Zienswijze 1

From "gemeente@buren.nl" <gemeente@buren.nl>
Subject **Zienswijze indienen**
To Gemeente Buren <gemeente@Buren.nl>
Date January 18, 2024, 11:42:19 AM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Naam

[redacted] 5.1.2e

Adres

[redacted] 5.1.2e

Postcode woonplaats

[redacted] 5.1.2e

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Rijswijk, De Boomgaard

Uw zienswijze op het plan of besluit

Ondergetekende, [redacted] 5.1.2e 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e 5.1.2e, woont met zijn gezin aan de [redacted] 5.1.2e te [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e. Ons huisperceel grens over een lengte van ongeveer 95 meter aan de percelen Buren sectie I nummers 1881, 1882, 1879 en 1891. In het ontwerp bestemmingsplan wat thans ter inzage ligt zijn deze percelen bestemd als “tuin” grenzend aan de woningen staande en gelegen aan de Kerkstraat 8 t/m 30 in Rijswijk.
Volgens de regels welke deel uitmaken van het plan is onduidelijk of op de gronden welke bestemd zijn als “tuin” bebouwing is toegestaan. Tijdens de informatieavond is mede gedeeld dat op deze percelen wel (vergunningsvrije) bijgebouwen mogen worden geplaatst. Tijdens dezelfde informatieavond heeft ondergetekende aangegeven niet negatief te staan tegen enige bebouwing op deze percelen doch dat deze bebouwing zich concentreert nabij de aanwezige woningen. Hierop is mede gedeeld dat bijgebouwen tot maximaal 15 meter uit het betreffende aangelegen bouwvlak met de bestemming “wonen” zal worden toegestaan.
In de toelichting behorende bij het plan is voor zover ondergetekende na kan gaan voor het vraagstuk betreffende de woningen Kerkstraat 8 t/m 30 het navolgende bepaald (ik citeer):
“De bewoners van de woningen Kerkstraat 8 t/m 30 wensen 15 m van hun tuinen, die in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' hebben, te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen'. Dit biedt ze de mogelijkheid hier (vergunningsvrij) nog bijbehorende bouwwerken te plaatsen, voor zover de overige regels dit toestaan. Daardoor kan dit deel van de tuin beter bij het bebouwde deel betrokken worden.

Om voornoemde voornemens mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.”

Uit de regels behoren bij het voorliggende plan is hiervan niets terug te vinden. Niet duidelijk is of bebouwing op de als “tuin” bestemde gronden is toegestaan en zo ja of dit dan geldt voor het gehele perceel dan wel of bebouwing zich dient te concentreren op de 15 meter strook achter de woningen. Ondergetekende wenst duidelijkheid op dit punt. Ondergetekende is van mening dat wanneer bebouwing op het gehele met ”tuin” bestemde perceel tot de mogelijkheden behoord dit in strijd is met een goede ruimtelijk ordening. Het zou betekenen dat bijgebouwen verspreidt kunnen worden geplaatst tot op ruim 60 meter van de woning. Dat lijkt ondergetekende geen gewenste situatie.
Voor ondergetekende en zijn gezin betekent het dat in tegenstelling tot de huidige situatie zij in de toekomst ernstig kunnen worden beperkt in hun uitzicht en privacy in oostelijkea richting. Ondergetekende maakt derhalve bezwaar tegen het voor liggende ontwerp. Ondergetekende wenst vooraf duidelijkheid aangaande de vraag of en tot welke afstand van zijn eigendomsperceel de als “tuin” bestemde percelen kunnen worden bebouwd. Ingeval het de bedoeling is dat op de gehele als “tuin” bestemde vlakken bijgebouwen mogen worden geplaatst wil ondergetekende u verzoeken dit te beperken tot een strook van maximaal 15 meter, gemeten vanuit de thans aanwezige bebouwingsvlakken.

Rijswijk, 18 januari 2024
[redacted] 5.1.2e 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e 5.1.2e

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted] 5.1.2e @gmail.com

Met vriendelijke groet,

Domein Dienstverlening

Gemeente Buren

T: 140344
E: gemeente@buren.nl
W:www.buren.nl

De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Postbus 23
4020 BA Maurik

Disclaimer:
Elke e-mail die de gemeente Buren ontvangt wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat een e-mail door derden ingezien wordt. De gemeente Buren kan in geen enkel geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Informatie over de gebruiksvoorwaarden die van toepassing zijn op het e-mailverkeer van en met de gemeente Buren vindt u op onze website. De gemeente Buren zet zich in voor een schonere wereld en een leefbaar klimaat. Wij vragen u dan ook aan het milieu te denken, voordat u besluit deze e-mail te printen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op
grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1

Zienswijze 2

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **Zienswijze indienen de Boomgaard [redacted]_clean.msg**

Daarnaast bevat deze e-mail bijlagen, in het onderstaande tabel staan de namen van de bijlagen en of ze meegenomen zijn in het huidige document.

Naam van bijlage	Aanwezig in dit bestand
20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze-[redacted].pdf	Ja
20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze-[redacted]pdf	Ja

From "gemeente@buren.nl" <gemeente@buren.nl>
Subject **Zienswijze indienen**
To Gemeente Buren <gemeente@Buren.nl>
Date January 21, 2024, 7:22:44 PM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Rijswijk, De Boomgaard

Uw zienswijze op het plan of besluit

Onze zienswijze is verwoord in document "20240121 Plan Rijswijk de Boomgaard Zienswijze [redacted] .pdf"

Eventuele bijlagen

- 20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze- [redacted] pdf

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]@hetnet.nl

Bestand

- 20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze- [redacted] pdf

Met vriendelijke groet,

Domein Dienstverlening

Gemeente Buren

T: 140344
E: gemeente@buren.nl
W:www.buren.nl

De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Postbus 23
4020 BA Maurik

Disclaimer:
Elke e-mail die de gemeente Buren ontvangt wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat een e-mail door derden ingezien wordt. De gemeente Buren kan in geen enkel geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Informatie over de gebruiksvoorwaarden die van toepassing zijn op het e-mailverkeer van en met de gemeente Buren vindt u op onze website. De gemeente Buren zet zich in voor een schonere wereld en een leefbaar klimaat. Wij vragen u dan ook aan het milieu te denken, voordat u besluit deze e-mail te printen.

Bijlage: 20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze-[redacted] [redacted]pdf

↓

Datum	21-01-24
Onderwerp	Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Rijswijk, De Boomgaard, Bron gemeente blad Nr. 536285 14 december 2023, zie ook https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-BON1
Aan	Gemeente Buren
Van	[redacted]
Bijlagen	Bijlage 1 Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted] Bijlage 2 20220125 2.01 plattegronden en doorsnede hoofdwoning Bijlage 3 20220125 2.02 gevels hoofdwoning Bijlage 4 Ruimtelijk concept verbeeld

Rijswijk Gld,

Op 14 december 2023 heeft u een officiële bekendmaking gepubliceerd betreffende de plannen voor nieuwbouwplan de Boomgaard in Rijswijk Gld, gemeente Buren. De sluitingstermijn voor het indienen van onze zienswijze is 25 januari 2024.

Wij hebben geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging, wij hebben wel bezwaren tegen de uitwerking van onderdelen van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Op 1 februari 2021 hebben wij vragen gesteld en uitgebreid toelichting gegeven op enkele zorgen ten aanzien van het Plan de Boomgaard en Rehoboth. Beide plannen grenzen direct aan onze kavels ter plaatse, [redacted]. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de consequenties van de plannen voor het huidige en toekomstige woongenot van [redacted]. Er komen 3 verschillende nieuwe buren bij.

Wij maken bezwaar tegen de gevolgde participatie aanpak. Participeren is meer dan “geïnformeerd worden”. Met onze inbreng is op geen enkele wijze rekening gehouden. Het in 2019 voorgelegde plan is ongewijzigd door de gemeente geaccordeerd, zonder in te gaan op onze vragen en reactie.
Hierbij doen wij een oproep om alsnog iets te doen met onze inbreng en wij gaan graag in gesprek.

Op onze vragen is nooit antwoord gegeven, daarom stellen wij deze vragen opnieuw, zie Bijlage 1 “Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted]”.

Er zijn meerdere contacten geweest tussen de initiatiefnemers en ons waarbij steeds de status van het project is toegelicht. Ook hebben wij onze zorgen mogen voorleggen aan de projectarchitect [redacted]. Ondanks onze brief en alle gesprekken zien wij helemaal niets terug van onze zorgen. Daarom brengen wij dezelfde toelichting in waarbij wij op enkele voor ons belangrijke punten bezwaren hebben op de voorgenomen uitwerking van het plan.

Ons verzoek is om rekening te houden met onze bezwaren door onze voorstellen over te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

Voorstellen:

- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan de Boomgaard aan
  voorkom het gebruik van dakterrassen en balkons middels de inrichting van de panden en door geen “juist gebruik van balkon” op te nemen in de verdere planvorming. Balkons en dakterrassen zullen een rechtstreekse inbreuk maken op onze privacy;
- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan Rehoboth aan (1)
  verlaag de maximale dakgoothoogte van het hoofdgebouw van 6 meter naar 4,5 meter, conform de voorgestelde uitwerking van de architect (zie bijlagen 2 en 3). Een dakgoothoogte van 6 meter is een rechtstreekse aantasting van ons woongenot;
- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan Rehoboth aan (2)
  plaats het hoofdgebouw geheel 2 meter naar het zuiden (zie bijlage 4). Dit voorkomt een door ons ongewenste overlapping met ons woonhuis. De voorgestelde plaatsing tast ons woongenot rechtstreeks aan;

- voer de bestemmingsplan wijziging van het aangegeven gebied uit zoals is voorgesteld;

Nadere toelichting.

Bijlage 1 BKP Kerkstraat Pag. 7
"Door bebouwing straks van de erfgrens af te houden, ontstaat een groene zoom om de locatie."

De woonkavels grenzen direct aan elkaar, waar bevindt de groene zoom zich dan? In ieder geval niet ten zuiden van kavel [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]) en ten westen van dezelfde kavel.

Bijlage 1 BKP Kerkstraat Pag. 24
"*voorbeeld goede toepassing balkon en veranda"*
Beide woningen van het type dijkwoning staan met het gedeelte waar een balkon logisch is naar onze achtertuin gericht, daar waar wij in de zomer altijd buiten zitten. Zodra de nieuwe bewoners balkons of dakterrassen in gebruik gaan nemen kunnen wij alleen zichtbeperkende maatregelen treffen om te voorkomen dat ze vrij zicht hebben op onze achtertuin vanaf deze balkons. Het lijkt ons evident dat het gebruik van balkons een rechtstreekse aantasting is van onze privacy.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 12
"Op deze manier heeft de ligging nabij de schuren geen nadelige invloed op het woongenot.

Deze opmerking is volledig voor rekening van de plannenmakers en vinden wij zeer onjuist. Hier wordt voorbijgegaan aan het effect voor de bestaande bewoners van de daadwerkelijke uitwerking van het plan:

- het plan geeft ruimte voor een dakgoothoogte van 6 meter. Er zijn gesprekken geweest met de ontwerper en die heeft een uitwerking toegestuurd met een dakgoothoogte van 4,5 meter. We hebben bezwaar tegen een dakgoothoogte van 6 meter en vinden een maximale dakgoothoogte van 4,5, conform de uitwerking van de ontwerper wel acceptabel;
- De afstand van het bestaande perceel ([redacted] 5.1.2e [redacted]) tot het nieuw gebouw is exact 3 meter. Waar voorheen een vrije doorkijk naar de Baron van Brakellstraat mogelijk was wordt nu een enorme blinde muur (6m hoog) voorzien die deels in noord-zuid ligging overlapt met het bestaande woonhuis;
- Daarbij wordt ook voorzien dat op deze muur de buitenunits van warmtepompen logisch zijn. Dit houdt voor ons het risico in op continu geluid van deze units, met name in de zomermaanden wanneer wij met slaapkamerraam open van onze nachtrust genieten.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 12 "Ruimtelijkheid"
"De nieuwe woningen benadrukken de ruimtelijke structuur van het gebied door de centrale plaatsi op het terrein.

Ook hier weer mooie woorden terwijl de daadwerkelijke uitwerking heel anders uitpakt.

- Het grote hoofdpand wordt juist zover mogelijk langs de slootrand geplaatst, niet centraal, waardoor juist niet meer sprake is van een centrale plaatsing die de "ruimtelijke structuur" benadrukt. Langs het slootje staat een bestaande schuur en iets verder de boerderij van kavel [redacted] 5.1.2e [redacted]). Door de ligging van het hoofdgebouw strak langs de sloot zal dit voor de bestaande en toekomstige bewoners van [redacted] 5.1.2e [redacted] eerder een opeengepakt beeld geven dan dat sprake is van een passende landelijke ruimtelijke indeling. Het is meer stedelijk van opzet dan landelijk. Centrale ligging houdt in dat het pand verder van de sloot komt te liggen en wat ons betreft meer zuidelijk;
- Vanuit de slaapkamer van de boerderij van kavel 243 is er vrij zicht op de Baron van Brakellstraat, de lijn van de Baron van Brakellstraat loopt optisch langs de noordgevel van de bestaande schuur en de zuidgevel van de boerderij. Door het hoofdgebouw op het Rehoboth terrein te ver naar het noorden te plaatsen wordt deze optische lijn doorbroken, wat wij zeer ongewenst vinden juist omdat dit de bestaande ruimtelijke structuur aantast en beperkt.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 21 “Warmtepomp”
Hier is aangegeven dat op de muur aan de westzijde van het hoofdgebouw de buitenunits van warmtepompen logisch zijn. Wij hebben hier zorgen over omdat dit voor ons het risico inhoudt op continu geluid van deze units, met name in de zomermaanden wanneer wij met slaapkamerraam open van onze nachtrust genieten.

Bijlage 1 Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted]

[redacted] (Protestantse gemeenschap) en [redacted] (Gemeente Buren)

Datum: 1 februari 2021

Betreft "Rehoboth Beeldkwaliteitsplan gew. dec-2019", "210112.MAAK.Rijswijk.DeBoomgaard.SPBKP.A4"

Wij zijn dankbaar dat wij mogen reageren op deze planvorming, nog voordat dit plan definitief wordt. Wij hopen van harte dat onze terugkoppeling wordt verwerkt in de definitieve uitwerking.

Wij onderschrijven de in het plan beschreven uitgangspunten. Wij zijn in 1993 de randstad ontvlucht naar Rijswijk, een kleinschalige gemeente met rust en ruimte en een landelijk karakter. Rijswijk biedt een ruimtelijke woonomgeving. In verschillende burgerconsultaties zult u dit terug horen. De rust en ruimte die hier nog gevonden kan worden wordt door de hele Rijswijkse gemeenschap gewaardeerd en gekoesterd. In 2016 hebben wij ons huis aan de Baron van Brakellstraat na 23 jaar verruild voor de boerderij aan de [redacted]. We zijn nog steeds bezig om hier ons paradijsje van te maken. Sinds kort beseffen wij dat de boerderij precies op het kruispunt van de denkbeeldige lijnen van de Baron van Brakellstraat en de Kerkstraat ligt. Vanuit de hal kijken wij vanaf het zuiden op de Kerkstraat uit en vanuit de slaapkamer aan de oostzijde op de Baron van Brakellstraat. Het aantrekkelijke van de ligging van de kavel van de boerderij is dat het direct verbonden is met het dorp maar er net buiten ligt. Dit gaat gezien de plannen die voor liggen ingrijpend veranderen. De boerderij komt veel meer in het dorp te liggen, wordt als het ware ingebouwd. Dit niet alleen door plan Rehoboth maar ook door plan De Boomgaard. Wij zien het als onze taak om onze belangen maar ook die van toekomstige bewoners te vertegenwoordigen, zodat de voor het dorp kenmerkende boerderij aantrekkelijk blijft als vestigingsplek.

Het plan Rehoboth is een stukje grond dat precies tussen 3 voor het dorp kenmerkende monumenten ligt. Daarom voelen wij, net zoals onze buren, als het ware een zorgplicht om ervoor te waken dat de verstedelijking hier niet toeslaat en de huidige waarden continueren.

Wij zien ook de noodzaak in om huizen te bouwen en hebben geen bezwaren tegen het plaatsen van woningen. Natuurlijk stellen wij de geboden mogelijkheid om invloed te hebben zeer op prijs en maken daar graag gebruik van. Om onnodige teksten te voorkomen beperken wij ons tot onze waarnemingen en zorgpunten, waardoor het lijkt alsof wij het hele plan verwerpen. Niets is minder waar, we kunnen ons prima vinden in de kaders en uitgangspunten van het voorliggende plan.
Hieronder volgt onze reactie.

Foto: Zicht op de Rehoboth vanaf slaapkamerraam

1. Geluidsoverlast warmtepomp
   Er wordt een aanwijzing gegeven voor de plaatsing van een warmtepomp aan de muur van de hoofdwoning aan de slootzijde richting de boerderij ([redacted]). De boerderij heeft alle gebruiksruimten op de begane vloer, waaronder verschillende slaapkamers waarvan er 2 aan de oostkant uitkijkend op de Rehoboth. De warmtepomp die wordt voorzien komt precies tegenover het raam van de hoofdslaapkamer. Wat ons betreft is dit een onacceptabel gezondheidsrisico als gevolg van te verwachten verstoorde nachtrust;

2. Privacy
   Het is onduidelijk of het hoofdgebouw van plan Rehoboth voorzien wordt van een balkon aan de noordzijde. Gezien de directe uitstraling op de daar gesitueerde tuin en de mogelijke inkijk in de slaapkamers aan die zijde van de boerderij (oostelijk) zullen wij dit ervaren als een ernstige aantasting van de privacy. Ook in plan De Boomgaard worden voor de Rijnbanhuizen balkons voorzien, gericht op het noorden. In een mailreactie van [redacted] wordt aangegeven dat deze balkons vermeden kunnen worden. Ons verzoek is om geen balkons te voorzien. In het hele dorp is hiervan ook geen voorbeeld te vinden, de woningen in Rijswijk zijn niet voorzien van balkons en zou een noviteit worden;

3. Plaatsing en bouwvolume van het hoofdgebouw
   Het hoofdgebouw verspringt ten opzichte van de overige 2 gebouwen (schuurwoningen) meer naar

het noorden waardoor dit pand flink overlapt met de boerderij en daarmee met de daar gesitueerde slaapkamers. Door deze plaatsing vrijwel direct langs de sloot en erfgrens in combinatie met een goothoogte van 6 meter en nok hoogte van 10 meter raakt het open en landelijke karakter verloren. De boerderij wordt als het ware ingebouwd. Dit strookt niet met de aangegeven uitgangspunten en de dorpswaarden zoals ruimtelijke opzet en dorps karakter. Dit is in steden heel gebruikelijk maar in een dorp als Rijswijk totaal niet passend. Panden met een groot volume staan op een ruime kavel. Dit principe wordt hier niet toegepast. Er staat een aanwijzing in het plan op blad 14 *"Of er kan voor gekozen worden de hoofdwoning gelijkwaardig aan de schuurwoningen te ontwerpen."*. Deze optie past ons inziens wel in de uitgangspunten van het plan aangegeven als "historische waarden" en "landschappelijke kwaliteiten".
Bovendien is er uitgegaan van een plaatsing van het hoofdgebouw naast bestaande schuren, dit is de erfgrens met [redacted]. Inmiddels zijn deze schuren verwijderd. De uitwerking leidt naar ons inzicht tot een ongewenste overlap met de boerderij. Het hoofdgebouw overlapt ook met de niet ingetekende bestaande overgebleven kleine schuur. De aanname is dat de plaatsing van het hoofdgebouw geen nadelige invloed heeft op het woongenot. Deze aanname lijkt ons verkeerd vanuit ons perspectief, namelijk die van de bestaande buren.
Er wordt ook aangenomen dat de naburige schuren op agrarisch gebied staan. Toen klopte dat, ons is steeds voorgehouden dat plan De Boomgaard er in voorziet dat dit gebied wordt omgezet in bestemming Wonen, inclusief de kavel van onze boerderij.
In de mail van [redacted] aan ons van woensdag 27 januari 14:12 uur wordt aangegeven dat het volume van het hoofdgebouw nog wordt aangepast. Wij zijn erg benieuwd naar de nieuwe uitwerking en willen graag weten wanneer dit met ons kan worden gedeeld;

4. Borging van de nieuwe invulling in de bestaande omgeving
In het hoofdstuk "1.2 opgave/kader" wordt aangegeven dat het doel is om de ruimtelijke samenhang tussen de bestaande omgeving en de nieuwe invulling te borgen. De uitwerking met 3 woningen komt ons wat vreemd over. De invulling leidt tot het realiseren van 3 woningen op een beperkt stukje zoals dat van de Rehoboth. In de uitwerking blijkt dit feitelijk ook. Het hoofdgebouw moet maximaal naar de sloot worden geplaatst en de 2 schuurwoningen komen tot dicht tegen de Kerkstraat aan, anders past het simpelweg gewoon niet. Daarnaast moet er ook nog een calamiteiten doorgang worden gerealiseerd aan de zijde van de voormalige Kosterie. Kortom het lijkt allemaal niet te passen. De voorgestelde uitwerking past niet bij het uitgangspunt dat de bestaande waarden zullen worden toegepast zoals die van "aangename en rustige woonomgeving". Het wordt gewoon een stuk drukker met deze voorgenomen maximalisatie van het aantal huizen op een beperkt stukje grond.
Het verbaast ons dat het mogelijk is dat het aantal meters bebouwd fors groter wordt ten opzichte van de huidige situatie wanneer dit plan wordt uitgevoerd. Temeer omdat in het ruimtelijke concept staat aangegeven dat er niet direct op terreinranden wordt gebouwd. In de praktijk zal dit wel zo worden ervaren. Wanneer de perceelgrens een sloot is, is 3 meter afstand van de perceelgrens in de praktijk 1,5 meter van de slootkant. Dit komt niet ruimtelijk over.

Foto: slootzijde Rehoboth

Wij snappen heel goed dat het plan leidt tot de opbrengst van de verkoop van 3 woningen voor de opdrachtgever maar gaat rechtstreeks ten koste van de aangename en rustige woonbeleving van de nieuwe, bestaande en toekomstige bewoners en is het tegenovergestelde van de genoemde meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;

5. Onderhoud van de sloot, ruimte voor water
Tussen het terrein van de Rehoboth en [redacted] loopt een sloot die lange tijd niet onderhouden is geweest. In de loop van de tijd is de sloot smaller geworden. Sinds dat wij in de boerderij wonen proberen wij de sloot weer zijn in zijn oude functie te herstellen. Komt er in het plan een aanwijzing over de sloot? Mogen wij er van uit gaan dat de sloot blijft en moet blijven? Wordt de sloot in de breedte hersteld? Hoe is later het onderhoud van de sloot geregeld?
Wij denken dat de sloot relevant is om het probleem van wateroverlast te voorkomen en dat de sloot in functie hersteld moet worden en willen ons daarvoor inzetten;

6. Gevolgen van de bouw voor de bewoners en naburige gebouwen

Alvast vooruitkijkend hebben wij de onderstaande vragen over de uitvoering van de bouw en de gevolgen daarvan.
Hoe wordt omgegaan met eventuele nadelige gevolgen van de bouw voor de naburige gebouwen?
Welke aanrijroute voor het bouwverkeer wordt voorzien? Is er meer risico op verkeersslachtoffers?
Er kan vrachtverkeer worden verwacht die mogelijk langs het basisschooltje De Wiekslag moet.
Worden heipalen voorzien en zo ja hoe worden die geplaatst?

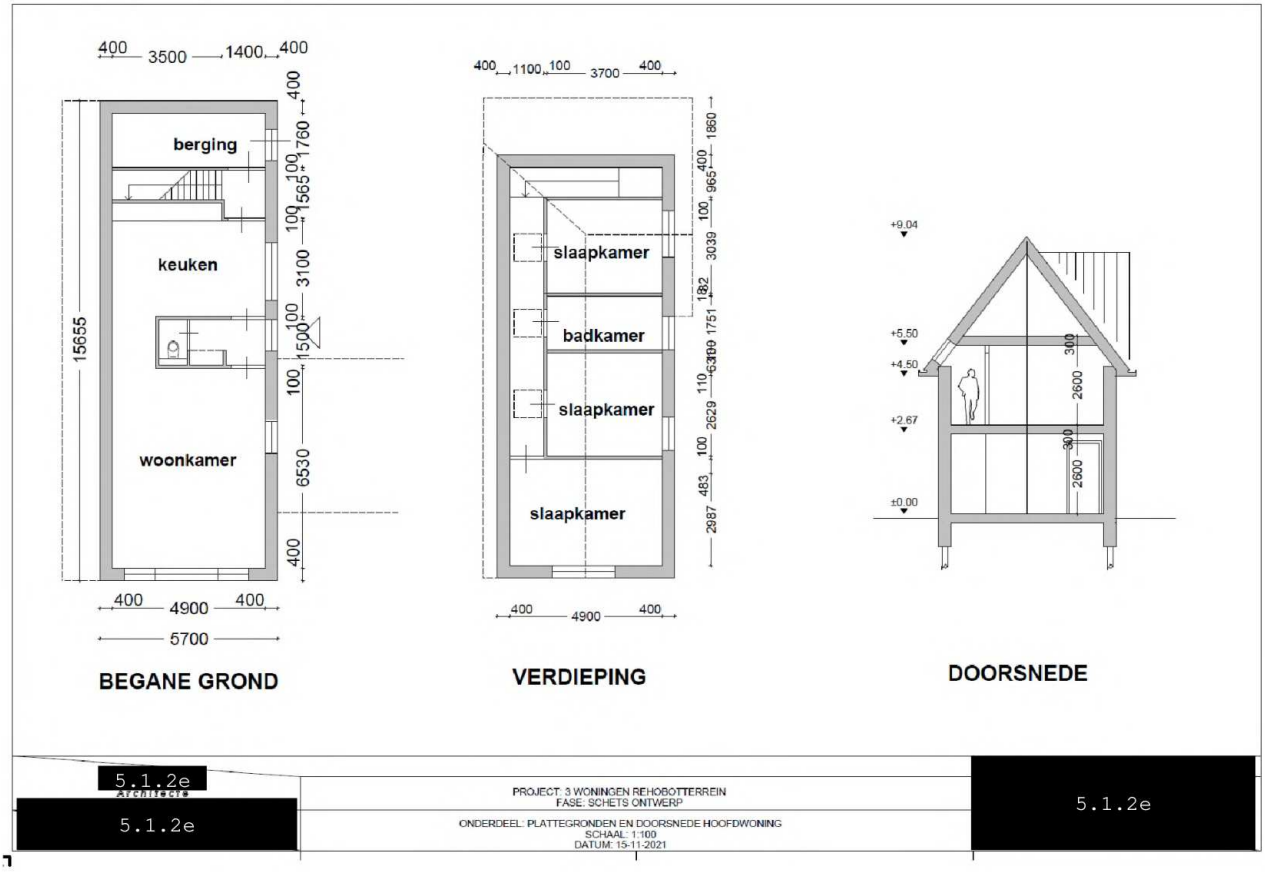
7. Planning en informatievoorziening direct belanghebbenden
   Wij hebben vernomen dat het streven is om dit jaar de wijziging van het bestemmingsplan te verwerken en dat volgend jaar de bouw start. In februari (2021) wordt het definitieve Beeldkwaliteitsplan behandeld in de gemeente. Klopt dit?
   Komen er nog afstemmomenten en/of informatiemomenten met de direct belanghebbenden? Is er dan nog ruimte voor invloed op het plan voorafgaande aan de formele bezwaarperiode van 6 weken na officiële bekendmaking?

Graag vernemen wij een reactie op de verwoorde punten. Met name hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e [redacted]
5.1.2e 5.1.2e [redacted]
Tel 5.1.2e [redacted]
Mob 5.1.2e [redacted]
Mail 5.1.2e [redacted]@hetnet.nl

Bijlage 2 20220125 2.01 plattegronden en doorsnede hoofdwoning



Bijlage 3 20220125 2.02 gevels hoofdwoning

Bijlage 4 Ruimtelijk concept verbeeld

Bijlage: 20240121-Plan-Rijswijk-de-Boomgaard-Zienswijze-[redacted] 5.1.2e [redacted] pdf

↓

Datum	21-01-24
Onderwerp	Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Rijswijk, De Boomgaard, Bron gemeente blad Nr. 536285 14 december 2023, zie ook https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-BON1
Aan	Gemeente Buren
Van	[redacted]
Bijlagen	Bijlage 1 Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted] Bijlage 2 20220125 2.01 plattegronden en doorsnede hoofdwoning Bijlage 3 20220125 2.02 gevels hoofdwoning Bijlage 4 Ruimtelijk concept verbeeld

Rijswijk Gld,

Op 14 december 2023 heeft u een officiële bekendmaking gepubliceerd betreffende de plannen voor nieuwbouwplan de Boomgaard in Rijswijk Gld, gemeente Buren. De sluitingstermijn voor het indienen van onze zienswijze is 25 januari 2024.

Wij hebben geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging, wij hebben wel bezwaren tegen de uitwerking van onderdelen van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Op 1 februari 2021 hebben wij vragen gesteld en uitgebreid toelichting gegeven op enkele zorgen ten aanzien van het Plan de Boomgaard en Rehoboth. Beide plannen grenzen direct aan onze kavels ter plaatse, [redacted]. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de consequenties van de plannen voor het huidige en toekomstige woongenot van [redacted]. Er komen 3 verschillende nieuwe buren bij.

Wij maken bezwaar tegen de gevolgde participatie aanpak. Participeren is meer dan “geïnformeerd worden”. Met onze inbreng is op geen enkele wijze rekening gehouden. Het in 2019 voorgelegde plan is ongewijzigd door de gemeente geaccordeerd, zonder in te gaan op onze vragen en reactie.
Hierbij doen wij een oproep om alsnog iets te doen met onze inbreng en wij gaan graag in gesprek.

Op onze vragen is nooit antwoord gegeven, daarom stellen wij deze vragen opnieuw, zie Bijlage 1 “Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted]”.

Er zijn meerdere contacten geweest tussen de initiatiefnemers en ons waarbij steeds de status van het project is toegelicht. Ook hebben wij onze zorgen mogen voorleggen aan de projectarchitect [redacted]. Ondanks onze brief en alle gesprekken zien wij helemaal niets terug van onze zorgen. Daarom brengen wij dezelfde toelichting in waarbij wij op enkele voor ons belangrijke punten bezwaren hebben op de voorgenomen uitwerking van het plan.

Ons verzoek is om rekening te houden met onze bezwaren door onze voorstellen over te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

Voorstellen:

- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan de Boomgaard aan
  voorkom het gebruik van dakterrassen en balkons middels de inrichting van de panden en door geen “juist gebruik van balkon” op te nemen in de verdere planvorming. Balkons en dakterrassen zullen een rechtstreekse inbreuk maken op onze privacy;
- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan Rehoboth aan (1)
  verlaag de maximale dakgoothoogte van het hoofdgebouw van 6 meter naar 4,5 meter, conform de voorgestelde uitwerking van de architect (zie bijlagen 2 en 3). Een dakgoothoogte van 6 meter is een rechtstreekse aantasting van ons woongenot;
- pas het beeldkwaliteitsplan van Plan Rehoboth aan (2)
  plaats het hoofdgebouw geheel 2 meter naar het zuiden (zie bijlage 4). Dit voorkomt een door ons ongewenste overlapping met ons woonhuis. De voorgestelde plaatsing tast ons woongenot rechtstreeks aan;

- voer de bestemmingsplan wijziging van het aangegeven gebied uit zoals is voorgesteld;

Nadere toelichting.

Bijlage 1 BKP Kerkstraat Pag. 7
"Door bebouwing straks van de erfgrens af te houden, ontstaat een groene zoom om de locatie."

De woonkavels grenzen direct aan elkaar, waar bevindt de groene zoom zich dan? In ieder geval niet ten zuiden van [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]) en ten westen van dezelfde kavel.

Bijlage 1 BKP Kerkstraat Pag. 24
"*voorbeeld goede toepassing balkon en veranda"*
Beide woningen van het type dijkwoning staan met het gedeelte waar een balkon logisch is naar onze achtertuin gericht, daar waar wij in de zomer altijd buiten zitten. Zodra de nieuwe bewoners balkons of dakterrassen in gebruik gaan nemen kunnen wij alleen zichtbeperkende maatregelen treffen om te voorkomen dat ze vrij zicht hebben op onze achtertuin vanaf deze balkons. Het lijkt ons evident dat het gebruik van balkons een rechtstreekse aantasting is van onze privacy.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 12
"Op deze manier heeft de ligging nabij de schuren geen nadelige invloed op het woongenot.

Deze opmerking is volledig voor rekening van de plannenmakers en vinden wij zeer onjuist. Hier wordt voorbijgegaan aan het effect voor de bestaande bewoners van de daadwerkelijke uitwerking van het plan:

- het plan geeft ruimte voor een dakgoothoogte van 6 meter. Er zijn gesprekken geweest met de ontwerper en die heeft een uitwerking toegestuurd met een dakgoothoogte van 4,5 meter. We hebben bezwaar tegen een dakgoothoogte van 6 meter en vinden een maximale dakgoothoogte van 4,5, conform de uitwerking van de ontwerper wel acceptabel;
- De afstand van het bestaande perceel ([redacted] 5.1.2e [redacted]) tot het nieuw gebouw is exact 3 meter. Waar voorheen een vrije doorkijk naar de Baron van Brakellstraat mogelijk was wordt nu een enorme blinde muur (6m hoog) voorzien die deels in noord-zuid ligging overlapt met het bestaande woonhuis;
- Daarbij wordt ook voorzien dat op deze muur de buitenunits van warmtepompen logisch zijn. Dit houdt voor ons het risico in op continu geluid van deze units, met name in de zomermaanden wanneer wij met slaapkamerraam open van onze nachtrust genieten.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 12 "Ruimtelijkheid"
"De nieuwe woningen benadrukken de ruimtelijke structuur van het gebied door de centrale plaatsi op het terrein.

Ook hier weer mooie woorden terwijl de daadwerkelijke uitwerking heel anders uitpakt.

- Het grote hoofdpand wordt juist zover mogelijk langs de slootrand geplaatst, niet centraal, waardoor juist niet meer sprake is van een centrale plaatsing die de "ruimtelijke structuur" benadrukt. Langs het slootje staat een bestaande schuur en iets verder de boerderij van kavel [redacted] 5.1.2e [redacted]). Door de ligging van het hoofdgebouw strak langs de sloot zal dit voor de bestaande en toekomstige bewoners van [redacted] 5.1.2e [redacted] eerder een opeengepakt beeld geven dan dat sprake is van een passende landelijke ruimtelijke indeling. Het is meer stedelijk van opzet dan landelijk. Centrale ligging houdt in dat het pand verder van de sloot komt te liggen en wat ons betreft meer zuidelijk;
- Vanuit de slaapkamer van de boerderij van kavel 243 is er vrij zicht op de Baron van Brakellstraat, de lijn van de Baron van Brakellstraat loopt optisch langs de noordgevel van de bestaande schuur en de zuidgevel van de boerderij. Door het hoofdgebouw op het Rehoboth terrein te ver naar het noorden te plaatsen wordt deze optische lijn doorbroken, wat wij zeer ongewenst vinden juist omdat dit de bestaande ruimtelijke structuur aantast en beperkt.

Bijlage 2 BKP Rehoboth Pag 21 “Warmtepomp”
Hier is aangegeven dat op de muur aan de westzijde van het hoofdgebouw de buitenunits van warmtepompen logisch zijn. Wij hebben hier zorgen over omdat dit voor ons het risico inhoudt op continu geluid van deze units, met name in de zomermaanden wanneer wij met slaapkamerraam open van onze nachtrust genieten.

Bijlage 1 Plannen Rehoboth en De Boomgaard reactie [redacted]

[redacted] (Protestantse gemeenschap) en [redacted] (Gemeente Buren)

Datum: 1 februari 2021

Betreft "Rehoboth Beeldkwaliteitsplan gew. dec-2019", "210112.MAAK.Rijswijk.DeBoomgaard.SPBKP.A4"

Wij zijn dankbaar dat wij mogen reageren op deze planvorming, nog voordat dit plan definitief wordt. Wij hopen van harte dat onze terugkoppeling wordt verwerkt in de definitieve uitwerking.

Wij onderschrijven de in het plan beschreven uitgangspunten. Wij zijn in 1993 de randstad ontvlucht naar Rijswijk, een kleinschalige gemeente met rust en ruimte en een landelijk karakter. Rijswijk biedt een ruimtelijke woonomgeving. In verschillende burgerconsultaties zult u dit terug horen. De rust en ruimte die hier nog gevonden kan worden wordt door de hele Rijswijkse gemeenschap gewaardeerd en gekoesterd. In 2016 hebben wij ons huis aan de Baron van Brakellstraat na 23 jaar verruild voor de boerderij aan de [redacted]. We zijn nog steeds bezig om hier ons paradijsje van te maken. Sinds kort beseffen wij dat de boerderij precies op het kruispunt van de denkbeeldige lijnen van de Baron van Brakellstraat en de Kerkstraat ligt. Vanuit de hal kijken wij vanaf het zuiden op de Kerkstraat uit en vanuit de slaapkamer aan de oostzijde op de Baron van Brakellstraat. Het aantrekkelijke van de ligging van de kavel van de boerderij is dat het direct verbonden is met het dorp maar er net buiten ligt. Dit gaat gezien de plannen die voor liggen ingrijpend veranderen. De boerderij komt veel meer in het dorp te liggen, wordt als het ware ingebouwd. Dit niet alleen door plan Rehoboth maar ook door plan De Boomgaard. Wij zien het als onze taak om onze belangen maar ook die van toekomstige bewoners te vertegenwoordigen, zodat de voor het dorp kenmerkende boerderij aantrekkelijk blijft als vestigingsplek.

Het plan Rehoboth is een stukje grond dat precies tussen 3 voor het dorp kenmerkende monumenten ligt. Daarom voelen wij, net zoals onze buren, als het ware een zorgplicht om ervoor te waken dat de verstedelijking hier niet toeslaat en de huidige waarden continueren.

Wij zien ook de noodzaak in om huizen te bouwen en hebben geen bezwaren tegen het plaatsen van woningen. Natuurlijk stellen wij de geboden mogelijkheid om invloed te hebben zeer op prijs en maken daar graag gebruik van. Om onnodige teksten te voorkomen beperken wij ons tot onze waarnemingen en zorgpunten, waardoor het lijkt alsof wij het hele plan verwerpen. Niets is minder waar, we kunnen ons prima vinden in de kaders en uitgangspunten van het voorliggende plan.
Hieronder volgt onze reactie.

Foto: Zicht op de Rehoboth vanaf slaapkamerraam

1. Geluidsoverlast warmtepomp
   Er wordt een aanwijzing gegeven voor de plaatsing van een warmtepomp aan de muur van de hoofdwoning aan de slootzijde richting de boerderij ([redacted]). De boerderij heeft alle gebruiksruimten op de begane vloer, waaronder verschillende slaapkamers waarvan er 2 aan de oostkant uitkijkend op de Rehoboth. De warmtepomp die wordt voorzien komt precies tegenover het raam van de hoofdslaapkamer. Wat ons betreft is dit een onacceptabel gezondheidsrisico als gevolg van te verwachten verstoorde nachtrust;

2. Privacy
   Het is onduidelijk of het hoofdgebouw van plan Rehoboth voorzien wordt van een balkon aan de noordzijde. Gezien de directe uitstraling op de daar gesitueerde tuin en de mogelijke inkijk in de slaapkamers aan die zijde van de boerderij (oostelijk) zullen wij dit ervaren als een ernstige aantasting van de privacy. Ook in plan De Boomgaard worden voor de Rijnbanhuizen balkons voorzien, gericht op het noorden. In een mailreactie van [redacted] wordt aangegeven dat deze balkons vermeden kunnen worden. Ons verzoek is om geen balkons te voorzien. In het hele dorp is hiervan ook geen voorbeeld te vinden, de woningen in Rijswijk zijn niet voorzien van balkons en zou een noviteit worden;

3. Plaatsing en bouwvolume van het hoofdgebouw
   Het hoofdgebouw verspringt ten opzichte van de overige 2 gebouwen (schuurwoningen) meer naar

het noorden waardoor dit pand flink overlapt met de boerderij en daarmee met de daar gesitueerde slaapkamers. Door deze plaatsing vrijwel direct langs de sloot en erfgrens in combinatie met een goothoogte van 6 meter en nok hoogte van 10 meter raakt het open en landelijke karakter verloren. De boerderij wordt als het ware ingebouwd. Dit strookt niet met de aangegeven uitgangspunten en de dorpswaarden zoals ruimtelijke opzet en dorps karakter. Dit is in steden heel gebruikelijk maar in een dorp als Rijswijk totaal niet passend. Panden met een groot volume staan op een ruime kavel. Dit principe wordt hier niet toegepast. Er staat een aanwijzing in het plan op blad 14 *"Of er kan voor gekozen worden de hoofdwoning gelijkwaardig aan de schuurwoningen te ontwerpen."*. Deze optie past ons inziens wel in de uitgangspunten van het plan aangegeven als "historische waarden" en "landschappelijke kwaliteiten".
Bovendien is er uitgegaan van een plaatsing van het hoofdgebouw naast bestaande schuren, dit is de erfgrens met [redacted]. Inmiddels zijn deze schuren verwijderd. De uitwerking leidt naar ons inzicht tot een ongewenste overlap met de boerderij. Het hoofdgebouw overlapt ook met de niet ingetekende bestaande overgebleven kleine schuur. De aanname is dat de plaatsing van het hoofdgebouw geen nadelige invloed heeft op het woongenot. Deze aanname lijkt ons verkeerd vanuit ons perspectief, namelijk die van de bestaande buren.
Er wordt ook aangenomen dat de naburige schuren op agrarisch gebied staan. Toen klopte dat, ons is steeds voorgehouden dat plan De Boomgaard er in voorziet dat dit gebied wordt omgezet in bestemming Wonen, inclusief de kavel van onze boerderij.
In de mail van [redacted] aan ons van woensdag 27 januari 14:12 uur wordt aangegeven dat het volume van het hoofdgebouw nog wordt aangepast. Wij zijn erg benieuwd naar de nieuwe uitwerking en willen graag weten wanneer dit met ons kan worden gedeeld;

4. Borging van de nieuwe invulling in de bestaande omgeving
In het hoofdstuk "1.2 opgave/kader" wordt aangegeven dat het doel is om de ruimtelijke samenhang tussen de bestaande omgeving en de nieuwe invulling te borgen. De uitwerking met 3 woningen komt ons wat vreemd over. De invulling leidt tot het realiseren van 3 woningen op een beperkt stukje zoals dat van de Rehoboth. In de uitwerking blijkt dit feitelijk ook. Het hoofdgebouw moet maximaal naar de sloot worden geplaatst en de 2 schuurwoningen komen tot dicht tegen de Kerkstraat aan, anders past het simpelweg gewoon niet. Daarnaast moet er ook nog een calamiteiten doorgang worden gerealiseerd aan de zijde van de voormalige Kosterie. Kortom het lijkt allemaal niet te passen. De voorgestelde uitwerking past niet bij het uitgangspunt dat de bestaande waarden zullen worden toegepast zoals die van "aangename en rustige woonomgeving". Het wordt gewoon een stuk drukker met deze voorgenomen maximalisatie van het aantal huizen op een beperkt stukje grond.
Het verbaast ons dat het mogelijk is dat het aantal meters bebouwd fors groter wordt ten opzichte van de huidige situatie wanneer dit plan wordt uitgevoerd. Temeer omdat in het ruimtelijke concept staat aangegeven dat er niet direct op terreinranden wordt gebouwd. In de praktijk zal dit wel zo worden ervaren. Wanneer de perceelgrens een sloot is, is 3 meter afstand van de perceelgrens in de praktijk 1,5 meter van de slootkant. Dit komt niet ruimtelijk over.

Foto: slootzijde Rehoboth

Wij snappen heel goed dat het plan leidt tot de opbrengst van de verkoop van 3 woningen voor de opdrachtgever maar gaat rechtstreeks ten koste van de aangename en rustige woonbeleving van de nieuwe, bestaande en toekomstige bewoners en is het tegenovergestelde van de genoemde meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;

5. Onderhoud van de sloot, ruimte voor water
Tussen het terrein van de Rehoboth en [redacted] loopt een sloot die lange tijd niet onderhouden is geweest. In de loop van de tijd is de sloot smaller geworden. Sinds dat wij in de boerderij wonen proberen wij de sloot weer zijn in zijn oude functie te herstellen. Komt er in het plan een aanwijzing over de sloot? Mogen wij er van uit gaan dat de sloot blijft en moet blijven? Wordt de sloot in de breedte hersteld? Hoe is later het onderhoud van de sloot geregeld?
Wij denken dat de sloot relevant is om het probleem van wateroverlast te voorkomen en dat de sloot in functie hersteld moet worden en willen ons daarvoor inzetten;

6. Gevolgen van de bouw voor de bewoners en naburige gebouwen

Alvast vooruitkijkend hebben wij de onderstaande vragen over de uitvoering van de bouw en de gevolgen daarvan.
Hoe wordt omgegaan met eventuele nadelige gevolgen van de bouw voor de naburige gebouwen?
Welke aanrijroute voor het bouwverkeer wordt voorzien? Is er meer risico op verkeersslachtoffers?
Er kan vrachtverkeer worden verwacht die mogelijk langs het basisschooltje De Wiekslag moet.
Worden heipalen voorzien en zo ja hoe worden die geplaatst?

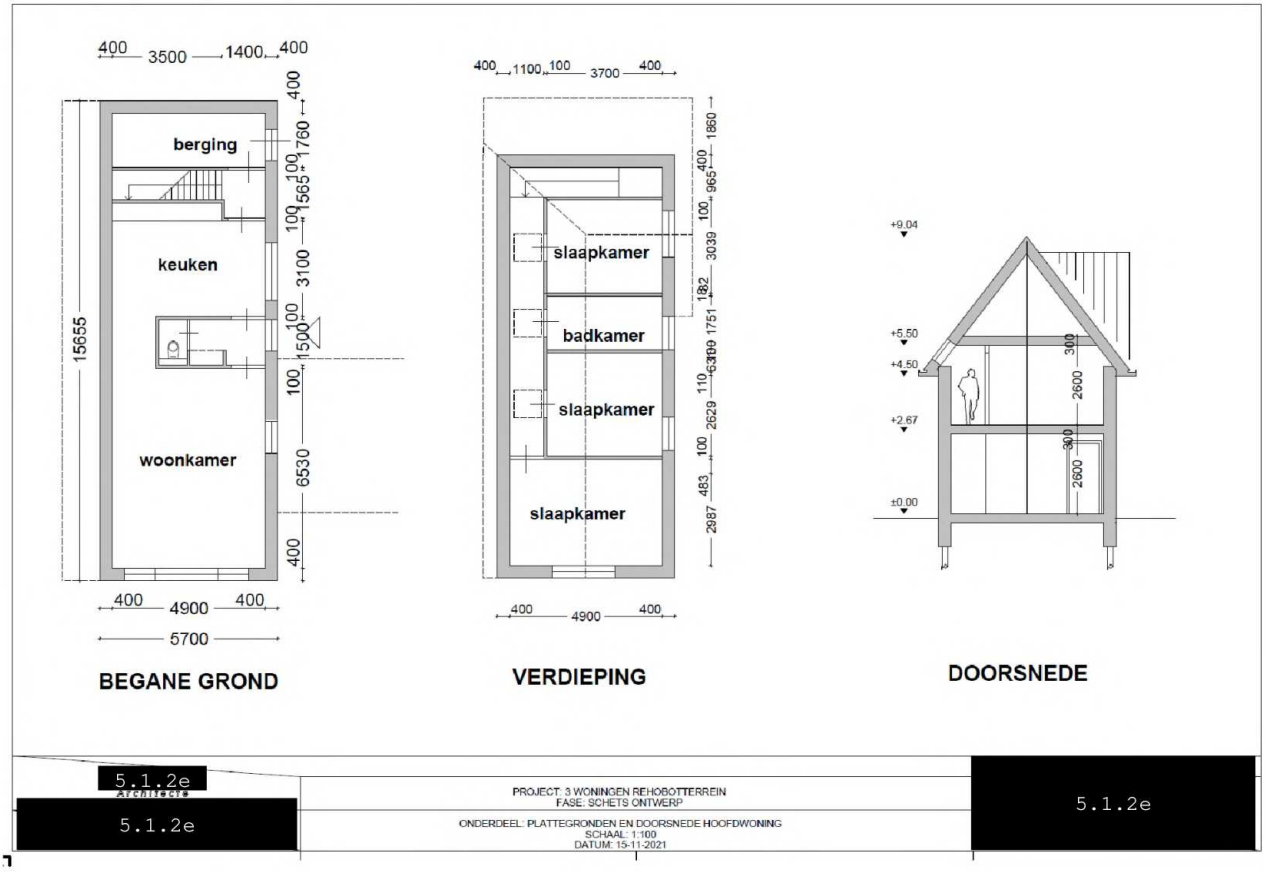
7. Planning en informatievoorziening direct belanghebbenden
   Wij hebben vernomen dat het streven is om dit jaar de wijziging van het bestemmingsplan te verwerken en dat volgend jaar de bouw start. In februari (2021) wordt het definitieve Beeldkwaliteitsplan behandeld in de gemeente. Klopt dit?
   Komen er nog afstemmomenten en/of informatiemomenten met de direct belanghebbenden? Is er dan nog ruimte voor invloed op het plan voorafgaande aan de formele bezwaarperiode van 6 weken na officiële bekendmaking?

Graag vernemen wij een reactie op de verwoorde punten. Met name hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e [redacted]
[redacted] 5.1.2e 5.1.2e [redacted]
Tel [redacted] 5.1.2e [redacted]
Mob [redacted] 5.1.2e [redacted]
Mail [redacted] 5.1.2e @hetnet.nl

Bijlage 2 20220125 2.01 plattegronden en doorsnede hoofdwoning



Bijlage 3 20220125 2.02 gevels hoofdwoning

Bijlage 4 Ruimtelijk concept verbeeld

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op
grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4 5 7 8 9 10 11 12 13 14 15 17 18 19 20 21 22

Zienswijze 3

From "gemeente@buren.nl" <gemeente@buren.nl>
Subject **Zienswijze indienen**
To Gemeente Buren <gemeente@Buren.nl>
Date January 23, 2024, 5:45:08 PM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Naam

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode woonplaats

[redacted]

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-BON1

Uw zienswijze op het plan of besluit

Graag wil ik de onderstaande punten van zorg indienen m.b.t. de nieuwbouwplannen voor het Rehoboth terrein (Kerkstraat 4) en het plan genaamd De Boomgaard (grenzend aan [redacted] op Kerkstraat 6).
Graag hoor ik hoe er tegemoet wordt gekomen aan mijn specifieke zorgen zoals:

– aan- en afvoer materiaal / machines etc. door het dorp van en naar de 2 nieuwe bouwlocaties
– wanneer bouwtekeningen, maatvoering, materiaalkeuze, exacte locatie etc. ter inzage worden vrijgegeven
– wat de keuze is geworden voor de wijze van het aanbrengen van heipalen en hoe mogelijke schade aan aangrenzende woningen door bouw- en hei-activiteiten wordt voorkomen
– wat er gebeurt als daadwerkelijke schade ontstaat als gevolg van bouw- en/of hei-activiteiten
– hoe het plaatsen van warmtepompen buitenshuis geen geluidsoverlast veroorzaakt voor aangrenzende bewoners
– wat de oplossing is voor de wateroverlast op mijn perceel als gevolg van de nieuw te bouwen woningen op het perceel Rehoboth (op dit moment ondervind ik bij veel regenval jaarlijks wateroverlast op mijn perceel als gevolg van de afvoer van regenwater van het verenigingsgebouw direct geleid naar mijn perceel toe). Graag hoor ik hoe dit probleem wordt opgelost in de nieuwe situatie.

Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?

ja

E-mailadres

[redacted]@gmail.com

Met vriendelijke groet,

Domein Dienstverlening

Gemeente Buren

T: 140344
E: gemeente@buren.nl
W:www.buren.nl

De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Postbus 23
4020 BA Maurik

Disclaimer:
Elke e-mail die de gemeente Buren ontvangt wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat een e-mail door derden ingezien wordt. De gemeente Buren kan in geen enkel geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Informatie over de gebruiksvoorwaarden die van toepassing zijn op het e-mailverkeer van en met de gemeente Buren vindt u op onze website. De gemeente Buren zet zich in voor een schonere wereld en een leefbaar klimaat. Wij vragen u dan ook aan het milieu te denken, voordat u besluit deze e-mail te printen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op
grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1

Zienswijze 4

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **Zienswijze indienen de Boomgaard Waterschap_clean.msg**

Daarnaast bevat deze e-mail bijlagen, in het onderstaande tabel staan de namen van de bijlagen en of ze meegenomen zijn in het huidige document.

Naam van bijlage	Aanwezig in dit bestand
240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze1.pdf	Ja
240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze.pdf	Ja

From "gemeente@buren.nl" <gemeente@buren.nl>
Subject **Zienswijze indienen**
To Gemeente Buren <gemeente@Buren.nl>
Date January 24, 2024, 3:35:21 PM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Naam
Het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland
Adres
Postbus 599
Postcode woonplaats
4000 AN Tiel
Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning
Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Rijswijk, De Boomgaard
Uw zienswijze op het plan of besluit
Zie de zienswijze in de bijlage.
Eventuele bijlagen
• 240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze.pdf
Wilt u een kopie van het formulier per e-mail ontvangen?
ja
E-mailadres
5.1.2e@wsrl.nl
Bestand
• 240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze1.pdf

Met vriendelijke groet,

Domein Dienstverlening

Gemeente Buren

T: 140344
E: gemeente@buren.nl
W:www.buren.nl

De Wetering 1
4021 VZ Maurik

Postbus 23
4020 BA Maurik

Disclaimer:
Elke e-mail die de gemeente Buren ontvangt wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet helemaal uit te sluiten dat een e-mail door derden ingezien wordt. De gemeente Buren kan in geen enkel geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Informatie over de gebruiksvoorwaarden die van toepassing zijn op het e-mailverkeer van en met de gemeente Buren vindt u op onze website. De gemeente Buren zet zich in voor een schonere wereld en een leefbaar klimaat. Wij vragen u dan ook aan het milieu te denken, voordat u besluit deze e-mail te printen.

Bijlage: 240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze1.pdf

↓

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN [redacted]
BIC NWABNL2G

Waterschap Rivierenland

Archiefexemplaar
Waterschap Rivierenland

Gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

VERZONDEN 24 JAN. 2024

Verzonden via het eFormulier van de gemeente Buren: 'Zienswijze indienen'.

Datum:	Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Behandeld door:
23 januari 2024		2023172708/2024007868	[redacted]

Onderwerp:	Doorkiesnummer / e-mail:
Ontwerp bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard	[redacted] [redacted]@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van ons waterschap op het ontwerp bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van 15 woningen mogelijk. Daarnaast is beoogd op enkele aangrenzende percelen het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik.

Doorlopen proces
Wij maken er bezwaar tegen dat het proces van de watertoets niet geheel juist is doorlopen. Over de waterhuishouding binnen het plan heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Wij hebben onze aandachtspunten verschillende keren met u en de initiatiefnemer besproken en toegelicht. Het (waterhuishoudkundig) plan dat nu voorligt, bevat nog niet de besproken c.q. benodigde informatie. Om deze reden kunnen wij ook niet beoordelen of het plan waterhuishoudkundig voldoet aan de eisen van het waterschap.

Gepubliceerde documenten
Bij het bestemmingsplan is een verouderde versie van het onderzoek naar de waterhuishouding bijgesloten. Bijgesloten is het waterhuishoudkundig plan de Boomgaard te Rijswijk, Adcim, d.d. 23 februari 2023. In dit plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de waterbelangen en hetgeen besproken is in de zomer van 2023. Ook het bestemmingsplan zelf inclusief verbeelding en regels lijkt een verouderde versie, dit in de zin dat wij de gemaakte afspraken niet herkennen in verbeelding, regels of toelichting van het bestemmingsplan.
Vanwege het ontbreken van onder andere het juiste waterhuishoudkundig plan is voor ons niet na te gaan hoe u de waterbelangen borgt. In hoofdstuk 4.7 Water wordt geconcludeerd dat het waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Deze conclusie delen wij met het huidig voorliggende plan niet.

Zoals het plan nu voor ligt is het niet uitvoerbaar; dit omdat zonder planaanpassing geen watervergunning kan worden verleend. Onze hoofdpunten van bezwaar treft u hieronder aan.

Hoofdpunten inhoudelijke bezwaren

Status watergangen
De watergangen in en rondom het plangebied zijn op dit moment statusloos of hebben een C-status. De watergangen zullen minimaal een B-status moeten krijgen tot aan de A-watergang ten zuiden van de Middelweg. Redenen hiervoor zijn dat de risico's in het stedelijk gebied relatief hoog zijn en dan het onderhoud goed moet zijn geregeld. De B-status vraagt beschermingszones en legt een onderhoudsplicht op aan de eigenaren aan weerszijden van de B-watergangen tot aan de eerdergenoemde A-watergang. Aangegeven is dat een onderhoud op maat mogelijk kan zijn, mits dit aantoonbaar niet leidt tot wateroverlast. Dit onderdeel ontbreekt in het voorliggend plan. Daarbij speelt het feit dat nu niet overal voldoende ruimte is voor een beschermingszone. Dit vraagt volgens ons een planaanpassing. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangegeven dat belanghebbende derden niet zullen instemmen met de statuswijziging. Deze instemming is nodig om de watervergunning te kunnen verlenen.

Lange duikers
In het voorliggend plan zijn verschillende (lange) duikers opgenomen. Duikers zijn toegestaan als ontsluiting van een perceel met een maximale lengte van 12 m. Een aantal duikers kan niet worden gerealiseerd omdat ze te lang zijn of niet nodig zijn voor de ontsluiting van het perceel. Behoud van de watergangen, inclusief de beschermingszone vraagt een bepaald ruimtebeslag. Deze ruimte kan volgens ons alleen gerealiseerd worden als het plan wordt aangepast.

Bestemming tuin
Onderdeel van het bestemmingsplan is om op enkele aangrenzende percelen de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. In de regels voor deze is opgenomen dat maximaal 30% van de tuinen bebouwd mag worden. De totale toename verharding voor alle percelen samen is daarmee groter dan onze vrijstellingsregeling. Volgens ons beleid geldt de vrijstelling niet wanneer er sprake is van een groter planologisch geheel. Dit houdt in dat aanvullende compensatie nodig is. Hiervoor is geen ruimte gereserveerd binnen de plannen. Berekeningen in het kader van het waterhuishoudkundig plan zouden moeten aantonen in welke mate hier een oplossing voor wordt geboden. Zoals hiervoor al aangegeven, ligt er momenteel een verouderde versie voor. Hierdoor kunnen wij geen advies geven of de waterbelangen voldoende zijn geborgd.

Conclusie
Wij moeten helaas bezwaar maken tegen bovenstaande onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, aangezien wij nog geen compleet beeld van het planvoornemen en de impact op het waterbelang kunnen maken. De reden hiervoor is dat er, volgens ons, verouderde stukken zijn gepubliceerd, waardoor wij niet kunnen inschatten of, en zo ja welke punten van bezwaar er nog resteren.
Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen en ervoor zorg te dragen dat er in overleg met waterschap een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld. En dat dit uiteraard in overeenstemming is met het, indien nodig aangepaste of nieuwe, bestemmingsplan.

Als u vragen of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen met [redacted]. Zij is bereikbaar via e-mail [redacted]@wsrl.nl of per telefoon: [redacted].

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

[redacted]

[redacted]
hoofd van de afdeling Omgeving en Beleid

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief

Bijlage: 240124_113207-De-Boomgaard-zienswijze.pdf

↓

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
[redacted]@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN [redacted]
BIC NWABNL2G

Waterschap
Rivierenland

Archiefexemplaar
Waterschap Rivierenland

Gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

VERZONDEN 24 JAN. 2024

Verzonden via het eFormulier van de gemeente Buren: 'Zienswijze indienen'.

Datum:	Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Behandeld door:
23 januari 2024		2023172708/2024007868	[redacted]
Onderwerp:			Doorkiesnummer / e-mail:
Ontwerp bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard			[redacted] [redacted]@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van ons waterschap op het ontwerp bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van 15 woningen mogelijk. Daarnaast is beoogd op enkele aangrenzende percelen het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik.

Doorlopen proces
Wij maken er bezwaar tegen dat het proces van de watertoets niet geheel juist is doorlopen. Over de waterhuishouding binnen het plan heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Wij hebben onze aandachtspunten verschillende keren met u en de initiatiefnemer besproken en toegelicht. Het (waterhuishoudkundig) plan dat nu voorligt, bevat nog niet de besproken c.q. benodigde informatie. Om deze reden kunnen wij ook niet beoordelen of het plan waterhuishoudkundig voldoet aan de eisen van het waterschap.

Gepubliceerde documenten
Bij het bestemmingsplan is een verouderde versie van het onderzoek naar de waterhuishouding bijgesloten. Bijgesloten is het waterhuishoudkundig plan de Boomgaard te Rijswijk, Adcim, d.d. 23 februari 2023. In dit plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de waterbelangen en hetgeen besproken is in de zomer van 2023. Ook het bestemmingsplan zelf inclusief verbeelding en regels lijkt een verouderde versie, dit in de zin dat wij de gemaakte afspraken niet herkennen in verbeelding, regels of toelichting van het bestemmingsplan.
Vanwege het ontbreken van onder andere het juiste waterhuishoudkundig plan is voor ons niet na te gaan hoe u de waterbelangen borgt. In hoofdstuk 4.7 Water wordt geconcludeerd dat het waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Deze conclusie delen wij met het huidig voorliggende plan niet.

Zoals het plan nu voor ligt is het niet uitvoerbaar; dit omdat zonder planaanpassing geen watervergunning kan worden verleend. Onze hoofdpunten van bezwaar treft u hieronder aan.

Hoofdpunten inhoudelijke bezwaren

Status watergangen
De watergangen in en rondom het plangebied zijn op dit moment statusloos of hebben een C-status. De watergangen zullen minimaal een B-status moeten krijgen tot aan de A-watergang ten zuiden van de Middelweg. Redenen hiervoor zijn dat de risico's in het stedelijk gebied relatief hoog zijn en dan het onderhoud goed moet zijn geregeld. De B-status vraagt beschermingszones en legt een onderhoudsplicht op aan de eigenaren aan weerszijden van de B-watergangen tot aan de eerdergenoemde A-watergang. Aangegeven is dat een onderhoud op maat mogelijk kan zijn, mits dit aantoonbaar niet leidt tot wateroverlast. Dit onderdeel ontbreekt in het voorliggend plan. Daarbij speelt het feit dat nu niet overal voldoende ruimte is voor een beschermingszone. Dit vraagt volgens ons een planaanpassing. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangegeven dat belanghebbende derden niet zullen instemmen met de statuswijziging. Deze instemming is nodig om de watervergunning te kunnen verlenen.

Lange duikers
In het voorliggend plan zijn verschillende (lange) duikers opgenomen. Duikers zijn toegestaan als ontsluiting van een perceel met een maximale lengte van 12 m. Een aantal duikers kan niet worden gerealiseerd omdat ze te lang zijn of niet nodig zijn voor de ontsluiting van het perceel. Behoud van de watergangen, inclusief de beschermingszone vraagt een bepaald ruimtebeslag. Deze ruimte kan volgens ons alleen gerealiseerd worden als het plan wordt aangepast.

Bestemming tuin
Onderdeel van het bestemmingsplan is om op enkele aangrenzende percelen de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. In de regels voor deze is opgenomen dat maximaal 30% van de tuinen bebouwd mag worden. De totale toename verharding voor alle percelen samen is daarmee groter dan onze vrijstellingsregeling. Volgens ons beleid geldt de vrijstelling niet wanneer er sprake is van een groter planologisch geheel. Dit houdt in dat aanvullende compensatie nodig is. Hiervoor is geen ruimte gereserveerd binnen de plannen. Berekeningen in het kader van het waterhuishoudkundig plan zouden moeten aantonen in welke mate hier een oplossing voor wordt geboden. Zoals hiervoor al aangegeven, ligt er momenteel een verouderde versie voor. Hierdoor kunnen wij geen advies geven of de waterbelangen voldoende zijn geborgd.

Conclusie
Wij moeten helaas bezwaar maken tegen bovenstaande onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, aangezien wij nog geen compleet beeld van het planvoornemen en de impact op het waterbelang kunnen maken. De reden hiervoor is dat er, volgens ons, verouderde stukken zijn gepubliceerd, waardoor wij niet kunnen inschatten of, en zo ja welke punten van bezwaar er nog resteren.
Wij verzoeken u het bestemmingsplan niet vast te stellen en ervoor zorg te dragen dat er in overleg met waterschap een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld. En dat dit uiteraard in overeenstemming is met het, indien nodig aangepaste of nieuwe, bestemmingsplan.

Als u vragen of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen met [redacted]. Zij is bereikbaar via e-mail [redacted]@wsrl.nl of per telefoon: [redacted].

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

[redacted]

[redacted]
hoofd van de afdeling Omgeving en Beleid

Bijlage(n): Geen
Afschrift: Archief

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op
grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2 4 7 9 12