

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

behorende bij het projectbesluit

Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost

status: vastgesteld

IMRO-idn: NL.IMRO.0214.BUIPB20100003-vg01

gebaseerd op de toelichting die is opgesteld ten behoeve van het concept
Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost

Gemeente Buren

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Plankaart

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Bijlagen (separaat): | <ul style="list-style-type: none">- Verkennend bodemonderzoek van Vleuten Consult locatie Lekdijk Oost (rapportnummer CV09422vbo-1);- Verkennend bodemonderzoek van Vleuten Consult locatie Molenweg (rapportnummer CV09422vbo-2);- natuur en landschap landgoed het Eng (rapport 2009/014/01)- Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) BAAC rapport V-09.0373/V-09.0374 |
| Bijlagen (in toelichting opgenomen): | <ul style="list-style-type: none">- Memo randvoorwaarden watertoets Waterschap Rivierenland.- Advies gemeente inzake archeologisch onderzoek BAAC kenmerk B-2010-861 |

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Het Eng II en Lekdijk Oost

Gemeente Buren

Status: concept

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	
1. Aanleiding voor het plan	2
2. Ligging van het plangebied	2
3. Geldend plan	3
4. Relatie met andere plannen	3
2. ONDERZOEK	
1. Algemeen	7
2. Inventarisatie	7
3. Milieuaspecten	8
4. Externe veiligheid	10
5. Archeologie	12
6. Flora en fauna	13
7. Waterhuishouding	14
8. Economische uitvoerbaarheid	14
3. PLANBESCHRIJVING	
1. Algemeen	15
2. Beschrijving	15
3. Juridische aspecten	18
4. OVERLEG EN INSPRAAK	
1. Overleg	21
2. Inspraak	21

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan
- Het Landgoed Het Eng aan de Molenweg te Beusichem is in 2004 via de nieuwe landgoedregeling van de provincie Gelderland tot stand gekomen. Het Streekplan van de provincie Gelderland bood mogelijkheden voor particulieren om nieuwe natuur te ontwikkelen, die duurzaam te beheren en daarmee de landschappelijke kwaliteit in hun eigen woonomgeving een impuls te geven.

De gezamenlijke eigenaren van het Landgoed het Eng hebben ca 5,6 ha landbouwgrond grenzend aan de oostzijde van het landgoed aangekocht. Zij willen de omvang van het landgoed Het Eng vergroten door herinrichting van een deel van deze gronden tot natuur en bos. Op deze wijze ontstaat er een landschappelijk raamwerk en een uitloopgebied voor de beide kernen Beusichem en Zoelmond. Door de uitbreiding van landgoed het Eng ontstaat één landgoed met een oppervlakte van meer dan 10 ha. Dit is de ondergrens in het vigerende gemeentelijke beleid voor de realisering van nieuwe landgoederen. Het aldus vergrote landgoed levert door ontwerp en inrichting een versterking op van de landschapswaarde.

Belanghebbenden kiezen ervoor de compensatie van de bos- en natuuraanleg in de vorm van een bouwkaavel niet aan de Molenweg maar aan de Lekdijk Oost te realiseren. Deze locatie is in de 19e en 20e eeuw bebouwd geweest.

De voorgestelde ontwikkelingen worden gezien als een samenhangend plan dat in het voorliggende bestemmingsplan geregeld wordt.

2. Ligging van het plangebied
- “Het Langoed het Eng” is gelegen aan de Molenweg te Beusichem. De locatie van de bouwkaavel is gelegen aan de Lekdijk Oost. Het kaartje op de volgende pagina geeft de ligging van beide planlocaties globaal weer.



Ligging planlocaties

3. Geldend plan

Beide planlocaties liggen in het buitengebied van Buren. Zeer recent heeft de gemeenteraad voor het buitengebied van Buren een nieuw bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008” vastgesteld. Het perceel aan de Molenweg heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch - Oeverwalgebied en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied. Het perceel aan de Lekdijk Oost heeft eveneens de bestemming Agrarisch - Oeverwalgebied en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

4. Relatie met andere plannen

Het ontwikkelen van landgoederen past binnen het beleid van de provincie Gelderland. In het **Streekplan Gelderland** (2005) is in globale bewoordingen aangegeven dat de provincie de initiatieven voor het stichten van nieuwe landgoederen stimuleert. Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

Op themakaart 19 uit het streekplan Gelderland 2005 zijn gebieden aangegeven waar bebouwing behorend bij een nieuw landgoed in principe mogelijk is. De locatie aan de Lekdijk Oost en de locatie aan de Molenweg liggen binnen dit gebied. Het kaartje op de volgende pagina is een uittreksel uit themakaart 19.



Bron: themakaart 19 uit het streekplan Gelderland 2005

Het plangebied ligt volgens de **Gelderse Natuurdoelenkaart** net buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en valt onder de aanduiding "2.2.1 droge kleigebieden". De natuurdoelen voor het plangebied zijn droge, voedselrijke natuurtypen in verspreide natuurelementen als wegbermen, hagen en bosjes en in mindere mate natte elementen. Meer dan 10 procent van de natuurdoelen is aanwezig. Er komen veel amfibieën voor. Het gebied grenst aan een zoekgebied voor nieuw rietmoeras, bedoeld voor moerasvogels. Het beleid ten aanzien van amfibieën is gericht op veiligstelling van de voortplantingswateren en omringende landschapselementen en op de aanleg van nieuwe biotopen in de nabijheid ervan. Het beleid ten aanzien van moerasvogels is gericht op instandhouding en uitbreiding van bestaande leefgebieden. De wetering door het plangebied biedt aanknopingspunten om ruimte te bieden voor deze natuurdoelen.

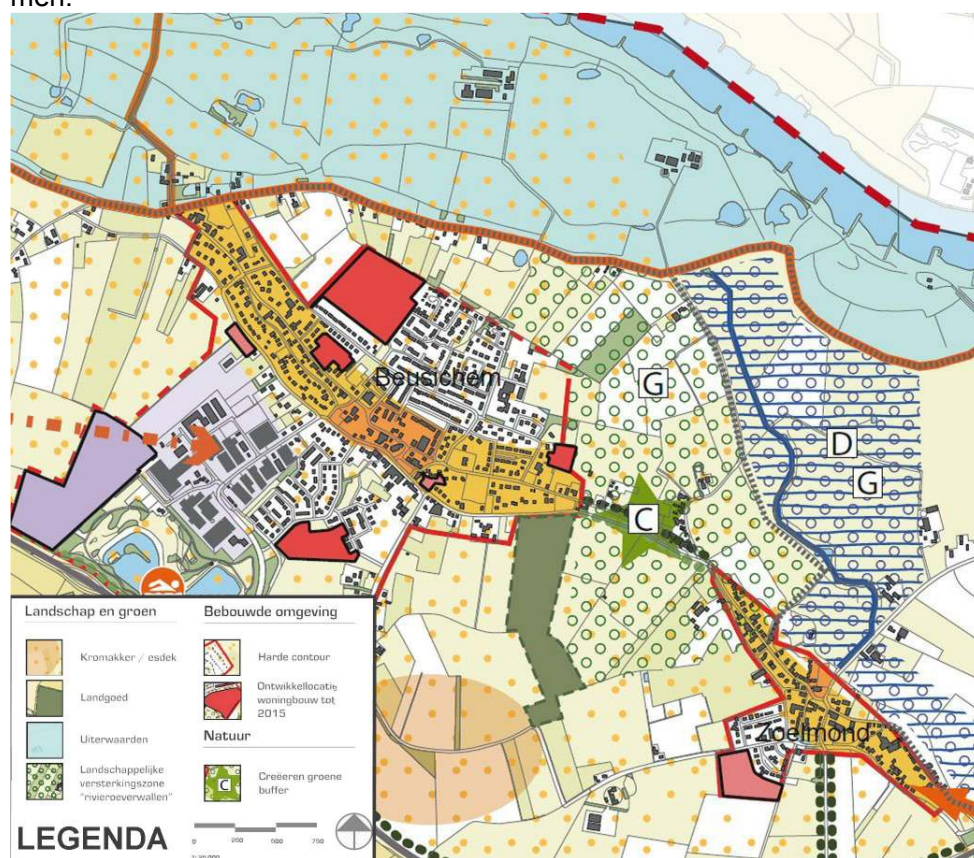
Landschappelijk gezien is het landgoed onderdeel van een oeverwallenlandschap. Dat is een relatief gesloten landschap met beeld dragers als dijken en kaden, boerderijen, landhuizen, landgoederen, bosjes, (hoogstam) boomgaarden, wegbeplantingen, doorbraakkolken en knotbomen. Het landschapsbeleid, dat is gericht op landschapsbehoud, is als volgt geformuleerd: "Strategie en behoud voor de nog gave, weinig verstedelijkte delen: behoud en ontwikkeling van de afwisseling van beeld dragers".

De streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" is op 12 december 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het is een uitwerking van het nieuwe streekplan dat in 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld. De provincie geeft in deze streekplanuitwerking per regio aan waar de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking zijn gelegen. Op basis van deze streekplanuitwerking

kunnen de zoekzones vervolgens voor stedelijke functies worden benut. Het is aan de regio en gemeenten in de zoekzones concrete ontwikkelingen te accommoderen. Bij de bepaling van de zoekzones is rekening gehouden met regionale woningbouw- en bedrijventerreinprogramma's. Ook is rekening gehouden met de bundelingsdoelstellingen voor de stedelijke regio's en wordt naast uitbreiding vooral ingezet op inbreiding. Daarnaast wordt in de streekplanuitwerking aangegeven waar het landschap kan worden versterkt. Op basis van deze zoekzones dienen vervolgens gebiedsplannen te worden opgesteld die door de provincie dienen te worden geaccordeerd.

De beleid is uiteindelijk is mede bepalend geweest voor de op 27 oktober 2009 vastgestelde structuurvisie Buren 2009-2019.

Een uittreksel uit het kaartbeeld van deze structuurvisie is hieronder opgenomen.



In de structuurvisie zijn gebieden aangegeven waar de realisatie van nieuwe landgoederen of uitbreiding van bestaande landgoederen tot de mogelijkheden behoren. Daaronder valt ook het gebied tussen Beusichem en Zoelmond.

Het plan voldoet tevens aan doelstellingen en uitgangspunten van het Landschapsbeleidsplan en beleid aangaande nieuwe landgoederen. Hierna volgt een overzicht van, voor het voorliggende plan, relevante aspecten.

Het **Landschapsbeleidsplan** stelt dat uiterwaarden, kommen en oeverwallen als landschappelijke elementen als zodanig herkenbaar dienen te zijn en dat de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kenmerken versterkt dienen te worden.

Het plangebied ligt in oeverwalgebied. Voor deze gebieden stelt het Landschapsbeleidsplan als doel het versterken van het karakteristieke kleinschalige beeld van de oeverwallen. Voorstellen daartoe zijn onder andere de instandhouding en versterking van hoogstamboomgaarden, aanbrengen van perceelgrensbeplanting, aanbrengen van een wandelpadennetwerk en kleinschalige landschapselementen zoals bosjes, solitaire bomen, natuurbos en moerassen. Tevens stelt het plan dat uitbreiding van bos en het ontwikkelen van een landgoederenlandschap past binnen de gewenste landschapsstructuur van de oeverwallen. Het kleinschalige karakter van landschapselementen en bebouwing kan daardoor versterkt worden.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van landgoederen.

De gemeente Buren heeft beleid met betrekking tot nieuwe landgoederen opgesteld. Het **Beleid van de gemeente Buren** betreffende de vestiging van nieuwe landgoederen is vastgesteld op 21-10-2003. Daarin wordt gesteld dat een nieuw landgoed niet gelegen mag zijn in:

- Karakteristieke open komgronden.
- Open essen.
- Weidevogelgebieden.
- Uiterwaarden.

Ook moet een landgoed minimaal 10 ha. aaneengesloten gronden moet bevatten. Van het landgoed moet 90% voor het publiek toegankelijk zijn.

Er moet gekozen worden voor streekeigen beplanting en in het plan moet rekening gehouden worden met watercompensatie voor het te realiseren bebouwd oppervlak. Op het landgoed mag een landhuis van allure worden gebouwd met bijgebouwen. De oppervlakte van de gebouwen is niet standaard geregeld.

Om te voldoen aan rangschikking van een landgoed onder de **Natuurschoonwet**, dient het landgoed te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een aaneengesloten bezit van minimaal 5 hectare;
- Tenminste 30% van het terrein is bezet met houtopstanden;
- Landbouwgronden moeten voldoen aan normen voor oppervlakte en omzomingen;
- Het gebruik van het landgoed en de bebouwing mogen geen inbreuk maken op het natuurschoon of karakter van het landgoed;

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, de waterhuishouding en de economische uitvoerbaarheid behandeld.

2. Inventarisatie

De inventarisatie betreft een tweetal gebieden. Het huidige landgoed en zijn omgeving en de locatie aan de Lekdijk Oost. Beide gebieden worden hierachter beschreven.

Locatie Molenweg

“Het landgoed Het Eng” is gelegen aan de Molenweg tussen Beusichem en Zoelmond in. Het landgoed heeft een omvang van 8,5 ha. Op het landgoed staat een groot hoofdgebouw waarin drie woningen zijn opgenomen en een vrijstaande schuur. Het landgoed is recent tot stand gekomen. De opgaande beplanting is nog niet volgroeid. Op het landgoed liggen paden die voor het publiek toegankelijk zijn.

De aan de oostzijde gelegen gronden die betrokken worden in dit bestemmingsplan kennen een agrarisch gebruik.

Aan de noordzijde van de Molenweg bevinden zich verschillende woningen. De aangrenzende gronden ten oosten en zuiden van het plangebied kennen een agrarisch gebruik. Noordwestelijke van het plangebied ligt de kern Beusichem. Zuidoostelijke van het plangebied ligt de kern Zoelmond.

Direct ten oosten van het plangebied loopt een watergang, die de begrenzing gaat vormen.



Zicht op het plangebied van de Molenweg, op achtergrond landhuis het Eng

Lekdijk Oost

Het plangebied aan de Lekdijk Oost kent een agrarisch gebruik. Er is een afrit van de dijk aanwezig. Aan de Lekdijk bevinden zich binnendijs verschillende vrijstaande woningen. Ten noorden van de dijk bevinden zich de uiterwaarden van de Lek/Nederrijn.

De gronden ten zuiden van het plangebied kennen een nu een agrarische gebruik. Op 22 oktober 2009 heeft de gemeente het bestemmingsplan Hooghendijk ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de kom Beusichem aan de noordkant van de kern Beusichem geregeld. Als dit bestemmingsplan rechtskracht krijgt zal de uitbreiding van de kern op een deel van bovengenoemde agrarische gronden plaats vinden.



Zicht op het plangebied vanaf de Lekdijk Oost met op de achtergrond Beusichem

3. Milieuaspecten

Bodemonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel zijn beide planlocaties onderzocht.

Lekdijk Oost

In oktober 2009 is door van Vleuten Consult bv op de locatie aan de Lekdijk Oost een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer CV09422vbo-1). Uit het onderzoek blijkt dat er op zintuiglijke wijze ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen zijn.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond (zowel boven- als ondergrond) geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen;

- Het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van barium in het grondwater geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Van Vleuten Consult bv geeft aan dat er geen belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein zijn. Daarbij tekenen zij aan dat het, gezien het verkennende karakter van het onderzoek, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk is dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Molenweg

In oktober 2009 is door van Vleuten Consult bv op de locatie aan de Molenweg oost een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer CV09422vbo-2). Het onderzoeksgebied betreft een smalle strook langs de A-watergang. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is op zintuiglijke wijze ter plaatse van boring 03 (0-50 cm-mv) een 'zwakke' bijmenging van puin aangetroffen. Het puin duidt op een zintuiglijke afwijking.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond (zowel boven- als ondergrond) geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen;
- Het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Van Vleuten Consult bv geeft aan dat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein zijn. Daarbij tekenen zij aan dat het, gezien het verkennende karakter van het onderzoek, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk is dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Beide onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Geluidhinder

Binnen het plangebied aan de Lekdijk Oost wordt een woning gerealiseerd. Ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Lekdijk Oost wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied Buren 2008" onderzoek gedaan is naar de geluidsbelasting vanwege de Lekdijk Oost. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat gezien de geringe hoeveelheid verkeer op de Lekdijk Oost op een afstand van 15 m voldaan kan worden aan de grenswaarden als genoemd in de Wet geluidhinder. De locatie van de toekomstige woning bevindt zich op meer dan 58 m uit de as van de weg. De grenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48dB zal niet overschreden worden.

Binnen het plangebied aan de Molenweg worden geen woningen of andere geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Een onderzoek naar de geluidhinder van wegverkeer kan in dit geval achterwege blijven.

Overige milieuhinder

In de nabijheid van beide plangebieden zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder uitoefenen op de te realiseren bebouwing. De voorgestelde aanpassingen hebben ook geen gevolgen voor nabij gelegen bedrijven en woningen.

Luchtkwaliteit

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

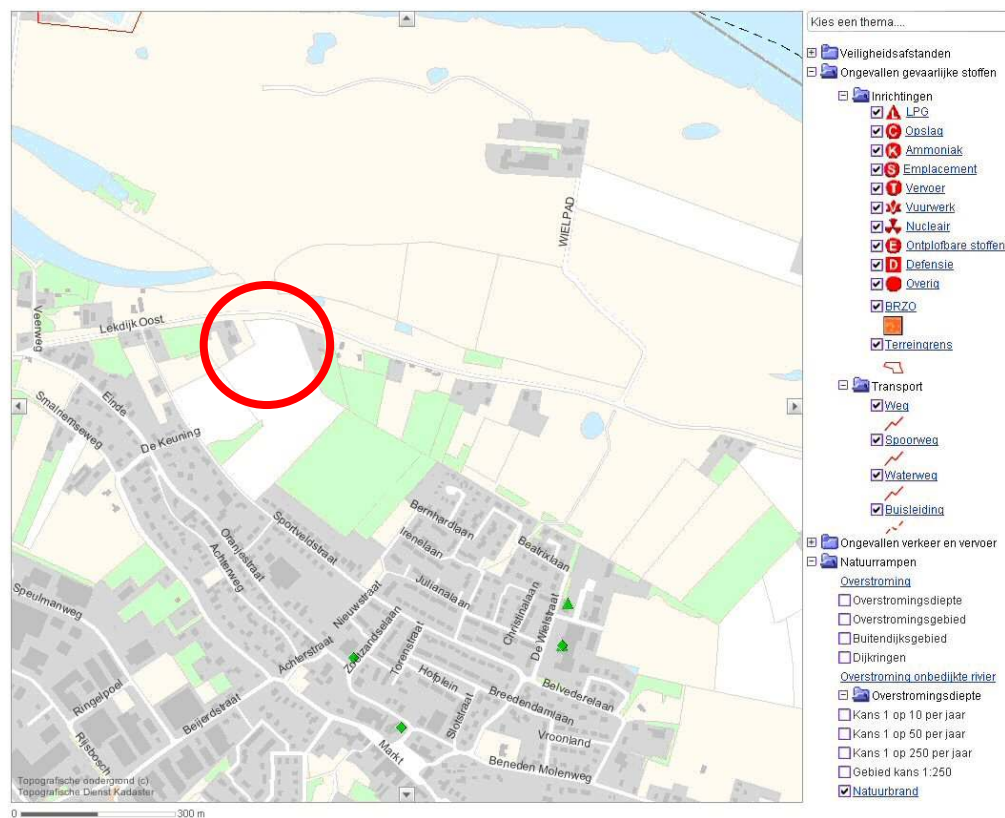
In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

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

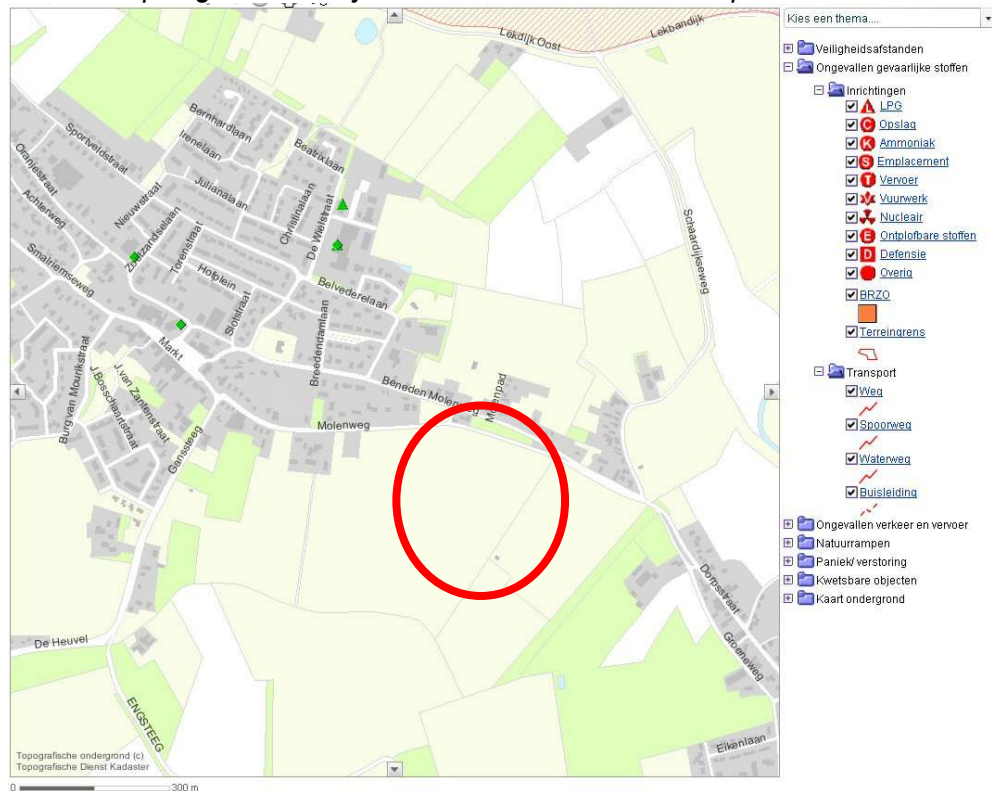
4. Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van beide locaties risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde uitbreiding. Uit de risicokaart blijkt dat er geen functies in de omgeving aanwezig zijn die, vanuit de externe veiligheid bezien, de voorgenomen aanpassingen in de weg staan. Anderzijds omvatten de voorgenomen aanpassingen ook geen functies die zelf de externe veiligheid beïnvloeden. Op de volgende pagina volgen uittreksels van de risicokaart van beide planlocaties.



risicokaart plangebied Lekdijk Oost

bron provincie Gelderland



risicokaart plangebied Molenweg

bron provincie Gelderland

5. Archeologie

Door ADC Heritage BV is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt voor de gemeente Buren. Deze is in rapportvorm uitgebracht. Als vervolg op dit rapport zijn, eveneens door ADC Heritage "Richtlijnen voor archeologisch onderzoek in verband met een wijziging van het agrarisch gebruik" opgesteld. Voorgesteld wordt om die agrarische activiteiten die op reguliere basis worden uitgevoerd toe te laten, voor zover het agrarisch gebruik van het perceel betreft dat nu ook al plaats vindt.

Aanvullend op de richtlijnen is door ADC Heritage een "Herziene memo inventarisatie reguliere agrarische activiteiten" opgesteld (1 april 2009). Voorgesteld wordt om geen aanlegvergunning voor de aanleg van drainage op te nemen.

Op de beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in:

- verstoorde gebieden
- zones met lage archeologische verwachting
- zones met middelhoge archeologische verwachting
- zones met hoge archeologische verwachting, waarbinnen ook de historische kernen
- AMK-terreinen

Voor zones met hoge archeologische verwachting geldt als doelstelling: behoud in de huidige staat van eventuele resten.

Beide in het plan betrokken percelen hebben op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting. In de tabel hieronder staat aangegeven welke voorwaarden gelden en hoe daarmee moet worden omgegaan indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Archeologische verwachting.	Voorwaarde voor behoud.	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan.
Hoog, resten ondieper dan 1,5 m beneden maaiveld of diepteligging onbekend.	Plangebieden in de historische kern groter dan 100 m ² en in overig gebied groter dan 1.000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld.	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.
Hoog, historische kern.		

Voor de waarborging van de archeologische waarden dienen in het bestemmingsplan adequate regelen te worden opgenomen, waarbij het bovenstaande als leidraad dient.

Voor een tweetal gebieden heeft BAAC in januari 2010 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) gedaan naar mogelijk aanwezige archeologische waarden rapportnummer V-09.0373 en V-09.0374. Dit betreft de bouwlocatie aan de Lekdijk Oost en een strook met een breedte van 5 meter langs de A-watgang waar gronden vergraven zullen worden ten behoeve van de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Er zijn vooralsnog geen relevante archeologische indicatoren en/of vondsten aangetroffen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor beide plangebieden, afwij-

kend van de IKAW, de CHW (Gelderland 2009) en de gemeentelijke verwachtingskaart (Botman en Benjamins 2008), een **middelhoge specifieke verwachting** voor het aantreffen van vondsten en/of sporen vanaf de late ijzertijd. Vondsten kunnen op twee niveaus worden aangetroffen; in de top van de afzettingen van de Redichem stroomgordel op een diepte tussen 1 en 1,5 m-mv (Romeins-vroeg middeleeuws) en/of in de top van de afdekende kleilaag (laat middeleeuws-heden).

Het kunnen vondsten en/of sporen betreffen gerelateerd aan huisplaatsen (bijvoorbeeld een boerderij) of nederzettingsterreinen. Hierbij wordt voornamelijk strooiing van fragmenten aardewerk verwacht, alsmede sporen van paalgaten, afvalkuilen en/of waterputten. Gezien de vondsten in de omgeving van het plangebied is de verwachting op het aantreffen van vondstmateriaal uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen het grootst.

Het onderzoek is als separate bijlage bij het plan gevoegd.

Het onderzoek is voorgelegd aan de gemeente Buren. De gemeente Buren heeft bij brief van 26 januari 2010 kenmerk B-2010-861 aangegeven dat voor beide locaties geen verder onderzoek noodzakelijk is. Deze brief is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6. Flora & fauna

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

Locatie Molenweg

Een onderzoek kan gezien de voorgenomen aanpassingen voor het plangebied aan de Molenweg achterwege blijven, aangezien het plan beoogd de bestaande natuurlijke waarden te versterken door de aanleg van nieuwe natuur.

Locatie Lekdijk Oost

Ten behoeve van de voorgenomen aanpassingen is door Adviesbureau Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie in november 2009 onderzoek gedaan naar de ecologische waarden van het gebied aan de Lekdijk Oost. Rapport natuur en landschap landgoed het eng (rapport 2009/014/01).

In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

Het plangebied zelf heeft zeer beperkte, algemene natuurwaarden. De ecologische kwaliteit wordt sterk bepaald door het huidige, intensieve gebruik als hakvruchtenakker.

Als onderdeel van een groter landschappelijk geheel is de natuurwaarde hoger: voor verschillende diersoorten is het gebied onderdeel van het leefgebied (met name migratiegebied en foerageergebied). Doordat het gebied direct grenst aan de soortenrijke Beusichemse Waard en het natuurgebieden De Regulieren op slechts 4 km verwijderd ligt, zijn de potentiële waarden hoog. Het is goed mogelijk dat vanuit deze gebieden (zwaar) beschermde diersoorten het terrein ook in de huidige toestand incidenteel bezoeken.

Bij de voorgenomen herinrichting, resulterend in een kleinschalig mozaïek van

biotopen (bomenlaan, boomgroepen, natuurlijk grasland, boomgaard, hagen, vijver, bebouwing en omliggende tuinen), kan deze gunstige situering de natuurwaarde sterk positief beïnvloeden. Daarmee wordt de ecologische cohesie van de omgeving versterkt.

Het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkelingen.

7. Waterhuishouding

Locatie Molenweg

De geplande uitbreiding van het landgoed aan de Molenweg heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Er worden geen verhardingen aangelegd. In het inrichtingsvoorstel wordt langs de A-watgang een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. Dientengevolge wordt de hoeveelheid berging vergroot.

Locatie Lekdijk Oost

Op de locatie aan de Lekdijk Oost wordt een nieuwe bouwkael gerealiseerd. Daartoe zal de verharding in het gebied toenemen ten gevolge van de aanleg van verharding en de geplande bebouwing. Op basis van het inrichtingsplan is berekend dat de er sprake is van een toename aan verharding van circa 1200 m².

Het Waterschap Rivierenland geeft als randvoorwaarde voor bebouwing in het landelijk gebied dat bij verharde oppervlakten kleiner dan 1500 m², die deel uitmaken van een groter geheel, een eerste uitbreiding kleiner dan 1500 m² niet behoeft te worden gecompenseerd. Bij een volgende verharding, waarbij het totaal verhard oppervlak meer dan 1500 m² gaat bedragen, zal de volledige verharding gecompenseerd moeten worden.

Overigens zal binnen het perceel open water aangelegd worden als retentie.

8. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in het bezit van belanghebbenden. Voor de realisering van de beoogde activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen de belanghebbenden en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan plan maakt de uitbreiding van het landgoed het Eng mogelijk. Het bestaande landgoed aan de Molenweg wordt daartoe aan de oostzijde uitgebreid. Belanghebbenden kiezen ervoor de compensatie van de bos- en natuuraanleg in de vorm van een bouwkaavel niet aan de Molenweg maar aan de Lekdijk Oost te realiseren. Het perceel aan de Lekdijk Oost is blijkens historische kaarten in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw bebouwd geweest. Ten behoeve van de uitbreiding van het landgoed het Eng is een verzoek tot rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 gedaan, als waarborg voor een duurzame instandhouding. In paragraaf 2 beschrijving wordt ingegaan op de beoogde aanpassingen op de onderscheiden locaties aan de Molenweg en de Lekdijk Oost. Paragraaf 3 gaat in op de juridische regeling.

2. Beschrijving

Locatie aan de Molenweg

Als ontwerper van het landgoed het Eng heeft Adviesbureau Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie voor de uitbreiding van het landgoed Het Eng aan de Molenweg een inrichtingsplan opgesteld. Van de uitbreiding van 5,6 ha wordt 0,6 ha bos, 2,18 ha wordt nieuwe natuur, 0,08 ha wordt water/natuur. Het erf bij het landhuis wordt vergroot met 0,17 ha en 2,58 ha in het noordelijke deel van het perceel wordt/blijft landbouwgrond. De openheid van het landschap blijft zo veel als mogelijk behouden. Het noordelijke deel zal wel nader worden ingericht met boomrijen en meidoornscheerhagen. Het geheel zal op paden worden opengesteld voor publiek. Onderstaand kaartje geeft een indruk van de inrichting van het Landgoed het Eng in de eindsituatie.



inrichtingsplan landgoed het Eng. Rood omlijnd de nu voorgestelde uitbreiding.

In dit bestemmingsplan is voor de uitbreiding van het landgoed aan de Molenweg de bestemming Gemengd - Landgoed opgenomen. Binnen deze bestemming zijn gebieden aangegeven waarin specifiek gebruik overeenkomstig het inrichtingsplan voor het landgoed geregeld wordt. Het betreft hier gebruik voor agrarisch, bos, erf en natuur.

In het eerder in procedure gebrachte plan voor het landgoed het Eng waren de volgende beeldkwaliteitsaspecten opgenomen:

Landgoed Het Eng wil de inrichting zoveel mogelijk laten aansluiten bij architectonische bouwstenen uit de historie van het gebied:

- Haakvormige toegangslaan langs kenmerkende kavelstructuur.
- Monumentale beplantingen op oude/belangrijke erven.
- Boomgaarden met windsingels.
- Kleine bouselementen (overhoeken).
- (Scheer)hagen of singels langs weiland of boomgaardpercelen op de oeverwallen.
- Laanbeplantingen langs Molenweg, Engsteeg en Kochpad.

De ontwikkeling van het landgoed is gericht op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten van het gebied en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten op het gebied van landschap, natuurontwikkeling, waterbeheer en recreatie.

Met bovengenoemde beeldkwaliteitsaspecten zal ook bij de nu voorliggende uitbreiding van het landgoed rekening gehouden dienen te worden.

Locatie aan de Lekdijk Oost

Voor de bouwkavel aan Lekdijk Oost heeft 't Geyn landschapsarchitectuur & advies BV in september 2009 een schetsplan opgesteld.

Op het perceel aan de Lekdijk Oost is op ruime afstand van de dijk een landhuis ontworpen waarin één woonhuis is opgenomen. De totale hoeveelheid bebouwing bedraagt daarbij niet meer dan 2000 m³. Een deel van de gronden behoudt een agrarisch gebruik. De aanleg van een paardenbak is binnen deze gronden voorzien.

Van belang is dat het te ontwikkelen bouwplan voldoet aan een aantal beeldkwaliteitseisen. Zo dient er een architectonische samenhang te bestaan tussen de aan te leggen bouwmassa's. Alle gebouwen dienen afgedekt te worden met een kap. De bebouwing dient qua schaal en omvang aan te sluiten bij de bebouwing die elders in het buitengebied voorkomt. Gestreefd dient te worden naar bouwwerken met een "Betuwse stijl".

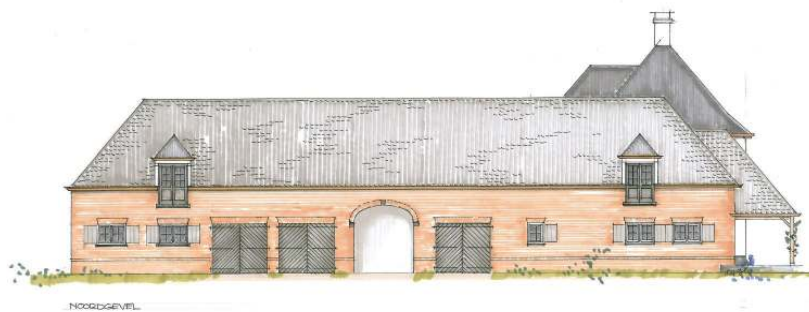
Op basis van het schetsplan van 't Geyn landschapsarchitectuur & advies en de beeldkwaliteitseisen is door architectbureau Krijger & Wagter een bouwplan opgesteld.

Op het kaartje op de volgende pagina geeft een indruk van de gewenste inrichting van het gebied.



Inrichtingsplan

Het beoogde bouwplan van het landhuis bestaat daarbij uit een hoofdgebouw van 2 bouwlagen met een kap met daar tegenaan gebouwd een groot bijgebouw van 1 bouwlaag eveneens afgedekt met een kap. Er is voor gekozen om het hoofdgebouw en het bijgebouw een verschillende kleurstelling te geven waardoor nog duidelijker sprake is van onderscheiden bouwmassa's. Door de gekozen geleding past de voorgestelde bebouwing qua schaal bij de overige bebouwing langs de Lekdijk Oost. De navolgende schetsen geven een indruk van het bouwplan gezien vanaf de Lekdijk Oost en de Sportveldstraat.



Aanzicht vanaf de Lekdijk Oost.



Aanzicht vanaf de Sportveldstraat.

Ten behoeve van de voorgenomen bebouwing aan de Lekdijk Oost is de bestemming Wonen - Landhuis opgenomen. De bebouwing dient hier binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de bebouwing dient te voldoen. Er mag een hoofdgebouw worden gerealiseerd waarbij de maximale inhoud van de gebouwen mag niet meer dan 2000 m³. In het hoofdgebouw mag maximaal één woning worden gerealiseerd. De goothoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 7 meter en de hoogte niet meer dan 12 m. De overige gronden krijgen voor zover er een directe relatie is met het bouwplan de bestemming Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied. De mogelijkheden voor het agrarisch gebruik zijn daarin iets beperkter als de mogelijkheden die waren opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008. Binnen de bestemming is daarnaast de mogelijkheid opgenomen om een paardenbak te realiseren. De randvoorwaarde waaronder dit mag geschieden zijn afgeleid van de bestemmingsregeling die in het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 was opgenomen.

3. Juridische aspecten

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigore van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen.

Dit bestemmingsplan is naar de inhoud en de bedoeling niet anders dan een bestemmingsplan op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

Daartoe is gelijktijdig met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) vastgelegd, waarin standaarden worden voorgeschreven. Het betreft het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijk Instrumentarium (STRi2008). Deze standaarden worden van toepassing op 1 januari 2010. Dit bestemmingsplan voldoet aan bovengenoemde standaarden.

Bij het bepalen van de begrenzingen van plangebied, bestemmingen en aan-

duidingen is gebruik gemaakt van de GBKN van de gemeente Buren uit 2009.

Hierachter wordt per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de regels gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Agrarisch met waarde - Oeverwalgebied

De bestemming "Agrarisch - Oeverwalgebied" is toegekend aan landschappelijk waardevolle landbouwgronden in het oeverwalgebied.

De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Daarnaast is de bestemming gericht op instandhouding en, uitsluitend op vrijwillige basis, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied, zoals deze waarden zijn beschreven dit artikel. Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk. Tevens is in de bestemmingsregeling de aanleg van een paardenbak mogelijk gemaakt.

Artikel 4. Gemengd - Landgoed

Deze bestemming is opgenomen voor de uitbreiding van het landgoed het Eng aan de Molenweg. Van belang is dat hier de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan landgoederen als wel het extensief dagrecreatief medegebruik is geregeld. Binnen de bestemming zijn gebieden aangeduid waar specifiek gebruik voor agrarisch, bos, erf en natuur is aangegeven waardoor de inrichting van het landgoed wordt vastgelegd.

Artikel 5. Wonen - Landhuis

Deze bestemming is opgenomen voor het geplande landhuis aan de Lekdijk Oost. De aard en omvang van de hier toegestane bebouwing is in de regels vastgelegd.

In de **artikelen 6 tot en met 8** zijn de zogenoemde dubbelbestemmingen opgenomen. De bepalingen van deze bestemmingen hebben voorrang boven de eveneens opgenomen ander bestemmingen van de betreffende gronden.

Artikel 6. Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

Voor een belangrijk deel van de gronden van het plangebied is de bestemming Waarde – Archeologisch onderzoekgebied opgenomen teneinde de verwachte archeologische waarden in de bodem veilig te stellen. Voor zover er uit archeologisch onderzoek, dat verricht is in het kader van dit bestemmingsplan, is gebleken dat er geen archeologische waardevolle elementen op delen van het plangebied verwacht worden is deze bestemming niet opgenomen. Daar waar speciaal daartoe archeologisch onderzoek verricht is, zijn deze gronden niet voorzien van de bestemming Waarde - Archeologisch onderzoekgebied.

Artikel 7. Waterstaat - Beheerszone watergang

Voor een strook met een breedte van 4 meter langs de A-watergang die haaks op de Molenweg staat is ter bescherming van de belangen van het waterschap de bestemming Waterstaat - Beheerszone watergang opgenomen. De dubbelbestemming regelt het tegengaan van bebouwing en opgaande beplanting die het onderhoud belemmeren. Uiteraard blijft de Keur van het waterschap van toepassing.

Artikel 8. Waterstaat - Beheerszone waterkering

Om het belang van de waterkering veilig te stellen is langs de Lekdijk de bestemming Waterstaat - Beheerszone waterkering opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet direct gebouwd worden.

In de **artikelen 9 tot en met 12** zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder een algemene wijzigingsregels om bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 14 Titel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

4. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan voorgelegd aan:

- Het Waterschap Rivierenland

In september 2009 heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland over het planidee zoals dat nu is opgenomen in dit bestemmingsplan. De reactie van het waterschap is op de navolgende pagina's opgenomen.

Het waterschap heeft daarnaast als beleid dat voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied geen compenserende waterberging vereist is. Bij een volgende verharding, waarbij het totaal verhard oppervlak meer dan 1500 m² gaat bedragen, zal de volledige verharding (inclusief de reeds aangelegde 1500 m²) gecompenseerd moeten worden.

De toename aan verharding op de locatie Lekdijk blijft evenwel beneden de 1500 m².

Ten aanzien van de bouwlocatie langs de Lekdijk-Oost wordt opgemerkt dat het bouwplan buiten de beschermingszone van de dijk wordt geprojecteerd. Naar aanleiding van deze opmerking is nu de locatie van de beschermingszone van de dijk zoals die nu bij het Waterschap Rivierenland op de legger is vastgelegd opgenomen in het bestemmingsplan. De kaart is daartoe aangepast.

BIJLAGE:

RANDVOORWAARDEN WATERSCHAP RIVIERENLAND

Memo

Aan: Taken Landschapsarchitecten, Dhr. Den Hartog
Van: Karin Oosters
Datum: 03 september 2009
Onderwerp: randvoorwaarden watertoets uitbreiding Landgoed De Eng te Beusichem

Hieronder zijn de randvoorwaarden en een korte toelichting op het huidige watersysteem voor de uitbreiding van landgoed De Eng te Beusichem beschreven. Er zal na een verdere uitwerking nadere afstemming moeten plaatsvinden.

Plangebied

Het plangebied valt in twee gedeelten te onderscheiden:

1. nieuwbouw van aan de Lekdijk-Oost te Beusichem
2. uitbreiding van landgoed De Eng gelegen aan de Molenweg te Beusichem

Beschrijving huidige watersysteem

Deelgebied 1

Waterkeringen

Deelgebied 1 is gelegen binnen de keurzone van de primaire waterkering, Lekdijk te Beusichem, ter hoogte van dijkpaal BF 12+50 meter.

Dijkversterking

Het plangebied is gelegen binnen een PKB dijkvak dat voor 2015 zal worden versterkt. Planvorming voor de dijkversterking is momenteel gaande. Het is zinvol om de planontwikkeling af te stemmen met de dijkversterking.

Profiel van vrije ruimte

Nieuwbouw dient plaats te vinden buiten het zogenaamde profiel van vrije ruimte. Het profiel van vrije ruimte betreft het ruimtebeslag dat het waterschap reserveert om de dijkversterking te kunnen uitvoeren. De fundering (excl palen) dient buiten het profiel van vrije ruimte gerealiseerd te worden. Het profiel van vrije ruimte ter plaatse treft u bijgaand aan. Op verzoek kan dit digitaal aangeleverd worden.

Ontsluiting

Het perceel is momenteel reeds via een afrit ontsloten op de waterkering. Het waterschap staat in principe geen extra ontsluitingen op de waterkering toe en gaat er vanuit dat gebruik gemaakt wordt van de bestaande afrit.

Watersysteem

Het plangebied 1 is gelegen in een peilgebied met zomerpeil NAP + 2.25 meter en winterpeil NAP + 2.05 meter.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan B-watergang nr. 97290. Daarnaast bevinden zich een aantal C-watergangen langs en binnen het plangebied.

Ligging

De ligging ligt buiten de bebouwde kom. Dit houdt in dat het waterschap deze locatie als zijnde "buitengebied" ziet. (relevant voor compensatienorm, zie hieronder).

Deelgebied 2

Watersysteem

Het plangebied 2 is gelegen in een hetzelfde peilgebied als deelgebied 1, met zomerpeil NAP + 2.25 meter en winterpeil NAP + 2.05 meter. Dit plangebied bevindt zich ruim 1,5 km benedenstrooms van deelgebied 1.

Het plangebied grenst aan de oostzijde en aan de zuidzijde aan A-watergang nr. 99950. Daarnaast bevinden zich een C-watergang binnen het plangebied.

Specifiek aandachtspunt: Vanuit het waterplan Buren is voor de kern Beusichem een wateropgave van 0.23 hectare bepaald. Het plangebied van de uitbreiding van landgoed De Eng grenst over een afstand van circa 500 meter langs de bestaande A-watergang. Daarnaast ligt in het plangebied een C-watergang met een lengte van circa 150 meter, welke uitmondt in deze A-watergang. De wateropgave voor de kern Beusichem zou door middel van de aanleg van waterbergings/ natuurvriendelijke oevers, geheel of gedeeltelijk in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Graag treden wij nader in overleg omtrent de mogelijkheden gezamenlijke doelstellingen te kunnen realiseren.

Vanuit de afdeling onderhoud is aangegeven dat er een aantal aandachtspunten spelen bij de A-watergang langs de oostzijde van het perceel:

- maaiveld hoogte aan zijde Het Eng is hoog: grote drooglegging
- zandige ondergrond (zie zandbanenkaart provincie gelderland): risico voor uittreden kwel en stabiliteit oevers.
- recent is een beschoeiing geplaatst aan de zijde van Het Eng, waarbij grondankers in het perceel zijn aangebracht.
- De watergang wordt momenteel eenzijdig onderhouden vanaf Het Eng, in verband met een obstakel aan de overliggend zijde. Bij het verbreden van de oever, zal onderhoud gewaarborgd moeten zijn en zijn mogelijk maatregelen op het overliggend perceel nodig om de bereikbaarheid te waarborgen.

Het waterschap streeft naar 100% niet aankoppelen van nieuw verhard oppervlak. Hierbij dient de nota Rioleringsbeleid 2005 aangehouden te worden. Bij lozing naar oppervlaktewater geldt hierbij een kwalitatieve beslisboom met de volgende kwaliteitseisen:

- a. Bij voorkeur gebruikmaken van duurzame niet uitlogende materialen
 - b. Daken mogen rechtstreeks afvoeren naar de watergang, indien geen uitloogbare materialen worden toegepast
 - c. Overige verharde oppervlakken dienen via een filtervoorziening te lozen (b.v., wadi).
- Afwatering in het plangebied vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

Zie voor nadere informatie de nota Rioleringsbeleid 2005 op onze website, www.wsrl.nl onder 'digitaal loket' en 'bibliotheek'. De meest van belangzijnde informatie is opgenomen in bijlage 2. Hierin zijn de uitgangspunten opgenomen voor de aanleg van riolering in o.a. nieuwbouwwijken. Zie ook de checklist BRP in de bijlage mbt tot nieuw gebied.

Berging

Bij nieuw verhard oppervlak mag de hoeveelheid water, die ten gevolge van de versnelde afvoer van het verhard oppervlak, wordt geloosd, niet groter zijn dan de afvoernorm voor landelijk gebied (1,5 l/s/ha). Hiervoor dient binnen het plangebied voldoende berging te worden aangelegd. Dimensionering van de bergingsvoorziening dient in overleg met het waterschap plaats te vinden.

Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken. Plangebied 1 is gelegen aan de primaire waterkering. Bij de aanleg van compenserende waterberging dient daarom rekening gehouden te worden met de kwelstromen. De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden, hetgeen inhoudt dat geen sprake mag zijn van afvoer van extra kwelwater. Om waterberging te realiseren, dient rekening te worden gehouden met de bodemopbouw en in overleg met het waterschap gekeken te worden naar de mogelijkheden. Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden om de grondslag in kaart te brengen. Mogelijk kan gebruik gemaakt worden van informatie uit het nabij gelegen nieuwbouwplan Hooghendijck ten aanzien van bodemopbouw.

Om bij het ontwerp een indicatie te geven voor het benodigde ruimtebeslag kan gebruik worden gemaakt van vuistregels.

- o Bij berging in open water (watergangen /retentievijvers) dient voldoende waterberging te worden aangelegd om bij een maatgevende bui ($T=10 + 10\%$) de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet te overschrijden. Bij plannen tussen de 500 m² en de 5 ha kan hiervoor als vuistregel worden gehanteerd dat per hectare verhard oppervlak 436m³ waterberging moet worden aangelegd. Hierbij mag een peilstijging van 30 cm optreden en adviseren wij bij deze peilstijging een drooglegging (verschil tussen zomerpeil en putdekselhoogte) van 70 cm gehandhaafd te worden. Onderstaand een aantal aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden bij het dimensioneren van de voorziening:
 - i. Onderhoud (maximale breedte van 14 meter bij een tweezijdige keurzone van 4 meter)
 - ii. De bergingsvoorziening krijgt de A-status
 - iii. Voldoen aan het minimale profiel voor een A-watergang
 - iv. Rekening houden met voldoende circulatie (geen doodlopende slootjes)
 - v. Voldoende waterdiepte (behalve de natuurvriendelijke oevers)
 - vi. Voorkomen van het aantrekken van extra kwel
 - vii. 50% natuurvriendelijk ingericht
 - viii. Rekening houden met kindveiligheid
- o Indien de berging gezocht wordt in uitsluitend andere vormen van waterberging dan open water (bijvoorbeeld een wadi/bodempassage) wordt de extreme bui van

$T=100+10\%$ maatgevend. Bij plannen tussen de 500 m² en de 5 ha kan hiervoor als vuistregel worden gehanteerd dat per hectare verhard oppervlak 664 m³ waterberging moet worden aangelegd.

- Infiltratie: In het gebied is geen infiltratie mogelijk. Eventueel aan te leggen voorzieningen mogen voor 100% meedoen bij het bepalen van de benodigde compensatie, maar de infiltrerende werking naar de bodem mag daarbij niet worden verrekend
- Afvoer: Nadat binnen het gebied voldoende berging is gerealiseerd, mag de landelijke afvoer (1,5 l/s/ha) worden afgevoerd naar het omliggende watersysteem.
- Kwel: Als basisuitgangspunt geldt dat grondwaterneutraal gebouwd dient te worden. In de praktijk betekent dit dat verlagingen en verhogingen van de grondwaterstand niet zijn toegestaan en dat aantrekking van extra kwel voorkomen dient te worden.

- Proces:
In deze memo worden de randvoorwaarden voor de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan gegeven. Na de eerste uitwerking, adviseren wij een overleg met gemeente (medewerker RO en medewerker waterbeheer), waterschap en ontwikkelaar/adviesbureau. Na het eerste overleg tussen de gemeente en het waterschap, in het kader van de watertoets, zal een verdere uitwerking van de wateraspecten en de waterhuishouding plaatsvinden. Deze uitwerking van de waterhuishouding dient in een waterhuishoudkundig plan (incl. riolering) ter goedkeuring aan het waterschap te worden voorgelegd. Na goedkeuring hiervan en van de vertaling van de waterhuishouding in het bestemmingsplan kan het waterschap instemmen met de bestemmingsplanwijziging.

Voor het plan dient vervolgens een keurontheffing te worden aangevraagd bij het cluster ontheffingen van het waterschap.

BIJLAGE:

**BRIEF GEMEENTE BUREN AANGAANDE ARCHEOLOGISCH ON-
DERZOEK BAAC**



't Geyn BV
t.a.v. dhr D.S. van Everdingen
Krooiweg 2-B
4158 EH DEIL

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: B-2010-861
behandeld door: W. Vermeulen
bijlage(n): geen
onderwerp: Archeologisch onderzoek

Maurik, 26 januari 2010

verzonden: 10 FEB. 2010

Geachte heer Van Everdingen,

In opdracht van 't Geyn BV te Deil is door Onderzoeks- en Adviesbureau BAAC te Deventer een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse het plangebied Landgoed Het Eng en Lekdijk Oost te Beusichem.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek staan vermeld in de rapportage d.d. januari 2010, nummer V-09.0373/V-09.0374.

De resultaten van het onderzoek zullen hieronder per plangebied behandeld worden.

Lekdijk Oost:

Ter plekke van plangebied Lekdijk Oost is men voornemens een nieuwbouwwoning te realiseren. De verstoringsdiepte voor het onderzoek is onbekend. Bij het onderzoek is men uitgegaan van een maximale bodemverstoring tot 1,50 m – MV of tot 25 cm in de top van de aanwezige oever- en/of beddingafzettingen van de Redichem stroomgordel. Er bestaat dus een gerede kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het plangebied Lekdijk Oost ligt binnen de contouren van de Redichem stroomgordel. In principe kunnen op basis van de ouderdom van deze stroomgordel archeologische resten vanaf de late ijzertijd tot en met de middeleeuwen worden aangetroffen.

Aangrenzend aan het plangebied Lekdijk Oost (onderzoeksmelding 32329 en onderzoeksmelding 17980) zijn karterende booronderzoeken uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied, in tegenstelling tot de gemeentelijke verwachtingskaart, een middelhoge specifieke verwachting. Gelet op de lage tot middelhoge grondwaterstand en de biologische homogenisatie van het bodemprofiel is de kans op een goede conservering van grondsporen, organische resten en botmateriaal lager dan bij lager gelegen en nattere bodems.

In het onderhavige plangebied zijn 4 boringen geplaatst. De boringen zijn uitgevoerd tot een maximale diepte van 1,80 m –MV. Hoewel het verkennend onderzoek niet specifiek is gericht op het opsporen van archeologische indicatoren is wel op de aanwezigheid van archeologische indicatoren gelet.

Uit de bodemopbouw en de bodemverstoringen kan worden opgemaakt dat er vooralsnog geen sporen van bodemvorming in de top van de oever- of crevasse-afzettingen zijn aangetroffen. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het verkennende bodemonderzoek echter niet geschikt is om met zekerheid te zeggen dat er geen begraven bodems in het plangebied aanwezig zijn.

Uit de aangetroffen archeologische indicatoren aan de oppervlakte (kleipijp uit 1700-1750) en uit meerdere aangetroffen aardewerk, is er een gerede kans aanwezig is op het aantreffen van resten van een dijkwoning/huisplaats in de top van de oeverafzettingen van de Lek uit de nieuwe tijd.

Op basis van de bodemopbouw en de archeologische indicatoren is een archeologische interpretatie opgesteld.

Op basis van de aanwezigheid van intacte oever- en/of beddingafzettingen van de Redichem stroomgordel kunnen er archeologische resten worden aangetroffen vanaf de late ijzertijd.

De top van de oever- en/of beddingafzettingen bevindt zich binnen het plangebied tussen de 1,45 en 1,70 m – MV.

In de top van de crevasse-afzettingen kunnen archeologische resten worden verwacht. Deze top bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied gelegen crevasse op circa 1,00 m – mv.

Tot slot kunnen er in de top van oever- of komafzettingen langs de bedijking van de Lek (noordelijk deel van het plangebied) mogelijk nog (intacte) archeologische resten van een dijkhuis/schuur in de ondergrond aanwezig zijn.

Gelet op het feit dat de aanwijzingen voor het aantreffen van archeologische resten en/of vondsten niet eenduidig zijn en gelet op het feit dat bij de karterende bodemonderzoeken in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische indicatoren en/of vondsten zijn gevonden, acht ik het niet noodzakelijk dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd door middel van een karterend booronderzoek.

Daarnaast geldt voor de lokatie langs de bedijking van de Lek, waar mogelijk resten van een dijkhuis en/of schuur in de ondergrond aanwezig kan zijn, in het kader van de waterkerende functie van de dijk, een graaf verbod. Dit verbod strekt zich uit over een strook langs de dijk ter breedte van 50 m.

Landgoed 't Eng

Ter plaatse van Landgoed 't Eng is men voornemens om natuurlijke oevers te realiseren in een smalle strook langs bestaande watergangen. De verstoringsdiepte is niet bekend, aldus het rapport. Gelet echter op de aard der werkzaamheden zal de verstoringsdiepte niet meer bedragen dan 0,50 m.

Bij het archeologisch onderzoek is men uitgegaan van een maximale bodemverstoring van 1,50 m –mv of tot 25 cm in de top van de aanwezige oever- en/of beddingafzettingen van de Redichem stroomgordel.

Er bestaat dus, aldus het rapport, een gerede kans dat er eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Het plangebied Landgoed 't Eng grenst aan de zuidelijke begrenzing van de Redichem stroomgordel, die wordt gemarkeerd door de aanwezigheid van een restgeul van de Buren stroomgordel.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen monumententerreinen bekend. Wel zijn er enkele in de directe omgeving monumententerreinen bekend.

Het AMK terrein 3597: betreft een terrein van hoge archeologische waarde en ligt circa 300 m ten zuiden van het plangebied 't Eng. Tijdens een niet-archeologisch booronderzoek in 1975 werd hier in een oeverafzetting een fosfaatlaag aangetroffen tussen de 40 en 100 cm –mv.

AMK terrein 12190 (waarneming 2153) betreft een terrein van hoge archeologische waarde en ligt circa 500 m ten westen van het plangebied 't Eng. Tijdens een veldinspectie zijn hier in 1906 en later in 2004 huisterpen geconstateerd.

Ten westen van het plangebied landgoed 't Eng is in 2003 een booronderzoek uitgevoerd, onderzoeksmelding 8968. Tijdens dit booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor vervolg onderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied landgoed 't Eng, in tegenstelling tot de gemeentelijke verwachtingskaart, een middelhoge specifieke verwachting.

Ter plaatse van het centrale deel van het plangebied landgoed 't Eng kunnen daarnaast archeologische resten worden aangetroffen in de top van de Buren of Maurik stroomgordel vanaf 3 m –mv. Vanwege de diepere ligging van deze stroomgordels beneden het maaiveld ten opzichte van de verwachte verstoringsdiepte is dit mogelijk archeologische niveau niet meegenomen tijdens het verkennende booronderzoek.

In het onderhavige plangebied zijn 4 boringen geplaatst. De boringen zijn vanwege de L-achtige vorm van het te onderzoeken gebied zo verspreid mogelijk over het plangebied geplaatst.

Uit de bodemopbouw en de bodemverstoringen blijkt dat ter plekke van de aanwezige crevasse op oever en op beddingafzettingen het sediment met uitzondering van de aanwezige laklaag wel kalkrijk is. Aangezien de crevasse geologisch gezien vrij jong is heeft er nog geen duidelijke bodemontwikkeling opgetreden. Hetgeen erop duidt dat er geen archeologische resten en/of vondsten aanwezig zullen zijn.

Er zijn vooralsnog geen relevante archeologische indicatoren en/of vondsten aangetroffen. Mogelijk is er sprake van een oude (opgeworpen) woongrond rondom boring 3. Hierin zijn enkele houtskool spikkels en fragmenten (onbepaald) van bouwpuin aangetroffen.

Er is echter geen sprake van een verhoging in het landschap ter plekke wat normaliter wel het geval zou zijn. Op basis van de ligging op komklei die door de Lek is afgezet vóór de periode van bedijking en het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal, dateert deze mogelijke woongrond uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis van de in boring 4 en 6 aangetroffen crevasse vanaf het maaiveld kunnen er in principe archeologische resten worden verwacht vanaf de volle middeleeuwen.

Echter op basis van de relatief diepe verstoringen (40 tot 65 cm -mv) als gevolg van diepploegen van de voormalige akker en de huidige weide is de kans zeer klein dat er nog intacte archeologische resten worden aangetroffen in de top van de crevasse.

Op basis van de verzamelde gegevens kan de middelhoge archeologische verwachting voor het gehele plangebied gehandhaafd blijven, aldus het rapport.

Eventuele aanwezige archeologische resten worden verwacht vanaf 90 cm -mv in de top van de oever- of komafzettingen.

Daarnaast geldt er een middelhoge verwachting op het aantreffen van een terp uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd nabij boring 3. Deze wordt direct onder de bouwvoor vanaf 55 cm -mv verwacht.

Op basis van de middelhoge verwachting op het aantreffen van een vindplaats vanaf 55 cm-mv nabij boring 3 en vanaf 90 cm -mv in het gehele plangebied, het feit dat in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische indicatoren en/of vondsten zijn gevonden en gelet op de geringe maximale bodemverstoring, die minder zal bedragen dan de diepte waar vanaf archeologische resten kan worden verwacht, acht ik het niet noodzakelijk dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd door middel van een karterend booronderzoek. In dit kader dient tevens te worden opgemerkt dat de bodemverstoring over een zeer smalle strook grond zal plaatsvinden.

Conclusie:

Voor beide plangebieden is het niet noodzakelijk dat er vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd door middel van een karterend booronderzoek.

Ik wil u er echter wel op wijzen dat u alert moet zijn bij bodemverstorende activiteiten op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient u hiervan het bevoegd gezag onmiddellijk in kennis te stellen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Buren,

W. Vermeulen,
medewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling/milieu