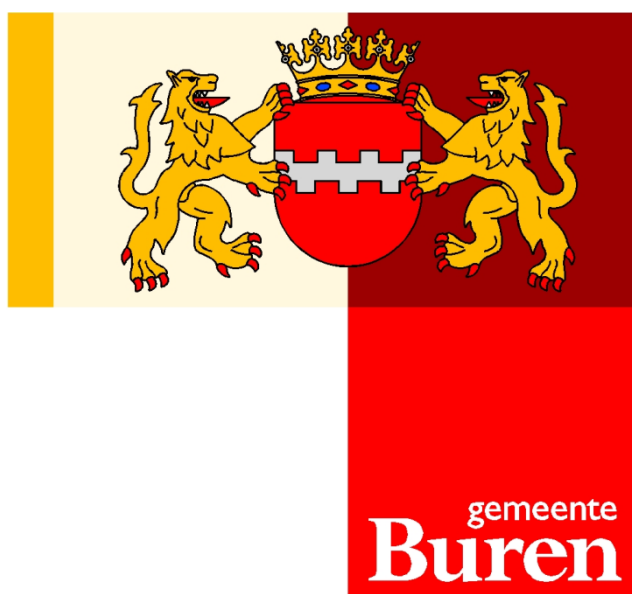


Nota zienswijze
Locatie: Marktplaats tussen 2 – en 4 en Marktplaats 10, Lienden



Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan, Lienden, Marktpluin tussen 2 en 4 en Marktpluin 10 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om het perceel her te bestemmen van "Tuin-Gaarde" naar "Wonen" voor het perceel tussen Marktpluin 2 en 4. Daarnaast wordt ook het terugbrengen van de milieucategorie van 3.2 naar 2 op Marktpluin 10 mogelijk.

Procedure

In de periode van dinsdag 5 december 2023 tot en met maandag 15 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lienden, Marktpluin tussen 2 en 4 en Marktpluin 10' met identificatienummer NL.IMRO.0214.BPMarktpluin-ON01, ter inzage gelegen met de mogelijkheid om voor een ieder opmerkingen kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 2 reacties, waarvan één ondertekend is door 3 omwonenden, binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben tot wijzigingen in het plan geleid. De gemeente heeft aanleiding gezien om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren vanwege één van de ingediende zienswijzen. Het onderzoek is bij de stukken toegevoegd en in de regels in een aanvullend maatwerkbesluit genomen.

2 Zienswijzen

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

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

Deze zienswijze is opgesteld door 3 omwonenden van Marktpluin. Deze samenvatting wordt opgedeeld in verschillende onderwerpen, deze zijn ook allemaal per onderwerp beantwoord in 'reactie gemeente Buren'.

Ad 1. De indieners stellen dat zij verschillende punten uiten over de procedure met betrekking tot voorgesteld plan. Zij komen terug op de motie en het besluit van de raad uit november 2021. Hierin verzoekt de raad onder andere om bij een nieuwe aanvraag de initiatiefnemer en omwonenden te ondersteunen en de kwaliteit van het plan te bevorderen.

De indieners benadrukken dat uit het contact met de initiatiefnemer niet bleek dat er bij de bewoners meer draagvlak was gecreëerd voor een gewijzigd plan. Na het raadsbesluit uit 2015, is er geen nieuw plan gepresenteerd door het college of initiatiefnemer en is er alleen gesproken over een voornemen tot de bestemmingswijziging.

Indieners stellen dat zij als omwonende een gesprek hebben gehad met de initiatiefnemer, wethouder en RO medewerker waaruit een beperkt omgevingsdialoog verslag is ontstaan. Bij dat gesprek is door de indieners aangegeven dat er geen plan lag om op te reageren, enkel de oude wens van de initiatiefnemer om de bestemming te wijzigen t.b.v. het bouwen een woning. Hierdoor kregen de indieners het gevoel dat de initiatiefnemer ambtelijk werd gesteund door het college en hun geen ondersteuning hebben mogen ontvangen.

Hiermee stellen de indieners dat het besluit van de raad is genegeerd.

Ad 2. De indieners halen de herbestemming en gewijzigde milieucategorie van Marktpluin 10 aan. Hier stellen zij dat de milieucategorie, die naar beneden wordt geschaald, enkel bedoeld is om de bestemmingswijziging mogelijk te maken tussen Marktpluin 2 en 4. Zij vinden de manier waarop deze twee activiteiten samengevoegd zijn in één voorstel.

Ad 3. De indieners vragen zich af waarom de druk bij deze woning ligt als de gemeente Buren meer prioriteit wilt geven aan grotere projecten en plannen. De indieners zien niet het belang van deze enkele woning, wanneer de focus meer ligt op grotere projecten.

Ad 4. Er wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan naar de uitspraak 'braakliggend perceel'. De indieners vinden dit onjuist, aangezien in hun beleving het perceel al jaren onderdeel is van bewuste verloedering. De indieners verwijzen hier naar een uitspraak van de initiatiefnemer dat zij het perceel alleen willen onderhouden mits het de juiste bestemming krijgt. Verder wordt er ook verwezen naar het beheer die door de omwonende is uitgevoerd en juist de 'puinstort' te voorkomen. Er liggen wel restanten van de sloop van de schuur uit 2010.

Ad 5. Verder wordt er ook door de indieners reactie gegeven op de toelichting. Hier halen de indieners aan naar verschillende onjuistheden en suggestieve opmerkingen:

- Pg. 7: "gemeente heeft voorzien in een woningbouwprogramma, deze voorziet ook in de ontwikkeling tussen Marktpluin 2 en 4".

Indieners stellen dat deze niet te vinden is in het woningbouw programma en dus suggestief is.

- Pg 13: *'De maximaal toegestane milieucategorie van Marktpluin 10 wordt met dit bestemmingsplan van 3.2 naar 2 teruggebracht in overeenstemming met de eigenaar van Marktpluin 10'*

De indieners halen aan dat dit niet is voorgevallen en ook niet in overeenstemming is gebeurd.

- Pg 18: *'Voor deze ontwikkeling tussen Marktpluin 2 en 4 is een anterieure- en planschadeovereenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins geregeld'.*

De indieners stellen dat deze niet bijgevoegd is aan de bijlagen, en hun dus niet bekend is.

Daarnaast geven de indieners aan dat de stukken onjuiste afbeeldingen van het perceel, foto's ouders dan 6 jaar die de actuele situatie zouden moeten weergeven zijn gebruikt.

Ad 6. Uit een brief van een oud omwonende uit 2015 volgt dat de indieners stellen dat de voorgenomen wijziging is geen enkel aspect met het beleid wat de gemeente al jaren voert en het een afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het dorp. Het is direct strijdig met de bedrijfsbestemming van Marktpluin 10 en het dient enkel als belang van een individu.

Ad 7. Indiener stelt dat de beschrijving en plattegrond van het perceel tussen Marktpluin 2 en 4 niet correct is opgenomen. Als onderbouwing geeft de indiener mee dat een specifiek stuk grond al meer dan 20 jaar een integraal onderdeel vormt van het perceel. Hiermee wordt gesteld dat door langdurige en onafgebroken gebruik van het betreffende gebied heeft geleid tot eigendomsverkrijging door verjaring. Daarom geeft de indiener aan dat dit stuk grond wordt uitgesloten van de voorgestelde ontwikkelings- of bouwplannen, door rechtmatig eigendom.

Reactie gemeente Buren

Reactie 1.

Er zijn twee gesprekken geweest over het plan tussen Marktpluin 2 en 4 en Marktpluin 10. Het eerste gesprek was tussen de gemeente ambtenaar, wethouder en de omwonende. Later nog een omgevingsdialoog met ook de initiatiefnemer erbij.

Het plan is wel degelijk gewijzigd, ten opzichte van het oude plan. Er is bijvoorbeeld een bouwvlak toegevoegd met maatvoeringen voor de bouwhoogte, goothoogte en volume. Eerder was dit niet opgenomen.

Tot slot is er ruimte geboden aan omwonenden om te reageren op het verslag van de omgevingsdialoog. Deze is per mail toegezonden. Daar is geen reactie op gekomen.

Reactie 2.

Feitelijk is er al sinds 2011 geen transportbedrijf in zand en grind meer aanwezig op Marktpluin 10, zoals blijkt uit controles door de Omgevingsdienst Rivierenland. De locatie wordt gebruikt als opslag. Bovendien past een bedrijf met milieucategorie 3.2 niet in de dorpse kern van Lienden. Dergelijke bedrijvigheid hoort thuis op een bedrijventerrein.

Reactie 3.

Alle plannen die binnenkomen worden uiteindelijk behandeld door de gemeente Buren. Dit plan is tevens opgepakt door de betreffende aangenomen motie van de gemeenteraad.

Reactie 4.

De gemeente onderschrijft de specificatie als puinstort niet. Het perceel ligt braak en voegt in de huidige bestemming weinig toe aan Lienden. Door er een woning mogelijk te maken krijgt het perceel een passende bestemming en een passend gebruik.

Reactie 5.

In de toelichting wordt op pagina zeven het woningbouwprogramma aangehaald van 2015 tot 2019, aangezien dit verzoek uit 2015 stamt en de motie uit 2021 is aangenomen. In die tijd was er wel ruimte voor vrijstaande woningen in het woon programma.

Ook is er in het huidige woningbouwprogramma ruimte voor vrijstaande woningen. *“Ongeveer 25%, vooral met een hoger inkomen, zoekt een tweekapper of een vrijstaande woning”*. In de kern van Lienden is de vraag naar vrijstaande woontype minimaal 16% en een van de meest gewenste woontype.

Op pagina 13 van de toelichting zal de “in overeenstemming met” gewijzigd naar “In lijn met gebruik van de afgelopen jaren”

Tot slot, op pagina 18, is de anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente en initiatiefnemer. Deze wordt niet bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Reactie 6.

Er is invulling gegeven aan de motie van de raad in 2021. Hierbij is er extra aandacht besteed aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en waarbij er een dialoog is gevoerd met de omgeving. Het bestemmingsplan laat een woning toe die qua stedenbouwkundige opzet past bij de woningen aan het Marktpluin. De nieuw te bouwen woning is qua goot- en nokhoogte, bouwvlak en inhoudsmaat gerelateerd aan de naastgelegen karakteristieke woning van Marktpluin 4.

Tevens is er in juli 2023 een gesprek gesprekken gevoerd met de portefeuillehouder en de omwonenden. In september 2023 is er een dialoog gevoerd met ambtelijke ondersteuning, een externe bemiddelaar, initiatiefnemer en omwonende.

Reactie 7.

De bestemmingswijziging geschiedt op basis van kadastrale percelen die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Het gebruik als tuin is in beide bestemmingen toegestaan en daarmee doet het plan niet af aan de gebruiksmogelijkheden van het specifieke deel van het benoemde perceel. Indien er stelt dat vanwege langdurig gebruik het gedeelte van het perceel dat in gebruik is als tuin bij Marktpluin 2 door verjaring toebehoort aan dit adres. Eigendomswijziging door verjaring en dergelijke disputen zijn privaatrechtelijk, en de gemeente adviseert indiener om via dat rechtsgebied zijn zaak aan te kaarten.

Zienswijze 2

Samenvatting

De zienswijze stelt dat de milieucategorie verlaging niet de instemming heeft van de indiener. De indiener heeft de bedrijfslocatie verhuurd overeenkomstig met de bestemming.

Ad 1. Verder stelt de indiener dat de locatie van deze bedrijfslocatie weliswaar in gemengd gebied ligt, maar dat is dan categorie 3.1 en niet de genoemde milieucategorie 2. Hiermee stelt de indiener dat de voorziene woonbestemming dan ook niet op voldoende afstand ligt van de bedrijfsbestemming.

Ad 2. De indiener concludeert dat er sprake is van een niet goed woon- en leefmilieu. Hier haalt de indiener aan dat de woning gesitueerd is direct tegenover de toegang van het bedrijf waar de concentratie van geluid plaatsvindt als gevolg van de transportbewegingen van het bedrijf.

Ad 3. Het verzoek van het herbestemmen van de milieucategorie brengt financiële schade toe aan de initiatiefnemer.

Ad 4. Tot slot stelt de indiener dat vanwege de ernstige consequenties die het ontwerpplan een noodzaak is om zich hier tegen te verweren. Hiermee verzoekt de indiener voor een nadere termijn tot 1 februari de zienswijze aan te vullen.

Reactie gemeente Buren

Reactie 1.

Momenteel is de bestemming “Bedrijf milieucategorie 3.2 – Transportbedrijf in zand en grind” aanwezig op het perceel van Marktpluin 10. Feitelijk is er al sinds 2011 geen transportbedrijf in zand en grind aanwezig, zoals blijft uit controles van de ODR. De bedrijfslocatie wordt op het moment gebruikt als opslag. Bovendien past een bedrijf met milieucategorie 3.2 niet in de dorpskern van Lienden. Dergelijke bedrijvigheid hoort thuis op een bedrijventerrein.

Voor het uitvoeren van een bedrijf dient het bestemmingsplan te voorzien in de correcte bestemming. Ten tijden van bedrijfsvoering dient het bedrijf zich daarnaast te houden aan de vigerende regels om hinder voor de omgeving te voorkomen, deze zijn in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente opgenomen als onderdeel van de bruidsschat (voorheen activiteitenbesluit).

De gemeente heeft de ODR gevraagd een akoestisch onderzoek uit te voeren met als onderzoeksdoel te bezien wat de planologisch maximale mogelijkheden van het bedrijf zijn, mocht het weer actief worden en gelijktijdig in dit onderzoek de regels uit het tijdelijk omgevingsplan mee te nemen.

Het onderzoek concludeert dat het bedrijf geen belemmeringen ondervindt van de komst van een woning tussen Marktpluin 2 en 4 mits er een maatwerkvoorschrift wordt opgenomen waarmee hogere normen worden toegestaan.

Reactie 2.

Bij categorie 2 is wel sprake van goed woon- en leefmilieu vanwege de richtafstanden in een gemengd gebied.

Reactie 3.

Het ruimtelijke recht stelt indiener in de mogelijkheid een planschade claim in te dienen waarmee bezien kan worden in hoeverre er sprake is van financiële schade en voor welk deel dit onredelijk geacht wordt. Bij toekenning van planschade wordt indiener daarvoor gecompenseerd.

Reactie 4.

De wettelijke termijn voor het indienen van de zienswijze was tot en met 15 januari 2024 en deze kan niet worden verlengd. Uit de zienswijze blijkt ook niet waarom een verlenging noodzakelijk is.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Bijlage 1.

Zienswijze 1:

Zienswijze omwonende Marktpluin, januari 2024.

Inhoud

Zienswijze omwonende Marktpluin, januari 2024.	1
Motie en besluit van de raad november 2021.	1
Omgevingsvisies, dorpsvisies, gemeentelijk beleid.	2
Bouwen, bouwen, bouwen.	3
Braakliggend of bewuste verloedering?	3
Suggesties en onjuistheden in voorstel en toelichting.	3
Bijlagen.	3
Bijlage 1.	4
Bijlage 2.	6

Omwonenden Marktpluin, januari 2024.



- Van de [redacted] ontvangt u separaat de reactie en zienswijze

Motie en besluit van de raad november 2021.

In november 2021 besloot de raad, op motie ingediend door de fractie PCG, het volgende:

Overwegende dat,

- *we ons kunnen vinden in het voorliggende raadsvoorstel en de daarin gegeven argumenten*
- *wij niet uitsluiten dat een aangepast plan toch kan rekenen op onze instemming vanwege veranderde omstandigheden, zoals de toegenomen behoefte aan woningen*
- *wij de indruk hebben dat een gewijzigd plan bij omwonenden op meer draagvlak kan rekenen*
- *wij welwillend willen kijken of een bestemmingsplanwijziging voor Marktpluin 2-4 in Lienden haalbaar is als initiatiefnemer er in slaagt om een plan neer te leggen wat beter voldoet aan de (stedenbouwkundige) uitgangspunten van de gemeente en waarbij een goede omgevingsdialoog is gevoerd,*

Verzoekt het college

- *bij een nieuwe aanvraag de initiatiefnemer en omwonenden te ondersteunen en de kwaliteit van het plan te bevorderen*
- *voor de nieuw te voeren procedure geen leges in rekening te brengen*

Uit ons contact met de indiener bleek niet waarop de indruk dat er bij omwonenden meer draagvlak voor een gewijzigd plan was gebaseerd. Wij hebben als omwonenden daar nooit iets van gemerkt of van buurtgenoten dergelijke geluiden gehoord. Bij de behandeling van een voorstel tot bestemmingswijziging in 2015 is onder andere een handtekeningenlijst overlegd waarmee zo'n 160

Zienswijze omwonenden Marktpluin 2-4 Lienden

Zienswijze omwonende Marktpluin, januari 2024.

buurtbewoners zich tegen een bestemmingswijziging uitsprak. Uit onze rondgang de afgelopen maanden komen geen signalen dat daar verandering in is gekomen.

Na bovengenoemd raadsbesluit is er geen nieuw plan gepresenteerd door het college of initiatiefnemer. Wij hebben met de wethouder, medewerker RO en de initiatiefnemer alleen maar gehoord en gesproken over een voornemen tot bestemmingswijziging. Pas in november 2023 vinden we via de publicatie op Ruimtelijkpalnnen.nl de stukken en iets meer duidelijkheid.

1. Wij hebben als omwonenden dus geen gewijzigd plan ontvangen of kunnen bespreken, alleen de wens van [REDACTED] een woning te realiseren tussen Marktpluin 2 en 4
2. We hebben als omwonenden op 26 september een gesprek gehad met mevr. Bos waarvan u een beperkt, onvolledig en selectief verslag aantreft als 'omgevingsdialoog'. Bij de start van dat gesprek hebben wij nadrukkelijk aangegeven dat er geen plan lag waarop wij zouden kunnen reageren. Enkel de (al oude) wens van de initiatiefnemer de bestemming te wijzigen t.b.v. de bouw van een woning.
Van een reële omgevingsdialoog zoals dat ook in de vernieuwde wetgeving wordt beoogd, was dus geen sprake.
3. De initiatiefnemer is door het college en ambtelijk uitgebreid ondersteund. Wij hebben geen enkele ondersteuning ontvangen.
4. Wij hebben dus op geen enkele wijze inhoudelijk over planontwikkeling van gedachten kunnen wisselen.

Daarmee is het besluit van de raad dus **genegeerd**.

5. Ons werd wel duidelijk uit de nu voorliggende stukken en in het gesprek dat we in mei 2023 met de wethouder hadden, dat voor het college vaststond dat de bestemmingswijziging erdoor moest komen. Om de zogenaamde 'inconsequente besluiten' van de raad te corrigeren.
6. Daarnaast is door het college en ambtelijk veelvuldig onaanvaardbare druk uitgeoefend op [REDACTED] om akkoord te gaan met bestemmingswijziging van het perceel Marktpluin 10. Samengevat: 'tekent u nou maar hier bij het kruisje'.
Ook hierbij was bepaald geen sprake van ondersteuning door de gemeente.
7. Daarbij is duidelijk dat de afschaling van bestemming en milieucategorie enkel bedoeld zijn om bestemmingswijziging tussen Marktpluin 2 en 4 mogelijk te maken.
8. Het is dan ook niet opvallend dat deze twee totaal verschillende bestemmingswijzigingen in 1 voorstel worden samengevoegd.

Omgevingsvisies, dorpsvisies, gemeentelijk beleid.

De raad heeft in de afgelopen 30 jaar herhaaldelijk beleids- en visiedocumenten vastgesteld. In al die documenten en besluiten komt steeds opnieuw naar voren dat een belangrijk kenmerk van Lienden de kleinere boogerdjes en groene plekken binnen de kern zijn. En dat het van belang is die te behouden. Als belangrijk element voor de leefbaarheid en het karakter van het dorp.

Voorbeeld uit een van de vele beleidsstukken:

"Het gebied rond het Marktpluin, het Witte Huis (op de hoek Dorpsstraat/Waterstraat) en de kerk heeft een grote ruimtelijke kwaliteit, welke meer bescherming vraagt dan een flexibele centrumbestemming." ... "Daarnaast heeft het gebied de dubbelbestemming "Cultuurhistorisch waardevol dorpsgebied" gekregen. Deze dubbelbestemming geldt niet alleen voor de bebouwing en openbare ruimte. Ook de omringende garden, weiden en onbebouwde gronden zijn in deze

Zienswijze omwonenden Marktpluin 2-4 Lienden

Zienswijze omwonende Marktpllein, januari 2024.

dubbelbestemming opgenomen, omdat ze een wezenlijk onderdeel uitmaken van dit kwetsbare dorpsgebied."

Bouwen, bouwen, bouwen.

Uiteraard is 'bouwen, bouwen, bouwen' nu en de komende jaren van groot belang. Zowel gemeentelijk als landelijk. Het Woningbouwprogramma 20-30 getuigt daarvan. Dat vergt een structurele aanpak om flinke stappen te zetten, grotere projecten en plannen aan te vatten. En hier hebben we het niet over de realisatie van een appartementengebouw van pakweg 12 woningen maar over 1 woning.

Braakliggend of bewuste verloedering?

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt bij de aanleiding al gesproken van een 'braakliggend perceel'. Dat is een suggestieve benaming, alsof er een tijdelijke situatie is.

Een betere aanduiding is dan ook 'een perceel dat de eigenaren al bewust decennia laten **verloederen**'. [REDACTED] hebben ons ook in het verleden aangegeven dat ze het perceel alleen willen onderhouden als het de gewenste bestemming krijgt.

Overigens hebben wij als omwonenden jarenlang gepoogd de wildgroei in te perken, beperkt beheer uitgevoerd om de verloedering te beperken. En juist toegezien op het voorkomen van 'puinstort' die [REDACTED] suggereert. Wel liggen we veel restanten van de sloop van de schuur in 2010. Zie verslag 'omgevingsdialoog'.

Suggesties en onjuistheden in voorstel en toelichting.

In de toelichting op het voorstel komende we verschillende onjuistheden en suggestieve opmerkingen tegen. We lichten er een paar uit.

- Pg 7: *'Gemeente heeft voorzien in een woningbouwprogramma, deze voorziet ook in de ontwikkeling tussen Marktpllein 2 en 4'*.
Dat is niet te vinden in het woningbouwprogramma en dus suggestief.
- Pg 13: *'De maximaal toegestane milieucategorie van Marktpllein 10 wordt met dit bestemmingsplan van 3.2 naar 2 teruggebracht in overeenstemming met de eigenaar van Marktpllein 10'*.
Dit is niet gebeurd. Laat staan 'in overeenstemming met de eigenaar'.
- Pg 18: *'Voor deze ontwikkeling tussen Marktpllein 2 en 4 is een anterieure- en planschadeovereenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins geregeld.'*
Niet toegevoegd bij de stukken, ons niet bekend.
- Verder zien we in de stukken diverse onjuiste afbeeldingen van het perceel, foto's ouder dan 6 jaar die de actuele situatie zouden moeten weergeven. Zie ook de toelichting van dhr. De Jong als bijlage 2.

Bijlagen.

Wij verwijzen voor onze inbreng in het verleden met name naar de raadstukken en onze zienswijze 2015. Die zijn grotendeels nog actueel.

Wel voegen we toe de toelichting die [REDACTED] heeft uitgesproken tijdens de voorbereidende raadsvergadering op 16 juni 2015. Hij geeft daarmee een samenvatting van de zienswijze die wij als omwonenden gezamenlijk indienden.

Zienswijze omwonenden Marktpllein 2-4 Lienden

Zienswijze omwonende Marktpllein, januari 2024.

Bijlage 1.

Uitgesproken door [REDACTED] tijdens de voorbereidende raad op 16 juni 2015.

Geachte burgemeester en wethouders, leden van de gemeenteraad,

Mijn naam is [REDACTED] eigenaar van het perceel marktpllein 2 te Lienden, direct grenzend aan het perceel waarvoor de voorgenomen bestemmingswijziging in het veegplan is opgenomen. Ik vertegenwoordig de vier direct aangrenzende burenen van dit perceel.

Ik ben geen jurist of bestuurskundige en u krijgt van mij dus geen juridische onderbouwing, maar enkel een inwoner van de gemeente Buren die verwacht dat een gemeente handelt in het belang van de gemeente en haar inwoners. En juist deze gedachtegang maakt het dat ik meer en meer verbaasd ben over de samenvatting van onze zienswijze en het voorgenomen plan van de gemeente . De samenvatting geeft een onvolledig en vertekend beeld van onze zienswijze. En wel zodanig dat de raad daarmee o.i. verkeerd wordt geïnformeerd. Ik adviseer de raad dan ook zelf de verschillende zienswijzen zelf eens te lezen.

Ik wil echter nu wel een paar punten hieruit aanstippen

Naar aanleiding van een verzoek in 2002 van een groot aantal bewoners van de kom van Lienden, waaronder mede één van de raadsleden, heeft de gemeente besloten om aan de toen nog vrij zijnde gaarden en weilanden in de kom Lienden een beschermde status toe te kennen, met als doel om daar bebouwing in de toekomst onmogelijk te maken.

Daarbij heeft de gemeente zelf in zijn uitlatingen gezegd: "eigenlijk zou het beschermd dorpsgezicht moeten zijn" .

Hiermee, zoals in de samenvatting wordt gesuggereerd, niet aangevend dat het dat ook formeel zo was maar wel duidend welk belang de gemeente hieraan gaf.

Vast staat dat er bij deze beschermde status geen enkele vermelding is gemaakt over de omvang. De grootte was niet bepalend maar de cultuur historische waarde. Toch werd in de mondelinge toelichting van de verantwoordelijke ambtenaar aangegeven dat hier geen cultuur historische waarde gold omdat het terrein maar klein zou zijn. Hiermee het plan proberen te rechtvaardigen.

In de bij het bestemmingsplan horende kaart is dit terrein duidelijk herkenbaar met een dubbelbestemming opgenomen

Dit beleid is in de hier opvolgende bestemmingsplannen onverminderd door gezet.

Nu is de gemeente ineens voornemens om de bestemming te wijzigen.

Dan zou je als eenvoudige burger toch mogen verwachten dat wanneer er afgeweken wordt van een zo'n duidelijke beschermde status ,waar ook de gemeente veel belang aan hechte, dat er meer als dringende redenen zijn.

Maar daar kunnen wij nu juist niets van terug vinden.

Er is geen ander belang dan dat van de eigenaar van het perceel. Een beleggingswinst op zijn grond. Er is geen eigenaar die zich wil vestigen en er is ruim voldoende aanbod van woningen en bouwgrond in Lienden.

In de onderbouwing van de gemeente kunnen wij geen andere redenvinden als dat het door de eigenaar is aangevraagd.

Maar het kan toch niet zo zijn dat we automatisch bij elke aanvraag een zwaar wegend belang als onze cultuur historische waarde zomaar te grabbel gooien.

Eenmaal vernietigd komt het nooit meer terug.

Zienswijze omwonenden Marktpllein 2-4 Lienden

Zienswijze omwonende Marktpllein, januari 2024.

En dat doen we nu juist jegens een eigenaar die in het verleden heeft bewezen geen enkel respect te hebben voor de cultuur historische waardes van de gemeente Buren. Een uitleg:

Tot 2010 stond op dit terrein een stenen boeren schuur uit 1890 die vroeger één geheel vormde met de boerderij aan het Marktpllein 2.

Door structurele verwaarlozing van de eigenaar is deze schuur zo in verval geraakt dat ik in de zomer van 2010 de gemeente heb moeten verzoeken, de eigenaar te verplichten tot sloop. Het instortings gevaar was voor de omwonenden te hoog geworden.

Dat verzoek is door de gemeente ingewilligd.

Het dan ook meer als toevallig te moeten lezen uit de reactie van de gemeente Buren dat uitgerekend in de zomer van 2010 er ook een adviesvraag aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit is geweest om hier te mogen gaan bouwen. Die is toen gelijk goedgekeurd en vormt de basis van de discussie vandaag.

Je gaat je dan toch afvragen welke afspraken zijn er gemaakt.

Dit vooral omdat de gemeente in de reactie op de zienswijze stelt het cultuur historische te hebben mee gewogen en vervolgens enkel wijst naar het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit uit 2010.

In de mondelinge toelichting die wij hebben gevraagd aan de verantwoordelijke wethouder en zijn ambtenaar gaf deze laatste tevens aan dat dit nu allemaal mogelijk was omdat de bedrijfsbestemming van het pand aan [REDACTED], in zwaarte was verlaagd. Daarvoor blokkeerde de bestemming bouwplannen. Deze verlaging kwam [REDACTED] als een verrassing en was ook niet door haar aangevraagd en met [REDACTED] gecommuniceerd. Inmiddels is hierover een gesprek geweest tussen [REDACTED] en de wethouder, waarbij idoor de laatste is toegezegd dat de oude bedrijfsbestemming weer zal worden hersteld. Alleen dat al maakt de bouw van een woning op dit perceel onmogelijk.

Samenvattend: de voorgenomen wijziging is in geen enkel aspect passend in het beleid dat de gemeente al jaren voert, het doet afbreuk aan de cultuur historische waarde van het dorp, het is strijdig met de bedrijfsbestemming van de direct aangrenzende pand en het dient enkel het speculatie belang van één individu.

In onze zienswijze kunt u hier dus nooit mee instemmen.

Zienswijze omwonende Marktpluin, januari 2024.

Bijlage 2.

Toelichting [REDACTED], Marktpluin 2.

Als eigenaar en bewoner van Marktpluin 2, wil ik aangeven dat de beschrijving en plattegrond van het perceel Marktpluin 2-4 onjuist is. Een specifiek stuk grond dat al ruim meer dan 20 jaar een integraal onderdeel vormt van onze tuin, ons perceel. Dit langdurige en onafgebroken gebruik van het betreffende gebied heeft geleid tot eigendomsverkrjiging door verjaring. Daarom is het cruciaal dat dit stuk grond wordt uitgesloten van de voorgestelde ontwikkelings- of bouwplannen, aangezien het rechtmatig mijn eigendom is.

Gezien deze omstandigheden dring ik erop aan dat de plannen in het bestemmingsplan en alle gerelateerde bouwvoorstellen dienovereenkomstig worden herzien, om mijn eigendomsrechten volledig te respecteren en te beschermen. Ik wil ook de aandacht vestigen op het feit dat bij het nemen van een besluit tot bestemmingswijziging op basis van een niet correct aangegeven perceeloppervlakte er mogelijk sprake kan zijn van onzorgvuldige ruimtelijke ordening.

Zienswijzennota Marktpluin tussen 2 en 4 en Marktpluin 10, Lienden

Zienswijze 2:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AAN: De gemeenteraad van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATUM: 15-01-2024

KENMERK: [REDACTED]

ONDERWERP: zienswijze betreffende Ontwerpbestemmingsplan Lienden, Marktpllein
tussen 2-4 en Marktpllein 10

Geacht gemeentebestuur,

Hierbij breng ik u de zienswijze ter kennis van onze cliënt, [REDACTED]
[REDACTED] met betrekking tot voornoemd besluit, e.e.a. zoals bekendge-
maakt op 4 december 2023.

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning op het braakliggend perceel tussen Marktpllein 2 en 4, gelegen in het noorden van het dorp Lienden. De ten westen van dit perceel gelegen bedrijfslocatie wordt daartoe met 2 categorieën afgeschaald van categorie 3.2 naar categorie 2.

Cliënt is eigenaar van deze bedrijfslocatie en beschikt als zodanig over de mogelijkheid om alhier een transportbedrijf in zand en grind te (doen) exploiteren overeenkomstig het bestemmingsplan in categorie 3.2. Hetgeen door u wordt aangegeven in het ontwerpplan waartegen deze zienswijze zich richt, is onjuist en heeft niet de instemming van onze cliënt.

U geeft aan dat deze categorieverlaging de instemming heeft van cliënt, maar dit is het geheel niet het geval. Cliënt heeft de bedrijfslocatie verhuurd overeenkomstig de bestemming. Gezien de locatie van deze bedrijfslocatie is het weliswaar zo dat in gemengd gebied de afstanden gelden van de naastgelegen lichtere categorie, maar dat is dan categorie 3.1 en niet de door u genoemde categorie 2. De voorziene woonbestemming ligt dan ook op onvoldoende afstand van de bedrijfsbestemming.

Zodoende kan onmogelijk sprake zijn van een goed woon- en leefmilieu, temeer omdat sprake zal zijn van een te hoog geluidsniveau. Immers, de woning is gesitueerd direct tegenover de toegang van het bedrijf waar de concentratie van geluid plaatsvindt als gevolg van de transportbewegingen van het bedrijf.

Cliënt meent met haar zienswijzen een bijdrage te leveren aan zorgvuldige besluitvorming en verzoekt u om rekening te houden met, en erkenning te geven aan haar positie en belangen. Uw besluit brengt cliënte op financieel vlak ernstige schade toe.

Gezien echter de ernstige consequenties die dit ontwerpplan voor cliënt heeft en de noodzaak om zich hiertegen te verweren verzoekt cliënt u om een nadere termijn tot 1 februari a.s. om deze zienswijze aan te vullen.

Hoogachtend,

