

Anonieme nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen

Gemeente Buren

Plan: Bestemmingsplan Buitengebied,
Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen

Datum vaststelling raad: 27 oktober 2015

Behorend bij raadsbesluit:

INHOUD

1	Procedure bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen	3
2	Ingediende zienswijzen	4
2.1	Overzicht ingediende zienswijzen	4
2.2	Afkomst zienswijzen	4
2.3	Ontvankelijkheid	4
3	Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Ingediende zienswijzen	5
4	Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen	12
Bijlage 1:	Ingediende zienswijzen	13
Bijlage 2:	Verkeerseffecten woon-zorgcomplex in Buurmalsen	14

1 Procedure bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen lag van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 voor iedereen ter inzage. Gedurende deze periode kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen. De ingediende zienswijzen verwerkten wij in deze nota.

In hoofdstuk 2 gaan wij in op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. Aansluitend gaan wij in hoofdstuk 3 inhoudelijk in op de zienswijzen. Wij doen dit per zienswijze. Per zienswijze geven wij de conclusie aan. Bij dit bestemmingsplan zijn er geen ambtshalve aanpassingen. De wijzigingen staan per planonderdeel in hoofdstuk 4. De zienswijzen zelf treft u in bijlage 1 aan.

2 Ingediende zienswijzen

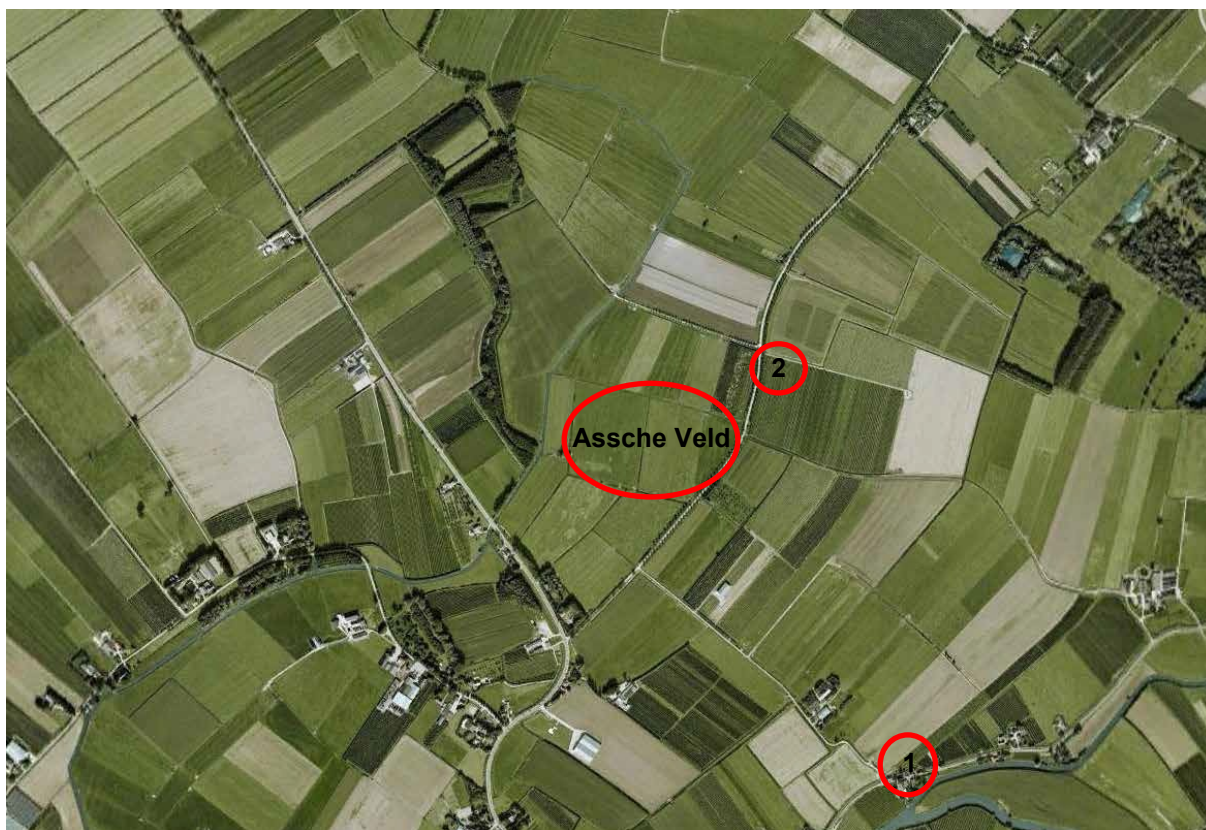
2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Nr.	Naam	Datum verzending	Datum ontvangst	Ontvankelijk	Decos-nummer
1a		11-08-2014	11-08-2014	Ja	IN/1440410 en IN/1440438
1b		11-08-2014	11-08-2014	Ja	IN/1440411
2		11-08-2014	11-08-2014	Ja	IN/1440476

2.2 Afkomst zienswijzen

Op de onderstaande afbeelding is de vestigingsplaats van de indieners van zienswijzen aangegeven.



2.3 Ontvankelijkheid

Zienswijze 1a en 1b zijn identiek. Zij zijn afzonderlijk via het digitale loket ingediend. Daarnaast is er via de gewone post 1 exemplaar ontvangen. Deze laatste is slechts ondertekend door P.A. van Odijk. Bij de beantwoording wordt uitgegaan van een gecombineerde behandeling.

De bovenstaande zienswijzen ontvingen wij binnen de termijn. Daarnaast zijn zij (na aanvulling) allen ondertekend. Derhalve zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

3 Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen

3.1 Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van de versie het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen' die ter inzage lag (het ontwerpbestemmingsplan).

3.2 Ingediende zienswijzen

1.

samenvatting zienswijze

1. Reclamanten zijn van mening dat het landgoed geen meerwaarde creëert. Eerder het tegenovergestelde. Het vernietigt het aanwezige waardevolle landschap.
2. Niet duidelijk is wat de verblijfstitel is van de zorgbehoevenden.
3. Het bestemmingsplan is niet actueel. Zo bevat het verouderde informatie en niet-bijgewerkt beeldmateriaal.
4. Onduidelijk is of het plan getoetst is aan de gestelde voorwaarden.
5. De bestemming is onvoldoende uitgewerkt.
6. Niet duidelijk is of het plan (financieel of bedrijfseconomisch) levensvatbaar is.
7. Er is geen samenhang tussen het gesloten gebouw (verpleeginstelling) en de omliggende natuur.
8. De behoefte is niet aangetoond.
9. Onduidelijk is hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwen als het plan toch niet haalbaar is.
10. Het plan geeft niet aan wat de gewenste (te realiseren) ecologische waarden zijn. Ook is de openstelling niet geborgd.
11. Het plan creëert een van de buitenwereld geïsoleerde groep van mensen die intensieve zorg nodig hebben.
12. De toegestane hoogtes van de bebouwing wijken af van de door de provincie toegestane bouwregels. Ook maken de regels architectonisch megalomane gebouwen mogelijk die niet passen in de omgeving.

antwoord gemeente Buren

1. Het bestemmingsplan en de totaalvisie (die als bijlage bij het bestemmingsplan zit) bevatten een beschrijving en analyse van het huidige landschap. Daarnaast geven zij aan wat het gewenste beeld is. Het plan is om het agrarische gebruik om te zetten naar natuur. Landgoed Assche Veld vormt daarnaast de verbinding tussen 2 aangrenzende landgoederen. Door de realisatie ontstaat er één samenhangend gebied met natuur- en ecologische waarden. Hierdoor nemen ook de recreatieve gebruiksmogelijkheden toe.
Landgoed Assche Veld bevat, zo valt te lezen in de toelichting op het bestemmingsplan en in de Totaalvisie, 205 are aan struweel, 68 are bomen, 201 are water en 596 are grasland. Daarnaast is er 153 are bestemd voor bebouwing en ander gebruik. Daarnaast wordt een deel van het naastgelegen Landgoed Nieuwe Steegh omgevormd. Met 208 van de 300 are vormt grasland het belangrijkste deel. Dit alles in plaats van het huidige agrarische gebruik.
In onze ogen vormt de realisatie van het struweel, bomen, water en grasland een dusdanige meerwaarde dat de ontwikkeling van het landgoed uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

2. In artikel 4 van de planregels staat omschreven wat het gebruikskader is van de toekomstige bebouwing. Het project is expliciet bedoeld voor huishoudens waarvan er ten minste één persoon zorgbehoevend is. Zij worden in staat gesteld op basis van huur op het landgoed te wonen. Dit in principe zo lang zij leven.
3. De landschappelijke invulling van het geheel is actueel en ongewijzigd. Bij de totaalvisie en het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van beeldmateriaal. Mogelijk dat dit beeldmateriaal inmiddels niet actueel meer is. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoud van de totaalvisie of het bestemmingsplan.
4. Niet geheel duidelijk is wat reclamant hier mee bedoelt. Het project is immers ingezet en opgezet als een pilot project. Dit in goed overleg en afstemming tussen en met zowel de initiatiefnemer als gemeente en de provincie Gelderland. Alle partijen ondersteunen dit initiatief. Het betreft een zorgcomplex in een kwalitatief hoog segment dat uniek is binnen de regio. De beoogde ontwikkeling speelt in op een regionale alsmede ook boven regionale vraag.
5. Onder onze reactie onder 2 gaven wij al aan dat artikel 4 het gebruikskader van de toekomstige bebouwing regelt. Binnen die bestemming valt alle bebouwing. De bebouwing mag gebruikt worden voor bewoning en zorg in combinatie met diverse ondersteunende voorzieningen. Bij die laatste kan het gaan om (para-) medische voorzieningen maar ook voor horeca of een fitnessvoorziening. Ook verpleging van mensen valt binnen de bestemming en is dus mogelijk. Verderop in deze nota gaan wij in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
6. De initiatiefnemer baseert het plan op het principe van het scheiden van wonen en zorg. De toekomstige bewoners huren een woonruimte op locatie waaromheen directe zorg geleverd wordt. Het business model voorziet dan ook in een situatie waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Een verhuurende eigenaar, alsmede een partij welke op locatie direct verantwoordelijk is voor het leveren van de benodigde zorg.
De initiatiefnemer onderzocht de marktvraag voor een dergelijke initiatief¹. De uitkomst van dit onderzoek laat zien dat er (voldoende) vraag is in de markt voor de beoogde categorie en dat de vraag in de toekomst sterk toe neemt.
Het plan is economisch uitvoerbaar. Voor het verhaal van haar kosten sloot de gemeente een exploitatie overeenkomst met de initiatiefnemer. De overeenkomst bevat voldoende zekerheden (in de vorm van bankgaranties) voor de gemeente. De overeenkomst bepaalt ook dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat er sprake moet zijn van een zorgcomponent. Tot slot bevat het bestemmingsplan (planregels) zekerheden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting waardoor de aanleg van natuur en de landschappelijke inpassing is geborgd.
7. De initiatiefnemer ontwikkelt het totale landgoed als één geheel. De nieuwe bebouwing maakt integraal onderdeel uit van het landgoed. Dit blijkt ook uit de totaalvisie. Het park en de bebouwing zijn met elkaar verweven en versterken elkaar. De algemene ruimten in het gebouw en de horeca zijn ook bedoeld voor bezoekers van het landgoed.
Slechts een zeer klein deel van het totale landgoed is niet-openbaar toegankelijk. Het gaat daarbij om de privé-buitenruimten van de bewoners. Het betreft de rode gebieden op bladzijde 13 van de totaalvisie.
8. De door reclamant aangehaalde groep (Alzheimerpatiënten) vormt slechts een gedeelte van de toekomstige bewoners. De doelgroep groeit tot 2050 nog met circa 150.000 mensen². Uit demografische cijfers blijkt dat ook binnen de gemeente Buren een grote groei te zien valt.

¹ QuickScan Landgoed Assche Veld, HEVO B.V., rapport 1586601-0008.2.0, 8 april 2015

² Site [Alzheimer](http://www.alzheimer.nl) Nederland

De ontwikkeling heeft een uniek karakter en mag als bijzonder voor de regio worden bestempeld. Het geheel is onderscheidend en door het beoogde kwalitatieve hoge niveau speelt de initiatiefnemer in op een specifieke regionale en zelfs bovenregionale vraagstelling vanuit de markt. Overigens heeft de gemeente geen specifiek beleid voor het huisvesten van zorgbehoevende ouderen. Het initiatief richt zich op de meer kapitaalkrachtige, zorgbehoevende ouderen. Deze maken veelal geen gebruik van algemene gemeentelijke voorzieningen. Ook is de pilot gebaseerd op het kunnen bieden van een alternatieve vorm en locatie voor het verlenen van de benodigde zorg in het duurdere segment. Hierbij zijn de gemeentegrenzen niet hard, maar zal het geheel financieel zeker geen last gaan betekenen voor de gemeente Buren.

9. Het voorliggende bestemmingsplan laat slechts het gebruik ten behoeve van het leveren van zorg toe. Van een andere mogelijke invulling is op dit moment geen sprake.
10. Het huidige exploitatiegebied is nu geen natuur. Het geheel is grotendeels in gebruik als agrarisch gebied (weiland en akkerbouw). De Totaalvisie gaat op bladzijde 45 tot en met 48 in op de natuurdoeltypen en beheerdoelen. Deze typen en doelen sluiten aan bij de kwaliteiten die kenmerkend zijn voor het (omringende) komgebied. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied staan de volgende kwaliteiten genoemd:

- Natte, halfnatuurlijke, kruidenrijke graslanden
- Water-, moeras- en rietvegetaties
- Plaatselijk opgaande beplanting met onderbegroeiing

In het uitgevoerde onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna staat de meerwaarde van het initiatief expliciet genoemd:

De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg. Dit komt vanwege de hoge ecologische meerwaarde die het plan heeft op de in en nabij het plangebied aanwezige beschermde soorten. Voor steen- en ransuil ontstaat meer geschikt foerageergebied, voor hei- en poelkikker meer geschikt voortplantingswater en landbiotoop en voor vleermuizen meer insectenrijke omstandigheden

Voor het plan Assche Veld kozen we er voor om de inrichting van het landgoed en de openstelling te regelen door in de overeenkomst af te dwingen dat het landgoed een NSW-landgoed wordt en blijft.

Daarmee leggen we de handhaving daarvan bij de belastingdienst neer. Alleen de belastingdienst kan de NSW-status intrekken als niet meer wordt voldaan aan de vereisten uit de NSW-aanvraag. Wij beoordeelden de NSW-aanvraag en kwamen tot de conclusie dat Atriment alle kwalitatieve randvoorwaarden die wij stellen vertaalde. Daarmee is het niet nodig dat de gemeente de handhaving daarvan uitvoert. Uiteraard is het wel zo dat de gemeente bij de belastingdienst om handhaving kan vragen wanneer wij signaleren dat er niet wordt voldaan aan de eisen van de NSW.

Voor de borging in het bestemmingsplan verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze 1.6.

11. Het concept van het zorglandgoed richt zich op een natuurlijke omgeving en het kunnen beleven van de aanwezige natuur. Op dit punt wijken de zorgplaatsen dus duidelijk af van het overige aanbod dat veelal bestaat uit met name kleine en omsloten gesloten afdelingen. Door de particuliere financiering is er sprake van vraaggestuurde zorg. Op dit punt wijkt het initiatief dus af van 'reguliere' zorginstellingen. Aandacht voor de zorgvrager (en partner) staat centraal. Het initiatief is gericht op cliënten die bewust kiezen voor het wonen in een landelijke en natuurlijke omgeving. Het niet aanwezig zijn van openbaar vervoer hoort bij de afweging al dan niet te gaan wonen op het landgoed. Daarnaast is binnen de gemeente Buren weinig openbaar vervoer aanwezig. Ook als de voorziening dus in één van de kernen gerealiseerd zou worden, is dit punt aan de orde.

Zoals ook geldt in de overige delen van de gemeente is ook bij Landgoed Assche Veld een rol weggelegd voor de regiotaxi. Ook is het, gelet op de doelgroep, niet ondenkbeeldig dat de zorgexploitant een eigen specifiek vervoermiddel in zet. Tot slot mag nog worden gesteld dat, omdat het een duurder segment betreft, er eerder en meer sprake is van zelfredzaamheid als er sprake is van een inwonende partner.

12. Onduidelijk is met welke provinciale regels de bouwregels in strijd zouden zijn. De provincie hanteert geen regels voor maximale hoogtes en afmetingen. Dat er geen strijdigheid is met het provinciaal beleid blijkt ook wel uit het punt dat de provincie geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indiende.

De toegestane hoogte van 12 meter komt overeen met de maximale hoogte in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Deze geldt binnen dat bestemmingsplan voor zowel woningen als bedrijfspanden.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het hoofdgebouw van een accent te voorzien. Dit accent mag maximaal 15 meter hoog zijn en 10% bedragen van het bebouwd oppervlak. De hoogte van 15 meter komt overeen met de maximale hoogte op de naast gelegen landgoederen Biesterbosch en Nieuwe Steegh.

Overigens mag er binnen het bouwvlak maximaal 6.250 m² worden gebouwd. Het bouwvlak is immers 1,54 hectare en mag voor maximaal 40% bebouwd worden.

Met het vaststellen van de Totaalvisie wordt als zodanig ook het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hiermede zal deze visie ook het toetsingskader voor welstand worden. Dezelfde Totaalvisie bevat ook kaders voor de landschappelijk inpassing van het gebouw. Dit neemt niet weg dat het gebouw op een aantal punten zichtbaar is.

conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

samenvatting zienswijze

1. Een zorglandgoed past niet in een agrarisch wijds gebied waar nooit bebouwing stond. Dit gelet op de schaal, grootte en hoogte, karakter en aard van het landgoed.
2. Het plan past niet in het landgoederen beleid (er wordt ten onrechte gebruik gemaakt van het provinciale landgoederenbeleid). Er is immers geen sprake van de gewenste winst voor natuur en landschap omdat er sprake is van een invulling met zorg in plaats van de gebruikelijke woonfunctie. Ook past het aantal wooneenheden (met bijbehorende voorzieningen) niet binnen het landgoederenbeleid.
3. Het plan biedt ruimte voor horeca. Dit is niet gewenst in het landelijk gebied en is in strijd met het gemeentelijk horecabeleid. Is daarnaast deze horeca toegankelijk voor buitenstaanders. Wordt het een algemene horecavoorziening?
4. Niet duidelijk is of het plan economisch uitvoerbaar is en of de initiatiefnemer rekening hield met eventuele planschade. Ook is niet duidelijk of er wel behoefte is aan deze zorgplaatsen en of de initiatiefnemer al een zorgpartij contracteerde.
5. Is er wel behoefte aan het initiatief?
6. Hoe kijkt de gemeente aan tegen de ontwikkeling van landgoederen?
7. Er is geen zicht op de lichthinder.
8. Reclamant mist een verkeersonderzoek. Hierdoor zijn de gevolgen voor het verkeer niet duidelijk.
9. Het aangegeven overleg (met omwonenden) vond niet plaats.
10. Wat te doen met het gebouw als er toch geen behoefte aan is?

11. Binnen de gemeente Buren zijn (betere) alternatieve locaties beschikbaar locaties aanwezig voor deze ontwikkeling.
12. De bebouwing past niet in het landschap.
13. De toelichting op het bestemmingsplan gaat niet in op de ladder van duurzame verstedelijking.
14. Het plan heeft geen meerwaarde voor de omgeving gelet op de al aanwezige natuur en landschappelijke waarden.
15. Door mee te werken aan dit plan ontstaat een precedentwerking voor intensievere bebouwing en benutting van landgoederen.
16. Het plan past niet binnen het provinciale beleid en de provincie werkt al mee aan een ander pilot project.

antwoord gemeente Buren

1. Assche Veld is een landgoed dat ligt tussen twee bestaande landgoederen. Als gevolg van de al bestaande landgoederen is geen sprake meer van een agrarisch landschap zonder bebouwing. Door de gerealiseerde landgoederen en Assche Veld transformeert het gebied naar een aaneengesloten ecologische zone. Evenals de bestaande landgoederen is het volume van "het landhuis" ingetogen. De hoogte is vergelijkbaar met die van de bestaande landgoederen en sluit aan bij de bouwhoogte die de gemeente in het algemeen in het buitengebied hanteert. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.12.
2. Het project is als een pilot project bestempeld binnen de provincie Gelderland en de gemeente . Hierbij wordt op basis van het landelijk landgoederenbeleid in het kader van de Natuurschoonwet aan een afwijkend gebruik invulling gegeven.
Het project voldoet geheel aan de regels om in aanmerking te komen voor rangschikking onder de NSW 1918 (Natuurschoonwet). In het kader van deze regeling dient ten minste 5 ha natuur gerealiseerd te worden. Daaraan wordt voldaan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de totaalvisie blz. 44 t/m 47, die onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan. De landgoederenregeling van de gemeente gaat uit van andere uitgangspunten. Een nieuw landgoed moet ten minste 10 hectare zijn. Ook hier voldoet het voorliggende initiatief volledig aan. Zo is tenminste 90% openbaar toegankelijk en legt de initiatiefnemer natuur aan.
Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor een zorgcomplex met 36 zorg-eenheden. De initiatiefnemer koos voor dit laatste omdat hij kansen in de markt ziet voor het leveren van dergelijke zorg. De gemeente Buren wil, net als de provincie Gelderland, medewerking verlenen aan het initiatief als pilot-project. Daarbij gebruiken de initiatiefnemer en de gemeente het landgoederenbeleid als basis. In ruil voor het realiseren en onderhouden van natuur mag de initiatiefnemer een landgoed realiseren.
Het volume van het gebouw stemde de initiatiefnemer af op het aantal eenheden en overige te realiseren functies. Omdat er nog geen bouwplan is, biedt het bestemmingsplan flexibele mogelijkheden om het hoofdgebouw te realiseren. Het bestemmingsplan bevat wel een aantal maximale afmetingen zoals hoogte en oppervlakte. Een dergelijke lijn is gebruikelijk bij de realisatie van nieuwe landgoederen.
Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.1 en 1.10.
3. De ontwikkeling bevat de mogelijkheid voor ondersteunende horeca voor intern gebruik. Deze mag ook gebruikt worden voor extern gebruik/bezoekers van het landgoed. Omdat het uitsluitend om ondersteunende horeca gaat, is een 'algemene horecagelegenheid' niet in overeenstemming met de planregels. Voor het gebruik als ondersteunende horeca is wel een drank- en horecavergunning noodzakelijk. Gebruik ten behoeve van feesten en partijen is niet toegestaan.
Naar aanleiding van dit punt nemen we in de planregels een maximale oppervlakte voor de horeca op van 375 m². Van de bebouwing mag dus maximaal 375 m² benut worden voor ondersteunende horeca.

4. Het initiatief is gebaseerd op het principe van gescheiden wonen – zorg. De toekomstige bewoners huren een woonruimte op locatie waaromheen directe zorg geleverd gaat worden. Het business model voorziet dan ook in een situatie waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Een verhurende eigenaar en een partij welke op locatie direct verantwoordelijk is voor het leveren van de benodigde zorg.
De initiatiefnemer onderzocht de marktvraag voor een dergelijke initiatief. De uitkomst van dit onderzoek laat zien dat er thans reeds voldoende vraag aanwezig is in de markt voor de beoogde categorie en dat de vraag in de toekomst sterk zal gaan toenemen.
Met de gesloten exploitatie-overeenkomst zijn voldoende zekerheden ingebouwd voor de gemeente Buren. De overeenkomst bevat ook bepalingen over het betalen van planschade door de initiatiefnemer. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.6.
Het huisvesten van een andere groep dan zorgbehoevenden is in strijd met het bestemmingsplan en daarom niet mogelijk.
5. Het initiatief betreft een (commercieel) zorglandgoed in het duurdere segment. Een ontwikkeling met een uniek karakter, waarmee de initiatiefnemer inspeelt op een regionale en boven-regionale vraag. Initiatiefnemer moet zelf voldoende bewoners “werven” voor zijn ontwikkeling. Gelet op het marktsegment waarop initiatiefnemer zich richt zijn er geen regels vanuit de gemeente voor wat betreft het toewijzen van woningen. Het initiatief betekent een uitbreiding van het aanwezige aanbod in de markt. Dit laatste zowel voor wat betreft het aantal maar ook voor wat betreft de feitelijke invulling van de woon- en zorg- kwaliteit. De gemeente staat positief tegenover deze nieuwe vorm als aanvulling op de bestaande zorginfrastructuur.
Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.12.
6. De gemeente is voorstander van de ontwikkeling van landgoederen. Dit omdat hierdoor nieuwe natuur ontstaat. Ook zijn landgoederen recreatief aantrekkelijk en gaat het om bijzondere locaties. Assche Veld voegt een bijzondere zorglocatie toe. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is een taak vanuit de markt. Als er geen partijen zijn die mogelijkheden zien, neemt de gemeente de rol van ontwikkelaar niet op zich. Bij nieuwe initiatieven toetst de gemeente aan het geldende beleid. Daarnaast kijkt zij naar de gevolgen voor de omgeving. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat omringende (agrarische) ondernemers niet beperkt mogen worden door de ontwikkeling.
7. Het openbare deel van het landgoed wordt niet voorzien van verlichting. De verlichting beperkt zich tot het hoofdgebouw en de directe omgeving (parkeren en dergelijke). De te realiseren bebouwing past de initiatiefnemer middels groen in in de omgeving. Daarnaast wordt het gebouw niet van de buitenkant aangelicht. Dit groen beperkt ook de eventuele uitstraling van licht op de omgeving. Uit het onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft door eventuele lichtuitstraling. Het onderzoek bevat wel de aanbeveling gebruik te maken van vleermuisgeschikte verlichting (amberkleurige en naar beneden gerichte verlichting). Deze aanbevelingen neemt de initiatiefnemer over.
8. Naar aanleiding van dit punt onderzocht Goudappel Coffeng de gevolgen van het nieuwe landgoed voor de verkeerssituatie. Uit het onderzoek blijkt geen excessieve toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook zijn er geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid.
Het onderzoek (Zorglandgoed Assche Veld, Verkeerseffecten woonzorgcomplex in Buurmalsen, GoudappelCoffeng, ATM001/Vnj/0003.2 van 10 oktober 2014) zit als bijlage bij deze nota en voegen we ook bij het bestemmingsplan.
9. De initiatiefnemer van het project overlegde intensief met de direct omwonenden. Per ongeluk rekende de initiatiefnemer de indiener van de zienswijze niet tot deze groep. Naar aanleiding van de zienswijze overlegde de initiatiefnemer alsnog met de indieners van de zienswijze. Van de overleggen zijn geen verslagen .
10. De voorliggende ontwikkeling en de hieromtrent gemaakte afspraken zijn helder. Initiatiefnemer ziet duidelijk mogelijkheden voor het plan.

11. Het te ontwikkelen landgoed ligt binnen de gemeentelijke zone waarbinnen landgoederen ontwikkeld mogen worden. Een alternatieve locatie voor het landgoed an sich is dan ook niet aan de orde.
- Assche Veld kenmerkt zich als een pilot project waarbij de initiatiefnemer een zorgcomplex ontwikkelt op een landgoed. Deze ontwikkeling is als zodanig uniek binnen de gemeente. Een dergelijke invulling kan niet gerealiseerd worden binnen de bestaande kernen. Dit om het simpele feit dat daarbinnen geen ruimte is voor een dergelijke grootschalige opzet met natuur. Het project geeft invulling aan de regionale en bovenregionale vraag naar zorg in dit segment. Zowel de gemeente als de provincie Gelderland ondersteuning het project.
12. De gepresenteerde gebouwwormen zijn richtinggevend en indicatief. Hier zal aansluiting bij moeten worden gezocht. Daarbij liggen de maten en situering van het gebouw vast in het bestemmingsplan. De hoogte en afmetingen sluiten aan bij wat mogelijk is binnen het buitengebied. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.12.
13. De toelichting op het bestemmingsplan gaat op bladzijde 15 en 16 in op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
14. Van het totale project Assche Veld is nog niets gerealiseerd. De werkzaamheden op het gebied van natuur en landschap moeten nog plaats vinden. Het gewenste eindbeeld maakt onderdeel uit van de Totaalvisie (bladzijde 44 tot en met 47). Dit gewenste eindbeeld kan niet gerealiseerd worden zonder een zogenaamde kostendragende bestemming. Het komt er op neer dat het eindbeeld bekostigd wordt door de verhuur van de te realiseren bebouwing. Zie verder de beantwoording van zienswijze 1.1 en 1.10.
15. Het voorliggende plan ziet zowel de provincie Gelderland als de gemeente Buren als pilotproject. Alleen al hierdoor kan er geen sprake zijn van precedentwerking.
- Voor wat betreft het vastleggen van de beoogde doelgroep in het bestemmingsplan het volgende. In artikel 4.4.1 onder f legden wij vast dat het gebruik van het pand anders dan voor zorg in strijd is met het bestemmingsplan en dus niet mag. Daarnaast bevat het bestemmingsplan definities van 'zorgcomplex' en 'zorgaanbieder' (artikel 1.41 en 1.42). Ook hierdoor is het gebruik ten behoeve van zorg verzekerd.
16. De eerste initiatieven voor Assche Veld dateren van voor die van landgoed Rump. Door verschillende redenen liep de verdere ontwikkeling van Assche Veld vertraging op. Hierdoor stelde de gemeente Geldermalsen het bestemmingsplan voor het landgoed in Rump eerder vast dan het nu voorliggende bestemmingsplan.
- Daarnaast zijn de plannen niet vergelijkbaar. Het landgoed in Rump richt zich op een ander financieel (lager) segment zorgbehoevenden.
- Zie verder de beantwoording van zienswijze 2.2.

conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze nemen wij in de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.2) een maximale oppervlakte (van 375m²) op voor de ondersteunende horeca. Daarnaast onderzochten wij naar aanleiding van deze zienswijze de gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse. Dit leidde tot het rapport Zorglandgoed Assche Veld, Verkeerseffecten woonzorgcomplex in Buurmalsen, GoudappelCoffeng, ATM001/Vnj/0003.2 van 10 oktober 2014. De conclusies van dit rapport vermelden wij in de toelichting op het bestemmingsplan (in hoofdstuk 4). Het rapport zelf voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan. Het rapport zelf zit ook als bijlage bij deze nota.

4 Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen

Hieronder treft u een overzicht aan alle van aanpassingen en wijzigingen van het bestemmingsplan. Het betreft zowel de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

Planonderdeel	Aanpassing
Toelichting, Hoofdstuk 3.2	In deze paragraaf staat nog het Streekplan genoemd. Inmiddels is deze vervangen door de Omgevingsvisie. De Ruimtelijke Verordening Gelderland is daarnaast ook herzien. Beide (nieuwe) stukken verwerken we in de toelichting op het bestemmingsplan.
Toelichting, Hoofdstuk 4	Op nemen van de conclusies van het rapport Zorglandgoed Assche Veld, Verkeerseffecten woonzorgcomplex in Buurmalsen, GoudappelCoffeng, ATM001/Vnj/0003.2 van 10 oktober 2014
Toelichting, Hoofdstuk 4.3	Verwerken oplegnotities met betrekking tot de uitgevoerde onderzoeken. Deze stelden we op gelet op de verstreken termijn tussen het uitvoeren van de betreffende onderzoeken en het moment van vaststellen van het bestemmingsplan.
Artikel 4.2	In artikel 4.2 van de regels nemen we een maximale oppervlakte van 375m ² op voor de ondersteunende horeca.
Bijlagen	Opnemen als bijlage het rapport Zorglandgoed Assche Veld, Verkeerseffecten woonzorgcomplex in Buurmalsen, GoudappelCoffeng, ATM001/Vnj/0003.2 van 10 oktober 2014

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 27 oktober 2015.

Bijlage 1: Ingediende zienswijzen

Dit betreft de anonieme nota zienswijzen. Daarom zitten de ingediende zienswijzen niet in dit document.

Bijlage 2: Verkeerseffecten woon-zorgcomplex in Buurmalsen

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Atriment

Zorglandgoed Assche Veld

Verkeerseffecten woon-zorgcomplex in Buurmalsen

Datum
Kenmerk
Eerste versie

10 oktober 2014
ATM001/VnJ/0003.02

1 Inleiding

In de gemeente Buren ontwikkelt Atriment het landgoed Assche Veld met daarop een woon-zorgcomplex met 36 wooneenheden. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente aan de Nieuwe Steeg in Buurmalsen. Ten noorden van het plangebied ligt landgoed Biesterbosch; in het zuiden ligt landgoed Nieuwe Steegh.



Figuur 1.1: Kaartje uit het ontwerp-bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen, is op verschillende aspecten naar verkeer en bereikbaarheid gekeken. Zo is onder meer opgenomen dat minimaal 54 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor de bewoners.

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

werknemers en bezoek aan de bewoners. In het plan zijn daarvoor 24 overkapte en 25 niet-overkapte parkeerplaatsen opgenomen en daarnaast een achttal Kiss & Ride-plaatsen. Voor bezoekers van het landgoed zelf zijn daarnaast nog 12 parkeerplaatsen aan de weg voorzien. Verder is getoetst of het verkeer op de omliggende wegen leidt tot geluidsproblemen.

LW vraag

Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan is nu behoefte aan inzicht in het aantal verkeersbewegingen dat samenhangt met de nieuwe functies in het gebied. En wat dit betekent voor de verkeersveiligheid op de omliggende wegen. Op verzoek van Atriment zetten we dit aspect in deze notitie onder elkaar.

Leeswijzer

In deze notitie komt achtereenvolgens aan bod:

- stap 1: Verkeersgeneratie - hoeveel extra verkeer genereert het zorglandgoed;
- stap 2: Routekeuze - op welke wegen vinden we dit extra verkeer terug;
- stap 3: Verkeersbeeld - prognose uit het verkeersmodel, hoeveel verkeer rijdt er nu en straks;
- stap 4: Toets verkeersveiligheid - past het toekomstige verkeersbeeld bij de weg zoals die er nu bij ligt.

In hoofdstuk 6 vatten we deze analyse kort samen.

2 Verkeersgeneratie

Op basis van onze kennis en ervaring (deels gebundeld in CROW-publicatie 317) maken we inzichtelijk hoeveel verkeer er op een werkdag gegenereerd wordt door het zorglandgoed. We doen dit voor de werkdag, omdat de werkdagintensiteiten de basis vormen voor het toetsen van het gebruik van de weg aan de intensiteitsgrenzen en omdat dan de hoogste waarde wordt verwacht.

Verkeersgeneratie woon-zorgcomplex

Het zorglandgoed Assche Veld omvat een woon-zorgcomplex met maximaal 36 zorgeenheden inclusief diverse daaraan ondersteunende functies. Uitgangspunt daarbij is dat wonen binnen het zorgcomplex alleen mogelijk is als er sprake is van een zorgindicatie waarbij partners van personen met een zorgindicatie ook worden toegelaten.

Het woon-zorgcomplex is voor wat de kenmerken van de bewoners betreft te vergelijken met bewoners van een serviceflat of aanleunwoning - zij het dat zij mogelijk meer zorg nodig hebben. Maar dat sluit niet uit dat zij een auto bezitten of samenleven met een partner die een auto bezit. Daarom gaan wij hier in eerste instantie uit van de kengetallen voor een serviceflat/aanleunwoning. Het aantal autoverplaatsingen op een gemiddelde weekdag is dan 2,2 tot 3,0 per woning, 80 tot 110 in totaal. Op een werkdag is dat iets meer, 90 tot 120 per etmaal.

De bovengrens is de verkeersgeneratie die een normale etagewoning oplevert: 3,7 tot 4,5 autoverplaatsingen per woning op een gemiddelde weekdag, 135 tot 160 in totaal. Op werkdagen is dat 150 tot 180 per etmaal.

Voor de voorzieningen ondersteunend bij de woon/zorgfunctie ramen we niet apart de verkeersgeneratie, deze is al inbegrepen in de verkeersgeneratie zoals we die beschrijven voor een serviceflat/aanleunwoning.

Verkeersgeneratie landgoed

Voor het landgoed zijn geen kengetallen beschikbaar voor de verkeersgeneratie. Zonder iets af te willen doen aan de aantrekkelijkheid van het landgoed voor wandelaars verwachten we gezien de ligging geen bijzondere drukte. Voor werkdagen gaan we er hier van uit dat alle parkeerplaatsen op één keer per dag bezet worden. De 12 parkeerplaatsen leveren dan 24 autoritten per etmaal op. Door de week zal dit wat lager zijn, in de weekenden wat hoger.

Verkeersgeneratie totaal

Voor beide functies samen levert het plan 115 tot maximaal 205 autoverplaatsingen per werkdag op.

3 Routekeuze

Het landgoed Assche Veld ligt in het buitengebied ten noorden van Buurmalsen. De Nieuwe Steeg is een smalle weg, onderdeel van een 60 km/h-zone. Aan de zuidzijde sluit de Nieuwe Steeg aan op de Rijksstraatweg N833 tussen Geldermalsen en Culemborg. Aan de noordzijde sluit de Nieuwe Steeg aan op de Hennisdijk, ook onderdeel van de 60 km/h-zone. Via de Hennisdijk is er een route naar Buren.



Figuur 3.1: Ligging van het landgoed in de omgeving en de aanrijroutes

Voor autoverplaatsingen verwachten we dat vanuit het meeste verkeer vanaf de Rijksstraatweg N833 naar de Nieuwe Steeg zal rijden. Als aanname: maximaal 90% van het verkeer naar de N833, 185 auto's per etmaal.

Richting de Hennisdijk verwachten we duidelijk minder verkeer. Als aanname: maximaal 25% van het verkeer via de Hennisdijk, ongeveer 50 auto's per etmaal.

4 Verkeersbeeld op omringende wegen

Uit het verkeersmodel Rivierenland 2013 zijn de verkeersintensiteiten op de omringende wegen bekend. Deze intensiteiten zijn er voor het jaar 2012 en voor het prognosejaar 2025 (afgerond op honderdtallen).



Figuur 4.1: Uitsnede uit het verkeersmodel Rivierenland (2025) met de locatie van landgoed Assche Veld

wegvak	2012	2025	Assche Veld	totaal 2025
Nieuwe Steeg richting Hennisdijk	400	500	50	550
Nieuwe Steeg richting Rijksstraatweg	400	500	185	685
Hennisdijk	600	1.000	50	1.050
Rijksstraatweg N833 noord	5.700	6.300	65	6.365
Rijksstraatweg N833 zuid	6.000	6.800	120	6.920

Tabel 4.1: Verkeersintensiteiten (beide richtingen) op de wegen rond het plangebied

Voor alle wegen in de tabel geldt dat er door de ontwikkeling van landgoed Assche Veld het verkeer toeneemt ten opzichte van de prognose. De toename is in alle gevallen beperkt, de intensiteiten veroorzaken ook geen verandering van het karakter van de wegen. Door de verdeling van het verkeer over de verschillende richtingen geldt dat op de Hennisdijk en op de Rijksstraatweg de verkeerstoename ten opzichte van de huidige en toekomstige intensiteiten eigenlijk niet waarneembaar zullen zijn.

5 Toets verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheidsproblematiek systematisch aan te pakken is in de jaren negentig van de vorige eeuw het concept 'Duurzaam Veilig' geïntroduceerd. Deze systeembenadering houdt in dat alle elementen van het verkeer goed op elkaar afgestemd moeten zijn. Het gaat dan om een afstemming tussen functie, vorm en gebruik. De inrichting van de weg dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg, waardoor het gewenste verkeersgedrag wordt gestimuleerd. Als functie, vorm en gebruik niet in balans zijn, kan sprake zijn van een knelpunt. Op basis van ontwerpsen van het CROW voor wegen buiten de bebouwde kom (Publicatie 328 tot en met 331 Handboek Weg-ontwerp) toetsen we of de combinatie van wegkenmerken en het toekomstige verkeer aanleiding is voor maatregelen op straat.

Nieuwe Steeg

De Nieuwe Steeg is een 60 km/h-weg zonder fietsvoorzieningen en zonder voetpaden. De breedte van de weg is $\pm 4,2$ m, er is geen markering is aanwezig. Er is een berm beschikbaar zodat brede voertuigen elkaar met aangepaste snelheid kunnen passeren. Daarmee is de weg aan te merken als een Erftoegangsweg type II. Voor dit type weg is de beperkte wegbreedte acceptabel tot een intensiteit van 1.000 voertuigen per dag. Ook in de toekomst blijft de intensiteit hier ruim onder.

Het Handboek Wegontwerp (CROW-publicatie 329) geeft voor het gebruik van de berm indicatief grenzen aan voor de intensiteiten in relatie tot de wegbreedte. Met een intensiteit tussen de 500 en 800 voertuigen per etmaal en een wegbreedte tussen de 4,0 en 4,5 m (uitgaande van kleigrond) zit het wegdeel richting Rijksstraatweg binnen de marges.

Hennisdijk

De Hennisdijk is een 60 km/h-weg met kantstroken. Er zijn geen voetpaden. De breedte van de weg is $\pm 4,5$ m, de kantstroken zijn gemarkeerd en rood ingekleurd. Er is een smalle berm beschikbaar. De weg is te kenmerken als een Erftoegangsweg type I. Voor dit type weg geldt een maximum intensiteit van 5.000 à 6.000 voertuigen per dag. De huidige en toekomstige intensiteit blijft daar ruim onder. De wegbreedte is met 4,5 m nog juist voldoende, de rijloper tussen de kantstroken is aan de smalle kant.

Rijksstraatweg N833

De Rijksstraatweg is een 80 km/h-weg met aanliggende fietsvoorzieningen. Er zijn geen voetpaden. Bij de aansluiting van de Nieuwe Steeg zijn geen oversteekvoorzieningen voor fietsers of voetgangers aanwezig. De breedte van de rijbaan tussen de fietsstroken is 6,30 m, een wat smalle maat voor dit type weg. De Intensiteit van 6.000 à 7.000 voertuigen per etmaal past bij het type weg.

Voor voetgangers en fietsers zou de situatie veiliger worden als er ter plaatse van de Nieuwe Steeg een middeneiland in de weg aanwezig zou zijn, zodat fietsers en voetgangers in twee keer de weg kunnen oversteken. Echter, de huidige inrichting voldoet ook.

6 Resumé

De ontwikkeling van landgoed Assche Veld met het woon-zorgcomplex leidt tot nieuw verkeer op de Nieuwe Steeg en aanliggende wegen. Op geen van de wegen leidt de toename van het verkeer tot een duidelijk andere verkeerssituatie. In alle gevallen past de huidige vormgeving bij het toekomstige verkeersbeeld. De ontwikkeling van landgoed Assche Veld leidt niet tot verkeersonveilige situaties. Dit geldt voor de Nieuwe Steeg maar ook voor de wegen in de omgeving. Er is geen aanpassing van wegen nodig die samenhangt met de ontwikkeling van Assche Veld.