



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Asch, Over de Weide 3

Gemeente Buren

Datum: 30 januari 2024

Projectnummer: 210339

ID: NL.IMRO.0214.ASCOverdeWeide3-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid en regelgeving	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Verkeer en parkeren	24
4.3	Bodem	26
4.4	Geluid	27
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	30
4.7	Geur	31
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Water	34
4.10	Natuur	38
4.11	Stikstof	40
4.12	Archeologie	41
4.13	Cultuurhistorie	42
4.14	Spuitzones	44
4.15	Klimaatadaptatie	47
5	Wijze van bestemmen	49
5.1	Algemeen	49
5.2	Bestemmingsplan	50
6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

Bijlage 1 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek.

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 – Quickscan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 5 – Vergunningencheck digitale watertoets

Bijlage 6 – Natuurtoets Over de Weide 3 Asch

Bijlage 7 – Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8 – Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 9 – Adviesrapport beperkingen spuitzone

Bijlage 10 – Nota zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

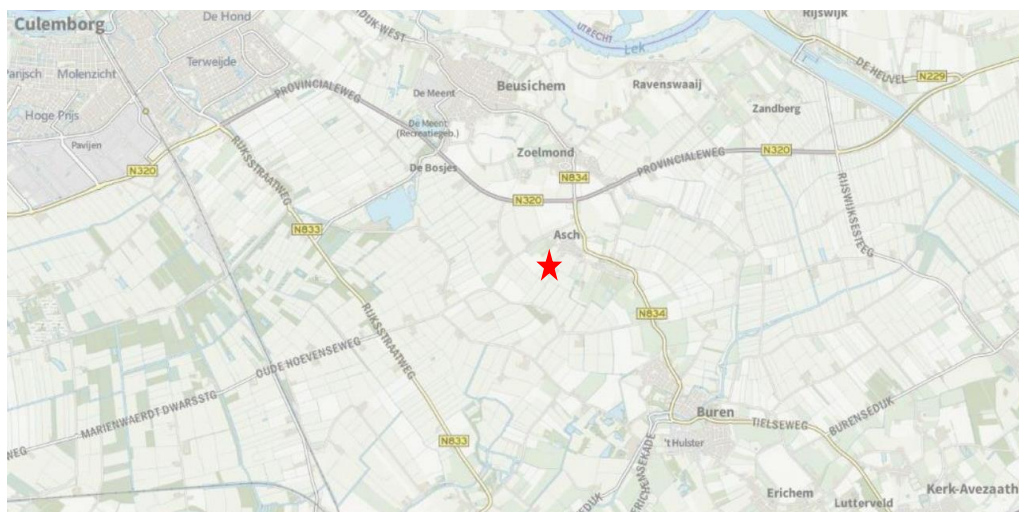
V.o.f. Op de Akker is voornemens om op het perceel aan Over de Weide 3 te Asch een verblijfsrecreatieterrein te realiseren. Het terrein wordt ingericht met recreatiewoningen (in de vorm van eco lodges), een paviljoen en een groepsaccommodatie met bedrijfswoning en werkplaats. Samen met het realiseren van diverse landschapsaanpassingen ontstaat een kwalitatief, duurzaam en aantrekkelijk recreatiegebied.

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' zijn de gronden voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Oeverwalgebied', 'Agrarisch - Komgebied' en 'Bedrijf'. Om ter plaatse van het perceel aan Over de Weide 3 te Asch een recreatiegebied te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan benodigd waarbij de aanwezige enkelbestemmingen worden vervangen door de bestemming 'Recreatie'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel dat toebehoort aan Over de Weide 3 te Asch. Aansluitend aan het plangebied is een banden groothandel gelegen aan Over de Weide 2 en een mechanisatiebedrijf aan Over de Weide 8. Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Buren, sectie N, nummers 532, 769, 770 en 805. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Asch in de gemeente Buren.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 19.280 m² en is op de naastgelegen bedrijfsgebouwen na omringd door landbouwgronden. Op de navolgende afbeeldingen is de planlocatie weergegeven ten opzichte van de omgeving.



Het plangebied (rode ster) ten opzichte van de omgeving (bron: pdok.nl/viewer)



Het plangebied (rood kader) ten opzichte van de kern Asch (bron: pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', welke is vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Oeverwalgebied', 'Agrarisch – Komgebied' en 'Bedrijf'. Navolgend is een uitsnede van de vigerende plankaart weergegeven met daarin in het rode kader wat het plangebied voor onderhavige ontwikkeling weergeeft.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch – Komgebied

De voor "Agrarisch - Komgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische productie;
- het weiden van dieren;
- bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch komgebied;
- watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Agrarisch – Oeverwalgebied

De voor "Agrarisch - Oeverwalgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische productie;
- het weiden van dieren;
- bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
- watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Bedrijf

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de niet-agrarische bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid;
 - met de lettercombinatie 'lm' een landbouwmechanisatiebedrijf;
 - met de lettercombinatie 'co' een caravanopslag en –stalling;
- bijbehorende voorzieningen en opslag;
- bijbehorende bewoning;
- landschappelijke beplanting.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is in zijn geheel gezien niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende uit te werken bestemming. De ontwikkeling van het recreatieterrein voldoet niet aan de aanwezige bestemmingsregels. Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op het perceel dat toebehoort aan Over de Weide 3 te Asch. Het plangebied draagt de naam 'Buitenzicht'. Locatie Buitenzicht is centraal gelegen in de Betuwe, nabij A2 en A15, in de driehoek Culemborg – Geldermalsen – Tiel. Naast het plangebied is een banden groothandel, een caravanopslag en een mechanisatiebedrijf gelegen. Binnen het plangebied is een bedrijfspand aanwezig, een grote vijver met landschapselementen en een gedeelte is agrarisch in gebruik. In navolgende afbeelding is een bovenaanzicht van de planlocatie weergegeven.



Bovenaanzicht van de planlocatie (bron: google.earth.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De planlocatie kenmerkt zich - na realisatie van onderhavig initiatief - door haar grote biodiversiteit met o.a. een paddenpoel met natuurlijke oever, bijenhotel, insectenweide met meerjarige wilde bloemen, voedselbos, hoogstamgaard, en een bos met natuurvijver met zwaluwoever.

Binnen deze natuurlijke omgeving bevinden zich op het terrein de volgende kleinschalige voorzieningen:

- paviljoen Buitenzicht;
- 7 eco lodges;
- 1 groepsaccommodatie voor 12 personen;
- beheerders-/bedrijfswoning en werkplaats.

Gasten van zowel de recreatieaccommodaties als het paviljoen hebben een eensgezinde en gemeenschappelijke interesse in de regio met respect voor de natuur en omgeving. Zij zoeken eerder rust en ontspanning dan vertier. De natuurlijke ambiance en de mogelijkheden die dat biedt voor ontmoeten en recreëren staan centraal.

De energie benodigd voor Locatie Buitenzicht wordt duurzaam opgewekt door middel van 60 eigen zonnepanelen die zijn geplaatst op het dak van de groepsaccommodatie. Bij de eco lodges wordt het hemelwater hergebruikt in de toiletgroepen.

Locatie Buitenzicht creëert arbeidsplaatsen voor 1,5 FTE en biedt indirect werkgelegenheid aan o.a. lokale cateraars, wasserette, kano- en fietsverhuurders. Ook wordt in stageplaatsen voor de lokale jeugd voorzien. Zowel in de realisatiefase als de exploitatie van het project wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokale ondernemers en leveranciers. In het gebouw van de groepsaccommodatie is eveneens een bedrijfswoning en een werkplaats gesitueerd. In navolgende afbeelding is een indelingstekening weergegeven van de planlocatie.



Indelingstekening van de planlocatie.

Het terrein is verdeeld in twee gedeeltes, het gedeelte welke een intensief gebruik kent en een gedeelte met een extensief gebruik. Het meest linkse gedeelte in bovenstaande afbeelding is het gedeelte voor het extensief gebruik, dit is het gedeelte met het voedselbos, de paddenpoel en de natuurvriendelijke oever. In dit gedeelte zullen geen gebouwen gebouwd worden en is zodoende niet voorzien van een bouwvlak.

Het midden- en rechtse gedeelte wordt intensief gebruikt. Hier zijn de eco lodges, het paviljoen en de groepsaccommodatie met bedrijfswoning en werkplaats gesitueerd.

Paviljoen

Paviljoen Buitenzicht is een multifunctionele locatie met een ontspannen, landelijke en huiselijke sfeer op een mooie, groene plek in de Betuwe. Deze locatie leent zich uitstekend voor vergaderen, brainstormsessies, (bedrijfs)borrels en proeverijen, bbq workshops, yoga & meditatie cursussen en overige activiteiten waarbij een weids uitzicht, ruimte, rust en privacy de creativiteit en sfeer vergroten.

Paviljoen Buitenzicht beschikt over een binnenruimte voor maximaal 20 personen met aansluitend een ruim overdekt terras en een niet overdekte buitenruimte met hoogstamgaard.

De binnenruimte is een open ruimte met vaatwasser, koffieapparaat en waterkoker, wifi/ internet o.b.v. glasvezel, beamer en beamerscherm. De ruimte is verder voorzien van toiletten en een douche.

Eco lodges

Op het terrein bevinden zich 7 eco lodges met een oppervlakte van maximaal 75 m². Dit is de gangbare oppervlakte voor een huisje dat door een gezin van 6 personen kan worden gehuurd. Bij een kleiner oppervlak is het huisje eigenlijk alleen maar geschikt voor 2 tot maximaal 4 personen. Daarmee wordt de doelgroep te beperkt. In het kader van de financiële onderbouwing is gerekend met huisjes van 75m² en is mede het gezin als doelgroep aangemerkt. Tijdens de raadsbehandeling van bestemmingsplan 'Buitengebied' is een motie om artikel 12 'Recreatie – Verblijfsrecreatie tot en met 75 m²' te laten vervallen door de raad verworpen. De keuze om de maximale oppervlakte van 75 m² te hanteren ligt zodoende bij de ondernemer zolang kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Bij de bouw en inrichting is veelvuldig gebruik gemaakt van natuurlijke en ecologische materialen. De basis bestaat uit houtbouw en voorts wordt gedacht aan experimentele bouw zoals strobouw.

De lodges zijn volledig ingericht en voorzien van alle nutsvoorzieningen en aangesloten op de aanwezige infrastructuur voor afvalwater. Het hemelwater wordt opgevangen voor hergebruik in het toilet en de elektriciteit is afkomstig van de 60 zonnepanelen op het dak van de groepsaccommodatie. Elke lodge wordt dusdanig gepositioneerd dat vrij uitzicht over de aangrenzende agrarische landerijen gewaarborgd is.

Groepsaccommodatie

Op het recreatieterrein bevindt zich 1 groepsaccommodatie in de bestaande opstal. De groepsaccommodatie heeft een capaciteit voor 12 personen en is volledig ingericht en voorzien van alle nutsvoorzieningen en aangesloten op de aanwezige infrastructuur voor afvalwater. De elektriciteit is afkomstig van de 60 eigen zonnepanelen. De accommodatie is familiair ingericht en met name gericht op grote gezinnen en families.

De groepsaccommodatie is dusdanig gepositioneerd dat vrij uitzicht over de aangrenzende agrarische landerijen gewaarborgd is.

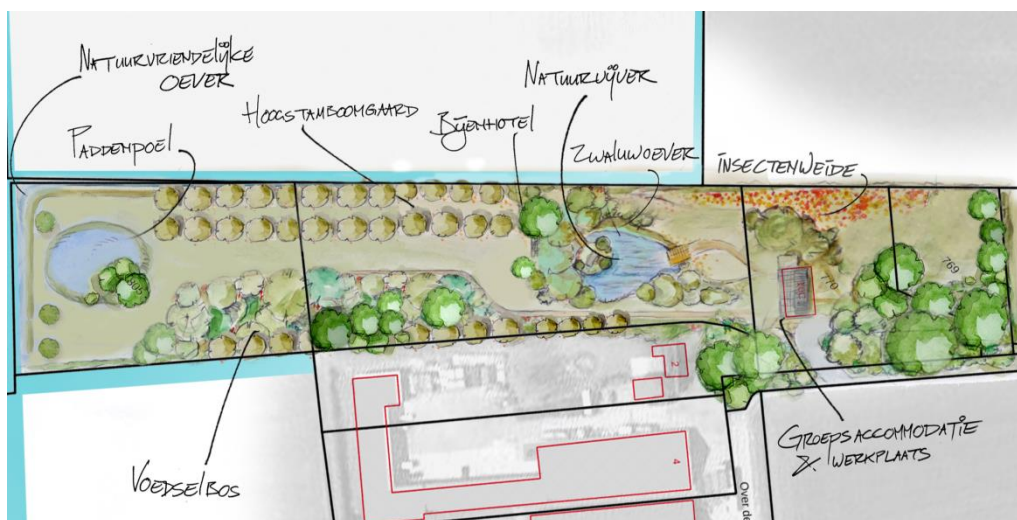
Beheerders-/Bedrijfswoning en werkplaats

Ten behoeve van het onderhoud van het terrein en de opstallen, maar ook ten behoeve van de volledige exploitatie van Locatie Buitenzicht, inclusief eventuele handhaving op de huisregels van het terrein, is fulltime een beheerderskoppel op het terrein aanwezig. De beheerders wonen en werken op het terrein. De beheerders ontvangen salaris en betalen huur. De beheerderswoning is gesitueerd in het bestaande pand waarin ook de groepsaccommodatie is gevestigd.

Ten behoeve van het onderhoud van het terrein en opstallen is in dat pand tevens een werkplaats/opslagruimte aanwezig.

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt volledig landschappelijk ingepast. In navolgende afbeelding is de indelingstekening van het terrein weergegeven.



Landschappelijke inpassingstekening

Op basis van de tekening zonder de gebouwen erop met alleen de landschappelijke inpassing volgt hieronder een toelichting op de landschappelijke inpassingselementen.

Toelichting gebruikte elementen

Het gebied krijgt diverse functies en ook voor flora en fauna wordt een verscheidenheid aan zones gecreëerd. Middels een paddenpoel, gevarieerde natuurvriendelijke oevers, verschillende soorten heggen, inheemse beplanting, takkenrillen en takkenhopen, een voedselbos en het toepassen van een divers maaibeheer, wordt op allerlei niveaus in het ecosysteem voorzien van schuilplekken, voedsel en water.

Door de inrichting van dit nieuwe plangebied, met veel ruimte voor bomen, struiken, kruidachtige vegetatie en water, zal het koelende effect van deze plek een aangename bijkomstigheid zijn tijdens de warme zomerdagen. Daarnaast doet de reeds gerealiseerde paddenpoel dienst als wadi en is er genoeg ruimte om overtollig water na een hevige regenbui op te vangen. Het algemeen onderhoud, extensief maaibeheer en het toezicht wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Hoogstamfruitbomen

De keuze voor de gekozen landschapselementen komt voort uit de historische aanwezigheid van hoogstamboomgaarden in de Betuwe. Een landschapselement dat zo eigen is voor de Betuwe, maar ook in hoog tempo aan het verdwijnen is. Er worden circa 20 hoogstambomen aangeplant.

Hoogstamfruitbomen horen bij dit rivierenlandschap, maar de aantallen en soorten gaan hard achteruit. Door de boomgaard dichtbij de bezoekers van buitenzicht te plaatsen en hen te betrekken bij het onderhoud en de oogst, draagt het initiatief bij aan het in stand houden van deze prachtige fruitbomensoorten. Bovendien brengt de boomgaard een deel van de historie en identiteit van deze locatie/omgeving terug.

**1: Bijgaand de plantlijst hoogstamfruitbomen.*

Natuurvriendelijke oever

Voorts wordt er circa 500 m² natuurvriendelijke oever aangelegd zodat de biodiversiteit van de waterflora en fauna kan toenemen en de waterkwaliteit kan verbeteren.

Paddenpoel

De poel is een gegraven laagte, met als doel om de amfibieënstand te laten toenemen. Openheid rondom (een deel van) de poel kan de zichtbaarheid en beleefbaarheid vergroten en is van belang om een goed voortplantingsbiotoop voor amfibieën en libellen te creëren. De oppervlakte wordt circa 100 m².

Voedselbos

Het voedselbos vormt een overgangsgebied en wordt aangelegd om op kleinschalige wijze deze alternatieve vorm van landbouw te promoten. In een voedselbos tiert het juist welig van de soorten. Er staan heel veel verschillende soorten planten door elkaar, die allemaal weer op een ander moment in het jaar bepaalde insecten bedienen. Door die insecten komen er ook weer vogels, egels, salamanders op af.

Terwijl op boerenakkers de voeding voor planten aangevoerd moet worden, meestal kunstmest, zorgt in een voedselbos het bos juist zelf voor voedsel. Al het afgefallen blad blijft liggen en wordt door het steeds uitbreidende bodemleven verteerd tot voedsel voor hetzelfde bos.

Er wordt geen gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Er is natuurlijke opslag van CO₂ in de bodem, namelijk in de humuslaag. Dit is een natuurlijk proces dat kan bijdragen aan het terugdringen van de hoeveelheid broeikasgassen in de atmosfeer.

Overgangsgebied tussen rood (het dorp) en het landschappelijk groen (komgebied). Zo ontstaat er een zachte en natuurlijke overgang waar men kan verblijven en elkaar kan ontmoeten.

De groene strook is een plek voor beweging, educatie, verkoeling, connectie met natuur. Kortom een plek die bijdraagt aan de fysieke en mentale gezondheid van jong en oud.

**2: Bijgaand de plantlijst voor het voedselbos.*

Bijenhotel

Een bijenhotel is een plek waar wilde bijen hun eitjes kunnen leggen. Bijen leggen hun eitjes in 'gangen', dus bijvoorbeeld in gaatjes die in hout zitten, zoals in oude boomstammen, zijn voor bijen geschikt om eitjes te leggen.

Zwaluwoever

Oeverzwaluwen zoeken graag steile wandjes bij het water op om gaten in te graven, waar ze vervolgens in kunnen broeden.

De oeverzwaluwwand wordt aangelegd in de directe omgeving van water: Een geschikte wand is loodrecht, liefst op het noorden, noordoosten of oosten gericht en niet of slechts schaars begroeid. De aanvliegroute naar de wand moet vrij zijn van opschietende vegetatie.

Natuurvijver

De natuurvijver trekt kikkers, padden, salamanders, waterschaatsertjes, eenden en allerlei bijzondere vogels. In de natuurvijver heeft de natuur het voor het zeggen. De beplanting is rijk en het water trekt veel dieren aan. De juiste hoeveelheid en een goede variatie zuurstofplanten zorgt ervoor dat het zuurstofgehalte in het water hoog blijft waardoor algen niet de overhand krijgen.

De oever loopt vloeiend over in water en de ondiepe zones zijn beplant met moerasplanten. De vorm van een natuurvijver is onregelmatig. Hierdoor ontstaan allerlei natuurlijke groeiplaatsen voor waterplanten en onderkomens voor kleine dieren. De vijver wordt gevuld met grondwater en de waterstand fluctueert per seizoen. De vijver staat niet in verbinding met het afwateringssysteem.

Insectenweide

Door de aanleg van een bloemen en kruidenweide (kleurrijke zaad- kruiden en grasmengsels) ontstaat er een insectenweide, de bestaande graspollen werken straks als steun voor de weidebloemen. Van februari tot oktober maken insecten en wilde bijen gebruik van deze weide.

Houtwallen en singels

Er wordt in het plan op een oppervlakte van circa 1.000 m² voorzien in de aanleg van houtwallen en singels. Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aangesloten landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken. De begroeiing wordt als hakhout beheerd.

Deze lijnvormige elementen vormen een belangrijk biotoop voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingzone voor fauna. De singels zullen mede fungeren als windhagen langs de sloten waar deze een minimale hoogte van 6 meter zal hebben.

Takkenrillen en takkenhopen

Met takkenhopen in de bosjes worden er verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen, waar het in Nederland niet goed mee gaat, gecreëerd. Er zijn verschillende typen takkenhopen als verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen te realiseren. Een takkenhoop kan gemaakt worden in losgemaakte grond waarbij eerst een fundering gemaakt wordt van zand, grind of zeer fijn vertakkingsmateriaal. Dit beschermt de nestkamer tegen vocht uit de grond. De fundering dient iets verhoogt boven het maaiveld te liggen. Met minimaal 6-8 boomstammen van 1 m lengte en een diameter van ongeveer 15-20 cm wordt allereerst een nestkamer gebouwd. De nestkamer van ongeveer 30x30 cm kan worden gebouwd door twee stammen tegenover elkaar op de grond te leggen en daar de andere stammen vervolgens overheen te bouwen als een dak (Boschi et al., 2015; Bouwens, 2017). De ruimte die tussen en onder de stammen ontstaat wordt luchtig opgevuld met droog hooi of vergelijkbaar materiaal. Denk eraan dat de nestkamer minimaal twee ingangen heeft zodat er genoeg vluchtmogelijkheden zijn. Een nestkamer kan ook gebouwd worden door een nestkast te plaatsen of enkele betonblokken zo te stapelen zodat kamers van verschillende grootte ontstaan (Criel, 1990).

Verder worden er rondom de nieuwe poel ook takkenrillen gemaakt. Hierdoor kunnen amfibieën die de poel gaan gebruiken als voortplantingswater ook dichtbij overwinteringshabitat vinden. Wanneer de takkenril aan de zuidwestelijke kant van de poel geplaatst wordt ontstaat er een windluw gebied.

Bijlagen:

*1: Plantlijst hoogstamfruitbomen

*2: Plantlijst voedselbos

*3: Plantlijst houtsingel

1. Plantlijst
hoogstamfruitbomen

pruim	reine claudes d'althan
pruim	reine claudes verte
pruim	opal
appel	keuleman
appel	koningszuur
appel	laxton's superb
appel	zoete veen
peer	avezaath kapel
peer	beure de merode
peer	maagdenpeer
peer	winterrietpeer
peer	conference
kers	bigarreau napoleon
kers	early rivers
kers	varikse zwarte

2. Plantlijst
voedselbos

peperbes
kaki
appelboom, buitenzicht
hibiscus, tuinhibiscus
dadelboom, chinese
dwergekwee Japanse
fluweelboom, azijnboom
hickory, gele trompetboom
wijnbes
appelbes, zwarte
bottelroos, japans
honingbes
japanse peperboom
kruisbessen
augurkenstruik
chocoladerank
kiwibes
druif
hop
klimroos
grootvruchtige krent
gojibes
appelbes

3. Plantlijst
houtsingel

quercus robur
carpinus betulus
fraxinus excelsior
prunus avium
ulmus minor
alnes glutinosa
salix alba
corylus avellans
crataegus monogyna
crataegus laevigata
rosa canina
rhamnus cathartica
einonymus europaeus
prunus spinosa
cornus sanguinea
ribes rubrum
viburnum opulus
ribes nigrum
rosa rubiginosa
salix cinerea
salix viminalis
salix triandra
tamme kastanje
acer campestre
salix fragilis
fagus sylvatica
pyrus communis
Quercus petraea
ligustrum vulgare
sambuca nigra
sorbus aucuparia
samucus racemosa
clematis vitalba
mespilus germanica
prunus x fruticans
juniperus communis
tilia cordata
malus sylvestris

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van (verblijfs-)recreatie waarbij het terrein ingericht wordt met verschillende landschapselementen. Deze ontwikkeling past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij Natuurnetwerk Nederland en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van onderwerpen uit het SVIR of het Barro. Het plan is hierdoor passend binnen het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met minder dan 500 m² en uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een wijzigingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). In deze gevallen is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie volgt dat (recreatie)ontwikkelingen met een omvang groter dan 500 m² als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Daarmee is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan moet worden op de behoefte van de ontwikkeling en de vraag beantwoord moet worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Voor onderhavige locatie zijn, voor de uitbraak van het COVID-19 virus, de volgende relevante trends in toerisme, recreatie & vrije tijd gesignaleerd (bron: Trendrapport Toerisme 2019);

- In 2018 hebben Nederlanders samen ruim 3,6 miljard vrijetijdsactiviteiten ondernomen. Vooral buitenrecreatie komt veel voor: 926 miljoen keer in 2018. In het voorjaar ondernemen Nederlanders gemiddeld de meeste uithuizige vrijetijdsactiviteiten. De eigen gemeente is populair voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis, ruim vier op de tien vrijetijdsactiviteiten vindt plaats in de woongemeente.
- In 2018 gingen 14,1 miljoen Nederlanders op vakantie. Dit is 83,3 procent van de 16,9 miljoen inwoners van Nederland in dat jaar. Zij gingen samen 40,9 miljoen keer op vakantie, 18,7 miljoen keer in Nederland en 22,1 miljoen keer daarbuiten. Een Nederlander ging in 2018 gemiddeld 21,6 dagen op vakantie, 7,1 dagen in eigen land en 14,5 dagen daarbuiten.
- Van de vakanties waarvoor vervoer of verblijf werd geboekt, werden 7 op de 10 in 2018 via een website geboekt.
- Gelderland mocht zich in 2018 met 2,9 miljoen vakanties van Nederlanders de populairste binnenlandse vakantiebestemming noemen. Limburg stond met ruim 2,1 miljoen vakanties op de tweede plaats, direct gevolgd door Noord-Brabant met bijna 2,1 miljoen toeristische reizen.
- In 2018 hebben bijna 19 miljoen buitenlandse meerdaagse toeristen Nederland bezocht; zo'n 850.000 meer dan in 2017 (+5 procent). Zij boekten samen 47 miljoen overnachtingen; bijna 3 miljoen meer dan een jaar eerder (+6 procent). Daarmee groeide het inkomende toerisme in 2018 verder door.
- Toeristen overnachtten in 2018 meer in hotels dan in andere accommodatietypen. In totaal ging het om 51,6 miljoen overnachtingen. Ook op huisjesterreinen logeerden veel gasten: 39,4 miljoen overnachtingen. Op kampeerterreinen verbleven de gasten in totaal 20,7 miljoen nachten; in groepsaccommodaties ging het om 4,3 miljoen overnachtingen.
- In 2018 heeft de Nederlandse horeca 6,8 procent meer omgezet dan een jaar eerder, de hoogste groei sinds 2000.
- Begin 2019 telde Nederland 1.390 huisjesterreinen, 2.739 kampeerterreinen en 906 groepsaccommodaties. Deze bieden gezamenlijk zo'n 1,1 miljoen slaapplekken aan.

- Het aantal gasten op huisjesterreinen is afgelopen jaar met ruim 2 procent gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Ten opzichte van 2017 konden de campings bijna 10 procent meer gasten welkom heten, vooral het aantal buitenlandse gasten groeit de laatste jaren sterk. Alle groepsaccommodaties bij elkaar ontvingen in 2018 ruim 5 procent meer gasten.
- De meeste Nederlanders boeken als ze in eigen land op vakantie gaan meestal alleen de accommodatie vooraf (60 procent).

De corona pandemie en bijkomende maatregelen hebben de volgende maatschappelijke- en sectortrends versterkt die positieve raakvlakken hebben met de ambitie voor Locatie Buitenzicht;

- Groeiende vraag naar vakantie in eigen land.
- Interesse in lokale contacten, lokale producten.
- Stijgende waardering voor vakantie en vrije tijd.
- Reizen, ontdekken, genieten van het leven en elkaar ontmoeten, het definieert ons als mens.
- Duurzaam en maatschappelijk ondernemen wordt de norm.
- Stijgende populariteit zoektermen: back-to-basic, off-the-grid, tiny house.
- Bewustwording noodzaak van biodiversiteit.
- Transitie van agrarische en industriële bestemming naar natuurgronden en groene bedrijfsactiviteiten.

Aanbod kleinschalige recreatie in / nabij de natuur

groepsaccommodaties

Een luxe groepsaccommodatie voor meer dan 8 personen op een ruim perceel met veel privacy, een natuurvijver en outdoor Finse sauna, zoals die bestaan in de Achterhoek en op de Veluwe, zijn in de analyse niet tegengekomen in de Betuwe. Via het netwerk van de initiatiefnemer en na contact met HISWA-RECRON, is geconcludeerd dat er een grote vraag is naar familiale groepsaccommodaties.

vakantiehuisen/ eco lodges

De omgeving kent vele bed & breakfast locaties en ook enkele grote vakantie- & recreatieparken. Bij de zoektocht naar recreatieve natuurhuisjes kwamen veelvuldig de grote vakantieparken naar voren. Een kleinschalige locatie met enkele eco lodges met veel privacy zoals uit onderhavig initiatief is in de omgevingsanalyse niet naar voren gekomen. Na contact met diverse boekingssites is gebleken dat er juist wel veel vraag naar is.

aanbod bijzondere evenementlocaties

Een zakelijke, kleinschalige ontmoetingslocatie in het buitengebied met vergelijkbare privacy heeft de initiatiefnemer veelvuldig gezocht voor o.a. productpresentatie, bbq workshop en brainstormsessie voor haar andere bedrijfsactiviteiten. Omdat deze niet werd gevonden is het idee voor paviljoen Buitenzicht ontstaan.

Gelet op het voorgaande geldt dat deze ontwikkeling voorziet in een behoefte, die aansluit op de huidige wensen binnen de recreatiesector en optimaal gebruik maakt van de locatie-eigenschappen die op een andere locatie (binnen bestaand stedelijk gebied) niet voorhanden zijn. Tevens is er sprake van een herbestemming van een voormalige bedrijfsmatige locatie naar een recreatieve locatie. Deze ontwikkeling past

qua aard beter bij de omliggende agrarische gronden dan de nabij gelegen bedrijfsbestemmingen. De ontwikkeling heeft de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook positief doorlopen.

3.1.4 Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als Nationaal Landschap.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten.

Binnen het 'Nationaal Landschap' is het plangebied gelegen in het deelgebied 'Maurik, Kesteren, Ochten'. Hierbij horen de volgende kernkwaliteiten:

- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden.
- Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur.
- Relatief veel boomteelt.
- Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.

Met het voorliggende plan worden de kernkwaliteiten niet aangetast, deze worden juist versterkt. Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van (verblijfs-)recreatie waarbij het terrein ingericht wordt met verschillende landschapselementen, waardoor de biodiversiteit wordt verbeterd. Door het aanbieden van een recreatieve verblijfplaats wordt bijgedragen aan een krachtige en duurzame regio alsmede aan een dynamisch, divers en duurzaam woon en leefklimaat. De ontwikkeling wordt op een bestaand perceel gevestigd zonder de perceelsgrenzen te wijzigen.

Klimaatadaptatie

In artikel 2.65b van de verordening wordt aangehaald dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

Waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit onderdeel wordt in paragraaf 4.15 nader toegelicht.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is passend in het geldende provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gemeente Buren is op 14 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Buren. De omgevingsvisie van de gemeente Buren is de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zet Buren een koers uit voor de lange termijn. Een koers waarmee de gemeente antwoord geeft op de dynamiek in de samenleving en de trends die op de gemeente afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken, die van oudsher bij Buren hoort, en die Buren al lange tijd beschermt, behoudt. Zo staat de gemeente niet stil, maar groeit en ontwikkelt de gemeente heel bewust. Waar gaan we wonen, werken en recreëren? Waar gaan we natuur en landschap ontwikkelen en wat willen we beschermen voor de toekomst? En hoe verdelen we de rollen tussen gemeente, inwoners en organisaties?

In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat de gemeente in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken zijn 6 speerpunten uitgewerkt voor het beleid op de fysieke leefomgeving.

1. Evenwichtige groei
2. Gezonde en veilige leefomgeving
3. Sterke voorzieningen
4. Werken aan kwaliteit
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Een duurzame toekomst

Toetsing

Onderhavig plan sluit goed aan bij de verschillende speerpunten uit de omgevingsvisie. Door de realisatie van de recreatiewoningen in de vorm van eco lodges, het paviljoen en de groepsaccommodatie draagt het bij aan een breed scala aan recreatieve voorzieningen. Door het landschappelijk inpassingsplan waarbij veel verschillende natuur elementen worden gerealiseerd wordt eveneens uitstekend bijgedragen aan de kwaliteit zoals in speerpunt 4 wordt aangehaald. Door het aanleggen van waterelementen en het verbreden van de sloten wordt er meer water vastgehouden op het terrein en kan het plaatselijk geïnfiltreerd worden wat verdroging tegen gaat. Binnen speerpunt 5 'Naar een multifunctioneel buitengebied' wordt ruimte voor recreatie in het landelijk gebied als opgave weergegeven. De vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie wat wordt met onderhavig plan wordt gerealiseerd past goed binnen het speerpunt.

Naast de speerpunten is er ook een specifieke visie voor Asch. Voor het buitengebied geldt dat de verbinding met Asch versterkt dient te worden. Dit gebeurt door bij nieuwe ontwikkelingen landschappelijke elementen toe te voegen die passen bij de historische omgeving van Asch, zoals hoogstamboomgaarden. Dit wordt door de inwoners als een van de belangrijkste opgaves benoemd. Het toevoegen van een hoogstamboomgaard is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan.

De toevoeging van kleinschalige verblijfsrecreatie en de kwaliteitsverbetering van het landschap door het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan passen goed binnen de speerpunten van de omgevingsvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Buren

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 die door de gemeenteraad is vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft er een uitwerking en detaillering aan toegevoegd die heeft uitgemond in een landschapskundige ontwikkelingsvisie. In de visie staat wat het karakteristieke beeld van het landschapszones zijn, hoe de verschillende functies over het gebied verspreid zijn en wat de drijvende krachten achter de ontwikkeling van het landschap nu en in de toekomst zullen zijn.

Het plangebied valt onder landschapszone 'ensemble 1: Buren's historische rivieren-landschap'. Voor dit ensemble zijn functionele karakteristieken en stuwende krachten beschreven.

Functionele karakteristiek:

- akkerbouw, fruit- en boomteelt op de stroomruggen. Weidebouw op de lagergelegen komgronden;
- wonen en lokale bedrijvigheid, ateliers in de dorpen. Bij de kernen kamperen bij de boer en kleine campings
- vanuit de dorpen een netwerk van paden met redelijk veel 'missing links'. Soms zijn deze paden gekoppeld aan de cultuurhistorie van de strijd tegen het water. Soms zijn ze aangelegd als onderdeel van de ruilverkaveling/landinrichting en deel van extensieve landschap pelijke recreatiegebieden

Stuwende krachten:

- leefbaarheid van de kernen, o.a. door roep om ommetjes
- randschappelijk bouwen bij de kernen
- grondgebonden landbouw met verbrede nevenactiviteiten
- recreëren in relatie tot de cultuurhistorie
- kamperen en B&B
- koppeling natuurontwikkeling aan cultuurhistorische recreatie in het gebied van de Korne en Aalsdijk
- nieuwe bewoners, evt. met hobbydieren
- veiligheid plattelandswegen

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van (verblijfs-)recreatie waarbij het terrein ingericht wordt met verschillende landschapselementen. Met onderhavig plan is er geen sprake van een camping maar het gebruik van eco lodges, de kleinschaligheid is wel gewaarborgd. Het plan past hiermee bij het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Toekomstvisie Buren 2030

Op 14 december 2010 stelde de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vast. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. In het visietraject staan de belevingen en behoeften van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen hebben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidige voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen.

In de Toekomstvisie Buren 2030 wordt gesproken over het 'Ei van Buren'. Dit zijn de vier gebieden rond de kernen Beusichem, Buren, Maurik, Lienden met in het midden een groen middengebied. De vier kernen functioneren per subgebied als een voorzieningencentrum voor de direct omliggende kleinere kernen. Het groene middengebied staat als verbindend gebied symbool voor:

- het agrarisch karakter van de gemeente;
- het landschap dat in de loop der eeuwen is gevormd door de rivierdelta;
- de recreatiewaarde van rust, ruimte en landschapsbeheer.

Door beeldbepalende accenten van het middengebied te versterken en het gebied als hevelpunt te gebruiken bij innovaties op het vlak van de agrarische sector (inclusief de boomteelt) en de gezonde leefstijl (consumeren en recreëren) kan deze verbindende rol richting de kernen alleen maar worden vergroot.

Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Buren, waardoor het beleid voor het middengebied het meest toepasselijk is voor de omgeving van het plangebied. Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van (verblijfs-)recreatie waarbij het terrein ingericht wordt met verschillende landschapselementen. Op deze wijze wordt in het plangebied ruimte geboden aan functies die een bijdrage leveren aan de recreatiewaarde van het gebied. Het plan past gezien bovenstaande binnen de Toekomstvisie Buren 2030.

3.3.4 Conclusie

Onderhavig plan is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Om te beoordelen of door onderhavig plan nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten is een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen¹. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek, of er geldt een provinciale ontheffing. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. Met inachtneming van de broedperiode voor vogels en de zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd. Het plan zorgt eerder positief bij aan de natuur vanwege de aanleg van diverse landschappelijke elementen.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met een aansluiting op de weg Over de Weide zonder te verwachten afwikkelingsproblemen. Van negatieve milieueffecten op het gebied van doorstroming en veiligheid is geen sprake.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. De toename van het verkeer is echter minder dan 40% (licht verkeer) ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Van een merkbare geluidstoename is daarmee geen sprake. Tevens kan voor de nieuwe bedrijfsvoering in totaliteit worden voldaan aan de richtwaarden voor geluid. Negatieve (milieu)effecten zijn daarmee uitgesloten.

¹ SAB. Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Asch, Over de Weide 3. 210339, 23 februari 2022.

Lucht	Uit de NIBM-toets blijkt dat het project niet aan een verslechtering in betekenende mate van de luchtkwaliteit bijdraagt. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
-------	--

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Inleiding

De gemeente Buren hanteert de kencijfers van kennisorgaan CROW als leidraad voor het Bepalen van parkeereisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze kencijfers worden landelijk geaccepteerd als leidende adviesnormen voor parkeersituaties. De CROW-kencijfers bieden adviesnormen voor verschillende functies, en met verschillende bandbreedtes. De gemeente Buren hanteert in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm. De gebieden zijn niet goed ontsloten met openbaar vervoer. De NS/busstations zijn buiten de gemeente Buren gelegen.

4.2.2 Parkeerberekening

Bij de berekening van de parkeereis wordt altijd van de bestaande situatie uitgegaan als zijnde de nulsituatie waarbij het uitgangspunt geldt dat de parkeersituatie niet mag verslechteren. Ook in gebieden waar de parkeersituatie reeds slecht is kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden, zolang aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Daarom is het verschil in de parkeerbehoefte in de oude situatie vergeleken met de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie. Dit verschil wordt als parkeereis aan de ontwikkelaar voorgelegd. Het bouwplan moet voldoen aan de parkeereis.

In onderhavig plan wordt het terrein ingericht met recreatiewoningen, een paviljoen en een groepsaccommodatie met bedrijfswoning en werkplaats. Samen met het realiseren van diverse landschapsaanpassingen ontstaat een kwalitatief, duurzaam en aantrekkelijk recreatiegebied.

Huidige situatie

De weg Over de Weide is in beheer en onderhoud van particulieren/bedrijven en sluit aan op de Achterstraat die in beheer en onderhoud is van de gemeente Buren.

Voorheen was er een vrijstaande woning met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De locatie ligt in het buitengebied aan een erftoegangsweg. De maximum snelheid bedraagt 30 km uur.

Gewenste situatie

De locatie bevindt zich in het buitengebied van Asch (volgens CROW: buitengebied).

Er wordt een recreatieterrein aangelegd voor:

- 7 recreatiewoningen van elk 75 m²
- Groepsaccommodatie voor 12 personen
- Paviljoen 100 m²
- 1 beheerderswoning met werkplaats (maakt onderdeel uit van de groepsaccommodatie)

Op basis van de CROW publicatie 381 wordt de parkeereis berekend. Door de lage stedelijkheidsgraad van de gemeente is de recreatieactiviteit ingedeeld bij: niet stedelijk.

Omschrijving	Parkeernorm	Aantal p-plaatsen	Verkeersgeneratie	
recreatiewoningen 7	2,2	15,4	2,8 x 7 woningen	19,6
Groepsaccommodatie 50m ²	7,3 per 100m ² bvo	3,65	20,9 x 0,5	10,45
Paviljoen 100m ²	11 per 100m ² bvo	11	11 x 2	22*
Woning	2,8	2,8	8,6 x 1	8,6
Totaal		33 (32,85)		61 (60,65)

De 33 benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Bij de aanleg van parkeerplaatsen wordt geen gebruik gemaakt van gesloten verhardingen.

4.2.3 Verkeersbewegingen.

Volgens de CROW 381 bedraagt de verkeersgeneratie 61 per etmaal. Voor het paviljoen zijn in de CROW geen cijfers gegeven over de verkeersgeneratie. Door de aanwezigheid van 11 p-plaatsen is het aannemelijk dat per etmaal de p-vakken een dagdeel bezet zijn en hier per parkeerplaats 2 verkeersbewegingen voor noodzakelijk zijn.

De verkeersintensiteit op de Achterstraat bedraagt per etmaal gemiddeld 170 motorvoertuigen per etmaal (telling november 2019). Een verhoging met 61 motorvoertuigen naar 231 motorvoertuigen is zonder meer mogelijk.

4.2.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

4.3.2 Toetsing

Door Econsultancy is ter plaatse van het plangebied een historisch en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en 5740 uitgevoerd². Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig zandige, zwak tot sterk siltige klei. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig, zwak gleyhoudend. Binnen de locatie bevindt zich een puinpad en erfverharding bestaande uit stelconplaten en puin. In de bodem onder het puinpad is ter plaatse van boring 21 een zwakke bijmenging van beton en baksteen aangetroffen. Ter plaatse van boring 23 is een grindverharding aanwezig. Dit grind bevat een matige plastic-bijmenging en een zwakke baksteenbijmenging. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de gehele bovengrond is een lichte verontreiniging met nikkel aangetroffen, plaatselijk is op het zuidelijk terrein een lichte verontreiniging met kobalt aangetroffen. In de zintuiglijk verontreinigde ondergrond van MM04 (zwak baksteen- en betonhoudend) zijn licht verhoogde gehalten van de metalen koper, nikkel en molybdeen geconstateerd. In de zintuiglijk schone ondergrond van MM06 is een lichte verhoging van nikkel aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Asbest

Het puin van het puinpad en erfverharding is recent onder certificaat aangebracht (zie paragraaf 3.7 van het onderzoeksrapport) en wordt derhalve als niet-asbestverdacht beschouwd. De zwakke bijmenging van beton en baksteen in de bodem onder het

² Econsultancy. Rapportage verkennend bodemonderzoek, Over de Weide 3 te Asch. 16342.001 D2, 30 juli 2021.

puinpad ter plaatse van boring 21 is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de bovenliggende gecertificeerde puinlaag en wordt derhalve als niet-asbestverdacht beschouwd. Verder zijn er slechts plaatselijk eenduidige bijmengingen van baksteen waargenomen (zonder dat sprake is (metsel)puin, puingranulaat of bouw- en sloopafval). Hierdoor kan op basis van bijlage A uit de NEN 5725 de aanname onverdacht ten aanzien van asbest worden gesteld en bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in bodem of puin conform NEN 5707/5897.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een bedrijfswoning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

4.4.2 Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï daar onder andere een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Een bedrijfswoning is conform de Wet geluidhinder namelijk als geluidsgevoelig object te categoriseren. Uitzondering hierop is de inrichting waar de bedrijfswoning bij hoort.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawaaï³, waarbij maximaal planologisch is getoetst op de randen van het gehele plangebied, kan de volgende conclusie worden getrokken:

Van elke individueel te onderscheiden weg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wet Geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Binnen het plangebied en dan met name bij het paviljoen zal buiten geen sprake zijn van het spelen van versterkte muziek.

³ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Over de Weide, Asch. 23-12-2021.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.2 Toetsing

Met onderhavig plan wordt verblijfsrecreatie in de vorm van 7 eco lodges en een groepsaccommodatie gerealiseerd, daarnaast wordt een paviljoen en een bedrijfswoning gerealiseerd. Om de te bepalen of de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is de NIBM-tool gehanteerd. In paragraaf 4.2 is de verwachte verkeersbewegingen in een worstcase situatie bepaald. Deze gegevens zijn overgenomen in de navolgende NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	61
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de NIBM-tool is op te maken dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.6.2 Toetsing

Voor de toetsing aan het aspect bedrijven en milieuzonering is een memo opgesteld⁴. In de omgeving liggen meerdere bedrijven, welke uiteen zijn gezet in de memo bedrijven en milieuzonering.

De ontwikkeling kan hinder veroorzaken. Uit het onderzoek blijkt dat onderhavige ontwikkeling niet voldoet aan de richtafstand voor gevaar ten opzichte van de nabijgelegen bedrijfswoning. Echter kan gesteld worden dat recreatiewoningen en groepsaccommodatie geen Bevi-inrichting betreffen, en dat derhalve gevaar binnen eigen perceelgrenzen opgelost dient te worden. Daarom wordt geen hinder verwacht van de ontwikkeling naar de omgeving.

De ontwikkeling is (deels) hindergevoelig. In de omgeving liggen meerdere bedrijven waardoor hinder kan optreden. Uit het onderzoek blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek naar bedrijven en milieuzonering noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁴ SAB. Quick scan bedrijven en milieuzonering, Over de Weide 3 – Asch. 210339, 3 augustus 2022.

4.7 Geur

4.7.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.7.2 Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling is planologisch gezien sprake van het oprichten van een nieuwe geurgevoelige objecten. In de omgeving zijn veehouderijen aanwezig. In bijlage 6 is in de quick scan bedrijven en milieuzonering reeds naar voren gekomen dat het een melkveehouder en een varkenshouder betreft.

Voor de melkveehouder geldt met betrekking tot de te houden dieren vaste afstanden tot geurgevoelige objecten. De vaste afstand betreft 50 meter. De afstand tot de melkveehouder aan de Haardijk 12 te Zoelmond betreft 350 m. De nieuwe geurgevoelige objecten zijn zodoende ruim buiten de vaste afstand van 50 m gelegen.

De varkenshouder aan de Maatstraat 4 te Zoelmond houdt dieren waarvoor een geuremissie geldt. De varkenshouder heeft een geuremissie van 25.887 ouE/s en de afstand tussen de varkenshouder en het plangebied is 515 meter. Gezien de grote afstand en het feit dat tussen het plangebied en de varkenshouder een burgerwoning is gelegen op 80 m afstand van de varkenshouder, kan verondersteld worden dat de geuremissie van de varkenshouder geen belemmering veroorzaakt voor het plangebied. Aangezien voor de burgerwoning op 80 m eveneens een goed woon- en leefklimaat aanwezig hoort te zijn, is het aannemelijk dat 435 m verder eveneens sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het

toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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 buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

4.8.2 Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

Risicovolle bedrijven

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Hierdoor vormt het plangebied geen belemmering voor nabijgelegen woningen of andere (beperkt) kwetsbare gebouwen en/of locaties.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Daarnaast ligt het ook buiten het gifwolkaandachtsgebied, dat gaat gelden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2022). Voor het gifwolkaandachtsgebied gaat een afkapgrens gelden van 1500 meter. Dat is dus minder dan de 4 km die nu nog geldt voor het toxische invloedsgebied. Uitgangspunt voor het nieuwe omgevingsveiligheidsbeleid is dat personen die in gebouwen verblijven buiten het gifwolkaandachtsgebied, voldoende zijn beschermd tegen zo'n gifwolk. Er zijn dan geen aanvullende maatregelen nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet nu nog wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute, en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Dat is in deze situatie achterwege gelaten, omdat de ODR samen met Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) een standaardtekst hebben opgesteld voor de uitwerking van die aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Nu het plangebied binnen het toxische invloedsgebied, maar ruim buiten het gifwolkaandachtsgebied is gelegen en dus geen aanvullende maatregelen nodig zijn, kan de onderstaande tekst worden gehanteerd in deze ruimtelijke procedure. Een advies van de VRGZ heeft in deze situatie, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gebruik van de standaardtekst, dan ook geen toegevoegde waarde.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt tenslotte dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

1. Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
2. Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
3. Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- **Beschermen tegen overstromingen:**
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- **Water eerlijk verdelen:**
Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- **Vorbereiden op extreem weer:**
Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress oppakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- **Werken aan schoon water:**
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- **Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur:**
het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- **Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit:**
De verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptiviteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- **Toewerken naar circulariteit:**
Het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

De hoeveelheid afvalwater is afgeleid uit kengetallen. Hiervoor is de herziene versie van oktober 2011 de 'Berekeningsgrondslagen gemiddeld waterverbruik per etmaal' gehanteerd. In deze berekeningsgrondslag is het gemiddelde dagverbruik per bed/persoon in diverse categorieën weergegeven. Onderhavige situatie komt het dichtst overeen met een hotel in navolgend overzicht.

Bijzondere Gebouwen		Gemiddeld dagverbruik (in liters)
verzorgingshuis	per bed	100 – 150
verpleeghuis	per bed	250 – 300
ziekenhuis	per bed	300 – 700
hotel	per bed	300 – 600
kantoor	per werknemer	20
werkplaats	per werknemer	25 – 35
fabriek	per werknemer	25 – 35
restaurant	per bezoeker	20
school basis	per leerling	5 – 10
school voortgezet	per leerling	10 – 20
school nijverheid	per leerling	20 – 30

Gemiddelde dagverbruiken (bron: Berekeningsgrondslagen)

Gezien er sprake is van ecolodges en een groepsaccommodatie wordt uitgegaan van de ondergrens van 300 liter/persoon. Het daadwerkelijke verbruik zal gezien de aart van de verblijfsrecreatie zeer waarschijnlijk vele malen lager liggen dan dit verbruik.

De 7 ecolodges bieden plaats aan 6 personen per lodge en de groepsaccommodatie biedt plaats aan 12 personen. Het maximale aantal personen is zodoende $(7 \times 6) + 12 = 54$ personen / dag, wat overeenkomt met $300 \text{ liter} \times 54 = 16.200 \text{ liter/dag}$ afvalwater voor de gehele inrichting naast de bestaande bedrijfswoning.

Uitgangspunt is dat de aanwezige (feitelijk gerealiseerde) capaciteit voldoende groot is. Mocht in de praktijk blijken dat de capaciteit niet toereikend is, dan zal de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een nieuw gemaal aanleggen/plaatsen conform gemeentelijke voorschriften.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Natuur

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.10.2 Toetsing

Van Bommel Faunawerk heeft een natuurtoets⁶ uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op deze soorten en natuurgebieden in kaart te brengen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. De afstand van de planlocatie tot het Natura 2000 gebied 'Rijntakken' bedraagt circa 4,5 kilometer. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen vanwege externe werking worden uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden is niet aan de orde. Eventuele stikstofdepositie wordt in navolgende paragraaf behandeld.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Gelders NatuurNetwerk of de Groene Ontwikkelzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk ligt op circa 400 meter afstand. Nader onderzoek naar effecten op de kernkwaliteiten en de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders NatuurNetwerk is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Om de aanwezigheid van broedvogels zoveel mogelijk te vermijden dienen werkzaamheden zoals het vellen van bomen of klepelen en verwijderen van ruige en/of hoge vegetatie buiten de periode van 15 maart tot en met 15 augustus te worden uitgevoerd. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort. De aanwezigheid van jaarrond-beschermde vogelnesten wordt uitgesloten.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor de geplande ingreep bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten.

Het plangebied heeft een mogelijke functie als verblijfplaats voor vleermuizen. De grote bomen en de bedrijfswoning kunnen dienst doen als verblijfplaats. Velling van de grote bomen wordt echter niet beoogd, evenmin als de sloop van de voormalige bedrijfswoning. Door de voorgenomen isolatie van de massieve muren, waarbij isolatieplaten, ventilatiespouw en cederhouten rabatdelen voor de bestaande muren worden geplaatst, zorgen ervoor dat het gebouw geschikter wordt voor vleermuizen. Het plangebied heeft geen functie als vliegroute of essentieel foerageergebied. Mits de verlichting niet sterk wordt aangepast en aan een aantal voorschriften voldoet, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk.

Er worden geen beschermde soorten reptielen, vissen, insecten of planten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is. Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten

⁶ Van Bommel Faunawerk. Natuurtoets Over de Weide 3 Asch. 028-21, 4 juni 2021.

en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Ten behoeve van de aanleg- en gebruiksfase is een stikstofonderzoek⁷ uitgevoerd.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

⁷ SAB. Onderzoek stikstofdepositie, Over de Weide 3, Asch. 16 februari 2023.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Archeologie

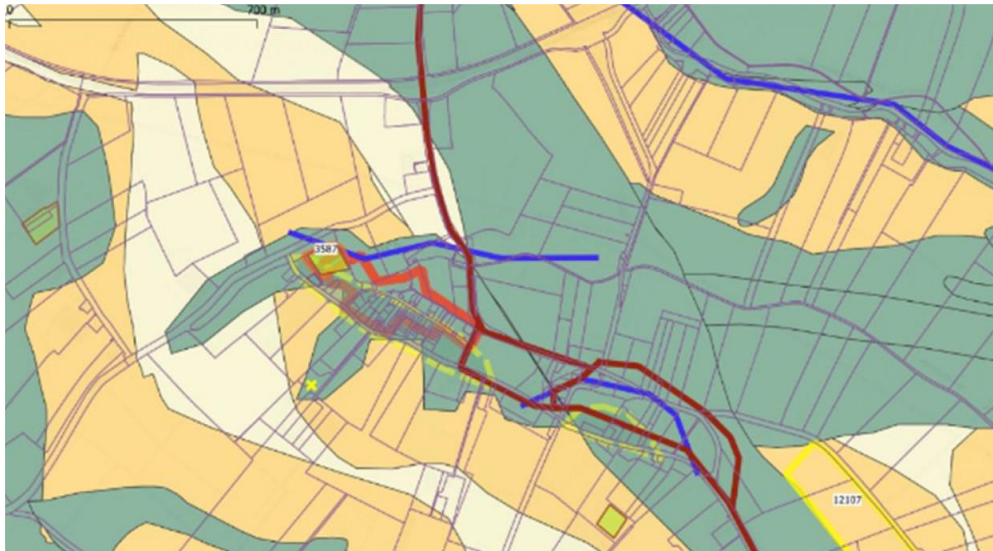
4.12.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. Door middel van inpassing van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) werd archeologie eerst geborgd in de Monumentenwet en sinds 2016 via de Erfgoedwet. Hierin is onder meer geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het is tevens noodzakelijk om archeologische belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.12.2 Toetsing

Gemeente Buren heeft in de aanloop naar vaststelling van bestemmingsplan buitengebied in 2008 archeologiebeleid laten opstellen. Het beleid bestaat uit een viertal kaarten: een archeologische basiskaart, twee verwachtingskaarten (ingedeeld naar periode) en een beleidsadvieskaart. Op de basiskaart komt binnen het plangebied (zie afbeelding) drie soorten gronden voor. Het grootste gedeelte is 'komgrond', daarnaast bestaat de ondergrond nog uit 'oeverwal' en 'crevasse'.

Op de archeologische verwachtingskaart heeft komgrond een lage verwachting, oeverwal een middelhoge en crevasse een hoge verwachting. Aan deze verwachtingen zijn drempelwaarden c.q. vrijstellingen gekoppeld gebaseerd op omvang van het plangebied en diepte onder het aardoppervlak. De verschillende zones komen terug op de beleidsadvieskaart (navolgende afbeelding). Hieraan is een onderzoeksvrijstelling dan wel onderzoeksverplichting gekoppeld. Voor komgronden kan gemeente Buren een onderzoek verlangen bij ingrepen boven 10 ha, voor oeverwallen kan dat vanaf 2.000 m² en voor crevasse al bij 1.000 m².



Beleidsadvieskaart gemeente Buren 2008 met daarop de verschillende beleidszones: groen – hoge verwachting, oranje – middelhoge verwachting, lichtgeel – lage verwachting (bron: ADC Heritage).

Namens gemeente Buren constateert regioarcheoloog Rivierenland dat voor dit initiatief de strengste waarde niet wordt overschreden. Derhalve is aanlevering van een archeologisch onderzoek niet nodig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

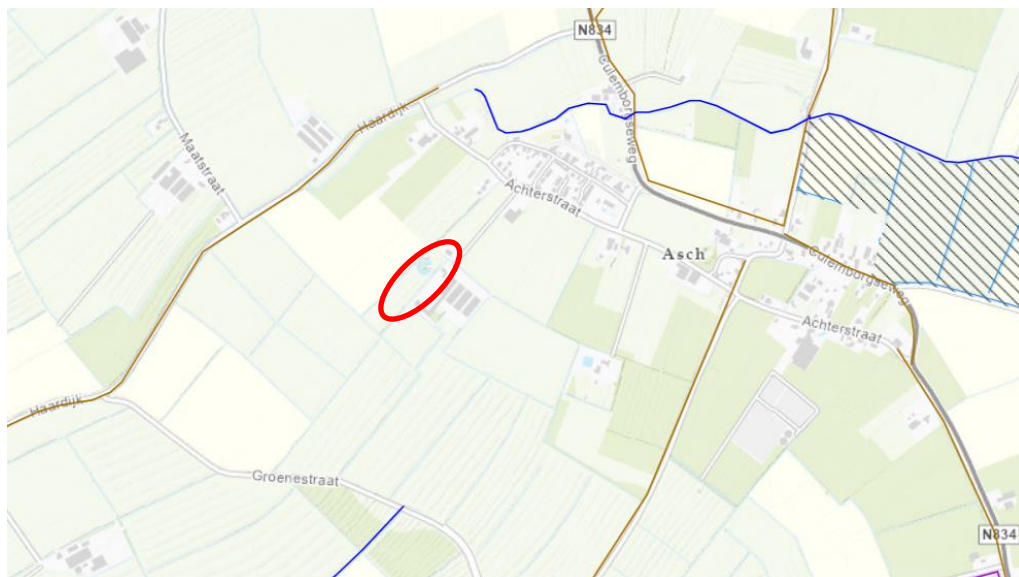
4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.13.2 Toetsing

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle elementen. Dit is weergegeven in navolgende afbeelding.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, plangebied is aangegeven met de rode cirkel.

Het plangebied is wel gelegen in het gebied 'Oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen' en binnen deze ontginning is het gebied een 'Stroomrugontginning met gevarieerde structuur'.

De stroomruggen waren relatief natter dan de oude bewoningsplaatsen, maar hoger en droger dan de kommen. Binnen de stroomruggen bestond bovendien veel variatie in hoogteligging en ontwatering. De stroomruggen waren meestal veel grotere gebieden dan alleen de oeverwal van de huidige grote rivieren. Door vroegere riviervleggingen waren er stroomrugsystemen van vele kilometers breedte, waar oeverwallen, restanten van rivierlopen en soms klein afgesneden komgebiedjes zich afwisselden. Dit landschap was bepalend voor de eerste ontginners en daarmee voor de landschapsstructuur die zij tot stand brachten.

De stroomrugontginningen met een gevarieerde topografische structuur ontstonden op en rond de hoogste en meest overstromingsvrije delen van de stroomruggen en rond de rivierduinen. Deze ontginningen zijn ontstaan vlak na de oude ontginningen op oeverwallen en donken. Vanuit deze oudste bewoningsdelen werden de stroomruggen stukje bij beetje in gebruik genomen. Hierbij werden wegen, perceelsgrenzen en bebouwing geleid door de natuurlijke lijnen van oude dichtgeslibde riviergeulen en de overgangen van hoog naar laag.

Het landschappelijk inpassingsplan dat in paragraaf 2.2.1 is behandeld volgt de lijn van de stroomrugontginningen. Er is sprake van een gevarieerd aantal landschapselementen welke passend zijn binnen dit gebied, zoals de waterelementen afgewisseld met verschillende beplanting.

Het plan draagt hierdoor bij aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.14 Spuitzones

4.14.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

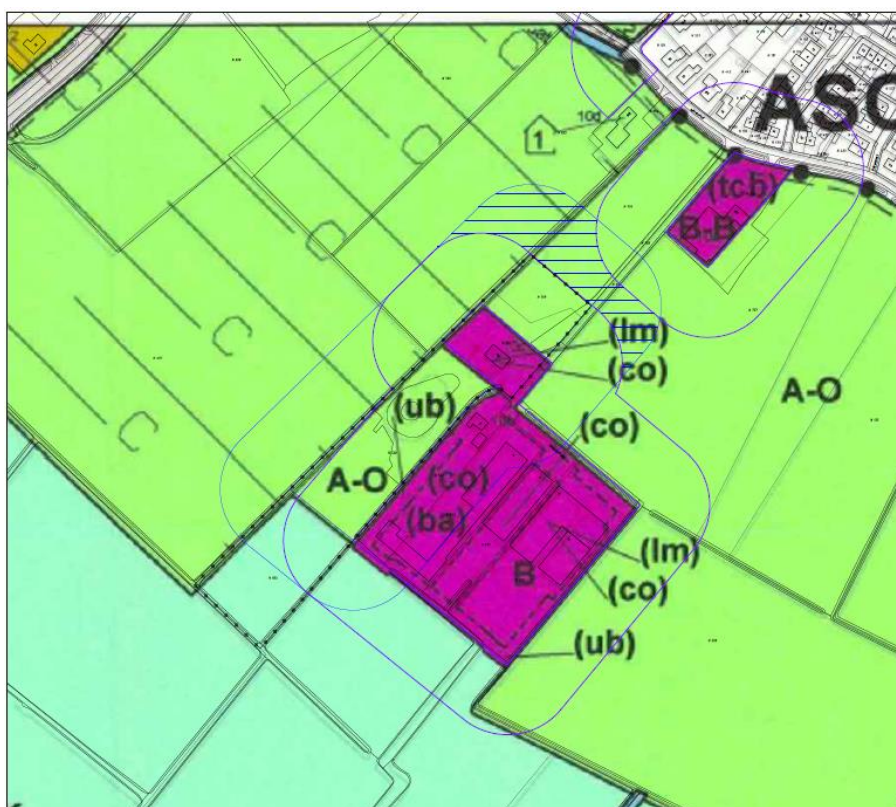
De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Het is sindsdien verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

4.14.2 Toetsing

De nieuwe recreatie bestemming ligt direct aansluitend aan gronden die agrarisch in gebruik zijn. Er is momenteel geen boomgaard aanwezig op een van de aangrenzende percelen. De gronden zijn voor grasproductie (veevoer) in gebruik. Vooral de zuidelijke aangrenzende percelen bestaan uit zware komkleigrond. Deze grondsoort is niet geschikt voor het aanplanten van een boomgaard. Het is gezien het huidige actieve gebruik en de onbruikbaarheid in huidige staat voor een boomgaard, niet aanmerkelijk dat er een boomgaard wordt gerealiseerd. Daarnaast hebben alle omliggende grondeigenaren aangegeven dat zij geen fruitteelt ter plaatse voor ogen hebben.

In het vigerende bestemmingsplan is het echter niet uitgesloten dat er een boomgaard aanwezig mag zijn. Er moet derhalve getoetst worden in hoeverre de teelt (indien daar sprake van zou zijn) kan leiden tot overlast en of de bestemmingswijziging negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie van de omliggende agrarische gronden.

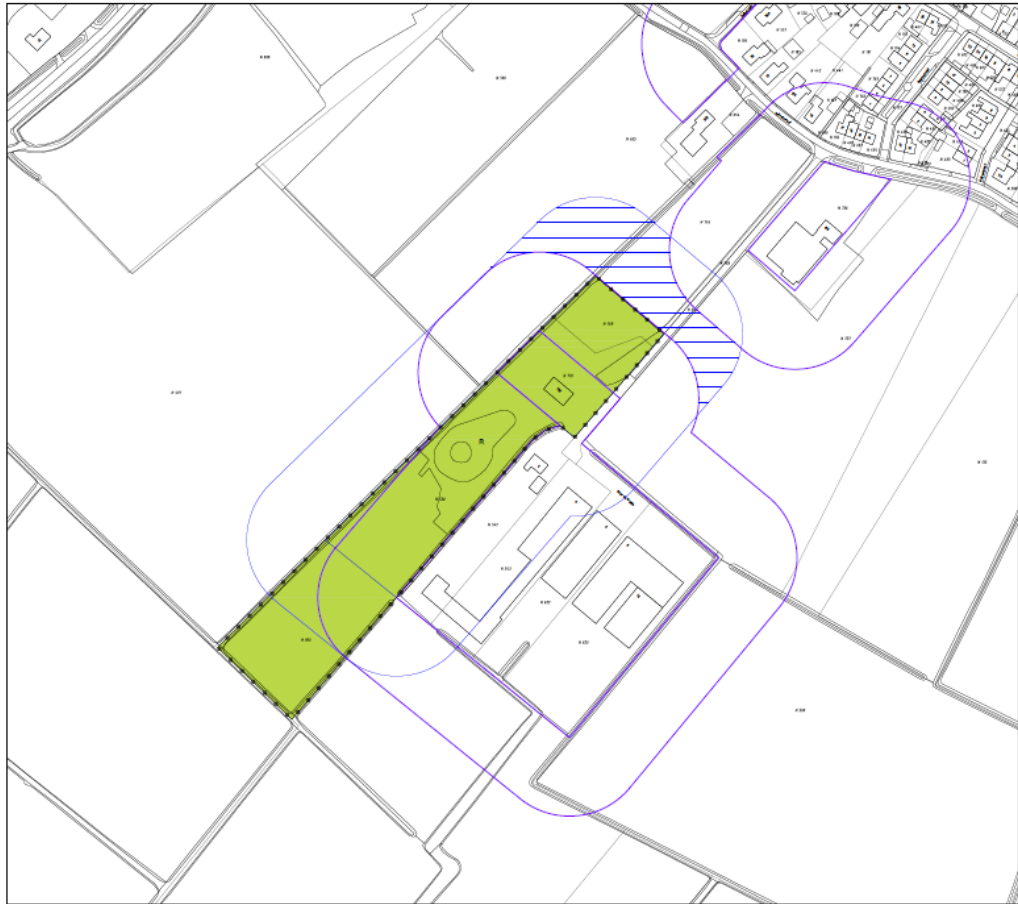
In de huidige situatie is er in en rond het plangebied sprake van een bedrijfsbestemming waarbinnen gevoelige functies aanwezig kunnen zijn. Vanwege de aanwezige bedrijfsbestemmingen is er in feite een strook van 50 meter aanwezig waarbinnen geen gewasbescherming gebruikt mag worden. In navolgende afbeelding is deze strook van 50 meter rondom de huidige bedrijfsbestemmingen weergegeven.



Bestaande strook van 50 meter om de huidige bedrijfsbestemming.

Aan de noord- noordoostelijke zijde van het plangebied is een strook gelegen waar geen spuitzone ligt vanwege de huidige bedrijfsbestemming en geen spuitzone ligt welke opgenomen kan worden in het nieuwe plangebied. Deze strook is erg smal en

wordt doorkruist door de weg 'Over de Weide' en een b-watergang. In navolgende afbeelding is deze strook blauw gearceerd.



Blauw gearceerde strook waar geen huidige of toekomstige spuitzone is gelegen.

Het plangebied grenst aan de noordoost zijde en de zuidoost zijde aan agrarische gronden waartussen eveneens een B-watergang is gelegen. Daarnaast bestaan de zuidelijk gelegen percelen uit zware kleigronden welke niet geschikt zijn voor fruitteelt in boomgaarden.

Indien men nabij de watergang nu of in de toekomst gebruik wil maken van gewasbeschermingsmiddelen, moet conform het Activiteitenbesluit op zijn minst een driftreducerende techniek van 90% (DRT 90) en een spuitvrijzone worden toegepast, in de praktijk is het zelfs gebruikelijk dat DRT 97,5 wordt toegepast. Dit dient ervoor te zorgen dat het oppervlaktewater niet vervuild raakt met de gewasbeschermingsmiddelen en ter beperking van onnodige verspilling. Vanwege de aanwezigheid van de sloot moet de fruitteeler zelf een haag langs de sloot aanleggen. Indien de agrariër ervoor dient te zorgen dat zijn drift van de percelen niet tot de watergangen raakt, zal dit erin resulteren dat er ten alle tijden geen effect van de drift meer merkbaar is op het plangebied en spuitzones hier dus niet van toepassing zijn. Daarnaast worden door de uitvoering van onderhavig plan de sloten breder waardoor er meer afstand verkregen wordt. Door de uitvoering van dit plan ontstaat er een groenstrook die tot minimaal 6 meter hoogte reikt op het perceel van de initiatiefnemer.

Vanwege de aanwezigheid van de watergangen, de weg en dat de strook erg smal is vanwege de huidige spuitzones is het niet aannemelijk dat er een boomgaard gereali-seerd zal worden binnen deze zone.

De blauw gearceerde gronden zijn eveneens beoordeeld in het Adviesrapport 'Beper-kingen binnen toegewezen planologische spuitzone'⁸. Uit dit advies worden puntsge-wijs de volgende conclusies genomen:

- Belemmering (toekomstige) ontwikkelingen in de fruitteelt zoals het toepassen van hightech technieken en in de toekomst robotisering gaan uit van geometrisch ge-vormde percelen waar in rechte banen / vaste hoeken gewerkt kan worden.
- De aanleg van de teelt technische voorzieningen zoals een beregeningsinstallatie ten behoeve van nachtvorst bestrijding en watervoorziening wordt in de huidige si-tuatie onderbroken op het blauw gearceerde perceelsgedeelten. Dit maakt de aan-leg daarvan inefficiënt, waardoor niet aannemelijk is dat een redelijk denkend en handelend ondernemer daarvoor zal kiezen.
- Een onregelmatige vorm leidt tot belemmeringen voor het plaatsen van hagelnet-ten.
- Plantsystemen zoals V-haag of enkele rijsystemen is niet mogelijk, er ontstaan te korte rijen.

De rapportage gaat er dan ook vanuit dat een redelijk denkende en handelende on-dernemer c.q. fruitteler, op het bovengenoemd perceel niet zal overgaan tot het op-richten van een fruitperceel binnen de blauw gearceerde perceelsgedeelten tussen de reeds bestaande spuitvrije zones. De nieuwe bestemming voor het perceel Over de Weide 3 maakt dat niet anders. Als deze bestemming in werking treedt, wordt de pla-nologische spuitvrije zone groter, maar dit leidt niet tot een potentiële beperking van de agrarische benuttingsmogelijkheden van de percelen.

Een nadere beschouwing voor wat betreft spuitzonering is derhalve niet benodigd.

4.14.3 Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.15 Klimaatadaptatie

4.15.1 Algemeen

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resul-taats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastge-legd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Water-verordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimte-lijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt be-

⁸ VGV Vastgoed, Adviesrapport Beperkingen binnen toegewezen planologische spuitzone. 2022/050, 28-11-2022.

trokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

4.15.2 Toetsing

Binnen het plangebied is sprake van een kleine toename aan verhard oppervlak door de realisatie van 7 recreatieverblijven in de vorm van ecolodges. Het plangebied wordt daarnaast landschappelijk ingepast, zoals eerder omschreven in paragraaf 2.2.1. Het plangebied is zodoende klimaatadaptief ingericht, met veel groen, weinig verharding en verschillende waterelementen welke water kunnen vasthouden. Bij de aanleg van parkeerplaatsen wordt geen gebruik gemaakt van gesloten verhardingen. Hemelwater wordt daarnaast opgevangen en gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten van de ecolodges.

4.15.3 Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Recreatie

Het volledige plangebied wordt met dit plan voorzien van de bestemming 'Recreatie'. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal één paviljoen, één groepsaccommodatie met daarin één bedrijfswoning en werkplaats en zeven recreatiewoningen in de vorm van eco lodges. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen en landschappelijke beplanting.

Het paviljoen heeft een maximale nok/goothoogte van 3 meter en de bijbehorende tent met tentstokken heeft een maximale hoogte van 5 meter. De groepsaccommodatie met bedrijfswoning en werkplaats mogen een bouwhoogte van 9 m en een goothoogte van 5 meter hebben. De recreatiewoningen mogen een oppervlakte van 75 m², een bouwhoogte van 7 en goothoogte van 3 m hebben.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Er zijn drie verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. De verschillen zitten in de oppervlakte van grondwerkzaamheden waarbij een rapport benodigd is waarin aangetoond wordt dat archeologische waarden niet verstoord worden. Navolgend is aangegeven bij welke maximale oppervlakte welke dubbelbestemming hoort, waarbij geen rapport benodigd is.

- Waarde - Archeologie 1 = 1.000 m²
- Waarde - Archeologie 2 = 2.000 m²
- Waarde - Archeologie 3 = 100.000 m²

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inspraak liggen. Een ieder kan in deze periode inspraakreacties indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen inspraakreacties worden samengevat en van een antwoord worden voorzien. Gedurende de inspraakperiode wordt het voorontwerpbestemmingsplan ook toegestuurd aan de relevante (bestuurlijke) overlegpartners.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken van dinsdag 4 april tot en met maandag 15 mei 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. In deze periode zijn vier zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijze en hebben gezorgd voor een aanpassing van de opgenomen spuitzone en enkele kleine tekstuele aanpassingen in de toelichting en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.2.3 Participatie

De initiatiefnemer heeft op verschillende dagen in mei 2021 het plan voorgelegd aan de verschillende buurtgenoten en bedrijven in de omgeving. De reacties zijn voornamelijk zeer positief waarbij de aanplant van nieuwe natuur en de toevoeging van een recreatieve voorziening goed ontvangen wordt. De kanttekening wordt geplaatst dat de weg Over de Weide niet gebruikt mag worden als parkeergelegenheid, dit zal ook niet gebeuren, de parkeervoorziening zal op eigen terrein plaats vinden. Eén enkele reactie ziet het plan niet zitten en is bang voor geluidsoverlast.

Een verslag van het omgevingsdialoog is bijgevoegd in de bijlage⁹.

⁹ Buitenzicht. Verslaglegging omgevingsdialoog. 26 mei 2021.