



Ruimtelijke Onderbouwing

Bestemmingsplan Buren, herziening 2017
ROB Veerweg 5 Eck en Wiel

Gemeente Buren

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bestemmingsplan Buren, herziening 2017
ROB Veerweg 5 Eck en Wiel

Gemeente Buren

Inhoud : Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer : 061-083

Profitmanagernr. : P165880.002

Opdrachtgever : Heerlijk Eck en Wiel VOF

Opsteller : H.P.T. Arts

Status : Ontwerp

Datum : Januari 2017

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2. Plangebied.....	1
Fig 1.Uitsnede luchtfoto	1
1.3. Aanpak	2
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	2
1.5. Leeswijzer.....	3
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	4
2.1. Ontstaansgeschiedenis	4
2.2. Ruimtelijke en functionele structuur omgeving.....	4
2.2.1. Beschrijving planlocatie	5
2.3. Beschrijving planontwikkeling.....	6
2.3.1. Ontwikkeling	6
2.3.2. Landschapsplan	7
2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	9
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1. Europees- en Rijksbeleid	10
3.1.1. EU kaderrichtlijn Water.....	10
3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	10
3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.1.6. Flora- en faunawet.....	14
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. Omgevingsvisie	14
3.2.2. Omgevingsverordening	18
3.3. Regionaal beleid.....	20
3.3.1. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).....	20
3.4. Beleid Waterschap	21
3.4.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021	21
3.4.2. Keur waterkeringen en wateren	21
3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017	22
3.5. Gemeentelijk beleid	23
3.5.1. Structuurvisie 2009-2019	23
3.5.2. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan.....	24
3.5.3. Archeologische beleidsadvieskaart.....	25
3.6. Conclusies	26

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	27
4.1.1. Archeologie.....	27
4.1.2. Cultuurhistorie	29
4.2. Leidingen	29
4.3. Milieu	29
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	29
4.3.2. Bodem	30
4.3.3. Externe veiligheid	30
4.3.4. Geluid	31
4.3.5. Geur.....	31
4.3.6. Luchtkwaliteit	32
4.4. Natuur	33
4.5. Verkeer en parkeren.....	33
4.6. Waterhuishouding.....	35
4.6.1. Algemeen	35
Watertoets.....	41
Conclusie	41
5. JURIDISCHE REGELING	42
5.1. Algemeen	42
5.2. De locatie.....	42
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	43
6.1. Economische uitvoerbaarheid	43
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	43

BIJLAGE(N)

1. Digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aan de Veerweg 5 te Eck en Wiel is het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel gevestigd. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om op het landgoed bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken, die passen bij de doelstellingen van het landgoed maar waarvoor binnen de vigerende regeling geen ruimte is.

Het landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel voorziet vanuit toeristisch – recreatief oogpunt in een behoefte en wil zich verder ontwikkelen. De openbare toegankelijkheid van het landgoed, de natuurbeleving en regionale identiteit blijven daarbij belangrijke doelstellingen.

De gewenste ontwikkelingen betreffen de uitbreiding (gebouw en terras), van de proeverij (uitspanning in de vorm van een theetuin en landgoedwink), het meer afstemmen van de gebruiksmogelijkheden van de proeverij op de gebruiksbehoefte van het landgoed, het mogelijk maken van de bouw van een overnachtingaccommodatie in plaats van de oorspronkelijk geplande twee woningen en het mogelijk maken van de herbouw met beperkte uitbreiding van de bestaande veldschuur aan de noordzijde van het landgoed, tot maximaal 66 m².

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de gewenste uitbreidingen en veranderingen toe te staan. Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze planologische functiewijziging en als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buren herziening 2017.

1.2. Plangebied

Het landgoed is gelegen aan de Veerweg 5 te Eck en Wiel .



Fig 1. Uitsnede luchtfoto

De locatie ligt dicht bij de kern Eck en Wiel in het buitengebied van de gemeente Buren. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie O nummer 395 en 13.

1.3. Aanpak

De gemeente Buren werkt aan het bestemmingsplan 'Buren Herziening 2017'. In dit herzieningsplan bundelt de gemeente diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van nog oude (post)zegelbestemmingsplannen en een aantal ambtelijke aanpassingen. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van een particuliere initiatiefnemer. Na gemeentelijke accordering zal het ruimtelijk voorneemen samen met andere voornemens in het bestemmingsplan 'Buren herziening 2017' planologisch nader worden geborgd, waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan dit bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

1.4. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied, derde herziening", vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 2 april 2013.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - Landhuis' ter plaatse van de bestaande woning met de proeverij als bijgebouw en de bestemming 'Gemengd - Landgoed' voor de overige gronden. Op basis van deze bestemmingen is het niet mogelijk om de gewenste bedrijfsontwikkelingen uit te voeren.



Fig. 2. Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.5. Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is.

In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De uiterwaarden zijn door het risico van overstromingen slechts geschikt voor een agrarisch gebruik als wei- of hooiland. Bewoning in de uiterwaarden is beperkt tot enkele, op huisterpen gebouwde boerderijen. Daarnaast zijn op diverse plekken in de uiterwaarden steenfabrieksterreinen in de loop der tijd ontstaan. De hoogwatervrije terpen van deze fabrieken zijn nog steeds te zien. Geschikte grondstof werd gevonden in de hoog opgeslibde uiterwaarden, die over grote oppervlakten werden afgeticheld. Steenovens en tichelgaten bepaalden omstreeks 1900 het beeld van vrijwel alle Neder-Betuwe uiterwaarden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De planlocatie ligt aan de Veerweg, ten noorden van het dorp Eck en Wiel, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De Veerweg is een buitenweg die van de dorpskern van Eck en Wiel richting het noorden loopt en vervolgens aansluit op de Rijnbandijk. Er liggen voornamelijk agrarische bedrijven aan de weg, waarbij de teelt van fruit en bomen de boventoon voert. De boomgaarden zijn kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen.



Fig. 3. Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2.1. Beschrijving planlocatie

De planlocatie betreft een in 2013 gerealiseerd landgoed, Heerlijkheid Eck en Wiel. Het landgoed bestaat uit een natuurterrein van ruim 7 hectare. Via een oprijlaan bereik je een centrale kern bestaande uit een erf met hoofdgebouw (een landhuis met bijgebouw) en een bijgebouw voor de activiteiten van het landgoed (de proeverij). De gebouwen zijn gelegen op een terp (zie navolgende luchtfoto).



Fig. 4. Luchtfoto van (begrenzing van) de terp

In aansluiting op het aangrenzende landgoed Huis te Wiel is hierdoor een openbaar toegankelijk natuur – en recreatieterrein ontstaan van ruim 12

hectare bestaande uit ruim 3 km aan wandelpaden die veelvuldig door omwonenden uit de regio en toeristen worden gebruikt.

Met de realisatie van het landgoed is de Heerlijkheid Eck en Wiel na het ontstaan in 1288 nieuw leven ingeblazen. Het historische agrarisch gebruik van de percelen is in oude ere hersteld door ruim 150 hoogstamfruitbomen aan te planten, bestaande uit 17 oud hoogstamfruitrassen. Ook de boomgaard met Betuwse (hoogstam) is openbaar toegankelijk, waardoor de Betuwse historie herleeft kan worden.

De architectuur van de gebouwen is karakteriserend voor de agrarische bebouwing in het omliggend gebied, met traditionele vormen, materialen en kleurgebruik. Rondom het erf ligt een boomgaard met verschillende soort hoogstam fruitbomen. Tussen de bomenrijen liggen graspaden waar bezoekers kunnen wandelen. Tevens ligt er aangrenzend aan het bijgebouw een kleine speelweide. Onderstaande panoramafoto geeft een impressie van de planlocatie.



Fig. 5. Voorzijde van de planlocatie met oprit en boomgaard aan weerszijden.

2.3. Beschrijving planontwikkeling

2.3.1. Ontwikkeling

In 2011 is ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed een uitgebreide onderbouwing opgesteld als bijlage bij de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het landgoed is voorts ook in de derde herziening opgenomen, maar uitsluitend voor reparatiedoeleinden: er waren omissies in de verbeelding die gecorrigeerd dienden te worden.

Onderhavige onderbouwing omvat uitsluitend een toelichting op en toetsing van de gewenste ontwikkelingen van het landgoed, specifiek gericht op de volgende onderdelen:

- Uitbreiding van de proeverij en bijbehorend terras;
De uitbreiding betreft met name het vergroten van de keuken van de bestaande proeverij en het uitbreiden van het ter-

rasgedeelte aan de westzijde; de bestaande proeverij heeft een oppervlakte van 125 m², deze oppervlakte wordt vergroot tot ca. 315 m².

- Voor de proeverij, bestaande uit theetuin en landgoedwinkel, worden de functionele mogelijkheden afgestemd op het meest doelmatige gebruik van de gebouwen; het reguleren van horeca als onderdeel van de bedrijfsvoering.
- Het toevoegen van een overnachtingaccommodatie met maximaal 10 appartementen (één gebouw van circa 400 m²), in plaats van de geplande twee woningen met bijgebouwen (meerdere gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m²). Het realiseren van overnachtingsmogelijkheden maakt onderdeel uit van het bedrijfsplan ; het bijeenkomen in de huiskamer van Eck en Wiel heeft als voordeel dat er te plaatse (op beperkte schaal) overnacht kan worden.
- Renovatie en herbouw met beperkte uitbreiding van de bestaande veldschuur (bestaand 30 m² nieuw maximaal 66 m²), ten behoeve van opslag van materialen voor onderhoud van de boomgaard en teneinde informatie te kunnen bieden en verkoop van fruit en streekproducten mogelijk te maken, ook als de landgoedwinkel en proeverij gesloten zijn voor publiek.

Bouwplan Proeverij

Voor de Proeverij is in nauw overleg met de gemeente een bouwplan ontwikkeld, dat voldoet aan de uitbreidingsbehoefte, als ook aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het plan is door de commissie ruimtelijke kwaliteit akkoord bevonden op 24 augustus 2016.

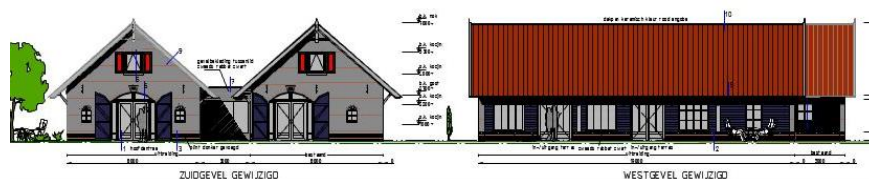


Fig. 6. Bouwplan proeverij

Voor de herbouw van de veldschuur als voor de bouw van de overnachtingsaccommodatie gelden dezelfde kwalitatieve voorwaarden: de gebouwen dienen het kwalitatief hoogwaardige karakter van het landgoed te ondersteunen.

2.3.2. Landschapsplan

Ten behoeve van de kwalitatieve borging van de inrichting van het landgoed, is in 2010 een masterplan opgesteld. (zie figuur 7)

De voorgenomen ontwikkelingen nopen tot het aanpassen van het masterplan, voorzover het de exacte ligging en omvang van de gebouwen betreft. Aan de basisuitgangspunten wordt niet getornd:

Rond de huiskavel is boombeplanting voorzien ter versterking van de allure van de huiskavel. De boombeplanting - als omlijsting van de bebouwing en als markering van de terp - accentueert en begrenst de zelfstandige eenheid van de terp als onderdeel van het landgoed.

Op het binnenterrein wordt een haag opgenomen die de tuin van het woonhuis privacy geeft. De haag vormt een duidelijke afscheiding tussen semi -openbaar en privé. De haagbeplanting wordt van oost (voorhuis woning) naar west aangeplant, direct nadat het overnachtingsgebouw is gerealiseerd is.

In afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening', waar twee gebouwen aan de zuidzijde was geprojecteerd, is er sprake van één gebouw aan de zuidzijde van het plan. De voorgenomen woningbouw in de vorm van twee vrijstaande woningen vervalt daarmee. Om bij de maat van de bebouwing aan te sluiten is uitgegaan van drie losse bebouwingseenheden in een compacte groepering rond een entreehof gesitueerd (zie afbeelding Masterplan). Het bouwkundig ensemble –met meerdere volumes –is in maat en schaal goed afgestemd op die van de bebouwing in deze omgeving.

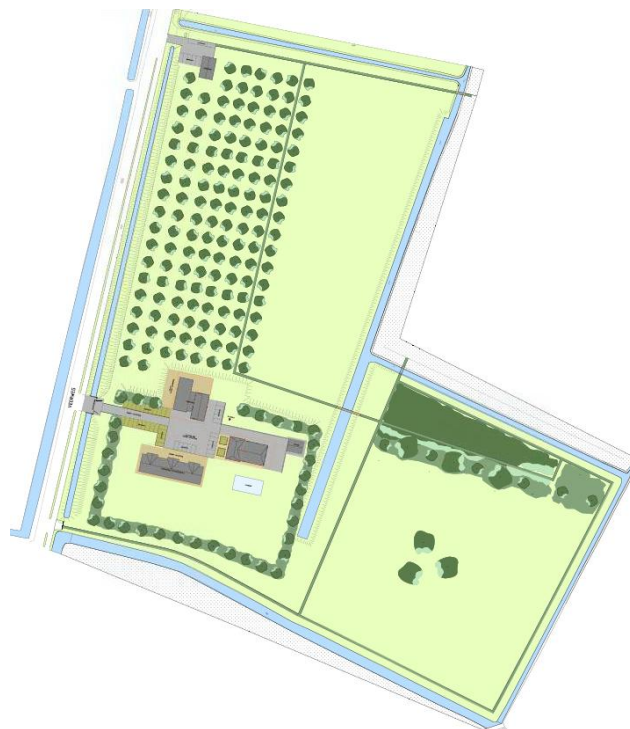


Fig. 7. Masterplan september 2016

2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”. In het geldende bestemmingsplan is het bebouwde deel van het landgoed bestemd tot ‘Wonen – Landhuis’ en de overige gronden binnen het landgoed tot ‘Gemengd – Landgoed’.

De begrenzing van de beide bestemmingen is zodanig, dat een deel van de gronden, gebruikt voor proeverij, landgoedwinkel en theetuin (terras) net buiten de bestemming Wonen – Landhuis vallen. Aangezien het betreffende gebouw zal worden uitgebreid en het terras onderdeel uitmaakt van de bebouwing en inrichting op de terp, is de bestemming Wonen – Landhuis afgestemd op de meest logische begrenzing nl de begrenzing van de terp.

De bouwvlakken zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, bieden niet de mogelijkheden die op basis van het nieuwe inrichtingsplan gewenst zijn. Deze bouwvlakken zijn in het nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan aangepast.

Ook worden de functionele mogelijkheden afgestemd op de bedrijfsontwikkeling van het landgoed: het vigerende bestemmingsplan laat horeca-activiteiten toe in de vorm van een theetuin, waar geen alcoholische dranken wordt geschonken. Voor het gebruik van de proeverij, landgoedwinkel en theetuin is echter reeds een vergunning op grond van de drank- en horecawet afgegeven, ten behoeve van het kunnen schenken van alcohol. Gezien de omvang van de proeverij en de uitstraling is er sprake is van kleinschalige bijeenkomsten (met uitzondering van de jaarlijkse Lentefair), in huiskamersfeer. Deze activiteiten maken dat het uitbaten van de proeverij een horeca-activiteit is, dat derhalve in de regels van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing. De locatie is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijntakken) bevindt zich op ca. 100 m afstand.

Tussen het Natura2000 gebied en de planlocatie bevindt zich de rivierdijk en een erf met een hoge erfsingel.



Fig. 8. Uitsnede situering Natura 2000 gebieden (Bron: Omgevingsverordening provincie Gelderland kaart 10: Natura2000 gebieden).

Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen (betreffeid het voornemen niet tot significant negatieve effecten op de Natura2000-gebieden.

3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen ten zuiden van de Rijnbanddijk. Een van de nationale belangen betreft 'Ruimte voor waterveiligheid'. Met het voornemen is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten uit het SVIR. De bebouwing van het landgoed bevindt zich buiten de beschermingszone van de dijk.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beleidslijn grote rivieren

Op 14 juli 2006 is de Beleidslijn grote rivieren formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De beleidslijn is doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als op andere locaties meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de rivier. Slechts riviergebonden functies (zijn onder voorwaarden toegestaan ('ja mits'-beleid). Dit geldt ook voor de uitbreiding van bestaande activiteiten. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden en criteria kan voor dat doel gebouwd worden. Wel geldt als extra voorwaarde dat door die activiteit geen (onaanvaardbare) waterstandsverhoging mag optreden. De beleidslijn grote rivieren biedt ruimte aan een eenmalige uitbreiding van de bestaande bebouwing met maximaal 10% qua volume en oppervlakte. De realisatie

van nieuwe bebouwing is uitgesloten, tenzij sprake is van vervanging of verplaatsing.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in de Romeinse Limes, die wordt beschouwd als een Erfgoed van universele waarden. De bescherming hiervan vindt plaats in de provinciale Omgevingsverordening.

Onderhavige ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het rivierbed van de Rijn.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro verder geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De laddertoets is uitsluitend noodzakelijk voor (min of meer grootschalige) functies met een nieuw ruimtebeslag. De overnachtingsaccommodatie is een nieuwe functie, zij het dat het onderdeel uitmaakt van de bedrijfsexploitatie van een bestaand bedrijf (het landgoed). De overnachtingslocatie met een oppervlakte van 400 m² komt in plaats van twee woningen met bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m². Door deze wijziging neemt het totale ruimtebeslag af met 100 m².

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen/ bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op onderhavige kleinschalige ontwikkeling.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing, waarbij overigens aan de zuidzijde ca. 100 m minder dan planologisch mogelijk was zal worden gebouwd. (twee woningen met bijgebouwen van 500 m², worden één overnachtingsaccommodatie van 400 m²).

Conform de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna zal het plangebied door de uiteindelijke inrichting geschikter worden voor een brede variatie aan soorten. Door de juiste inrichtingsmaatregelen kan het landgoed een meerwaarde vormen voor beschermde flora en fauna.

Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de flora- en faunawet.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 is het actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Het actualisatieplan heeft met name betrekking op de beleidsaspecten water en natuur en betreft de onderdelen Kaderrichtlijn Water, Deltabeslissingen, grondwaterbescherming en de bescherming van gebieden voor grondwaterafhankelijke natuur.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit

twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Voor de groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding. Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

Primaire keringen

De provincie streeft samen met het Rijk, de waterschappen, gemeenten en veiligheidsregio's naar voldoende bescherming tegen hoogwater. Het kabinet bereidt een wetsvoorstel voor met nieuwe waterveiligheidsnormen. De provincie onderschrijft het nut en de noodzaak van de nieuwe normering en het streven dat alle waterkeringen in 2050 aan de nieuwe normen voldoen.

Daar waar de primaire keringen nog niet voldoen aan de nieuwe normen zijn verbeteringen nodig. Dat zal in de meeste gevallen gebeuren met investeringen in de waterkeringen zelf of door meer ruimte voor de rivier te creëren. Via het Deltaplan Waterveiligheid (met het Hoogwaterbeschermingsprogramma als belangrijkste onderdeel) worden de maatregelen geprogrammeerd waarbij de trajecten met de grootste risico's als eerste worden aangepakt.

Gezien de omvang van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), met name langs de Waal, verwacht de provincie dat de waterkeringen veelal eerder aan de nieuwe normering zullen voldoen, omdat deze met het bestaande en toekomstige HWBP wordt meegenomen.

Daarbij is het uitgangspunt dat de nieuwe normen in 2017 wettelijk van kracht zijn. Vanaf 2018 zullen de primaire keringen getoetst worden op basis van de nieuwe normering.

Natuur



Fig. 9. Uitsnede Omgevingsvisie kaart 7: Natuur.

De planlocatie is niet gelegen binnen het ‘Gelderse natuurnetwerk’, de ‘Groene Ontwikkelingszone’, een weidevogelgebied of een ganzenfourageergebied.

Nationaal landschap

De planlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van een aanwezig ‘waardevol open gebied’, maar maakt wel onderdeel uit van het Nationaal Landschap ‘Rivierengebied’, deelgebied ‘Lienden’.

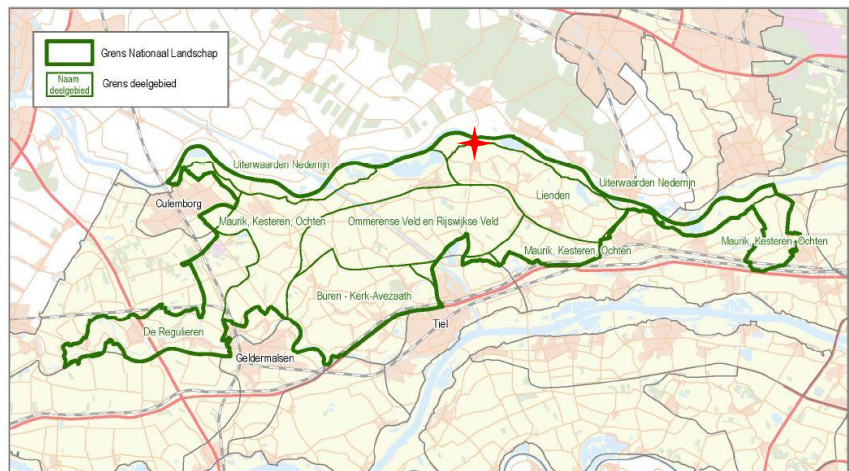


Fig. 10. Uitsnede Nationale landschap Rivierengebied (Bron: Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen, provincie Gelderland)

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.

Het deelgebied Lienden betreft een karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten. De belangrijkste kernkwaliteiten van het deelgebied Lienden betreffen:

- Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug;
- Contrast van overwegend oeverwalgronden met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden;
- De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelranden hebben veelal een hoge ouderdom;
- Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor;
- Op en langs de Rijnbandijk ligt een dijkenlandschap met alles wat dit zo kenmerkend maakt: dijk, wielen, bebouwing aan de dijk.

Romeinse Limes

Daarnaast maakt de planlocatie onderdeel uit van de historische (Romeinse) verdedigingslinie de Limes. Dit betreft een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang, waarvoor specifiek ruimtelijk beleid geldt.



De Limes is de benaming voor de overblijfselen van de vroegere grens van het Romeinse Rijk. Deze grens loopt van oost naar west door Nederland. Het geheel van forten, wachtposten, marskampen, andere militaire installaties, wegen en rivierinfrastructuur vormt het grootste archeologische object van het land. Het Nederlandse deel van de Limes is sinds 2011 opgenomen op de nominatielijst als Werelderfgoed.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten, maar behouden en waar mogelijk versterken.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing. De locatie is gesitueerd *buiten* het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied.

De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De locatie wordt middels uit te voeren inrichtingsmaatregelen conform de Totaalvisie landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing, en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het voornemen past daarmee in de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Met de actualisatie is de Omgevingsverordening gewijzigd op het onderdeel grondwaterbescherming voor de drinkwaterwinning. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of een waardevol open gebied. De locatie maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland'. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

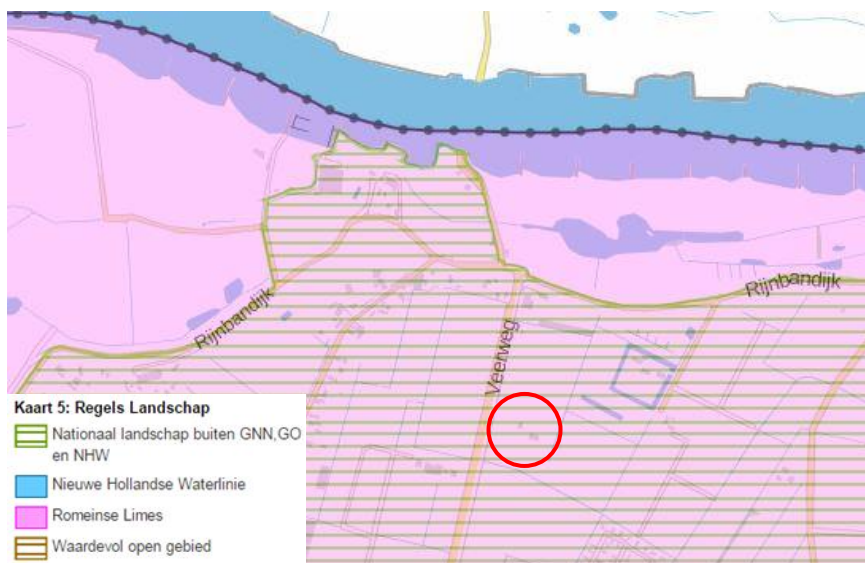


Fig. 11. Uitsnede Omgevingsverordening kaart 5: Landschap.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit de Romeinse Limes. Dit betreft de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- Forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen) en grafvelden.
- Militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens.
- Scheepswrakken.

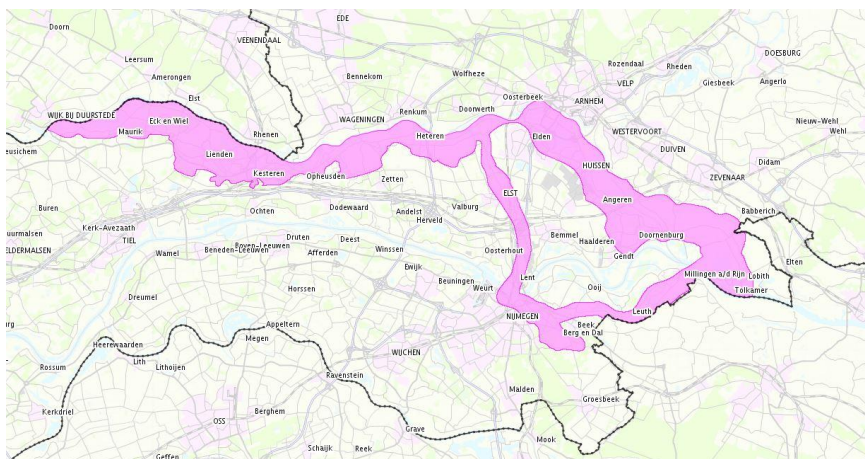


Fig. 12. Uitsnede Verordening, deelkaart landschap, begrenzing Romeinse Limes

De Limeszone is in de Omgevingsverordening nader begrensd op basis van de zones, die conform de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaarten een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben.

De locatie wordt middels inrichtingsmaatregelen conform de Totaalvisie voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing.

De locatie is gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied. De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De locatie wordt middels inrichtingsmaatregelen conform de Totaalvisie voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het ruimtelijk voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)*

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing alsmede uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is:

- hergebruik van de vrijgekomen gebouwen voor agrarische doeleinden is niet mogelijk of wenselijk;
- functieverandering mag niet leiden tot een beperking van omliggende agrarische bedrijven;

- alle overtollige vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarden dienen gesloopt te worden.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed. Hier is het regionaal VAB beleid niet op van toepassing.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

3.4.2. Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterkeringen

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. In de beschermingszone kan oprichting van gebouwen alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Verweving van functies met de waterkering is niet gewenst.



Fig. 13. Uitsnede legger waterkeringen (bron: Legger waterkeringen , waterschap Rivierenland)

De voorgestane uitbreidingen zijn buiten de beschermingszone van de dijk geprojecteerd, zie ook paragraaf 4.6.

3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed. Het voornemen leidt niet tot wijzigingen in de waterhuishouding.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie 2009-2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kenmerken die waardevol en behoudenswaardig zijn. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangegeven, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijke relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijke beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

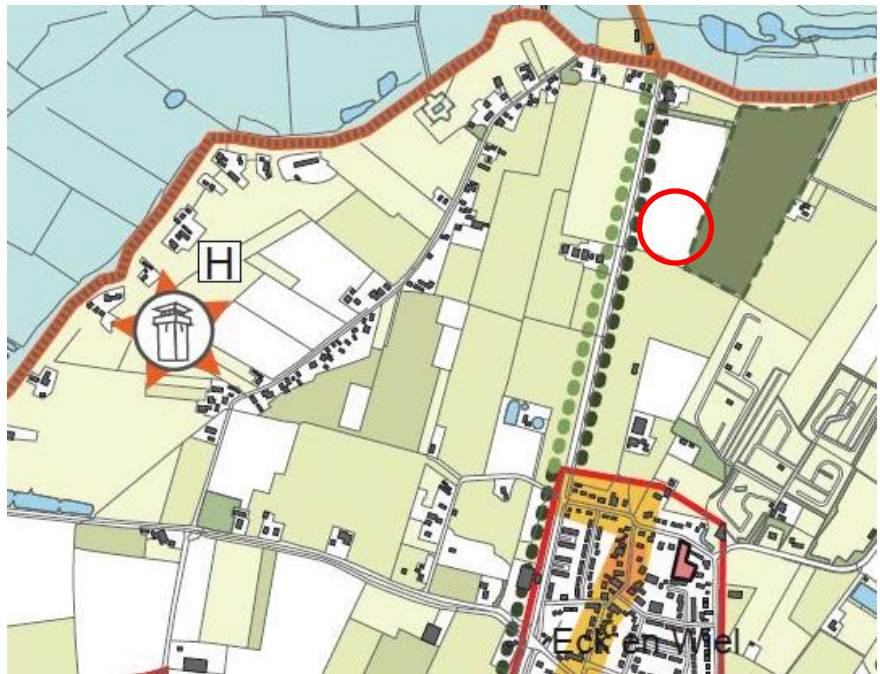


Fig. 14. Uitsnede verbeelding structuurvisie

De planlocatie is gelegen op een oeverwal. Op de oeverwallen en stroomruggen wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, welke de besloten, kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen en stroomruggen ondersteunen. Het behoud van hoogstamfruitgaarden wordt gestimuleerd. Evenals nieuwe ontwikkeling hiervan. Het contrast tussen oeverwal en komgronden dient te worden versterkt door het aanbrengen van beplanting op de oeverwal.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing.

De locatie wordt op basis van de Totaalvisie voorzien van een landschappelijke inpassing, waarmee de landschappelijke waarden in het gebied worden versterkt.

3.5.2. *Structuurvisie Landschapontwikkelingsplan*

Dit betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie..

Binnen de gemeente Buren zijn - op basis van de historie én het huidige gebruik – vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) – komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover

de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Lienden's Lommerrijk rivierenlandschap, deelgebied 'de stroomruggen met hun dorpen en lommerrijke linten'. Hier bepalen de fruit- en bometeelt en de daartussen gelegen erven het beeld van het landschap, die het gebied een besloten karakter geven. Het gebied kent een traditie van rijke en veelsoortige boombeplantingen op de omhaagde erven.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing.

De locatie wordt op basis van de Totaalvisie voorzien van een landschappelijke inpassing, waarmee de landschappelijke waarden in het gebied worden versterkt. Er worden geen waardevolle landschapskenmerken aangetast.

3.5.3. Archeologische beleidsadvieskaart

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente Buren in de periode 2007-2008 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota laten opstellen (A. Botman & M. Benjamins, ADC Heritage rapport H025, Amersfoort 2008). Met de beleidsadvieskaart kijkt de gemeente Buren beredeneerd af van de wettelijke vrijstelling van 100 m² (Mw art. 41a).

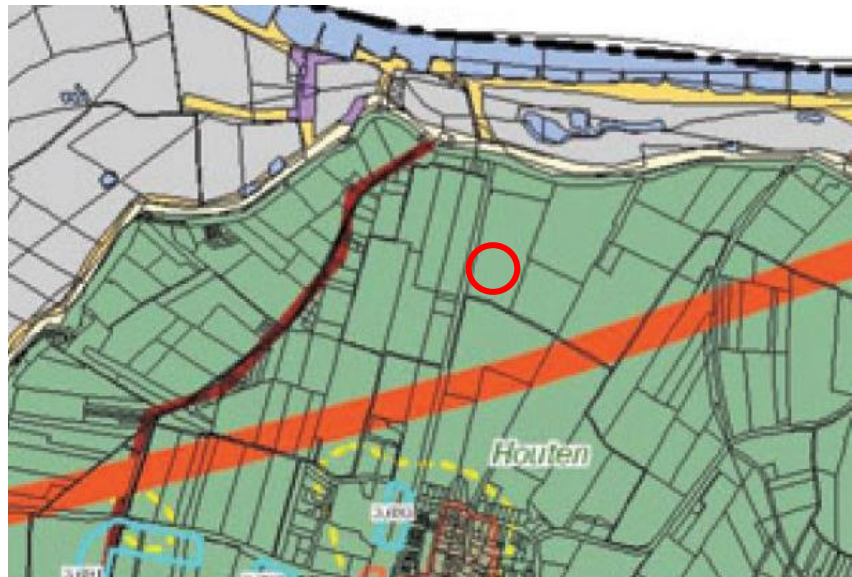


Fig. 15. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen, overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (artikel 49 'waarde archeologisch onderzoeksgebied' en artikel 50 'waarde archeologisch waardevol gebied'). De archeologische dubbelbestemmingen zijn leidend bij het toetsen van een aanvraag Omgevingsvergunning.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met de toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering (in januari 2008) werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de uitbreiding van de recreatieve bedrijfsactiviteiten op een bestaand landgoed, waarbij de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² zal toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing. Deze bebouwing bevindt zich op een opgehoogd terrein.

Voor de beoogde planlocatie geldt een hoge archeologische verwachting. Aangezien de omvang van het bouwplan minder dan 1.000 m² betreft, is het voornemen vrijgesteld van een nadere onderzoeksplicht. Het plan heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezig archeologisch bodemarchief.

3.6. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn – in de zin van milieu en omgevingsaspecten – slechts beperkt van omgeving. Veel van de hierna op te sommen aspecten zijn onderzocht bij de ontwikkeling van het landgoed. Deze onderzoeken zijn onderbouwd in de daartoe opgestelde ruimtelijke onderbouwing Buitengebied Landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel (30 augustus 2011).

Indien mogelijk en indien nieuwe aspecten zich hier niet tegen verzetten, wordt verwezen naar de conclusies in de ruimtelijke onderbouwing van 2011.

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Bij de ontwikkeling van het landgoed in 2010 is archeologisch onderzoek verricht voor de gronden waar men voornemens was te bouwen. Op basis van dit onderzoek werd in de ruimtelijke onderbouwing het volgende geconcludeerd:

Uit het onderzoek blijkt dat er op de onderzoeklocatie mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zijn op de oeverafzettingen van de stroomgordel van Houten, die bedreigd worden door de voorgenomen werkzaamheden. Indien de grond binnen het onderzochte deel niet dieper dan 30 centimeter en voor het deel buiten het onderzochte deel niet dieper dan 50 centimeter wordt geroerd zullen geen archeologische waarden worden aangetast. Aanvullend archeologisch veldonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bij de inrichting van het terrein zijn de gronden waar het landhuis en overige gebouwen zouden worden gesitueerd, verhoogd met 1 m. Hierdoor is een terp ontstaan, waarop alle bestaande, maar ook alle toekomstige gebouwen in de vorm van uitbreiding van de proeverij en de overnachtingsaccommodatie zullen worden gebouwd.

De fundering van de bouwwerken gaan door de situering van deze gebouwen op de terp, in geen geval dieper de grond in dan 30 cm ten opzichte van het onderzochte maaiveld.



Fig. 16 Vigerende verbeelding

De nieuw te bouwen schuur ligt in het noorden van het gebied, binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1'; hierin zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied 1" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- a. indien het bouwwerk betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "swr-1" uitsluitend bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 50 cm; of:
- b. indien het bouwwerk betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m²; of
- c. indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of:
- d. indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of:
- e. indien het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

De betreffende gronden ten behoeve van de bouw van de weideschuur liggen binnen de aanduiding swr-1. Aangezien de oppervlakte van de schuur maximaal 66 m², kan in ieder geval worden voldaan aan het bepaalde onder b en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het kader van de cultuurhistorie is onderhavige locatie een bijzonder element: het plangebied is qua opzet en inhoud afgestemd op de cultuurhistorie: met de realisatie van het landgoed is de Heerlijkheid Eck en Wiel na het ontstaan in 1288 nieuw leven ingeblazen. Het historische agrarisch gebruik van de percelen is in oude ere hersteld door ruim 150 hoogstamfruitbomen aan te planten bestaande uit 17 oude hoogstamfruitrassen.

Bezoekers kunnen naast de actieve beleving van deze kenmerkende Betuwse fruitbomen via de wandelpaden en het aangrenzende Huis te Wiel een indruk krijgen van hoe het vroeger geweest zou kunnen zijn toen Adam van Deelen (Heer van Eck) er rond liep. Het informeren over en koesteren van de historie vormt in elk geval een belangrijke pijler van de ontwikkeling van het landgoed.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie een belangrijke informatie en inspiratiebron vormt voor onderhavig plan.

4.2. **Leidingen**

Langs de zuidrand van het perceel ligt een waterschapsleiding (rioolleiding). Het waterschap stelt als leidingbeheerder eisen aan de boven en nabij de leiding uit te voeren werkzaamheden, waaronder ook aan het aanbrengen van beplanting, het uitvoeren van grondroeringen en het aanbrengen van verhardingen. In de watergangen langs het perceel zijn reeds natuurvriendelijke oevers gerealiseerd.

In de voorgenomen verdere ontwikkeling van het plan vormt de aanwezigheid van de rioolpersleiding, geen belemmering

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. **Milieu**

4.3.1. *Bedrijven en milieuzonering*

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die door de realisatie van onderhavig initiatief worden belemmerd in hun bedrijfs-

voering. Tevens zijn er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied gesitueerd die de realisatie van het landgoed belemmeren.

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar voor onderhavig initiatief.

4.3.2. Bodem

In de Ruimtelijke onderbouwing van 30 augustus 2011 wordt met betrekking tot de bodem het volgende geconcludeerd:

Met betrekking tot de in het verkennend bodemonderzoek vastgestelde milieu hygiënische kwaliteit van de bodem kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieu hygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden. Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;

- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnet-route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet relevant en vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

In de ruimtelijke onderbouwing uit 2011 wordt het volgende geconcludeerd:

De Veerweg in Eck en Wiel (ten westen van het plangebied) is geclassificeerd als een weg tot maximaal 1500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is in lijn met figuur 6 bij de notitie 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan Buren 2005', waar uit een meting in 2004 blijkt dat de Veerweg een verkeersintensiteit van 1435 motorvoertuigen heeft per werkdagemaal. Op basis van dit onderzoek ligt de 50dB(A) op 15 meter uit de as van de weg. Volledigheidshalve ligt de 50dB(A) bij wegen tot 2000 motorvoertuigen per etmaal op 18 meter uit de as van de weg.

Er is geen direct aanleiding om een hernieuwd onderzoek te laten uitvoeren naar de verkeersbewegingen op de Veerweg.

Voor aspect Geluid geen bezwaren te verwachten bij nieuwe plan.

De overnachtingaccommodatie wordt op meer dan 18 meter vanuit de as van de Veerweg gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavig plan.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Het Activiteitenbesluit het toetsingskader. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

In casus is er sprake van het toevoegen van een overnachtingsaccommodatie, in plaats van de bouw van twee woningen. Met betrekking tot de bouw van de woningen was reeds in de ruimtelijke onderbouwing van 2011 het volgende geconcludeerd :

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waarvan de geurhinderdiering over onderhavig plangebied ligt.

Tevens is het woonklimaat in de gemeente volgens de geurverordening redelijk tot redelijk goed. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geur.

4.3.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, vervangende nieuwbouw van een woning, is dan ook aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4. Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Uit de quickscan flora en fauna uit 7 januari 2011 blijkt dat het plangebied op 100 meter afstand ligt van het Natura2000 gebied NederRijn (Vogelrichtlijngebied). Op ongeveer 500 meter afstand in het Natura2000 gebied ligt ook een onderdeel wat is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Hoewel de ingreep dicht bij het Natura2000 gebied plaatsvindt, zijn de effecten van het toevoegen van 10 recreatieappartementen en het uitbreiden van de proeverij voor het Natura2000 gebied verwaarloosbaar.

Vanwege de ligging, het toekomstige gebruik en de tussenliggende elementen zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied uit te sluiten.

Van geen van de toe te voegen ontwikkelingen is het aannemelijk, dat er sprake kan zijn van enig effect op de flora en fauna.

Bij de toetsing aan de Wet Natuurbescherming kan worden geconcludeerd, dat het initiatief vanwege de ligging, het toekomstige gebruik en de tussenliggende elementen geen negatieve effecten op het Natura2000-gebied als gevolg zal hebben. Voor aspect flora en fauna zijn geen bezwaren te verwachten bij nieuwe plan.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een significante wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Parkeren geschiedt op eigen terrein. De locatie biedt voldoende ruimte om te hierin te voorzien.

Parkeerbehoefte

De toekomstige uitbreidingen van de huidige functie mogen niet leiden tot een zodanig parkeergedrag, dat elders in het gebied sprake is van ongewenste parkeerdruk op openbare wegen.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het landgoed, is dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De inrichting van het terrein geschiedt op basis van het Masterplan september 2016. In dit Masterplan zijn binnen de centrale hof en langs de toegangsweg - de weg vanaf de veerweg naar het landhuis, - in totaal 41 parkeerplaatsen opge-

nomen. Bovendien zijn er aan de noordzijde, bij de parkeerplaats bij de weideschuur 10 parkeerplaatsen ingericht.

De bestaande en voorgenomen functies betreffen een horecafunctie (proeverij) en een overnachtingaccommodatie van maximaal 10 appartementen. Ten behoeve van het vaststellen van een parkeernorm voor deze functies, is gebruik gemaakt van de uitgave van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). In deze publicatie worden minimale en maximale parkeernormen gegeven voor activiteiten, waarbij de ligging en het al dan niet stedelijk karakter van de omgeving invloed heeft op de normering.

Voor de berekening van de parkeernormen is uitgegaan de gemiddelde parkeernorm voor een hotelfunctie en de gemiddelde norm voor een horecafunctie in de vorm van een cafe/restaurant, beide afgestemd op de rest van de bebouwde kom, daar een normstelling voor het buitengebied niet gegeven wordt.

Overnachtingsaccommodatie:

Norm gemiddelde hotelfunctie: 7 parkeerplaatsen per 10 kamers.

Parkeerbehoefte: 7 parkeerplaatsen

Proeverij:

Norm horecabedrijf: 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 11 x 2,7 = 29,7 Parkeerbehoefte: 30 parkeerplaatsen.

Ter plaatse van de centrale hof is in elk geval rekening gehouden met de aanleg en inrichting van 41 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet – gezien de bovenstaande berekeningen – aan de parkeerbehoefte. Overigens is de verwachting dat de overnachtingaccommodatie ondersteunend is aan de proeverij, met andere woorden, dat bezoekers aan de proeverij ook gebruik zullen maken van de overnachtingaccommodatie en vice versa.

De aan de noordzijde aanwezige parkeerplaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van met name wandelaars. De 10 aanwezige parkeerplaatsen voldoen ruimschoots aan de parkeerbehoefte. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen, dat de komst de weideschuur als informatievoorziening en mogelijke kleinschalige verkoop van streekproducten zal leiden tot een zodanig parkeerbehoefte, dat de aanwezige parkeerplaatsen niet zouden volstaan.

Incidenteel vinden er op het landgoed evenementen plaats, waarvoor extra parkeerplaatsen nodig zijn. In voorkomende gevallen kan er worden geparkeerd op het gras direct grenzend aan de centrale hof, en op een in de direct nabijheid gelegen weiland, dat voor de gelegenheid fungeert als parkeerterrein.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een stroomrug in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse van het landgoed ligt op circa 5,5 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland). De landgoedbebouwing bevindt zich evenwel allemaal op een verhoogd bouwterrein / terp van 1 meter. Hier zijn ook de huidige uitbreidingsplannen veelal voorzien.

De bodem op de locatie bestaat uit ooivaaggronden, bestaande uit zandige klei op zand (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 100 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Oppervlaktewater



Fig. 17. Uitsnede situering watergangen nabij plangebied (indicatief rood gemarkeerd) (Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland).

Het kadastrale perceel waarop de uitbreiding is voorzien wordt in zijn geheel begrensd door watergangen. Aan de zuidzijde bevindt zich een A-watergang. Aan de noord-, west- en oostzijde bevindt zich een B-watergang alsmede deels een C-watergang aan de oostzijde, zie voorgaande afbeelding.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de uit te breiden bebouwing infiltrereert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein op dit moment onverhard is. Het hemelwater ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt afgevoerd naar de omliggende watergangen.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het nationaal respectievelijk gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de uitbreiding van de recreatieve activiteiten op het bestaande landgoed zal de bebouwde oppervlakte met ca 130 m² toenemen, aansluitend aan bestaande en/of reeds toegestane bebouwing.

Gevolgen

Waterkeringen

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen. Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden hier strenge restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering.

Daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgrondingen geen nade-

lige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

De planlocatie is geprojecteerd buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering alsmede de bouwgrens. Het noordelijk gedeelte van de planlocatie alsmede de voorziene uitbreiding van de bestaande veldschuur is wel gelegen binnen de buitenbeschermingszone, zie afbeelding paragraaf 3.4.2. Oprichting van een nieuw bouwwerk kan hier onder voorwaarden worden toegestaan.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Hiervoor gelden per locatie bepaalde afmetingen en hoogten.

De uitbreiding van de bestaande veldschuur is geprojecteerd buiten de beschermingszone van de waterkering op meer dan 85 meter afstand van de referentielijn van de Rijndijk. Conform het dwarsprofiel geldt hier geen extra noodzakelijke hoogte van het profiel van de vrije ruimte meer.

Gelet op bovenstaande wordt bevindt de uitbreiding van de bestaande veldschuur zich weliswaar binnen de buitenbeschermingszone van de dijk, maar buiten de bouwgrens en de beschermingszone van de waterkering opgericht en zijn er derhalve geen belemmeringen.

De overige uitbreidingen zijn voorzien bij de overige bestaande bebouwing op het verhoogd terrein en vallen in zijn geheel buiten de binnen- en buitenbeschermingszone van de waterkering.

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een (mogelijke) toename in verhard oppervlakte van circa 130 m². Bij de realisering van het landgoed was reeds sprake van uitbreiding van bebouwing met 1.475 m², waarbij gebruik is gemaakt van de eenmalige vrijstelling voor compenserende waterberging. Derhalve dient in het kader van de huidige bouwplannen voor de 130 m² toename aan verharding compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per ha verharding worden gebruikt (bij een bui T=10+10%), mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Daarnaast bedraagt de maximaal toelaatbare peilstijging bij een bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha. De minimale omvang van de infiltratie- cq. bergingsvoorziening dient op basis hiervan minimaal 4,36 m³ te bedragen. De peilstijging ten opzichte van zomerpeil mag maximaal 30 cm bedragen.

Het waterschap hecht groot belang aan het instandhouden van en compenseren in open water. Waterberging in kunstmatige bergingsvoorzie-

ningen wordt in principe niet toegestaan. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie.

Voor realisering van een dergelijke voorziening via een watergang biedt het plangebied voldoende ruimte. De voorkeur ten behoeve van de noodzakelijke waterbergingsvoorziening ligt bij verbreding van een bestaande B-watergang of aanleg van een nieuwe B-watergang welke verbonden wordt met een bestaande B-watergang. De te realiseren bergingsvoorziening krijgt ook de status van een B-watergang en zal hier ook op afwateren.

Bij de realisering van het landgoed zijn in overleg met het waterschap reeds natuurvriendelijke oevers aangelegd, die de waterberging binnen het plangebied hebben vergroot.

Over de nadere uitvoering en situering van de aanvullende bergingsvoorziening zal nog overleg worden gepleegd met het waterschap.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe bebouwing en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd en via de bestaande watergangen worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op het zuidelijk gedeelte van het landgoed is een rioolwatertransportleiding gesitueerd, evenals direct ten westen van het perceel, parallel aan de Veerweg. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Er is sprake van een beschermingszone met zakelijk recht van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Bij de realisering van de uitbreidingen, verharding en opgaande beplanting zal met deze leiding en bijbehorende belemmeringsstrook van de leiding rekening worden gehouden. De leiding met de bijbehorende belemmeringsstrook zal in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming op de verbeelding worden opgenomen en worden voorzien van een beschermende juridische regeling.

Waterlopen

Het kadastrale perceel waarop de uitbreiding is voorzien wordt in zijn geheel begrensd door watergangen. Aan de zuidzijde bevindt zich een A-watergang. Aan de noord, west- en oostzijde bevindt zich een B-watergang alsmede deels een C-watergang aan de oostzijde

Langs A- en B-waterlopen zijn onderhoudstroken gesitueerd. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije stroom, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is die strook 1 meter breed gemeten uit de insteek. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Bij de uitbreidingsplannen zal met de onderhoudstroken rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlopende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met het Waterschap Rivierenland.

Hiertoe is het voornemen in het kader van het vooroverleg over het Bestemmingsplan Buren, herziening 2017 met het Waterschap besproken. De door het waterschap aangeduide aandachtspunten zijn in deze onderbouwing verwerkt.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze onderbouwing.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief naar de specifieke regeling in het op te stellen bestemmingsplan Veegplan 2017.

5.2. De locatie

Voor de regeling van onderhavige locatie wordt in belangrijke mate teruggesproken op de regeling van de gronden in bestemmingsplan 'Buitengebied derde herziening'. De bestemmingen Gemengd – Landgoed en Wonen – Landhuis worden gehandhaafd, zij het dat de begrenzing van de bestemming Wonen – Landhuis wordt afgestemd op de begrenzing van de terp. Zowel voor de proeverij (specifieke vorm van horeca – 1) als voor de overnachtingaccommodatie (specifieke vorm van recreatie – 1) is een specifieke aanduiding weergegeven op de verbeelding. Voor de proeverij wordt een horecabedrijf toegestaan.

De aan de noordzijde te herbouwen weideschuur heeft evenzeer een aanduiding gekregen: specifieke vorm van wonen – schuur.

De goot/ en bouwhoogten zijn op de specifieke te bouwen panden aangegeven.

In het plan is de voorwaarde opgenomen, dat sprake dient te zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De overige aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn gehandhaafd. Wel is het van belang aan te geven dat de nieuw te bouwen weideschuur, buiten de aanduiding: 'vrijwaringszone – weg' is gelegen, maar wel binnen de vrijwaringszone – dijk 2 is gelegen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Buren.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Buren vooroverleg met belanghebbenden in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Veegplan 20017 waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

datum 28-11-2016
dossiercode 20161128-9-14155

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Uitbreiding recreatieve activiteiten landgoed Heerlijkheid Eck en Wiel
Oppervlakte plangebied: 70922
Adres: Veerweg 5, Eck en Wiel
Gemeente: Buren
Het plan is ingediend door: Geert Willems Pouderoyen Compagnons

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Wij verzoeken u de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat

hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen met een toename van verharding is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht.

Bij oppervlaktes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1500 m² in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Bespreek dit met de betreffende accountmanager van het waterschap.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Alleen in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang)
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor sloopvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 meter) en voldoende oevervegetatie (taludschuimte minimaal 1:2 of flauwer).

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In of nabij het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Er is meestal sprake van een beschermingszone met zakelijk recht. De exacte ligging en afmetingen van de zone kunt u opvragen bij het waterschap.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan dient zowel de rioolwaterpersleiding als de bijbehorende beschermingszone de dubbelbestemming Leiding - Riool te krijgen.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Buren
Mark Elzerman
telefoon: 0344-649242
e-mailadres: m.elzerman@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.



Waterschap
Rivierenland

datum 28-11-2016
dossiercode 20161128-9-14155

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

ja

In welke gemeente ligt uw plangebied?

Buren

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?

nee

Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?

nee

Is uw totale plangebied groter dan 3500 m² ?

ja

Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m² in stedelijk gebied of 1500 m² in landelijk gebied?

ja

Afbeeldingen geraakte toetslagen



a_watgangen_zonering



OSM & Kadaster

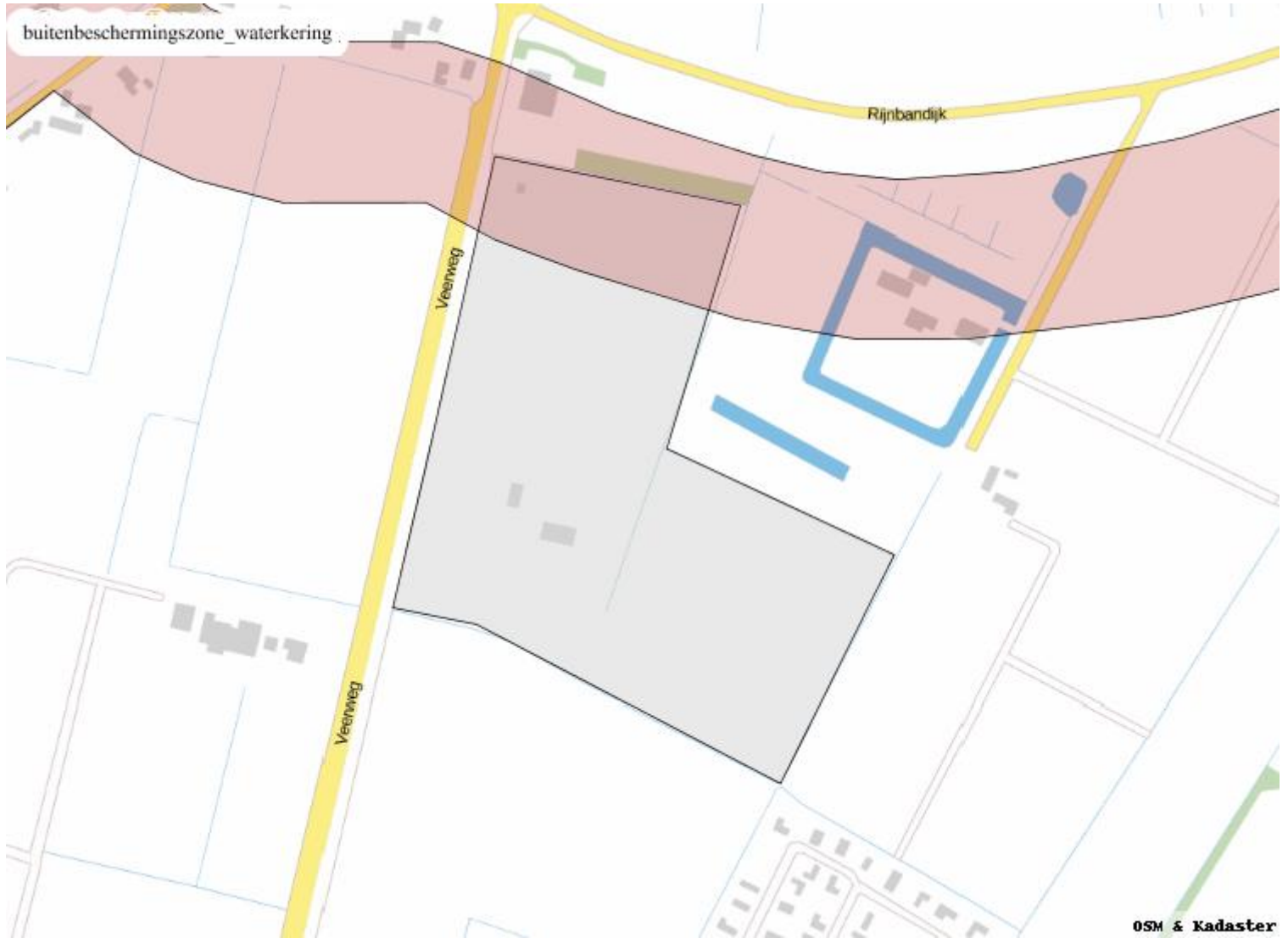


Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten

b_watgangen_met_zonering







De WaterToets 2014