



Stichting Milieuwerkgroep Buren e.o.

Secretariaat: Veerweg 4, 4112 PC Beusichem

Aan Burgemeester en wethouders van Buren,
Postbus 23
4020 BA Maurik

Beusichem, 26 januari 2025

Betreft: ZIENSWIJZE
Roodvoet 6 Rijswijk
Woningbouw

Geacht College,

Naar aanleiding van het op 15 december 2025 gepubliceerde TAM-omgevingsplan Roodvoet 6 Rijswijk willen wij de volgende zienswijze inbrengen.

1. **Strijdigheid met het omgevingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied 5^e herziening. De gemeente onderbouwt onvoldoende waarom het mogelijk maken van 40 grote woningen op deze locatie passend is. De voorgenomen ontwikkeling van natuur aangrenzend aan het plangebied en de sanering van de gronden zijn als argument onvoldoende om deze ontwikkeling louter op die gronden toe te staan. De natuurontwikkeling is immers niet zeker, nog los van het feit dat vervanging van bestaande natuur door nieuwe natuur niet op voorhand een verbetering betekent. En voor sanering van de gronden zijn ook andere mogelijkheden dan grootschalige woningbouw.

2. **Strijdigheid met de omgevingsvisie**

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat natuur voorop staat bij de ontwikkeling van voormalige steenfabriek terreinen en dat alleen sprake mag zijn van klein extensieve functies die zich goed verhouden tot de kwaliteit van de omliggende natuur of daaraan bijdragen. Hiervan is bij de bouw van 40 grote woningen met bijbehorende verkeerstromen en recreatieve faciliteiten geen sprake.

3. **Strijdigheid met de Beleidslijn Grote Rivieren**

De Beleidslijn grote rivieren is in 2025 vastgesteld. Het feit dat de rijksregels nog niet zijn aangepast betekent niet dat er door deze ontwikkeling dus sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het verbod op niet-riviergebonden activiteiten in het rivierbed dient de waterveiligheid van alle omwonenden en mag niet zonder meer genegeerd worden.

4. Strijdigheid met het Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan is wat betreft de uiterwaarden gericht op de versterking van het weidse zicht en beleefbaar maken van de Limes. De voorgenomen woningbouw past hier niet in: het zorgt voor een opvallend wooncluster in de uiterwaardzone dat niet aansluit bij de openheid en zichtlijnen langs de rivier en ook elke aansluiting mist bij de historie van de locatie.

5. Strijdigheid met provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het provinciaal beleid. De voorgenomen ontwikkeling betreft vervanging van bestaande, onverstoorde natuur door woningbouw en (mogelijk) nieuw aan te leggen natuur. Dit is naar onze mening geen versterking van het landschap waarvan in de Omgevingsverordening sprake is:

- Rivieren met natuurrijke uiterwaarden
- Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen
- Beschermen Natura-2000 waarden.
- In de uiterwaarden is, naast de functie voor de doorstroming van het rivierwater en voor landbouw, natuur- en landschapsontwikkeling van belang, evenals benutting als recreatief uitloopgebied voor de steden en dorpen en voor klimaatadaptatie

Het plan lijkt er bovendien van uit te gaan dat een deel N2000 gebied zonder meer opgeofferd kan worden t.b.v. het project.

6. In consistent beleid

Uit via een WOO-verzoek verkregen documenten blijkt dat het college al in 2022 heeft besloten geen medewerking te verlenen aan 45 woningen op deze locatie, o.a. omdat woningbouw in het rivierbed ongewenst en onverantwoord was en het plan niet paste in de Omgevingsvisie. Het college heeft onvoldoende gemotiveerd waarom de toen aangevoerde argumenten nu niet meer gelden.

7. Stikstofbelasting N2000

Uit de Voortoets Stikstof blijkt een belasting van meer dan 0,01 Mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op het omliggende N2000 gebied zijn om die reden niet uit te sluiten waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied in gevaar komen.

De stikstofberekening is bovendien onvolledig qua bronnen van deposito.

8. Aantasting kwetsbare natuur

De bij het plan gevoegde Quickscan Flora en Fauna is verre van volledig. Dit kan ook niet, als het onderzoek zich baseert op maar 1 veldbezoek. Het onderzoek betreft ook alleen het plangebied en gaat voorbij aan de effecten op het projectgebied terwijl die effecten op het projectgebied wel te verwachten zijn. Het gaat hier immers om een terrein dat al decennia onverstoord is en zich ontwikkeld heeft tot de natuurlijke habitat van beschermde soorten. Het aanleggen van een woonwijk in dit gebied (inclusief recreatieve voorzieningen), met een toename van verkeer op land (dijk!) en op het water, licht, geluid en beweging, heeft ongetwijfeld negatieve gevolgen voor de habitat, ongeacht of hier wel of geen nieuwe natuur wordt aangelegd.

9. Archeologische gevolgen onvoldoende bekend

In het als bijlage bij het plan gevoegde Bureauonderzoek Archeologie wordt aangegeven dat er sprake is van een deels geroerde bodem en dat er ophoging heeft plaatsgevonden. De conclusie dat er, gezien de activiteiten in en om de steenfabriek, binnen het plangebied geen oude resten meer aanwezig zullen zijn, vinden wij veel te kort door de bocht. Te meer, daar

het grootste deel van het plangebied onder water komt te staan en daarvoor wordt afgegraven tot een onbekende diepte.

Verder constateren wij dat het stedenbouwkundig plangebied aanzienlijk groter is dan het in het archeologisch rapport omgrensde onderzoeksgebied.

De zuidelijke rand van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daar bestaat een kans dat daar sporen aangetroffen kunnen worden van de Romeinse Limes.

In het rapport Bureauonderzoek wordt geadviseerd om in elk geval een verkennend booronderzoek uit te voeren, waarna bepaald kan worden of een vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de Etfal-motivering Roodvoet 6 wordt op grond hiervan alleen de conclusie getrokken dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed.

10. Onvoldoende motivatie

Gezien bovenstaande zien we onvoldoende argumenten om de bouw van 40 woningen op de planlocatie mogelijk te maken. Er is naar onze mening geenszins sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zeker indien in acht wordt genomen dat andere ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie, binnen de *geldende* kaders, niet uitgesloten zijn.

Graag zien wij de reactie op onze zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Namens Milieuwerkgroep Buren,

J.T. Wildschut
Voorzitter

ook per mail verzonden aan: gemeente@buren.nl