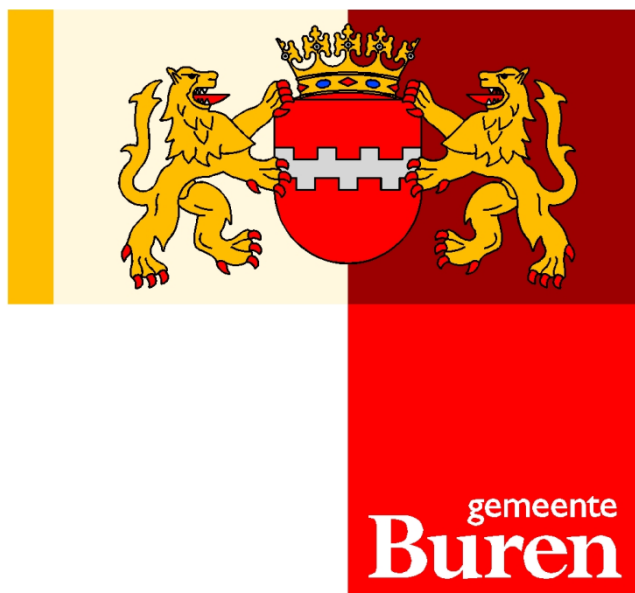


Nota zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan, Beusichem
Locatie: Zoetzandselaan, Beusichem



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 14 februari 2023

Inhoud

1. Inleiding

2. Zienswijzen

- 2.1 Samenvatting zienswijzen
- 2.2 Reactie zienswijzen

3. Bijlage zienswijzen

1 Inleiding

Op 30 augustus 2022 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan, Beusichem in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk 30 bestaande sociale huurwoningen te vervangen door 40 nieuwe duurzame sociale huurwoningen bestaande uit rijwoningen en appartementen.

Procedure

In de periode van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zoetzandselaan, Beusichem' met identificatienummer NL.IMRO.0214.BEUZoetzandselaan-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 11 reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

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

2.1 Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvangen 13 september 2022

Samenvatting

Het is een goed idee om de 30 oude sociale huurwoningen te vervangen voor 40 nieuwe sociale huurwoningen (rijwoningen en appartementen). Hierdoor bespaar je ruimte (10 extra woningen) en de nieuwe woningen worden energiezuinig en voldoen aan de eisen van deze tijd.

Deze bouw gaat niet ten koste van een mooi stuk natuur. De gemeente zou vaker naar dit soort oplossingen moeten kijken. Bijvoorbeeld bedrijfspanden die niet meer gebruikt worden afbreken of renoveren /ombouwen naar appartementen. Kleinere woningen bouwen of meer woonlagen op elkaar. Indiener van zienswijze vindt het belangrijk dat deze huurwoningen op de Zoetzandselaan aan de Nederlandse bevolking toegewezen worden en niet aan statushouders.

Zienswijze 2

Ontvangen 14 oktober 2022

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat het woongenot wordt aangetast.

De gevolgen bestaan uit:

- Sterk verminderde privacy door zicht vanuit appartementen met balkons en rijwoningen op woning en tuin.
- Geluidoverlast, doordat er meer woningen en meer bewoners komen en de plaatsing van warmtepompen.
- Minder lichtinval door hogere woningen en appartementencomplex.
- Het karakteristiek uitzicht op dorpskern en kerktoren verdwijnt.
- In het ontwerpbestemmingsplan staan twee varianten van het appartementencomplex A en B. Variant B (steile schildkap) is niet gewenst maar variant A (plat dak) is helemaal niet acceptabel.

Het appartementengebouw ligt dicht bij de woning van indiener van zienswijze. Het gebouw zou in noordelijke richting verschoven kunnen worden.

Het beeld van een appartementengebouw is anders dan woningen met een kap al is de bouwhoogte hetzelfde. Er is meer groen in de vorm van bomen en struiken gewenst.

Er bestaat onduidelijkheid over het aantal extra woningen.

Het huidige bestemmingsplan zou een goot- en nokhoogte van 3 en 7 meter kennen. Dit wordt voor het appartementengebouw verhoogt tot 10 meter.

Er komen meer en grotere woningen in het nieuwe plan. Dat betekent dat de verkeersdruk toeneemt. De verkeersdruk is al hoog door de nieuwbouw van Hoogendijkck. Een alternatieve verkeersroute via de Toon Beynenstraat wordt voorgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een waardevermindering van de woning aan de Zoetzandselaan 4 tot gevolg.

In de toekomst is ook hoogbouw op het terrein van 't Zoetzand te verwachten.

Hoogbouw tast het dorpse karakter van Beusichem aan.

Belangrijkste aanpassingen in het plan die worden gevraagd zijn het in noordelijke richting verschuiven van appartementengebouw en het realiseren van variant B waarbij het gebouw een steile schuine kap krijgt

Zienswijze 3, 4 en 5

Ontvangen 17, 18 en 19 oktober

Samenvatting

Zienswijzen 3, 4 en 5 zijn inhoudelijk identiek.

Indieners van zienswijze maken bezwaar tegen variant A van het appartementengebouw, waarbij een gebouw wordt neergezet met 3 verdiepingen met een plat dak en een goothoogte tot wel 10 meter. Deze uitvoering past niet bij de karakteristieke kern van het dorp. Het verzoek is de goothoogte van het appartementengebouw aan te passen tot 6 meter.

Indieners van zienswijze zijn groot voorstander van het uitbreiden van het woningbestand in Beusichem en met name voor starters en lagere inkomens en onderschrijft dat op deze plek woningen worden gerealiseerd.

Ook verdient het aanbeveling om de omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling van de definitieve plannen.

Zienswijze 6

Ontvangen 18 oktober

Samenvatting

Indiener van zienswijze vindt dat de maximale goothoogte van het appartementengebouw 6 meter moet zijn in plaats van 10.

Indiener van zienswijze wil graag betrokken worden bij de uiteindelijke bouwplannen die het beeld van het appartementengebouw gaan bepalen.

Zienswijze 7

Ontvangen 18 oktober

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat het woongenot wordt aangetast.

De gevolgen bestaan uit:

- Sterk verminderde privacy door realisatie van 6 nieuwbouwwoningen aan de Torenstraat met een nokhoogte tot 9 meter in plaats van de huidige 5 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte aan te passen naar 6 meter.
- Geluidoverlast door warmtepompen.
- Een appartementengebouw met een bouwhoogte van 10 meter gaat ten koste van het dorpse karakter van Beusichem.
- Het appartementengebouw gaat ten koste van privacy door inkijk in tuinen, uitzicht en zoninval.
- De verkeersdruk is al hoog door de nieuwbouw van Hoogendijkck en dit plan zorgt voor nog meer verkeer. Een alternatieve verkeersroute via de Toon Beynenstraat wordt voorgesteld.
- Een appartementencomplex midden in de dorpse kern van Beusichem past niet. Er zijn meer geschikte locaties.

Indiener van zienswijze wil graag nader in overleg met gemeente en Kleurrijk Wonen om alternatieven te onderzoeken en te komen tot een oplossing die positief is voor alle betrokkenen.

Zienswijze 8

Ontvangen 17 oktober

Samenvatting

De maximale goothoogte van het appartementengebouw moet niet 10 m, maar 6 m zijn.

Indiener van zienswijze wil graag betrokken worden bij de uiteindelijke bouwplannen die het beeld van het appartementengebouw gaan bepalen.

Zienswijze 9

Ontvangen 18 oktober

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat het woongenot wordt aangetast.

De gevolgen bestaan uit:

- Sterk verminderde privacy door realisatie van 6 nieuwbouwwoningen aan de Torenstraat met een nokhoogte tot 9 meter in plaats van de huidige 5,12 meter. Meer inkijk in woning en tuin en minder uitzicht en lichtinval.
- Geluidoverlast doordat er meer en grotere woningen komen en dus meer bewoners. Tevens kunnen warmtepompen geluidsoverlast tot gevolg hebben.

- De verkeersdruk is al hoog door de nieuwbouw van Hoogendijkck en dit plan zorgt voor nog meer verkeer. Een alternatieve verkeersroute via de Toon Beynenstraat wordt voorgesteld.
- De waarde van de woning van indiener van zienswijze zal verminderen.
- Een appartementengebouw met drie lagen en een bouwhoogte van 10 meter gaat ten koste van het unieke dorps karakter van Beusichem. In de toekomst is ook hoogbouw op het terrein van 't Zoetzand te verwachten, met nog meer aantasting van privacy tot gevolg. Er zijn andere meer geschikte locaties voor hoogbouw, bijvoorbeeld langs de Beijerdstraat.

Zienswijze 10

Ontvangen 18 oktober

Samenvatting

Het appartementengebouw van drie verdiepingen met een plat dak (variant A) en hoogte van 10 meter past niet bij de karakteristieke dorpskern van Beusichem en de omliggende bebouwing.

De nieuwbouwwoningen met nokhoogte van 9 meter grenzen direct aan de tuin van indiener van zienswijze. De heeft beperking van privacy door inkijk in de tuin en uitzichtbelemmering tot gevolg. De huidige bebouwing heeft een hoogte van 5 meter. Verzocht wordt het plan aan te passen naar maximaal 6 meter.

De plaatsing van warmtepompen zal geluidoverlast tot gevolg hebben.

De verkeershinder zal toenemen door de woningbouw.

Zienswijze 11

Ontvangen 19 oktober

Samenvatting

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staan twee varianten voor het appartementengebouw: A en B. Tijdens een informatieavond van Kleurrijk wonen hebben de omwonenden duidelijk hun voorkeur uitgesproken voor plan B.

De bezwaren van de omwonenden tegen het huidige ontwerp hebben met name betrekking op de volgende aspecten:

- De huidige hoogbouwplannen voor het appartementencomplex van 10 meter hoog passen niet op deze plek in het karakteristieke historische centrum van Beusichem, vlakbij de kerk en de markt en leiden tot een ander aanzicht in de kern, het historische karakter wordt doorbroken. Volgens het huidige bestemmingsplan zou dergelijke hoogbouw niet mogelijk zijn
- Door de hoogbouw van 10 meter wordt voor een deel van de omwonenden het huidige uitzicht ontnomen op hemel/kerk/groen en omwonenden maken zich zorgen over inkijk in huis/tuin vanaf de appartementen op hogere verdiepingen wat nu niet het geval is aangezien de huidige bebouwing enkel laagbouw betreft
- Daarnaast bestaat de angst voor precedentwerking van de huidige hoogbouw op deze plek voor eventuele toekomstige (her)ontwikkelingsplannen zoals bijv voor het Zoetzand.
- Er zijn zorgen over groei van het aantal auto's en verkeersbewegingen gezien de gedeeltelijk andere aard van de te realiseren bebouwing die een ander segment bewoners aantrekt dan de huidige bewoners. Dit zal tot meer autobezit en dus gebruik door de nieuwe bewoners leiden waarvoor mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen ter plekke moeten worden gerealiseerd. Hiervoor zijn nog geen plannen inzichtelijk gemaakt behalve voor parkeerplaatsen.
- Daarnaast willen wij benadrukken dat het voor ons van groot belang is dat de nieuwe bebouwing nog steeds toegankelijk is voor de huidige categorie bewoners van de laagbouw en niet vooral voor kapitaalkrachtige bewoners. Zoals reeds eerder aangegeven door ons zijn in Beusichem slechts weinig sociale woningen beschikbaar.

De gemeente blijft zich inzetten om meer betaalbare en duurzame woningen te realiseren. Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Gemeenten gaan op basis van de taakstelling op zoek naar passende woonruimte. Dat is vrijwel altijd huisvesting van een woningbouwcorporatie. Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van onze Nederlandse samenleving. Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk maar regelt verder niet aan wie de woningen worden toegewezen.

2.2 Reactie zienswijzen

Omdat de ingediende zienswijzen inhoudelijk sterk overlappen wordt een algemene reactie per thema gegeven.

Algemeen

Het nieuwe plan heeft zeker enige verdichting en intensivering van de woonomgeving tot gevolg. Het aantal woningen stijgt van 30 naar 40. Er komen tien extra sociale huurwoningen. De vraag naar deze woningen is ongekend groot.

Hoogte en situering rijwoningen

De huidige rijwoningen bestaan uit één laag met een kap. Het rijtje woningen aan de Torenstraat met nummers 1b, 3, 5 en 7 heeft een goothoogte van 2,75 meter en een bouwhoogte van 4,75 meter. De tweekapper daarnaast aan de Torenstraat 1 en 1a heeft een goothoogte van 2,85 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. De tweekapper aan de Zoetzandselaan 6 en 6a heeft dezelfde afmetingen.

In het geldende bestemmingsplan Kern en Buren is de aanduiding 'ahr' opgenomen en zijn twee-aaneen of aaneengebouwde woningen toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het plan kent een afwijkingsbepaling (artikel 54.1) dat het mogelijk maakt deze maten nog met 10% te verhogen dus tot 4,4 en 8,8 meter. Dat betekent dat de geplande rijwoningen ook onder het geldende bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd, echter met een maximale hoogte van 8,8 meter in plaats van 9 meter.

In de huidige situatie zijn achter de woningen aan de Zoetzandselaan 2 en 4 vier rijwoningen (Zoetzandselaan 2 t/m 8) gelegen. In het nieuwe plan worden dit 3 woningen. Deze vier rijwoningen worden haaks op de Torenstraat geplaatst terwijl het huidige rijtje woningen schuin staat. Daarbij wordt de diepte van de rijwoningen groter wat betekent dat deze dichterbij de woningen aan de Zoetzandselaan 2 en 4 komen te staan. Op onderstaande schets is het verschil te zien en blijkt dat het verschil in afstand tussen de oude en nieuwe situatie beperkt is.



Wat vooral invloed zal hebben is de grotere bouwhoogte. Inkijk is daarbij sterk afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving van de rijwoningen. In het algemeen geven dakkapellen meer inkijk dan dakramen. Kleurrijk wonen zal in het ontwerp van de rijwoningen geen dakkapellen opnemen die uitkijken op de Zoetzandselaan 2 en 4.

Om negatieve effecten voor direct omwonenden te beperken zal daarnaast de maximale bouwhoogte voor de rijwoningen ten zuiden van de Torenstraat verlaagd worden van 9 naar 8 meter. Hierbij wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe plan kent in tegenstelling tot het geldende plan geen afwijkmogelijkheid van 10% zodat 8 meter de absolute bouwhoogte wordt.

In het algemeen geldt dat bouw- en goothoogtes van nieuwbouw woningen zijn toegenomen doordat isolatiepakketten dikker moeten zijn en verdiepingshoogtes hoger. Lager dan 8 meter zal dan ook op technische bezwaren stuiten.

De bestaande bomen blijven staan. Deze ontnemen nu en straks ook het zicht op de woning van Zoetzandselaan 2. Kleurrijk Wonen heeft aangeboden om op de erfgrens van de bewoners van Zoetzandselaan 4 evenwijdig aan de Torenstraat leibomen te planten om inkijk vanaf de verdiepingen van het appartementengebouw te voorkomen.

Vormgeving, hoogte en situering appartementengebouw

Dit bestemmingsplan regelt alleen de hoogten, situering en daarmee volume van het appartementengebouw. Een bestemmingsplan regelt niet de wijze waarop het appartementengebouw architectonisch wordt vormgegeven. De architectonische vormgeving komt pas bij de omgevingsvergunning en de welstandstoets aan de orde, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

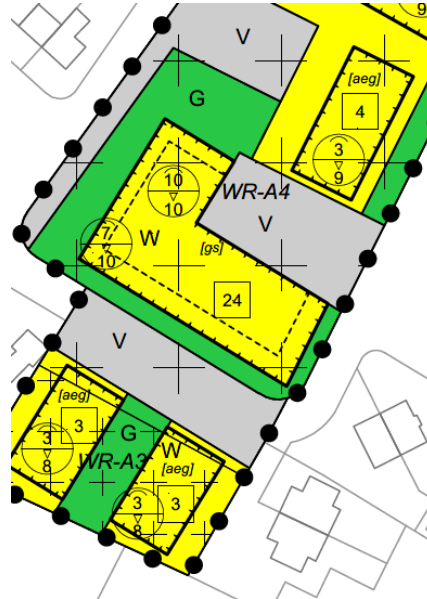
Over de vormgeving adviseert de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand). Kleurrijk wonen zal moeten zorgen dat het gebouw aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Daarbij is de Welstandsnota 2021 het toetsingskader.





Ontwerp bestemmingsplan



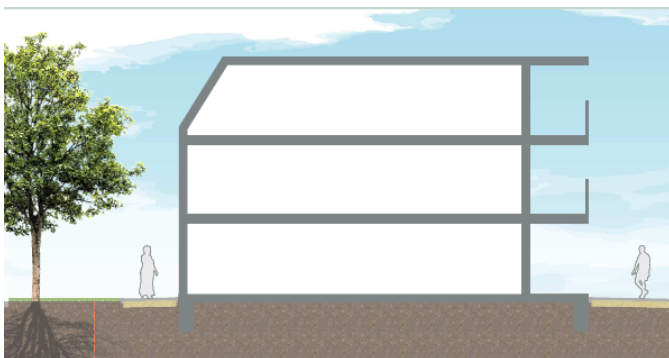
Gewijzigd bestemmingsplan

Uit de inrichtingsschets blijkt dat het appartementengebouw niet tegenover woningen van indieners van zienswijzen ligt en dat voldoende afstand bestaat tussen het gebouw en omliggende woningen. In het ontwerpplan is het bouwvlak van het appartementengebouw echter groter ingetekend dan de oppervlakte van het gebouw zoals weergegeven op de inrichtingstekening (bijlage 1 bij toelichting). Het bestemmingsvlak en bouwvlak zal worden aangepast volgens de inrichtingstekening. Daardoor wordt de groenstrook langs de Zoetzandselaan breder en behoudt de woning op de hoek Zoetzandselaan-Torenstraat meer uitzicht.

In de Omgevingsvisie is ingegaan op hoogbouw binnen de dorpen. De visie stelt: “Om woningen voor doelgroepen mogelijk te maken op lastige transformatielocaties nabij een dorpscentrum of andere voorzieningen kan een hogere dichtheid aan woningen soms nodig zijn om de woningen betaalbaar te houden en voldoende ruimte voor groen en klimaatadaptatie te maken. We willen echter dat aansluit op de identiteit van de kernen. Binnen de centrumdorpen willen we ruimte maken voor gestapelde bouw, mits het passend is in de stedenbouwkundige structuur van de locatie (maximaal 4 lagen met een accent op 5).”

In het plan voor de Zoetzandselaan komt een appartementengebouw met drie lagen. Dat valt binnen het geschetste kader van de Omgevingsvisie. Daarbij is het stedenbouwkundig juist logisch om in het centrum van een dorp juist enige intensivering van bebouwing en grotere bouwhoogtes mogelijk te maken.

Duidelijk is dat indieners van zienswijzen een sterke voorkeur hebben voor variant B voor het appartementengebouw. Variant A zal daarom niet meer worden opgenomen in de toelichting. Variant B is richtinggevend voor het uiteindelijke ontwerp van het appartementengebouw. Dit betekent dat de maximale goothoogte van het gebouw wordt aangepast naar 7 meter voor zover gelegen aan de Zoetzandselaan en de Torenstraat. De goothoogte aan de achterzijde waar het parkeerterrein ligt blijft 10 meter, volgens het ontwerp van variant 1. De bouwhoogte van het appartementengebouw blijft 10 meter.



Variant 1 appartementengebouw

In de directe omgeving vinden we diverse woongebouwen met vergelijkbare hoogten. Bijvoorbeeld Hofplein 31 en 33, Torenstraat 18 en 20 en Oranjestraat 14.

Het geldende bestemmingsplan staat op verschillende plekken bouwhoogtes tot 12 meter toe. De goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter is gelet op de omgeving passend.

Daarbij geldt in het algemeen dat bouw- en goothoogtes van nieuwbouw woningen zijn toegenomen doordat isolatiepakketten dikker moeten zijn en verdiepingshoogtes hoger.

Er is nog geen uitgewerkt ontwerp voor het appartementengebouw dus ook niet voor de balkons of loggia's. De ontsluiting van het appartementencomplex ligt aan de parkeerplaatszijde (noordzijde). Het ligt voor de hand dat daarmee de buitenruimtes aan Torenstraat zijde komen. Met het omdraaien van het appartementencomplex zouden juist de galerijen aan de Torenstraat komen te liggen, wat stedenbouwkundig niet gewenst is.

De ligging van het appartementencomplex is geoptimaliseerd voor schaduwwerking.

Minder lichtinval

Dit speelt vooral vooral ter plaatse van de panden aan de Zoetzandselaan 2 en 4. Er zijn bezonningsdiagrammen gemaakt, die zijn gepresenteerd op inloop avond. (zie bijlage presentatie 23 mei 2022). Door oriëntatie vallen schaduwen alleen aan het begin van de ochtend de kant op van de Zoetzandselaan 2 en 4. De bezonningstudie gaat uit van een bouwhoogte van 9 meter. Door verlaging van de bouwhoogte naar 8 meter zal de schaduwwerking nog wat minder zijn. Daarbij is vooral in sprake van extra schaduwwerking in de tuin in de periodes waarin weinig buiten wordt verbleven.

Minder uitzicht

Karakteristiek uitzicht kan door verschillende oorzaken in de loop van de tijd veranderen, bijvoorbeeld door nieuwe beplanting of bebouwing. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het uitzicht ook al belemmerd worden door hogere bebouwing. Nu de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd naar 8 meter verwachten we dat het verlies van uitzicht beperkt zal blijven.

Toename verkeer

Op dit moment zijn er zes openbare parkeerplaatsen aan de Zoetzandselaan en vijf aan de Sportveldstraat. Aan de Torenstraat zijn geen specifieke parkeervakken en wordt op straat geparkeerd. Zoals in de toelichting wordt benadrukt zijn de parkeervoorzieningen over het plan verdeeld waardoor er sprake is van een goede spreiding van het verkeer. Dit houdt in dat van al het verkeer wat naar de toekomstige woningen toe zal gaan er een klein deel over de Zoetzandselaan gaat omdat daar maar 22 parkeerplaatsen komen van de totaal 60 parkeerplaatsen die gerealiseerd worden. Het meeste verkeer zal via de Torenstraat naar zijn bestemming gaan.

Voor parkeren wordt niet gekeken naar het huidige autobezit van de bewoners maar naar de landelijke CROW norm 'Toekomst bestendig parkeren'. Daar staan kengetallen in hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn per type woning en hoeveel verkeersbewegingen dit genereert. Op basis van deze kengetallen is het plan getoetst en past het binnen het bestemmingsplan.

Het aantal verkeersbewegingen neemt door het extra aantal van 10 woningen beperkt toe.

In de huidige situatie zijn er 30 grondgebonden sociale huurwoningen met een verkeersgeneratie van 5,6 motorvoertuigen per weekdagemaal. Dit betekent 5,6 maal 30 woningen is 168 verkeersbewegingen per weekdag etmaal.

In de nieuwe situatie komen er 16 grondgebonden sociale huurwoningen met een verkeersgeneratie van 5,6 motorvoertuigen per weekdagemaal. Dit betekent 5,6 maal 16 woningen is 89,6 verkeersbewegingen.

Tevens komen er 24 sociale huurappartementen met een verkeersgeneratie van 4,1 motorvoertuigen per weekdagemaal. Dit betekent 4,1 maal 24 appartementen is 98,4 verkeersbewegingen per weekdag etmaal.

In de nieuwe situatie is de verkeersgeneratie totaal 188 verkeersbewegingen per weekdagemaal, wat een toename van 20 verkeersbewegingen per weekdagemaal betekent.

Deze toename is beperkt en vormt geen problemen op het bestaande wegennetwerk of onevenredige overlast voor omwonenden.

Alternatieve ontsluiting

Om de doorgaande route naar Hooghendijck via de voorgestelde route te laten lopen is niet haalbaar. Het wegprofiel van de Nieuwstraat is daar te smal voor.

Toewijzing woningen

Het toewijzingsbeleid van KleurrijkWonen is geen onderdeel van de bestemmingsplan procedure. Een bestemmingsplan regelt niet hoe of aan wie woningen worden toegewezen. Dit plan maakt alleen de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk. Er bestaat een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen vanuit verschillende doelgroepen.

Meer geluid door meer bewoners

De gemiddelde woningbezetting ligt in Nederland op 2,2 personen per woning. In de gemeente ligt deze wat hoger op 2,5 personen per huishouden¹. Door de toename met 10 woningen komen er gemiddeld 25 meer bewoners in het plangebied.

De indieners van zienswijzen wonen allemaal aan de zuidkant van het plangebied en ten zuiden van het appartementengebouw. Juist hier komen 6 woningen in twee rijen in plaats van de bestaande 8 woningen. Eventueel meer bewoners per woning doordat de woningen groter zijn wordt hier gecompenseerd door minder woningen.

Wij verwachten geen of zeer beperkte extra hinder door geluid. Overlast, waaronder geluidsoverlast bijvoorbeeld van muziek door openstaande balkondeuren kan op de in Nederland gebruikelijke manier gemeld worden. KleurrijkWonen heeft wijkbeheerders in dienst die overlastgevers kunnen aanspreken. Muziek overlast kan nu ook al plaatsvinden.

Meer geluid door warmtepompen

Ook nu kunnen warmtepompen geplaatst worden, waarbij deze altijd aan de geldende geluidsnormen moeten voldoen. Voor een omgevingsvergunning voor een warmtepomp is een akoestisch onderzoek nodig om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat blijft bestaan. Dit onderzoek gaat verder dan enkel de berekening die nodig is om aan te tonen dat op de perceelgrens aan de geluidnorm van 40 dB(A) wordt voldaan. Er dient ook rekening gehouden te worden met de cumulatie van geluid door meerdere installaties voor warmte- en koude opwekking.

Op dit moment is niet bekend of en hoe gebruik wordt gemaakt van warmtepompen. Kleurrijk Wonen zal bij de verdere (technische) uitwerking van de plannen rekening houden met de geluidsemissie van technische installaties.

¹ 27155 inwoners en 11016 woningen (2022)

Planschade

Voor een eventuele waardevermindering van woningen kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een planschadeverzoek worden ingediend. Voor zover een waardevermindering van een woning niet binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% valt kan een planschadevergoeding worden toegekend. Een onafhankelijke planschadecommissie adviseert hierover.

Het opknappen van de buurt zou ook tot een waardevermeerdering van bestaande woningen kunnen leiden.

In de bouwfase zal KleurrijkWonen geen heipalen toepassen om het risico op schade te minimaliseren. De funderingspalen zullen indien mogelijk worden geboord. Dat geeft weinig trillingen. Ook wordt voor de bouw een opname van woningen direct rond het plangebied gemaakt. Mocht onverhoopt schade ontstaan dan kan dat aangetoond worden doordat de staat van de woningen voor de bouw is vastgelegd. Kleurrijk Wonen zal onverhoopte schade door de bouw vergoeden.

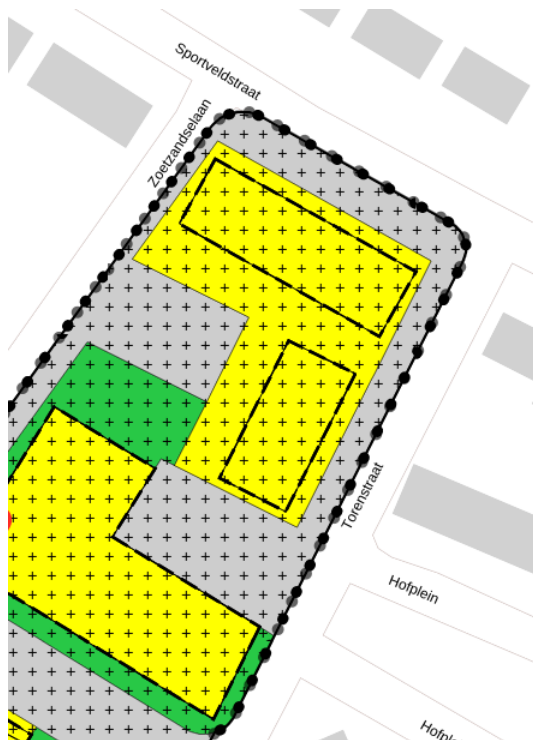
Groen en beplanting

Voor de inrichting van het groen zal nog een beplantingsplan worden opgesteld. In verband met klimaatverandering is het wenselijk dat voldoende schaduwgevende bomen in het plan worden opgenomen.

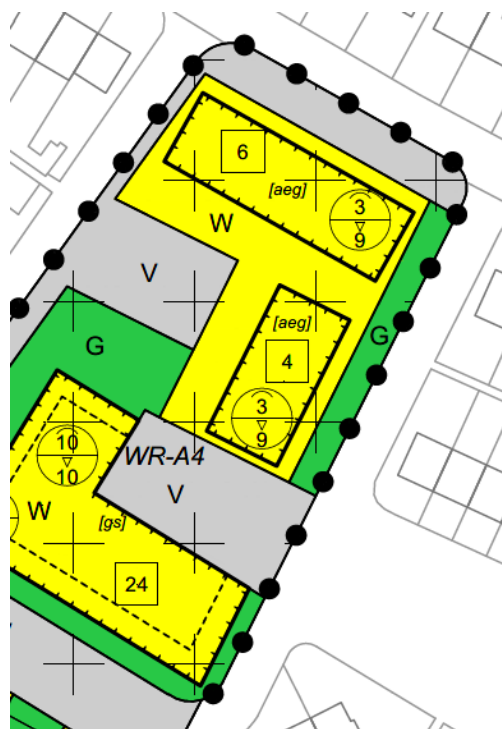
De oppervlakte openbaar groen in bestaande situatie bedraagt 560 m². In de nieuwe situatie wordt het oppervlak openbaar groen 1365 m². Het oppervlak groen neemt dus sterk toe. Wel gaat dit ten koste van het oppervlak privé tuinen. Dat neemt af maar in de huidige situatie zijn deze tuinen voor een groot deel verhard. Zie voor de verharding bijlage 4 en 5 bij de toelichting op het plan. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlakte enigszins afneemt.

De “Waardevolle Bomenlijst” is aangehouden en de huidige monumentale bomen blijven behouden.

Langs de Torenstraat is in het ontwerpbestemmingsplan een strook met een bestemming Verkeer opgenomen. In het inrichtingsplan is deze strook als Groen aangeduid. Op de verbeelding zal daarom hier de bestemming Groen worden opgenomen in overeenstemming met het inrichtingsplan.



Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan met groenstrook langs Torenstraat

Uitvoering

Dit bestemmingsplan geeft een kader voor de herontwikkeling van het plangebied. Na vaststelling van het plan worden nog architectonische ontwerpen uitgewerkt voor de woningen en het appartementengebouw. KleurrijkWonen zal de buurt informeren over het ontwerp. Dit gebeurt door middel van nieuwsbrieven waarin perspectieven van de woningen worden gepresenteerd en als daar aanleiding voor bestaat wordt een informatie avond georganiseerd.

Samenvattend

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

Verbeelding

- bouwhoogte rijwoningen ten zuiden van de Torenstraat: 8 m
- goothoogte appartementengebouw 7 meter aan de zijde van de Zoetzandselaan en Torenstraat, bouwhoogte 10 m
- bestemmingsvlak/bouwvlak westzijde appartementengebouw aanpassen aan inrichtingsschets ten gunste van bestemming groen
- bestemming Groen ipv Verkeer langs Torenstraat voor de rijwoningen (Torenstraat 17-23)

Toelichting

- Variant A appartementengebouw verwijderen (pag. 11)
- Op verschillende plaatsen in de toelichting is de toename van het aantal woningen verkeerd vermeld. Dit wordt aangepast, het gaat om:
 - 3.1 ladder duurzame verstedelijking: toename met 10 woningen
 - 3.4.2 woningprogramma 24 appartementen
 - 3.4.4 geldend bestemmingplan toename 10 woningen
 - 4.1.2 luchtkwaliteit toename van 10 woningen
 - 4.4 verkeer, toename aantal woningen is 10
- Presentatie informatieavond 25 mei 2022 als bijlage bij toelichting
- Toevoegen: Bijlage 4 bij toelichting verhard oppervlak bestaand
- Toevoegen: Bijlage 5 bij toelichting verhard oppervlak toekomst

Regels

- Geen aanpassingen.

3 Bijlage zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvangen 13 september 2022

Aan de gemeente Buren

Geachte heer/mevrouw,

Via deze mail wil ik reageren op het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan te Beusichem.

Ik vind het een goed idee om de 30 oude sociale huurwoningen die op bovenstaand adres staan te vervangen voor 40 nieuwe sociale huurwoningen (rijwoningen en appartementen). Hierdoor bespaar je ruimte (10 extra woningen) op dezelfde plaats. De nieuwe woningen worden energiezuinig en voldoen aan de eisen van deze tijd.

Het mooie van dit project is dat deze bouw niet ten koste gaat van een mooi stuk natuur. De gemeente zou vaker naar dit soort oplossingen moeten kijken. Bijvoorbeeld bedrijfspanden die niet meer gebruikt worden afbreken of renoveren /ombouwen naar appartementen. Kleinere woningen bouwen of meer woonlagen op elkaar. Graag geen hoge flats bouwen op het platte land, want het dorpse karakter moet niet verloren gaan. Toren hoge flats passen alleen de grote steden.

Daarnaast vind ik het belangrijk dat deze huurwoningen op de Zoetzandselaan aan de Nederlandse bevolking toegewezen worden. Wat een schande dat statushouders tegenwoordig voorrang krijgen op onze huizen. Dit geldt voor alle huizen/appartementen in de gemeente Buren (en in de rest van Nederland). Als Nederlander wordt je momenteel gediscrimineerd in je eigen land door dit soort ideeën van de politiek. Wie wil er nu statushouders als burens of in de wijk.

Wees eens harder en stuur deze gasten lekker terug naar hun eigen land!

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■

Beusichem, 14 oktober 2022

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem

Geachte gemeente,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem. Deze zienswijze [REDACTED] mondeling toegelicht aan uw ambtenaar Ruimtelijke Ontwikkeling de heer [REDACTED] op woensdag 12 oktober 2022 op het gemeentehuis in Buren.

Wij zijn in Beusichem komen wonen in het jaar 2004. We hebben toen voor onze woning gekozen vanwege het feit dat deze woning ons veel privacy, licht en ruimte bood, met daarnaast als bonus het uitzicht op de oude dorpskern van Beusichem.

In deze zienswijze leggen wij de nadruk op de impact die het ontwerp bestemmingsplan gaat hebben op ons woongenot aan de Zoetzandselaan 4 te Beusichem. Onze woning is gelegen op de hoek van de Zoetzandselaan met de Torenstraat. Afbeelding 1 geeft een duidelijk beeld van de situatie. De ingetekende gekleurde vlakken zijn de ons getoonde voorgenomen bouwplannen van Kleurrijk Wonen die direct gevolgen hebben voor ons aan de Zoetzandselaan 4.

Afbeelding 1: Geplande nieuwbouw rondom onze woning



Als de ontwerp bestemmingsplan doorgaat zoals gewenst, houdt dat in dat onze woning zowel aan de achterzijde als aan de zijkant wordt ingebouwd. Dat gaat gepaard met de volgende, inherente nadelige gevolgen:

Sterk verminderde privacy

- a.) [Met betrekking tot geplande nieuwbouw 1 \(zie afbeelding 1 en afbeeldingen onder punt 2.2 ontwerp bestemmingsplan\)](#). Aan de zijde van de Torenstraat betekent dit concreet dat er drie woonlagen met balkon (in- of uitpandig) komen die allemaal op ons erf gericht zijn direct en daarmee direct op ons erf kijken. Dat betekent dat wanneer wij in de tuin werken, de auto pakken of de kinderen thuiskomen/weggaan, wij bekeken worden door vele paren ogen van de huurders die vanaf hun balkon of vanuit hun appartement kunnen volgen wat wij doen. Dat geeft een zeer onvrij gevoel.

Huidig aanzicht onze woning



Ons erf aan de Torenstraatzijde



- b.) [Met betrekking geplande nieuwbouw 1 \(zie afbeelding 1 en afbeeldingen onder punt 2.2 ontwerp bestemmingsplan\)](#). Daarnaast zal er sprake zijn van inblik vanuit het appartementencomplex in onze achtertuin, keuken en op onze bovenverdieping.



Onze woning gezien van de hoek Torenstraat/Zoetzandselaan, daar waar precies de hoek van de 'L' komt van het L-vormige appartementencomplex

- c. Met betrekking tot geplande nieuwbouw 2 (zie afbeelding 1 en onder punt 2.2 ontwerp bestemmingsplan). Aan de achterkant van onze woning komen woningen met een veel hogere nok (tot 9 meter volgens het ontwerp bestemmingsplan), daar waar de nok nu 5,12 meter bedraagt. Wanneer er ramen of dakkapellen worden geplaatst op de nieuwe woningen achter onze woning, dan geeft dat direct zicht in onze achtertuin, woonkamer en slaapkamers op de eerste en tweede verdieping. Vanwege de korte afstand tot onze woning, is die inkijk met geen schutting te voorkomen. Die zou dan namelijk vele meters hoog moeten worden om de huidige privacy te borgen en zo'n hoge schutting is door de gemeente

niet toegestaan. Daarnaast zou zo'n hoge schutting ook een hoop uitzicht en daglicht wegnemen.



Onze achtertuin

Geluidsoverlast

- a.) Doordat er meer woningen komen, waarvan een groot deel dus direct gelegen in het appartementencomplex aan de zijkant van onze woning, zullen er meer directe bewoners/buren zijn. Dat geeft meer geluid en mogelijk overlast. Bovendien zijn de woningen groter dan de huidige woningen, dus per woning wonen er gemiddeld meer bewoners. Dat betekent ook meer geluid. Vooral als mensen 's avonds op hun balkon (aan de zijkant van onze woning) of in de achtertuin (aan de achterkant van deze woning) gaan zitten praten of muziek luisteren met de deur open.
- b.) Er worden hoogst waarschijnlijk warmtepompen geplaatst op het dak van de woningen aan de achterzijde van onze woning en mogelijk ook bovenop het appartementencomplex. Van warmtepompen is bekend dat zij veel geluid produceren. Ook al is het maar 30-45 dB, dit geeft constant geluid in de achtertuin en als we buiten zitten of slapen met het raam open is er dus constant geluid (dat er in de huidige situatie niet is). Daarnaast is mijn man iemand die veel last heeft van laag frequent geluid, dus wij zijn erg bezorgd dat hij zeer veel last zal ondervinden van het constante gebrom. Bij referentiewoningen verstrekt door Kleurrijk hebben wij het geluid duidelijk kunnen waarnemen.

Minder lichtinval

Door het plaatsen van nieuwe woningen met een aanzienlijk hogere nok (tot 9 meter volgens het ontwerp bestemmingsplan, ten opzichte van de huidige 5,12 meter) en een appartementencomplex (tot 10 meter hoog ten opzichte van de huidige 5,12 meter) krijgen wij substantieel minder daglicht binnen in onze woning. Het betekent dat wij vanuit onze woning aan de achterzijde nagenoeg geen hemel/lucht meer kunnen zien en dat er veel daglicht zal verdwijnen.



Huidig uitzicht achterzijde onze woning

Door het plaatsen van het appartementencomplex zal ook aan de zijkant van onze woning veel minder daglicht zijn. De hemel/lucht zal in ieder geval bijna niet meer zichtbaar zijn. In onze keuken verdwijnt ook een groot deel van de hemel en dus het daglicht.

*Huidig uitzicht zijkant van
onze woning (vanuit keuken)*



Verlies karakteristiek uitzicht op de dorpskern

Door het plaatsen van woningen met een zeer veel hogere nok aan de achterzijde van onze woning, verdwijnt het karakteristieke uitzicht vanuit onze woning op de dorpskern inclusief kerktoren van Beusichem. Dit is nou juist een 'unique sellingpoint' van onze woning en nou net waarom we deze woning zo leuk vonden. Je ziet elke dag dat je in een mooi oud dorp woont vanuit je woonkamer. Door in de toekomst aan te moeten kijken tegen een muur van nieuwbouw woningen aan twee kanten van onze woning, lijkt het net alsof we naar de stad verhuizen. Dit effect wordt versterkt door het feit dat de nieuwe woningen niet alleen zeer significant hoger worden, maar ook nog eens dichterbij onze woning komen te staan. De bestaande woningen staan nl. schuin op het perceel, en die worden bij de nieuwbouw recht getrokken. Met als gevolg dat de afstand tot onze woning kleiner wordt en er nog meer uitzicht verdwijnt.



Uitzicht vanuit de woonkamer op de dorpskern

Opmerkingen m.b.t. het appartementencomplex (punt 2.2 ontwerp bestemmingsplan)

1.) Varianten

Onder punt 2.2 van het ontwerp bestemmingsplan twee varianten van een appartementencomplex genoemd. Variant A met drie woonlagen en Variant B met drie woonlagen waarbij de bovenste woonlaag wordt afgeschuind. Daardoor komt de goothoogte lager te liggen. In diverse overleggen met Kleurrijk (zie het punt 'Inspraak' in deze zienswijze voor de data) hebben bewoners duidelijk laten weten dat Variant A wat hen en wat ons betreft geen optie is. Variant B is ook hoogbouw en ook niet gewenst, maar minder invasief en met een lagere goothoogte (7,5 meter). Variant A zou wat ons betreft dan ook niet meer als realistische optie in dit ontwerp bestemmingsplan moeten staan, omdat hier vanuit bewoners extra veel weerstand tegen is.

2.) Balkons

Het appartementencomplex krijgt volgens Kleurrijk wonen balkons of loggia's aan de Torenstraat zijde. In een eerdere fase werd gezegd dat dat niet het geval zou zijn, maar in ons meest recente gesprek in september jl. met Kleurrijk bleek van wel. Balkons aan de straatzijde naast onze woning geeft extra inbreuk op de privacy. Wij zouden daarom geen in- of uitpandige balkons wensen aan de Torenstraat zijde.

3.) Ligging

De geplande ligging van het appartementencomplex betreft een L-vormig appartementen complex met de L gelegen op de hoek van de Zoetzandselaan/Torenstraat. Deze L ligt vrij dicht langs de Torenstraat (straat zijde) en daardoor vlakbij onze woning. De positie van het appartementencomplex zou veel beter verder naar achteren geschoven kunnen worden (verder Zoetzandselaan in), met de parkeerplaatsen aan de kant van de Torenstraat en eventueel ook het geplande grasveld op de hoek van de Zoetzandselaan/Torenstraat. Dat zou makkelijk passen in het ontwerp en slechts een verschuiving betreffen.

4.) Hoogte

Kleurrijk geeft aan dat het appartementencomplex dezelfde hoogte zal hebben als de huidige woningen aan de Sportveldstraat. Echter, de woningen aan de Sportveldstraat zijn geen aparte drie-laagse woningen met verschillende bewoners en balkons. Een appartementencomplex van drie

woonlagen geeft echt een totaal ander beeld dan eengezinswoningen met een hoge kap en kan daarom niet als argument worden gebruikt dat vergelijkbaar is.

5.) Groen

De huidige bomen zouden blijven behouden. Met de komst van een appartementencomplex zou je in het ontwerp bestemmingsplan meer groen verwachten. Het genoemde grasveld geeft misschien een ruimtelijk effect, maar het verhult niet dat er een groot appartementencomplex komt te staan. Het zou mooier en beter zijn om te zorgen voor meer groen in de vorm van extra bomen en struiken.

Punt 3.4.4 ontwerp bestemmingsplan

Aantal woningen

Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met het huidige bestemmingsplan, dat zegt dat er geen extra woningen mogen worden gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan kent interne tegenstrijdigheden met betrekking tot het aantal extra te bouwen woningen. Zo wordt onder dit punt genoemd dat er 8 woningen bijkomen. Later in het plan wordt er gesproken over 9 of 10 woningen, maar onder punt 3.4.2 worden 6 woningen genoemd. Wat is nu echt de bedoeling?

Nok- en goothoogte

Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met het huidige bestemmingsplan, dat zegt dat nok- en goothoogte respectievelijk maximaal 7 meter en 3 meter hoog mogen zijn. Het ontwerp bestemmingsplan doet alsof de toegestane hoogten respectievelijk reeds 8 en 4 meter zijn. Het plan van Kleurrijk is om dit te verhogen tot respectievelijk 10 en 10 meter voor het appartementencomplex.

Verkeershinder

In het ontwerp bestemmingsplan wordt onder punt 4.4 aangegeven dat het verkeer niet noemenswaardig toeneemt. Deze aanname vinden wij onjuist.

De meeste bewoners van de huidige woningen bezitten één of geen auto. Gemiddeld komt dat volgens Kleurrijk wonen neer op gemiddeld 0,7 auto per woning. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gerekend met gemiddeld 1,5 auto per woning. Er wonen gemiddeld meer mensen in de woningen omdat (a) deze groter zijn en (b) er komen in totaal meer woningen (nl. 33%). Dat houdt in dat er meer dan een dubbele hoeveelheid verkeer zal zijn (meer dan een verdubbeling van het gemiddelde aantal auto's per woning en dus meer woningen in totaal).

Daarnaast heeft de Zoetzandselaan de laatste jaren al veel meer verkeer gekregen vanwege de bouw van de nieuwe wijken Hoogendijck 1 en 2 en al het verkeer dat door onze straat rijdt i.p.v. langs de Toon Beijnenstraat/Zoetzand (die doorgang is onbegrijpelijker wijze slechts toegankelijk voor fietsers).

Het huidige ontwerp bestemmingsplan zorgt voor nog meer verkeer door de Zoetzandselaan en is daardoor voor ons als bewoners erg onwenselijk. Afbeelding 2 geeft de situatie op de kaart weer (zie pagina 6).

De blauwe pijl zou een logischer, evenwichtiger en milieuvriendelijkere route naar (o.a.) gebied Hoogendijck zijn dan de (huidige) omweg via de rode pijlen. De Blauwe pijl is thans echter afgesloten voor doorgaand verkeer.

(forse) waardevermindering van onze woning. Deze te verwachten planschade zullen wij uiteraard laten beoordelen. Tevens zou er door de bouw schade kunnen ontstaan aan onze woning.

7

Gevolgen voor de toekomst

Wanneer er eenmaal hoogbouw staat aan de Zoetzandselaan cq. in de kern van Beusichem, is het in de toekomst te verwachten dat er op het terrein van 't Zoetzand (gelegen direct tegenover onze woning) mogelijk ook hoogbouw komt (precedentwerking). Dat zou betekenen dat wij aan een derde zijde van onze woning te maken zouden krijgen met een sterk verminderde privacy en verminderd woongenot. Dat willen wij graag zien te voorkomen, omdat wij dan nergens in onze vrijstaande woning meer privacy hebben. Aan de vierde zijde hebben wij immers al te maken met inkijk vanuit onze burens (voorheen de enige zijde met inkijk).

Inspraak

In punt 6.3 van het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de inspraak van de buurt en omwonenden. Deze weergave is erg beknopt en eenzijdig. Op 18 januari 2021 hebben wij als direct omwonenden onze zorgen uitgesproken bij Kleurrijk wonen en verzocht om een gesprek. Uiteindelijk hebben er gesprekken met Kleurrijk plaatsgevonden op 11 februari 2021 (digitaal i.v.m. corona), 15 november 2021 (geannuleerd i.v.m. corona), 12 juli 2022 (aan de Zoetzandselaan 4) en 27 september 2022 (aan de Zoetzandselaan 4). Hoewel Kleurrijk bereid lijkt tot het doen van een aantal concessies ten aanzien van de woningen direct gelegen achter onze woningen, blijft de hele situatie voor ons als bewoners een verslechtering van ons woonplezier en woongenot. De gesprekken daarover zijn nog gaande. Daarnaast blijft voor ons als bewoners van de Zoetzandselaan 4 het probleem bestaan door het plaatsen van het appartementencomplex aan de zijkant van onze woning (Torenstraat). Kleurrijk heeft voorts nog tijdens de gesprekken aangegeven niet bereid te zijn tot concessies ten aanzien van die plannen.

Onze zienswijze op uw Omgevingsvisie hebben wij als groep bewoners eerder aan u kenbaar gemaakt op 19 maart 2021 (via wethouder Van den Hurk en het college van B&W) en op 28 november 2021 (persoonlijk digitaal ingediend en schriftelijk afgeleverd op het gemeentehuis). Ook stuurden wij de gemeente reeds een email met specifieke vragen over onze woning aan de Zoetzandselaan 4 m.b.t. aan de voorgenomen bouw door Kleurrijk die ons verontrustten (gedateerd op 5 en 7 november 2011). Hierop hebben wij nooit een gedetailleerde, inhoudelijke reactie van de gemeente mogen ontvangen. Ook via Beusichem Leeft hebben wij onze zienswijze toegelicht op 30 november 2011.

Mondeling hebben wij op 25 mei 2021 wethouder van den Hurk aangesproken op de verkeerssituatie (zie hierboven onder het punt verkeer). Onbegrijpelijker wijze verwees hij hiervoor naar Kleurrijk, terwijl verkeer toch echt een aangelegenheid is van de gemeente.

Algemeen: Onze zienswijze ten aanzien van de hoogbouw in het ontwerp bestemmingsplan

Hierboven hebben wij vooral onze zorgen geuit vanuit het perspectief van onze eigen woning aan de Zoetzandselaan 4. Maar los daarvan hebben wij dus ook in zijn algemeen moeite met het plaatsen van hoogbouw in de kern van Beusichem. Zoals ook eerder aangegeven en hierboven genoemd onder het punt Inspraak.

Samengevat is onze zienswijze met betrekking tot hoogbouw in Beusichem als volgt.

Wij zijn ernstig bezorgd ten aanzien van hoogbouw c.q. extra woningbouw in dit gebied rondom de oude dorpskern van Beusichem. Dat gaat wat ons en heel veel andere inwoners betreft ten koste van

het dorpse karakter. Dat is niet alleen schadelijk voor de omwonenden, maar raakt het aangezicht van het centrum van het dorp en gaat daarmee alle dorpsbewoners (en bezoekers) aan. In het Woningprogramma 2020-2030 staat dat het behoud van dorpse kwaliteiten juist een pijler is van de gemeente Buren. Maar de eerder gepresenteerde Omgevingsvisie en dit ontwerp bestemmingsplan Zoetandselaan Beusichem staan hier haaks op. Er zijn ons inziens voldoende alternatieven te bedenken die toch kunnen voorzien in de woonbehoefte, maar geen afbreuk doen aan de dorpskern en het dorpse karakter van Beusichem. Bijvoorbeeld door te kijken naar alternatieve locaties voor nieuwbouw op plekken aan de rand van Beusichem gelegen of bijvoorbeeld aan de Beijerdstraat, waar veel lelijke oude loodsen staan die prima vervangen zouden kunnen worden door nieuwbouw. Dat zou Beusichem bij het binnenrijden een veel mooier aanzicht geven en daarnaast verder geen gevolgen hebben voor direct omwonenden (zoals dat nu wel het geval is aan onder andere de Zoetzandselaan).

Tot slot

Wij vragen de gemeente onze zienswijze te harte te nemen door niet akkoord te gaan met het ingediende ontwerp bestemmingsplan Zoetzandselaan en een andere locatie aan te wijzen voor eventuele hoogbouw. Als de gemeente toch zou besluiten in te stemmen met het huidige ontwerp bestemmingsplan met een appartementencomplex aan de Zoetzandselaan, dan verzoeken wij de gemeente in ieder geval om Variant A van het appartementencomplex (met drie woonlagen zonder schuine bovenlaag) af te wijzen. Daarnaast verzoeken wij de gemeente om Kleurrijk wonen te benaderen om de geplande locatie van het appartementencomplex in het bouwgebied aan te passen (te verplaatsen verder van de Torenstraatzijde af, dus verder de Zoetzandselaan in c.q. verder van de hoek Zoetzandselaan/Torenstraat af).

Wij zijn momenteel nog in gesprek met Kleurrijk wonen over mogelijke aanpassingen in het ontwerp van de geplande zes woningen direct achter onze woning om de impact daarvan iets te beperken. De gesprekken zijn constructief en lijken vruchtbaar, maar zullen in feite enkel leiden tot minder verslechtering van ons woongenot.

Hoogachtend,


Bewoners Zoetzandselaan 4, Beusichem

Zienswijze 3, 4, 5

Gemeenteraad Buren
Postbus 23
4020BA Maurik

Beusichem, 18-10-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem.

Geachte Dames en Heren van de Raad,

In het ontwerp van dit bestemmingsplan worden 2 varianten voor de nieuwbouw van het appartementencomplex genoemd. Ik wil met name bezwaar aantekenen tegen de zg. variant A waarbij een gebouw wordt neergezet met 3 verdiepingen met een plat dak en een goothoogte tot wel 10 meter.

Zoals op de inspraakavond van 25 mei al zeer duidelijk naar voren kwam was geen van de aanwezigen voorstander van deze variant en dat is ook duidelijk gemaakt aan de Vertegenwoordigers van de Gemeente, Kleurrijk wonen en de plannen makers.

Het is dan ook teleurstellend dat deze variant nog in dit document is opgenomen. Ik hoop en vertrouw er voorshands op dat u gebruik maakt van uw bevoegdheden om deze variant af te wijzen.

Immers deze uitvoering past in het geheel niet bij de karakteristieke kern van ons dorp.

Ik ben overigens groot voorstander van het uitbreiden van het woningbestand in Beusichem en met name voor starters en lagere inkomens en onderschrijf dus dit op deze plek wordt gerealiseerd maar met inachtneming van gevoelens van de omwonenden.

Aansluitend op algemeen gedeelde opvatting die naar voren kwam tijdens inspraakavond kiest U voor een variant met een maximale goothoogte van 6 meter.

Ook verdient het aanbeveling om de omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling van de definitieve plannen.

Hoogachtend

A black rectangular redaction box covering the signature of the official.

Zienswijze 6

Aan: de Gemeenteraad van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik
gemeente@buren.nl

Beusichem, 18-10-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem,
NL.IMRO.0214.BEUZoetzandselaan-BON1

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 7 september, nummer 401066, las ik over het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem lees ik dat er, als één van de twee varianten, nog steeds sprake is van een appartementengebouw met een plat dak met een maximale goothoogte 10 m (variant A).

Op de inspraakavond van 25 mei 2022 bij de posterpresentaties vond geen van de aanwezigen variant A (gebouw met plat dak) acceptabel en dit is toen duidelijk gecommuniceerd naar de plannenmakers, Kleurrijk Wonen en de aanwezigen namens de gemeente.

Het verbaast mij dan ook dat deze variant met plat dak nog steeds opgenomen is in het plan.

De reden dat de aanwezigen, waaronder ikzelf, variant A (gebouw met plat dak) niet acceptabel vonden, was dat een gebouw van drie verdiepingen met een plat dak niet past bij de karakteristieke dorpskern van Beusichem en de omliggende bebouwing.

De maximale goothoogte van het appartementengebouw moet naar mijn mening en in overeenstemming met hetgeen op 25 mei 2022 besproken is, niet 10 m, maar 6 m zijn.

In het plan staat: 'Voor het initiatief wordt ook een beeldkwaliteitskader opgesteld. Het kwaliteitskader geldt straks als aanvullend welstandsbeleid'.

Wat dit precies betekent weet ik niet, maar als omwonenden willen wij graag betrokken worden bij de uiteindelijke bouwplannen die het beeld van het appartementengebouw gaan bepalen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

identonkelaar@hetnet.nl

Zienswijze 7

Ter attentie van:

College van B&W Gemeente Buren
p/a: De Wetering 1
4021 WZ Maurik

Via e-mail gestuurd aan: gemeente@buren.nl

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem

Beusichem, 18 oktober 2022

Geacht College van B&W,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen ten aanzien van het Ontwerp Bestemmingsplan mbt de Zoetzandselaan in Beusichem zoals aangekondigd in Gemeenteblad jaargang 22, nummer 401066 en gepubliceerd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0214.BEUZoetzandselaan-BON1>.

Wij zijn in 2013 in Beusichem komen wonen aan de [REDACTED] een bijzonder historisch pand waar we met veel plezier met ons gezin wonen. In 2021 vernamen we van de nieuwbouwplannen en hebben we als buurt contact gezocht met betreffende woningbouwcoöperatie Kleurrijk Wonen. Onze waardering voor de tijd die Kleurrijk vervolgens heeft genomen om gesprekken met de omgeving te voeren. Echter, helaas heeft dat tot op heden nog niet tot het voor ons gewenste resultaat geleid. Namens ons als direct omwonenden aan de kruising Oranjestraat/Zoetzandselaan in Beusichem willen we u daarom onze bezorgdheid kenbaar te maken ten aanzien van dit Ontwerp Bestemmingsplan.

Onderstaande figuur geeft de positie van ons huis weer ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw uit het Ontwerp Bestemmingsplan. Zoals te zien op onderstaande kaart, zijn beide ontwikkelingen in onze directe omgeving gelegen. In de huidige situatie betreft het een rustige omgeving met een landelijk karakter, een van de hoofdredenen waarvoor we destijds in Beusichem zijn komen wonen. De beoogde ontwikkeling zal afbreuk doen aan het typische landelijke karakter van deze buurt en ons dorp.



Onderstaand een puntsgewijze toelichting op onze zienswijze:

1. Geplande nieuwbouw tot 9m nokhoogte direct grenzend aan onze tuin

Een kernonderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van 6 nieuwbouwwoningen aan de Torenstraat met een nokhoogte tot 9 meter. Deze zouden dan in de plaats komen van de huidige woningen, met een huidige nokhoogte van c. 5 meter. Deze woningen grenzen direct aan de zijkant aan onze tuin. We maken ons zorgen over privacy-schennende inkijk in onze tuin en uitzichtbelemmering door de realisatie van de veel hogere nieuwbouw, tot 9 meter in plaats van de huidige 5 meter en vragen u het plan aan te passen naar maximaal 6 meter.

2. Geluidsoverlast (door warmtepompen)

Naar wij hebben begrepen is het voornemen om warmtepompen te plaatsen op het dak van de nieuwbouw woningen. Van warmtepompen is bekend dat zij veel geluid produceren. Zes maal 30-50 dB geeft dag en nacht geluid vanuit meerdere woningen die slechts op enkele meters aan onze tuin grenzen, waardoor de nu zo gewaardeerde stilte 's avonds verleden tijd zal zijn. We vragen u voor een andere oplossing te kiezen, waar de omgeving geen overlast van zal ondervinden

3. Hoogbouw in kern van Beusichem gaat ten koste van dorpse karakter en belemmert woonplezier direct omwonenden

Een kernonderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex van 3 verdiepingen met in totaal 24 appartementen met maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit betekent dat in de kern van Beusichem een appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Naar onze overtuiging is een gebouw van dergelijke afmetingen in de kern van Beusichem onwenselijk en zou dit ten kosten gaan van het dorpse karakter van Beusichem.

Bovendien zou dit sterk afbreuk doen aan het woonplezier van een aantal direct omwonenden: privacy-schennende inkijk in tuinen, uitzichtbelemmering, belemmering van zoninval. In het Ontwerp Bestemmingsplan is een zin opgenomen die stelt dat

“appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer”. Een geruststellende formulering, die overigens niet

2

verder is uitgewerkt met voorbeelden of nader is onderbouwd. Er zijn helaas ook voorbeelden te bedenken waar de realisatie in het verleden van appartementen in dorpse kernen juist niet goed heeft uitgepakt en het dorpse karakter aldaar blijvend heeft aangetast. We vragen u de bouw van een drie-laags appartementen complex niet mogelijk te maken in een nieuw BP. Dergelijke bouw past niet in het centrum van een klein en mooi dorp als Beusichem. Laten we gezamenlijk zoeken naar een passende invulling.

4. Verkeershinder

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld "de verkeersaantrekkende werking van het plangebied neemt (...) niet noemenswaardig toe." Wij herkennen ons niet in deze stellingname en menen dat de verkeersaantrekkende werking juist nog verder toeneemt ten opzichte van de huidige situatie die in de afgelopen jaren al sterk verslechterd is.

De meeste bewoners van de huidige woningen bezitten één of geen auto. Gemiddeld komt dat volgens Kleurrijk wonen neer op gemiddeld 0,7 auto per woning. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gerekend met gemiddeld 1,5 auto per woning. Dat houdt in dat er meer dan een dubbele hoeveelheid verkeer zal zijn.

Daarnaast heeft de Zoetzandselaan de laatste jaren al veel meer dagelijks verkeer te verwerken gekregen vanwege de bouw van de nieuwe wijk Hooghendijck.. Al het verkeer naar deze nieuwe wijk wordt via een onlogische omweg direct door onze straat en langs ons huis geleid i.p.v. bijvoorbeeld ook langs de Toon Beijnenstraat, welke doorgang onbegrijpelijker wijze slechts toegankelijk gemaakt is voor fietsers.

Het huidige ontwerp bestemmingsplan zorgt voor nog meer verkeer door de Zoetzandselaan en is daardoor voor ons als bewoners erg onwenselijk.

Onderstaande figuur geeft een toelichting op de situatie. De huidige routing verloopt via de rode pijlen. De route via de blauwe pijl zou een logischer en evenwichtiger route naar (o.a.) gebied Hoogendijck zijn dan de (huidige) omweg via de rode pijlen. De route via de blauwe pijl is thans echter afgesloten voor doorgaand verkeer en alleen toegankelijk voor fietsers.

een win-win situatie kunnen opleveren: volop mogelijkheden appartementencomplex(en) te realiseren met ruime parkeergelegenheden en tegelijkertijd een fraaiere entree tot het dorp. In het kader van de lange-termijn ontwikkeling van het dorp en het verder structureel versterken van de aantrekkelijkheid van het dorp Beusichem zou dit het toch zeker waard zijn om de mogelijkheden hiervoor nader te onderzoeken.

Dat zou naar onze mening in ieder geval een veel beter alternatief zijn dan om een appartementencomplex te willen realiseren midden in de dorpse kern. Dit draagt niet bij aan de structurele verbetering van de aantrekkelijkheid van Beusichem.

6. Insppraak

In het Ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de inspraak van de buurt en wordt gesteld: "Op basis van de informatie-avond en reacties uit de buurt is het algemene beeld dat omwonenden positief tegen de ontwikkelingen binnen het plangebied aankijken." Deze weergave eenzijdig en geeft wat ons betreft een onjuist en onvolledig beeld van de situatie. Op 18 januari 2021 hebben wij als direct omwonenden onze zorgen uitgesproken bij Kleurrijk wonen en verzocht om een gesprek. Uiteindelijk hebben er gesprekken met Kleurrijk plaatsgevonden op 11 februari 2021 (digitaal i.v.m. corona), 15 november 2021 (geannuleerd i.v.m. corona), 12 juli 2022 (aan de Zoetzandselaan 4) en 27 september 2022 (aan de Zoetzandselaan 4). We waarderen de constructieve houding van Kleurrijk in de gesprekken en de bereidheid tot het doen van een aantal concessies ten aanzien van de woningen direct grenzend aan de tuin van onze woningen. De gesprekken hierover zijn nog gaande. Maar al met al blijft de hele situatie voor ons als bewoners een verslechtering van ons woonplezier en woongenot. Kleurrijk heeft vooralsnog tijdens de gesprekken aangegeven niet bereid te zijn tot concessies ten aanzien van de plannen ten aanzien van het voorgenomen appartementencomplex.

Onze zorgen hebben wij eerder aan u kenbaar gemaakt op 19 maart 2021 (via wethouder Van den Hurk en het college van B&W). Hierop hebben wij helaas geen inhoudelijke reactie van de gemeente mogen ontvangen.

Wij verzoeken de gemeente onze zienswijze te harte te nemen door niet akkoord te gaan met het ingediende ontwerp bestemmingsplan Zoetzandselaan. Voor structurele uitbreiding van het woningaanbod en realisatie van hoogbouw is deze locatie niet geschikt en zouden andere locaties aan de rand van het dorp meer voor de hand liggen. Nieuwbouw van de huidige gedateerde woningen aan de Zoetzandselaan/Torenstraat zou naar onze mening ook mogelijk moeten zijn zonder realisatie van een appartementencomplex en zonder dat de nokhoogte van de nieuw te realiseren woningen significant hoger wordt dan hetgeen momenteel is toegestaan in het huidige bestemmingsplan.

Vanzelfsprekend gaan wij graag met u in gesprek om nadere toelichting te geven.

Ook gaan wij graag nader met de gemeente en Kleurrijk Wonen nader in overleg om alternatieven te onderzoeken en te komen tot een oplossing die positief is voor alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Zienswijze 8

Aan: de Gemeenteraad van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA Maurik
gemeente@buren.nl

Beusichem, 17-10-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem,
NL.IMRO.0214.BEUZoetzandselaan-BON1

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 7 september, nummer 401066, lazen wij over het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem lezen we dat er, als één van de twee varianten, nog steeds sprake is van een appartementengebouw met een plat dak met een maximale goothoogte 10 m (variant A).

Op de inspraakavond van 25 mei 2022 bij de posterpresentaties vond geen van de aanwezigen variant A (gebouw met plat dak) acceptabel en dit is toen duidelijk gecommuniceerd naar de plannenmakers, Kleurrijk Wonen en de aanwezigen namens de gemeente.

Het verbaast ons dan ook dat deze variant met plat dak nog steeds opgenomen is in het plan.

De reden dat de aanwezigen variant A (gebouw met plat dak) niet acceptabel vonden, was dat een gebouw van drie verdiepingen met een plat dak niet past bij de karakteristieke dorpskern van Beusichem en de omliggende bebouwing. Zelf hebben we een Rijksmonument. Naar vermogen proberen we het cultuurhistorische karakter van ons huis te bewaren. Voor onszelf en voor de gemeenschap Beusichem.

De maximale goothoogte van het appartementengebouw moet naar onze mening en in overeenstemming met hetgeen op 25 mei 2022 besproken is, niet 10 m, maar 6 m zijn.

In het plan staat: 'Voor het initiatief wordt ook een beeldkwaliteitskader opgesteld. Het kwaliteitskader geldt straks als aanvullend welstandsbeleid'.

Wat dit precies betekent weten we niet, maar als omwonenden willen wij graag betrokken worden bij de uiteindelijke bouwplannen die het beeld van het appartementengebouw gaan bepalen.

Hoogachtend,



Zienswijze 9

Ter attentie van:

College van B&W Gemeente Buren p/a: De Wetering 1

4021 WZ Maurik

Via e-mail gestuurd aan: gemeente@buren.nl

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem

Beusichem, 18 oktober 2022

Geachte heer/mevrouw van de gemeente Buren,

Hierbij dienen wij graag onze zienswijze in omtrent het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem zoals aangekondigd in Gemeenteblad jaargang 22, nummer 401066 en gepubliceerd op:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0214.BEUZoetzandselaan-BON1>.

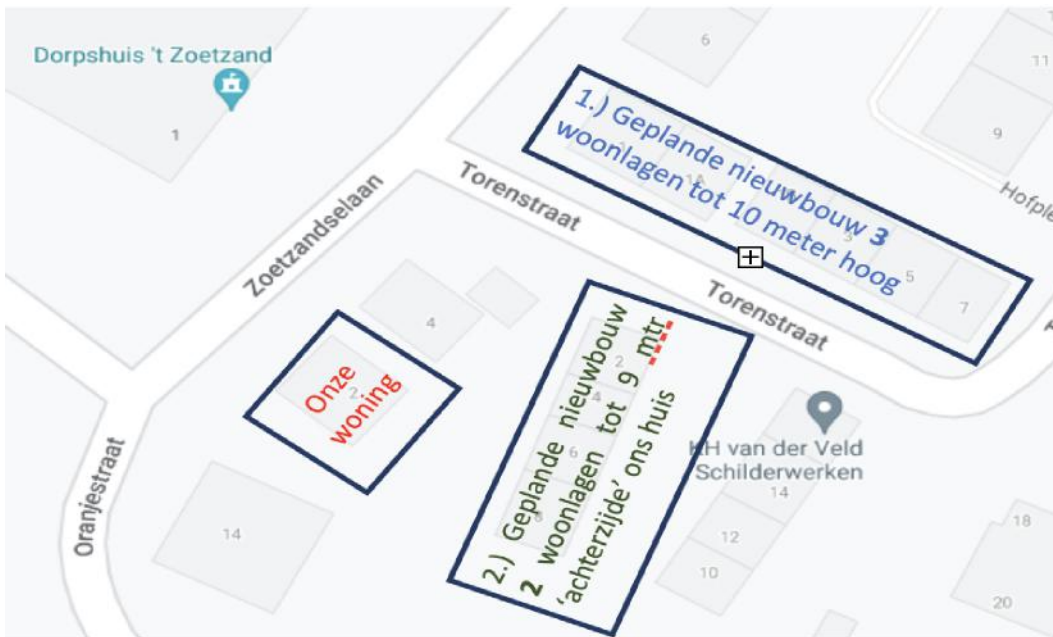
Op 6 januari 2021 kregen wij ([REDACTED]) de sleutel van ons huis aan de [REDACTED]. Voorheen woonden wij in Utrecht, maar waren op een gegeven moment toe aan de rust en ruimte van een dorp. We kwamen uit in Beusichem en waren erg blij dat we dit gevonden hadden. Een sfeervol dorp met een mooie oude kern en een typische dorpsse uitstraling. Onze woning ligt dicht tegen de oude kern aan, waar we een mooi uitzicht op hebben.

Helaas kregen wij op de dag van de sleuteloverdracht te horen van de voorgenomen bouwplannen van Kleurrijk Wonen. Dit slechte nieuws kwam rauw op ons dak. Veel van de initiële voordelen van ons nieuwe huis vielen direct weer af.

Met de aanstaande nieuwbouw leveren wij veel in wat betreft privacy, lichtinval, (geluids)overlast en dorpsgevoel. Ook maken wij ons zorgen over de waarde van de woning en de toekomst van het dorp. Hieronder zullen wij per onderwerp toelichten hoe deze factoren een negatief effect gaan hebben op ons woonplezier.

De geplande nieuwbouw

In onderstaande afbeelding is de geplande nieuwbouw afgebeeld. Kleurrijk Wonen is voornemens een 3-laags appartementencomplex van 10 meter hoog aan de Torenstraat te bouwen. Tevens willen zij de aan de achterzijde van ons huis woningen bouwen met een nokhoogte tot 9 meter hoog. Deze plannen zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan, waarin dit soort hoogbouw niet is toegestaan.



Vermindering privacy

Aan de achterkant van ons huis komen woningen met een hogere nok (nu 5,12 meter, dan tot 9 meter). Dit betekent dat wij sterk moeten inleveren op privacy en het vrije uitzicht op de hemel. Ook de lichtinval zal aanzienlijk minder zijn. Wanneer er tevens ramen (of dakkapellen) op die daken geplaatst worden, geeft dat direct inkijk op onze tuin, keuken, woonkamer, slaapkamer en studeerkamer. Dit zijn 4 van de 7 kamers van onze woning. Bij het wakker worden, het koken, het ontspannen in de woonkamer of in de tuin, zullen wij dus constant rekening moeten houden met het feit dat er mensen naar binnen kunnen kijken.

De nieuwe woningen komen in de nieuwe situatie ook dichterbij ons huis te staan. Hiermee is een van de grote pluspunten privacy, waar wij deze woning op hadden uitgezocht, verdwenen.

Dit verlies van privacy valt onmogelijk op te lossen met een hogere schutting. Dit is vanuit de gemeente niet toegestaan, het ontnemt ons het mooie uitzicht en neemt bovendien het daglicht weg.

Huidig uitzicht keuken en woonkamer:



Huidig uitzicht slaapkamer en studeerkamer:



Minder uitzicht en lichtinval

Vanuit onze keuken kijk je op de kerktoeren en de hemel uit. De bouwplannen gaan ons huidige uitzicht aanzienlijk verstoren. Zoals eerder genoemd komt dit doordat de woningen dichterbij geplaatst gaan worden en tevens hoger worden. Dit heeft ook gevolgen voor de lichtinval. Er zal voor ons veel daglicht / hemel verloren gaan.

Geluidsoverlast

Wij maken ons zorgen over de toename van het geluidsoverlast. Er worden meer woningen gebouwd dan er nu in de huidige situatie staan. Ook zijn de woningen groter dan de huidige woningen. Dit betekent dat er per woning gemiddeld meer mensen komen te wonen, wat meer geluid en overlast met zich zal meebrengen.

Hoogstwaarschijnlijk zullen er warmtepompen geplaatst worden op de daken aan de achterzijde van de woningen (aan onze kant). Warmtepompen produceren redelijk veel geluid, zo'n 30-45 dB. Dit lijkt laag, maar dit constante geluid is te vergeleken met de wind die constant waait. Het zal daarom nooit meer windstil zijn bij ons in de tuin of wanneer je met het raam open slaapt. De stilte en rust van een dorp worden hiermee ook teniet gedaan.

Verkeersoverlast

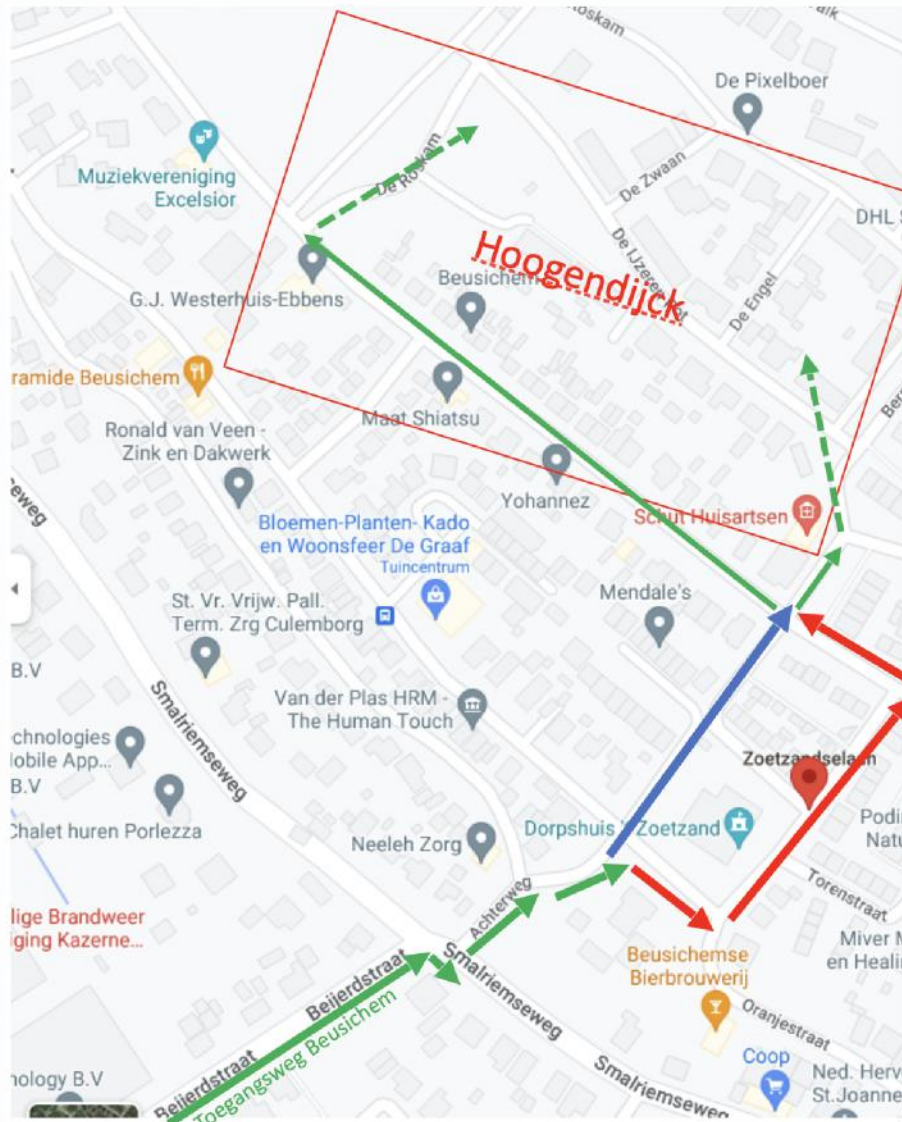
In het ontwerp bestemmingsplan staat onder 4.4 aangegeven dat het verkeer niet noemenswaardig toeneemt. Deze aanname is naar onze mening onjuist. Onze straat, de Zoetzandselaan, is de route van en naar het centrum toe. Er komt dagelijks ontzettend veel verkeer door onze straat. Dit is o.a. het gevolg van een paaltje dat geplaatst is bij de Toon Beynenstraat / Nieuwstraat, waardoor die (meer logische) route enkel nog toegankelijk is voor fietsers. Ook de bewoners van de nieuwe wijken Hoogendijck 1 en 2 vinden hun weg uit het dorp door onze straat.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een gemiddelde van 1,5 auto per woning. Zoals aangegeven hierboven stijgt het aantal bewoners en het aantal woningen. Dit betekent dat het verkeer in onze straat alleen maar zal toenemen.



Paaltjes bij de Toon Beynenstraat / Nieuwstraat

Hieronder staat de huidige verkeerssituatie weergegeven. De rode pijlen geven de huidige situatie aan, blauw zou naar ons inzicht een meer evenwichtige verkeerssituatie creëren.



Verkeerssituatie rondom Zoetzandselaan

Waardevermindering woning

Dit ontwerpbestemmingsplan gaat, zoals hierboven geschetst, grote gevolgen hebben voor ons woonplezier en privacy. Het heeft naar verwachting ook een waardedaling van onze woning tot gevolg. Los van het feit dat er ook bouwschade kan ontstaan. Wij willen daarom te zijner tijd planschade gaan laten onderzoeken.

Dorpse karakter verdwijnt

Beusichem is een pittoresk dorp vol karakter. De karakteristieke uitstraling wordt bepaald door de oude dorpskern met de kerk en monumentale panden. Dankzij de afwezigheid van hoogbouw en de ruimtelijk opzet van de woningen, ervaren wij een vrij gevoel. Het voelt gemoedelijk en knus, juist doordat er hier weinig (moderne) hoge gebouwen zijn.

De huidige plannen van Kleurrijk Wonen rijmen totaal niet met het Woningprogramma 2020-2030. Hierin staat dat het behoud van dorpse kwaliteiten juist een pijler is van de gemeente Buren. Maar de eerder gepresenteerde Omgevingsvisie en dit ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem staan hier haaks op. Met het plan om een drielaags appartementencomplex in de kern van het oude dorp te bouwen, verliest Beusichem haar karakter. Dit soort dorpjes zijn uniek. De huidige bewoners hebben voor een dorp als Beusichem gekozen, juist voor de uitstraling. Wanneer er hoogbouw komt, zal dit unieke karakter verdwijnen. Dit is iets wat niet meer terug te draaien is en daarbij maakt het de weg vrij voor soortgelijke nieuwbouw dan wel hoogbouw (zoals 't Zoetzand).

Toekomstperspectief

Wij maken ons ook zorgen over de toekomst van 't Zoetzand, het dorpshuis tegenover onze woning. Wanneer er eenmaal hoogbouw staat aan de Zoetzandselaan is in onze optiek 'het hek van de dam'. Het valt te verwachten dan ter zijne tijd 't Zoetzand ook verandert in hoogbouw, waardoor wij onze privacy ook aan de voorkant van ons huis verliezen.

Alternatieve oplossingen

Wij snappen dat de huidige woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en dat de huidige krapte in de woningmarkt om meer woningen vraagt. Wij maken ons wel zorgen over wat er voor terugkomt in de plaats. Naar onze mening ligt de oplossing niet in hoogbouw in de dorpskern, maar op geschikte plekken meer richting de rand van Beusichem. De huidige leegstaande loodsen aan de Beijerdstraat bieden hierin mogelijkheden. Het terrein waarop de loodsen staan heeft de ruimte voor veel woningen, meer dan wat er nu gepland staat voor de Torenstraat/Zoetzandselaan. Een bijkomend voordeel is dat de regio rondom de Beijerdstraat een opknappbeurt krijgt, waardoor de uitstraling van ons dorp ook verbetert.

Slot

Concluderend maken wij ons zorgen over zowel ons eigen woonplezier als over de toekomst van Beusichem.

Wij hopen daarom dat u onze zienswijze ter harte neemt door niet akkoord te gaan met het ingediende ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan. Ook hopen wij dat de gemeente op zoek wil gaan naar een beter alternatief om meer woningen te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het woonplezier van de huidige bewoners en de prachtige dorpskern die Beusichem nu heeft.

Met vriendelijke groeten,



Zienswijze 10

Ter attentie van:

College van B&W Gemeente Buren

p/a: De Wetering 1

4021 WZ Maurik

Via e-mail gestuurd aan: gemeente@buren.nl

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem

Beusichem, 18 oktober 2022

Geacht College van B&W,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen ten aanzien van het Ontwerp

Bestemmingsplan mbt de Zoetzandselaan in Beusichem zoals aangekondigd in

Gemeentebld jaargang 22, nummer 401066 en gepubliceerd op

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0214.BEUZoetzand> selaan-BON1.

Wij wonen op [REDACTED] en hebben dus te maken met de laagbouw (aangrenzend gelegen) als de evt hoogbouw (ook aangrenzend gelegen) van het nieuwe plan

Wij willen daarom onze bezorgdheid aan u kenbaar te maken ten aanzien van dit ontwerp Bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem lezen wij dat er, als één van de twee varianten, nog steeds sprake is van een appartementengebouw met een plat dak met een maximale goothoogte 10 m (variant A).

Op de inspraakavond van 25 mei 2022 bij de posterpresentaties was het duidelijk dat geen van de aanwezigen variant A (gebouw met plat dak) acceptabel vond. Dit is toen duidelijk gecommuniceerd naar de plannenmakers, Kleurrijk Wonen en de aanwezigen namens de gemeente.

Het verbaast ons dan ook dat deze variant met plat dak nog steeds opgenomen is in het plan.

De reden dat de aanwezigen, waaronder wij, variant A (gebouw met plat dak) niet acceptabel vonden, was dat een gebouw van drie verdiepingen met een plat dak niet past bij de karakteristieke dorpskern van Beusichem en de omliggende bebouwing.

Nog punten toegelicht op onze zienswijze:

1. Geplande nieuwbouw tot 9m nokhoogte direct grenzend aan onze tuin. Een kernonderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van 6 nieuwbouwwoningen aan de Torenstraat met een nokhoogte tot 9 meter. Deze zouden dan in de plaats komen van de huidige woningen, met een huidige nokhoogte van c. 5 meter. Deze woningen grenzen direct aan de zijkant aan onze tuin. We maken ons zorgen over privacy-schennende inkijk in onze tuin en uitzichtbelemmering door de realisatie van de veel hogere nieuwbouw, tot 9 meter in plaats van de huidige 5 meter en vragen u het plan aan te passen naar maximaal 6 meter.

2. Geluidsoverlast (door warmtepompen)

Naar wij hebben begrepen is het voornemen om warmtepompen te plaatsen op het dak van de nieuwbouw woningen. Van warmtepompen is bekend dat zij veel geluid produceren. Zes maal 30-50 dB geeft dag en nacht geluid vanuit meerdere woningen die slechts op enkele meters aan onze tuin grenzen, waardoor de nu zo gewaardeerde stilte s, avonds verleden tijd zal zijn. We vragen u voor een andere oplossing te kiezen, waar de omgeving geen overlast van zal ondervinden

3. Hoogbouw in kern van Beusichem

Dit gaat ten koste van dorpse karakter en belemmert woonplezier direct omwonenden. Een kernonderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex van 3 verdiepingen met in totaal 24 appartementen met maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit betekent dat in de kern van Beusichem een appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Naar onze overtuiging is een gebouw van dergelijke afmetingen in de kern van Beusichem onwenselijk en zou dit ten kosten gaan van het dorpse karakter van Beusichem. Bovendien zou dit sterk afbreuk doen aan het woonplezier van een aantal direct omwonenden waaronder wijzelf met ons aangrenzende perceel : privacy-schennende inkijk in tuinen, uitzichtbelemmering, belemmering van zoninval. We vragen u de bouw van een drie-laags appartementen complex niet mogelijk te maken in een nieuw BP. Dergelijke bouw past niet in het centrum van een klein en mooi dorp als Beusichem. En persoonlijk zien wij er erg tegenop om tegen

een massaal gebouw recht voor onze deur aan te moeten gaan kijken. Waar wij nu nog een vrij uitzicht hebben het dorp in.

4. Verkeershinder en parkeren.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld “de verkeer aantrekkende werking van het plangebied neemt (...) niet noemenswaardig toe.” Wij verwachten echter wel meer drukte en parkeer problemen in onze straat(torenstraat) De meeste bewoners van de huidige woningen bezitten één of geen auto. Gemiddeld komt dat volgens Kleurrijk wonen neer op gemiddeld 0,7 auto per woning. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gerekend met gemiddeld 1,5 auto per woning. Dat houdt in dat er meer dan een dubbele hoeveelheid verkeer en parkerende auto's zal zijn.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Zienswijze 11

Beusichem, 19 oktober 2022

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Zoetzandselaan, Beusichem

Geachte heer, mevrouw,

Hiermee geven wij als Beusichem Leeft, dorpsplatform voor Beusichem, onze zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan Zoetzandselaan Beusichem.

Eerder dit jaar heeft een informatie avond door Kleurrijk Wonen plaatsgevonden voor omwonenden waarop de beide plannen A en B zijn gepresenteerd door Kleurrijk Wonen en waar wij ook aanwezig waren. Tijdens deze avond hebben de omwonenden duidelijk hun voorkeur uitgesproken voor plan B. Het verbaast ons dan ook dat nu wederom ook plan A wordt voorgelegd, wat niet aansluit bij de wensen van omwonenden. Daarnaast zijn er nog andere zorgen die breed gedeeld worden door omwonenden van het Zoetzand.

De bezwaren van de omwonenden tegen het huidige ontwerp hebben met name betrekking op de volgende aspecten:

- De huidige hoogbouwplannen voor het appartementencomplex van 10 meter hoog passen niet op deze plek in het karakteristieke historische centrum van Beusichem, vlakbij de kerk en de markt en leiden tot een ander aanzicht in de kern, het historische karakter wordt doorbroken. Volgens het huidige bestemmingsplan zou dergelijke hoogbouw niet mogelijk zijn
- Door de hoogbouw van 10 meter wordt voor een deel van de omwonenden het huidige uitzicht ontnomen op hemel/kerk/groen en omwonenden maken zich zorgen over inkijk in huis/tuin vanaf de appartementen op hogere verdiepingen wat nu niet het geval is aangezien de huidige bebouwing enkel laagbouw betreft
- Daarnaast bestaat de angst voor precedentwerking van de huidige hoogbouw op deze plek voor eventuele toekomstige (her)ontwikkelingsplannen zoals bijv voor het Zoetzand.
- Er zijn zorgen over groei van het aantal auto's en verkeersbewegingen gezien de gedeeltelijk andere aard van de te realiseren bebouwing die een ander segment bewoners aantrekt dan de huidige bewoners. Dit zal tot meer autobezit en dus gebruik door de nieuwe bewoners leiden waarvoor mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen ter plekke moeten worden gerealiseerd. Hiervoor zijn nog geen plannen inzichtelijk gemaakt behalve voor parkeerplaatsen.
- Daarnaast willen wij benadrukken dat het voor ons van groot belang is dat de nieuwe bebouwing nog steeds toegankelijk is voor de huidige categorie bewoners van de laagbouw en niet vooral voor kapitaalkrachtige bewoners. Zoals reeds eerder aangegeven door ons zijn in Beusichem slechts weinig sociale woningen beschikbaar.

Een deel van de hierboven vermelde zorgen heeft Beusichem Leeft reeds geuit als zienswijze bij de Omgevingsvisie en is toen helaas niet overgenomen. Tijdens de beraadslagingen en overleggen over onze zienswijze hierop werd ons uitdrukkelijk meegedeeld dat inspraak bij toekomstige plannen wel degelijk mee zou worden gewogen en serieus genomen als convenant partner van de gemeente Buren. Wij vertrouwen er dan ook op dat onze zienswijze met de nodige zorgvuldigheid wordt beoordeeld en dat de zorgen van Beusichemse bewoners serieus worden genomen. Dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Beusichem Leeft