorgdheid van reclamant kan daarom niet in dit bestemmingsplan worden verwerkt. Erfafscheidingen moeten voldoen aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan. Mochten deze te hoog zijn, dan zal de gemeente daar handhavend tegen optreden. In het kader van dit bestemmingsplan zien wij daar echter geen aanleiding toe.
5. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant acht de nieuwe ontwikkeling in strijd met het huidige bestemmingsplan. In het verleden is er volgens de reclamant aangegeven dat er aan de noordzijde van De Soel geen bebouwing meer zou komen. Hierdoor worden de belangen van de reclamant onevenredig geschaad.
2. Reclamant kan niet instemmen met de toename van het aantal woningen van 14 naar 40.
3. Daarnaast is de reclamant het oneens met het feit dat de bouwhoogte wordt vergroot van 9 naar 11 meter.
4. Reclamant vindt het feit dat de SVT nu woningen wil verhuren in plaats van zoals voorheen verkopen niet geloofwaardig.
5. Reclamant is bezorgd dat er als gevolg van de ontwikkeling veel meer verkeersbewegingen en bijbehorende hinder zal ontstaan. Het woongenot wordt hierdoor verstoord.
6. Reclamant acht het onwenselijk dat de woningen in de nieuwe situatie parallel aan de bebouwing aan De Soel worden gerealiseerd. De privacy en het uitzicht van de reclamant worden hierdoor en door de hogere bouwhoogte aangetast.
7. Reclamant verwacht een daling van de marktwaarde van de woning door bovengenoemde veranderingen.

**antwoord gemeente Buren**

1. Het geldende bestemmingsplan is 'Zoelen, Scharenburg 2004'. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het gebied reeds een woonbestemming. Het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase' is een herziening van dit bestemmingsplan. De opmerking leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
2. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Doordat het plangebied van dit bestemmingsplan verkleind is, is tegenover de woningen de Soel het geldende bestemmingsplan, 'Zoelen, Scharenburg 2004' van kracht. Binnen de voorschriften van dit plan zijn twee vrijstaande woningen toegestaan met een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 8 m. Schuin tegenover de woning aan De Soel is de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan. Gezien de ruime afstand tussen de te realiseren woningen in het plangebied en de woning aan De Soel kan gesteld worden dat een toename van de bouwhoogte van 9 naar 11 meter geen merkbare invloed op de woning zal hebben. De vergroting van de bouwhoogte is gezien de omliggende bebouwing ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast sluit de bouwhoogte aan bij andere bestemmingsplannen die de gemeente Buren ontwikkeld in en rondom andere woonkernen. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
4. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen uitsluitend ruimtelijke criteria een rol. Het feit of er huurwoningen of koopwoningen gerealiseerd worden of de sociaaleconomische klasse van de potentiële bewoners zijn geen ruimtelijke criteria waar een bestemmingsplan aan getoetst wordt. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
5. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
6. Volgens het vigerende bestemmingsplan is ten noorden van De Soel woningbouw mogelijk. De afstand tussen de woonpercelen aan De Soel en de nieuwe woningen ten noorden daarvan, bedraagt meer dan 30 meter. Dan is nog steeds sprake is van een ruimtelijk verantwoorde situatie. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

7. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant verwacht door de toename van het aantal te realiseren woningen van 14 naar 40 een nadelige beïnvloeding van het woongenot.
2. Reclamant is bezorgd om de toename van de verkeersintensiteit door de eenzijdige ontsluiting op de Scharenburg.
3. Reclamant stelt daarnaast dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt door de aanpassing van de ontwikkeling.
4. Reclamant acht de toename van het aantal verkeersbewegingen door de toename van het aantal woningen onwenselijk.
5. Reclamant vindt de Terweistraat ongeschikt voor het bouwverkeer en verwacht daarom schade aan de weg en de reeds bestaande woningen aan de Scharenburg.
6. Tot slot verwacht de reclamant een waardevermindering van de woning door de voorgenomen ontwikkelingen.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
3. Het toenemend aantal parkeerplaatsen wordt deels op eigen terrein gerealiseerd en deels in de openbare ruimte. Hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd. De parkeernormen zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van dit bestemmingsplan.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
5. Het bestemmingsplan regelt niet het tijdelijke gebruik van gronden. Dit punt van deze zienswijze kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan worden meegenomen. Over het gebruik van de Terweistraat voor bouwverkeer worden later afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.
6. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant is bezorgd om de nadelige gevolgen voor wat betreft privacy en geluidsoverlast op de woning door de eenzijdige verkeersontsluiting.
2. Reclamant spreekt zijn onvrede uit over de kortstondige aankondiging van de inspraakavond.
3. Reclamant acht de toename van het aantal auto's en verkeersbewegingen onacceptabel en verwacht een grote toename van de overlast.
4. Dit wordt volgens de reclamant mede veroorzaakt door de eenzijdige ontsluiting van het gebied.
5. Door het toenemend aantal verkeersbewegingen wordt de privacy van de reclamant aangetast. Dit kan een waardedaling van de woning tot gevolg hebben.
6. Reclamant is bezorgd om het publiek dat wordt aangetrokken door de sociale huurwoningen.
7. Tevens is de reclamant bezorgd om de gevolgen van de dode hoek op het kruispunt voor de aldaar spelende kinderen. Door een toenemend aantal verkeersbewegingen zal de verkeersonveiligheid hier toenemen.
8. Reclamant stelt voor een tweede ontsluiting richting de Terweistraat te realiseren ter hoogte van de noodontsluiting.

**samenvatting aanvullende zienswijze**

9. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
2. Het houden van een informatieavond is geen wettelijke verplichting. Dit is een keuze van de initiatiefnemer om belanghebbenden in een vroeg stadium (voor de formele procedure) te informeren. De initiatiefnemer besloot pas in een laat stadium tot het houden van de informatieavond.
3. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
5. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.
6. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen uitsluitend ruimtelijke criteria een rol. Het feit of er huurwoningen of koopwoningen gerealiseerd worden of de sociaaleconomische klasse van de potentiële bewoners zijn geen ruimtelijke criteria waar een bestemmingsplan aan getoetst wordt. Wel wordt het bestemmingsplan getoetst aan ruimtelijke criteria zoals de stedenbouwkundige onderbouw en de woningbouwbehoefte. Uit deze toetsing blijkt dat het plan aansluit op de woningbehoefte en stedenbouwkundig past bij de omgeving, het type woningen sluit aan bij de bestaande grondgebonden woningen en het noordelijke deel van het plangebied wordt ingericht als park waarmee wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing en een groene overgang tussen de bebouwing en het buitengebied. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
7. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

8. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
9. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. en paragraaf 3.2.2.



6.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. en paragraaf 3.2.2.

7.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. en paragraaf 3.2.2.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het toegenomen aantal woningen van 14 naar 40. Hierbij worden in plaats van 14 vrijstaande koopwoningen slechts 5 vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Deze wijziging van de hoeveelheid en het type woningen zorgt voor een nadelige beïnvloeding van het woongenot.
2. Reclamant is bezorgd om het feit dat door de realisatie van een groter aantal woningen de verkeersintensiteit sterk toeneemt.
3. Reclamant noemt tevens het feit dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
4. Reclamant acht één ontsluitingsroute onvoldoende voor het toegenomen aantal woningen en het verwachte aantal verkeersbewegingen.
5. Reclamant vindt de Terweistraat ongeschikt voor het bouwverkeer en verwacht daarom schade aan de weg en de reeds bestaande woningen aan de Scharenburg.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. en 3.2.2.
3. Het toenemend aantal parkeerplaatsen wordt deels op eigen terrein gerealiseerd en deels in de openbare ruimte. Hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd. De parkeernormen zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
5. Het bestemmingsplan regelt niet het tijdelijke gebruik van gronden. Dit punt van deze zienswijze kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan worden meegenomen. Over het gebruik van de Terweistraat voor bouwverkeer worden later afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

10.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.
2. Reclamant verwacht dat de verkeersveiligheid achteruit gaat door de grote toename aan verkeersbewegingen. Dit heeft een negatief effect op de kindvriendelijkheid van de wijk.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

**samenvatting aanvullende zienswijze**

2. Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling ertoe leidt dat er een verkeersonveilige en kind-onvriendelijke situatie ontstaat.
3. Reclamant meent daarnaast dat de voorgestelde bouw- en ontsluitingswijze ervoor zorgt dat het onmogelijk is om in de toekomst de 3<sup>e</sup> fase op een andere wijze te ontsluiten. Dit leidt ertoe dat de verkeerssituatie nog onveiliger wordt.
4. Reclamant stelt dat de verkeersintensiteit dusdanig zal toenemen dat er een onevenredige verkeersdruk aan het begin van de wijk ontstaat. Deze verkeersdruk leidt tot gevaarlijke situaties.
5. Reclamant stelt voor een tweede ontsluiting aan te leggen ter hoogte van de noodontsluiting. Door het doortrekken van de straat te beperken tot een fietspad en voetpad is de doorgang tussen de wijken gewaarborgd, maar hoeft het autoverkeer geen gebruik te maken van de ontsluiting van de huidige wijk.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
3. De 3<sup>e</sup> fase maakt geen onderdeel van uit van dit bestemmingsplan. Wanneer de 3e fase wordt ontwikkeld, zijn wij voornemens om deze aan te sluiten op de ontsluiting van de 2<sup>e</sup> fase ter hoogte van De Soel 43. In het stedenbouwkundig plan (waarin alle drie de fasen zijn opgenomen) is deze aansluiting ook opgenomen. Onderzoek van Movares toont aan dat er nog voldoende capaciteit bestaat voor een toenemende verkeersgeneratie. Zie ook paragraaf 3.2.1.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
5. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

13.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.



14.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.
2. Reclamant stelt voor een tweede ontsluiting te realiseren ter hoogte van de Terweistraat. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit ter plaatse van de andere ontsluiting af.
3. Reclamant meent dat de huidige verkeersstructuur reeds tot onveilige situaties leidt. Door een toenemend aantal verkeersbewegingen neemt de onveiligheid toe.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
3. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename van het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.
2. Reclamant stelt dat de wijziging van het type woning van uitsluitend vrijstaande koopwoning tot voornamelijk huurwoningen de uitstraling van de wijk nadelig beïnvloedt.
3. Het toegenomen aantal woningen leidt volgens de reclamant tot een aanzienlijke toename in het aantal verkeersbewegingen.
4. Reclamant meent dat de ontwikkeling meer onveilige verkeerssituaties zal opleveren.
5. Reclamant meent tevens dat het toenemend aantal verkeersbewegingen leidt tot meer geluidhinder.
6. Tot slot verwacht de reclamant dat de voorgenomen ontwikkelingen tot een significante waardevermindering van de woning zullen leiden.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
5. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
6. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.
2. Reclamant stelt dat het toegenomen aantal en het veranderde type woningen ervoor zorgt dat de wijk minder rustig en kindvriendelijk zal zijn. Dit leidt tot minder woongenot.
3. Het toegenomen aantal woningen leidt volgens de reclamant tot een aanzienlijke toename in het aantal verkeersbewegingen. De reclamant acht dit onacceptabel met betrekking tot de verkeersveiligheid.
4. Reclamant stelt voor een fietsbrug over de wadi en een tweede ontsluiting te realiseren.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
4. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. Wadi's vallen binnen de bestemming 'Groen'. Daarbinnen zij voet- en fietspaden toegestaan, maar geen bouwwerken in de vorm van een fietsbrug. Deze zullen dan ook niet als zodanig gerealiseerd worden.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het toegenomen aantal woningen van 14 naar 40. Hierbij worden in plaats van 14 vrijstaande koopwoningen 40 woningen gerealiseerd die niet allemaal vallen onder het luxere segment. Deze wijziging van de hoeveelheid en het type woningen zorgt voor een nadelige beïnvloeding van het woongenot.
2. Reclamant verwacht door de toename van het aantal te realiseren woningen van 14 naar 40 een nadelige beïnvloeding van het woongenot.
3. Daarnaast is de reclamant het oneens met het feit dat de bouwhoogte wordt vergroot van 9 naar 11 meter.
4. De reclamant verwacht een mogelijke waardevermindering van de woning door de voorgenomen ontwikkelingen.
5. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied. Dit punt
6. Reclamant is bezorgd om de toename van de verkeersintensiteit door de eenzijdige ontsluiting op de Scharenburg.
7. Reclamant is bezorgd dat er geen sprake meer zal zijn van de ontwikkeling van een rustige woonwijk door de toename van het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen.
8. Reclamant stelt dat er door de aanleg van de wadi geen beschikking is tot een 'achterom' voor de kinderen. Zij zijn genoodzaakt op de stoep en op straat te spelen. Door het toenemende verkeer ontstaat er voor de kinderen een onveilige situatie.
9. Reclamant verwacht dat door het feit dat er de nodige voorzieningen in het dorp ontbreken, de bewoners meerdere malen per dag langs de woning van reclamant zullen rijden en de verkeersintensiteit dusdanig toeneemt.
10. Reclamant acht de ingang vanuit de Terweistraat richting Scharenburg te smal en hobbelig door de sleuven voor de afwatering richting de wadi).
11. Ook bestaat er volgens de reclamant vanuit de Terweistraat onvoldoende zicht op de tegemoetkomend verkeer en spelende kinderen door heggen van bewoners.
12. Reclamant stelt voor de rijwoningen en sociale woningbouw naar fase 3 te verplaatsen.
13. Daarnaast stelt de reclamant voor de ontsluitingsweg aan de westzijde te realiseren.
14. Wanneer de voorgaande optie niet mogelijk is, stelt de reclamant voor een tweede ontsluitingsweg te realiseren.

**antwoord gemeente Buren**

1. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
2. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Gezien de ruime afstand tussen de te realiseren woningen in het plangebied en de woning aan Scharenburg kan gesteld worden dat een toename van de bouwhoogte van 9 naar 11 meter geen merkbare invloed op de woning zal hebben. De vergroting van de bouwhoogte is gezien de omliggende bebouwing ruimtelijk inpasbaar. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
4. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.

5. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
6. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
7. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
8. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
9. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
10. De bedoelde hoek valt buiten het plangebied. Dit deel van de zienswijze treft daarom geen doel.
11. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 8.
12. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
13. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
14. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.
2. Reclamant stelt dat de verkeersonveiligheid, met name voor spelende kinderen, in de wijk zal toenemen door het toenemend aantal verkeersbewegingen.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
2. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.



**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant acht de nieuwe ontwikkeling in strijd met het huidige bestemmingsplan. In het verleden is er volgens de reclamant aangegeven dat er aan de noordzijde van De Soel geen bebouwing meer zou komen. Hierdoor worden de belangen van de reclamant onevenredig geschaad.
2. Reclamant kan niet instemmen met de toename van het aantal woningen van 14 naar 40.
3. Daarnaast is de reclamant het oneens met het feit dat de bouwhoogte wordt vergroot van 9 naar 11 meter.
4. Reclamant vindt het feit dat de SVT nu woningen wil verhuren in plaats van zoals voorheen verkopen niet geloofwaardig.
5. Reclamant is bezorgd dat er als gevolg van de ontwikkeling veel meer verkeersbewegingen en bijbehorende hinder zal ontstaan. Het woongenot wordt hierdoor verstoord.
6. Reclamant acht het onwenselijk dat de woningen in de nieuwe situatie parallel aan de bebouwing aan De Soel worden gerealiseerd. De privacy en het uitzicht van de reclamant worden hierdoor en door de hogere bouwhoogte aangetast.
7. Reclamant verwacht een daling van de marktwaarde van de woning door bovengenoemde veranderingen.

**antwoord gemeente Buren**

1. Het geldende bestemmingsplan is 'Zoelen, Scharenburg 2004'. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het gebied reeds een woonbestemming. Het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase' is een herziening van dit bestemmingsplan. De opmerking leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
2. Wat betreft de toename van het aantal woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. De afstand tussen de nieuwe woningen ten noorden van De Soel is in elk geval 30 meter. Een toename van de bouwhoogte van 9 naar 11 meter zal op die afstand geen merkbare invloed op de woning aan de Soel hebben. De vergroting van de bouwhoogte is gezien de omliggende bebouwing ruimtelijk inpasbaar. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
4. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen uitsluitend ruimtelijke criteria een rol. Het feit of er huurwoningen of koopwoningen gerealiseerd worden of de sociaaleconomische klasse van de potentiële bewoners zijn geen ruimtelijke criteria waar een bestemmingsplan aan getoetst wordt. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
5. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
6. Volgens het vigerende bestemmingsplan was reeds ten noorden van De Soel woningbouw mogelijk. Tussen de woningen aan de Soel en de te realiseren woningen in het plangebied ligt bovendien een dusdanig grote afstand dat nog steeds sprake is van een ruimtelijk verantwoorde situatie. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
7. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden gesteld dat het de reclamant vrij staat om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.

***samenvatting zienswijze***

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de stelling dat de toename in het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeerssituatie in en in de omgeving van het plangebied.

***antwoord gemeente Buren***

1. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. en paragraaf 3.2.2.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er bij de aankoop van de woning aan De Soel gegarandeerd werd dat er niet achter de erfgrans of ten noorden van De Soel gebouwd zou worden.
2. In 2006 was de eerste wijziging van het bestemmingsplan. Hierover was overeenstemming bereikt. Bepalend was dat 14 luxe vrije sector woningen zouden worden gebouwd, waarvan slechts vier woningen achter de erfgrans of ten noorden van De Soel zouden worden gebouwd.
3. Reclamant verwacht een vermindering van het woongenot en een waardevermindering van de woning door:
  - a. de realisatie van het hoge aandeel goedkope woningen;
  - b. een vermindering van het uitzicht;
  - c. afname van de privacy;
  - d. vermindering van de dag- en zonlichttoetreding;
  - e. toenemende geluidsoverlast;
  - f. toenemende verkeershinder;
  - g. toenemende luchtverontreiniging;
  - h. verkeershinder en luchtverontreiniging wanneer de weg wordt aangesloten op de wijk 'Vergarde';
  - i. de korte afstand tussen de erfgrans en de te bouwen woningen;
  - j. de wijziging van de bouwplanning van fase 3 naar fase 2;
  - k. jarenlange bouw-/geluidsoverlast door de gefaseerde bouw
  - l. het gebrek aan aansluiting met de architectuur van het bestaande dorpskarakter;
  - m. emotionele schade.
4. Reclamant stelt dat het plan ingaat tegen de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste 14 woningen.

**antwoord gemeente Buren**

1. De door reclamant bedoelde grond zal niet worden bebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan omdat deze grond niet binnen dit bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase valt. Het betreft een groenstrook achter de erfgrans van reclamant. Het gebied daarachter is fase 2. Dit gebied wordt bebouwd conform het stedenbouwkundig plan. Dat plan is een uitwerking van de bebouwing die het geldende bestemmingsplan toestond. Met dit geldende bestemmingsplan stemde reclamant destijds in na het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Zie ook de beantwoording onder 1. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Dit onderdeel van de zienswijze is puntsgewijs beantwoord.
  - a. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
  - b. De afstand van de perceelsgrens van de woning aan De Soel tot het bouwvlak van de nieuwe woningen aan de oostzijde bedraagt meer dan 12 meter. De afstand tussen de nieuwe woningen ten noorden van De Soel is in elk geval 30 meter. Deze afstanden zijn ruimtelijk aanvaardbaar, ook voor wat betreft het uitzicht vanuit de woning aan De Soel. Zo bedraagt de afstand van de perceelsgrens van de woning aan De Soel tot de gevel van de bestaande tegenoverliggende woning aan de zuidzijde van De Soel ongeveer 10 meter. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis door verminderd uitzicht als gevolg van de nieuwe woningen aan de noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verloopt via een separaat traject.

- c. Zie ook de beantwoording onder b. Ook voor wat betreft het aspect privacy, zijn de afstanden tot de nieuwe woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden door afname van de privacy als gevolg van de nieuwe woningen aan de noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend.
  - d. Zie ook de beantwoording onder b. Ook voor wat betreft het aspect lichtinval, zijn de afstanden tot de nieuwe woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden door verminderde lichtinval als gevolg van de nieuwe woningen aan de noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend.
  - e. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
  - f. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
  - g. In paragraaf 4.4.5 is het bestemmingsplan getoetst aan het aspect luchtkwaliteit. Hierin wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
  - h. Dit deel van deze zienswijze treft geen doel. De aansluiting op de wijk 'Vergarde' is namelijk niet van toepassing op dit bestemmingsplan.
  - i. Zie ook de beantwoording onder b en c. Gezien de afstand tussen de te realiseren woningen in het plangebied en de woning aan De Soel kan gesteld worden dat nog steeds sprake is van een ruimtelijk goede situatie. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
  - j. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
  - k. Het bestemmingsplan regelt niet het tijdelijke gebruik van gronden. Woningbouw is al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit wist reclamant destijds al. Daaraan verandert dit bestemmingsplan niets. Dit punt van deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.
  - l. De te ontwikkelen woningbouw past binnen de kaders van de stedenbouwkundige visie Scharenburg en de daarbij horende bouwwerken sluiten aan bij de beeldkwaliteit en architectuur van de omliggende omgeving.
  - m. Over emotionele schade doet een bestemmingsplan geen uitspraak. In de zienswijze is niet gemotiveerd wat de precieze oorzaak/factoren zijn die genoemde emotionele schade veroorzaken. Emotionele schade is als zodanig niet in geld uit te drukken. Hiervoor kan reclamant een separaat traject (privaatrechtelijk) doorlopen. Voor wat betreft schade als gevolg van de waardevermindering van het huis, staat het reclamant vrij om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt ook via een separaat traject.
4. Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel het planologisch kader te bieden voor het realiseren van de 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg. Ten opzichte van 2004 is de marktsituatie dusdanig gewijzigd dat de woningbouwplannen zijn gewijzigd. Het is juist dat dit een herziening is van het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004'. Voor de eerste 14 woningen is gecoördineerd een omgevingsvergunning samen met dit bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze vergunning past binnen dit bestemmingsplan en wordt daar dus ook aan getoetst. Er vindt géén toetsing plaats aan het oude bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant vreest dat het grote aantal woningen op korte afstand van de gronden ten behoeve van de fruitteelt leidt tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van deze percelen. Dit zorgt voor een nadelige beïnvloeding van de bedrijfsvoering.
2. Reclamant stelt dat er onterecht geen onderzoek is uitgevoerd naar de invloed van de ontwikkeling op de bedrijfsvoering van de omliggende gronden. De uitkomst van het onderzoek had ertoe geleid dat de spuitzone (bufferzone) was opgenomen.
3. Reclamant stelt dat er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de bedrijfsvoering van de reclamant, terwijl de gronden van het bedrijf zowel aan de noordzijde als aan de westzijde direct grenzen aan het plangebied.
4. Reclamant vermeldt op basis van bestuursrechtspraak dat er minstens 50 meter afstand gehouden moet worden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
5. Reclamant noemt dat er eveneens rekening moet worden gehouden met de bedrijfsvoering en de gevoelige functies vanuit het aspect geluid (gebruik van machines en beregeningsapparatuur e.d.).
6. Reclamant meent dat er zeker gezien het feit dat het aantal woningen toeneemt van 14 naar 40 rekening gehouden moet worden met een spuitzone van 50 meter.
7. Reclamant vreest dat op basis van het geldende plan alsnog woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de spuitzone en dat als gevolg daarvan een beschermingszone zal worden opgenomen op de gronden van de reclamant. Hierdoor wordt de reclamant nadelig in de bedrijfsvoering beïnvloed.
8. Reclamant stelt dat de belangen van de ontwikkelaar boven de belangen van de reclamant worden gesteld, omdat deze wel een toenemend aantal woningen mag ontwikkelen en het de reclamant niet is toegestaan een substantieel aantal woningen op de eigen percelen te ontwikkelen.
9. Reclamant trekt de voorgestelde verkeersstructuur in twijfel door de toenemende verkeersintensiteit en de doodlopende ontsluitingslus.
10. Reclamant stelt dat op basis van het geldende bestemmingsplan geen erfontsluiting mogelijk was op de hoofdontsluiting. In dit bestemmingsplan worden deze erfontsluitingswegen wel mogelijk gemaakt. Dit druist in tegen het geldende bestemmingsplan en zorgt voor congestieproblemen.
11. Reclamant meent dat er onvoldoende juridische grondslag is om te garanderen dat bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen en bij twee-onder-één-kapwoningen 1,5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit kan leiden tot ongewenst parkeren in de rest van het plangebied en de omgeving.
12. Reclamant stelt dat op basis van het voorgaande het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de belangen van de reclamant worden geschaad door het ontbreken van het opnemen van een spuitzone.
13. Reclamant meent tot slot dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond voor wat betreft de te realiseren woningen binnen de spuitzone van het bedrijf van de reclamant.

**antwoord gemeente Buren**

1. Om tegemoet te komen aan dit deel van de zienswijze, wordt aan deze zijde het plangebied verkleind. Hierdoor komen de aanvankelijk geplande 7 rijwoningen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd met dien verstande dat de plangrens in oostelijke richting opschuift. Voor het meest westelijke bouwblok is dan nog steeds het geldende bestemmingsplan van kracht. Daarin staat dat twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd.
2. Zie de beantwoording onder 1.
3. Zie de beantwoording onder 1.

4. Om tegemoet te komen aan dit deel van de zienswijze, wordt aan deze zijde het plangebied verkleind. Hierdoor komen de aanvankelijk geplande 7 rijwoningen te vervallen. De afstand tot de bestemmingsgrens Wonen bedraagt na deze aanpassing meer dan 50 m. Zie ook de beantwoording onder 1.
5. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de bestemmingsgrens Wonen bedraagt na de beschreven verkleining van het plangebied meer dan 200 m. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normen ten aanzien van geluid als gevolg van de bedrijfsvoering zoals deze zijn belaad in de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Hierin is bepaald dat de richtafstand als gevolg van bedrijfsgeluid van fruitteeltbedrijven tot aan een gevoelige bestemming in elk geval 30 m bedraagt.
6. Zie de beantwoording onder 1.
7. De constatering is juist dat op grond van het geldende bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004' er een planologisch juridische basis is om een Omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van woningen. Aspecten betreffende het geldende bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004' vallen buiten de reikwijdte van de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
8. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is van meet af aan afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het resultaat van deze afweging is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft aantallen woningen heeft een heroverweging plaatsgevonden, zie hiervoor ook paragraaf 3.2.3. Mogelijkheden voor woningbouw op het perceel van reclamant, vallen buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure. De gemeente is samen met reclamant in gesprek over eventuele woningbouw op gronden van reclamant. Dit is een apart traject dat losstaat van dit bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
9. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
10. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en ontsluitingsroute wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.
11. In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven welke parkeernormen er gelden. Deze normen zijn eveneens opgenomen in de regels behorende bij het nieuwe bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase. Hiermee zijn deze normen planologisch-juridisch gewaarborgd. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
12. Zie de beantwoording onder 1.
13. Zie de beantwoording onder 1.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant stelt dat er door een fout in de 1<sup>e</sup> fase ruim een meter gazon achter de woning is verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van een pad en een wadi. Straatwerk en parkeergelegenheid is hierdoor verwijderd. De Soel zou volgens reclamant geen onderdeel van de ontwikkeling van Scharenburg zijn.
2. Reclamant vreest dat dezelfde fout opnieuw wordt gemaakt doordat de tekening niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Dit leidt ertoe dat er wederom straatwerk en parkeergelegenheid verdwijnt.
3. Niet begrepen wordt wat er met dit deel van de zienswijze wordt bedoeld. Waarschijnlijk geeft reclamant aan dat de heesters achter de parkeerplaatsen behouden moeten blijven.

**antwoord gemeente Buren**

1. Het bestemmingsplan regelt de civieltechnische inrichting van de wijk niet noch de eigendomsverhoudingen. Uit de zienswijze noch uit het kadaster, blijkt of het bedoelde gazon in eigendom van reclamant is. Voor zover deze in eigendom van de gemeente of initiatiefnemer is, is deze vrij om de inrichting van deze gronden te wijzigen conform de regels van het geldende bestemmingsplan. Het door reclamant bedoelde gebied behoort niet tot het voorliggende bestemmingsplan. Dit punt van deze zienswijze kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan worden meegenomen.
2. Het bestemmingsplan regelt de civieltechnische inrichting van de wijk niet. Wel is in dit bestemmingsplan door de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' te bepalen, aangegeven waar de (woon)straten kunnen worden gerealiseerd en waar het openbaar groen. De bestemming 'Wonen' begrenst het gebruik van de gronden voor de woonfunctie. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
3. Niet duidelijk is welke parkeerplaatsen worden bedoeld. In elk geval is het zo dat in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden die voor zowel landschappelijke inpassing en de groenstructuur in de wijk zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn diverse groensoorten toegestaan waaronder ook heesters.

**samenvatting zienswijze**

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er bij de aankoop van de woning aan De Soel gegarandeerd werd dat er niet achter de erfgrans of ten noorden van De Soel gebouwd zou worden.
2. In 2006 was de eerste wijziging van het bestemmingsplan. Hierover was overeenstemming bereikt. Bepalend was dat 14 luxe vrije sector woningen zouden worden gebouwd, waarvan slechts vier woningen achter de erfgrans of ten noorden van De Soel zouden worden gebouwd.
3. Reclamant verwacht een vermindering van het woongenot en een waardevermindering van de woning door:
  - a. de realisatie van het hoge aandeel goedkope woningen;
  - b. een vermindering van het uitzicht;
  - c. afname van de privacy;
  - d. vermindering van de dag- en zonlichttoetreding;
  - e. toenemende geluidsoverlast;
  - f. toenemende verkeershinder;
  - g. toenemende luchtverontreiniging;
  - h. verkeershinder en luchtverontreiniging wanneer de weg wordt aangesloten op de wijk 'Vergarde';
  - i. de korte afstand tussen de erfgrans en de te bouwen woningen;
  - j. de wijziging van de bouwplanning van fase 3 naar fase 2;
  - k. jarenlange bouw-/geluidsoverlast door de gefaseerde bouw
  - l. het gebrek aan aansluiting met de architectuur van het bestaande dorpskarakter;
  - m. emotionele schade.
4. Reclamant stelt dat het plan ingaat tegen de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste 14 woningen.

**antwoord gemeente Buren**

1. De door reclamant bedoelde grond zal niet worden bebouwd. Deze grond valt niet binnen dit bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2<sup>e</sup> fase. Het betreft een groenstrook achter de erfgrans van reclamant. Het gebied daarachter is fase 2. Dit gebied wordt bebouwd conform het stedenbouwkundig plan. Dat plan is een uitwerking van de bebouwing die het geldende bestemmingsplan toestond. Met dit geldende bestemmingsplan stemde reclamant destijds in na het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Zie ook de beantwoording onder 1. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
3. Dit onderdeel van de zienswijze is puntsgewijs beantwoord.
  - a. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
  - b. De afstand van de perceelsgrens van de woning aan De Soel tot het bouwvlak van de nieuwe woningen aan de oostzijde bedraagt meer dan 25 meter. Waarbij de bestaande woning aan De Soel tussen de woning aan de Soel en de nieuwe bebouwing aan de oostzijde ligt. De afstand tussen de nieuwe woningen ten noorden van De Soel is in elk geval 30 meter. Deze afstanden zijn ruimtelijk aanvaardbaar, ook voor wat betreft het uitzicht vanuit de woning aan De Soel. Zo bedraagt de afstand van de *perceelsgrens* van de woning aan De Soel tot de gevel van de bestaande tegenoverliggende woning aan de zuidzijde van De Soel ongeveer 10 meter. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis door verminderd uitzicht als gevolg van de nieuwe woningen aan de



- noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verloopt via een separaat traject.
- c. Zie ook de beantwoording onder b. Ook voor wat betreft het aspect privacy, zijn de afstanden tot de nieuwe woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden door afname van de privacy als gevolg van de nieuwe woningen aan de noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend.
  - d. Zie ook de beantwoording onder b. Ook voor wat betreft het aspect lichtinval, zijn de afstanden tot de nieuwe woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft de mogelijke waardevermindering van het huis kan worden door verminderde lichtinval als gevolg van de nieuwe woningen aan de noord- en oostzijde, kan een verzoek om planschade worden ingediend.
  - e. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
  - f. Wat betreft de toenemende verkeersintensiteit en geluidbelasting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.
  - g. In paragraaf 4.4.5 is het bestemmingsplan getoetst aan het aspect luchtkwaliteit. Hierin wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
  - h. Dit deel van deze zienswijze treft geen doel. De aansluiting op de wijk 'Vergarde' is namelijk niet van toepassing op dit bestemmingsplan.
  - i. Zie ook de beantwoording onder b en c. Gezien de afstand tussen de te realiseren woningen in het plangebied en de woning aan De Soel 49 kan gesteld worden dat nog steeds sprake is van een ruimtelijk goede situatie. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
  - j. Wat betreft de toename van het aantal woningen van wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.
  - k. Het bestemmingsplan regelt niet het tijdelijke gebruik van gronden. Woningbouw is al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit wist reclamant destijds al. Daaraan verandert dit bestemmingsplan niets. Dit punt van deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.
  - l. De te ontwikkelen woningbouw past binnen de kaders van de stedenbouwkundige visie Scharenburg en de daarbij horende bouwwerken sluiten aan bij de beeldkwaliteit en architectuur van de omliggende omgeving.
  - m. Over emotionele schade doet een bestemmingsplan geen uitspraak. In de zienswijze is niet gemotiveerd wat de precieze oorzaak/factoren zijn die genoemde emotionele schade veroorzaken. Emotionele schade is als zodanig niet in geld uit te drukken. Hiervoor kan reclamant een separaat traject (privaatrechtelijk) doorlopen. Voor wat betreft schade als gevolg van de waardevermindering van het huis, staat het reclamant vrij om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt ook via een separaat traject.
4. Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel het planologisch kader te bieden voor het realiseren van de 2<sup>e</sup> fase van Scharenburg. Ten opzichte van 2004 is de marktsituatie dusdanig gewijzigd dat de woningbouwplannen zijn gewijzigd. Het is juist dat dit een herziening is van het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2004'. Voor de eerste 14 woningen is gecoördineerd een omgevingsvergunning samen met dit bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze vergunning past binnen dit bestemmingsplan en wordt daar dus ook aan getoetst. Er vindt géén toetsing plaats aan het oude bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt daarom niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

## 4 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden de navolgende ambtshalve aanpassingen verwerkt.

***Toelichting:***

De toelichting is aangevuld voor wat betreft de waterparagraaf. Het geactualiseerde waterhuishoudkundig onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

***Regels:***

Geen aanpassingen

***Verbeelding:***

Geen aanpassingen

## 5 Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen

### *Verkeersintensiteiten, ontsluiting en verkeersveiligheid*

Het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de toelichting aangevuld met de bevindingen uit het onderzoek naar de verkeersintensiteiten, ontsluiting en verkeersveiligheid. Het onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### *Aantallen woningen*

Het aantal woningen in het plangebied is gewijzigd van 40 naar 33 woningen. Onderverdeeld in de categorieën: 5 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 24 rijwoningen. De 7 rijwoningen in het meest westelijke gedeelte van het plangebied zijn komen te vervallen. De toelichting, regels en de verbeelding zijn op dit punt gewijzigd.

### *Verkleining plangebied*

Het plangebied is kleiner geworden met dien verstande dat het westelijk gedeelte van het plangebied is komen te vervallen. De verbeelding is gewijzigd.

### *Beeldkwaliteit*

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een paragraaf over beeldkwaliteit.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 1 oktober 2013.



## **Bijlage 1: Ingediende zienswijzen**