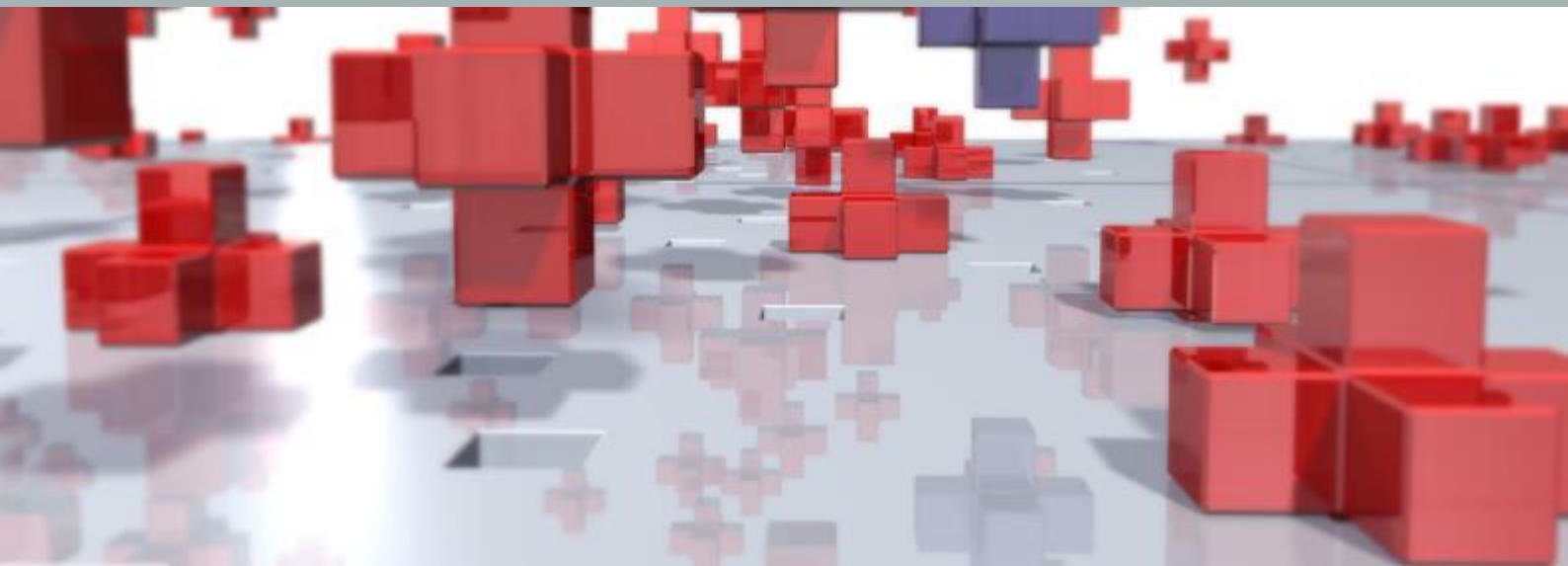


Bestemmingsplan Landgoed Peerenbosch, Erichem
Gemeente Buren
Vastgesteld



Bestemmingsplan Landgoed Peerenbosch, Erichem
Gemeente Buren
Vastgesteld

Rapportnummer:	P04780
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0214.ERIPeerenbosch-BVA1
Datum:	17 februari 2023
Opdrachtgever:	JC Van Kessel
Projectteam BRO:	CVe, JvdA
Concept:	8 oktober 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	29 september 2022
Vaststelling:	14 februari 2023
Trefwoorden:	Bestemmingsplan Landgoed Peerenbosch, Erichem, gemeente Buren
Bron foto kaft:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	6
2.3.1 Landgoed Peerenbosch	7
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan	9
2.4.1 Landschappelijke inpassing	9
2.4.2 Beeldkwaliteitsplan	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	15
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland actualisatieplan 8	15
3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland	17
3.3 Waterschap beleid	18
3.3.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021	18
3.3.2 Keur waterkeringen en wateren	18
3.3.3 Waterplan Buren 2009-2017	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Buren	19
3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Buren: Versterk de variatie en verstevig de banden	19
3.4.3 Woningprogramma 2020-2030 (2020)	21
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.1.1 Archeologie	22
4.1.2 Cultuurhistorie	23
4.2 Leidingen	25
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.2 Bodem	26

4.2.3 Externe veiligheid	27
4.2.4 Geluid	29
4.2.5 Geur	30
4.2.6 Luchtkwaliteit	31
4.2.7 Natuur	32
4.3 Stikstofdepositie	34
4.4 M.e.r.-plicht	34
4.5 Verkeer en parkeren	35
4.6 Water	36
4.7 Spuitzones	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Verbeelding	40
5.3 Opbouw regels	40
5.4 Bestemmingen	41
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg	44
6.2.2 Zienswijzen	44
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoeken	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoeken	
Bijlage 5: Geuronderzoek	
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 7: Stikstofonderzoek	
Bijlage 8: Waterparagraaf	
Bijlage 9: Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 10: Presentatie welstand	
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuw landgoed (Landgoed Peerenbosch) met 6 woningen te ontwikkelen in Erichem. Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Voor de gewenste ontwikkeling wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1.1) is gelegen tegen de kern van het dorp Erichem. Erichem is gelegen in de provincie Gelderland en behoort tot de gemeente Buren. Het dorp ligt tussen Tiel en Geldermalsen en ligt nabij de autosnelweg A15.

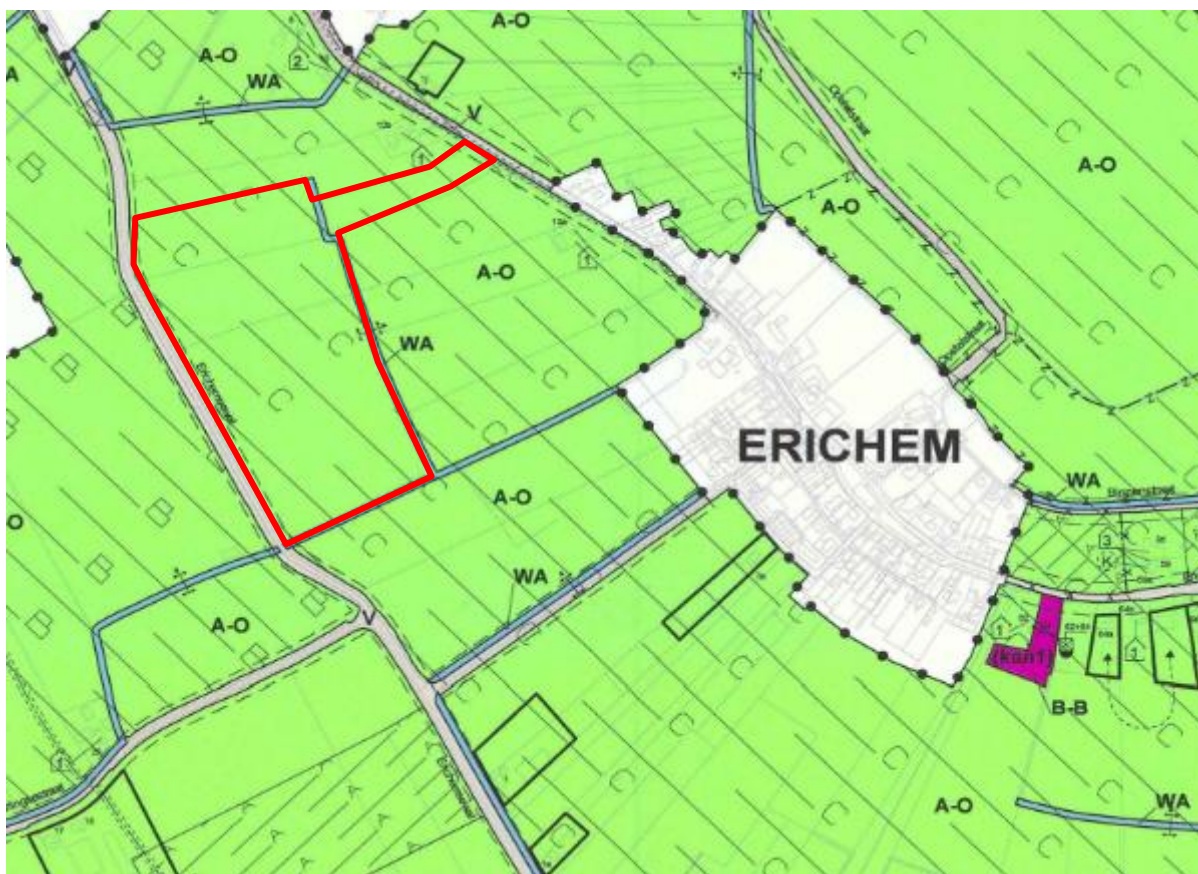


Figuur 1.1. Plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, namelijk de percelen kadastraal bekend gemeente Buren, sectie P nummers 243, 614, 615, 887, 904, 970. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10 hectare.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2008. Dit plan maakt nog gebruik van de term voorschriften en plankaart. In het vigerend bestemmingsplan heeft het Landgoed Peerenbosch de bestemming "Agrarisch – Oeverwalgebied" en de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorisch Waardevol gebied".



Figuur 1.2. Vigerend bestemmingsplan

De op de plankaart 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;
- watgangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Zoals afgeleid kan worden past de voorgenomen ontwikkeling, te weten de zes te ontwikkelen woningen, niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. De bestemming "Agrarisch - Oeverwalgebied" laat wonen niet toe. Om die reden wordt de bestemming voor een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-Landgoed', 'Gemengd – Landgoed' en 'Water'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het rivierengebied in het stroomgebied van de Rijn. Het plangebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond en is onbebouwd. De landbouwgrond is in gebruik als akkerland, weiland, boomgaard en boom/plantkwekerij. Het plangebied ligt buiten de historische dorpskern van Erichem, op ruim 400 meter of meer ten westen/noordwesten van de dorpskern. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Geldenakker. De Geldenakker is een stroomrugontginning en bestaat uit een akkercomplex met een onregelmatige blokpercelering, die vanaf de Vroeg/Late Middeleeuwen is ontgonnen. Het plangebied bestaat uit stroomrug- en komontginningen, waarbij de kavels in de loop van de tijd matig zijn veranderd en worden gekenmerkt door kavelvergroting.

Het huidige nederzettingsspatroon in het rivierengebied vindt zijn oorsprong in de 9e – 11e eeuw (Karolingische periode, laatste deel van de Vroege Middeleeuwen). De nederzettingen en de akkers werden op de hoogste delen van de stroomruggen aangelegd. Op de hellingen van de stroomruggen lag gemeenschappelijk hooi- en weiland, terwijl zich in de kommen de woeste grond bevond die 's zomers werd beweide. Alleen de laagste, zeer natte terreinen (de “broeken”) werden waarschijnlijk nauwelijks gebruikt. Door een toenemende bevolking was er in de Late Middeleeuwen meer landbouwgrond nodig en werden ook de kommen ontgonnen waarbij zogenaamde dorpspolders ontstonden. Vermoedelijk is het plangebied toen in gebruik genomen als akkerland.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich door karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. Hogere oeverwalgronden worden afgewisseld met lagere gronden langs weteringen. Het natuurlijk reliëf is bepalend geweest voor de nederzettingen op de hoogste delen van de oeverwallen. De hoofdstructuur van ontsluiting en ontwatering met bochtige wegen op de oeverwallen en rechte wegen in de lagere gebieden en met weteringen is zeldzaam gaaf.

Buren is een oud stadje en heeft daarvan ook de karakteristiek met een vroeger bevaarbare waterweg, wallen, tal van gebouwde monumenten en een kasteelterrein. Andere nederzettingen zijn overwegend agrarisch van oorsprong met in de directe nabijheid oude bouwlanden (nu voor belangrijk deel met boomgaarden bezet).

2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zal een landgoed worden aangelegd. Het plan is om binnen het landgoed enkele woningen en een landhuis te bouwen, daarnaast worden waterpartijen, groenvoorzieningen (struiken en bomen), een toegangsweg en paden aangelegd (zie figuur 2.1 voor de

Landschappelijke inpassing en bijlage 10). Het nieuw op te richten landgoed heeft vier speerpunten, te weten:

1. Sociale binding;
2. Het behoud en versterking van natuur-, landschap- en cultuurhistorische kwaliteiten;
3. Agribusiness;
4. Recreatie en toerisme.

Ad.1 Sociale binding

Door het samenbrengen van consumenten, producenten, vrijwilligers, natuurliefhebbers, medewerkers, inwoners van het dorp en bezoekers van de werknemerswoningen krijgt het landgoed een sociale functie.

Ad 2. Het behoud en versterking van natuur-, landschap- en cultuurhistorische kwaliteiten; Het behoud en versterking van natuur-, landschap- en cultuurhistorische kwaliteiten wordt gewaarborgd in een evenwichtig inrichtingsplan en met bijzondere architectuur. Door te kiezen voor een uniform materiaalgebruik en specifieke kleurstellingen is een duidelijke koppeling aan gebracht tussen de bebouwing op het landgoed en de woningen aan de Mierlingsestraat.

Ad 3. Agribusiness

De fruitteelt in Rivierenland ontwikkelt en vernieuwt zich voortdurend. Nauwe contacten met kenniscentra, zoals de Wageningen University, staan aan de bron van de ontwikkelingen. Verwerking van de producten, handel en transport zorgen voor veel aanvullende werkgelegenheid. Er moet door de sector constant worden ingespeeld op de veranderingen in de vraag en smaak van consumenten, zodat producten doorlopend worden vernieuwd. Productiemethoden moeten worden aangepast door bijvoorbeeld de veranderingen in het klimaat. Op het landgoed kunnen producenten (in spé) en consumenten (in spé) en alle aanverwante partijen in de praktijk en op één unieke locatie kennis maken met de perenteelt, de verschillende producten, de innovaties en met elkaar. Op deze manier wordt Landgoed Peerenbosch een uniek ontmoetingspunt tussen alle betrokken partijen in de keten van producent tot consument.

Ad 4. Recreatie en toerisme

Landgoed Peerenbosch zal bijdragen aan het vergroten van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de omgeving. Bezoekers en ook scholieren kunnen op Landgoed Peerenbosch het verhaal van de peer voorgeschoteld krijgen. Zowel hoogstam als ook de moderne peerenboom zijn er te vinden. Bezoekers worden in de gelegenheid gesteld zelf peren te plukken.

2.3.1 Landgoed Peerenbosch

Op het Landgoed Peerenbosch worden in totaal 6 woningen gerealiseerd. In het midden van het landgoed zal één hoofdwoning gerealiseerd worden. De hoofdentree van het landgoed bevindt zich aan de Erichemsweg ten noordoosten van het plangebied. Deze laan wordt omringd door noten- en perenbomen. Deze laan dient als entree voor het cluster van 4 woningen in het noordwesten van het plangebied. Dit cluster van 4 woningen bevindt zich op een soort eilandje omringd door water. Vanuit de hoofdentree loopt ook een kronkelde weg richting het zuiden van het landgoed. Deze weg eindigt bij de hoofdwoning van het landgoed. Aan deze weg bevindt zich ook nog een kleinere vrijstaande woning. Op het Landgoed Peerenbosch worden diverse boomsoorten aangeplant zoals knotwilgen, lindes, bloesem- en parkbomen. Aan de westkant van het plangebied stroomt water, hier zal een natuurvriendelijke oever worden gerealiseerd.

In het plan zijn zichtlijnen opgenomen op de kromakkers, deze zichtlijnen zijn op figuur 2.2 ingetekend.



Figuur 2.1. Landgoed Peerenbosch



Figuur 2.2. Zichtlijnen

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan

2.4.1 Landschappelijke inpassing

Hoofdropzet

Het ontwerp is vooral gebaseerd op het behoud en het herstel van het open landschap met doorzichten op de kernen van Buren en Erichem. De basis wordt mede bepaald door de verkavelingsstructuur van het oorspronkelijke landschap van de Geldenakker (de veldnaam van de locatie) gelegen tussen de Erichemsewal en de Erichemseweg. Specifiek voor deze locatie zijn de zogenaamde kromakkers, de gebogen akkers vertrekkend vanaf de Erichemsewal. Zie bijlage voor presentatie Welstand.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het Landgoed vindt plaats vanaf de Erichemseweg. Het eerste deel van de ontsluitingsweg welke de richting van de kromme akker volgt wordt aan weerskanten begeleid door notenbomen. Hierna leidt de weg als meanderende route over het landgoed naar het hoofdhuis. Via een aftakking wordt een wooncluster met vier vrijstaande woningen ontsloten. Middels een secundaire aansluiting zal de beoogde bebouwing ook ontsloten worden vanaf de Erichemsewal. Over het Landgoed is conform de wens van de gemeente een fietsroute geprojecteerd, welke de Erichemseweg met de Erichemsewal verbindt. Daarnaast is een publiekstoegankelijk wandelpad gesitueerd over het Landgoed langs de watergang.

Bebouwing

Het landhuis wordt een L-vormige gebouw met een eigentijdse uitstraling, de hierbij horende vrijstaande woningen (portierswoning langs de toegangsweg) krijgen een gelijke uitstraling. Het bebouwingscluster bestaat uit vier individuele woningen welke qua materialisering en een lage verbindende tuinmuur ('plint') als een familie is ontworpen (zie hiervoor in de bijlage, het opgestelde beeldkwaliteitsplan).

Water

De huidige watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers en middels greppels met elkaar verbonden. In het noordelijke deel van het gebied wordt een waterpartij gerealiseerd, deze zal zijn bijdrage leveren in een duurzame waterberging.

Beplanting

De beplanting bestaat uit verwijzingen naar het oorspronkelijke gebruik van het landschap, door middel van de aanplant van hoogstam fruitbomen in combinatie met struwelen en bossages met streekeigen beplanting. Direct bij de bebouwing wordt de beplanting meer culturelijker door de toepassing van hagen en (beperkt) sierbeplanting. Zo worden bij het wooncluster brede geschoorren blokhagen geplant welke de woningen met elkaar verbinden. De grasvelden worden ingezaaid met bloemrijk grasland. In combinatie met de natuurvriendelijke oevers wordt gestreefd naar een hoge biodiversiteit.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Met behulp een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) worden de ambities en uitgangspunten voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan vastgelegd. Een beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de woningen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling bevat de realisatie van in totaal 6 woningen. Uit jurisprudentie is gebleken dat een initiatief pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden gezien bij een ontwikkeling van 11 woningen of meer. Aangezien dat hier niet het geval is, is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter een laddertoets uitgevoerd. De laddertoets is opgenomen in de bijlage. In deze paragraaf wordt de conclusie van de toets beschreven.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk ligt er een opgave om voldoende (passende) woningen te realiseren. Voor de regio en gemeente geldt naast de lokale behoefte tevens een bovenregionale ruimte vraag vanuit de stedelijke gebieden, welke onder andere van belang is in het kader van vitaliteit. Om daarin te kunnen voorzien zijn er op ieder niveau ambities en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de woningbouwproductie: 80.000 provinciaal, maximaal 10.000 regionaal en maximaal 1.400 gemeentelijk. Met de realisatie van het planinitiatief wordt er bijgedragen aan de verwezenlijking van deze doelstellingen rondom woningbouwproductie.
- In de toekomst wil de gemeente blijven voldoen aan de wens om te wonen in het groen. Daarvoor wil het onder andere gebruik maken van wijzigingen van gebruik in het buitengebied. Hierin wordt de ontwikkeling van landgoederen naar woningen als concreet voorbeeld voor gegeven, zoals ook bij het planinitiatief het geval is. In het woningprogramma 2020-2030 staat dat de gemeente van de totale opgave woningen 6% - 16% in het buitengebied wil realiseren. Op moment van vaststelling had de gemeente 93 woningen in plannen en was de ambitie om gemiddeld nog 67 woningen toe te voegen.
- De gemeente Buren stelt als voorwaarde dat er bij de realisatie van nieuwe landgoederen 10 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Het initiatief voldoet hieraan: onderdeel van de ontwikkeling van Landgoed Peerenbosch is de realisatie van 10 ha nieuw groen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Buren het primaire verzorgingsgebied en de regio Rivierenland het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage van de Laddertoets.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 6 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Buren een totale behoefte aan 800 tot 1.400 woningen. In 2020 zijn er op basis van het CBS reeds 106 woningen gerealiseerd. Wanneer dit in mindering wordt gebracht met het totaal, resteert er een behoefte aan 694 - 1.294 woningen tot 2030. In de regio Rivierenland is sprake van een woningbehoefte van 7.900 - 12.550 woningen tot 2030. In 2020 zijn reeds 1.025 woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor een behoefte aan 6.875 - 11.525 woningen tot 2030 resteert.
- De huidige totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Buren bedraagt per saldo 612 woningen. Dit is inclusief de 6 woningen welke worden beoogd in het planinitiatief Landgoed Peerenbosch. Deze woningen zijn gereserveerd in het woningbouwprogramma. Er is ruim voldoende woningbehoefte om het planinitiatief te ondervangen.
- De maximaal 1.400 woningen die de gemeente wil realiseren zijn onderdeel van de regionale afspraken over de te realiseren plancapaciteit. De beoogde woningen op Landgoed Peerenbosch zijn opgenomen in de 1.400 woningen en daarmee is het plan dus passend.

- Tot slot worden er in het buitengebied van de gemeente Buren tussen de 92 en 160 woningen beoogd. Bij de vaststelling van het Woningprogramma 2020-2030 zijn er plannen voor 93 woningen voorradig (hard en zacht), waardoor er in het geval van de minimale vraag theoretisch voldoende planaanbod aanwezig is. De 6 beoogde woningen van het planinitiatief zijn reeds meegenomen in de voorradige plannen.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief, waarbij een gedifferentieerd programma van 6 woningen wordt gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Als gevolg van de vergrijzing wordt aangegeven dat instroom van buiten de gemeente noodzakelijk is in het kader van vitaliteit. De gemeente Buren heeft een sterke verhuisrelatie met de regio Utrecht en Foodvalley. De vraag vanuit deze groep is voornamelijk gericht op (relatief betaalbare) grondgebonden woningen in (onder andere) een landelijk woonmilieu. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt voorzien in grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu, waardoor tevens wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de gemeente.
- In het woningprogramma (2020) wordt daarnaast aangegeven dat het landelijk wonen op een landgoed in trek is bij een redelijk groot aantal mensen, omdat het in hoge mate bijdraagt aan het landelijk wonen in een niet alledaagse setting. Het planinitiatief sluit daarmee aan op een kwalitatieve behoefte door woningen te realiseren in een landelijk setting, op een landgoed.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Buren onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Buren.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Buren” (vastgesteld 29-09-2009) de bestemming ‘Agrarisch – oeverwalgebied’ Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.
- De gemeente heeft in het Woningprogramma 2020-2030 (2020) aangegeven 92 – 160 woningen te willen realiseren buiten bestaand stedelijk gebied (waarvan 73 nog dienen te worden ingevuld). De realisatie van het planinitiatief past binnen het genoemde aantal en sluit daarmee aan bij het beleid van de gemeente Buren.
- De ontwikkeling voorziet daarnaast in de behoefte naar wonen op een landgoed. Zoals aangegeven in het Woningprogramma 2020-2030 (2020) betreft dit een woonconcept dat bijdraagt aan een landelijk woonmilieu, waarin ruimte, landerijen en een bosrijke omgeving onderdeel van uitmaken. Een dergelijk woonmilieu kan in kwalitatieve zin, naar redelijkheid, niet of nauwelijks binnen een (bestaande) stedelijke omgeving gerealiseerd worden. Bovendien is de locatie tegen de kern Erichem gelegen waardoor de ontwikkeling ook invulling kan geven aan de woonbehoefte vanuit de kern.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven. De belangrijkste ambitie voor deze ontwikkeling is wonen. Provincie Gelderland streeft naar een duurzaam divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Waarbij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt wordt, voor nu en in de toekomst. Om dit doel te bereiken zijn de volgende drie ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgas loos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland actualisatieplan 8

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van 7 september 2021. Tijdens het vernieuwen van onze omgevingsverordening via actualisatieplan 8, is de Omgevingswet opnieuw uitgesteld. Daarom is het actualisatieplan 8 opgedeeld in 2 delen.

Oorspronkelijk was bij de voorbereiding van de actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland de bedoeling om de huidige, geconsolideerde versie uit december 2018 volledig aan te passen aan het compleet nieuwe stelsel aan wet- en regelgeving. Dit zou gebeuren bij de invoering van de Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking zou treden. Maar de inwerking-treding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2023. Door dit uitstel was een tussen-tijdse aanpassing van de provinciale Omgevingsverordening nodig, vooruitlopend op de inwerking-treding van de Omgevingswet. Dit om tempoverlies te voorkomen in de realisatie van de ambities en om een aantal huidige regels te actualiseren, te corrigeren of te verduidelijken.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

In de omgevingsverordening staat vermeld dat elke regio een woonagenda opstelt waarin de volgende drie zaken naar voren komen:

- het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

In het kader van het Actieplan Wonen worden gemeenten verplicht jaarlijks te monitoren of feitelijk gebruik gemaakt wordt van verleende bouwvergunningen voor woningbouwlocaties en bij twee jaar 'stilzitten' te overwegen om de onbenutte bouwvergunning weer in te trekken. Deze instructieregel verplicht gemeenten om te overwegen of verleende, maar niet binnen drie jaar benutte bouwvergunningen, moeten worden ingetrokken om andere bouwplannen mogelijk te maken. Daarmee vormt deze instructieregel indirect een stevige prikkel om projectontwikkelaars tot bouwen aan te zetten. De ervaring wijst uit dat circa 30% van de bestaande woningbouwplannen niet tot uitvoering komen. De huidige, hoge druk op de woningmarkt maakt het wenselijk om qua daadwerkelijke uitvoering richting de 100% te komen. De Coronacrisis versterkt de wens tot invoering van deze monitoringsplicht; omdat de kans aanwezig is dat door deze crisis de woningbouw stagneert en bouwplannen weer op de lange baan worden geschoven.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal landschap Rivierenland (artikel 5.35 verordening). Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

- er geen reële alternatieven zijn;
- er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Doorwerking plangebied

Energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen zijn belangrijke thema's in het provinciale beleid en in het beleid van het Waterschap Rivierenland. Daarnaast is ook het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen een belangrijk thema. Het planinitiatief bevat onder meer levensloopbestendige woningen. Daarmee draagt het ook bij aan het bouwen voor de oudere doelgroep. Zelfstandig wonende ouderen kunnen ontzettend veel last hebben van hitte.

Het is daarom belangrijk om de woningen zo goed mogelijk aan te passen waar mogelijk door maatregelen te nemen bij de woningen, zoals:

- een goede isolatie;
- witte of lichtgekleurde muren of daken;
- bouwkundige zonwering;
- groen(blauwe) daken;
- groene gevels met beplanting;
- zo min mogelijk verstenen door bijvoorbeeld halfverharde parkeerplaatsen en tuinen niet versteend aanleveren;
- een fontein of vijver aanleggen (water verdampt en de nevel verkoelt bij hitte).

Op het landgoed rondom de woningen:

- koele rustplekken creëren met bomen en bankjes;
- tegen wateroverlast en droogte: Wadi's en greppels regenwater laten afvoeren naar een vijver of bovengrondse berging;

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde ambities van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de omgevingsverordening vormen dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De kernkwaliteiten van Nationaal landschap Rivierenland worden door een goede landschappelijke inpassing niet aangetast, zie paragraaf 2.5.

3.2.3 Regionale Woonagenda Rivierenland

Buren biedt de regio een grote verscheidenheid in landelijk en dorps wonen. Vier grotere en elf kleinere kernen vullen dit palet allen op een eigen manier, met in de grotere kernen vanzelfsprekend wat meer voorzieningen. Deze diversiteit maakt het goed mogelijk om, binnen de kaders van dorps en landelijk wonen, woonmilieus aan te bieden die geliefd zijn bij de consument. Bijna als maatwerk. Met kerngericht werken maakt Buren ook de daadwerkelijke stap naar haar bewoners.

Voor elk van de kernen, groot en klein, is het van groot belang om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, waarbij de ontwikkelrichting tussen al die kernen heel verschillend zal zijn. Om de vitaliteit te kunnen waarborgen is een aanvullende instroom van buiten de gemeente noodzakelijk van gezinnen en jongere huishoudens. Deze zorgt voor een stabielere demografische structuur. We zien hier met name een relatie met de omliggende regio's Utrecht en Foodvalley. De woningontwikkelingen zoals Buren die voor het komende decennium voor ogen heeft staat niet op zichzelf. Hierin gaan haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar samen op. Met nieuwbouw op maat faciliteert Buren haar huidige inwoners en staat open voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente.

Binnen de gemeente bestaat de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. De gemeente is voornemens met nieuwbouw doorstroming bevorderen. Niet alleen vanuit de bestaande bevolking is er sprake van een grote woningbehoefte, ook vanuit de andere gemeenten binnen en buiten de regio en zeker ook vanuit de provincie Utrecht en Food Valley is er sprake van een grote vraag naar de landelijke en dorpse woonmilieus, die aldaar nauwelijks worden aangeboden. Tegelijk

zet Buren in op instroom van nieuwe huishoudens uit de stad en provincie Utrecht, als overvloeigebied vanuit Culemborg én voor de brede regionale vraag. Buren kan inspelen op de door deze doelgroepen zeer gewenste landelijke en dorpse wonen.

Doorwerking plangebied

De 6 te ontwikkelen vrijstaande woningen passen binnen het karakter dorps en landelijk wonen en sluiten daarmee aan op de regionale woonagenda. Zie ook paragraaf 3.1.3.

3.3 Waterschap beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

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

3.3.2 Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.3.3 Waterplan Buren 2009-2017

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

Doorwerking plangebied

Het huidige gebruik van de projectlocatie is akkerbouw/fruiteelt (onbebouwd). Het verwachte bodemtype is een kalkloze poldervaaggrond met zware zavel en lichte klei. Naar verwachting is dit een slecht doorlatende bodem. Het grondwaterpeil ligt op 0,5-1 m-mv. Voor voldoende drooglegging is ter plaatse van de nieuwbouw een kleine ophoging benodigd om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. Net als de omliggende bebouwde percelen is een bouwpeil van circa 3,9 m +NAP of hoger geadviseerd.

Ter plaatse van Landgoed Peerenbosch zijn (beschermingszones behorend bij) watergangen aanwezig. Ter plaatse is geen demping gepland. Wel wordt bijkomend oppervlaktewater gegraven op het landgoed. De aanleg van de woningen of bomen mag niet binnen de beschermingszones van de watergangen vallen zodat onderhoud mogelijk blijft. Bij afwijken aan het tweezijdig onderhoud is een overleg en goedkeuring door waterschap Rivierenland vereist. Bij de nieuwbouw wordt op de deelgebieden een rioolgemaal geplaatst om het afvalwater naar het gemeentelijk stelsel te transporteren. Het hemelwater is als schoon te beschouwen. Door de planontwikkeling op de locaties neemt het verhard oppervlak toe met circa 8.930 m². De benodigde bergingscompensatie voor het toegenomen oppervlak is circa 389 m³ gebaseerd op een bui van 43,6 mm. Bij een alternatieve waterberging dient rekening gehouden te worden met een hogere bergingshoeveelheid van 66,4 mm.

Bij de planontwikkeling zijn er diverse mogelijkheden toepasbaar om te komen tot een duurzame, waterneutrale herontwikkeling. Het hemelwater wordt geborgen middels het nieuw aan te leggen oppervlaktewater op de percelen. Er is ruim voldoende nieuw oppervlaktewater gepland om de benodigde waterberging in te passen. De uiteindelijke hemelwateroplossing en bijhorende bergingshoeveelheden zijn in het inrichtingsplan opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Buren

De gemeenteraad heeft de omgevingsvisie op 14 juni 2022 vastgesteld. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. Hierbinnen liggen 15 levendige kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. Erichem is één van de kleinste dorpen in de gemeente, met ongeveer 500 inwoners. Rond Erichem liggen enkele multifunctionele dorpszones. Hier zijn verschillende ontwikkelingen op vrijkomende erven mogelijk als de ruimtelijke kwaliteiten behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt. In de omgevingsvisie is een visie op nieuwe landgoederen opgenomen. De omgevingsvisie geeft, onder voorwaarden, ruimte aan landgoederen.

Doorwerking plangebied

Op het Landgoed Peerenbosch worden in totaal 6 woningen gerealiseerd. Het ontwerp is vooral gebaseerd op het behoud en het herstel van het open landschap met doorzichten op de kernen van Buren en Erichem. De basis wordt mede bepaald door de verkavelingsstructuur van het oorspronkelijke landschap van de Geldenakker (de veldnaam van de locatie) gelegen tussen de Erichemsewal en de Erichemseweg. Specifiek voor deze locatie zijn de zogenaamde kromakkers, de gebogen akkers vertrekkend vanaf de Erichemsewal. Op het Landgoed Peerenbosch worden diverse boomsoorten aangeplant zoals knotwilgen, lindes, bloesem- en parkbomen. Aan de westkant van het plangebied stroomt water, hier zal een natuurvriendelijke oever worden gerealiseerd.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Buren: Versterk de variatie en verstevig de banden

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) (vastgesteld 30 oktober 2012) is een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009 – 2019. In de structuurvisie is reeds een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en

het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente Buren wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. Het LOP bestaat uit een visie-deel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die waren aangegeven in de structuurvisie Buren.

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

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

Vervolgens is de visie binnen de verschillende varianten van het rivierenlandschap nader uitgewerkt in 27 deelgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van Buren's historische rivierenlandschap en is gelegen in deelgebied 4, Buren en ommelanden. Het stadje Buren met bebouwing tussen het geboomte, met de kerktoren en molen als landmarks, is uit de weidse omgeving zichtbaar. Het is een waardevol historisch stadsgezicht. Dat dient vanuit zo veel mogelijk windstreken behouden te blijven of te worden hersteld. Dat betekent dat in de nabijheid van de stad het zicht op de stadswal en de Korne zichtbaar moet zijn en elementen die dat zicht hinderen zo veel mogelijk dienen te worden verwijderd. Voor het zicht op Buren vanuit de ruimere omgeving zijn de routes naar de stad vanuit de verschillende windstreken belangrijk.

Het plangebied ligt ten zuiden van het stadje Buren. In het landschapsontwikkelingsplan staat dat het historisch stadsgezicht vanuit het zuiden verbeterd kan worden door het aanbrengen van doornenroossingels langs kavelranden als groene dienst. Ook langs de randen van de nieuwbouwwijk De Lage Korn zijn dergelijke singels en zoomgaarden gewenst, ook om daarlangs ommetje mogelijk te maken. Dit dient - samen met enkele nieuwe bospercelen als deel van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen - de invulling te zijn van de 'groene buffer' die op de structuurvisie tussen de Lage Korne en het dorp Erichem staat aangegeven.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen directe invloed op het historisch stadsgezicht op Buren, maar kan als een nieuw landgoed bijdragen aan de landschappelijke structuur rondom de kern van Buren. Zie paragraaf 3.2.4.

3.4.3 Woningprogramma 2020-2030 (2020)

Op 26 januari is het Woonprogramma 2020-2030 in de gemeenteraad vastgesteld. Dit zal samen de Omgevingsvisie het nieuwe beleid rondom wonen vormen voor de gemeente Buren. In het woningprogramma wil de gemeente aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Hieruit vloeien vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten;
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep;
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Verder wordt in het woningprogramma uitgegaan van onder andere de volgende uitgangspunten:

- Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een programma dat uitgaat van maximaal 1.400 woningen voor de periode 2020-2030.
- Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.
- Het maximale programma van 1.400 woningen betreft een netto programma, dus exclusief vervanging bij sloop.
- Op basis van de huidige verdeling, de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren, de al bestaande plannen en de typering van het gebied, is in het programma een voorstel gedaan voor de verdeling van de 1.400 woningen. Hierin behoort het plangebied tot het deelgebied 'Buitengebied'. Voor dit gebied worden nog 73 nieuwbouwwoningen beoogd tot 2030, voor 93 woningen bestaan al plannen (hard en zacht).
- Er dient aandacht te zijn voor doorstroming. Er bestaat een grote mismatch tussen het huidige en gewenste woningtype. Met nieuwbouw van aantrekkelijke woningen een attractieve omgeving voor de oudere doelgroep is daarom een dubbelslag te maken. De insteek is om circa 100 woningen per jaar te realiseren die gericht zijn op het bevorderen van de doorstroming.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in 6 woningen op een landgoed, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke doelstelling om luxe wonen in het groen mogelijk te maken. Daarnaast is het plan om 6 woningen op het landgoed Peerenbosch te realiseren gelinkt aan een separate procedure waarbij 14 sociale huurwoningen tegen de bebouwde kom van Erichem (ten zuidoosten van het plangebied) worden mogelijk gemaakt. Als uitzondering op de notitie Bouwen voor behoefte 2017 heeft het college van Burgemeester en wethouders op 2 april 2020 besloten maximaal 20 woningen te reserveren voor Landgoed Peerenbosch. Aan deze reservering is de voorwaarde verbonden dat er tenminste 14 sociale huurwoningen in Erichem gerealiseerd worden. Aan deze voorwaarden wordt via een separate procedure voldaan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

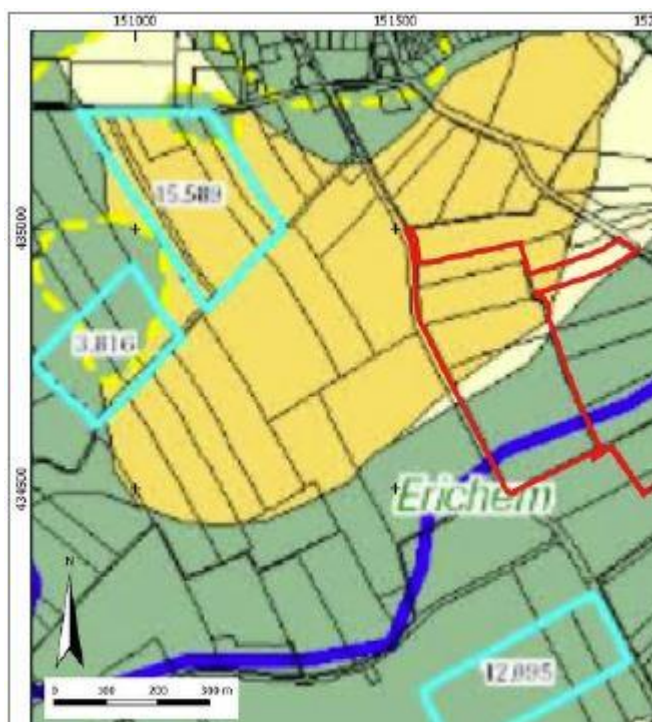
In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd. Voor de gemeente Buren is daarom het Handboek Archeologie Regio Rivierenland (Van Oort & Stiller 2018) en het rapport behorende bij de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Buren (Botman et al. 2008) gebruikt.

Om de archeologische waardering van het plangebied te toetsen is er door KSP een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, waarna aanvullende boringen hebben plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn opgenomen de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Er zijn langs de zuidgrens crevasseafzettingen aangetroffen, maar geen aanwijzing dat hier een restgeul van de Erichemstroomgordel heeft gelegen. Deze crevasseafzettingen zijn waarschijnlijk afgezet in meerdere opeenvolgende fases. Dit betekent dat het een vrij dynamische milieu moet zijn geweest, waardoor deze afzettingen ongeschikt waren voor bewoning gedurende de actieve fase. Deze is gelijkgesteld aan de actieve fase van de Avezaath-Buren stroomgordel (Midden-IJzertijd tot Midden-Romeinse tijd), waarvan deze crevasses afkomstig zijn. Op de voor bewoning gunstige locaties, oever- en beddingafzettingen van stroomgordels en crevasseafzettingen zijn geen bodems aangetroffen die een aanwijzing zouden kunnen vormen dat deze gronden geschikt waren voor bewoning. Ook zijn er geen loopniveaus, afvallagen of fosfaatverkleuringen waargenomen in de boringen die een aanwijzing kunnen zijn dat er een vindplaats in de buurt aanwezig is.

Namens de gemeente Buren heeft de regioarcheoloog in samenwerking met KSP archeologie de archeologische verwachting van het plangebied getoetst. Aan de hand van de resultaten kan het plangebied vanuit het aspect archeologie worden vrijgegeven. Om deze reden vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 4.1. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Buren, het plangebied heeft een rood kader

4.1.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

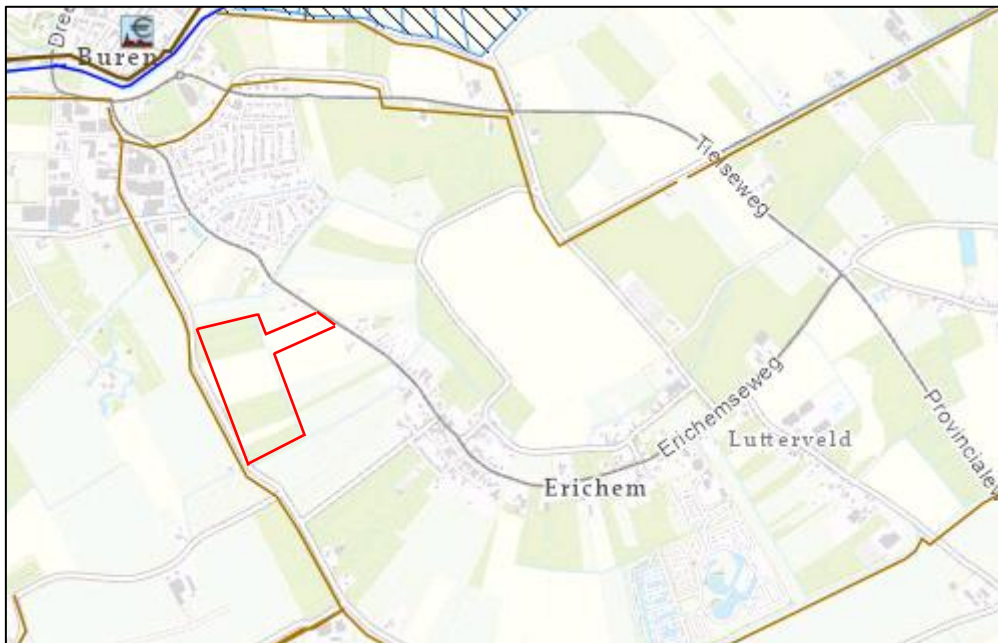
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Onderzoek

Zoals te zien in onderstaande figuur kent het plangebied Landgoed Peerenbosch op basis van de Cultuurhistorisch waardenkaart van de provincie geen cultuurhistorische waarden, maar het plangebied bevindt zich wel in een zone met dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorisch Waardevol gebied” en deze expliciete planologische bescherming uit het moederplan blijft behouden in dit bestemmingsplan.



Figuur 4.2. Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: provincie Gelderland)

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Geldenakker. De Geldenakker is een stroomrugontginning en bestaat uit een akkercomplex met een onregelmatige blokpercelering, die vanaf de Vroeg/Late Middeleeuwen is ontgonnen. Het plangebied bestaat uit stroomrug- en komontginningen, waarbij de kavels in de loop van de tijd matig zijn veranderd en worden gekenmerkt door kavelvergroting. Het huidige nederzettingsspatroon in het rivierengebied vindt zijn oorsprong in de 9e – 11e eeuw (Karolingische periode, laatste deel van de Vroege Middeleeuwen). De nederzettingen en de akkers werden op de hoogste delen van de stroomruggen aangelegd. Op de hellingen van de stroomruggen lag gemeenschappelijk hooi- en weiland, terwijl zich in de kommen de woeste grond bevond die 's zomers werd beweide. Alleen de laagste, zeer natte terreinen (de “broeken”) werden waarschijnlijk nauwelijks gebruikt. Door een toenemende bevolking was er in de Late Middeleeuwen meer landbouwgrond nodig en werden ook de kommen ontgonnen waarbij zogenaamde dorpspolders ontstonden. Vermoedelijk is het plangebied toen in gebruik genomen als akkerland.

Met het landschappelijke inrichtingsplan (zie ook hoofdstuk 2) wordt geanticipeerd op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De waarden worden versterkt door deze ontwikkeling. Het ontwerp is vooral gebaseerd op het behoud en het herstel van het open landschap met doorzichten op de kernen van Buren en Erichem. De basis is mede bepaald door de verkavelingsstructuur van het oorspronkelijke landschap van de Geldenakker (de veldnaam van de locatie) gelegen tussen de Erichemsewal en de Erichemseweg. Specifiek voor deze locatie zijn de zogenaamde kromakkers, de gebogen akkers vertrekkend vanaf de Erichemsewal.

De dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorisch Waardevol Gebied” is in het bestemmingsplan overgenomen. Met de uitzondering dat een vergunningplicht geldt voor werkzaamheden ter uitvoering van het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmering van de ontwikkeling van het Landgoed Peerenbosch.

4.2 Leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. In het viigerende bestemmingsplan ‘buitengebied Buren’ zijn geen belemmeringen door kabels of leidingen in de plankaart opgenomen. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.²

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

² ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Buren en is omringd door agrarische gronden (met de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied'). Het maatgevende aspect voor agrarische gronden is geur. In paragraaf 4.2.5 'Geur' wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat en dat omliggende veehouderijen niet in hun werkvoering worden belemmerd.

Doorwerking plangebied

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is voor de onderhavige ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor beide plangebieden is een apart bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Doorwerking

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met nikkel, kobalt, PAK (10-VROM), enkele bestrijdingsmiddelen of minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn plaatselijk ook licht verhoogde gehalten aan nikkel en/of kobalt gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn deels te relateren aan het langdurig gebruik van de locatie als boomgaard. Uit de analyseresultaten blijkt dat van de onderzochte componenten het freatisch grondwater uit alle peilbuizen behoudens peilbuis A10 licht verhoogd is met barium en plaatselijk kwik of xylenen ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (wonen). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van het plangebied is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het aspect bodem leidt dus niet tot belemmering van de ontwikkeling.

4.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen

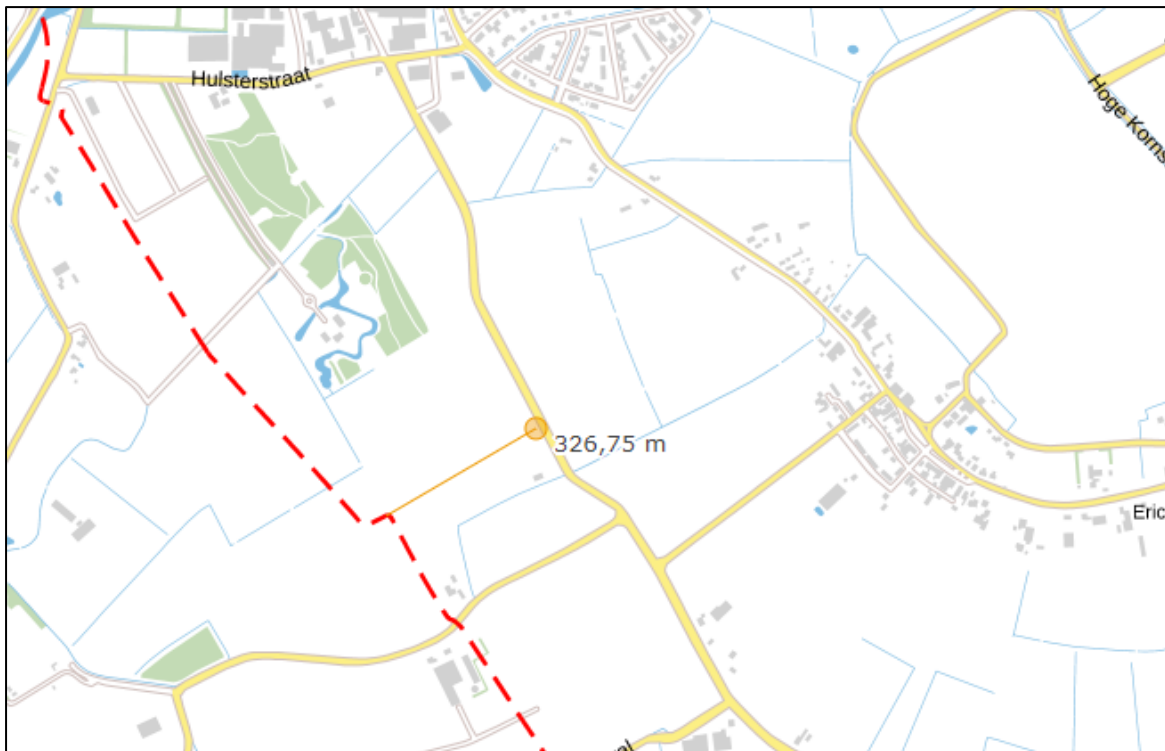
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Onderzoek

Op basis van de gegevens van de risicokaart zijn er relevante bronnen in de omgeving. Er ligt een hogedruk-aardgasleiding op meer dan 300 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze hogedruk-aardgasleiding bedraagt 95 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, maar niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone). Op grond van het Bevt moet een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.



Figuur 4.3. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Doorwerking plangebied

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming Wonen passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. 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 de Betuweroute. 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 de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval 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. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 4 november 2021 aangegeven dat in dit geval onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van

een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

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 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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in 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

4.2.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Toetsingskader wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor: de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woningen op het geplande Landgoed Erichem berekend en het effect van dit landgoed op de omliggende woningen. In deze paragraaf wordt de conclusie van het onderzoek beschreven, het complete onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig aangezien alle berekende geluidsniveaus komende van de omliggende gezoneerde wegen niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $53 - 33 = 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Effecten verkeersgeneratie op geluidbelasting omgeving

Door de realisatie van de woningen neemt de geluidbelasting bij omliggende woningen met maximaal 0,58 dB toe. Geconcludeerd kan worden dat de toename van de geluidbelasting niet in betekenende mate is.

Doorwerking plangebied

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2.5 Geur

Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geur-eenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvissie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. Bij de ontwikkeling van een woning is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting

bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de geurbelasting vanwege omliggende veehouderijen op de woningen. In deze paragraaf wordt de conclusie van het onderzoek beschreven, het complete onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Uit het geuronderzoek blijkt dat voor het plangebied Landgoed Peerenbosch aan de geurnormen wordt voldaan. De hoogst berekende geurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 6,2 ouE/m³. Deze waarde voor de achtergrondbelasting komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt aan de afstandseisen en aan de geurnorm voldaan. Het woon- en leefklimaat vanwege de achtergrondbelasting is 'redelijk goed'. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plangebied.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieu-beheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Doorwerking plangebied

In onderstaande figuur is te zien dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling van 6 woningen "niet in betekende mate" een bijdrage levert op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
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	

4.2.7 Natuur

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunning plichtig.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 6 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. De provincie

Gelderland beschermt de bestaande natuur in het Gelders natuurnetwerk (GNN) en versterkt de samenhang door natuurgebieden in het Gelders natuurnetwerk uit te breiden en verbindingsszones aan te leggen in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingsszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 950 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën: Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming), Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb) en Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb).

Doorwerking plangebied

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen en de watergangen te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nesten verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreiding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Urosvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedselzone bouwen maken	Gloede broedselzone loopt van maart tot half augustus
	Jaarmond beschermd	Nee	Nee	-	-
	Verblijfsplaatsen	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Overwinteringsplaats	Minimaal	Nee	-	-
	Winterruimte	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstraalend op opvang en groen en de watergangen dient te worden vermeden	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de opel
Rapporten		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Fauna in de gelegenheid te stellen tijdig weg te komen
Ongevoerdelen		Nee	Nee	-	-
Vasculaires		Nee	Nee	-	-

Figuur 4.4. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

4.3 Stikstofdepositie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is een Nederlandse wet die de bescherming regelt van gebieden in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, waaronder de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs negatieve effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken', 'Kolland & Overlangbroek' en 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' bevinden zich respectievelijk op 6,4 kilometer ten noordoosten-, 9,5 kilometer ten noorden-, en 13,8 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 6 woningen betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. In de bijlage is het onderzoek naar stikstof opgenomen.

Doorwerking plangebied

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Het aspect stikstof leidt dus niet tot belemmering van de ontwikkeling van Landgoed Peerenbosch.

4.4 M.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan worden 6 woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings-)plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een 6 woningen mogelijk.

De ontwikkeling van 6 woningen is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen).” Het aantal woningen dat zal worden ontwikkeld ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren aan de hand van een aanmeldingsnotitie (bijgevoegd als bijlage) heeft beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Gelet op voorgaande en wanneer gekeken wordt naar de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan de drempelwaarden. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar ingeval van dit plan is deze invloed niet zodanig groot dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan zijn, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plangebied, dusdanig beperkt van aard en omvang dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.5 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Hierbij wordt voor het aspect parkeren getoetst aan zowel parkeernormen uit het CROW en het gemeentelijke parkeerbeleidsplan. De verkeersgeneratie wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen. De ontwikkeling vindt plaats in de gemeente Buren. De gemeente Buren behoort tot de categorie ‘niet stedelijk’ en het plangebied is gelegen in het buitengebied. Deze twee aspecten zijn van belang voor het bepalen van de normering voor verkeer en parkeren.

Verkeer

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 vrijstaande koopwoningen. Op basis van de stedelijkheidsgraad ‘niet stedelijk’ en de ligging in het buitengebied is in de CROW bepaald dat de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning minimaal 7,8 en maximaal 8,6 mvt/etmaal betreft. Dit betekent dat de verkeersgeneratie minimaal 46,8 mvt/etmaal en maximaal 51,6 mvt/etmaal bedraagt.

Soort woning	Verkeersgeneratie CROW (per woning)		Verkeersgeneratie plangebied	
	Minimaal	Maximaal		
Landgoed Peerenbosch (vrijstaande koopwoningen)	Minimaal	7,8	6 woningen	46,8 mvt/etmaal
	Maximaal	8,6		51,6 mvt/etmaal

Parkeren

Op basis van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de ligging in het buitengebied is in de CROW bepaald dat de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning minimaal 2 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen is. Dit betekent dat in totaal minimaal 12 en maximaal 16,8 parkeerplaatsen nodig zijn.

Soort woning	Parkeernorm CROW (per woning)		Parkeerbehoefte plangebied	
Landgoed Peerenbosch (vrijstaande koopwoningen)	Minimaal	2,0 pp	6 woningen	12,0 pp
	Maximaal	2,8 pp		16,8 pp

Met de ontwikkeling van 6 vrijstaande koopwoningen op plangebied Landgoed Peerenbosch wordt een verkeersgeneratie van maximaal 52 mvt/etmaal mogelijk gemaakt. De wegen rondom het plangebied hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename door de ontwikkeling aan te kunnen. De verkeerstoename op de Erichemseweg varieert van 4-8% van het huidige verkeer. Dit percentage is van geringe invloed op de verkeerintensiteit van deze weg. Daarnaast zal met de ontwikkeling van Landgoed Peerenbosch een parkeerbehoefte ontstaan van 16,8 of- tewel 17 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden op het landgoed gerealiseerd. Het onderdeel verkeer en parkeren leidt dus niet tot een belemmering van de ontwikkeling van het Landgoed Peerenbosch.

Wegtype 1	Intensiteit uit model (2039)	Intensiteit (2031)	Verkeerstoename door project	Intensiteit autonome groei + verkeerstoename door project
	750	774	24	806
Wegtype 2	Intensiteit uit model (2039)	Intensiteit (2031)	Verkeerstoename door project	Intensiteit autonome groei + verkeerstoename door project
	710	734	24	746
Wegtype 3	Intensiteit uit model (2039)	Intensiteit (2031)	Verkeerstoename door project	Intensiteit autonome groei + verkeerstoename door project
Wegtype 4	723	738	15	753
Wegtype 5	Intensiteit uit model (2039)	Intensiteit (2031)	Verkeerstoename door project	Intensiteit autonome groei + verkeerstoename door project
	1.157	1.180	101	1.281
Wegtype 7	Intensiteit uit model (2039)	Intensiteit (2031)	Verkeerstoename door project	Intensiteit autonome groei + verkeerstoename door project
	1.210	1.234	101	1.335

Figuur 4.5. Verkeersgeneratie Landgoed Peerenbosch

4.6 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in het rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting van het wateronderzoek gegeven.

Doorwerking plangebied

Het huidige gebruik van de projectlocatie is akkerbouw/fruiteelt (onbebouwd). Het verwachte bodemtype is een kalkloze poldervaaggrond met zware zavel en lichte klei. Naar verwachting is dit een slecht doorlatende bodem.

Het verwachte bodemtype is een kalkloze poldervaaggrond met zware zavel en lichte klei. Naar verwachting betreft dit een slecht doorlatende bodem. Het grondwaterpeil ligt op 0,5-1 m-mv. Voor voldoende drooglegging is ter plaatse van de nieuwbouw een kleine ophoging benodigd om toekomstige grondwateroverlast te voorkomen. Net als de omliggende bebouwde percelen is een bouwpeil van circa 3,9 m +NAP of hoger geadviseerd. Hierdoor wordt inundatie in de panden tevens vermeden.

Binnen het plangebied zijn (beschermingszones behorend bij) watergangen aanwezig. Ter plaatse is geen demping gepland. Wel wordt bijkomend oppervlaktewater gegraven op het landgoed en worden enkele bruggen / voetgangersbruggen aangelegd. De aanleg van de woningen of bomen mogen niet binnen de beschermingszones van de watergangen vallen zodat onderhoud mogelijk blijft. Bij afwijken aan het tweezijdig onderhoud is een overleg en goedkeuring door waterschap Rivierenland vereist.

Het afvalwater wordt separaat gehouden en verzameld op het perceel om middels een rioolgemaal af te voeren naar het gemeentelijk stelsel. Hiervoor dient en zal te zijner tijd een aanvraag ingediend worden bij de gemeente.

Het hemelwater is als schoon te beschouwen bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden en zal ter plaatse verwerkt worden. Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 8.930 m². De benodigde bergingscompensatie voor het toegenomen oppervlak is circa 389 m³ gebaseerd op een bui van 43,6 mm. Bij een alternatieve waterberging dient rekening gehouden te worden met een hogere bergingshoeveelheid van 66,4 mm.

Bij de planontwikkeling wordt meer bijkomend oppervlaktewater aangelegd dan benodigd voor de verhardingstoename middels het nieuw aan te leggen oppervlaktewater en het graven van verlagingen op de percelen. Al het bijkomend oppervlaktewater zal opgenomen worden in de waterbergingscompensatiebank. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd. De eigenaar van de Waterbergingsbank is de Familie De Ruiters, JCVANKESSEL zal het beheer gaan voeren. Uit deze waterbergingsbank worden vervolgens:

- alle verhardingen op het landgoed Peerenbosch gecompenseerd;
- het overige verkocht ter compensatie van verhardingsactiviteiten in hetzelfde peilgebied.

Het deel van het water dat ook voor de waterbergingsbank wordt ingezet, krijgt de B-status. Hiervoor wordt de status van de A-watergang aan de oostzijde afgewaardeerd naar een B-watergang. Daarbij blijft watergang aan de zuidzijde een A-watergang en de watergang langs de weg wordt opgewaardeerd naar een A-watergang. Daarbij wordt aangesloten bij de eisen van het waterschap Rivierenland, zijnde de legger Wateren. Voor de wijziging van status van de watergangen dient voldoende afstemming met belanghebbenden plaats te vinden. Het onderhoud komt namelijk bij de aanliggenden te liggen. Het waterschap zal de toekomstige B-watergangen niet meer onderhouden. Hiervoor moet een 'schouwpad' blijven van 1 meter vanuit de insteek van de watergang. Voor de huidige (aan de zuidzijde) en toekomstige A-watergang (langs de

weg) geldt een 4 meter obstakelvrije beschermingszone voor inspectie en onderhoud, welke toegankelijk dient te blijven vanaf het landgoed.

De uiteindelijke HWA- en DWA-oplossing en bijhorende bergingshoeveelheden zullen in het inrichtingsplan opgenomen worden waarbij ruim voldoende oppervlaktewater aangelegd wordt zodat bij de woningen geen overlast optreedt. Door het aanhouden van een hoger bouwpeil voor de woningen, de natuurlijke inpassing van hemelwaterberging en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten zoals het beperken van nieuwe duikers voor de toegang (aanleg bruggen) is door het planvoornemen geen wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld.

4.7 Spuitzones

In de gemeente Buren zijn op alle agrarische gronden boomgaarden mogelijk en kan er dus sprake zijn van een spuitzone. Voor de aan te houden afstand tussen agrarische percelen en (spuit) gevoelige verblijfslocaties zoals woningen, tuinen en speelplaatsen wordt meestal uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Dit is geen wetgeving, maar deze afstand wordt wel door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd.

De woningen en tuinen in het plangebied liggen niet overal op meer dan 50 meter van agrarische percelen (bestemmingen). Door middel van een spuitzone onderzoek kan aangetoond worden wat het effect is van het gebruik van de omliggende gronden als boomgaard op de woningen en tuinen in het plangebied. Het laten uitvoeren van een spuitzone onderzoek is op dit moment niet mogelijk, omdat er juridisch onzekerheid is over de onderzoeksmethode en er geen bureaus zijn die dit onderzoek uitvoeren of een disclaimer geven dat hun werkwijze nog niet is getoetst door een rechter of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De omliggende agrarisch percelen zijn niet in gebruik als boomgaard. Feitelijk is er geen sprake van spuitzones die van invloed zijn op de woonbestemmingen in het plangebied en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er moet ook getoetst worden of er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer de aangrenzende agrarische percelen wel in gebruik genomen worden als boomgaard (maximale gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan). De meest noordelijk woonbestemming ligt op een afstand van circa 29 meter van agrarische percelen ten noorden en circa 27 meter van de agrarische percelen ten westen van het plangebied. De oostelijke woonbestemming ligt op een afstand van circa 40 meter van agrarische percelen ten oosten van het plangebied. Voor beide woonbestemmingen geldt dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter. Bij de zuidelijke woonbestemming wordt wel voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Gezien de juridisch onzekerheid over de onderzoeksmethode van spuitzone onderzoek en het feitelijk gebruik van de omliggende percelen wordt een spuitzone onderzoek niet zinvol geacht.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. Tussen de agrarische percelen en de woonbestemming staan verschillende struiken met opgaande heesters en bomen als Hazelnoot, Spaanse aak, Beuk, Els, Liguster, Vuilboom, Lijsterbes. Heesters en bomen houden de verspreiding van drift van gewasbeschermingsmiddelen tegen. Door de landschappelijke inpassing, in combinatie met de afstand tot de agrarische percelen, de tussenliggende watergangen en de weg is de inschatting dat er ter

plaatse van de woonbestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan, waardoor geborgd is dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Gemengd – Landgoed;
- Water;
- Wonen – Landgoed;
- Waarde – Beheerszone watergang (dubbelbestemming).

De bestemmingen worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht. Het doel van de opgenomen bestemmingen is om de in deze toelichting beschreven ontwikkelingen in beide plangebieden mogelijk te maken en een bouw- en gebruikskader voor de toekomst te bieden.

5.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden

die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Buren, alsmede de actuele bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied van de gemeente. Soms is maatwerk toegepast vanwege de specifieke aard van het plan.

5.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen, die per bestemming nader worden toegelicht. De bouw- en gebruiksregels in de planregels vormen, samen met de verbeelding, zoals eerder opgemerkt het juridisch bindende kader.

Gemengd – Landgoed

Een groot deel van het plangebied is bestemd als 'Gemengd – Landgoed'. De watergangen en waterpartijen, alsmede de woonpercelen maken geen onderdeel uit van deze bestemming. Deze bestemming is specifiek toegespitst op het beoogde gebruik en de inrichting als landgoed. Een landgoed is een gebied waar bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarde en/of waterpartijen, zijn gelegen rond in dit geval maximaal 6 woningen. Openbare toegankelijkheid van de gronden vormt hierbij een belangrijke component. De gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van een landgoed, alsmede voor bos en natuur, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden. De ontsluiting van het landgoed voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet is specifiek aangeduid en uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'ontsluiting' toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming één paardenbak toegestaan; ook deze is specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming gelden beperkte bouwmogelijkheden, namelijk in de vorm van één kleinschalig gebouw ten dienste van beheer/instandhouding van het landgoed, alsmede (water)molens en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water en Waterstaat – Beheerszone watergang (dubbelbestemming)

De A-watergang alsmede de overige watergangen en waterpartijen zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden in brede zin, waaronder waterberging. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor onder meer de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden die eigen zijn aan het water, voor bruggen, extensief dagrecreatief medegebruik en steigers en vlonders. Daar waar de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het landgoed de A-watergang kruist, is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Op de overige gronden zijn dergelijke ontsluitingen niet toegestaan.

Binnen de bestemming mogen overkluizingen ter verbinding van aangrenzende gronden worden gebouwd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Beheerszone watergang' is opgenomen voor de zone aan weerszijden van de A-watergang. Deze bestemming stelt beperkingen aan het bebouwen van de gronden rondom de watergang en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiermee is het belang van het beheer en onderhoud van de A-watergang geborgd.

Wonen - Landgoed

In het landgoed komen (maximaal) 6 woningen, verdeeld over drie clusters. Deze clusters, met daarin ook de tuinen behorende bij de beoogde woningen, zijn bestemd als 'Wonen – Landgoed'. Binnen deze bestemming mogen de gronden en bebouwing worden gebruikt voor het wonen in vrijstaande woningen (incl. bijbehorende doeleinden zoals een beroep aan huis), tuinen, landschappelijke beplantingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van een landgoed.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd en moeten vrijstaande woningen betreffen. De bouwvlakken zijn afgestemd op het bouwplan, maar bieden een bepaalde mate van flexibiliteit. Per bouwvlak zijn het maximum aantal woningen, de maximale goot- en bouwhoogten en de maximale inhoud van de woningen opgenomen. Verder zijn specifieke regels opgenomen voor de toegestane erfbouw (bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Waarde - Cultuurhistorisch Waardevol gebied

In het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen vanwege de ligging van het plangebied binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het doel van de dubbelbestemming is om het behoud en herstel van de gebiedseigen cultuurhistorische waarden te beschermen. Deze waarden zijn nader omschreven in de bestemmingsomschrijving.

Binnen deze gronden mag in beginsel worden gebouwd conform de onderliggende bestemmingen, mits de betreffende cultuurhistorische waarden niet blijven onevenredig worden geschaad. Wel geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Uitzonderingen op deze vergunningplicht zijn opgenomen voor werkzaamheden binnen een bouwvlak en werkzaamheden ter uitvoering van het inrichtings-/beeldkwaliteitsplan. Reden hiervoor is dat een vergunningplicht voor deze werkzaamheden tot onwenselijke beperkingen leidt en de uitvoering van deze inrichting in het bestemmingsplan reeds is afgewogen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Waalwijk verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Waalwijk besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om het plan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige

voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.1 Vooroverleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.2.2 Zienswijzen

In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

