



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	24 februari 2026	3 maart 2026	D.243240 Z.070206

Portefeuillehouder J.P. Neven

Begrotingsprogramma Ruimtelijke orde

Onderwerp TAM IMRO omgevingsplan Rijswijk Zuid

Voorgesteld besluit

1. De coördinatieregeling toe te passen van afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht, voor de woonontwikkeling Rijswijk Zuid, met inachtneming van het volgende uitgangspunt:
 - a. Het college van burgemeester en wethouders wordt aangewezen als het coördinerend bestuursorgaan;
2. het TAM IMRO omgevingsplan Rijswijk Zuid met IMRO-code NL.IMRO.0214.RIJRijswijkZD OVA1 wordt ongewijzigd vastgesteld.

Samenvatting van het voorstel

Op 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026 heeft het college een wijzigingsplan voor een woonontwikkeling van 26 woningen in Rijswijk ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Omdat de initiatiefnemer een beroep doet op de coördinatieregeling (afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht), vraagt het college formeel aan de raad om deze regeling toe te passen.

Vanwege het verzoek om de coördinatieregeling toe te passen, is de bijhorende omgevingsvergunning (bouwen van de woningen en realiseren van een in- en uitrit) gelijktijdig ter inzage gelegd met het omgevingsplan.

De coördinatieregeling wordt toegepast voor het omgevingsplan en voor de bijhorende omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt in het raadsbesluit aan de raad gevraagd om het TAM IMRO omgevingsplan Rijswijk Zuid ongewijzigd vast te stellen.

Na het genomen raadsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders, als coördinerend bestuursorgaan de omgevingsvergunning verlenen.

Door de toepassing van de coördinatieregeling wordt één rechtsgang naar de Raad van State geborgd voor het omgevingsplan Rijswijk Zuid en de bijhorende omgevingsvergunning.

1. Inleiding

Ontwerp wijzigingsplan Rijswijk Zuid

Op 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026 is het TAM omgevingsplan Rijswijk Zuid ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan ziet toe op het perceel 'gemeente Maurik sectie I nr. 1216 in Rijswijk'. Het perceel is een agrarisch perceel. Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 26 woningen. De 26 woningen kunnen worden verdeeld in de volgende segmenten:

- 7 grondgebonden (rijwoningen dure koop), 26,9%;
- 5 starterswoningen (betaalbare koop) en 4 starterswoningen (middeldure huur), 34,6%;
- En 10 sociale huurwoningen, 38,5%.

In het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing, te weten: Kernen Buren, en Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023. Volgens deze bestemmingsplannen heeft dit perceel de volgende functies: Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied en Waarde Archeologie 4.

Om het initiatief te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Omdat de planlocatie niet voor reguliere woondoeleinden kan worden gebruikt.

Coördinatieregeling afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij gebruik wil maken van de coördinatieregeling; afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht. Deze regeling maakt het mogelijk om de procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan en de procedure voor een omgevingsvergunning gelijktijdig en gecoördineerd te doorlopen. Voor deze planontwikkeling ziet de omgevingsvergunningsprocedure toe op: bouwen van de woningen en het realiseren van een in- en uitrit (van en naar het plangebied).

Eén rechtsgang (beroep)

Indien deze regeling wordt toegepast staat één rechtsgang open voor het omgevingsplan en voor de omgevingsvergunning. Dit betekent dat indien beroep wordt aangetekend tegen één van de besluiten (het omgevingsplan en de omgevingsvergunning), het beroep door de Raad van State wordt behandeld. Beide besluiten worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure.

Indien de coördinatieregeling niet zou zijn toegepast, zouden twee separate bestuursrechtelijke procedures ontstaan:

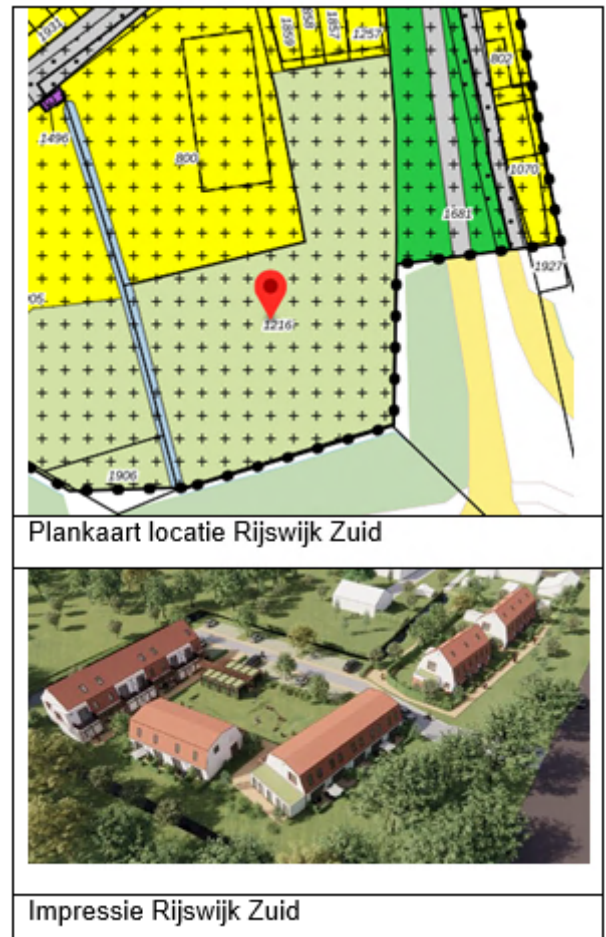
1. Voor een vastgesteld omgevingsplan:
 - a. Wordt rechtstreeks beroep aangetekend bij de Raad van State.
2. Voor een omgevingsvergunning:
 - a. Reguliere bestuursrechtelijke procedure: bezwaarcommissie (bezwaar bij het college van B&W), gevolgd door beroep bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de Raad van State.
 - b. Of, de uitgebreide bestuursrechtelijke procedure (inclusief zienswijze procedure): beroep bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de Raad van State.

Voor de toepassing van de coördinatieregeling heeft een nauwe samenwerking plaats gevonden met de Omgevingsdienst Regio Rivierenland. Vanwege de toepassing van de coördinatieregeling is de ontwerp omgevingsvergunning eveneens op 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026, gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerp omgevingsplan.

Tijdens de zienswijze procedure zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan ongewijzigd door het college worden verleend.

Gemeenteraad

De raad dient formeel te bevestigen dat zij akkoord gaan met de toepassing van de coördinatieregeling. Waarbij de raad aangeeft dat het college het coördinerend bestuursorgaan wordt en de raad instemt met het omgevingsplan Rijswijk Zuid. Na een akkoord van de raad kan het college als coördinerend bestuursorgaan de omgevingsvergunning verlenen op basis van het omgevingsplan Rijswijk Zuid.



2. Doel / meetbaar effect

- Aan de raad voor te leggen om de coördinatieregeling (afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht) toe te passen en het college van B&W aan te wijzen als het coördinerend bestuursorgaan.
- De raad stelt het omgevingsplan Rijswijk Zuid vast.
- Na het genomen raadsbesluit om de coördinatieregeling toe te passen, kan het college (als coördinerend bestuursorgaan) de omgevingsvergunning verlenen.

3. Wettelijke- en beleidskaders

Afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht.

4. Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan de criteria van het woonprogramma gemeente Buren

Het initiatief is getoetst aan de criteria van het Woningprogramma 2020 – 2030. De gemeente Buren biedt op basis van dit programma ruimte voor de realisatie van 800 tot 1400 woningen tot 2030. Dit initiatief, waarbij 26 woningen worden toegevoegd in Rijswijk, past binnen deze beleidsdoelstelling. Wel dient opgemerkt dat het plan grotendeels voldoet aan de beleidsdoelstelling “40-40-20” en dat de 5 woningen in de categorie betaalbare koop in het hoogste segment (tot €376.000,-) vallen. De reden hiervoor is enerzijds dat de percentages bij deze kleine planontwikkeling moeilijk uitvoerbaar zijn. Daarnaast zijn 5 rijwoningen in één blok met gelijke grondoppervlakte niet in prijscategorie op te delen. Bovendien was het voor de financiële haalbaarheid van het plan noodzakelijk dat de bovenste prijscategorie bij de betaalbare koop werd aangehouden en dat 7 dure woningen in plaats van de vereiste 5,2 woningen in het plan werden opgenomen.

1.2 Het initiatief past binnen de criteria van de omgevingsvisie Buren

De omgevingsvisie van de gemeente Buren geeft aan dat voor de kern Rijswijk, initiatieven die voor een ‘evenwichtige groei’ zorgen dienen te worden gestimuleerd. Hierop ingaand wordt het plangebied specifiek aangewezen als een locatie waar woningbouw mag plaatsvinden. Dit betekent dat het initiatief binnen het zoekgebied voor woningbouw past. Daarnaast wordt de bouwopzet i.c.m. het landschapsplan passend gevonden t.a.v. het agrarisch oeverwalgebied.

1.3 Het initiatief voldoet aan het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

De ruimtelijke onderbouwing van het concept wijzigingsplan is getoetst. Er wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tijdens de zienswijze procedure zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan. Het omgevingsplan kan ongewijzigd aan de raad worden voorgelegd. Tegen de bijhorende ontwerp omgevingsvergunning zijn eveneens geen zienswijzen ingediend, de omgevingsvergunning kan ongewijzigd door het college worden verleend.

1.4. De initiatiefnemer heeft gevraagd of de coördinatieregeling kan worden toegepast.

De initiatiefnemer heeft gevraagd of de coördinatieregeling kan worden toegepast; afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht. Door een formeel besluit te nemen over het toepassen van deze regeling, komt het college en de raad tegemoet aan het verzoek van de initiatiefnemer.

5. Kanttekeningen

1.1 Na besluitvorming door de raad zijn de besluiten nog niet onherroepelijk

Als de raad het wijzigingsbesluit vaststelt, wordt het wijzigingsplan, met de bijhorende omgevingsvergunningen, voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Na het verlopen van de beroepstermijn zijn het wijzigingsbesluit en de omgevingsvergunningen onherroepelijk, als geen beroep wordt ingediend.

1.2 Omgevingsvergunning wordt verleend terwijl de beroepstermijn nog loopt

Indien de raad akkoord gaat met het omgevingsplan en besluit om de coördinatieregeling toe te passen kan de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De initiatiefnemer kan in beginsel al gebruik maken van de omgevingsvergunning als deze is verleend. Ondanks het gegeven dat omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage wordt gelegd voor beroep, met het bijhorend omgevingsplan.

Deze regel is niet van toepassing indien een voorlopige voorziening wordt aangevraagd tegen de omgevingsvergunning.

Het risico kan bestaan, dat indien de omgevingsvergunning is verleend, deze wordt verleend op basis van een omgevingsplan dat nog niet onherroepelijk is.

6. Financiële consequenties

Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst opgesteld voor het kostenverhaal. De ondertekening van de overeenkomst heeft op 19 november 2025 plaatsgevonden.

7. Juridische consequenties

1. De raad gaat akkoord met de toepassing van de coördinatieregeling en stemt in met het omgevingsplan Rijswijk Zuid.
2. Bij een positief raadsbesluit staat één rechtsgang open bij de Raad van State voor het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen.
3. Het college wordt het coördinerend bestuursorgaan en zal na het genomen raadsbesluit, op basis van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning verlenen.
4. Het college gaat het omgevingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage leggen voor beroep, na het genomen raadsbesluit.
5. Als het college de omgevingsvergunning heeft verleend kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning gebruiken, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

8. Participatie

De initiatiefnemer heeft voor deze ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd met mogelijke belanghebbenden. De uitwerking van de omgevingsdialoog is uitgewerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. De participatie heeft plaatsgevonden via de door de raad vastgestelde participatiekaders, zoals vastgesteld in het vigerende participatiebeleid gemeente Buren.

9. Toekomstoriëntatie

Het toevoegen van nieuwe woningen sluit aan op de ambitie uit de Toekomstoriëntatie om te investeren in een gevarieerd woningaanbod, het bevorderen van doorstroming, het realiseren van gemengde wijken en het versterken van lokale voorzieningen.

10. Uitvoering

- Planning

Na het genomen raadsbesluit, gaat het college de omgevingsvergunning verlenen. Het wijzigingsplan en de omgevingsvergunningen worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure.

- Communicatie

De besluiten worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad gepubliceerd.

- Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Bijlagen

- Raadsbesluit;
- Wijzigingsplan TAM IMRO Rijswijk Zuid, Rijswijk;
- Omgevingsvergunning Rijswijk Zuid, Rijswijk.

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester