

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
24 oktober 2023	D.158810	D.158813 Z.041622

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 september 2023

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20 opgenomen in de Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20' met identificatienummer NL.IMRO.0214.RAVRavenswaaijse20-BVA1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20 omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 oktober 2023.

namens de gemeenteraad van Buren,
de griffier,

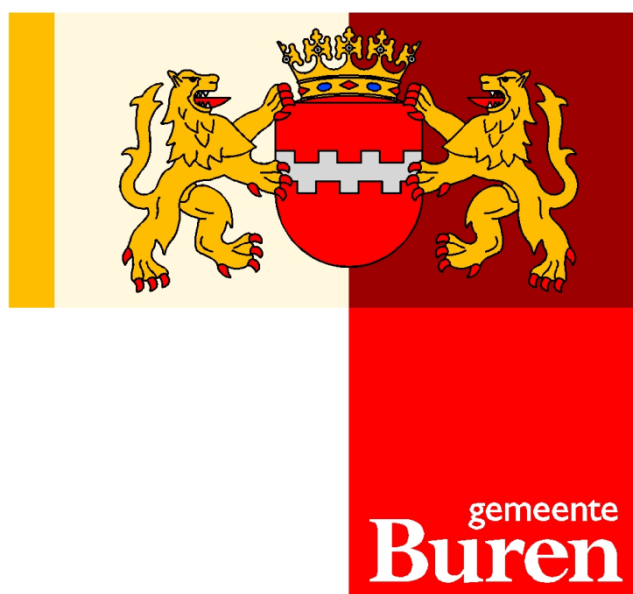
R. Kuipers

de voorzitter,

H.M. Ostendorp



Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 24 oktober 2023

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Bijlagen

1 Inleiding

Op 14 maart 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van het VAB-beleid twee vrijstaande woningen mogelijk te maken in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning.

Procedure

In de periode van 17 maart 2023 tot en met 27 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20 met identificatienummer NL.IMRO.0214.RAVRavenswaaijse20-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 4 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 Algemeen

Zienswijze 1

Ontvangen 17 april 2023

Samenvatting

Gezien het feit dat hier meerdere arbeidsmigranten gehuisvest zullen worden, zullen er veel meer verkeersverplaatsingen op de Ravenswaaijsesteeg plaatsvinden. We merken nu goed dat er een bedrijf van R&B gevestigd is waar ook arbeidsmigranten wonen. De Ravenswaaijsesteeg veranderd in een kleine snelweg. Dit geeft overlast. Ons huis staat regelmatig te schudden en de rust is verdwenen. Voor de veiligheid van ons is dit niet aangenaam. Op nummer 20 is nu een uitzendbureau gevestigd. Dat hoort ook niet. Ook hier zijn meer mensen aanwezig dan oorspronkelijk. Wij zijn naar Ravenswaaij verhuisd voor de rust.

Die is straks nog verder te zoeken. De Steeg veranderd steeds meer in een sluiproute met navenant lawaai en overlast.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 2 extra reguliere woningen mogelijk. Deze woningen zijn bedoeld voor het huisvesten van een huishouden. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is er geen sprake van een huishouden. Het huisvesten van arbeidsmigranten is op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan. In de anterieure overeenkomst die gesloten is met initiatiefnemer is dit ook opgenomen.

Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen ten opzichte van de huidige planologische situatie voor het fruitteeltbedrijf. De ontsluitingsweg wordt niet onaanvaardbaar belast.

Zienswijze 2

Ontvangen 18 april 2023

Samenvatting

De indiener maakt zich zorgen over de ontwikkeling aan de Ravenswaaijsesteeg. Naar aanleiding hiervan heeft hij ook een afspraak gemaakt met wethouder De Bas over de huisvesting van arbeidsmigranten. Er is nu al huisvesting van arbeidsmigranten op de adressen Ravenswaaijsesteeg 20 en 24. Hierdoor zijn er erg veel verkeersbewegingen op de Ravenswaaijsesteeg.

Naast de bedrijfswoning zijn op het adres Ravenswaaijsesteeg 20 ook 6 chalets aanwezig voor arbeidsmigranten. Er wonen nu zo'n 20 personen, ze werken voor Werk BV in een distributiecentrum in Tiel. Ze zijn niet werkzaam in de fruitteelt. In het weekend komt er ook bezoek, ook die verblijven op Ravenswaaijsesteeg 20.

De gedachte is dat de twee nieuwe woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ook worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hoe gaat dit gehandhaafd worden als dit het geval is?

Reactie

Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van 2 extra reguliere woningen mogelijk te maken op het adres Ravenswaaijsesteeg 20.

In het kader van het bestemmingsplan is verkeersbelasting van de huidige planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie. De verkeersgeneratie van het fruitbedrijf is veel groter dan de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie. Er zal dus sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

In de anterieure overeenkomst die is gesloten met initiatiefnemer is ook opgenomen dat er geen arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest. Indien dit toch het geval is, kan men een verzoek om handhaving indienen.

Zienswijze 3

Ontvangen 19 april 2023

Samenvatting

1. De loodsen op het perceel Ravenswaaijsesteeg 20 worden gesloopt, in ruil hiervoor mogen er woningen worden gebouwd. Klopt het dat er ook een nieuwbouw plaats vindt/gaat vinden aan

- de Pr Margrietstraat nr 7? Hoe verhoudt dit zich tot de regeling? Het lijkt dat er dan zowel een nieuwbouw plaats vindt van bedrijfsgebouwen als een gebruik van de regeling slopen en mogelijkheid om woningen te bouwen.
2. Op basis van het VAB-beleid is er maar 1 woning toegestaan, er worden er in het bestemmingsplan 2 mogelijk gemaakt. Kunt u dit toelichten? Waarom wordt er hier afgeweken?
 3. In de bijlagen lijkt het of dat de tekeningen afwijken van elkaar. Wat is de juiste?
 4. Wat wordt verstaan onder een arbeidsmigrant?
 - Klopt het dat er sprake is van Bed en Breakfast?
 - Komen er medewerkers (van div. bedrijven) te wonen?
 5. Dienen woningen (vrije woningen en dus geen bedrijfswoningen) geen vrije ruimte te hebben van 50 meter i.v.m. bijvoorbeeld de spuitzone?
Wordt het geheel aan boomgaard dan nu gekapt i.v.m. deze plannen van nieuwbouw woningen?
Welke bestemming(en) heeft de grond / hebben de gronden van Ravenswaaijsesteeg nr 18A volgens u?
 6. In het plan is een klompenpad opgenomen. Er is nu geen pad achterlangs. Dit is zeer onwenselijk i.v.m. de veiligheid. Hoe komt men nu op een klompenpad?
 7. Het transformatorhuis dat al jaar en dag nu bij de woning staat op het kadastrale perceel Maurik, sectie M, nummer 379 wordt nu ineens verplaatst naar de voorkant van het perceel in de hoek van het bouwperceel aan de kant van Ravenswaaijsesteeg 18 A. Dit is niet gewenst. Waarom wordt dit gedaan? Toch veel gemakkelijker om op dezelfde locatie te laten vernieuwen indien dit nodig is.

Reactie

Ad 1. Er zijn geen plannen bekend voor de locatie Prinses Margrietstraat 7 te Rijswijk. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Ad 2. Volgens het VAB beleid mag men bij de sloop van 1000 m² aan bedrijfsbebouwing 1 woning realiseren. Bij sloop van 1000 m² tot 2500 m² mogen er 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op basis van de ingemeten tekening komen wij uit op circa 2.470 m² aan te slopen bebouwing. Hierdoor is een tekort van 30 m² en wordt formeel net niet voldaan aan het VAB beleid. In het VAB beleid is mogelijkheid "Flexibiliteit grenswaarden bouwmogelijkheden woning" opgenomen indien net niet aan de grenswaarde voor sloop wordt voldaan. Daarvan is in dit geval sprake. Aangezien het ruimtelijk wenselijk is, is in dit specifieke geval naar maatwerk gezocht in de vorm van een landschappelijke tegenprestatie. Deze landschappelijke tegenprestatie, in de vorm van een dient als nadere onderbouwing om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Deze tegenprestatie bestaat uit het aanplanten van historische streekeigen hoogstamfruitbomen. Daarnaast wordt er ook een boerenlandpad aangelegd, dit past in het landschapsontwikkelingsplan.

Ad 3. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is de juridisch bindende tekening. De afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen ter verduidelijking.

Ad 4. Arbeidsmigranten zijn personen die tijdelijk in Nederland komen werken.

Met een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden toegestaan dat er een Bed & Breakfast wordt gerealiseerd.

Huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan binnen een woonbestemming. Een woning is een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Ad 5. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding opgenomen. Binnen deze zone van 50 meter is een verbod voor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen. Het gebruik van synthetische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom en fruitteelt zijn niet toegestaan.

Het perceel Ravenswaaijsesteeg 18a heeft de bestemming Bedrijf – Agrarisch verwant, met de functieaanduiding hovenier.

Ad 6. Het wandelpad sluit aan op de omgevingsvisie en het landschapsontwikkelingsplan om bij te dragen aan landschapsbeleving, landschapsversterking, mogelijk maken van ommetjes voor dorpen en buurtschappen en het stimuleren van kenmerkende landschapselementen.

Boerenlandpaden/kadepaden hoeven niet direct onderdeel te zijn van een route of aansluiting te hebben op een vervolg-pad, maar kunnen ook bestaan uit 'losse' paden en ommetjes voor omwonenden.

Naar aanleiding van de zienswijze is de ligging van het boerenwandelpad gewijzigd, zodat deze niet meer achter het perceel van reclamant loopt. Het boerenwandelpad gaat links van de bestaande bedrijfswoning de boomgaard in en loopt via de boomgaard naar de Prinses Margrietstraat.

Op deze manier wordt toch voorzien in de gestelde voorwaarden voor de extra landschappelijke inpassing.

Ad 7. Het verplaatsen van het trafohuisje maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Zienswijze 4

Ontvangen 20 april 2023

Samenvatting

1. In het plan wordt een klompenpad mogelijk gemaakt. Het pad sluit niet aan op een bestaand wandelpad en heeft daarom ook geen meerwaarde. Reclamant vreest overlast van het klompenpad. Het zal meer overlast opleveren dan plezier.

2. Op het perceel bij Ravenswaaij 20 is een trafohuisje van Liander aanwezig. Deze gaat op verzoek van initiatiefnemer verplaatst worden. Reclamant heeft van initiatiefnemer begrepen dat het trafohuisje geplaatst wordt bij de aanwezige gasmeter. Als dit het geval is, zal dit het uitzicht van reclamant beperken. Wat Initiatiefnemer betreft is het akkoord als het trafohuisje vanaf de weg gezien links van de woning Ravenswaaijsesteeg geplaatst wordt. Initiatiefnemer verwacht dat reclamant dit afstemt met Liander. Op dit moment is bij reclamant nog niet bekend wie contactpersoon is bij Liander of aannemer.

3. Het bestemmingsplan maakt een Bed & Breakfast mogelijk binnen de bestemming wonen. Reclamant is bang dat deze gebruikt gaan worden door arbeidsmigranten en niet door toeristen.

Reactie

Ad 1. Het wandelpad sluit aan op de omgevingsvisie en het landschapsonwikkelingsplan om te bij te dragen aan landschapsbeleving, landschapsversterking, mogelijk maken van ommetjes voor dorpen en buurtschappen en het stimuleren van kenmerkende landschapselementen.

Boerenlandpaden/kadepaden hoeven niet direct onderdeel te zijn van een route of aansluiting te hebben op een vervolg-pad, maar kunnen ook bestaan uit 'losse' paden en ommetjes voor omwonenden. Het is mogelijk om een betere inpassing te geven aan een boerenwandelpad en de zorgen voor direct aanwonenden te minimaliseren en toch te voorzien in de gestelde voorwaarden voor de extra landschappelijke inpassing. De locatie van het boerenwandelpad is verplaatst, deze gaat links van de bestaande bedrijfswoning de boomgaard in en loopt via de boomgaard naar de Prinses Margrietstraat.

Ad 2. Het verplaatsen van het trafohuisje maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Ad 3. Met een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden toegestaan dat er een Bed & Breakfast wordt gerealiseerd.

Huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan binnen een woonbestemming. Een woning is een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. In de anterieure overeenkomst die gesloten is in het kader van deze procedure is opgenomen dat de huisvesting niet gebruikt mag worden voor arbeidsmigranten.

3 Ambtshalve wijzigingen

Er is gebleken dat het plangebied deels over de kadastrale grens was getekend. Dit was een omissie en wordt middels deze ambtshalve wijziging hersteld. Het totale plangebied is gelegen binnen het kadastrale eigendom van initiatiefnemer.

4 Bijlagen

1. Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvangen 17 april 2023

Uw zienswijze op het plan of besluit

Gezien het feit dat hier meerdere arbeidsmigranten gehuisvest zullen worden, zullen er veel meer verkeersverplaatsingen op de Ravenswaaijsesteeg plaatsvinden. We merken nu goed dat er een bedrijf van R&B gevestigd is waar ook arbeidsmigranten wonen. De Ravenswaaijsesteeg veranderd in een kleine snelweg. Dit geeft overlast. Ons huis staat regelmatig te schudden en de rust is verdwenen. Voor de veiligheid van ons is dit niet aangenaam. Op nummer 20 is nu een uitzendbureau gevestigd. Dat hoort ook niet. Ook hier zijn meer mensen aanwezig dan oorspronkelijk. Wij zijn naar Ravenswaaij verhuisd voor de rust. Die is straks nog verder te zoeken. De Steeg veranderd steeds meer in een sluiproute met navenant lawaai en overlast.

Zienswijze 2

Ontvangen 17 april 2023

Zienswijze

De indiener maakt zich zorgen over de ontwikkeling aan de Ravenswaaijsesteeg. Naar aanleiding hiervan heeft hij ook een afspraak gemaakt met wethouder De Bas over de huisvesting van arbeidsmigranten. Er is nu al huisvesting van arbeidsmigranten op de adressen Ravenswaaijsesteeg 20 en 24. Hierdoor zijn er erg veel verkeersbewegingen op de Ravenswaaijsesteeg.

Naast de bedrijfswoning zijn op het adres Ravenswaaijsesteeg 20 ook 6 chalets aanwezig voor arbeidsmigranten. Er wonen nu zo'n 20 personen, ze werken voor Werk BV in een distributiecentrum in Tiel. Ze zijn niet werkzaam in de fruitteelt. In het weekend komt er ook bezoek, ook die verblijven op Ravenswaaijsesteeg 20.

De gedachte is dat de twee nieuwe woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ook worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hoe gaat dit gehandhaafd worden als dit het geval is?

Zienswijze 3

Ontvangen 19 april 2023

- De loodsen op het perceel Ravenswaaijsesteeg 20 worden gesloopt, in ruil hiervoor mogen er woningen worden gebouwd. Klopt het dat er ook een nieuwbouw plaats vindt/gaat vinden aan de Pr Margrietstraat nr 7? Hoe verhoudt dit zich tot de regeling? Het lijkt dat er dan zowel een nieuwbouw plaats vindt van bedrijfsgebouwen als een gebruik van de regeling slopen en mogelijkheid om woningen te bouwen.
- Op basis van het VAB-beleid is er maar 1 woning toegestaan, er worden er in het bestemmingsplan 2 mogelijk gemaakt. Kunt u dit toelichten? Waarom wordt er hier afgeweken?
- In de bijlagen lijkt het of dat de tekeningen afwijken van elkaar. Wat is de juiste?
- Wat wordt verstaan onder een arbeidsmigrant?
Klopt het dat er sprake is van Bed en Breakfast?
Komen er medewerkers (van div. bedrijven) te wonen?
- Dienen woningen (vrije woningen en dus geen bedrijfswoningen) geen vrije ruimte te hebben van 50 meter i.v.m. bijvoorbeeld de spuitzone? Wordt het geheel aan boomgaard dan nu gekapt i.v.m. deze plannen van nieuwbouw woningen?
Welke bestemming(en) heeft de grond / hebben de gronden van Ravenswaaijsesteeg nr 18A volgens u?
- In het plan is een klompenpad opgenomen. Er is nu geen pad achterlangs
Dit is zeer onwenselijk i.v.m. de veiligheid.
Hoe komt men nu op een klompenpad?
- Het transformatorhuis dat al jaar en dag nu bij de woning staat op het kadastrale perceel Maurik, sectie M, nummer 379 wordt nu ineens verplaatst naar de voorkant van het perceel in de hoek van het bouwperceel aan de kant van Ravenswaaijsesteeg 18 A. Dit is niet gewenst. Waarom wordt dit gedaan? Toch veel gemakkelijker om op dezelfde locatie te laten vernieuwen indien dit nodig is.

Zienswijze 4

Ontvangen 20 april 2023

Zienswijze

- In het plan wordt een klompenpad mogelijk gemaakt. Het pad sluit niet aan op een bestaand wandelpad en heeft daarom ook geen meerwaarde. Reclamant vreest overlast van het klompenpad. Het zal meer overlast opleveren dan plezier.
- Op het perceel bij Ravenswaaij 20 is een trafohuisje van Liander aanwezig. Deze gaat op verzoek van initiatiefnemer verplaatst worden. Reclamant heeft van initiatiefnemer begrepen dat het trafohuisje geplaatst wordt bij de aanwezige gasmeter. Als dit het geval is, zal dit het uitzicht van reclamant beperken. Wat Initiatiefnemer betreft is het akkoord als het trafohuisje vanaf de weg gezien links van de woning Ravenswaaijsesteeg geplaatst wordt. Initiatiefnemer verwacht dat reclamant dit afstemt met Liander. Op dit moment is bij reclamant nog niet bekend wie contactpersoon is bij Liander of aannemer.
- Het bestemmingsplan maakt een Bed & Breakfast mogelijk binnen de bestemming wonen. Reclamant is bang dat deze gebruikt gaan worden door arbeidsmigranten en niet door toeristen.