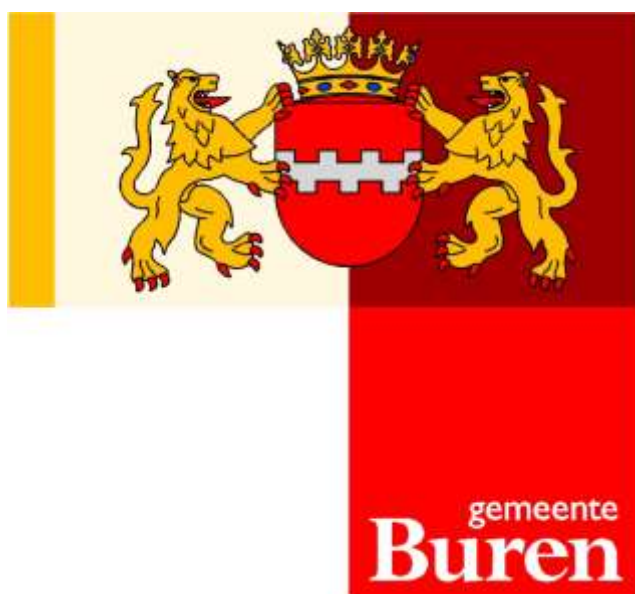


Nota van zienswijzen
TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22n, Lienden Gildeland



Datum raadsbesluit: 14 juli 2026

Inhoud

1. Inleiding

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

2. Bijlagen

Bijlage 1, zienswijze nummer 1

Bijlage 2, zienswijze nummer 2

Bijlage 3, zienswijze nummer 3

Bijlage 4, zienswijze nummer 4

Bijlage 5, tekening groene haag, behorend bij reactie op zienswijze nummer 3

Bijlage 6, belichtingsonderzoek behorend bij reactie op zienswijze nummer 3

1 Inleiding

Procedure

Op 23 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een ontwerp wijzigingsplan voor de ontwikkeling van 70 woningen ter inzage gelegd. Deze woningen worden gerealiseerd op de locatie 'Gildeland' in Lienden. Tegen het ontwerp omgevingsplan kon iedere belanghebbende een zienswijze indienen. Tegen het ontwerp omgevingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

Na de inzage termijn heeft de gemeente ook individuele gesprekken gevoerd met de indieners, voor een nadere duiding t.a.v. de zienswijzen. De gesprekken hebben plaatsgevonden op 11 maart en 18 maart 2026. De uitkomsten van deze gesprekken zijn (daar waar nodig) in deze nota van zienswijzen toegevoegd.

Zienswijzen en beantwoording

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

2 Zienswijzen

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

Zienswijze
Zienswijze 1
Zienswijze 2
Zienswijze 3
Zienswijze 4

Zienswijze 1 (Z.076167 en Z.076122)

Ontvangen [2 februari 2026 en 30 januari 2026, dubbel binnengekomen]

Samenvatting

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

Reactie gemeente

Reactie op grond 1.

In lijn met de jurisprudentie van de Raad van State heeft de gemeente rekening gehouden met het aspect 'spuitzone'. Uit deze jurisprudentie volgt dat een spuitzone van 50 meter tussen een agrarisch perceel en een (nieuwe) gevoelige functie niet onredelijk is. Omdat in het planvoornemen een gevoelige functie wordt gerealiseerd (een woonfunctie), is in het omgevingsplan Lienden, Gildeland een spuitzone opgenomen op het perceel van de indiener.

Bij het opnemen van een spuitzone is in de planregels vastgelegd dat het perceel van de indiener nog steeds kan worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het perceel behoudt in dit planvoornemen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied'.

Daarnaast wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de bedrijfsvoering van de indiener niet volledig uitgesloten. In de spuitzoneregeling wordt slechts een voorwaarde gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze voorwaarde houdt in dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien binnen de spuitzone gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt ('artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Lienden, Gildeland').

Kortom, de indiener kan de gronden nog steeds gebruiken voor agrarische doeleinden en kan daarnaast, onder voorwaarden, gewasbeschermingsmiddelen blijven gebruiken. Er is daarom bij het opnemen van deze spuitzone geen sprake van een omvangrijke beperking van de bedrijfsvoering van de indiener.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de huidige spuitzoneregeling de bedrijfsvoering van de indiener feitelijk niet beperkt. Meer specifiek ziet de spuitzoneregeling (artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Lienden, Gildeland) op:

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

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

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

Reactie 1 leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Reactie op grond 2.

In de bijlage 'Weging van het waterbelang' wordt aangegeven dat twee A-watergangen, zoals weergegeven in figuur 2.5, zijn gelegen aan de Vogelenzangseweg en de Achterstraat. Deze watergangen liggen nabij het perceel van de indiener. Indiener veronderstelt dat deze watergangen primair zullen worden gebruikt voor de afwatering van het plangebied Gildeland.

In het overleg van 11 maart 2026 is aan de indiener toegelicht dat de afwatering zal plaatsvinden ten zuiden van het plangebied. De veronderstelling dat deze A-watergangen primair worden gebruikt voor de afwatering van het plangebied Gildeland is derhalve onjuist. De weergegeven figuur betreft slechts een uitsnede van de huidige waterlegger en geeft inzicht in het bestaande waterstelsel; de afbeelding hoeft daarom niet te worden aangepast.

Daarnaast worden in de plankaart van het ontwerp-omgevingsplan geen watergangen geprojecteerd op het perceel van de indiener. Het perceel behoudt zijn huidige functie.

Reactie 2 leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Reactie op grond 3.

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

Reactie 3 leidt niet tot een aanpassing van het planvoornemen.

Zienswijze 2 (Z.076126)

Ontvangen [1 februari 2026]

Samenvatting

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

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 1, is in lijn met de jurisprudentie van de Raad van State rekening gehouden met het aspect 'spuitzone'. Daarom is een spuitzone opgenomen op het perceel van de indiener.

In de spuitzoneregeling (artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Gildeland) wordt agrarisch gebruik van het perceel van de indiener niet uitgesloten. Indiener kan het perceel nog steeds gebruiken voor agrarische doeleinden. Het perceel behoudt in dit planvoornemen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied'.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt in de spuitzoneregeling niet uitgesloten. Er wordt slechts een voorwaarde gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, namelijk het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de huidige spuitzoneregeling (artikel 14.1, onder a, Regels omgevingsplan Gildeland) de bedrijfsvoering van de indiener niet beperkt. De spuitzoneregeling ziet op het telen van de volgende gewassen:

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

Op het moment dat het planvoornemen Gildeland ter inzage is gelegd, werd het perceel van de indiener niet gebruikt voor het telen van deze gewassen. Er is daarom geen sprake van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering.

Indien geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie. Als er sprake is van schade.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3 (Z.076129)

Ontvangen [1 februari 2026]

Samenvatting

Verkeer

Indiener is van mening dat het planvoornemen niet passend is binnen het aspect verkeer. Indiener verwijst naar het volgende: geluidsoverlast zal toenemen, er is risico op lichtoverlast (door koplampen), er treedt vermindering van privacy op en er is sprake van waardevermindering van de woning.

Indiener geeft aan dat het plangebied is gelegen aan een smalle woonstraat met een beperkt profiel en directe erfontsluitingen. Indiener is van mening dat de verkeersintensiteit op Gildeland zal toenemen. Dit zal volgens indiener ertoe leiden dat verkeersonveilige situaties toenemen.

Indiener is van mening dat de gekozen uitrit, die tegenover zijn woonperceel ligt, onvoldoende is gemotiveerd, waarbij een verwijzing wordt gemaakt naar de Hof van Lienden. Indiener verwijst naar de actuele verkeerssituatie bij het plangebied, met opstoppingen en onoverzichtelijke situaties.

Indiener geeft aan dat zonder actueel verkeersonderzoek de keuze voor de uitrit onvoldoende is gemotiveerd.

Indiener is van mening dat de inrit alleen gebruikt mag worden voor calamiteiten en/of beheerdoeleinden. Indiener is daarnaast van mening dat het ongewenst is dat het bouwverkeer langs zijn perceel rijdt.

Stedenbouw

Indiener is van mening dat het planvoornemen stedenbouwkundig niet past. Het planvoornemen past volgens indiener niet bij het dorpskarakter. Indiener verwijst hierbij naar de bouw- en goothoogten. Indiener maakt een vergelijking met de bouw- en goothoogte van zijn woning en die van de nieuwe woningen op het Gildeland.

Indiener geeft aan dat de bouwhoogte aan de randzone moet worden verlaagd. Indiener stelt dat de bouwhoogte van de woningen tegenover zijn woning moet worden verlaagd, aangezien deze direct in zijn zichtlijn liggen. De bouwhoogten dienen trapsgewijs te worden opgebouwd. De positie van de nieuwe woningen moet worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met het realiseren van een aanvaardbare overgangszone. Deze overgangszone dient tevens planologisch te worden gewaarborgd. Indiener vraagt om een bezonningsonderzoek.

Volgens indiener leidt het planvoornemen tot een onevenredige aantasting van zijn privacy en vermindert de bezonning op zijn perceel.

Indiener is van mening dat de bebouwingsstructuur meer naar het zuiden moet worden gepositioneerd, dus van zijn perceel af, met een aangepaste bouwhoogte (setback). Indiener is van mening dat een bezonnings- en schaduwonderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens geeft indiener aan dat directe inkijk vanuit het plangebied voorkomen dient te worden.

Water

Indiener is van mening dat bij hevige regenbuien geen afstroming mag plaatsvinden vanuit het plangebied richting het Gildeland.

Indiener stelt dat 'toetsbare' voorzieningen nodig zijn om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast is indiener van mening dat het beheer, onderhoud en de herstelplicht van deze voorzieningen juridisch moeten worden vastgelegd. Indiener vindt dat een opleveringscontrole moet plaatsvinden, evenals een evaluatiemoment na een natte periode.

Schade

Schadepreventie, monitoring en communicatie. Indiener geeft aan dat vóór de start van de bouw een bouwkundige nulmeting moet worden uitgevoerd en na afronding een eindopname.

Daarnaast vindt indiener dat een duidelijke schadeprocedure moet worden vastgelegd. Indiener geeft aan dat duidelijke afspraken moeten worden gemaakt over trillingen en bouwverkeer.

Participatie en procedure

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

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

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

Reactie gemeente

Reactie verkeer

De ontsluiting aan het Gildeland is zodanig gesitueerd dat een efficiënte inrichting van het plangebied wordt gecreëerd. Bij hergebruik van de bestaande ontsluiting zou veel bebouwbaar gebied wegvallen, wat een negatief effect heeft op het aantal woningen. Omdat woningbouwlocaties schaars zijn, is bij deze ontwikkeling ingezet op een zo efficiënt mogelijke inrichting van het plangebied.

Bij de aansluiting op het Gildeland wordt een bladhoudende haag aangebracht om lichthinder door koplampen op het perceel van de indiener te beperken (zie bijlage 5 van de nota van zienswijzen). Daarnaast is een draaicurve in de weginrichting aangebracht, zodat het niet mogelijk wordt gemaakt om vanuit de verkeerde rijrichting Gildeland op te rijden.

De voorgestelde woonbestemming genereert minder verkeer en leidt planologisch tot een rustigere en veiligere situatie.

Bij de beoordeling van het ontwerp-omgevingsplan is in algemene zin geconcludeerd dat het plan voldoet aan het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De geluidsnormen passen binnen de wet- en regelgeving.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze wordt het verkeersonderzoek aangepast, met betrekking tot de rijrichting van de weg die aansluit op het Gildeland. Deze wordt ingericht als een eenrichtingsweg en zal aansluiten op het Gildeland. Daarnaast heeft de gemeente de intentie om het Gildeland als een eenrichtingsweg (rijrichting van west naar oost) in te richten. Deze intenties zijn niet verwerkt in de toelichting van het ontwerpplan; daarom worden deze aangepast.

Een beroep op nadeelcompensatie kan worden ingediend indien men van mening is dat de waarde van een woning vermindert. Dit is echter een separate procedure die geen onderdeel vormt van de wijziging van het omgevingsplan.

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

Reactie stedenbouw.

Het stedenbouwkundig ontwerp is te verantwoorden. Er zijn geen substantiële verschillen tussen de bouwregels (in het bijzonder voor de bouw- en goothoogte) van het ontwerpplan Gildeland en andere planologische regels die van toepassing zijn rondom het plangebied, waaronder het bestemmingsplan Kernen Buren.

In het beoogde bouwplan worden aan de noordgevel van de nieuwe woning alleen raampartijen op de begane grond gerealiseerd (ten opzichte van de woning van de indiener).

Ook is met betrekking tot de ligging van de woningen een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6 van de nota van zienswijzen). Uit dit onderzoek blijkt dat de ligging van de nieuwe woningen geen onevenredige hinder oplevert voor de woning van de indiener.

De gekozen bouwregels (bouw- en goothoogte), in relatie tot de resultaten uit het bezonningsonderzoek, leiden niet tot de conclusie dat de positionering van de nieuwe woningen moet worden aangepast. Er is derhalve geen aanleiding om de woningen meer naar het zuiden te verplaatsen. De afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van de indiener wordt als passend beoordeeld.

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

Reactie water

Voor het huidige waterprobleem op het Gildeland wordt een oplossingsmogelijkheid uitgewerkt. De afwatering zal plaatsvinden aan de zuidzijde van het plangebied.

Met het waterschap is afgesproken dat de afwatering in deze richting zal verlopen. Doordat het totale plangebied niet meer op het Gildeland zal afwateren, zal het huidige waterprobleem worden vermindert.

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

Reactie schade.

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

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

Reactie participatie en procedure.

Er zijn onjuistheden geconstateerd in het participatieverslag met betrekking tot de wijze waarop de verslaglegging van individuele gesprekken heeft plaatsgevonden. De desbetreffende passage zal uit het participatieverslag worden verwijderd.

Tijdens de inzagetermijn is geconstateerd dat per ongeluk persoonsgegevens van derden zijn gepubliceerd. De gemeente had dit al hersteld toen de zienswijze werd ingediend. Alle betrokkenen zijn hierover geïnformeerd.

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

Laddertoets

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

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

Zienswijze 4 (Z.076213)

Ontvangen [3 februari 2026]

Samenvatting

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

Reactie gemeente

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

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

3 Bijlagen

GEMEENTE LIENDEN	
reg.nr.	
d.d.	- 2 FEB 2026
afd.	
kopie	

Gemeenteraad gemeente Buren
De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Lienden, 29 januari 2026

Onderwerp: ontwerp wijzigingsbesluit "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden Gildeland"

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het gemeenteblad heb ik gelezen dat u het ontwerp wijzigingsbesluit "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden, Gildeland" in voorbereiding heeft en ter inzage heeft gelegd. Onderstaand treft u mijn zienswijze aan tegen dit ontwerp-wijzigingsbesluit.

Aanduiding perceel L 1820

In het ontwerp omgevingsplan is te zien dat een deel van mijn in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend als Lienden (LDN04), sectie L, perceelsnr. 1820, gelegen aan de noordoostzijde (coördinaten 163807,439574) wordt betrokken bij de ontwikkeling van dit plan. Op de digitale verbeelding is onrechtmatig een aanduiding opgenomen. Met de aanduiding en de daaraan samenhangende/gekoppelde gevolgen ben ik het niet eens.

De aanduiding is ingetekend en gelegen op mijn in eigendom zijnde grond, waarvoor geen toestemming is verleend. Daarnaast is er sprake van een gebrek aan participatie, nu ik voorafgaand aan het ontwerpbesluit niet betrokken ben bij de besluitvorming die rechtstreeks mijn eigendom raakt. De op de verbeelding opgenomen aanduiding op mijn perceel maakt geen kenbaar onderdeel uit van het projectgebied en is niet herleidbaar tot de toelichting, motivering of alle overige bijbehorende bijlagen behorende bij het ontwerp omgevingsplan. De noodzaak, het doel, de functie, het belang en de motivatie voor het toekennen van de aanduiding op mijn perceel ontbreekt en wordt niet inzichtelijk gemaakt.

Het opnemen dan wel toekennen van deze aanduiding leidt o.a. tot waardevermindering van mijn onroerend goed, beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden en tot onevenredige aantasting van mijn belangen.

Nu een deugdelijke ruimtelijke en juridische motivering ontbreekt, is het ontwerp omgevingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel. Gelet hierop, verzoek ik dan ook om de aanduiding van mijn perceel uit het wijzigingsbesluit te verwijderen.

Onevenredige afwenteling op mijn perceel

Uit de toelichting in bijlage 10 blijkt dat de gehele waterhuishouding zodanig ontworpen is dat de omgeving geen overlast zal ervaren bij afvloeiend water en geheel zelfstandig stortbuizen, tot 70mm, kan verwerken. Dit betekent dat er, na realisering van Plan Gildeland, t.o.v. de huidige situatie op waterhuishoudkundig gebied niets zal veranderen.

Het lijkt erop dat de gemeente toch al vooruit gaat lopen om naast de ontwikkeling van plan Gildeland de huidige wateroverlast in het Gildeland ook aan te pakken. Op zichzelf natuurlijk een loffelijk streven. Echter die plannen, bestaan onder andere uit het aanleggen van een waterberging en A-watergangen en zijn geprojecteerd op mijn perceel L 1820. Opnieuw zonder mij daarin te kennen word ik voor een voldoende feit gesteld. Daar ga ik in de toekomst als dit plan verder in ontwikkeling komt ook iets van vinden.

Ik snap dat dit bij deze zienswijze niet ter zake doet maar er is in dit plan een passage opgenomen die alvast voorsorteert op deze ontwikkeling.

Bijlage 10, Weging van het Waterbelang bijlage C04 Conclusies en adviezen

In genoemde bijlage wordt o.a. gesteld: *"Ten (zuid)westen van het plangebied zijn een tweetal A-watergangen aanwezig met een zomerpeil van NAP+5.25m en een winterpeil van NAP+5.05m"*

Deze A-watergangen zijn niet aanwezig en om die reden verzoek ik u om deze passage uit het ontwerp-wijzigingsplan te verwijderen.

Constructieve opstelling

Naast de bezwaren die ik heb geuit vind ik het wel belangrijk dat er woningen gebouwd worden. Ik zie mogelijkheden om de plannen zodanig aan te passen dat uw beoogde doelen bereikt worden en de schade aan mijn eigendommen beperkt blijven. En dan loop ik vooruit op hetgeen zijdelings aan het ontstaan is los van de ontwikkeling van het plan Gildeland.

De fout die op dit moment gemaakt wordt is dat er over mij gesproken wordt en niet met mij. Mijn achterdocht wordt gevoed doordat er over mijn eigendommen wordt beschikt zonder fatsoenlijk overleg. En dat stoort mij. Juist dit aspect heeft ertoe geleid dat er een nieuwe Omgevingswet is verschenen waarbij gepleit wordt om in een bestuurscollege te komen en met de inwoners in gesprek te gaan. Tot

houd van alle rechten en weren,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2

Gemeenteraad gemeente buren

T.a.v. het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad

De wetering 1

4021 VZ 5.1.2e

Onderwerp: "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden, Gildeland"

Graag zouden wij bij deze onze zienswijze in willen dienen tegen dit ontwerp wijzigingsbesluit.

Betreffend perceel (LDN04) N100

In het ontwerp omgevingsplan is te zien dat een deel van ons in eigendom zijnde perceel, kadestraal bekend als Lienden (LDN04), Sectie N,perceelsnr. 100, gelegen aan de zuid zijde (coordinaten163899, 439495), word betrokken bij de ontwikkeling van dit plan. Ik teken daartegen bezwaar aan en verzoek u vriendelijk om deze "vlek" uit het wijzigingsbesluit te verwijderen.

Motivatie:

Naar ik begreep bent u voornemens om op mijn grond voorzieningen te treffen die ons belemmeren in onze mogelijkheden.

Wij verzoeken U dan ook om andere alternatieven te onderzoeken die ons geen schade berokkenen.

Wij zijn in deze niet gehoord en ook niet in betrokken.

Wij willen ons constructief opstellen en zoeken naar een oplossing waar beide partijen mee kunnen leven.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Lienden

Nederland

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

ZIENSWIJZE Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Buren

TAM-omgevingsplan Lienden, Gildeland

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren

Betreft: Zienswijze ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan – TAM “Lienden, Gildeland”

Datum: 01-Feb-26

Naam: 5.1.2e

Adres: 5.1.2e 5.1.2e Lienden (kadastraal perceel 5.1.2e

E-mail/telefoon: 5.1.2e @hotmail.com / 5.1.2e

Geacht college,

Hierbij dien ik, als direct omwonende en belanghebbende, een zienswijze in tegen het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan (TAM) “Lienden, Gildeland”. Het ontwerp maakt de ontwikkeling mogelijk van circa 70 woningen op en rond 5.1.2e en aangrenzende gronden.

Zienswijze, conform de kennisgeving dien ik deze zienswijze in binnen de termijn 23 december 2025 tot en met 2 februari 2026.

Mijn zienswijze richt zich primair op vier onderwerpen die rechtstreeks mijn woonkwaliteit, privacy en veiligheid raken, in onderstaande volgorde van prioriteit:

1. Ontsluiting/verkeer (incl. koplampen, geluid en bouwverkeer) nabij perceel 5.1.2e
2. Bouwmassa (te hoog/te dicht) en privacy/inkijk/bezonnig
3. Wateroverlast (afstroming richting 't Gildeland) en beheer/onderhoud wadi/drainage
4. Participatie (juistheid/controleerbaarheid)

Aanvullend ga ik in op randvoorwaarden voor de bouwfase (schadepreventie, monitoring en communicatie), het herstel van openbaar gemaakte persoonsgegevens (AVG), en de zorgvuldigheid/actualiteit van de onderbouwingen (o.a. Ladder/onderzoeken).

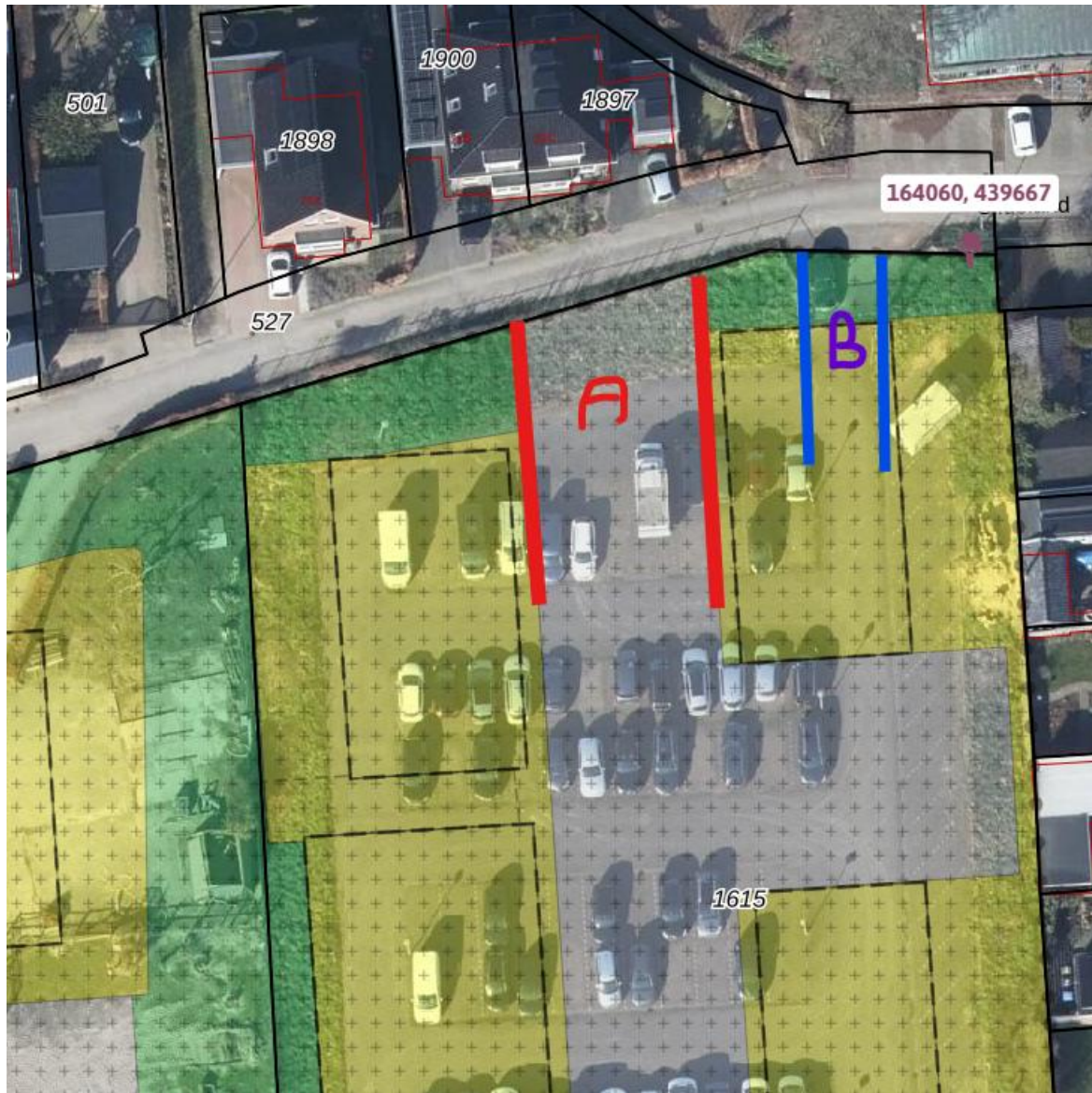
1) Ontsluiting/verkeer: behoud huidige uitritlocatie en verander de functie naar een calamiteiten-doorgang.

Het ontwerp voorziet in een nieuwe ontsluitingsuitrit ter hoogte van mijn woning (perceel 5.1.2e). Daarmee vervalt de bestaande uitrit van het huidige parkeerterrein.

Zie situatieschets:

A = Voorgestelde locatie uitrit

B = Huidige locatie uitrit



Figuur 1 Situatieschets uitrit

De verplaatsing van de ontsluiting naar locatie A heeft voor mij directe en onevenredige gevolgen:

- toename verkeers- en geluidsoverlast direct voor mijn gevel;
- koplampinstraling in de avond/nacht (lichtoverlast) richting woning/gevel;
- verlies van privacy door passerend verkeer en zichtlijnen;
- risico op waardevermindering van mijn woning.

Onveiligheid en ongeschiktheid van Gildeland als hoofdontsluiting

Gildeland is een smalle woonstraat met een beperkt profiel en directe erfontsluitingen.

De aansluitingen op de 5.1.2e met name de 5.1.2e zijn onoverzichtelijk. Met name linksaf de 5.1.2e op is risicovol door beperkte zichtlijnen op verkeer van rechts (met voorrang).

Door het plan (circa 70 woningen, inclusief bezoekers- en bezorgverkeer) zal de verkeersintensiteit op Gildeland toenemen. Daarmee neemt ook de kans op conflicten en verkeersonveilige situaties bij de aansluiting met de 5.1.2e toe, juist tijdens piekmomenten (ochtendspits en zaterdag). Deze toename werkt door in meer rem- en uitwijkmanoeuvres, wachtrijen en onoverzichtelijke situaties bij het uitrijden en afslaan.

Zonder actuele verkeerskundige onderbouwing (verkeersgeneratie, verkeersverdeling/routekeuze en veiligheidsanalyse van de aansluiting 5.1.2e) is de keuze voor locatie A uitrit onvoldoende gemotiveerd.

In het participatieverslag is door meerdere omwonenden aangegeven dat er nu en in het verleden (toen het parkeerterrein intensiever in gebruik was) sprake was van (te) veel verkeer met gevaarlijke situaties. Het plan bouwt daarmee voort op een knelpunt dat al bekend is.

“Bocht” is geen serieuze verkeersmaatregel

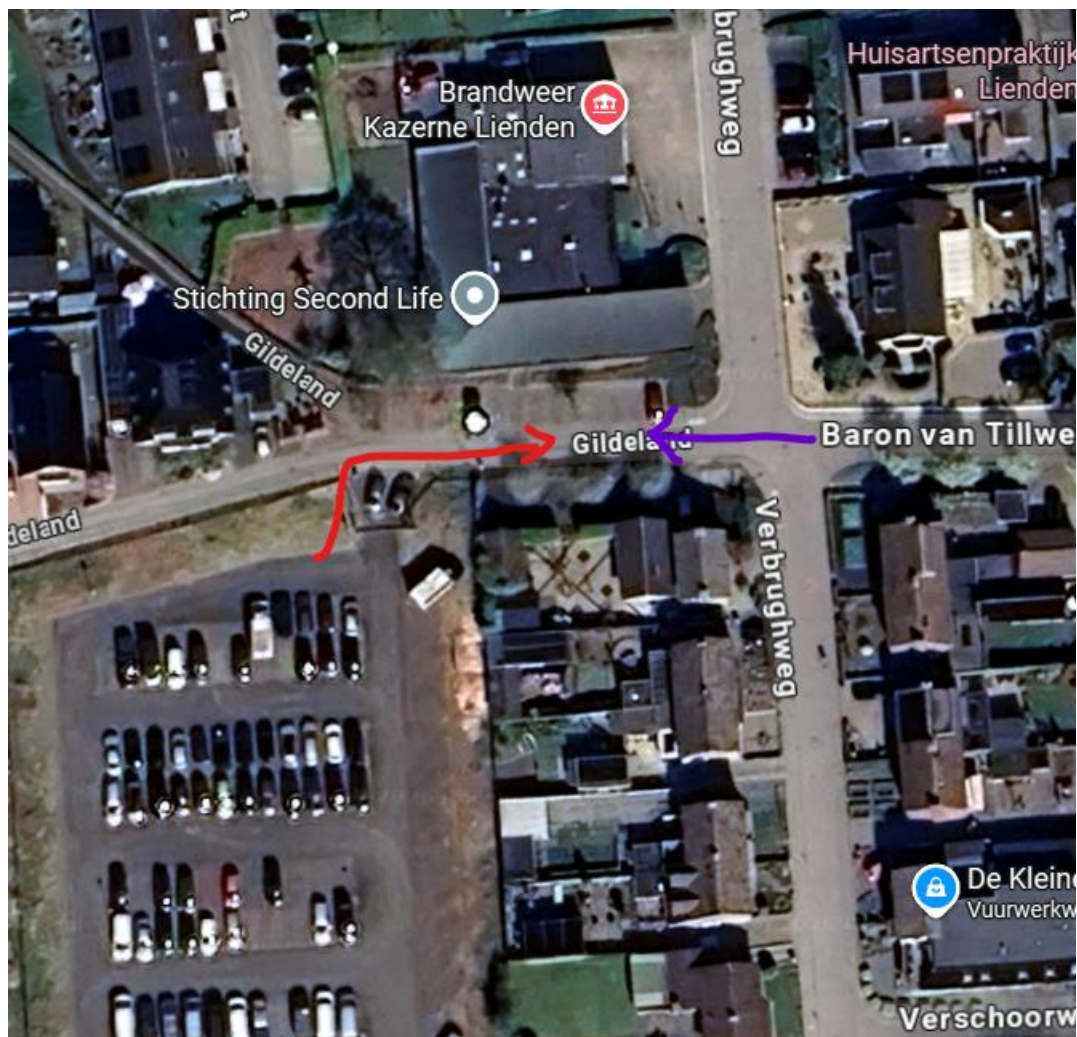
In de stukken wordt gesproken over het “aanbrengen van een bocht” om verkeer te sturen. Een dergelijke bocht is geen verkeersmaatregel die veiligheid en leefbaarheid voldoende borgt:

- het voorkomt niet structureel dat verkeer langs/voor mijn woning komt;
- het voorkomt geen lichtoverlast of piekbelasting;
- het is niet handhaafbaar als “maatregel” om ongewenste routes uit te sluiten.

Bottleneck bij Second Life

Ter hoogte van de parkeerplaatsen bij de Second Life-winkel (zie situatieschets) is de rijbaan zó beperkt dat passerend verkeer regelmatig moet stoppen of uitwijken om elkaar te laten passeren. Dit leidt nu al tot korte opstoppen en onoverzichtelijke

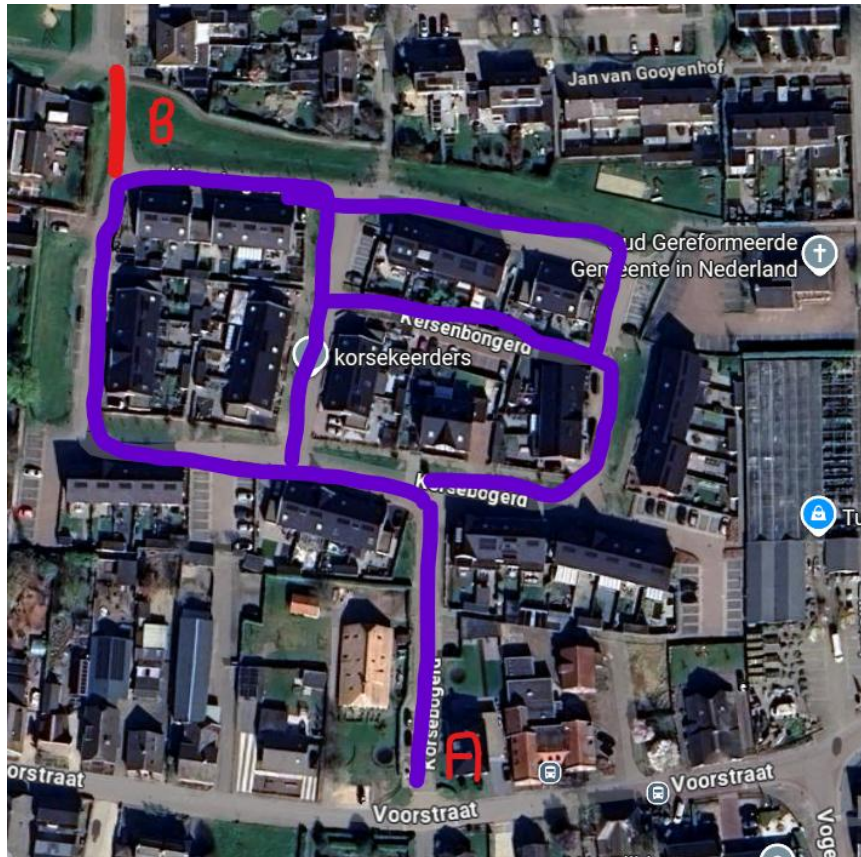
situaties. Bij toename van verkeer door de nieuwe wijk wordt dit een structureel knelpunt, met meer achteruitrijden, uitwijkmanoeuvres en daarmee een hogere kans op bijna-ongevallen. Zie ook de situatie schets.



Figuur 2 Kruisend verkeer ter hoogte van Second Life

Referentie: Hof van Lienden

Het project **Hof van Lienden** (gerealiseerd rond 2018) laat zien hoe het wél kan: één duidelijke, brede en overzichtelijke hoofdinrit (Voorstraat) (A), met aan de achterzijde uitsluitend een beperkte doorgang voor calamiteiten/voet en fiets verkeer (B). Dat is ruimtelijk en verkeerskundig consistent dan het verplaatsen van een hoofdonthouding naar een smalle woonstraat direct tegenover een bestaande woning.



Figuur 3 Hof van Lienden. In- en uitrit en calamiteiten doorgang

Conclusie

De voorgestelde ontsluiting tegenover mijn woning is voor mij niet acceptabel vanwege onevenredige aantasting van leefbaarheid, verkeersveiligheid en privacy, en omdat Gildeland daarvoor verkeerskundig ongeschikt is.

Eisen / verzoeken

1. Behoud de bestaande uitritlocatie (huidige uitrit parkeerterrein) en verplaats de ontsluitingsfunctie niet richting mijn woning/perceel **5.1.2e**.
2. Wijzig de functie van deze uitrit naar uitsluitend calamiteiten-/beheerdoorgang (hulpdiensten, beheer en onderhoud) en sluit regulier gemotoriseerd verkeer uit (bewoners, bezoekers, bezorgdiensten én bouwverkeer).
3. Borg dit fysiek en juridisch afdwingbaar met een fysieke afsluiting (bijv. inzinkbare palen/brandweerpaaltjes of een afsluitbaar hek met hulpdiensttoegang).
4. Bouwfase: stel een bouwlogistiekplan verplicht waarin bouwverkeer via/over Gildeland nabij perceel **5.1.2e** expliciet is uitgesloten (routekeuze, venstertijden, handhaving/boetes, aanspreekpunt en klachtenprocedure).

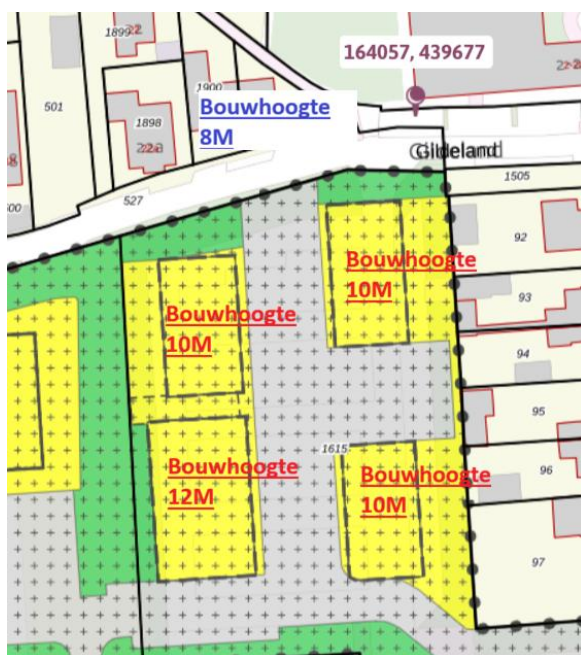
2) Bouwmassa en privacy: te hoog/te dicht bij bestaande woningen – aanscherpen hoogte, afstand en inkijk aan randen

In het beeldkwaliteitsplan staat dat bouw- en goothoogtes worden vastgelegd in de plankaart van het omgevingsplan en dat de aansluiting op bestaande kavels wordt vormgegeven met passende schaal en groene erfafscheidingen. Juist omdat deze hoogtes en massa planologisch worden vastgelegd, moeten de randen nabij bestaande woningen (waaronder mijn woning/perceel 5.1.2e) aantoonbaar worden beschermd tegen een onevenredige aantasting van woonkwaliteit, privacy en bezonning.

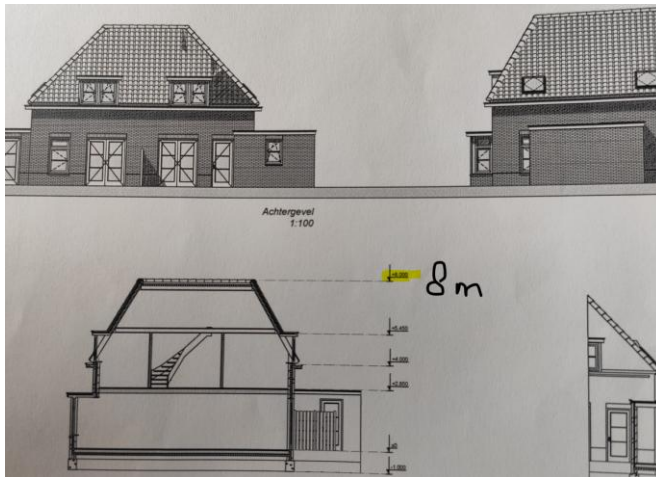
Dit klemmt temeer omdat voor bestaande woningen in de kern (waaronder mijn woning) bij vergunningverlening beperkingen golden/gelden voor de bouwhoogte. Bij mijn woning was destijds een maximale bouwhoogte van 8,0 meter leidend in de vergunningverlening (bouwaanvraag medio 2014) en kon dit niet worden verhoogd. Een bouwprogramma aan de overzijde met hogere en massalere volumes, zonder compenserende afstand/buffer en privacymaatregelen, is daarom onvoldoende uitlegbaar vanuit rechtsgelijkheid, maat en schaal van de kern en het beoogde dorps karakter.

Daarnaast blijkt uit de plannen dat woningen direct tegenover mijn woning een bouwhoogte van circa 10 meter krijgen en verderop een appartementengebouw tot circa 12 meter. Deze hoogte en massa passen niet bij het dorps karakter en leiden tot een onevenredige aantasting van uitzicht, bezonning en privacy voor bestaande bewoners.

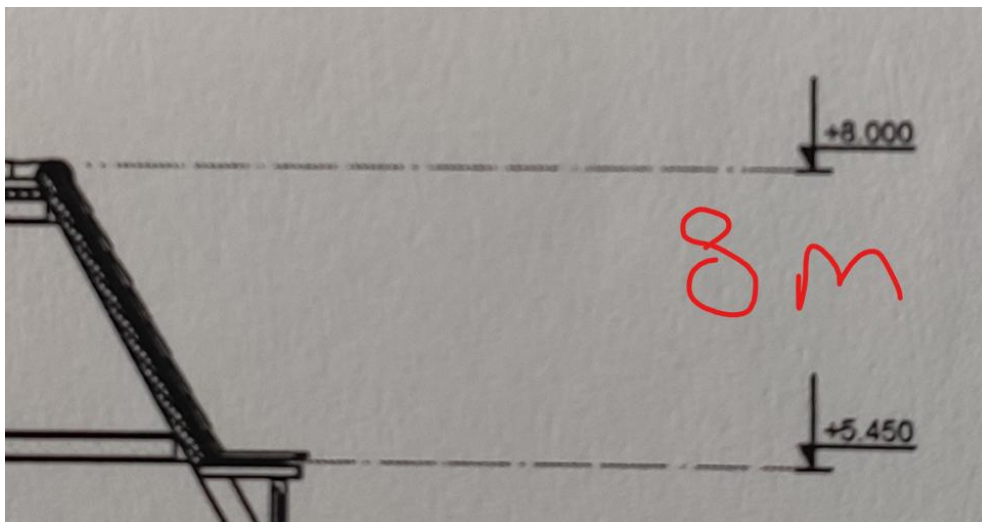
Zie situatieschetsen met bouwhoogtes. Tevens de bouwhoogtes van 5.1.2e b en c.



Figuur 4 Bouwhoogtes



Figuur 5 Bouw en goot hoogtes 5.1.2e en c



Figuur 6 5.1.2e en c bouwhoogte

Setback afstand van bouwmassa naar perceel 5.1.2e .

Aan de zijde van perceel 5.1.2e is een beperkte groenstrook ingetekend, mede bestemd als wadi. Op basis van de plankaart bedraagt de set-back aan deze zijde ongeveer +/- 7 meter. Daardoor komt de bouwmassa relatief dicht op de bestaande woonomgeving te staan, wat leidt tot een onevenredige aantasting van lichtinval, uitzicht en ruimtelijke kwaliteit.

Ik verzoek/eis daarom dat de bouwmassa aan deze zijde verder naar het zuiden wordt gepositioneerd en dat in de plankaart en planregels een set-back wordt vastgelegd van minimaal 11,0 meter, met als beoogde maat 12,0 meter, gemeten vanaf de bouwgrens van de nieuwe bebouwing tot de rand van de openbare ruimte aan de zijde van perceel 5.1.2e . Daarmee ontstaat een aanvaardbare overgangszone en wordt voorkomen dat de bouwmassa “op” de bestaande woonomgeving drukt.

Zie situatieschets,



Figuur 7 Afstand bouwmassa

Ontbrekende onderbouwing bezonning / schaduwwerking

In de aangeleverde motivering en bijbehorende onderzoeken ontbreekt een objectieve bezonnings- en schaduwstudie voor bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied, waaronder mijn woning aan 5.1.2e. Juist omdat het plan extra bouwmassa en maximale bouwhoogtes mogelijk maakt, is zonder bezonningsonderzoek niet inzichtelijk gemaakt of het woon- en leefklimaat van bestaande woningen aanvaardbaar blijft. Dit betreft een direct en concreet effect op de bestaande situatie (daglichttoetreding, zoninstraling in tuin en op gevels en daarmee de gebruikskwaliteit en waarde).

Ik verzoek het college om het ontwerp niet vast te stellen voordat de initiatiefnemer een bezonnings- en schaduwonderzoek heeft opgesteld en ter inzage heeft gelegd, met minimaal:

- een plan-max variant (maximaal toegestane bouw mogelijkheden) én een ontwerpvariant (actuele uitwerking);
- meetmomenten 21 december, 21 maart/21 september en 21 juni;
- tijdstippen 09:00, 12:00 en 15:00 (winter aanvullend 16:00/17:00);
- overzicht én detailkaarten bij de bestaande woningen aan de noordzijde, inclusief perceel 5.1.2e.

Eisen (bouwmassa, afstand en privacy) / verzoeken:

1. Maximale bouwhoogte randzone verlagen (direct tegenover perceel 5.1.2e):
Verlaag de maximale bouwhoogte (en bijbehorende goothoogte) van de woningen direct tegenover en/of in de directe zichtlijn van perceel 5.1.2e (thans 10,0 m) naar een hoogte die aansluit bij de bestaande maatvoering in de kern en bij de maatvoering die voor mijn woning is gehanteerd (8,0 m). Borg dit expliciet in plankaart en planregels.
2. Appartementengebouw (12,0 m) herzien of verder weg positioneren:
Herzie de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw (12,0 m) omdat dit niet past binnen de schaal van de kern en onevenredige impact heeft op omwonenden. Indien toch wordt vastgehouden aan appartementen, eis ik:
 - een lagere maximale bouwhoogte en/of
 - positionering verder van bestaande bebouwing, met een concrete ruimtelijke onderbouwing (zicht, bezonning, privacy en maat/schaal) waarom dit alsnog aanvaardbaar is.
3. Set-back planologisch borgen (huidige afstand +/- 7 m is onvoldoende):
Borg in plankaart en planregels een minimale bouwgrens aan de zijde richting perceel 5.1.2e, zodanig dat nieuwe bebouwing minimaal 11,0 meter achter de grens van de openbare ruimte (weg-/groenstrook) blijft. De huidige afstand van 7 meter (gemeten op de plankaart) is onvoldoende om de bouwmassa-impact te beperken en een aanvaardbare overgangszone te waarborgen.
4. Overgangszone / massa-opbouw vastleggen (laag aan rand, hoger naar binnen):
Leg een trapsgewijze hoogteopbouw vast: laag aan de rand nabij bestaande woningen, hoger pas naar binnen toe. Geen hoge volumes aan de rand. Borg dit via een zone-regime in plankaart/planregels.
5. Privacy/inkijk juridisch borgen (geen directe inkijk richting perceel 5.1.2e):
Beperk inkijkgevende elementen aan de zijde van bestaande woningen (incl. perceel 5.1.2e): ramen van verblijfsruimten, balkons, loggia's en dakterrassen. Concreet: geen verblijfsruimten met directe inkijk richting bestaande woningen; uitsluitend niet-inkijkgevende voorzieningen (bijv. hoog geplaatste/ondoorzichtige ramen voor sanitair) indien strikt noodzakelijk.
6. Bezonning/schaduw planologisch onderbouwen en borgen (verplichte bezonningsstudie + mitigerende regels)
Laat de initiatiefnemer een objectieve bezonnings- en schaduwstudie opstellen en ter inzage leggen voor de bestaande woningen aan de noordzijde (incl. mijn woning/perceel 5.1.2e), omdat nu niet aantoonbaar is gemaakt dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijft.

3) Wateroverlast: voorkom afstroming richting 't Gildeland, borg hoogteplan/drempels en beheer/onderhoud wadi/drainage

In de wateronderbouwing staat expliciet dat bij hevige neerslag moet worden voorkomen dat water richting 't Gildeland (noordzijde) afstroomt. Er wordt genoemd dat rondom het plangebied drempels moeten worden gerealiseerd om afstroming naar buiten het plangebied te voorkomen. Tevens is beschreven dat de ondergrond slecht doorlatend is en dat onder wadi's grondverbetering en drainage noodzakelijk zijn, met vertraagde afvoer via het hemelwaterriool (onder andere ter hoogte van het winkelcentrum). Ook wordt benoemd dat de drainage onder de wadi's onderdeel moet zijn van het onderhoud, zodat de wadi's hun vertraagde afvoerfunctie in de praktijk behouden.

Gezien bestaande wateroverlast in de omgeving (ook benoemd in participatiestukken) is het essentieel dat deze uitgangspunten niet alleen rekenkundig worden beschreven, maar praktisch en afdwingbaar worden geborgd via het hoogteplan, drempels en een concreet beheer- en onderhoudsregime.

Zie ook de volgende situatie foto's voor de ernst.



Foto 1 Wateroverlast Gildeland



Foto 2 Wateroverlast Gildeland



Foto 3 Wateroverlast gildeland



Foto 4 Wateroverlast fiets



Foto 5 Wateroverlast Klike

Eisen / verzoeken

1. Nul afstroming richting 't Gildeland borgen in het hoogteplan (ontwerp én uitvoering):
Leg vast dat bij hevige buien geen afstroming vanuit het plangebied richting 't Gildeland kan plaatsvinden. Borg dit met een uitgewerkt hoogteplan (peilen, afschot, drempels/kerende voorzieningen rondom het plangebied) als verplicht onderdeel van de planuitwerking en uitvoering.
2. Drempels/kerende voorzieningen concreet en toetsbaar:
Specificeer waar de drempels/kerende voorzieningen komen, met minimale hoogte/werking, en leg vast dat deze vóór ingebruikname van de nieuwe woningen gerealiseerd en gecontroleerd zijn.
3. Robuuste dimensionering en fail-safe bij extreme buien:
Onderbouw dat het systeem (wadi + drainage + vertraagde afvoer) ook bij extreme neerslag niet leidt tot wateroverlast voor bestaande woningen en openbare ruimte aan 't Gildeland. Leg vast waar water naartoe mag in een noodsituatie (noodoverloop) zónder afwenteling richting 't Gildeland.
4. Beheer-, onderhoud- en herstelplicht juridisch vastleggen:
Leg vast wie verantwoordelijk is voor beheer (juridische entiteit), met minimale onderhoudsfrequentie (inspectie/reiniging), procedure bij verstopping en een concrete responstijd/hersteltermijn. Zonder deze borging gaat de werking van wadi/drainage in de praktijk aantoonbaar achteruit.
5. Opleveringstoets en monitoring:
Verplicht een opleveringscontrole (as-built hoogtemeting, inspectie wadi/drainage) en een evaluatiemoment na de eerste natte periode, met herstelplicht indien blijkt dat afstroming of wateroverlast optreedt.

4) Bouwfase: schadepreventie, monitoring en communicatie (aanvullende borging)

In de participatiestukken wordt genoemd dat vooraf bij direct aanliggende woningen een bouwkundige opname wordt uitgevoerd en dat niet wordt geheid met betonpalen (beperking trillingsrisico). Dit zijn nuttige toezeggingen, maar ik verzoek dat deze als bindende voorwaarde worden geborgd.

Eisen / verzoeken

1. Bouwkundige nulmeting en eindopname verplicht:
Leg vast dat vóór start van de bouw een bouwkundige nulmeting wordt uitgevoerd en na afronding een eindopname, inclusief een duidelijke schadeprocedure (meldpunt, bewijsvoering, beoordeling, termijnen en herstel/vergoeding).
2. Trilling-/schademonitoring en aanspreekpunt:
Borg (waar relevant) trilling- en schademonitoring tijdens de bouw en wijs één aanspreekpunt aan met concrete responstijden en escalatiepad.
3. Bouwlogistiek en hinderbeperking:
Verplicht een bouwlogistiekplan (routes, venstertijden, handhaving/boetes, klachtenprocedure) zodat hinder en veiligheidsrisico's voor omwonenden aantoonbaar worden beperkt.

5) Onvolledige participatie: “direct omwonenden benaderd” niet aantoonbaar – herstel, bewijs en aanvulling vereist

In de participatiestukken wordt gesteld dat met direct omwonenden individuele gesprekken zijn gevoerd en dat van ieder gesprek een verslag is gemaakt. Ik ben als direct omwonende en belanghebbende (perceel 5.1.2e) niet benaderd en heb hierover nooit een uitnodiging, vragenlijst of contactpoging ontvangen. Daarmee is de weergave van participatie in de stukken voor mijn situatie onjuist en/of onvolledig.

Daarnaast is de kwaliteit en vorm van de georganiseerde participatiebijeenkomsten onvoldoende en niet passend bij de impact van dit plan op direct omwonenden:

- Eerste bijeenkomst (vorm en organisatie): er werd vooraf de indruk gewekt dat er een presentatie/gestructureerde bijeenkomst zou plaatsvinden, maar het bleek feitelijk een open inloop zonder duidelijke opzet, vaste agenda of moment voor gezamenlijke vragen. Hierdoor ontbrak een transparante toelichting en gelijke informatiepositie voor aanwezigen.
- Tweede bijeenkomst in december (bereik en inspraak): deze bijeenkomst vond plaats op uitnodiging (brief door de brievenbus). Ik heb van meerdere medebewoners gehoord dat zij geen uitnodiging hebben ontvangen. Daarmee is niet aantoonbaar dat de uitnodiging alle direct omwonenden daadwerkelijk heeft bereikt.
- Tweede bijeenkomst in december (inhoudelijke dialoog): er was een presentatie, maar geen mogelijkheid voor plenaire vragen. Vragen moesten ad-hoc worden gesteld; beantwoording was naar mijn oordeel regelmatig onvolledig of bleef uit, met name op punten die direct raken aan woonkwaliteit en veiligheid (ontsluiting, bouwmassa, verlichting, water/onderhoud). Als direct belanghebbende had ik niet het vertrouwen dat signalen en zorgen daadwerkelijk zijn verwerkt of terug te vinden zijn in een navolgbaar verslag.

Eisen / verzoeken

1. Aantonen benadering: verstrek een overzicht van de benaderde direct omwonenden, inclusief datum, wijze van benaderen (brief/e-mail/telefoon/huisbezoek), gebruikte contactgegevens en de uitkomst. Indien men stelt dat ik ben benaderd, verzoek ik om de concrete contactpogingen richting mij (datum, kanaal, gebruikte gegevens).
2. Gespreksverslagen verstrekken: verstrek alle gespreksverslagen waarnaar in de participatiestukken wordt verwezen (datum, deelnemers, kerninput) en maak inzichtelijk hoe deze input is meegewogen in keuzes zoals ontsluiting, bouwmassa en water.

3. Correctie participatieparagraaf: indien niet kan worden aangetoond dat ik ben benaderd, verzoek ik om correctie/actualisatie van de participatiestukken (rectificatie dat niet alle direct omwonenden zijn betrokken) en opname van mijn zienswijze als formele input.
4. Herstelpakket participatie (compleet en controleerbaar dossier):
Verstrek één compleet en controleerbaar participatiedossier als bijlage bij het plan, bestaande uit: (i) benaderings-/contactlog direct omwonenden (incl. kanaal, datum, resultaat), (ii) bewijs/werkwijze van uitnodigingsverspreiding voor bijeenkomsten (gebied, methode, datum), en (iii) een “verwerkingsmatrix” waarin per ingebrachte vraag/opmerking is vastgelegd: *wat is ingebracht, wat is het antwoord, welke keuze is gemaakt en waar dit terugkomt in de planstukken/onderbouwing (met paginaverwijzing)*. Indien dit niet kan worden geleverd, dient de participatieparagraaf te worden gecorrigeerd en aangevuld met een extra participatiemoment met plenaire Q&A en schriftelijke terugkoppeling.

6) Onjuiste verwerking persoonsgegevens: openbare bijlagen in strijd met AVG – verzoek tot anonimisering/rectificatie

In de openbaar ter inzage gelegde bijlagen (b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15.pdf) zijn persoonsgegevens van bewoners opgenomen (naam, adres en e-mail) en in sommige gevallen ook herleidbare opmerkingen/vraagstellingen per persoon (o.a. presentielijsten en reactieformulieren). Dit is niet noodzakelijk voor de publieke informatievoorziening en is disproportioneel. Ik verzoek het college deze bijlagen onverwijld te (laten) anonimiseren voordat verdere publicatie/verspreiding plaatsvindt en uitsluitend een geanonimiseerde versie ter inzage te leggen. Graag ontvang ik een bevestiging welke documenten zijn aangepast en op welke datum.



Figuur 8 Naam, adres en email gegevens in participatie verslag b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15

Figuur 9 Ingevuld reactie (mijzelf) formulier NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb15

Eisen / Verzoek

1. Anonimiseer en herpubliceer de betreffende bijlagen (persoonsgegevens verwijderen) en bevestig schriftelijk dat dit is hersteld.
2. Geef aan op welke grondslag en afweging deze publicatie is gedaan en welke maatregelen worden getroffen om herhaling te voorkomen.
3. Beoordeel deze publicatie als een (mogelijke) inbreuk in verband met persoonsgegevens en handel conform de AVG: registreer het incident, leg de risicoafweging vast, en doe indien meldplichtig melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens binnen de daarvoor geldende termijn en informeer betrokkenen wanneer sprake is van een (hoog) risico. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van deze beoordeling en de genomen maatregelen.

7) Onzorgvuldige onderbouwing: inconsistentie planomvang in Ladder-toets (18 wooneenheden vs circa 70 woningen)

In het document “Toets Ladder voor duurzame verstedelijking” (SAB, 14 mei 2025; bestand: b_NL.IMRO.0214.LIEGildeland-OON1_tb1.pdf) wordt in de toetsing uitgegaan van 18 wooneenheden, terwijl het ontwerpplan uitgaat van circa 70 woningen. Hierdoor is onduidelijk welke planomvang leidend is voor de Ladder-afweging en voor de conclusies die daarop voortbouwen. Onderbouwingen en onderzoeken die (impliciet) zijn gebaseerd op 18 wooneenheden/woningen kunnen niet zonder meer worden doorgetrokken naar een plan van circa 70 woningen. Dit raakt onder meer de behoefteafweging en de daarop gebaseerde onderzoeken en conclusies, waaronder verkeer/parkeren, stikstof en waterhuishouding.

Eisen / Verzoek

1. Corrigeer en actualiseer de Ladder-toets en – waar nodig – de daarop gebaseerde onderzoeken, zodat deze aantoonbaar aansluiten op de werkelijke planomvang, en leg de geactualiseerde stukken ter inzage vóórdat tot vaststelling wordt overgegaan.

Conclusie

Gelet op de directe effecten op verkeersveiligheid en leefbaarheid bij Gildeland en perceel 5.1.2e, de bouwmassa en privacy aan de rand, de onvoldoende planologisch geborgde waterhuishouding en de aantoonbare onzorgvuldigheden in onderbouwing/participatie, verzoek ik het college het ontwerp niet ongewijzigd vast te stellen.

Ik verzoek het ontwerp aan te passen dan wel te voorzien van bindende, planologisch afdwingbare randvoorwaarden, zodat:

1. de bestaande uitrit/ontsluiting niet wordt opgewaardeerd of verplaatst richting perceel 5.1.2e, maar uitsluitend als calamiteiten-/beheerdoorgang op de huidige locatie wordt geborgd, met fysieke afsluiting en uitsluiting van regulier gemotoriseerd verkeer (incl. bouwverkeer) via/over Gildeland;
2. de bouwmassa aan de rand (incl. nabij perceel 5.1.2e) aantoonbaar wordt beperkt en vastgelegd in verbeelding en planregels (max. bouwhoogte, afstand/set-back, privacy/bezoning);
3. de waterhuishouding (hoogteplan/peilen/drempels + beheer/onderhoud) aantoonbaar voorkomt dat water richting Gildeland afstroomt en dat functioneren en onderhoud structureel zijn verzekerd;
4. onderbouwing en participatie aantoonbaar zorgvuldig worden hersteld, inclusief het corrigeren van de inconsistentie in de Ladder-toets (18 wooneenheden vs circa 70 woningen) en het verifieerbaar maken van de participatieclaim.

Indien het college van deze randvoorwaarden wil afwijken, verzoek ik om een expliciete, locatie-specifieke motivering waaruit blijkt dat desondanks sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e, Lienden (perceel 5.1.2e)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 18, 19, 21

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** 5.1.2e
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN 5.1.2f
BIC NWABNL2G



Gemeente Buren
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Datum:
3 februari 2026

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
318661/618174

Behandeld door:

5.1.2e

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden, Gildeland

Doorkiesnummer / e-mail:

5.1.2e

/
5.1.2e@wsrl.nl

Geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van ons waterschap op het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Lienden, Gildeland.

Beschrijving van het initiatief

In de kern Lienden (gemeente Buren) wordt op een centraal gelegen locatie in de kern met een voormalige bestemming als tuinbouw- of (boom)kwekerijgebied nieuwbouw gerealiseerd. Het voornemen is circa 70 woningen te realiseren met bijbehorende infrastructurele en landschappelijke inpassing.

Doorlopen proces

Gelet op de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 'Beschermen van de waterbelangen' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), in het bijzonder artikel 5.37 (weging van het waterbelang) van het Bkl heeft de gemeente de verplichting om omgevingsplannen te bespreken met de waterbeheerder. Tijdens dit proces hebben wij een wateradvies uitgebracht op 30 september 2025, dit is aangevuld op 6 oktober 2025. In het advies hebben wij verschillende aandachtspunten en aanbevelingen meegegeven om de waterhuishoudkundige aspecten op een zorgvuldige wijze in het plan te borgen.

Bij de beoordeling van het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan is echter gebleken dat onze eerder verstrekte opmerkingen uit het wateradvies niet of slechts gedeeltelijk, zijn verwerkt.

Vervolg

Omdat de bestemmingen inclusief bijbehorende regels naar verwachting voldoende ruimte bieden om de wateropgave te realiseren verzoeken wij u om:

- 1) Het gegeven wateradvies alsnog te verwerken in het ontwerp TAM-omgevingsplan.
- 2) Een waterhuishoudkundig plan op te stellen, dat kan in dit geval ook na vaststelling ontwerp TAM-omgevingsplan, dat voorafgaand aan de vergunningaanvraag door het waterschap dient te worden goedgekeurd.

Conclusie

De opmerkingen uit het gegeven wateradvies zijn niet of gedeeltelijk verwerkt in het voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan. Graag zien wij dat deze alsnog worden verwerkt in de betreffende documenten, zodat we de waterhuishoudkundige belangen op de juiste manier borgen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. En na vaststelling van het ontwerp kan een waterhuishoudkundigplan worden gemaakt, dat voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen, door het waterschap is goedgekeurd.

Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze zienswijze, dan kunt u die richten aan 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [accountmanager voor de gemeente Buren, @wsrl.nl](mailto:accountmanager@wsrl.nl).

Een afschrift van deze zienswijze sturen wij naar de Omgevingsdienst Rivierenland en de Provincie Gelderland.

Met vriendelijke groet,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,

5.1.2e



5.1.2e

hoofd van de afdeling Omgeving en Beleid

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief

Omgevingsdienst Rivierenland, J.s. de Jongplein 2, 4001 WG Tiel
Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

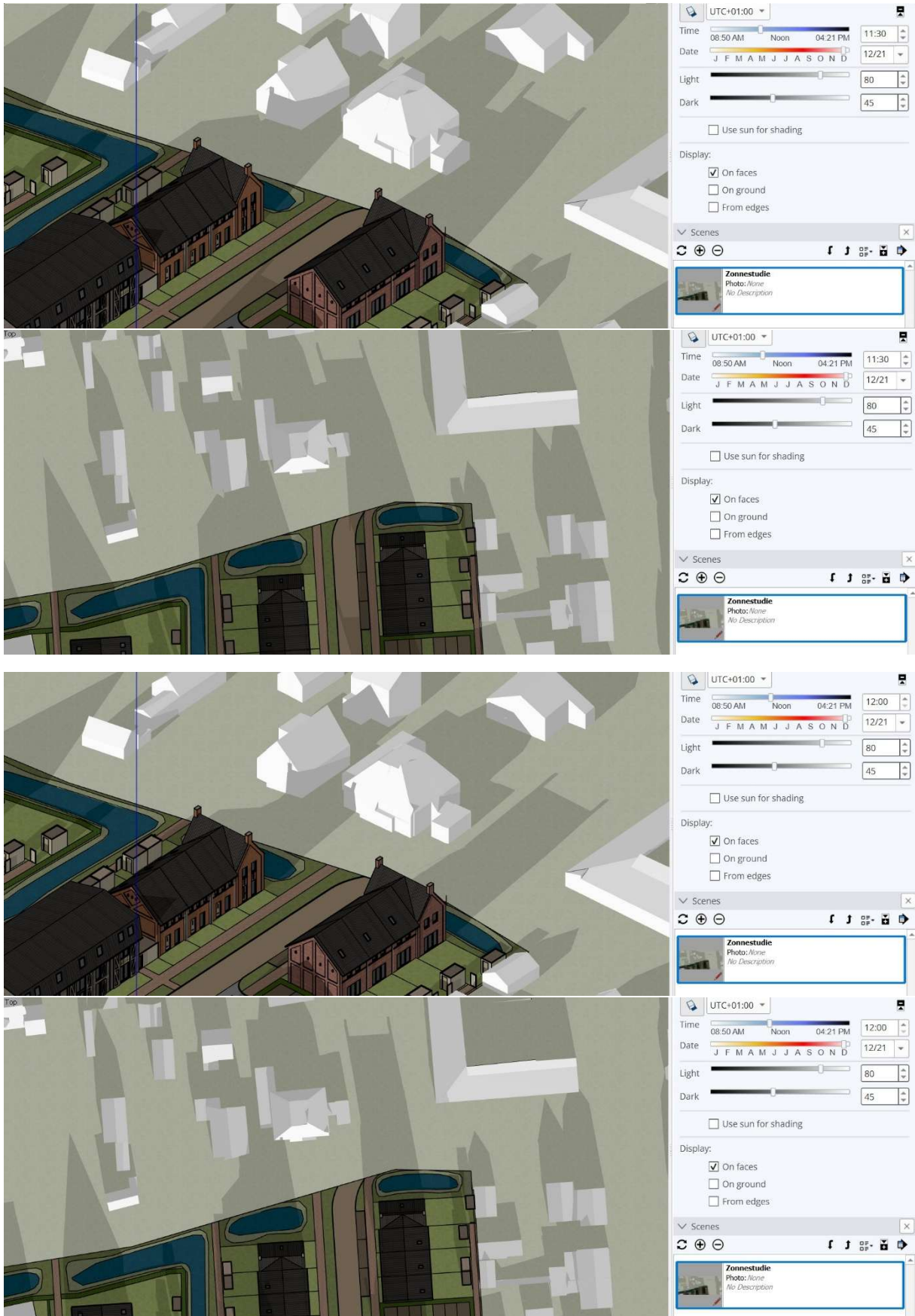
Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

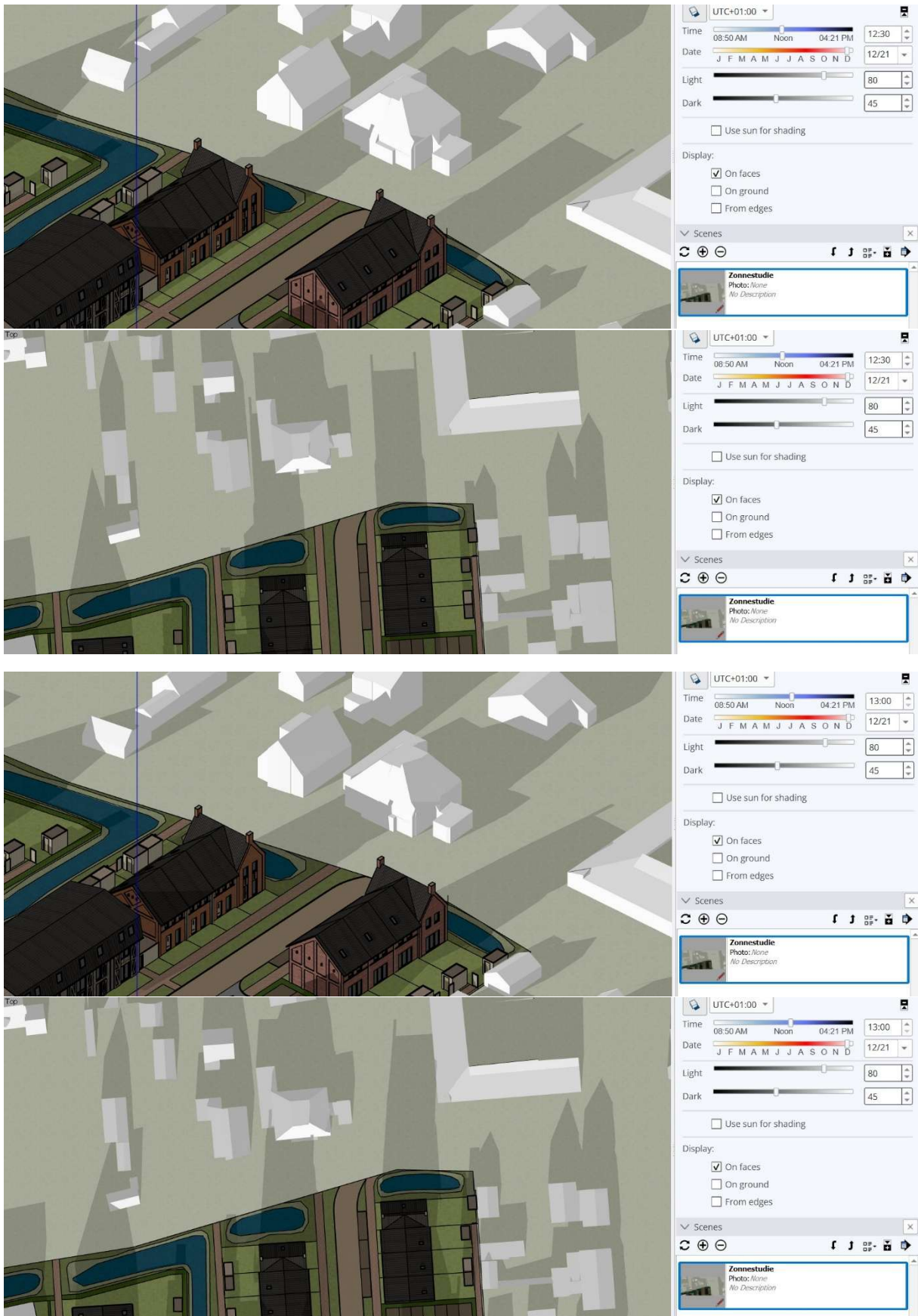
Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1



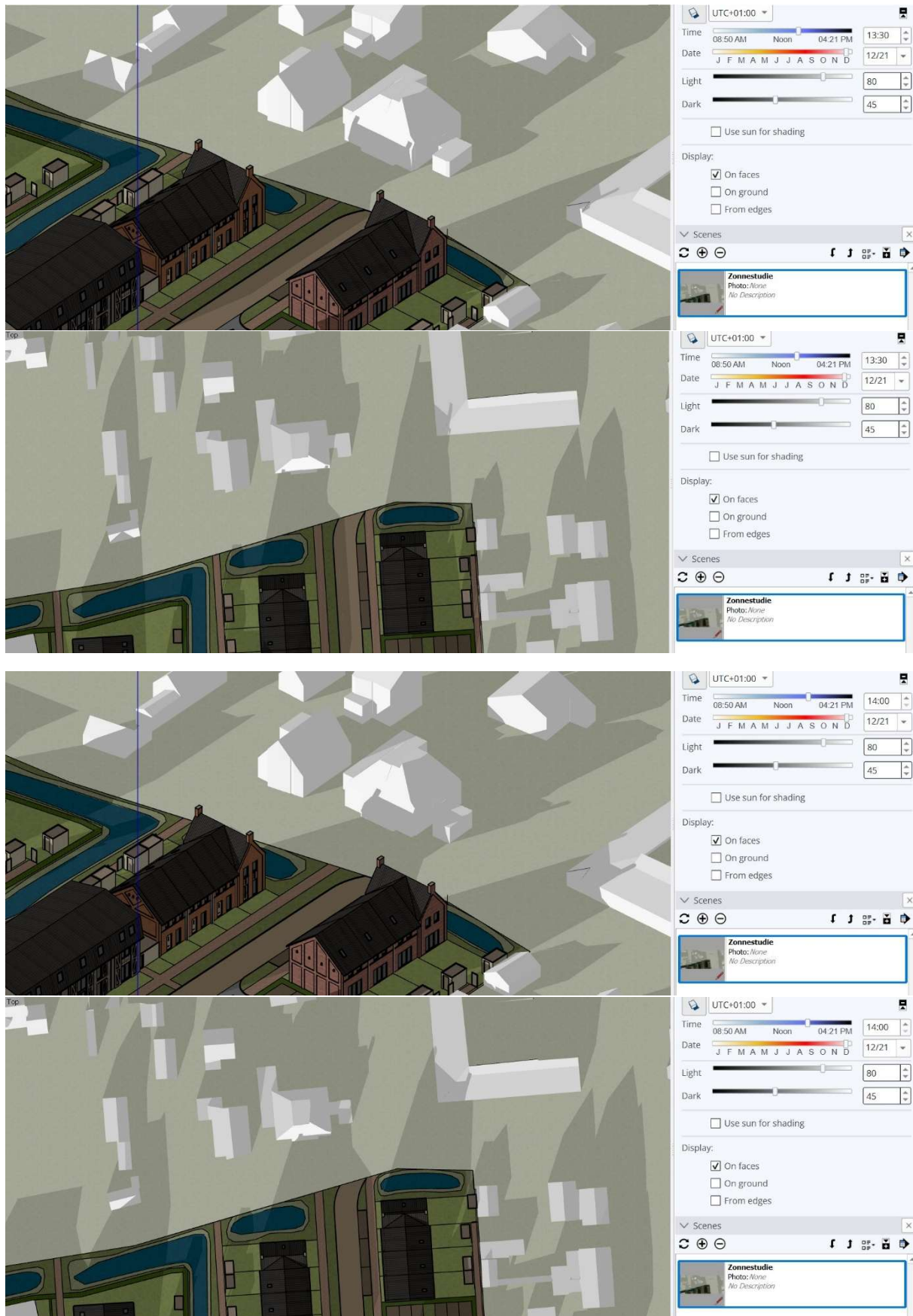
Bezonningsstudie Gildegaarden – Gildeland 22b Lienden
Studie o.b.v. 21 december 11:30u t/m 14:30u



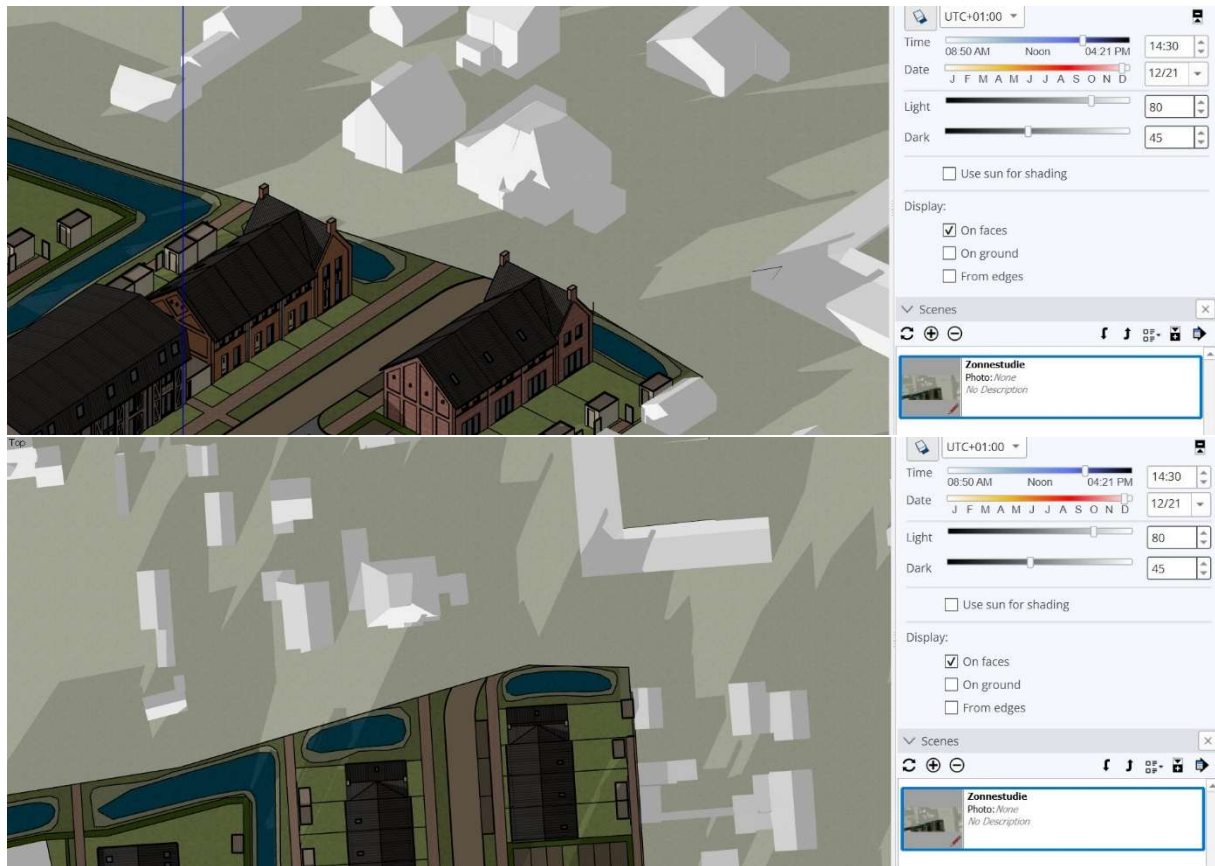
Bezonningsstudie Gildegaarden – Gildeland 22b Lienden
Studie o.b.v. 21 december 11:30u t/m 14:30u



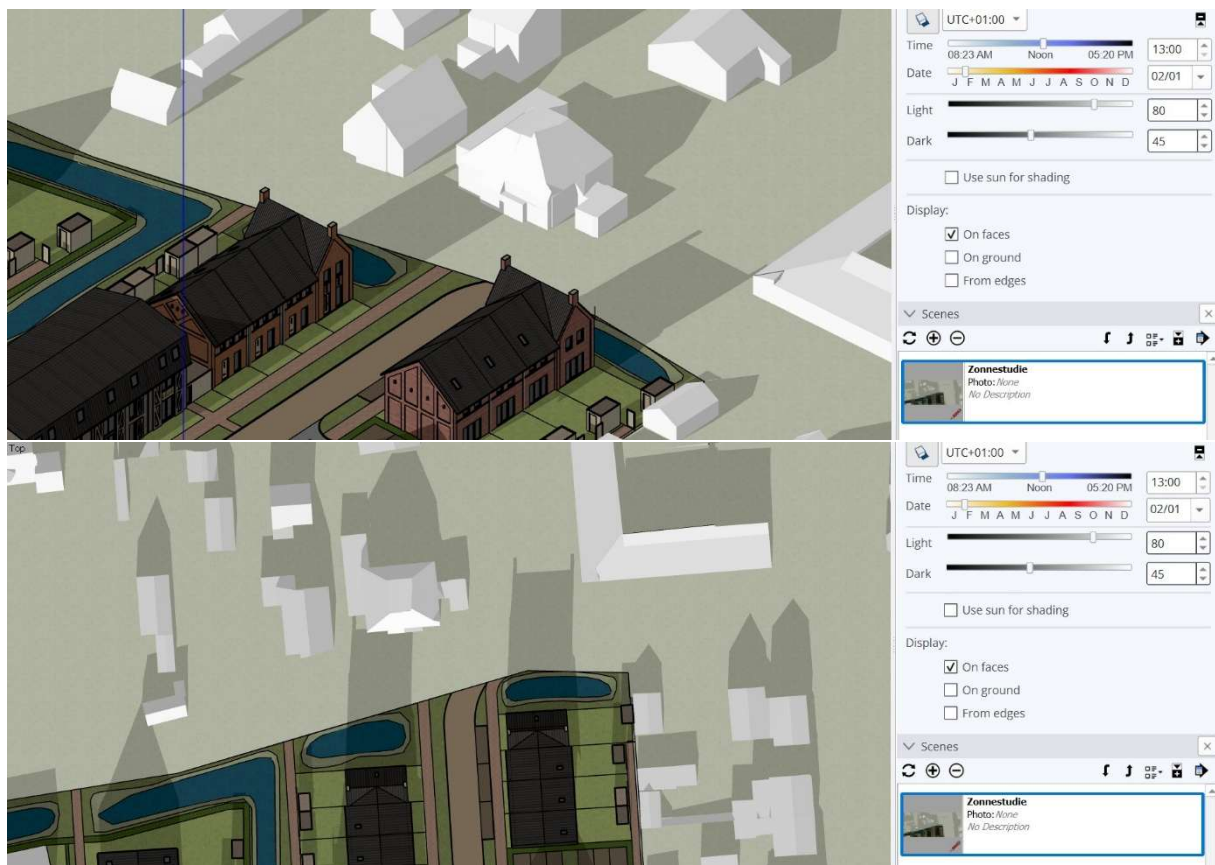
Bezonningsstudie Gildegarden – Gildeland 22b Lienden
Studie o.b.v. 21 december 11:30u t/m 14:30u



Bezonningsstudie Gildegaarden – Gildeland 22b Lienden
Studie o.b.v. 21 december 11:30u t/m 14:30u



Situatie 1 februari 13:00u



Bezonningsstudie Gildegarden – Gildeland 22b Lienden
Studie o.b.v. 21 december 11:30u t/m 14:30u

Situatie 12 februari 13:00u

