

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
17 september 2024	D.191720	D.191746 Z.026655

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Rijswijk, De Boomgaard

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.20 augustus 2024;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard en de beeldkwaliteitsplannen Kerkstraat en Rehoboth opgenomen in de Nota van Zienswijzen;
2. Bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard met identificatienummer NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-BVA1 gewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitsplannen Kerkstraat en Rehoboth ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024 .

namens de gemeenteraad van Buren,
de griffier,

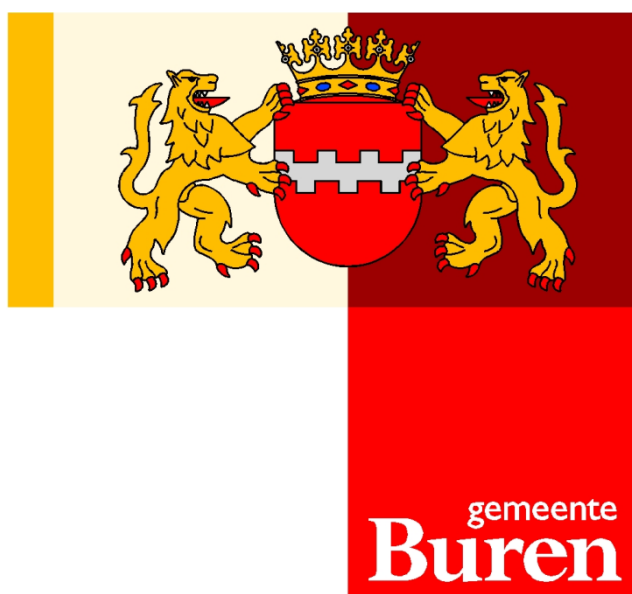
de voorzitter,

F. Ozdere

H.M. Ostendorp



Nota zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 17 september 2024

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 12 december 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 15 woningen. De ontwikkeling kent de volgende woningverdeling: 3 vrijstaande woningen, 2 twee-onder-een-kapwoning, 4 tussen-/hoekwoningen en 6 beneden-/ bovenwoningen.

Procedure

In de periode van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Rijswijk, De Boomgaard met identificatienummer NL.IMRO.0214.RIJBoomgaard-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 vier 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 Z.056951

Ontvangen 18 januari 2024

Samenvatting

Het is onduidelijk of op de gronden welke bestemd zijn als “tuin” bebouwing is toegestaan. Tijdens de informatieavond is medegedeeld dat wel (vergunningsvrije) bijgebouwen geplaatst mogen worden.

Reclamant staat niet negatief tegenover bebouwing op deze percelen, maar geeft aan dat het de voorkeur heeft dat de bebouwing zich concentreert nabij de aanwezige woningen.

In de toelichting behorende bij het plan staat het volgende:

“De bewoners van de woningen Kerkstraat 8 t/m 30 wensen 15m 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 de bebouwde deel betrokken worden. Om voornoemde mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.”

Uit de regels behorende bij het plan is hiervan niks terug te vinden. Niet duidelijk is of op de als “Tuin” bestemde gronden is toegestaan en zo ja of dit dan geldt voor het hele perceel dan wel of bebouwing zicht dient te concentreren op de 15 meter strook achter de woning. Reclamant verzoekt indien bebouwing mogelijk is, dit te concentreren op de strook van maximaal 15 meter, gemeten vanuit de thans aanwezige bebouwingsvlakken.

Reactie

In een persoonlijk gesprek met reclamant heeft initiatiefnemer toegelicht dat de strook van 15 meter weliswaar is vervallen en in de zone met bestemming “Tuin” vergunningvrij gebouwd kan worden, maar zowel de beschermingszone als de mogelijkheden binnen de regeling vergunningvrij bouwen, in samenhang met het verlagen van het toegestane percentage verharding tot 10 % in die bestemming, zorgen voor zodanige beperkingen dat voldoende mate aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Conclusie:

De zienswijze ongegrond verklaren.

Zienswijze 2 Z.057006

Ontvangen 21 januari 2024

Samenvatting

Reclamant heeft geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging, wel heeft reclamant bezwaren tegen de uitwerking van onderdelen van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

1. Reclamanten hebben in diverse gesprekken hun zorgen geuit, maar zien hier helemaal niks van terug.
 - a. Voorkom dakterrassen en balkons middels de inrichting van de panden en door geen “juist gebruik van balkon” op te nemen in de planvorming. Balkons en dakterrassen maken inbreuk op de privacy.
 - b. Verlaag de maximale goothoogte van het hoofdgebouw van 6 meter naar 4,5 meter conform de voorgestelde uitwerking van de architect.
 - c. Plaats het hoofdgebouw geheel 2 meter naar het zuiden. Dit voorkomt ongewenste overlapping met het naastgelegen woonhuis.
 - d. Voer de bestemmingsplan wijziging van het aangegeven gebied uit zoals voorgesteld.
 - e. De warmtepompen worden geplaatst op de muur aan de westzijde van het hoofdgebouw. Reclamant heeft zorgen over continue geluid van deze units.

Reactie

In een persoonlijk gesprek met reclamanten heeft initiatiefnemer de in de zienswijze genoemde punten besproken, met het volgende resultaat:

Ad 1a. Het bestemmingsplan als zodanig biedt niet een zinvolle regeling om aan dit bezwaar tegemoet te komen. Besproken is het probleem het best opgelost kan worden in het ontwerp van de 3 relevante woningen. Zodra de eersten schetsen uitgewerkt worden wordt het overleg voortgezet.

- Ad 1b. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte maximaal 5 meter mag bedragen.
- Ad 1c. In een eerder overleg met reclamanten is het hoofdgebouw 1 meter naar achter verschoven, en als zodanig in de verbeelding opgenomen.
- Ad 1d. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn het juridisch kader. De omgevingsvergunning moet hieraan worden getoetst.
- Ad 1e. Initiatiefnemers zullen hier rekening mee houden. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om hier nadere regels over op te nemen.

Conclusie:

De zienswijze ongegrond verklaren.

Zienswijze 3 Z.057071

Ontvangen 23 januari 2024

Samenvatting

Reclamant heeft onderstaande punten van zorg met betrekking tot de nieuwbouwplannen:

1. Aan- en afvoer materiaal / machines door het dorp van en naar de 2 nieuwe bouwlocaties.
2. Wanneer bouwtekeningen, maatvoering, materiaalkeuze, exacte locatie ter inzage worden gegeven.
3. 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.
4. Wat er gebeurt als daadwerkelijke schade ontstaat als gevolg van bouw- en/of hei-activiteiten.
5. Hoe het plaatsen van warmtepompen buitenshuis geen geluidsoverlast veroorzaakt voor aangrenzende bewoners.
6. 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 regenwater van het verenigingsgebouw direct geleid naar mijn perceel.) Reclamant hoort graag hoe dit probleem wordt opgelost in de nieuwe situatie.

Reactie

ad 1. De meest voor de hand liggende route naar Kerkstraat 4 is via de Baron van Brakellstraat en naar De Boomgaard via de Middelweg en Kerkstraat.

ad 2. Bouwtekeningen worden binnenkort ontwikkeld en uitgewerkt. Deze tekeningen worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeeld en getoetst aan de beide beeldkwaliteitsplannen.

ad 3. Aan de hand van nog uit te voeren sonderingen wordt een funderingsadvies opgesteld en paalkeuze gemaakt. Vooruitlopend op de uitvoering adviseert de gemeente een nulmeting met opnamerapport uit te voeren.

Ad 4. De aannemer is hiervoor verzekerd middels een CAR-verzekering.

Ad 5. Mocht de keuze voor de klimaatinstallatie tot toepassing van buitenunits leiden dan is er sinds april 2021 wetgeving die regels aan de geluidsproductie stelt. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om hier nadere regels over op te nemen.

Ad 6. Initiatiefnemers nemen dit mee in het te maken ontwerp voor het bouwrijp maken. Het huidige ontwerp is beoordeeld door het Waterschap. Met de gewijzigde invulling en afspraken over het beheer en onderhoud van de huidige en nieuwe watergangen is het de verwachting dat de overlast zal afnemen.

Conclusie:

De zienswijze ongegrond verklaren.

Zienswijze 4 Z.057117

Ontvangen 24 januari 2024

Samenvatting

1. Doorlopen proces
Er wordt bezwaar gemaakt dat het proces van de watertoets niet geheel juist is doorlopen.
Over de waterhuishouding heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden. De aandachtspunten

zijn verschillende keren bespreken en toegelicht. Het plan dat nu voorligt, bevat nog niet de besproken c.q. benodigde informatie.

2. Gepubliceerde documenten

Bij het bestemmingsplan is een verouderde versie van het onderzoek naar de waterhuishouding bijgesloten. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de waterbelangen en het geen besproken is in de zomer van 2023. Vanwege het ontbreken van onder andere het juiste waterhuishoudkundig plan is voor ons niet na te gaan hoe de waterbelangen worden geborgd. Het plan zoals het nu voorligt is niet uitvoerbaar, omdat zonder planaanpassingen geen watervergunning kan worden verleend.

3. 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. De B-status vraagt beschermingszones en legt een onderhoudsplicht op aan de eigenaren aan weerszijden van de B-watergangen tot aan de eerder genoemde A-watergang. Aangegeven is dat onderhoud op maat mogelijk kan zijn, mits dit aantoonbaar niet leidt tot wateroverlast. Dit onderdeel ontbreekt in het voorliggende plan. Daarbij speelt het feit dat nu niet overal voldoende ruimte is voor een beschermingszone. Dit vraagt om een planaanpassing. Daarbij heeft initiatiefnemer aangegeven dat belanghebbende derden niet zullen instemmen met de statuswijziging. Deze instemming is nodig om de watervergunning te kunnen verlenen.

4. Lange duikers

In het 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 kan de watergangen, inclusief de beschermingszone vraagt een bepaald ruimtebeslag. Deze ruimte kan allen worden gerealiseerd als het plan wordt aangepast.

5. 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 percelen is opgenomen dat maximaal 30 % van de tuinen bebouwd mag worden. De totale toename van verharding voor alle percelen samen is daarmee groter dan de vrijstellingsregeling. Volgens het 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.

Reactie

Ad 1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er opnieuw diverse malen contact geweest. Dit heeft ertoe geleid dat het plan is aangepast en voldoet aan de eisen van Waterschap Rivierenland.

Ad 2. Abusievelijk zijn de verkeerde bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan, bij de vaststelling van het plan worden de juiste bijlagen toegevoegd.

Ad 3. Door tussenkomst van de voorzitter van het Dorpsplatform en persoonlijk belanghebbende is in zijn overleg met het waterschap het onderhoud van de sloten 101943, 145093 en het stukje van 101941 achter Kerkstraat 10 privaatrechtelijk geregeld. Initiatiefnemers leggen deze onderhoudsverplichting vast in de respectieve koopovereenkomsten en leveringsakte voor de rest van 101941 en de kavelsloot zodat het onderhoud ook in de toekomst geborgd blijft.

Ad 4. Conform de instructie van het waterschap zijn de duikers opgenomen in bijlagen (zie ad 2).

Ad 5. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het percentage gewijzigd in 10% zodat de toename van verharding gecompenseerd kan worden door verbreding van sloot 101943 met 50 cm aan de oostzijde.

Conclusie:

De zienswijze gegrond verklaren en de aanpassingen verwerken in de toelichting, regels en op de verbeelding.