

TOELICHTING behorend bij:

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, ZORGLANDGOED ASSCHE VELD, BUURMALSEN

Gemeente Buren

status: vastgesteld

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inventarisatie bestaande situatie	6
2.2 Behoeftte aan zorgeenheden	6
2.3 Beschrijving zorglandgoed	7
2.4 Beeldkwaliteit	13

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Beleid waterschap	26
3.5 Gemeentelijk beleid	27

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2 Leidingen	32
4.3 Milieu	32
4.3.1 Bedrijfshinder	
4.3.2 Bodemonderzoek	
4.3.3 Externe veiligheid	
4.3.4 Geluidhinder	
4.3.5 Luchtkwaliteit	
4.3.6 Geur	
4.3.7 Natuur	
4.3.8 Verkeer	
4.4 Waterhuishouding	37
4.5 Vormvrije m.e.r. beoordeling	38

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen	40
5.2 Bestemmingen	40
5.3 Opbouw regels	40

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Technische uitvoerbaarheid	43
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

- 6.3.1 Bestuurlijk overleg
- 6.3.2 Procedure
- 6.3.3 Inspraak
- 6.3.4 Zienswijzen

BIJLAGEN (separaat)

- A. Totaalvisie en beeldkwaliteit Landgoed Assche Veld, Jos van de Lindeloof tuin- en landschapsarchitectenbureau, 13 februari 2014.
- B. Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Nieuwe Steeg te Buren (Gld), ARC, rapportnummer 2010-209.
- C. Karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Nieuwe Steeg te Buren, ARC, rapportnummer 2010-247.
- D. Verkennend en nader bodemonderzoek, NIPA milieutechniek b.v. te Oss, project: 09.11411.
- E. Aanvullend bodemonderzoek, NIPA milieutechniek b.v. te Oss, projectnummer 10.11924.
- F. Akoestisch rapport - geluidbelasting van de gevel landgoed Assche Veld, Ulehake Bouwfysica, rapportnummer 12397-1 / RAP-01.
- G. Ecologisch onderzoek en toetsing aan de Flora- en faunawet, Zorglandgoed Asscheveld, Buurmalsen, atkb adviesbureau voor bodem, water en ecologie, rapportnummer: 20101001/Rap01 van 4 oktober 2012.
- H. Aanvullende notitie actualiteit onderzoek en toetsing, van het in 2012 uitgevoerde ecologisch onderzoek, atkb adviesbureau voor bodem, water en ecologie, 1 september 2015.
- I. Verkeerseffecten woon-zorgcomplex in Buurmalsen, adviseurs mobiliteit Goudappel Coffeng, rapportnummer ATM001/Vnj/0003.02.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 7 april 2010 is bij de gemeente Buren een verzoek ingediend om een nieuw landgoed, Assche Veld te ontwikkelen met een specialistische zorgfunctie. Het nieuwe landgoed wordt ontwikkeld aan de Nieuwe Steeg en krijgt een oppervlak van circa 11,6 hectare.

De initiatiefnemer Atriment BV heeft na uitgebreid overleg met gemeente en provincie een “Totaalvisie en beeldkwaliteit Landgoed Assche Veld” gemaakt. In de visie is opgenomen dat een 36-tal zorgeenheden wordt opgericht. Daarnaast zorgt het landgoed Assche Veld voor een verbinding en aansluiting tussen de reeds in oprichting zijnde landgoederen Nieuwe Steegh en Biesterbosch. Ook sluit het landgoed Assche Veld aan op de ecologische zone van de Assche Wetering (EHS gebied). Door deze locatie en de landschappelijke inrichting zal het landgoed de EHS versterken. De gemeenteraad van Buren besloot op 25 oktober 2011 in principe medewerking te verlenen aan het opstarten van het Assche Veld als pilotproject voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Vanwege de onderlinge samenhang met het landgoed Nieuwe Steegh is het noordelijke deel van landgoed Nieuwe Steegh dat wat betreft inrichting aanpassing behoefde meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente aan de Nieuwe Steeg. Ten noorden van het plangebied ligt landgoed Biesterbosch; in het zuiden ligt landgoed Nieuwe Steegh. Onderstaand kaartje geeft de ligging van het bestemmingsplan voor landgoed Assche Veld weer.



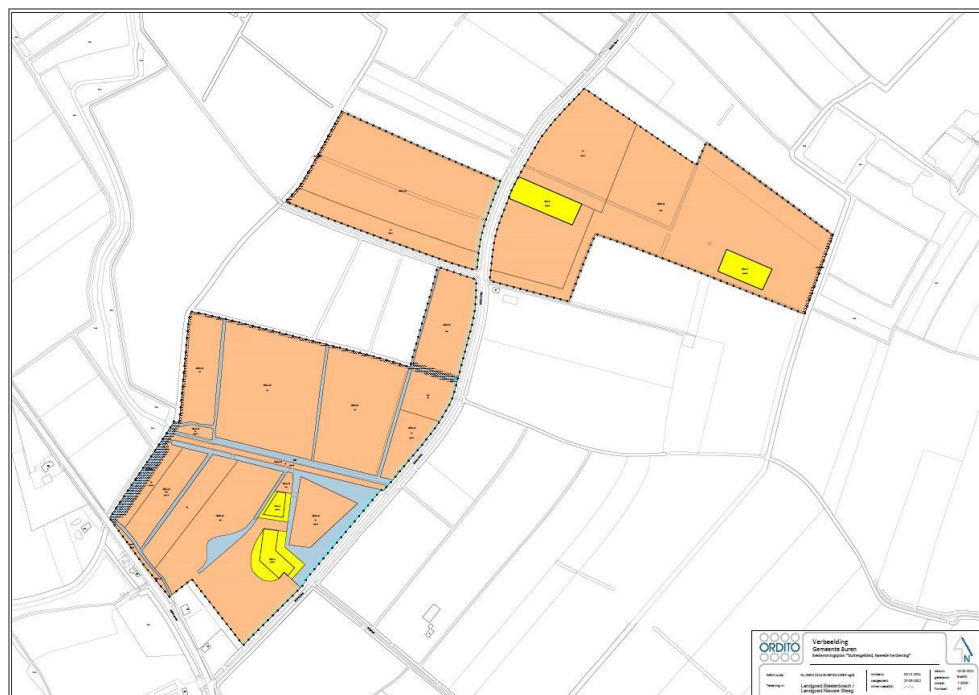
Ligging bestemmingsplan voor Assche Veld

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig plan betreft een aanpassing van 2 bestemmingsplannen. In dit plan wordt het noordelijke gedeelte van het Landgoed Nieuwe Steeg geregeld in een iets andere vormgeving. Deze gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied tweede herziening. Daarin zijn de gronden bestemd als Gemend - Landgoed. De overige gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 en hebben daarin een agrarische bestemming. Onderstaande kaartjes zijn uitsneden van de geldende bestemmingsplankaarten.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Inventarisatie bestaande situatie
- Het plangebied ligt tussen de twee landgoederen De Nieuwe Steegh en Biesterbosch. De gronden kennen nu een agrarisch gebruik. De waterpartij van het landgoed Nieuwe Steegh is inmiddels aangelegd. De aangrenzende gronden in het noorden en het oosten worden agrarisch gebruikt. Het plangebied grenst in het westen aan de EHS-natuur van de Assche Wetering. Onderstaande foto van het gebied laat op de voorgrond de ontwikkeling van het landgoed Nieuwe Steegh zien met de al aangelegde waterpartij en op de achtergrond de locatie van landgoed Assche Veld.



Op de achtergrond locatie landgoed Assche Veld

bron: Google

- 2.2 Behoeft aan zorgseenheden
- De gemeente verwacht dat de vraag naar woonvormen voor mensen met dementie of een somatische ondersteuningsvraag in de gemeente Buren nog verder toe zal nemen. Dit heeft vooral een demografische reden. De groep mensen met een leeftijd boven de 75 jaar neemt in de komende jaren toe. De initiatieven voor toevoeging van capaciteit voor deze doelgroepen beperken zich op dit moment tot de deelgebieden Lienden en Beusichem.

Ook uit het rapport van Alzheimer Nederland (d.d. 13 september 2011), "Prognose aantal mensen met dementie per gemeente" (Bron: TNO op basis van CBS) blijkt dat het aantal psychogeriatrische patiënten (PG patiënten) in de komende jaren toeneemt:

Aantal PG patiënten 2011= 273

Aantal PG patiënten 2020= 368

Aantal PG patiënten 2030= 550

Aantal PG patiënten 2040= 700

Dit blijkt ook uit het regionaal inkoopplan ten behoeve van de ABWZ Inkoop 2013 van juni 2012 waar uitgegaan wordt van dezelfde cijfers.

De Oranjarahof in Buren huisvest 2 groepen PG-patiënten (een groep van 7 en een groep van 8). Op dit moment is er een bescheiden wachtlijst voor deze locatie. Op basis van de prognose zal de wachtlijst groeien. Aanvullende

capaciteit bij het Assche Veld zal leiden tot meer keuzevrijheid voor mensen die zorg nodig hebben. Voorliggend plan is een mogelijke aanvulling op de bestaande voorzieningen in het deelgebied Buren.

2.3 Beschrijving zorglandgoed

Visie

Door Atriment bv is het plan opgevat om binnen de gemeente Buren een bijzonder landgoed te ontwikkelen: "Een landgoed met zorg".

De insteek van deze ontwikkeling is in te spelen op een veranderende woonvraag in relatie tot de bevolkingssamenstelling. Tot medio 2030 zal het bevolkingsaantal gelijk blijven binnen de gemeente Buren, echter meer dan 25% van de bevolking zal dan ouder zijn dan 65 jaar.

Op een terrein aan de Nieuwe Steeg, aansluitend op het landgoed Nieuwe Steegh, wordt een landgoed ontwikkeld waarop een kleinschalig zorgcomplex wordt gehuisvest. Het betreft hier een pilotproject waarin nieuw aangelegd natuurlandschap direct toegankelijk wordt voor zorgbehoevende ouderen. Door de samenhang met omliggende landgoederen ontstaat een groot aaneengesloten recreatief gebied dat past binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het landgoed vormt, met het zuidelijk daarvan gelegen landgoed Nieuwe Steegh, een functionele eenheid. Daardoor ontstaan twee aaneengesloten landgoederen met een gezamenlijke omvang van circa 24 ha. Basis voor de ontwikkeling en inrichting van het plangebied is het rapport "Totaalvisie en beeldkwaliteit Landgoed Assche Veld". Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en gaat uitvoerig in op:

- Locatie en omgeving
- De opgave en beeldkwaliteit
- Recreatief medegebruik
- Inrichtingsplan landgoed
- Bebouwing / inpassing in het landgoed
- Beplantingen
- Meerwaarde van het landschap

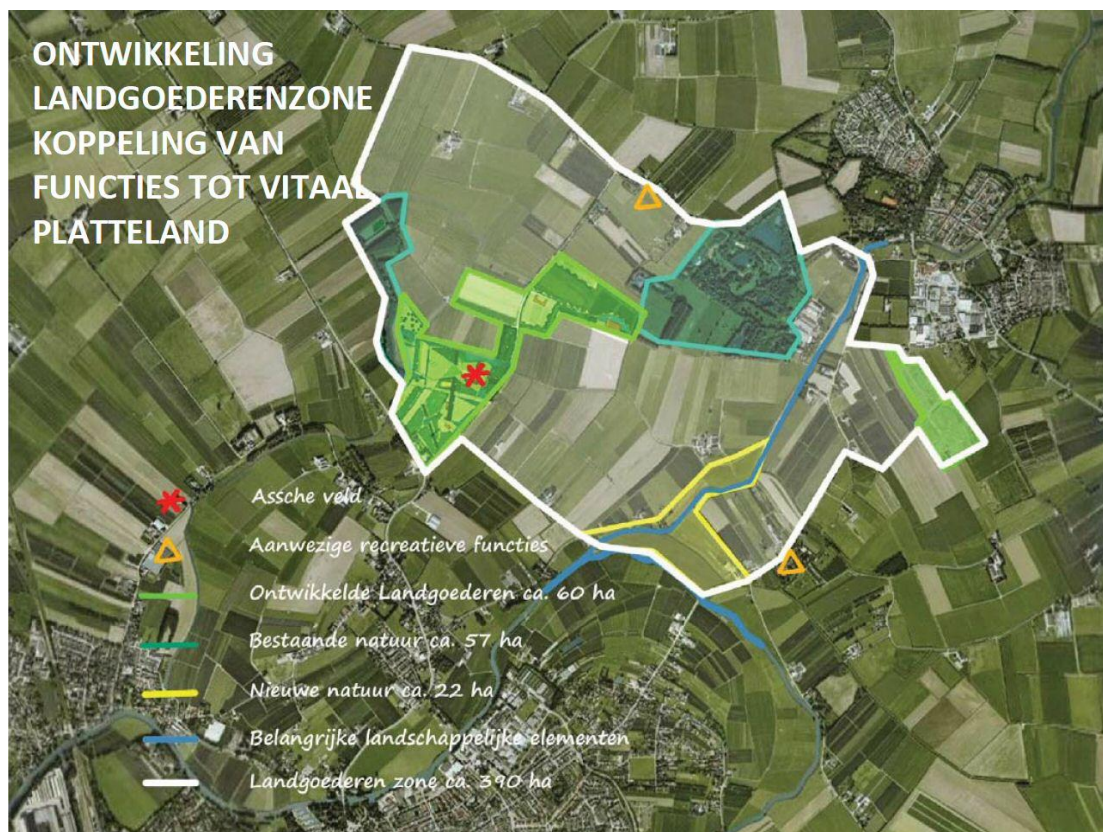
Voor een goed begrip van alle facetten wordt naar de tekst van deze visie verwezen. Deze toelichting beperkt zich tot hoofdlijnen.

De visie is voorbesproken met provinciale- en gemeentelijke werkgroepen en het waterschap Rivierenland (WSRL). De visie is daarnaast positief ontvangen door het Betuws initiatief Regionaal Bureau voor Toerisme Rivierenland, in verband met de meerwaarde van de locatie voor het regionale toerisme.

Omdat dit landgoed een geheel gaat vormen met het aansluitende landgoed Nieuwe Steegh is het plan voor Assche Veld in nauw overleg met de initiatiefnemers van dat landgoed opgezet.

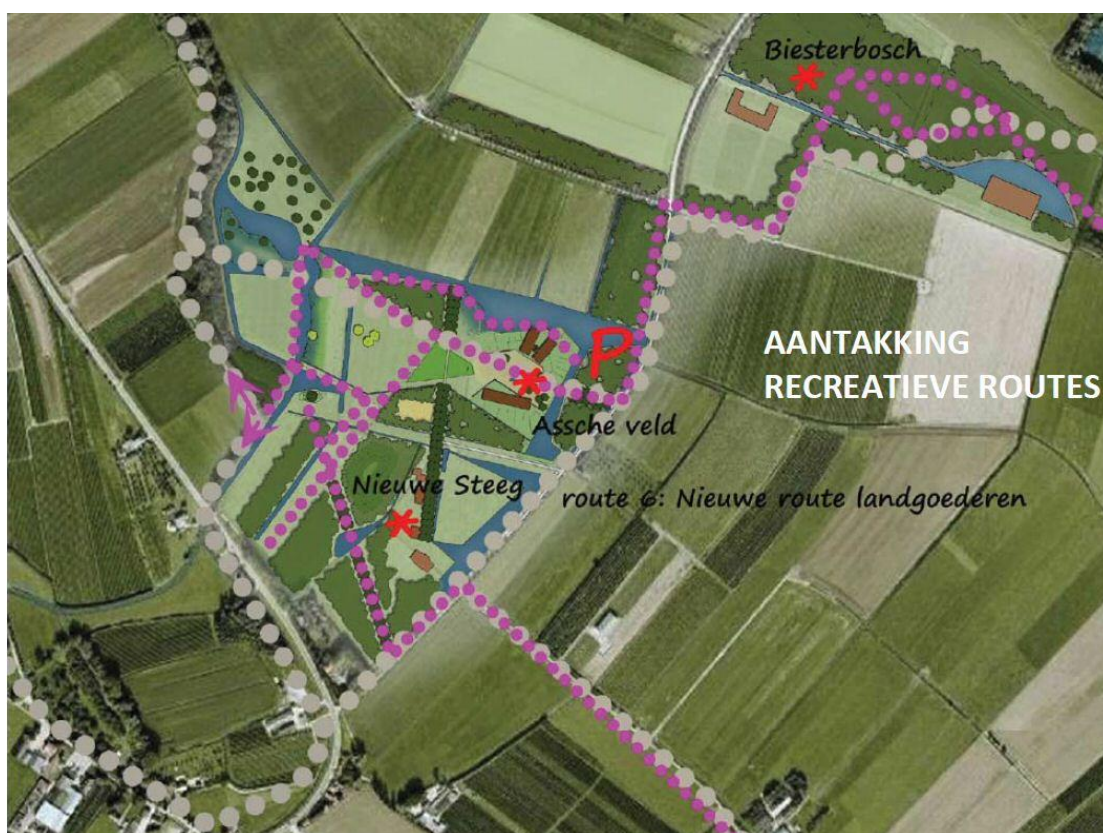
Ook in groter verband kunnen de ontwikkelingen, die in dit deel van de gemeente Buren door recente aanleg van landgoederen gaande zijn, leiden tot een aaneenschakeling van nieuwe en bestaande natuur. Het bovenste kaartje op de volgende bladzijde illustreert dat.

De gewaarborgde toegankelijkheid van de landgoederen voor wandelaars opent de weg voor een recreatief netwerk van routes en paden door dit deel van de gemeente. Het onderstaande kaartje op de volgende bladzijde geeft dit nader weer.



Samenhang landgoederen

bron: Totaalvisie Assche Veld



Recreatief netwerk routes en paden

bron: Totaalvisie Assche Veld

Op het zorglandgoed wordt een zorgcomplex geprojecteerd met maximaal 36 zorgeenheden. Wonen binnen het zorgcomplex is alleen mogelijk als er sprake is van een zorgindicatie waarbij partners van personen met een zorgindicatie ook worden toegelaten. Dit leggen de initiatiefnemer en de gemeente Buren privaatrechtelijk vast.

Het zorgcomplex is bestemd voor het huisvesten van een bedrijfsmatige huishoudelijke verzorging, vergelijkbaar met bejaardenoorden, verpleegtehuizen en gezinsvervangende tehuizen. Deze bijzondere zorgeenheden tellen niet mee met het uiteindelijk op te leveren aantal woningen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma maar voorzien uiteraard wel in een behoefte. Binnen het zorgcomplex zijn voorzieningen ten behoeve van het zorglandgoed zoals ruimten voor algemene zorg, medische - en paramedische zorg, een café/restaurant en wellness- en fitnessruimtes mogelijk. De voorzieningen krijgen een logische positie in het gebouw en zijn makkelijk bereikbaar. De horecavoorziening krijgt een ondergeschikte betekenis ten opzichte van het zorgcomplex en wordt ook toegankelijk voor mensen die het landgoed bezoeken. Dat geldt ook voor de medische - en paramedische zorg en de wellness- en fitnessvoorzieningen.

Senioren behoeven in een dergelijke setting vaak minder medicatie en blijven langer gezond. Omdat het project bedoeld is voor ouderen die zorg behoeven, zal na realisatie van de bebouwing een daartoe uitgeruste zorginstelling voorzien in de exploitatie van het zorgcomplex.

Om de samenhang te vergroten wordt het bestaande landgoed Nieuwe Steegh aan de noordrand anders ingericht. Onderstaand inrichtingsvoorstel laat zien op welke wijze het zorgcomplex in het nieuwe landschap komt te liggen. Het zorgcomplex is geprojecteerd binnen de op het kaartje geprojecteerde rode cirkel.



Ligging zorgcomplex

bron: Totaalvisie Assche Veld

De van belang zijnde zichtlijnen zijn aangegeven op het volgende kaartje. Deze zichtlijnen zullen in de buitenruimte en in het ontwerp van het gebouw tot uitdrukking komen zowel in de inrichting van het gebouw, de gevels en de al dan niet overdekte buitenruimten.



Zichtlijnen

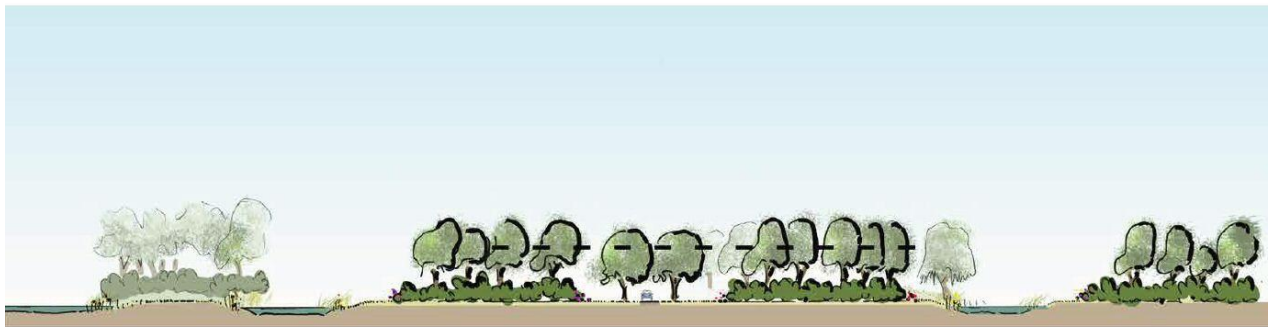
bron: Totaalvisie Assche Veld

Landhuis Assche Veld, het principe

Het landgoed krijgt een markant hoofdgebouw op een strategische plek gelegen in een parkachtige aanleg. Op Assche Veld bepaalt de compositie van doorzichten de ligging van het hoofdgebouw rond het snijpunt van doorzichten. De bouwhoogte wordt 12 m boven maaiveld. Voor eventuele accenten in de bouwmassa is een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m toegestaan voor maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen. Hiermee blijft het gebouw ook ruim onder de (toekomstige) kruinhoogte van de bosaanleg en laanbeplanting.

Voor een goede aansluiting met de maat en de schaal van het landgoed wordt de bebouwing geleed in meerdere volumes. Voor de compositie en stijl van het nieuwe landgoed en de bebouwing wordt gekozen voor het 'Moderne landgoed', zoals dat is beschreven in het boek 'Nieuwe Landgoederen; State of the Art' (2010) door Mathieu Dercks en Marinus Kooiman. Hierin heeft zowel

het gebouw als het landgoed een opvallend moderne uitstraling. Er is dan ook geen sprake van symmetrie zoals in meer formele bouwstijlen. De gelede bebouwing wordt gecomponeerd rond de zichtlijnen, waardoor een dynamische beleving ontstaat, wat wil zeggen dat het gebouw alzijdig is en zich afwisselend manifesteert als men rond het landgoed beweegt. Onderstaand aanzicht vanaf de Nieuwe Steeg geeft een beeld van het beoogde gebouw in de omgeving.



PROFIEL A-A'- ZICHT VANAF NIEUWE STEEGH

Aanzicht vanaf de Nieuwe Steeg

bron: Totaalvisie Assche Veld

Parkeren

Op eigen terrein zal voorzien worden in parkeergelegenheid voor de gebruikers van het zorggebouw en het personeel. In de "bouwmaatstaven College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen" zijn voor zorginstellingen normen opgesteld. Daar is een norm opgenomen van ca. 0,6 a 1,65 parkeerplaats per "bed/plaats". Andere landelijke normen zijn niet bekend. Een voorbeeld kan ook worden gevonden in de beleidsregels bij toepassing van de bouwverordening van de gemeente Arnhem. Daarin wordt een norm aangehouden van 0,4 a 1,6 parkeerplaats per "wooneenheid/bed". Aangezien het hier geen ziekenhuis betreft (waarvoor de hoogste waarde geldt) wordt binnen de bestemming Maatschappelijk een aantal van minimaal 1,5 per zorgeenheid vereist. Dit komt neer op minimaal 54 parkeerplaatsen. In de regels van dit bestemmingsplan is dit vastgelegd.

In het ontwerp voor het zorgcomplex dat is opgenomen in de totaalvisie, zijn de volgende parkeerplaatsen opgenomen:

25 niet overkapte parkeerplaatsen

24 overkapte parkeerplaatsen

8 kiss & ride plaatsen

12 parkeerplaatsen aan de weg voor bezoekers van het landgoed.

Beplantingsplan

In het rapport “Totaalvisie en beeldkwaliteit Landgoed Assche Veld” is voor de inrichting van beide gebieden een beplantingsplan gemaakt (zie ook het kaartje hierna). Dit beplantingsplan is bedoeld voor de aanvraag voor de Natuurschoonwet rangschikking (ook wel de NSW-rangschikking).



Natuurdoeltypen en beplantingen

bron: Totaalvisie Assche Veld

Openstelling

De landgoederen Nieuwe Steegh en Assche Veld worden opengesteld voor publiek, wandelaars en ruiters. Voor recreanten is op het landgoed zelf voldoende parkeergelegenheid. Bij de inrichting van het landgoed is rekening gehouden met zowel wandelpaden als ruiterspaden. Van het landgoed wordt minimaal 90% opengesteld voor bezoekers.

Instandhouding

De instandhouding zal verzekerd worden via de anterieure overeenkomst met de gemeente en door een beheerplan en exploitatieopzet.

Voor landgoed Assche Veld zal na een definitief akkoord van alle vereiste vergunningen, een aanvraag ingediend worden voor rangschikking onder de Natuurschoonwet. Hierdoor zullen inrichting en beheer voor nu en in de toekomst geregeld worden.

Bestemmingsplan

De hiervoor geschetste visie is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Daartoe is in hoofdlijnen onderscheid gemaakt in de

bestemming “Maatschappelijk” voor het beoogde zorgcomplex en de bestemming “Gemengd - Landgoed” voor het omringende deel van het landgoed.

De beoogde landschappelijke inrichting van het landgoed is in het bestemmingsplan vastgelegd door nadere aanduidingen binnen de bestemming Gemengd - Landgoed. Het betreft de aanduidingen bos, natuur- en landschapswaarde en specifieke vorm van sport - paardrijdactiviteiten. Deze laatste aanduiding, voor een gebiedsomvang van ongeveer 2300 m², maakt de aanleg van een paardenbak op het terrein van landgoed Nieuwe Steegh mogelijk.

Voor het parkeren van bezoekers van het landgoed is de plaats vastgelegd met de aanduiding ‘parkeerterrein’.

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn een drietal dubbelbestemmingen opgenomen. Archeologisch onderzoek (zie hoofdstuk 4) heeft daarnaast aangetoond dat voor een deel van de gronden een dergelijke dubbelbestemming niet nodig is.

De waterpartijen hebben de bestemming Water gekregen. De belangen van het waterschap ten aanzien van het beheer zijn vastgelegd in de Algemene Keur van het waterschap.

2.4 Beeldkwaliteit

In 2004 heeft de gemeente Buren voor haar gehele grondgebied een Welstandsnota opgesteld. In de Welstandsnota 2004 zijn voor buitenplaatsen en landgoederen specifieke Welstandscriteria opgesteld. Deze criteria dienen ertoe om de beeldkwaliteit van bestaande en van nieuwe landgoederen te waarborgen. Voor nieuwe landgoederen is daarbij het hoogste welstandsniveau van toepassing. Nieuwe landgoederen dienen volgens de Welstandsnota aan de volgende van beeldkwaliteitsaspecten te voldoen:

“Bij nieuwe ontwikkelingen zal aansluiting gezocht worden bij het (bestaande) karakter. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: de oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, relatie van het bouwwerk met landschappelijke omgeving en groenstructuren, beslotenheid versus openheid van het gebied en de zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte. Wat betreft nieuwe landgoederen wordt er gestreefd naar een hoogwaardige en uitgesproken architectuur. De keuze van de architectuurstijl is in principe vrij. Van belang is dat de stijl van het hoofdgebouw ook in bijgebouwen, poorten en andere elementen van het landgoed terugkomt. De architectuur dient een bepaalde tijdloosheid uit te stralen, vanwege het cultuurhistorische karakter van de locatie. De allure van het landhuis wordt bevorderd door het hoofdgebouw een bepaalde rijzigheid te geven, waarbij de begane grond verhoogd ten opzichte van het maaiveld wordt gelegd. Het landhuis vormt een visueel zwaartepunt van het landgoed. De zichtlijnen op het landhuis dienen met grootste zorg te worden ontworpen evenals de ontsluiting van het landhuis. Daarbij gaat het zowel om de terreininrichting als de situering en het architectonisch ontwerp.”

Het beeldkwaliteitsplan voor het landgoed is opgenomen binnen de “Totaalvisie en beeldkwaliteit landgoed Assche Veld”. Daarin zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden van het landgoed in relatie tot de omgeving vastgelegd. Gestreefd wordt naar een verankering van het landgoed Assche Veld in het omringende landschap. Om dit te realiseren zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Landgoed Assche Veld wordt ruimtelijk in nauwe samenhang met het aangrenzende landgoed Nieuwe Steegh ontwikkeld. Hiertoe worden doorzichten tussen beide landgoederen gerealiseerd en een gemeenschappelijk landmark, waar beide landgoederen op zijn georiënteerd. (rode pijlen door landgoed Nieuwe Steegh en rode ster als gemeenschappelijk landmark)
- Vanuit de weg de Nieuwe Steeg worden twee lange doorzichten geboden door Assche Veld naar het landmark en naar de beplanting langs de Assche Wetering (rode pijlen vanaf landweg Nieuwe Steeg).
- De kruising van doorzichten vormt de strategische locatie, waar het hoofdgebouw zal worden geplaatst. Vanaf het pad langs de rand van landgoed Biesterbosch wordt een zicht geboden op het hoofdgebouw, dat is omgeven door beplanting (oranje pijl) en andersom is er uitzicht vanuit het gebouw het landschap in.
- Het landgoed wordt intern georiënteerd op de Assche Wetering als structuurbepalend landschappelijk element. Hier ligt tevens de ambitie om een relatie te maken met natuurontwikkeling langs de Assche Wetering (groene pijlen)



Hoofdpzet landgoed

bron: Totaalvisie Assche Veld

Het beeldkwaliteitsplan gaat verder in op de inrichting van de buitenruimte, het beheer en het hoofdgebouw.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden.

In de SVIR is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Toetsing bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een landgoed mogelijk. De SVIR doet geen specifieke uitspraken over het plangebied en werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

De **Ladder voor duurzame verstedelijking** kent drie treden:

- Is er regionale behoefte?
- Kun je (een deel van) de regionale behoefte opvangen in bestaande stedelijk gebied?
- Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor resterende regionale behoefte.

Regionale behoefte

In de regio is door de toenemende vergrijzing een duidelijke behoefte aanwezig, voor een goede huisvesting voor ouderen waaronder de doelgroep Alzheimer cliënten. Tevens biedt de locatie de mogelijkheid om lang zelfstandig te kunnen wonen in de eigen regio. Volgens het CBS en het regionaal inkoopplan ABWZ blijkt de vraag naar goede huisvesting voor beide doelgroepen landelijk gezien in de komende jaren toe te nemen.

Opvang binnen de huidige mogelijkheden van de regio

Zowel de kwaliteit als de capaciteit van de voorzieningen in de regio blijken uit het onderzoek van o.a. zorgverlener Rivas niet toereikend te zijn. Er is een

duidelijke behoefte om juist in deze streek een voorziening in het landschap te realiseren, gezien de veelal agrarische achtergrond en het van oorsprong buiten wonen van de doelgroep uit deze regio.

Het betreft geen voorziening die binnen bestaand stedelijk gebied is te realiseren. Juist de locatie buiten stedelijk gebied is de meerwaarde van deze locatie.

Effectieve situering

Het landgoed met de zorgfunctie is voor alle vervoermiddelen goed bereikbaar gesitueerd en ontsloten en ligt centraal ten opzichte van de verschillende woonkernen in de regio.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Toetsing bestemmingsplan.

Het realiseren van het zorglandgoed op de onderhavige locatie treft geen nationale belangen die juridische doorwerking vragen en geborgd zijn door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Nationaal Landschap

In 2005 heeft het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn twintig Nationale Landschappen aangewezen die "Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland".

In de Nota Ruimte is de volgende tekst opgenomen voor de Nationale Landschappen:

"Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt.

In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten

toenemen.

Binnen nationale Landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime).

Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met de gemeenten over de omvang van de woningbouw. Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij. Ook hier maken provincies afspraken over de aard en omvang van de locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties, en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen – zoals inpassing en grote aandacht voor de ontwerp kwaliteit – te worden getroffen.“

Eén van deze Nationale Landschappen betreft een belangrijk deel van de westelijke Betuwe in Gelderland en het Kromme Rijngebied in Utrecht. Dit gebied is opgenomen als het Nationale Landschap Rivierengebied.

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap. Een Nationaal Landschap is geen 'museumlandschap'. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. 'Behoud door ontwikkeling' is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Toetsing bestemmingsplan.

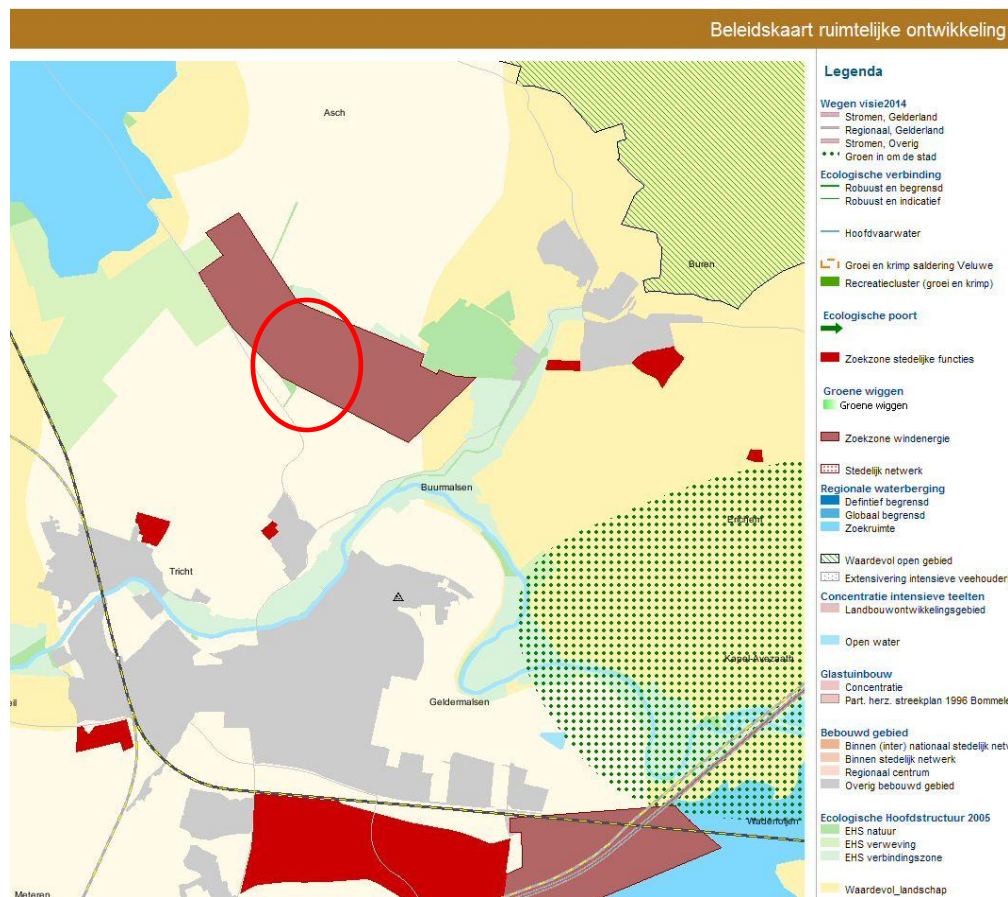
Het initiatief om een landgoed te ontwikkelen past geheel in de filosofie aangaande het nationale landschap.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan/structuurvisie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Nagegaan is of in het streekplan Gelderland mogelijke belemmeringen zijn aangegeven voor het hier geplande gebruik als landgoed.

Het gebied waarbinnen het toekomstige landgoed Assche Veld is gelegen, is binnen de structuurvisie aangewezen als multifunctioneel platteland. Het plangebied ligt daarnaast geheel binnen de “zoekzone windenergie”. De uitsnede uit de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling hierna geeft dit aan.



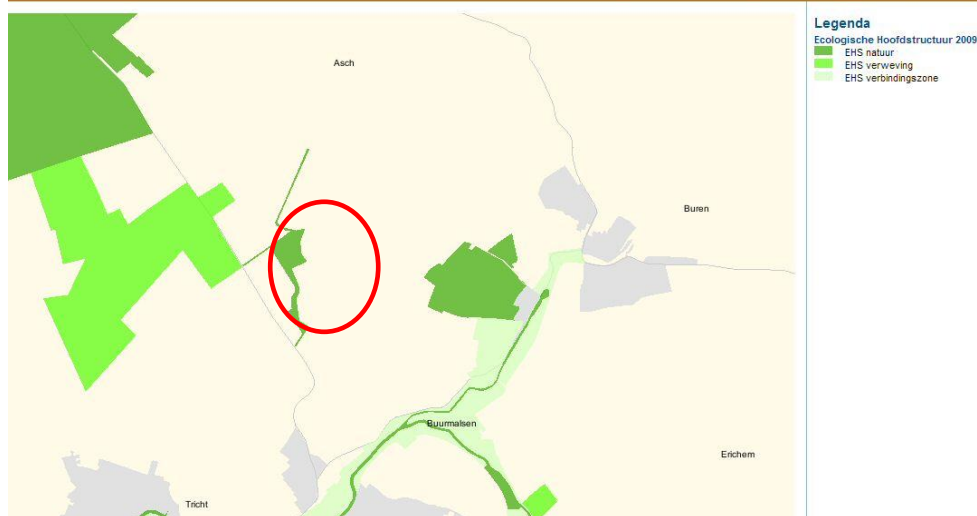
Uitsnede beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling bron: structuurvisie Gelderland

EHS

Het plangebied grenst aan een deel van de EHS die is opgenomen in het streekplan 2005 van de provincie Gelderland Herziening - Ecologische Hoofdstructuur 2009. Uit de hiernavolgende uitsnede van de kaart blijkt dat deze gronden zijn aangemerkt als “natuur”.

Het ligt in de verwachting dat te zijner tijd bij herziening van het streekplan de nieuwe landgoederen worden opgenomen als EHS-verweving.

EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie.



Uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur

bron: structuurvisie Gelderland, herziening 2009

Landgoederen

In het streekplan wordt ten aanzien van landgoederen het volgende gesteld. Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten, met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: *een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en met een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.*

Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS verbindingzones) en in het multifunctionele gebied, maar niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt worden geacht zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

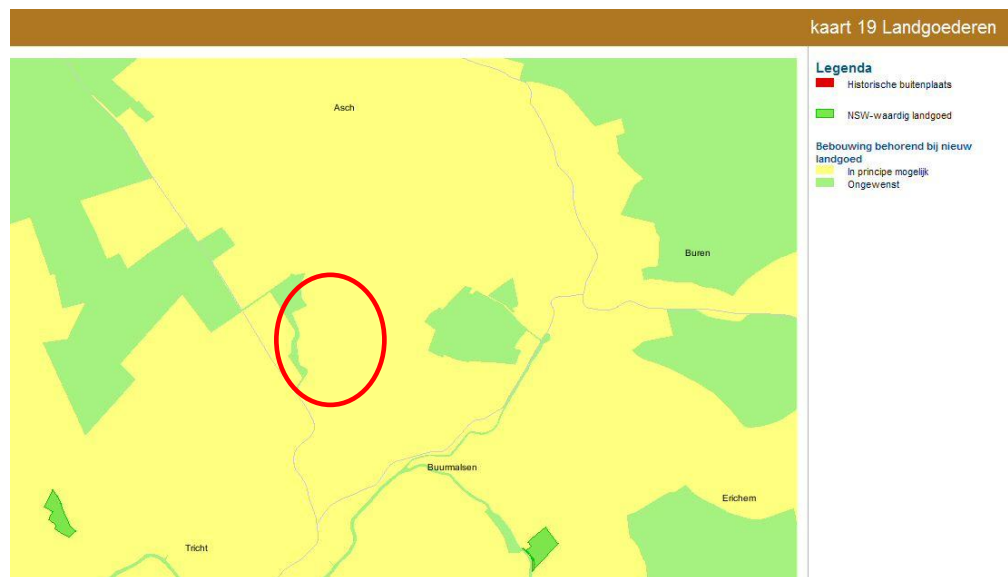
Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van ten minste 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is mogelijk.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het waarborgen van het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Uit “Themakaart 19, Landgoederen” van de structuurvisie Gelderland blijkt dat het eigendom gelegen is binnen een gebied waar landgoederen mogelijk zijn. Een uitsnede uit deze kaart is hieronder weergegeven.



Uitsnede kaart landgoederen

bron: Structuurvisie Gelderland

Het aangewezen gedeelte voor EHS natuur ligt buiten het landgoed en blijft aldus bestaan.

Toetsing bestemmingsplan.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat een nieuw landgoed op de voorgestelde plaats op basis van het streekplan/de structuurvisie in beginsel niet wordt uitgesloten.

De structuurvisie geeft aan dat afhankelijk van de omvang van het landgoed er op het landgoed een beperkt aantal woningen behorende bij het landgoed gebouwd kan worden.

Het voorliggende plan met een zorggebouw op een landgoed wordt in de structuurvisie niet direct ondersteund. Met de provincie heeft over deze andere invulling van het landgoedgebouw overleg plaatsgevonden. De bijzondere invulling van dit gebouw voor personen met een zorgindicatie was voor de provincie aanleiding om dit project als een pilot te beschouwen. Ook in het kader van de nieuwe provinciale Structuurvisie, die medio 2014 verwacht wordt, zal dit niet anders zijn.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 oktober 2012 is de Spoedwet Wro in werking getreden. Deze bepaalt dat een provinciale ruimtelijke verordening alleen nog ontheffingsbepalingen mag bevatten voor onvoorziene situaties. De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG), vastgesteld 15 december 2010 is onder andere om die reden aangepast. Op 27 juni 2012 is een eerste herziening van de RVG vastgesteld (op 19 december 2012 volgde een tweede herziening). In de RVG is bepaald dat de gemeente zelf dient te beoordelen of wordt voldaan aan de eisen die in de RVG worden gesteld en zo nee, of wordt voldaan aan de criteria om af te

wijken van de gestelde eisen. De provincie toetst vervolgens of de gemeente op juiste wijze toepassing heeft gegeven aan de eisen uit de RVG en daarmee de verordening in acht heeft genomen

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangegeven dat nieuwe bebouwing in principe is toegestaan binnen het aangegeven bebouwd gebied. Een uitzondering wordt gemaakt voor de oprichting van landgoederen, mits sprake is van een substantiële verbetering van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving en in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Voorts is bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, zoals opgenomen in bijlage 9 (van de ruimtelijke verordening).

Voor het Rivierenland is in de ruimtelijke verordening nog geen getalsmatige benadering opgenomen.

Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur stelt de ruimtelijke verordening dat in een bestemmingsplan, in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en het Waterplan Gelderland 2010-2015, welke opgenomen zijn als bijlage 4 en bijlage 10 bij de verordening, significant worden aangetast.

De gemeente Buren en de provincie besloten in 2011 het zorglandgoed Assche Veld als pilot voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied uit te willen werken. De zorgeenheden op het landgoed Assche Veld worden beschouwd als huisvesting voor doelgroepen die niet meegenomen zijn in de afspraken over het KWP. Dat houdt in dat deze eenheden niet meegeteld hoeven te worden in de bepaling van het aantal opgeleverde woningen in de gemeente Buren.

In een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen ten aanzien van het gebruik:

- Voor de bestemming van de gronden wordt aangesloten bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek voor een landgoed die de gemeente hanteert.
- In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat 75% van het landgoed, met parkeerplaatsen en voet- en fietspaden etc en de natuur is aangelegd en in stand wordt gehouden voordat het zorgcomplex in gebruik mag worden genomen.
- Voor de bestemming van het zorgcomplex wordt uitgegaan van een maatschappelijke bestemming, waarbinnen 36 zorgeenheden en algemene ruimten met ondergeschikte horeca, mogelijk zijn.
- In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de algemene ruimten gelijktijdig worden gerealiseerd met de zorgeenheden.
- De zorgbehoefte prevaleert boven de woonfunctie en is permanent van aard.

- De bewoners van de zorgseenheden hebben een CIZ indicatie voor verblijf ten behoeve van een zorgindicatie van ZZP 4 V&V of hoger. Indien gemotiveerd aantoonbaar is gemaakt dat er onvoldoende actuele vraag is naar zorgseenheden voor mensen met een zorgindicatie van ZZP 4 V&V, kunnen in overleg met de gemeente zorgseenheden worden aangeboden aan mensen met een zorgindicatie van ZZP 3 V&V.
- Tenminste één van de bewoners per zorgseenheid heeft een hierboven genoemde indicatie; bij overlijden van deze bewoner kan de medebewoner van de zorgseenheid blijven wonen; een nieuwe bewoner is echter weer gehouden aan de genoemde indicatie.
- In het zorgcomplex wordt permanente zorg (gedurende 24 uur per dag, 7 dagen in de week) aangeboden; daarvoor worden specifieke ruimten in het zorgcomplex bestemd.
- De geboden zorg is gericht op bewoners met een psychogeriatrische of somatische beperking.

Elders in het voorliggende plan wordt nog ingegaan op een aantal (andere) specifieke aspecten.

Toetsing bestemmingsplan

De Ruimtelijke Verordening staat het realiseren van het voorgenomen zorglandgoed niet zonder meer toe.

Met de provincie heeft over het zorglandgoed overleg plaatsgevonden. De bijzondere invulling van dit gebouw voor personen met een zorgindicatie was voor de provincie aanleiding om dit project als een pilot te beschouwen.

Ook in het kader van de nieuwe Ruimtelijke Verordening, die in oktober 2014 verwacht wordt, zal dit niet anders zijn.

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

Op 16 mei 2006 hebben GS de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen vastgesteld. In die streekplanuitwerking zijn de kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen gedetailleerd beschreven. Tevens is hierin beschreven hoe om te gaan met deze kernkwaliteiten in het ruimtelijk beleid: het ja-mits beleid dat voor de waardevolle landschappen geldt en het nee-tenzij beleid dat voor de waardevolle open gebieden geldt, zijn nader uitgewerkt.

Aangezien er grote geografische overlap bestaat tussen de nationale en de waardevolle landschappen geldt deze beleidsuitwerking voor vrijwel de gehele Nationale Landschappen.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijkste kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt de nee-tenzij benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk. Een beeldkwaliteitsplan is bij omvangrijke uitbreiding vereist.

Voor waardevolle landschappen geldt, binnen de voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt en, bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied, een ja-mits benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Aspecten die op onderhavige landgoed van toepassing zijn en waarvoor de provincie gelden gereserveerd heeft, betreffen ondermeer:

- ontwikkeling van ruiterspaden, netwerken
- landschappelijke aanpak ecologische verbindingzones
- regionale zonering/afstemming nieuwe landgoederen

Toetsing bestemmingsplan

De Streekplanuitwerking kent geen belemmeringen voor het realiseren van het voorgenomen landgoed.

Provinciale duurzaamheidsladder

De provincie Gelderland herijkt op dit moment het omgevingsbeleid. Het huidige ruimtelijke beleid gaat op de schop en de systematiek van de zoekzones komt te vervallen. Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening gaat de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder hanteren, een processchema dat initiatieven met betrekking tot stedelijke functies begeleidt naar een optimale locatiekeuze.

De Gelderse ladder omvat zes stappen en wordt verankerd in de omgevingsverordening. Het is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking:

1. Voor de afweging van behoefte van bedrijventerreinen en woningbouw zijn regionale planningsdocumenten opgesteld (RPB en KWP) en voor detailhandel zal dit per regio worden afgewogen. Bij de overige stedelijke ontwikkelingen dient per geval af te worden gewogen of regionale afstemming noodzakelijk is.
2. Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkelingen invloed (kunnen) hebben op het provinciaal wegennet, is het raadzaam om vroegtijdig contact op te nemen met de provinciale mobiliteitsafdeling. Extra investeringen in het openbaar vervoer zijn de komende tijd bovendien niet te verwachten, daarom is het raadzaam aan te sluiten bij bestaande Ov-structuren indien de functie dit nodig heeft. Beide opmerkingen gelden ook voor de overige stappen.
3. Het benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied betekent niet dat elke open (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
4. Door het benutten van vrijkomende gebouwen(complexen) in het buitengebied kan voorkomen worden dat het landelijk gebied onnodig moet worden gebruikt voor uitbreiding. Deze stap moet worden gezien in relatie tot stap 5 en 6. Het is immers afhankelijk van de aard van de stedelijke functie en de ligging van het vrijkomende gebouw of hergebruik ook leidt tot een passende locatie. Tevens dient rekening te worden gehouden met het regionale beleid voor functieverandering.
5. Aangezien op veel locaties de laatste uitbreidingen worden gerealiseerd,

dient bij het kiezen tussen plannen aansluiting op het bestaand stedelijk gebied en hiermee het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpranden prioriteit te hebben. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige gebiedskwaliteiten.

6. Mocht nieuwbouw aansluitend op het stedelijk gebied niet mogelijk zijn dan is nieuwbouw elders mogelijk mits de functie passend ontsloten kan worden. Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. Basis voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder uit het Bro.

Het framework van de Gelderse ladder staat, maar moet verder worden ingevuld. Eind 2013 moet voor alle partijen helder zijn hoe met de ladder moet worden omgegaan, omdat dan het huidige beleid komt te vervallen.

De provincie heeft de ambitie om de achterliggende principes van de ladder ook van toepassing te laten zijn op landelijke functies. Hierop vooruitlopend is de naam gewijzigd in ladder voor duurzaam ruimtegebruik in plaats van duurzame verstedelijking.

Toetsing bestemmingsplan

Voor de toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.1, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waar de Rijksladder voor duurzame verstedelijking besproken wordt.

Nieuwe Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Nadat het voorliggende bestemmingsplan op 3 juli 2014 als ontwerp ter inzage is gelegd heeft de provincie Gelderland op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie en op 24 september 2014 de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Inmiddels heeft een actualisatie plaatsgevonden; de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van juli 2015 zijn daarmee de recentste versies. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam

- versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing bestemmingsplan

Noch de omgevingsvisie, noch de omgevingsverordening geven ten opzichte van de voorgaande Provinciale streekplan/structuurvisie en Provinciale verordening nieuwe aspecten aan die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling en die alsnog afgewogen zouden moeten worden. Daarbij dient ook hier in acht te worden genomen dat er sprake is van een pilot waaraan de provincie medewerking wil verlenen. Verwezen kan daarvoor ook worden naar hoofdstuk 3.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het provinciaal belang wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet geschaad.

3.3 Regionaal beleid

Regionale visie “Verrassend Rivierenland, Waard om bij stil te staan”

In de regionale visie “Verrassend Rivierenland, Waard om bij stil te staan” van april 2012 heeft de regio haar kijk op de belangrijkste ambities verwoord. Deze visie is het vertrekpunt voor de inhoudelijke keuzes in de regionale input voor de omgevingsvisie Gelderland.

In Verrassend Rivierenland is deze visie kort samengevat als:

“..... We zoeken de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. We willen behouden wat de moeite waard is, ons groene open gebied, omzoomd door rivieren. Tegelijkertijd willen we actief en creatief werken aan het ontwikkelen van het gebied en een impuls geven aan vernieuwende initiatieven.

We hebben de kracht om te verbeteren en pluspunten te verbinden. We zien mogelijkheden om bestaande kwaliteiten te versterken en nadrukkelijker te presenteren. We zetten ons er gezamenlijk voor in om nieuwe wegen te verkennen en waar mogelijk kansen te genereren voor duurzame groei...”.

Toetsing bestemmingsplan

Het initiatief dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan past binnen de regionale visie.

3.4 Beleid Waterschap

Waterplan Buren 2008-2017

In mei 2008 heeft de gemeente samen met het waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid zal worden uitgewerkt in een uitvoeringprogramma (2007-2015) met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen. Het betreft een waterplan met voor alle betrokken (gemeentelijke) afdelingen herkenbaar en werkbaar waterbeleid. Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en RO-projecten.

De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste “waterpartner”, het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagste maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

Toetsing bestemmingsplan

De gevolgen van het waterplan zijn voor dit bestemmingsplan beperkt. Alle bestaande A-watgangen worden bestemd tot water. Een aantal watgangen wordt verbreed en de oevers worden op een natuurvriendelijke wijze ingericht.

Duurzaam Bouwen

Het convenant duurzaam bouwen biedt goede aanknopingspunten voor een duurzame ontwikkeling. Helaas zijn er een aantal uitlopende stoffen die niet in dit convenant zijn opgenomen. Het waterschap Rivierenland heeft in de lozingsverordening (Wet Verontreiniging oppervlaktewater (WVO)) opgenomen dat zink, koper, lood en zacht pvc niet mogen worden toegepast. Dit geldt echter niet voor aansluitingen van woningen en bedrijven op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

De gemeente ontmoedigt het gebruik van deze materialen (bron: Gemeentelijk

Milieubeleidsplan Buren). Ook de Kaderrichtlijn Water gaat uit van een goede chemische en ecologische toestand en heeft daarvoor een lijst samengesteld met stoffen die niet meer in het milieu mogen voorkomen, de zogenaamde prioritaire stoffen. In bouwverordening zijn aanvullende richtlijnen opgenomen om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen terug te dringen.

Toetsing bestemmingsplan

Met het aspect duurzaam bouwen zal zowel in het kader van de landschappelijke inrichting als in het kader van het bouwplan rekening worden gehouden met de genoemde doelstellingen.

De landschappelijke inrichting is in feite al een duurzame ingreep op zich, door het realiseren van ruim voldoende oppervlaktewater in combinatie met natuurvriendelijke oevers, wordt er voorzien in voortzetting van het duurzame waterbeheer van het waterschap Rivierenland.

De toepassing van inheemse beplantingen in een brede variatie in combinatie met het voorgaande zorgt voor een grote bio-diversiteit en vormt in samenhang met de nu aanwezige en toekomstige ontwikkelingen in het landschap een schakel van een groter ecologisch netwerk.

Voor de toepassing van de materialen voor zowel de buitenruimte als de gebouwen vormen de criteria voor hergebruik (cradle to cradle), verantwoorde productie (bv. FSC-keurmerk) etc. belangrijke uitgangspunten.

Door gebruik van aardwarmte, zonne-energie en goede isolatie oplossingen en zorgvuldige materiaalkeuze zal er naar gestreefd worden om een zo laag mogelijk energieverbruik tot stand te brengen.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is opgenomen in de op 27 oktober 2009 vastgestelde structuurvisie Buren 2009-2019.

Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

Het landschap en de cultuurhistorie is van groot belang voor de gemeente Buren: als plezierige leefomgeving, als drager van de identiteit, maar ook voor de toeristisch en recreatieve potentie van de gemeente. Niet voor niets is het gebied aangewezen als Nationaal landschap. Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden staat voorop.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar behoud van de bestaande groenstructuren (lanen, bosschages, fruitgaarden) en / of nadere verdichting. Ook wordt gestreefd naar landschappelijke versterking door ontwikkeling van landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels en ruime erven. Er ontstaat hierdoor een aantrekkelijk landschap en een groter contrast met de openheid van de komgebieden.

Tevens wordt door de gemeente gestreefd naar verbreding van het economische draagvlak van het buitengebied. De recreatieve potentie van de gemeente Buren moet in dit verband verder worden uitgebreid. Dit moet wel passen binnen het kader van het behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap.

Toetsing bestemmingsplan

Onderhavig initiatief draagt bij aan de versterking van het landschap en cultuurhistorie door de wijze waarop het landgoed op traditionele wijze wordt ingericht. Daarnaast biedt het openbare karakter van het landgoed recreatieve mogelijkheden. De zorgenheden leveren voorts een bijdrage aan de economische ontwikkeling van het buitengebied in bredere zin. Op basis van voornoemde punten past onderhavig initiatief binnen de beleidskaders en de doelstellingen van de Structuurvisie Buren 2009-2019.

Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Buren kan gezien worden als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die de gemeenteraad in 2009 heeft vastgesteld. Ruimte voor nieuwe landgoederen tussen de dorpen wordt in het LOP als een van de stuwende krachten aangegeven.

Toetsing bestemmingsplan

Onderhavig initiatief draagt bij aan de versterking van het landschap en cultuurhistorie door de wijze waarop het landgoed op traditionele wijze wordt ingericht. Daarnaast biedt het openbare karakter van het landgoed recreatieve mogelijkheden.

Welstandsnota

De gemeente heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld.

In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven waar de welstandscommissie bouwwerken aan toetst. Ook staat beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt.

Voor dit bijzondere project is tussen gemeente en ontwikkelaar afgesproken dat de welstandsnota niet van toepassing is en zullen de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zoals als opgenomen in de Totaalvisie en beeldkwaliteit Landgoed Assche Veld worden gebruikt voor de toetsing van het bouwplan door de welstandscommissie.

4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed, het 'verdrag van Malta' genaamd, is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Op 26 februari 1998 is het verdrag van Malta door de Staten-Generaal bij rijkswet goedgekeurd. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag onderzocht te worden.

Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Buren heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt in opdracht van de gemeente Buren (rapport H 025).

De archeologische verwachtingskaart is een "voorspellingskaart" waarop de verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. De verwachtingskaart is opgesteld op basis van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden. Gekeken is naar de mogelijkheden van het landschap in het verleden. Onderzocht is welke locaties geschikt waren voor bewoning en welke in de nabijheid gelegen locaties geschikt waren voor landbouw en veeteelt. Bij het opstellen van de verwachtingskaart is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal. Tevens is bij het opstellen van de verwachtingskaart rekening gehouden met bekende bodemverstoringen binnen het onderzoeksgebied.

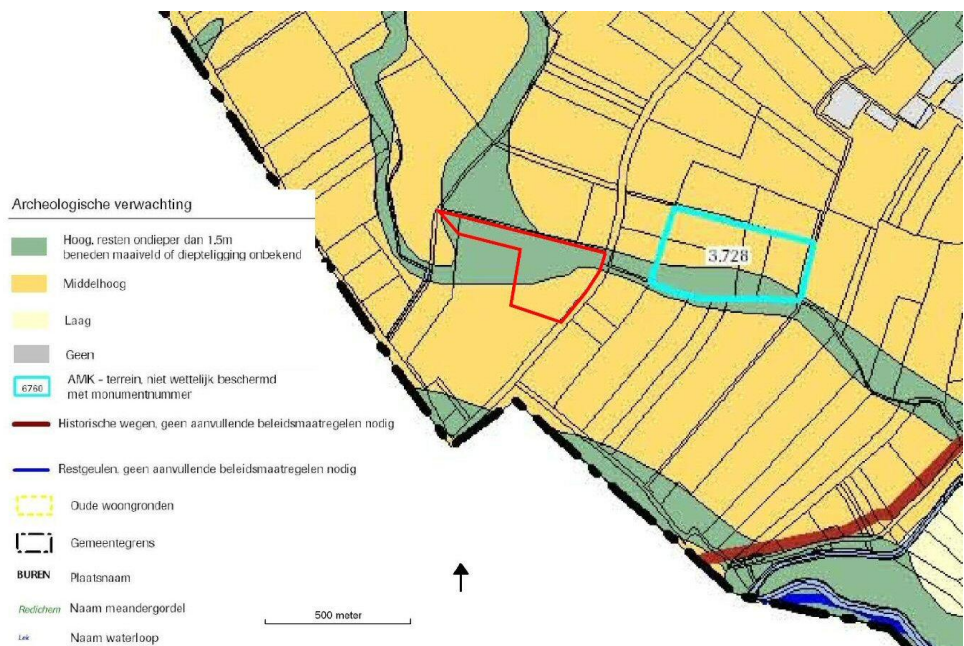
De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld.

Er wordt er op de beleidsadvieskaart onderscheid gemaakt tussen zones met een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting, een lage archeologische verwachting en een zone met geen archeologische verwachting. Als een gebied op de kaart een hoge of een middelhoge verwachting heeft adviseert ADC dat bij toekomstige ontwikkelingen voor onder meer nieuwe woon- en werkgebieden archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

In november 2011 heeft ARC een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Nieuwe Steeg te Buren (Gld), rapportnummer ARC-Rapporten 2010-209, afgerond.

Daarbij is voor een deel van het plangebied waar bodemingrepen verwacht

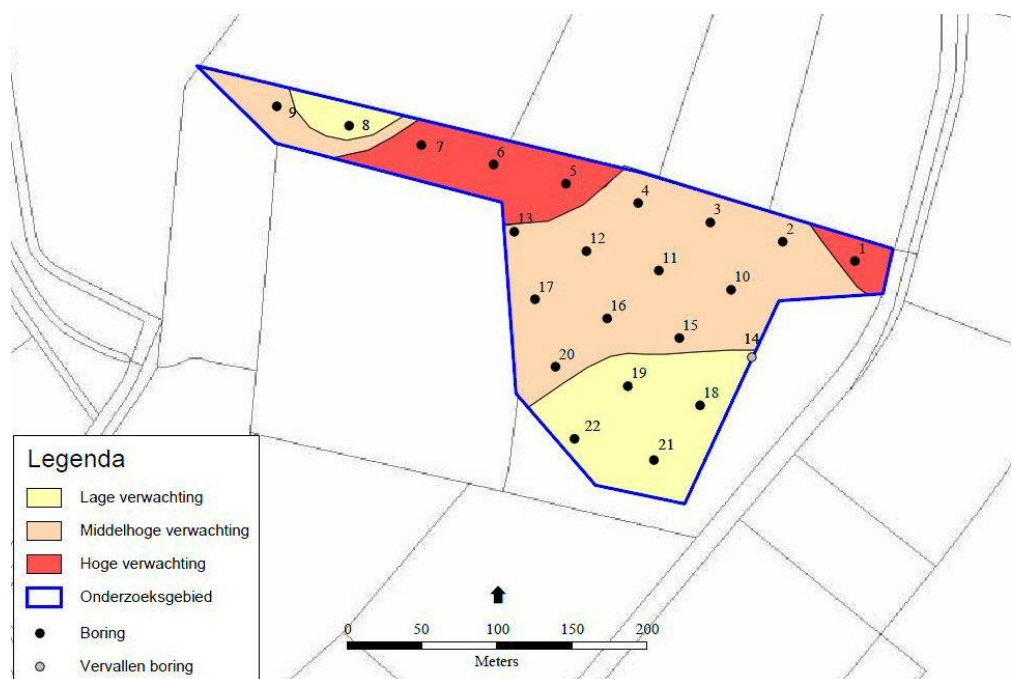
werden onderzoek verricht naar mogelijk aanwezige archeologische waardevolle elementen. Op het hierna volgende kaartje is dit gebied door middel van een rode contourlijn aangegeven.



Uitsnede verwachtingskaart

bron: gemeente Buren

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat voor een groot deel van de onderzoekslocatie een middelhoge tot hoge archeologische trefkans geldt (zie ook het kaartje hieronder).



Archeologische trefkans

bron: ARC, rapport 2010-209

Om te bepalen of er in deze zones archeologische resten aanwezig zijn, dient

een karterend inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd. Na overleg met de bevoegde overheid wordt geadviseerd dit onderzoek uit te voeren als karterend booronderzoek. Het karterend inventariserend veldonderzoek kan zich beperken tot de terreindelen met een middelhoge tot hoge verwachting (ca. 3,2 ha). De terreindelen met een lage archeologische trefkans kunnen worden vrijgegeven. Naar aanleiding van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek heeft ARC in november 2011 een karterend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor een kleiner deel van het eerdere onderzoeksgebied (Karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Nieuwe Steeg te Buren, ARC, rapportnummer 2010-247). Uit dit karterend inventariserend veldonderzoek blijkt dat er binnen het centrale deel van het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats uit de Romeinse Tijd, die deels is geërodeerd (zie het kaartje hieronder).



Gebied waar vervolgonderzoek noodzakelijk is Bron:ARC, rapport 2010-247

Geadviseerd wordt om het resterende deel van de vindplaats te ontzien bij toekomstige bodemversturende werkzaamheden (behoud in situ). Als het niet mogelijk is om de vindplaats te ontzien, is vervolgonderzoek nodig (behoud ex situ). Na overleg met regio-archeoloog drs. H.J. van Oort, wordt geadviseerd om vindplaats onder archeologische begeleiding (protocol opgraven), te ontgraven. Voor deze archeologische begeleiding moet een door de bevoegde overheid, de gemeente Buren, goed te keuren Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld.

In het bestemmingsplan krijgt de vindplaats een aparte dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied". Deze gronden kunnen alleen worden verstoord overeenkomstig bovengenoemd onderzoeksadvies. De terreindelen buiten de vindplaats kunnen worden vrijgegeven. Voor deze delen blijft wel de archeologische meldingsplicht bestaan. Indien er bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit direct bij de bevoegde overheid worden gemeld.

Beide onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voor de delen van het plangebied waar geen archeologisch onderzoek verricht is, geldt hetgeen in de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is opgenomen. Voor deze gronden worden in het bestemmingsplan een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen.

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan kan worden geconstateerd dat er niets in het onderzoeksgebied is veranderd ten opzichte van situatie ten tijde van de onderzoeken, waardoor de getrokken conclusies onveranderd blijven.

4.2 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit bestemmingsplan bescherming behoeven.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijfshinder

Er is geen gebruik in de directe omgeving dat een negatieve invloed heeft op het plangebied. Van de aanwezige (agrarische) bedrijven in de nabijheid is, gezien de afstand, geen hinder te verwachten. Dit kan anders zijn wanneer in de toekomst agrarische bedrijvigheid in de vorm van fruitteelt op aangrenzende gronden zou gaan plaatsvinden. In dat geval kan mogelijk sprake zijn van spuihinder.

In voorkomend geval worden wel spuit- en/of teeltvrije zones opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en boomteelt.

Een indicatieve veilige afstand van 50 m van het teeltperceel tot de bebouwing is een in de praktijk gegroeide vuistregel. De veilige afstand met verantwoorde blootstellingsrisico's hangt echter af van het type teelt, spuittechniek en het soort bestrijdingsmiddel.

Op basis van het vorenstaande is in het voorliggende bestemmingsplan een afstand aangehouden van 50 meter tussen de bestemming "Maatschappelijk" (gevoelig object) en de plangrens (erfgrens).

4.3.2 Bodemonderzoek

In april 2010 heeft NIPA milieutechniek b.v. te Oss een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen sectie O, nummers 187, 537 en 538 (rapportkenmerk 09.11411, d.d. 7 april 2010).

Uit de resultaten van het verkennend en nader onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de boringen B22 en B15 respectievelijk sterk en matig verontreinigd is met zink. Daarnaast is de boven- en ondergrond plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen. Het grondwater ter plaatse is niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters.

De aangetoonde sterke verontreiniging met zink beperkt zich tot de bovengrond van boring B22. Aangezien het in deze gaat om minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond, betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Indien de grond ter plaatse van het perceel met sectie O, nummer 538 ten

behoefte van eventuele toekomstige nieuwbouw afgevoerd dient te worden, wordt geadviseerd de grond ter plaatse van de boringen B15 en B22 separaat van de overige grond af te voeren naar een erkende verwerker.

Voor de overige grond van alle drie de percelen dient eveneens rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen. Conform het Besluit bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden toegepast in een "werk". Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. De resultaten van het onderhavige bodemonderzoek kunnen in principe niet worden gebruikt voor de acceptatie van eventueel vrijkomende grond.

In oktober 2010 heeft NIPA milieutechniek b.v. te Oss een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen kadastraal bekend onder gemeente Buren, sectie O, nummer 537 en 538 (projectnummer 11924).

Uit de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in april 2010 (rapportnummer 09.11411, d.d. 7 april 2010, NIPA milieutechniek b.v.) en het onderhavige aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Nieuwe Steeg II te Buurmalsen, kadastraal bekend onder gemeente Buren, sectie O, nummer 537 en 538, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Op de gehele locatie bevindt zich in de bovengrond en het grondwater een van nature licht verhoogd gehalte aan zink. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Beide bodemonderzoeken zijn bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Op 24 augustus 2014 zijn door NIPA milieutechniek de uitgevoerde bodemonderzoeken beoordeeld en wordt geconcludeerd dat op basis van het gebruik van de percelen, na uitvoering van diverse bodemonderzoeken tot aan heden, het niet zinvol lijkt om een aanvullend actualisatieonderzoek uit te voeren. Het terrein was destijds in gebruik als agrarisch gebied en is dat tot op heden nog steeds. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die een mogelijk actualisatieonderzoek rechtvaardigen.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), dat op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

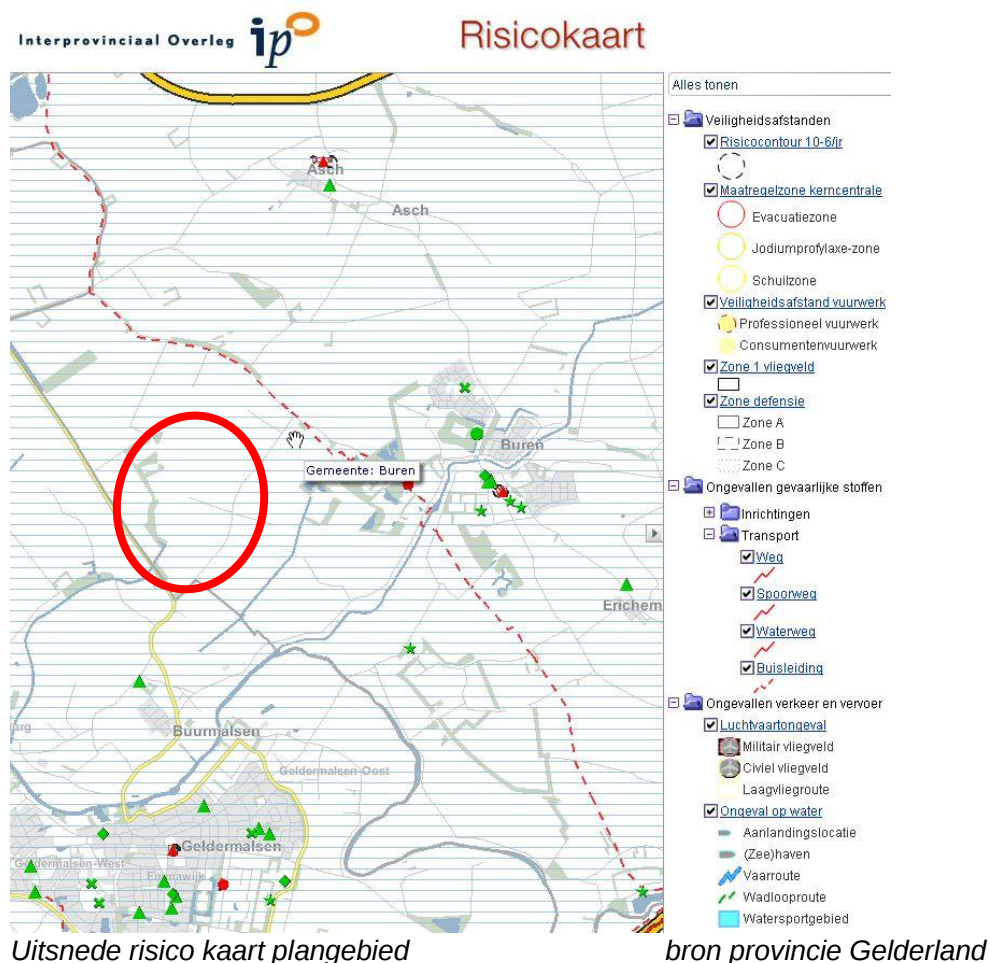
Met behulp van de risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

In de nabijheid liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn ook overigens geen externe veiligheidsrisico's voor de voorliggende nieuwe ontwikkeling.

De hierna volgende uitsnede uit de risicokaart van de provincie Gelderland

geeft een en ander nader aan.



4.3.4 Geluidhinder

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de geluidhinder. In dit plan wordt de gelegenheid geboden om 36 zorgeenheden te realiseren. Deze zorgeenheden zijn, voor de Wet geluidhinder, geluidsgevoelige bestemmingen.

Het nog te bouwen plan Landgoed Assche veld ligt in de geluidszone van Nieuwe Steeg te Buren. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

Door adviesbureau Ulehake Bouwfysica is in november 2011 een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer 12397-1 / RAP-01). De geluidbelasting van de gevel van het plan ten gevolge van het verkeerslawaai is berekend met behulp van standaardrekenmethode I. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens opdrachtgever en van de verkeersintensiteiten volgens opgave van het Regionaal verkeersmodel aangeleverd door Regio Rivierenland. De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie is 34 dB. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.

Het geluidsonderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan kan, na overleg met de opstellers van de rapportage, worden geconstateerd dat met betrekking tot de verkeersintensiteit de situatie niet noemenswaardig is gewijzigd. Wel zijn de rekenregels in de afgelopen jaren wat aangepast. Dit kan een paar dB schelen ten opzichte van de berekening uit 2011. De ruimte tussen de berekende waarde en de wettelijk maximale waarde is evenwel zodanig dat ruim onder de maximale waarde wordt gebleven. Het opstellen van een nieuwe rapportage is daarom niet noodzakelijk.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.3.6 Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In de wet zijn voor verschillende vormen van veehouderijen maximaal toelaatbare odeur units aangegeven waarbinnen geen geurgevoelige bestemmingen mogen liggen. De zorgeenheden vallen onder de geurgevoelige bestemming.

De gemeente Buren heeft op 14 december 2010 een geurverordening en geurgebiedsvisie vastgesteld. In de geurgebiedsvisie wordt geconcludeerd dat in de gemeente een redelijk tot redelijk goed woonklimaat bestaat ten aanzien van geur.

De geurverordening voor de gemeente Buren stelt andere normen en afstanden voor de volgende gebieden:

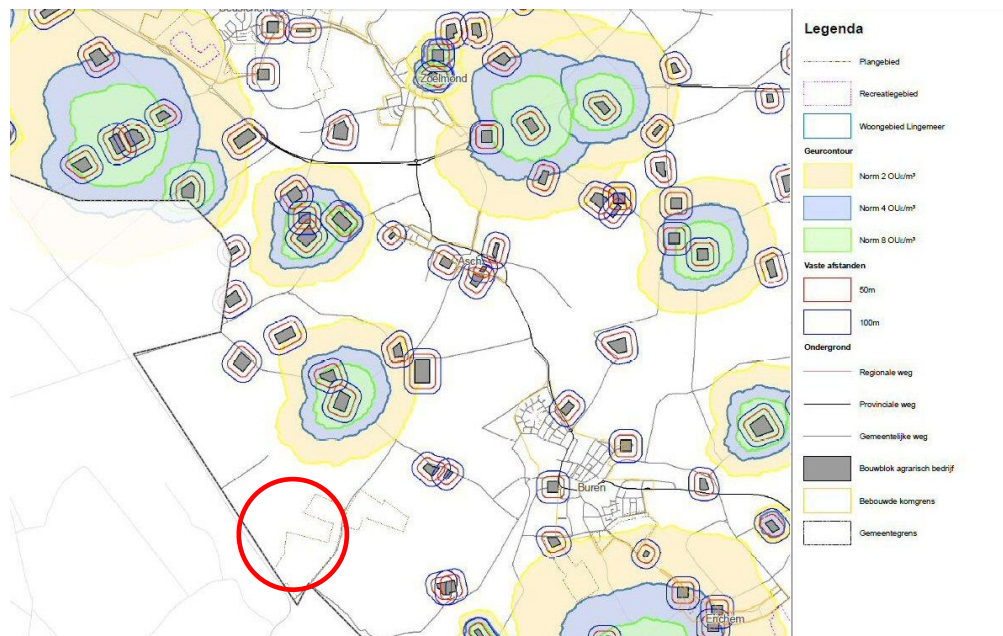
- een norm van 4 ouE/m³ voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten behorende tot de bebouwde kom in plangebieden voor woningbouw;

- een norm van 5 ouE/m³ voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten behorende tot de bebouwde kom in woongebied Lingemeer;
- een norm van 5 ouE/m³ voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten behorende tot de bebouwde kom in recreatiegebied Kalverland;
- een norm van op 10 ouE/m³ voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten behorende tot de buitengebied in de gemeente Buren.

Deze normstellingen zijn onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Voor het overige grondgebied van Buren (bestaande bebouwde kom) geldt de wettelijke standaardnorm van 2 ouE/m³ voor de bebouwde kom. Verder gelden de wettelijke vaste afstanden van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

In bijlage 17 van de verordening is opgenomen waar de geurcirkels in de omgeving liggen. Het volgende kaartje is een uitsnede van de geursignaleringskaart. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de aangegeven geurcirkels.



uitsnede geursignaleringskaart

bron: bijlage 17 geurverordening Buren

4.3.7 Natuur

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke handelingen uit te voeren zal er gekeken worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijke aanwezige beschermde flora en fauna.

De locatie met zijn huidige functie als weiland heeft een lage natuurwaarde. Er komen nagenoeg geen zeldzame planten of dieren voor. De belangrijkste plekken zijn nu de oevers van de aanwezige watergangen.

In de directe omgeving is het landschap ecologisch gezien van waarde door de Assche Wetering met zijn oevers, heesters en boombeplanting, welke een

uitvalsbasis is voor verdere ecologische ontwikkeling.

Op grotere schaal gezien liggen in het landschap meerdere waardevolle ecologische- en landschappelijke elementen zoals de Korne en de Linge. De opzet van de beplanting voor het landgoed Assche Veld in samenhang met het aangrenzende landgoed Nieuwe Steegh levert potenties voor een rijkere ecologische ontwikkeling in het gehele gebied.

Op verschillende manieren worden er ecologische verbindingen gemaakt met de reeds aanwezige ecologische waarden. De bosaanplant van de landgoederen Nieuwe Steegh, Biesterbosch en Assche Veld gaan in de toekomst een aaneengesloten bosvegetatie vormen.

De vergroting van de waterpartijen en het creëren van natuurlijke oevers en natte, laaggelegen terreindelen geven een positieve bijdrage aan de ecologische verbindingen langs de reeds bestaande watergangen.

Het oorspronkelijke landschap zou zonder ingrijpen van de mens bestaan uit een landschap van bossen met iepen-essen, sleedoorn meidoornstruweel en ruigten met een kruidenvegetatie.

In het huidige in cultuur gebrachte landschap (landbouw) ontbreekt ongerepte natuur. Daar waar nu sprake is van natuur of natuurontwikkeling is dit een afgeleide van deze 'pure' natuur. Het zijn door de mens gestuurde processen met een voorgenomen natuur- en ecologisch beeld.

Gebruikmakend van de nu aanwezige bodemgesteldheid en de aanwezige kwaliteiten worden de randvoorwaarden versterkt om ecologische- en natuurwaarden te verhogen.

Adviesbureau voor bodem, water en ecologie ATKB heeft in oktober 2012 een Ecologisch onderzoek en toetsing aan de Flora- en faunawet, "Zorglandgoed Asscheveld, Buurmalsen" (rapportnummer: 20101001/Rap01) opgesteld. Voor landgoed Nieuwe Steegh is al eerder onderzoek uitgevoerd. ATKB heeft in het ecologisch onderzoek van Assche Veld ook opnieuw het landgoed Nieuwe Steegh betrokken.

Geconcludeerd wordt dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg staat. 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. Dit komt door de aanleg van meer bos en een meer natuurlijke inrichting van de watergangen. Door een aanpassing van de werkwijze wordt daarnaast een overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Dit betekent dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor het doorlopen van verschillende bestemmingsplanprocedures.

Op 1 september 2015 is door Adviesbureau voor bodem, water en ecologie ATKB een aanvullende notitie actualiteit en toetsing opgesteld. Geconstateerd wordt dat de onderzoeksgegevens voldoende actueel zijn en de toetsing uit 2012 nog steeds van toepassing is.

Zowel het rapport uit 2012 als de aanvullende notitie zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.3.8 Verkeer

Adviseurs mobiliteit Goudappel Coffeng, heeft op 10 oktober 2014 onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van het woon-zorgcomplex in Buurmalsen. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapport met als kenmerk ATM001/Vnj/0003.02, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is

opgenomen.

Het rapport concludeert het volgende.

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 verkeers-situatie. 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.

4.4 Waterhuishou- ding

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het derde Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland en het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 van het waterschap Rivierland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

Hemelwater dat van de daken van de bebouwing van het landgoed afkomstig is, zal worden afgevoerd naar de vijverpartijen en/of geïnfiltreerd worden in de bodem. Hierbij zal aandacht gegeven worden aan aspecten als de te treffen maatregelen ten behoeve van de waterkwaliteit (zoals het toepassen van duurzame materialen en de eventuele toepassing van bodempassages) en het vereiste extra retentieoppervlak. Indien bij de bouw van dakvlakken en hemelwaterafvoeren gebruik gemaakt wordt van schone oppervlakken waarin geen uitlogende materialen worden toegepast kan het hemelwater direct geloosd worden op de watergangen. Overige (licht-) vervuilde oppervlakken worden via een filtervoorziening geloosd op de watergangen.

In totaal wordt circa 1,2 ha m2 nieuw oppervlaktewater aangelegd. De oppervlakte aan verharding in de vorm van bestratingen ten behoeve van het landgoed, de verharde wegen, het parkeerterrein en het zorggebouw bedraagt circa 7000 m2. De oppervlakte nieuw water is zodanig dat voldaan wordt aan de watertoets. Met het Waterschap heeft over de aan te leggen hoeveelheden water, bebouwing en verharding afstemmingsoverleg plaatsgevonden.

Bij de inrichting van het water worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd. Door een groot oppervlak aan natuurlijke oevers wordt het zelfreinigend vermogen van de vijvers vergroot. Tevens zijn dit soort oevers aantrekkelijke plaatsen voor allerlei fauna. Bij het beheer zullen geen bestrijdingsmiddelen en meststoffen worden gebruikt. De nieuwe watergangen sluiten aan op het bestaande systeem van watergangen. In het ontwerp zijn geen nieuwe doodlopende watergangen opgenomen. De A-watergang die van noord naar zuid loopt krijgt een natuurvriendelijke inrichting en wordt verbreed. De bestaande A-watergang welke van west naar oost loopt wordt over een gedeelte in zuidelijke richting verlegd. Aan de noordkant van deze verlegde watergang wordt ter plaatse van de A-watergang een schouwpad gelegd voor het machinaal onderhoud van het doorstroomprofiel er komt een raster op erfgrans met aanliggend eigenaar. De bestaande B-watergangen haaks op bestaande A-watergangen worden verlengd, met duikers in de schouwroute

langs de A-watergang. Er komt een landbouwhekwerk op het begin van het schouwpad bij Nieuwe Steeg.

In toekomstige situatie wil het waterschap eigenaar worden van de nieuwe A-watergang. Oevers en verbredingen ten opzichte van het doorstroomprofiel van de A-watergang krijgen een B-status en komen in eigendom en onderhoud bij het landgoed.

Over de detailinrichting van het definitieve plan is met het waterschap overleg gepleegd om zodoende de doorstroming te waarborgen.

4.5 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Het gevolg hiervan is dat door elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, maar beneden de drempelwaarden valt, bepaald moet worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. Deze toets wordt vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd (oftewel vergewisplicht). Het gevolg van deze wijziging is dat het bevoegd gezag voortaan ook bij kleine projecten van geval tot geval moet beoordelen (vergewisplicht) of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een activiteit die op de D-lijst voorkomt betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Gelet op de omvang van het project kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-procedure gevolgd hoeft te worden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

- 5.1 Algemeen Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze geldt vanaf januari 2010. Een belangrijk aspect in de nieuwe Wro is het digitaal beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen waaronder ook het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatie-systeem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2012), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12012) en de plansystematiek (IMRO2012). Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaartblad schaal 1:1000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan, en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.
- 5.2 Bestemmingen Het bestemmingsplan is een middel waarmee gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden aan gronden worden toegekend. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen.
- 5.3 Opbouw regels Aan alle gronden in het plangebied zijn enkelbestemmingen toegekend. Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de verbeelding aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak heeft een relatie naar planregels waarin deze bestemming nader geregeld is. Een voorbeeld van een enkelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk'.
- Daarnaast kunnen plannen ook dubbelbestemmingen bevatten. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Er is sprake van een dubbelbestemming, als op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde van die doeleinden. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben. Dit bestemmingsplan bevat onder andere archeologische dubbelbestemmingen.

Met behulp van aanduidingen wordt nader invulling gegeven aan de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis. Er zijn de volgende aanduidingen:

- functieaanduidingen: deze aanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden. Dit bestemmingsplan bevat de functieaanduidingen 'bos' (bo), 'natuur en landschapswaarden' (nlw), 'parkeerterrein' (p) en 'specifieke vorm van sport - paardrijdactiviteiten' (ss-p);
- bouwaanduidingen: dit zijn alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Dit bestemmingsplan bevat geen bouwaanduidingen;
- maatvoeringsaanduidingen: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellinghoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Dit bestemmingsplan bevat geen maatvoeringsaanduidingen.

De regels bestaan uit 4 hoofdstukken en een bijlage:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels
- bijlage

Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de in dit plan voorkomende begripsdefinities opgenomen. Het eerste artikel 'Begrippen' legt de begrippen uit die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om duidelijk aan te geven hoe een begrip opgevat moet worden. Op die manier wordt een discussie voorkomen.

In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden hierna kort uitgelegd.

Artikel 3. Gemengd - Landgoed

Binnen deze bestemming zijn gebieden aangegeven waarin specifiek gebruik overeenkomstig het inrichtingsplan voor het landgoed geregeld wordt. Het betreft hier gebruik voor natuur- en landschapswaarde, bos, paardrijd-activiteiten, ondergeschikte grondgebonden agrarische productie en parkeren.

Artikel 4. Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor de realisatie van een zorgcomplex. Tot dit complex behoren maximaal 36 zorgeenheden, die in één hoofdgebouw

gerealiseerd dienen te worden. Tot het zorgcomplex behoren ook een aantal algemene voorzieningen ten behoeve van de zorgeenheden en het landgoed. Maximaal 40% van het bouwvlak mag worden bebouwd. De bouwhoogte is beperkt tot 12 meter. Daarvan kan worden afgeweken tot een hoogte van 15 meter over maximaal 10% van de oppervlakte van de gebouwen.

Artikel 5. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structureel aanwezige watergangen en -partijen, waaronder tevens begrepen de A-watergangen. De watergangen zijn van belang voor de afwatering.

Artikel 6. Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1

Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden die volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met een middel hoge archeologische verwachtingswaarde zijn aangeduid deze dubbelbestemming gekregen

Artikel 7. Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 2

Om te voorkomen dat waardevolle zaken verloren gaan, hebben de gebieden die volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn aangeduid deze dubbelbestemming gekregen

Artikel 8. Waarde - Archeologisch waardevol gebied

De bestemming "Waarde - Archeologisch waardevol gebied" is toegekend aan de twee gebieden die op grond van het archeologisch onderzoek mogelijk archeologisch waardevolle elementen bevatten. Hiervan is de archeologische waarde bekend. De bestemming richt zich daarom op het behoud en het beheer van het hier voorkomende bodemarchief. Hiertoe zijn in de regels onder meer alle bouw mogelijkheden voor gebouwen die gelden voor de onderliggende bestemmingen uitgesloten. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de regels.

Algemene regels

Hier zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder algemene afwijkingsregels om bestemmingsgrenzen en grenzen van aanduidingen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat de benaming van het voorliggende bestemmingsplan.

Bijlage bij de regels

Ten behoeve van de regeling van de toegestane, ondergeschikte horeca-voorziening is een "Staat van horeca-activiteiten" opgenomen. De toegestane horeca-activiteit valt onder categorie 2 van die lijst.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de procedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er is hieromtrent tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst afgesloten. Voor de gemeente zijn derhalve aan dit plan geen kosten verbonden.

De gronden zijn in het bezit van belanghebbenden. Het plan voor het zorglandgoed voorziet in een behoefte waarvoor in de gemeente Buren nog geen voorziening aanwezig is. Voor de realisatie van de beoogde activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

- 6.2 Technische uitvoerbaarheid **6.2.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid** Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daardoor moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

- 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **6.3.1 Bestuurlijk overleg**

Procedure

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in november 2011 in het kader van bestuurlijk overleg als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, naar het Waterschap Rivierenland toegezonden. Deze kon gedurende 6 weken reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een vernieuwde versie van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro naar de provincie Gelderland toegezonden. De provincie heeft op 19 februari 2014 gereageerd. De betreffende reactie is volledig opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk.

Naar aanleiding van het overleg met beide instanties wordt hieronder het resultaat vermeld.

Resultaat overleg waterschap

Het waterschap heeft aangegeven dat het plan in hoofdlijnen akkoord is bevonden. Wel waren er een paar aanvullende stukken nodig:

- detail aansluiting Nieuwe Steeg op korte termijn toezenden ter beoordeling, voorafgaand aan bestemmingsplan procedure;
- opmerkingen verwerken in toelichting bij bestemmingsplan;
- plan nader uitwerken op tekening voor aanvraag van de watervergunning met duidelijke tekening met juiste dwarsprofielen, voorgestelde leggerstatus en toekomstige eigendomssituatie;
- beheer en onderhoudsplan opstellen voor onderhoud oevers met B-status

en voorleggen aan het waterschap Rivierenland. Dit moet onderdeel uitmaken van de watervergunning, in verband met de schouw op het onderhoud van B-watgangen;

- daarnaast is overdracht van eigendom en afstemming met onze afdeling vastgoed nodig.

Tengevolge van de opmerkingen van het waterschap zijn concept inrichtingstekeningen toegezonden. Deze hebben van de zijde van het waterschap geleid tot aanvullende inrichtingseisen.

Onderstaand zijn deze aanvullende inrichtingseisen weergegeven.

Onderhoudspad langs te verbreden A-watgang noord-zuid

De verbreding van de A-watgang waarop de oever wordt aangelegd blijft inderdaad in eigendom bij het landschap. Maar dat neemt niet weg dat de aanleg, het beheer, het onderhoud en de bereikbaarheid van de watgang behouden moeten blijven. De totale bovenbreedte kan daarom niet meer dan 16 meter worden.

Ten aanzien van de draagkracht

De drooglegging zal minimaal 50 cm moeten zijn. Maar er zal dan wel aangetoond moeten worden dat het onderhoudspad voldoende draagkracht zal hebben, aan de hand van de te gebruiken grond / materialen bij de aanleg. Paden op het onderhoudspad moeten bestand zijn tegen de belasting van de kraan (tot 18 ton).

Dwarsprofielen

Toevoegen dwarsprofiel over A-watgang noord-zuid met dijkje aan westzijde ten behoeve van doorgaande onderhoudsroute en waaruit blijkt dat tweezijdig machinaal onderhoud mogelijk is (maximaal 16 meter boveninsteek, voldoende draagkracht onderhoudsstrook).

De locatie van de dwarsprofielen dienen nog weergegeven te worden op de situatietekening.

Duiker in A-watgang oost-west

De benodigde diameter van een duiker in de A-watgang ten behoeve van doorgaande maairoute wordt door onze hydroloog berekend en separaat nog bekend gemaakt.

Onderhoudpad langs A-watgang oost-west

Er dient een vier meter breed obstakelvrij pad aanwezig zijn; duikers glad afwerken in lijn van talud (geen inhammen).

Hekwerken op dammen

Daar waar nodig ter plaatse van erfgrenzen, mag op dammen een hekwerk geplaatst worden, mits conform principe tekening waterschap en met door waterschap te openen slot.

Bomen

Geen bomen op natuurvriendelijke oevers. Verder bomen conform de beleidsregels plaatsen.

Daar waar deze opmerkingen en aanvullende eisen gevolgen hebben voor de

bestemmingen en aanduidingen zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan.

Resultaat overleg provincie

De provincie constateert dat het plan passend is binnen het provinciale beleid vanuit het perspectief van de ruimtelijke structuur (plangebied behoort tot het multifunctionele gebied).

Een aantal gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende reacties.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

De toets in relatie tot de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is nu in het plan opgenomen in hoofdstuk 3.1.

Zorgwoningen

In de definities van het plan is nu nadrukkelijker de doelgroep benoemd, de bestemmingsomschrijving van artikel 4 is aangescherpt en er is een gebruiksverbod opgenomen voor ander gebruik dan voor de doelgroep.

Windenergie

Elders binnen het gemeentelijk grondgebied is momenteel een windenergieproject in ontwikkeling. Rond het voorgenomen landgoed Assche Veld zijn overigens reeds meerdere landgoederen aanwezig; de bebouwing komt voorts niet boven de hier te verwachten boomhoogten uit. De initiatiefnemer van het landgoed is niet voornemens hier een grote windenergie-installatie te plaatsen. Dit past niet in de landgoedgedachte.

Spuitzone bedrijf boomteelt

Het plan is in zoverre aangepast dat de afstand tussen het bestemmingsvlak Maatschappelijk en de perceelgrens met de noordelijk gelegen agrarische gronden 50 meter bedraagt.

Paardenbakken

De omvang van de functie “specifieke vorm van sport - paardrijdactiviteiten” binnen de bestemming Gemengd - Landgoed bedraagt 2.300 m². Dat is daarmee tevens de maximale omvang van de toegestane paardenbak(ken).

6.3.2 Procedure

Vooraankondiging

Op 28 mei 2014 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Eerdere betrokkenheid burgers en organisaties

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na intensief overleg met omwonenden en belanghebbenden. Ook vond uitgebreid overleg plaats met de provincie Gelderland. Reden hiertoe is de aanmerking als pilotproject voor zorglandgoederen in de provincie.

6.3.3 Inspraak

Procedure

Het verlenen van inspraak in het kader van de Inspraakverordening gemeente

Buren is niet verplicht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft dan ook niet ter inzage gelegen.

6.3.4 Zienswijzen

Procedure

Van 3 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Resultaat

Er zijn 3 zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de zienswijzennotitie ('Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen') die als bijlage aan het raadsvoorstel is toegevoegd.



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9000
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

GEMEENTE BUREN	
reg.nr.	12-13677/1
d.d.	20 FEB. 2014
afd.	RO
kopie	

datum
19 februari 2014
zaaknummer
2013-017731
onderwerp
Advies voorontwerpbestemmingsplan Assche Veld

Geacht college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvang ik op 3 december 2013 het voorontwerpbestemmingsplan Assche Veld.

Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Wij willen nog even stil staan bij het proces dat gaande is met betrekking tot de Omgevingsvisie, welke de huidige provinciale ruimtelijke Structuurvisie (2005) gaat vervangen. Ook de ruimtelijke verordening zal worden vervangen. Op 14 januari hebben Gedeputeerde Staten (GS) zowel de omgevingsvisie als de nieuwe ruimtelijke verordening vastgesteld. Naar verwachting zullen Provinciale Staten (PS) de omgevingsvisie in juli van dit jaar vaststellen en de ruimtelijke verordening in oktober. Beide beleidsdocumenten zullen vanaf het moment van vaststelling van de ruimtelijke verordening tegelijkertijd van kracht worden.

Wij merken op dat voor voorliggend plan voor wat betreft de toets en het advies nog uitgegaan is van het vigerende beleid.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuw landgoed gecombineerd met specialistische zorgfunctie. De initiatiefnemer heeft 36 eenheden in het plan opgenomen voor zorg. Assche Veld wordt ingepast tussen twee in oprichting zijnde landgoederen, te weten Nieuwe Steegh en Biesterbosch. De gemeente presenteert het plan als pilot voor nieuwe economische dragers in het buitengebied.

inlichtingen bij dhr. W.R.A. Wijchers
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 96 82
BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G
blw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Nieuwe Steeg. Noordelijk van het plangebied ligt het landgoed Biesterbosch. Zuidelijk van het plangebied ligt het landgoed Nieuwe Steegh.

Huidige bestemmingsplan

De gronden waarop Assche Veld is geprojecteerd hebben volgens het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming. De provinciale aanduiding voor het plangebied is multifunctioneel gebied.

Beoordeling

Voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan betreft, na een lange periode van voorbereiding, een nieuw concept voor een landgoed. In het kader van het artikel 3.1.1 advies Bro geven wij ons advies op het voorontwerp.

Ligging plangebied

Het plangebied is zoals door u reeds opgemerkt gelegen in multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied is in beginsel "het domein" van de gemeente; de provincie stelt zich terughoudend en passief op.

Het plan is passend binnen het provinciale beleid vanuit het perspectief van de ruimtelijke structuur (planlocatie behoort tot het multifunctionele gebied).

Opmerkingen algemeen

Het plan voorziet in een nieuw concept voor zowel zorg als landgoederen. Een lastig punt aanvankelijk bij de beoordeling van het plan (het 1^o gesprek met uw gemeente over het initiatief voor Assche Veld dateert van april 2010), was dat zorg als stedelijke functie gecombineerd werd met een nieuw landgoed als een functie typisch behorend bij het buitengebied. Ook werd onderkend dat dit concept voor een nieuw landgoed niet past binnen het vigerend landgoederenbeleid van de provincie.

Dit heeft er onder meer toe geleid (de vraag naar economische dragers in het buitengebied nam alsmaar toe), dat de provincie het plan Assche Veld als reden heeft gezien om het onderscheid tussen stad en platteland op een andere manier te benaderen.

Het gevolg hiervan was dat er een proces op gang kwam waarin zowel bestuurlijk als ambtelijk (het plan strekt zich uit over meerdere beleidsvelden) niet louter werd uitgegaan van bestaand provinciaal beleid (streekplan 2005, structuurvisie vanaf 2008).

Vorenvermeld proces heeft ertoe geleid dat er een positief oordeel kwam over het initiatief voor Assche Veld onder een aantal voorwaarden. De toenmalige gedeputeerde drukte het als volgt uit: "als een initiatief voorziet in een maatschappelijke behoefte en het biedt ruimtelijke kwaliteit moet het mogelijk zijn".

In het kader van die voorwaarden geven wij de volgende opsomming:

- Voorziet het project in een regionale en maatschappelijke behoefte (Ladder voor duurzame verstedelijking);
- Komt het project anders niet tot stand;
- Wordt er voldoende rekening gehouden met verkeer;
- Wat is de meerwaarde voor het gebied (er worden immers al twee nieuwe landgoederen in de directe omgeving aangelegd);
- Schept het project mogelijk een precedent;
- Hoe zit het met het maatschappelijk draagvlak.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 2.1 van de structuurvisie en de streekplanuitwerking "zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking". Het beleid is erop gericht ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken binnen het bestaand bebouwd gebied. Buiten deze gebieden is verstedelijking in principe niet toegestaan, tenzij sprake is van functieverandering of de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het beleid voor stedelijke ontwikkeling is tevens opgenomen in artikel 2 van de verordening.

Zoals opgemerkt, past voorliggend plan niet binnen het vigerend beleid van de provincie voor nieuwe landgoederen. Gelet op ons eerder genoemde standpunt wordt echter wel medewerking verleend. In het kader van verstedelijking wijzen wij u op het volgende

1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van het beleid voor verstedelijking wijzen u op het gewijzigde provinciale beleid ten aanzien van zoekzones. De zoekzones zijn zoekgebieden voor wonen en werken. Sinds 1 oktober 2012 is de Rijkswet (Ministerie van I&M) voor duurzame verstedelijking van kracht geworden. In het SVIR is "de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling" geïntroduceerd en vastgelegd in het Bro als procesvereiste. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De provincies is medebewind gegeven voor toepassing en een juiste uitvoering van de ladder door de gemeenten. Vanaf het moment van de introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking toelst de provincie niet meer aan het beleid voor de zoekzones

Wij hebben geconstateerd dat in voorliggend voorontwerpplan de toets aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling ontbreekt. Wij wijzen u er op dat het achterwege blijven van deze toets de voortgang van het plan kan belemmeren. Wij adviseren u derhalve de toets aan de ladder in de vervolgprocedure toe te passen c.q. te verwerken.

2 Zorgwoningen in relatie tot KWP (Kwalitatief Woonprogramma Provincie)

In het kader van het KWP zijn over het volume van te bouwen woningen in de regio Rivierengebied afspraken gemaakt met de regio over de verdeling van de woningaantallen per gemeente. In de toelichting wordt opgemerkt dat de 36 te bouwen eenheden voor zorg bedoeld voor patiënten niet meetellen voor het KWP van op te leveren woningen in het kader van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De provincie onderschrijft dat de 36 eenheden voor deze doelgroep niet worden meegeteld vanuit het KWP, indien de eenheden bedoeld zijn voor patiënten met ZZP3 en ZZP4. Alhoewel ZZP3 officieel niet valt onder intramurale zorg, zijn er toch mensen die tot deze categorie behoren en niet zelfstandig kunnen wonen.

Op bladzijde 19 van de toelichting is opgemerkt dat er bindende afspraken zijn gemaakt over alleen het gebruik van de zorgeenheden voor deze doelgroepen. Een en ander zal privaatrechtelijk worden vastgelegd. In dit verband zou ook een bedrijfsplan aan de initiatiefnemer(s) kunnen worden gevraagd, waarin zulks nader uiteen wordt gezet en vastgelegd.

Onder artikel 4 van de doeleindenomschrijving "Maatschappelijk" is onder artikel 4.1 voor de bestemming onder a aangegeven "bewoning in een zorgcomplex en de daarbij behorende doeleinden".

Wij hebben ons de vraag gesteld of via deze planregel voldoende wordt gewaarborgd dat de wooneenheden alleen gebruikt zullen worden door de eerder genoemde doelgroep. Wij hebben ons vervolgens de vraag gesteld of een situatie kan ontstaan dat het landgoed bewoond gaat worden door mensen niet behorend tot de doelgroep.

Om zulks te voorkomen adviseren wij u explicieter aan te geven in genoemde planregel dat bewoning alleen toegankelijk is voor mensen behorend tot de beoogde doelgroep. Wij adviseren u daartoe in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen en onder de gebruiksmogelijkheden op te nemen dat bewoning ten behoeve van een ander gebruik dan zorg is uitgesloten.

Windenergie

Het plangebied is gelegen binnen een zoekzone voor windenergie.

Wij verzoeken u nader toe te lichten in hoeverre deze zoekzone relevant kan zijn voor de projectlocatie.

Spuitzone bedrijf boomteelt

Ten noorden van het projectgebied is een perceel gelegen waar laanbomen worden geteeld (blijkens de luchtfoto).

Vraag is in hoeverre rekening is gehouden met een spuitvrije zone van 50 meter. Dit in het kader van de volksgezondheid. Wanneer geen rekening is gehouden met een dergelijke zone kan dit betekenen dat het noordelijk deel van Assche Veld niet kan worden ontwikkeld. Dit kan gevolgen hebben voor de benodigde oppervlakte natuurontwikkeling die onverbrekkelijk verbonden is aan de oprichting van een nieuw landgoed.

Wij adviseren u dit aspect nader te onderzoeken en de uitkomsten van dit onderzoek in het plan c.q. de planregels te verwerken.

Toeristisch-recreatief

In paragraaf 2.13 van de structuurvisie is het provinciaal beleid met betrekking tot recreatie en toerisme opgenomen. Toeristische en recreatieve activiteiten zijn in het algemeen sterk gebonden aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water of bosgebieden. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen daarom te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product.

In de provinciale ruimtelijke structuurvisie (2005) is opgenomen dat ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit en de toegankelijkheid voor recreanten en wandelaars de oprichting van nieuwe landgoederen wordt gestimuleerd.

In de opdracht van Atriment (initiatiefnemer van het plan), is in het plan opgenomen dat voor Assche Veld ook een inspanning moet worden geleverd voor recreatief medegebruik. Dit heeft er toe geleid dat de paden en routes op het landgoed worden opengesteld voor het publiek.

Wij onderschrijven, vanuit het provinciale beleid, de stimulans voor de oprichting van nieuwe landgoederen zoals hiervoor door u is beschreven, en dat dit gepaard gaat met openstelling voor toeristisch-recreatief medegebruik. Voorliggend plan wijkt echter af van de definitie voor nieuwe landgoederen. De provincie is echter bereid, zoals eerder opgemerkt, om onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Paardenbakken

Onder artikel 3 Gemengd - Landgoed is onder 3.1 onder h de bestemming paardenbak opgenomen ter plaatse geldend voor "specifieke sportrijactiviteiten". Niet nader is aangegeven welke maximale maatvoering geldt voor een paardenbak.

Wij vragen u een toelichting te geven op de maximaal toegestane maatvoering voor paardenbakken.

Advies

De afdelingen adviseren vorenstaande opmerkingen te verwerken in het plan. Gelet op het provinciale belang dient u de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website www.gelderland.nl.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
HR & programamanager Ruimte