

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Linge's Zorglandgoed 2015
Linge's Zorglandgoed 2015

projectnummer 0404398.00
definitief revisie 03
15 december 2015

Bestemmingsplan

Linge's Zorglandgoed

Projectnummer 0404398.00
definitief revisie 03
15 december 2015

Auteur(s)

M. Fransen
T. Vermue
C. van Tilborg
M. Mutaers

Opdrachtgever

Stichting Linge's Zorglandgoed
Nicoline van Iperen en Cor van den Berg
Middelweg 30
4147 AV Asperen

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
15 december 2015	definitief	drs. L. Bijvoet	drs. A. van Dongen

Vormgeving

Antea Group

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. 06 53 64 32 09
E. margo.mutsaers@anteagroup.com

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving plangebied	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Stichting Linge's Zorglandgoed	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Barro	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Gelderland	14
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Lekker leven langs de Linge	18
3.3.2	Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 - 2020	18
3.3.3	Notitie Wonen en Zorg	19
3.3.4	Nota Land Goed voor Landschap	19
3.3.5	Conclusie	22
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.1.1	Kader	23
4.1.2	Beoordeling	24
4.1.3	Conclusie	24
4.2	Bodem	25
4.2.1	Kader	25
4.2.2	Beoordeling	25
4.2.3	Conclusie	26
4.3	Water	26
4.3.1	Kader	26
4.3.2	Beoordeling	27
4.3.3	Conclusie	28
4.4	Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.4.1	Kader	28

4.4.2	Beoordeling	29
4.4.3	Conclusie	30
4.5	Natuur	30
4.5.1	Kader	30
4.5.2	Beoordeling	31
4.5.3	Conclusie	31
4.6	Verkeer en parkeren	32
4.6.1	Kader	32
4.6.2	Beoordeling	32
4.6.3	Conclusie	34
4.7	Akoestiek	34
4.7.1	Kader	34
4.7.2	Beoordeling	35
4.7.3	Conclusie	36
4.8	Lucht	36
4.8.1	Kader	36
4.8.2	Beoordeling	37
4.8.3	Conclusie	37
4.9	Externe veiligheid	37
4.9.1	Kader	37
4.9.2	Beoordeling	38
4.9.3	Conclusie	38
4.10	Kabels en leidingen	39
5	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Planmethodiek	41
5.2	Hoofdpzet	41
5.3	Artikelgewijze toelichting	42
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Overleg, inspraak en zienswijzen	46
6.2.1	Vooroverleg	46
6.2.2	Zienswijzen	46
6.2.3	Beroep	46

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 2: Natuurtoets

Bijlage 3: Aanvullend terreinbezoek Flora en Faunawet veldschuur

Bijlage 4: Memo akoestiek

Bijlage 5: Nota van zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sinds 2009 zijn plannen voorbereid voor het realiseren van een zorglandgoed nabij de kern Rumpt in de gemeente Geldermalsen. Het gaat hierbij om een initiatief binnen het beleidsthema "nieuwe landgoederen". Het plangebied van het zorglandgoed heeft een oppervlakte van circa 17,5 hectare, daarvan is circa 15,5 hectare bestemd voor de ontwikkeling van diverse vormen van natuur en landschapswaarden en tevens voor recreatief medegebruik. De overige circa 2 hectare zijn bestemd voor de ontwikkeling van een zorggebouw, bestemd voor intramuraal wonen voor zorgvragers met dementie en één beheerderswoning. Daarnaast wordt ruimte geboden voor wandelpaden en een waterpartij.

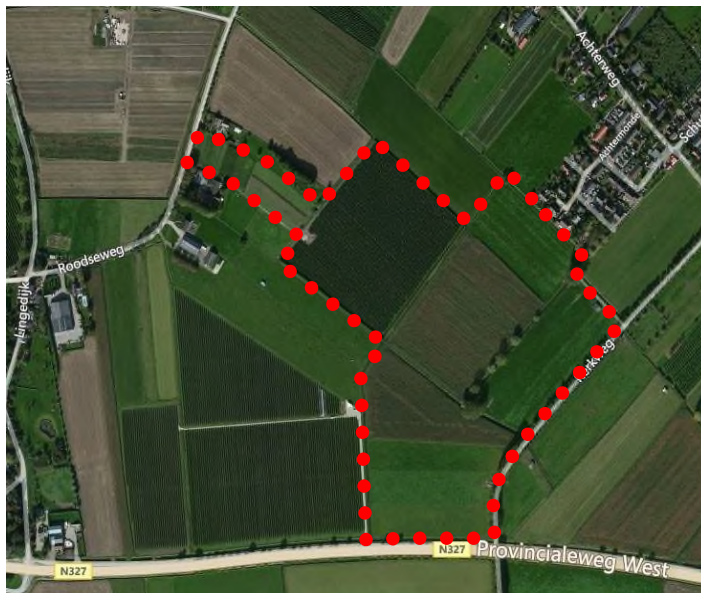
De gemeenteraad heeft in de vergadering van 26 maart 2013 vastgesteld dat de plannen voor het zorglandgoed inhoudelijk voldoende waren uitgewerkt om een aanvang te kunnen nemen met de bestemmingsplanprocedure. De gemeenteraad had daarbij onder meer inzage in het inrichtings- en beheerplan én het bebouwingsplan (gevelaanzichten van het zorggebouw en de beheerderswoning). Vervolgens is de bestemmingsplanprocedure gestart en op 25 februari 2014 het bestemmingsplan vastgesteld.

Tegen het plan is beroep aangetekend. Op 29 april 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State) uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen en het bestemmingsplan Linge's Zorglandgoed vernietigd. Uit de uitspraak blijkt dat de uitspraak gevolg is van een plantechische omissie in het bestemmingsplan. De Afdeling is van oordeel dat de systematiek van de SVBP niet toelaat dat de bestemming "Wonen" ten behoeve van de functie "zorginstelling" wordt opgenomen. "Het plan voorziet immers in een zorginstelling, ten behoeve van onzelfstandige bewoning waarbij sprake is van 24-uurs begeleiding en zorg. Voor de functie "zorginstelling" is in hiervoor weergegeven systematiek van de SVBP in de functielijst de hoofdgroep "Maatschappelijk" voorgeschreven".

De initiatiefnemers hebben, gelet op de nog steeds actuele behoefte aan zorgplaatsen voor genoemde doelgroep, het bestuur verzocht een doorstart te maken. Het college van B&W heeft op 4 juni 2015 akkoord gegeven en in een raadsvoorstel de doorstart voor de planologische procedure voor de realisatie van Linge's Zorglandgoed te maken. Op 30 juni heeft ook de gemeenteraad positief besloten over de doorstart. Daarbij heeft de gemeenteraad ook ingestemd en tevens besloten om het gecoördineerd voorbereiden van het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning voor het bouwen (toepassing artikel 3.30 Wro). In dit bestemmingsplan zijn de uitwerkingen van het (zorg)landgoed verwerkt in de toelichting en het juridisch kader (verbeelding en regels).

1.2 Ligging

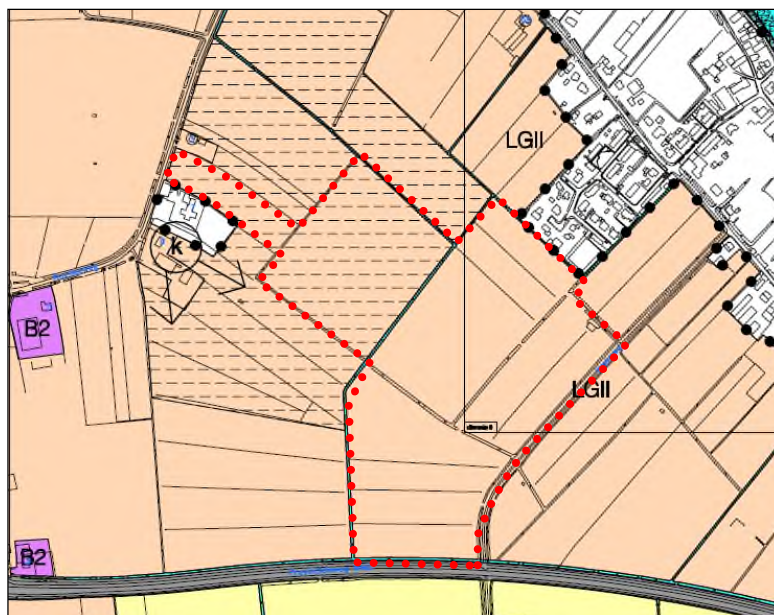
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Geldermalsen grenzend aan de kern Rumpt. De gronden zijn globaal gelegen tussen de kern, de provinciale weg N327, de Kerkweg en de Roodseweg en hebben een omvang van circa 17,5 hectare.



Figuur 1.1: luchtfoto ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 28 november 2006 en is op 17 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde staten.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplankaart Buitengebied (2006).

Het plangebied is gelegen op gronden met de bestemming 'Landelijk Gebied II'. Een deel van de gronden heeft de aanduiding 'kromakkers'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoud en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Het eerste deel van dit bestemmingsplan betreft de toelichting. Hier wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. De realiserings- en uitvoeringsaspecten, onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering en verkeer komt aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planbeschrijving en de opzet van de planregels gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

projectnummer 0404398.00
15 december 2015, revisie 03

2 Beschrijving plangebied

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Van de kern Rumpt wordt al melding gemaakt in de 10^e eeuw en in de 12^e eeuw wordt de kern een heerlijkheid. De kern Rumpt bestaat uit een langgerekt dijklint en 2 polderlinten aan één zijde met elkaar verbonden. De Linge loopt hier vlak langs de dijk hetgeen typerend is voor dit dorp. Het bebouwingsbeeld is landelijk en agrarisch van aard. Het zorglandgoed komt ten zuidwesten van de kern Rumpt, aansluitend op de nieuwbouwwijk Achtermonde.

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Linge, met een ligging in het overgangsgebied van de oeverwal naar de kom. De oeverwalgronden zijn hoger gelegen met droge gronden en veel kleinschaliger en beslotener ingericht. Van oorsprong zijn binnen dit gebied vooral de bebouwing en boomgaarden te vinden. Het plangebied grenst in het noordoosten tegen het dorp Rumpt en is aan de oostzijde ontsloten door de Kerkweg. In het westen grenst het plangebied aan de Roodseweg en de zuidkant van het landgoed grenst aan de provinciale weg N327.



Figuur 2.1: luchtfoto ligging plangebied en omgeving (bron: Bing Maps).

Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarisch karakter en is op een veldschuur na onbebouwd. Het huidige grondgebruik bestaat uit grasland en maïsveld voor de veehouderij. In de directe omgeving van het plangebied is ook sprake van een aaneengesloten blok met commerciële boomgaarden. In het plangebied staan verder enkele solitaire bomen. Afhankelijk van het groeiseizoen van de maïs heeft het gebied een min of meer open karakter. Als in de nazomer de maïs op ooghoogte komt worden zichtlijnen door het gebied doorbroken.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen diverse watergangen. Ook ligt er centraal binnen het plangebied een A-watergang in de richting zuidwest - noordoost. Deze buigt vervolgens af in oostelijke richting langs Achtermonde.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied bedraagt 17,5 hectare waarvan circa 15,5 hectare bestemd is voor de ontwikkeling van diverse vormen van natuur en landschapswaarden dat tevens dient voor recreatief medegebruik. Op het landgoed is ruimte voor de ontwikkeling van een zorggebouw en een beheerderswoning met de daarbij horende voorzieningen. In bijlage 1 van de regels is het inrichtings- en beheerplan van het zorglandgoed opgenomen. Hierin wordt het ontwerp nader toegelicht en wordt dieper ingegaan op materiaalgebruik, de inrichting en een beschrijving per deelgebied.



- | | |
|--|--|
| 1. Bos | 10. Kruiden- en faunairijk grasland |
| 2. Struweel bosrand | 11. Droog schraalland |
| 3. Hoogstam fruitbomen op bloemrijk gras | 12. Water |
| 4. Rabatten | 13. Natuurvriendelijke oevers |
| 5. Laanhomen | A. Perceel zorglandgoed (1,24 ha. privé) |
| 6. Solitairen (6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F) | A1 - Snoezeltuin (240m2, nader uit te werken) |
| 7. Solitairen op eiland (7A, 7B, 7C, 7D, 7E) | A2 - Theetuin (154m2, nader uit te werken) |
| 8. Solitairen binnen kruiden- en faunairijk grasland zuidelijk deel (8A, 8B, 8C, 8D) | A3 - Vlindertuin (77m2, nader uit te werken) |
| 9. Struweel binnen kruiden- en faunairijk grasland zuidelijk deel | A4 - Pluktuin (154m2, nader uit te werken) |
| | A5 - Moestuin (1279m2, nader uit te werken) |
| | B. Perceel dienstwoning (0,18 ha. privé) |
| | C. Perceel kleinschalig natuurcentrum (0,06 ha.) |

Figuur 2.1: landschappelijk ontwerp Linghe's Zorglandgoed (Bron: Inrichtings- en beheerplan)

Landschappelijke uitwerking landgoed

De landschappelijke inpassing van het landgoed wordt deels gebruikt om de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken, met het contrast tussen de oeverwal (besloten) en het komlandschap (open), te herstellen en te versterken. Zo zijn de meer open natuurdoeltypen (kruiden- en faunairijk grasland) gelegen op de overgang naar het open komgebied van de Tielerwaard. Deze indeling stemt overeen met de periode dat het gebied functioneel onderdeel uitmaakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De lager gelegen open polders konden toen onder water worden gezet (de inundatievelden) om de opmars van de vijand tegen te houden. De hoger gelegen oeverwallen met de daar gelegen dorpen en de rivier de Linge vormden in dit militaire stelsel een zwakke schakel (een acces). Deze accessen werden weer beschermd door forten waaronder Fort te Asperen dat ruim 3 km. ten westen van het plangebied is gelegen.

Hoewel het historische landschap een belangrijke inspiratiebron was bij het ontwerp van het nieuwe landgoed is tegelijkertijd niet gestreefd naar een feitelijke reconstructie van dat oude landschap. Dit historische landschap is immers door de groei van Rumpt (o.a. woonwijk Achtermonde), de sterk toegenomen bebouwing langs de Roodseweg en de aanleg van de provinciale weg voorgoed verdwenen. Ook het agrarische grondgebruik van nu is niet meer te vergelijken met de situatie van vroeger. Het ontwerp van het landgoed is uiteindelijk een uitwerking met respect voor de cultuurhistorie van het gebied, maar ook met ruimte voor eigentijdse toevoegingen.

Op het landgoed is gekozen voor verschillende vormen van nieuwe natuur waarbij ruimte wordt gemaakt voor nieuwe bosschages, struwelen, water, bloemrijke graslanden en een perceel met rabatten. De rabatten verwijzen naar de oorspronkelijk lagere en nattere ligging van het weideperceel met greppels. De greppels worden nu verder geaccentueerd door ze watervoerend te maken. De opgehoogde plantstroken (bedden) tussen de watergangen geven straks een gevarieerde vegetatie. Er is namelijk sprake van een regelmatige afwisseling van drogere en nattere stroken. Deze variatie binnen een kleine oppervlakte vergroot de natuurwaarden. Aan de noordzijde op de overgang naar de wijk Achtermonde bevindt zich verder een kleinschalige hoogstam fruitboomgaard binnen bloemrijk grasland. Hier is ruimte voor de kweek van onbespoten ecologisch fruit. Verder komt centraal op het landgoed een waterplas met glooiende natuurvriendelijke oevers. In de waterplas ligt een eiland met daarop een bijgebouw dat als dierenverblijf kan worden gebruikt.

Over het landgoed ligt, over een afstand van 675 meter, een hoofdlaan met aan weerszijden laanbomen. De hoofdlaan is maximaal 5 meter breed en is slechts bedoeld voor de bevoorrading en de interne ontsluiting van het zorggebouw, de beheerderswoning en bezoekers van het landgoed. Alleen langs het eerste gedeelte van de hoofdlaan komen verlichtingsmasten met een beperkte hoogte te staan.

De hoofdlaan is verder afgestemd op de structuur van de deels aanwezige kromakkers. Alleen het ± 50 meter brede entreeperceel aan de Roodseweg heeft nog de oorspronkelijke vorm van een kromakker. De kenmerkende gebogen vorm van het perceel blijft gehandhaafd en zal door de laanbeplanting worden geaccentueerd. Dit perceel zal niet worden bebouwd.

Ten behoeve van het recreatief medegebruik wordt het landgoed ontsloten door een aaneengesloten structuur van wandelpaden die het mogelijk maken voor recreanten om dagelijks, tijdens openingstijden na zonsopgang tot zonsondergang, zowel kleine als grotere ommetjes te maken binnen het landgoed. Voor bezoekers van het landgoed worden langs de hoofdlaan 10 parkeerplaatsen aangelegd.

De wandelpaden bestaan deels uit een stenen verharding (nabij het erf van het zorggebouw). Een groot deel van de wandelpaden wordt echter uitgevoerd als graspaden die periodiek gemaaid worden. Het plan wordt ontwikkeld met respect voor de privacy van de omwonenden en wordt op ruim 50 meter van de woningen op de Achtermonde een natuurlijke afrastering (hekwerk van takken) geplaatst zodat dit gedeelte voor bezoekers en wandelaars gesloten blijft.

Uitwerking bebouwing op het landgoed

In het nieuwe landgoed komen enkele gebouwen te staan. Het gaat dan om een zorggebouw, een beheerderswoning en enkele bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken).

De locatiekeuze van die gebouwen is mede bepaald door de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De bebouwing is gelegen op de hogere gronden waardoor de lagere gelegen delen richting de open polder van bebouwing gevrijwaard blijven. De ligging van het zorggebouw versterkt het onderscheid tussen de voormalige inundatievelden (het lager gelegen open weidegebied) en de accessen (de hoger gelegen en meer besloten oeverwallen) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De plaatsing van de bebouwing is aanvullend zo gekozen dat in alle gevallen een aanzienlijke afstand bestaat tot omliggende woonbebouwing. Zo ligt het zorggebouw, veruit het grootste gebouw op het nieuwe landgoed, op ongeveer 200 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning buiten het plangebied. Daarbij komt dat de toekomstige beplanting op het nieuwe landgoed het eventuele zicht op de bebouwing voor een groot deel zal wegnemen.



Figuur 2.2: Impressie van ontwerp zorggebouw en utiliteitsgebouw (Bron: Voorlopig Ontwerp Origins Architecture)

Het ***zorggebouw*** (bestaande uit 3 vleugels) is bestemd voor beschermd wonen voor zorgvragers met dementie. Het zorggebouw biedt ruimte voor 30 vaste zorgplaatsen. Aanvullend komen er 6 plaatsen die flexibel ingezet kunnen worden voor de tijdelijke (nood)opvang van zorgvragers of voor bijvoorbeeld het laten logeren van mantelzorgers.

Het gebouw zal uit maximaal twee bouwlagen bestaan waardoor de totale bouwhoogte niet boven de 8 meter zal uitkomen. Bijlage 2 (beeldkwaliteitsplan) van de regels geeft meer inzicht in de uitgangspunten van het ontwerp van het zorggebouw.

Op het erf bij het zorggebouw bevinden zich 27 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers en personeel van het zorggebouw. Alle voor het zorggebouw benodigde parkeerplaatsen worden op dit erf gerealiseerd.

Daarnaast biedt het erf bij het zorggebouw ruimte voor de volgende nader uit te werken thematuinen: een snoezeltuin, kruidentuin, vlindertuin, pluktuin en moestuin. De thematuinen liggen verspreidt rondom het zorggebouw.



Figuur 2.3: Impressie van ontwerp beheerderswoning (Bron: Voorlopig Ontwerp Origins Architecture)

De **beheerderswoning** is als een soort poortgebouw nabij de Kerkweg gepositioneerd. De locatie van de beheerderswoning is zodanig gekozen dat het via de hoofdlaan in verbinding staat met het erf van het zorggebouw. Vanuit de beheerderswoning is er een goed overzicht op het omliggende landgoed. Vanuit de beheerderswoning wordt het management aan de kleinschalige woonvorm uitgevoerd alsmede het beheer van het gehele landgoed.

Op het landgoed is verder een beperkte oppervlakte aan **bijgebouwen** (bijbehorende bouwwerken) aanwezig.

- Twee bijgebouwen bij het zorggebouw, waaronder een utiliteitsgebouw en een bijgebouw voor opslag van tuinmateriaal voor onderhoud van het landgoed. De maximale gezamenlijke oppervlakte voor de twee bijgebouwen bedraagt 325 m². De bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gerealiseerd worden.
- Een bijgebouw van maximaal 75 m² bij de beheerderswoning.
- Een bijgebouw van 100 m² op het eiland wat dienst gaat doen als dierenverblijf.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 500 m².

2.3 Stichting Linge's Zorglandgoed

Stichting Linge's Zorglandgoed is sinds november 2011 een erkende AWBZ zorginstelling voor een kleinschalige woonvorm. De visie is door de particuliere initiatiefnemers uiteen gezet in een projectplan. Beknopt samengevat baseert de visie zich op persoonlijke, betaalbare en kwalitatief hoge zorg waarbij het heden, het verleden en de zelfredzaamheid van de zorgvragers een ruime plaats in het wonen en begeleiden krijgt. Er zal volop gebruik gemaakt worden van de groene, gezonde omgeving (health invironment) waarmee zorgvragers meer en beter in beweging blijven en vaak in de gezonde buitenlucht komen. Het doel van de zorg zal zich in hoge mate richten op het psychisch- en lichamelijk welzijn en welbevinden van zorgvragers en het voorkomen van medicatie- en verpleegkosten.

Het zorglandgoed krijgt een open karakter voor publiek. Ontmoetingen zullen gestimuleerd worden tussen jong en oud, gezonde deelnemers en mensen met een beperking, waarbij voor alle doelgroepen meerwaarde ontstaat. Het onderhoud van het landgoed zal in samenwerking met andere doelgroepen van de zorg en de participatiewet uitgevoerd worden. Waar mogelijk zullen therapieën en benaderingswijzen in de zorgverlening verbonden worden en verschillende doelgroepen gecombineerd kunnen worden. Het centraal stellen van de zorgvragers wordt hiermee in een ander daglicht geplaatst.

Hiervoor willen de initiatiefnemers een zorglandgoed realiseren voor 30 psycho-geriatrische zorgvragers in aansluiting op een kleine kern met 6 extra plaatsen die flexibel ingezet kunnen worden voor de tijdelijke (nood)opvang van zorgvragers zoals bijvoorbeeld respijtzorg of voor bijvoorbeeld het laten logeren van mantelzorgers of familieleden van zorgvragers. Het plan omvat de realisering van een zorggebouw en een beheerderswoning. Tevens is er ruimte op het landgoed voor een klein dierenverblijf. De inrichting van de nieuwe natuur en de bebouwing van het zorglandgoed is in aansluiting op de landelijke omgeving vorm gegeven. Met andere zorgaanbieders in de omgeving zijn er verkennende gesprekken gevoerd en mondelinge afspraken gemaakt om waar mogelijk aanvullend op elkaar in te spelen. Vanuit Linge's Zorglandgoed zal het langer thuis wonen in de kleine kern ondersteund worden in aanvulling op de reguliere thuiszorg en worden disciplines vanuit de andere organisaties ingeleend voor specialistische zorg.

Het project is innovatief in vijf opzichten:

1. De combinatie van een kleinschalige woonvorm voor zorgvragers met dementie in een groene, gezonde omgeving die gebruikt wordt voor het welzijn, welbevinden en fysieke en psychische gezondheid van de zorgvragers (health invironment).
2. Verbeteringen in de kwaliteit van zorg met besparingen op het publieke domein.
3. Het open karakter van het landgoed waarin ontmoetingen tussen verschillende groepen worden gestimuleerd en meerwaarde geeft.
4. De combinatie van werkervaringsplaatsen en therapieën voor zorgvragers van de kleinschalige woonvorm, mensen met een beperking en deelnemers vanuit de participatiewet.
5. Duurzaam en innovatief bouwen en werken voor dementiezorg.

Linge's Zorglandgoed zal zich breed en transparant profileren in duurzaamheid. Dit zal zich uiten door zorg te hebben voor: het leef- en werkklimaat in de zorg evenals het gehele landgoed; de natuur en het milieu; de keten als geheel; en de publieke middelen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte (2006). In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de top technologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan, gelet het karakter van dit bestemmingsplan, worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het huidige Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.

Per 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro in werking getreden. In deze wijziging zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor het plangebied is van de in het Barro behandelde onderwerpen de Nieuwe Hollandse Waterlinie van toepassing. In het Barro is opgenomen dat bij provinciale verordening de kernkwaliteiten uitgewerkt en geobjectiveerd worden. In paragraaf 3.2 is het provinciaal beleid opgenomen en beschreven en aangegeven hoe rekening is gehouden met de door de provincie doorvertaalde waarden vanuit het Barro. Daarnaast is in paragraaf 2.2 van deze toelichting en in bijlage 1 van de regels beschreven hoe in dit plan rekening is gehouden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming is met de Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in stap 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in stap 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het fenomeen nieuw landgoed (rood met groen) is van oudsher een beleidsthema van het landelijk gebied geweest en viel nooit onder de verstedelijkingsopgave. Het is dan ook de vraag of met onderhavig plan wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Echter ook de gemeente streeft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming na en derhalve wordt onderstaand ingegaan op de bovengenoemde stappen.

Stap 1

De voorgenomen ontwikkeling baseert zich op persoonlijke, betaalbare en kwalitatief hoge zorg waarbij het heden, het verleden en de zelfredzaamheid van de zorgvrager een ruime plaats in het wonen en begeleiden krijgt. Het doel van de zorg zal zich in hoge mate richten op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving. Het zorglandgoed zal plaats bieden aan 30 psychogeriatrische zorgvragers en krijgt 6 tijdelijke plaatsen, waarvan 3 plaatsen ingezet worden voor opvangmogelijkheden voor kort verblijf als respijtzorg en 3 plaatsen logeermogelijkheid bieden voor mantelzorgers of familie van zorgvragers. Het concept van Linge's Zorglandgoed met zorgplaatsen binnen de AWBZ vorm, is innovatief en komt in de regio niet voor, waardoor er geen bestaande locatie overgenomen zou kunnen worden.

In Geldermalsen is op dit moment een tekort aan plaatsen voor psychogeriatrische zorgvrager. De vraag naar deze vorm van zorg neemt, mede door de vergrijzing, steeds verder toe. De komende jaren zal het tekort aan deze zorgplaatsen dan ook verder toenemen. Deze tendens wordt onderschreven door de cijfers van Alzheimer Nederland over de toename van dementie en cijfers van het Zorgkantoor VGZ Nijmegen.

In de cijfers van Alzheimer Nederland is te lezen dat in Geldermalsen in de komende decennia (tot 2040) de toename van mensen met dementie oploopt met 148 %. In Gelderland ligt dit percentage op 115 % en in Nederland op 110 %. Te zien is dat vanaf 2020 het aantal snel oploopt, door dubbele vergrijzing en lichte afname van het aantal jongere inwoners tot 65 jaar.

Uit de cijfers van het Zorgkantoor over Geldermalsen blijkt verder dat in 2011 er 35 zorgplaatsen voor psychogeriatric tekort zijn op basis van het aanbod van 98 zorgvragers psychogeriatric. Het Zorgkantoor heeft daarvoor de 30 zorgplaatsen voor psychogeriatric van Linge's Zorglandgoed vanaf 2015 in de cijfers opgenomen en is in 2013 het zorgcontract gestart.

Deze cijfers zijn ook zichtbaar in de 'Monitor Wonen-zorg provincie Gelderland december 2013' (uitgewerkt in factsheet Geldermalsen) en in recentelijk onderzoek 2014 door Atrivé 'Wonen en Zorg regio Rivierenland januari 2014' (zie de conclusie op blz. 10 over dementiezorg) dat in opdracht van de 10 gemeenten, waaronder Geldermalsen is gemaakt.

Gemeente Geldermalsen heeft op basis van het concept rapport van Atrivé een eigen afweging gemaakt in de initiatieven die er in de gemeente zijn op gebied van wonen en zorg. In de notitie wonen en zorg gemeente Geldermalsen, november 2013, zijn deze beschreven en met een aantal aanpassingen vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2014. In deze notitie wordt Linge's Zorglandgoed als één van de initiatieven wonen en zorg akkoord gegeven om uitgevoerd te worden (zie blz. 6 t/m 8).

Daarmee kan worden gesteld dat de vraag naar 30 zorgplaatsen psychogeriatric binnen de gemeente Geldermalsen, evenals regionaal duidelijk aanwezig is.

Tevens is er een toenemende vraag naar opvangmogelijkheden voor logeren en/of naar kort verblijf als respijtzorg, zoals ook dit jaar in de inkoop documenten voor 2016 van het Zorgkantoor beschreven is. Linge's Zorglandgoed heeft hiervoor 6 extra plaatsen opgenomen die flexibel ingezet kunnen worden voor de tijdelijke (nood)opvang van zorgvragers of voor bijvoorbeeld het laten logeren van mantelzorgers.

Stap 2

Het zorglandgoed is een uniek concept dat in de regio verder niet voorkomt en grote waardering heeft van verschillende overheden, waaronder de afdeling Langdurige zorg van het ministerie van VWS. In 2009 is door de initiatiefnemers het projectidee van Linge's Zorglandgoed opgestart vanuit een landgoed locatie aan een dijk dat geen nabijheid van een kern had. Bij de uitwerking van het plan bleek dat naast de groene gezonde omgeving, de nabijheid van een (kleine) kern belangrijk. Daartegenover zou er een aanvulling gegeven kunnen worden aan de kleine kern en daarmee het langer thuis wonen te bevorderen. Ook het voorzieningen niveau in de kleine kern zou er baat bij kunnen hebben. In de recente documenten van het Zorgkantoor VGZ Nijmegen

wordt ook voor kleinschalige woonzorg gepleit met een betere verspreiding over het gehele gebied.

Linge's Zorglandgoed maakt vooral gebruik van de groene gezonde omgeving als health environment en zet dit in voor het welzijn en welbevinden van de zorgvragers. De openstelling van het Zorglandgoed zal daarbij ontmoetingen tussen jongeren en ouderen, gezonde en minder gezonde mensen positief stimuleren. Zorgdoelstellingen als behoud en verbetering van motoriek, verminderingen van medicatiegebruik en verpleegkosten zullen gaan leiden tot bezuinigingen in het publieke domein. De rust en de ruimte van het Zorglandgoed zal bijdragen aan een kwalitatief hoge behandeling van de zorgvragers en tevens ruimte bieden voor andere doelgroepen in de zorg om een maatschappelijke bijdrage te kunnen geven bij het onderhoud van de groene omgeving en ondersteunend in de zorg. In het geval van Linge's Zorglandgoed geldt dat deze kleinschalige woonvorm niet in een bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Stap 3

De locatie waar het landgoed wordt ontwikkeld is vanaf de rijksweg A2 en de Provincialeweg West (N237) via de Lingedijk en de Roodseweg goed ontsloten (zie paragraaf 4.6). Binnen 5 minuten en minder dan 5 km vanaf de snelweg wordt het plangebied bereikt. Vanaf de afslag op de N237 is het nog circa 800 m tot het plangebied. Daarnaast is het plangebied vanuit de omgeving ook goed te bereiken per fiets en openbaar vervoer. Op de Roodseweg bevindt zich op nog geen 100 m vanaf het plangebied een bushalte. Zodoende kan worden gesteld dat het plangebied passend ontsloten en goed bereikbaar is.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie kiest de provincie om vanuit twee doelen bij te dragen aan gemeentelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.
Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving;
 - een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Cultuurhistorische identiteit Rivierenland

Het gebied Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. De omgevingsvisie biedt hier ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied.

In het plan wordt het oeverwallenlandschap aan de noordzijde zichtbaar en beleefbaar door ruimte voor een kleinschaligheid van nieuwe landschapselementen. Er ontstaat een 'landschappelijk mozaïek' met halfopen en halfgesloten ruimtes. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt juist het open zicht van het grootschalige komlandschap versterkt door dit deel van het plangebied open van karakter te houden.

Nationale Landschappen (Nieuwe Hollandse Waterlinie)

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De omgevingsvisie wil door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. Specifiek is de Nieuwe Hollandse Waterlinie beschreven. De omgevingsvisies streeft naar behoud en ontwikkeling. Waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies, het vergroten van het economisch potentieel en de verankering in de maatschappij. Het beschermen gebeurt met ruimtelijke regelgeving waarmee ontwikkelingen zorgvuldig worden afgewogen tegen de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet aangetast worden.

Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)

Bij het landschappelijk ontwerp van het landgoed is rekening gehouden met de hoofdkarakteristieken van de voormalige Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarom is de bebouwing in de noordzijde van het plangebied gelegen op de meer hogere gronden (oeverwallen) terwijl richting de open polder (voormalig inundatiegebied) vooral open natuurdoelen zijn gepland (kruiden- en faunairijk grasland en geen dichte bossages). Deze opzet is vastgelegd in het bestemmingsplan via de bouwvlakken en juridische borging van het inrichtings- en beheersplan.

Diverse gemeentes gelegen in het zuidelijk deel van de NHW (van Culemborg tot Werkendam) en de provincie Gelderland hebben op 13 februari 2014 een bestuursovereenkomst afgesloten met als doel de implementatie van bestemmingsplanregels voor de NHW te bespoedigen. Bij die overeenkomst zaten onder meer voorbeeldregels en een gebiedsindeling. In die gebiedsindeling wordt onderscheid gemaakt in: bebouwd gebied (voornamelijk bestaand stedelijk gebied), accessen (zwakke plekken in de NHW), kernzone (weerstandstrook met fortificaties) en de verdichtingsvelden (zone aan de veilige westzijde van de NHW). Het plangebied van Linge's Zorglandgoed valt in het geheel in het deelgebied "accessen".

Binnen het plan worden historische landschapselementen hersteld, waarbij rekening is gehouden met de verkaveling en het schaalcontrast: Besloten kleinschalig oeverwallandschap en de openheid van de kom. Het plangebied ligt buiten het schootsveld van de forten van de linie. Het plan levert daarmee geen aantasting op van de voormalige "verboden kringen" rondom de forten. Door de recreatieve meerwaarde van het landgoed zal de ontwikkeling bijdragen aan het versterken van recreatie in het algemeen en binnen het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied.

Wonen en werken in het buitengebied

De omgevingsvisie streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid, met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding en rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Concreet wordt in de omgevingsvisie het voorbeeld functieverandering en nieuwe landgoederen aangehaald. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Aangezien de ladder ook verplicht is op basis van het nationaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

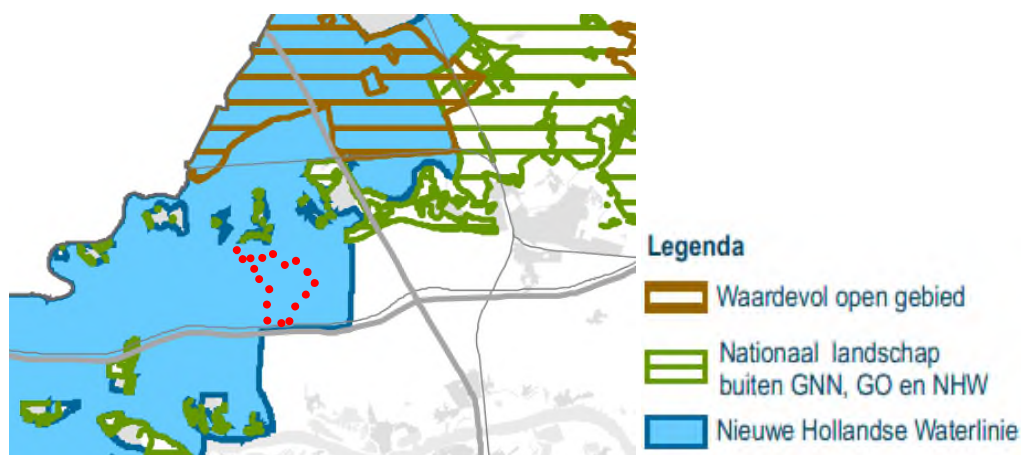
Nieuwe stedelijke functies in het buitengebied dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

In de verordening is geen regeling meer opgenomen voor landgoederen. De provincie laat de uitwerking van de landgoederen aan de gemeente.



Figuur 3.2: uitsnede Omgevingsverordening Gelderland

Planspecifiek:

Nieuwe Hollandse Waterlinie:

In artikel 2.7 van de omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie opgenomen:

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem;
- de grote openheid;
- het groene en overwegend rustige karakter.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen/ingrepen geldt hier het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernwaarden openheid, groen en overwegend rustig karakter worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ruimtelijke ingrepen onder voorwaarden mogelijk zijn, mits de genoemde aanwezige landschappelijke waarden niet aangetast worden.

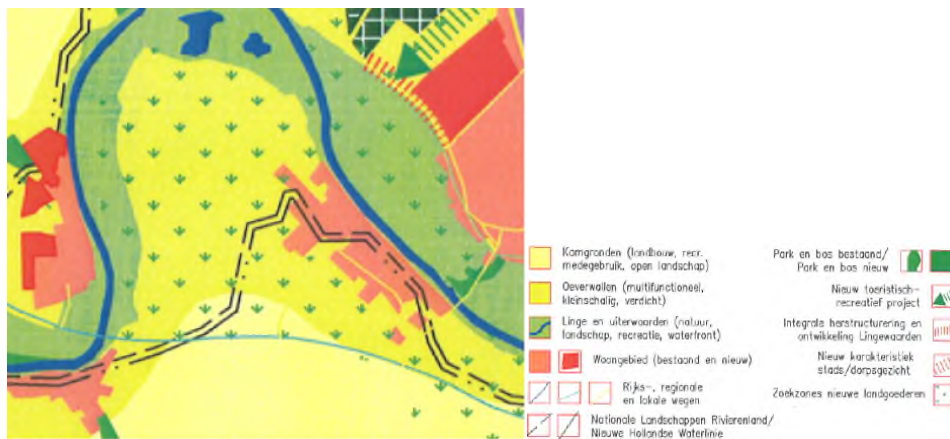
Met de ontwikkeling wordt ingezet op de verbetering van de directe omgeving, de aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast. De cultuurhistorische waarden zijn onderbouwd in paragraaf 4.4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lekker leven langs de Linge

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015: "Lekker leven langs de Linge" vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin ontwikkelingen en ambities voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, en biedt via een uitvoeringsparagraaf de mogelijkheid voor kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro.

Inhoudelijk is er geen sprake geweest van grote beleidswijzigingen ten opzichte van eerdere ruimtelijke visiedocumenten en sectorale beleidsdocumenten. Volstaan is met een actualisatie van het reeds in 2005 ingezette beleid ("Wikken en Wegen").



Figuur 3.3: uitsnede Structuurvisie: Lekker leven langs de Linge

Het plangebied is gelegen in het oeverwallengebied en komgronden. Over het plangebied ligt op de gemeentelijke structuurvisiekaart de aanduiding 'zoekzones nieuwe landgoederen'. Onderhavig initiatief is derhalve mogelijk.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 - 2020

In januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010 - 2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de 2010 - 2019 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Er was in geheel Rivierenland echter een plancapaciteit van ruim 20.000 nieuwe woningen. Gemeenten in de regio hebben de opdracht gekregen om gezamenlijk tot een oplossing te komen om het woningbouwprogramma aan te passen aan de behoefte.

Met de input van het woningbehoeftenonderzoek van Companen (april 2010) heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 een aangepast kwantitatief programma van 1.690 woningen voor de periode 2010 tot 2020 vastgesteld. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1.300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30 % om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1.690 woningen.

Dit aantal is regionaal afgestemd (het regionale programma is teruggeschoefd tot 13.888 woningen) en teruggekoppeld aan de provincie.

Het zorggebouw (intramuraal wonen) valt niet onder het woningbouwprogramma. De beheerderswoning valt onder het woningbouwprogramma en is passend.

3.3.3 Notitie Wonen en Zorg

Op 28 januari 2014 is de Notitie Wonen en Zorg vastgesteld door de gemeente Geldermalsen. Middels deze notitie wil de gemeente actief sturen op het terrein van wonen en zorg. De notitie geeft op basis van onderzoek naar de vraag, aanbod en nieuwe ontwikkelingen zicht op wat de kaders en uitgangspunten van de gemeente zijn. Het voornemen Linge's Zorglandgoed biedt 30 plaatsen in de psychogeriatrische zorg. Uit de notitie blijkt dat er in principe ruimte is voor een uitbreiding met 86 plaatsen in de psychogeriatrische zorg. Er zijn verschillende initiatieven die hier op in willen spelen waardoor 152 plaatsen worden aangeboden. Gezien het overaanbod aan initiatieven zet de gemeente in op de volgende uitgangspunten:

- De gemeente wil in het aanbod aan plaatsen in de psychogeriatrische zorg voldoen aan de lokale behoefte en zet in op een ruimtelijke spreiding van het aanbod over de gemeente.
- De gemeente zet in op initiatieven waarover reeds positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit zijn het project Koningsweg in Geldermalsen en Linge's Zorglandgoed te Rumpt.
- De gemeente zet in op initiatieven die betrekking hebben op de herontwikkeling van bestaand zorgvastgoed. Dit is het project Lingehof in Beesd.
- De gemeente werkt niet mee aan verdere nieuwe initiatieven van zorginstellingen voor de realisering van verzorgingsplaatsen voor zorgvragers met dementie omdat hiermee een lokaal en regionaal overaanbod wordt gecreëerd.

Op basis van deze uitgangspunten wordt het initiatief Linge's Zorglandgoed concreet vermeld als zijnde een van deze initiatieven waarover positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden. Samen met de projecten Koningsweg en Lingehof wordt, samen met de bestaande 30 plaatsen in Ravenstein, voldaan aan de lokale behoefte aan plaatsen met een goede spreiding over de gemeente.

Het planvoornemen past binnen het beleid van gemeente Geldermalsen. het beleid staat de uitvoering van het voornemen dan ook niet in de weg.

3.3.4 Nota Land Goed voor Landschap

In de vergadering van 22 april 2008 heeft de raad ingestemd met het beleidskader voor "nieuwe landgoederen" binnen de gemeente Geldermalsen. Dit beleidskader is in samenhang met het toen tevens opgestelde Landschapsontwikkelingsplan uitgewerkt.

Van een "nieuw landgoed" wordt gesproken wanneer er sprake is van een "rood voor groen" constructie. Daarbij mag door de aanleg van een bepaalde hoeveelheid nieuw bos/natuur, in afwijking van het generieke verbod, in het buitengebied woonbebouwing gerealiseerd worden. In hoofdlijnen waren hiervoor al kaders geformuleerd door het Rijk en de provincie.

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijke visie was deels gelegen in de toen aanwezige interesse van meerdere particulieren om in de gemeente Geldermalsen een nieuw landgoed te stichten.

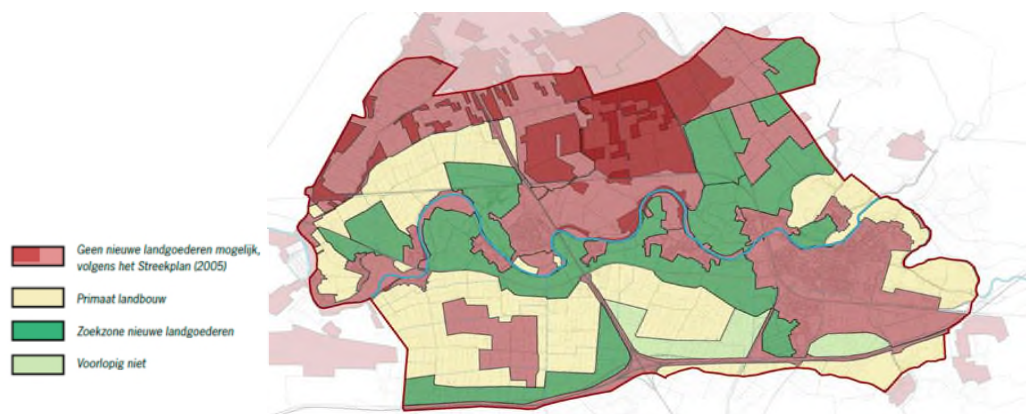
Door het ontbreken van een specifiek gemeentelijk beleidskader over dit onderwerp kon alleen teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen, zoals toen verwoord in het streekplan Gelderland 2005. Wel was in het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat in 2001 voor inspraak en voor overleg naar buiten is gebracht, een wijzigingsartikel opgenomen voor nieuwe landgoederen. De toepassingsmogelijkheden van dit wijzigingsartikel werden echter uiteindelijk als te algemeen aangemerkt en niet toegesneden op de (gewenste) situatie in Geldermalsen.

Ook de vernieuwde inzichten over de gewenste landschapsstructuren in het landelijke gebied, zoals die ontstonden bij het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan, vormden een aanleiding tot het opstellen van de gemeentelijke landgoedvisie.

De landgoedvisie heeft een meerledige functie. Enerzijds bevat het toetsingscriteria waaraan particuliere initiatieven voor nieuwe landgoederen kunnen worden getoetst. Het gaat daarbij onder meer om de aangewezen zoeklocaties voor nieuwe landgoederen, de benodigde hoeveelheid nieuwe natuur/bos en het toegestane bebouwingsvolume. Daarnaast beoogt de landgoedvisie een inspiratiebron te zijn door het aanreiken van voorbeelden hoe een landgoed in een bepaald landschapstype er uit zou kunnen zien. De landgoedvisie moet dan ook nadrukkelijk niet worden gezien als een blauwdruk voor de uitwerking van een nieuw landgoed. Tot slotte bevat het beleidskader praktische informatie over de benodigde onderzoeken die moeten worden aangeleverd, de wijze waarop de plannen worden begeleid etc.

Aangewezen zoeklocaties voor nieuwe landgoederen

In de landgoedvisie zijn onder meer zoekgebieden voor nieuwe landgoederen aangewezen (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: uitsnede Landgoedvisie: Land Goed voor Landschap

Allereerst zijn de gebieden die in het streekplan Gelderland 2005 werden uitgesloten voor nieuwe landgoederen benoemd (o.a. delen van EHS, weidevogelgebieden en waardevol open gebied). Vervolgens zijn binnen het resterende deel van Geldermalsen zoekgebieden aangewezen. Daarbij hebben onder meer de maatschappelijke functies van een nieuw landgoed een rol gespeeld. Zo is de recreatieve functie (o.a. wandelgebied) van een nieuw landgoed reden geweest om bij de woonkernen zoekzones aan te wijzen. Zoekzones bij de A-15/Betuwespoor en de A-2 zijn ingegeven door de mogelijkheid om via nieuwe landgoederen de negatieve landschappelijke effecten van de infrastructuur te verzachten. Ook zijn delen van de komgronden uitgesloten om daarmee aan te geven dat daar de landbouwfunctie prioriteit heeft. Het initiatief voor het Linge's Zorglandgoed te Rumpt ligt in een aangewezen zoekgebied op de oeverwallen.

Omvang landgoed en hoeveel bos/natuur en bebouwing

In de landgoedvisie worden ook diverse toetsingscriteria benoemd waaronder de minimale oppervlakte van een landgoed (verschilt tussen de oeverwallen en de komgronden), de benodigde minimale hoeveelheid nieuw bos/natuur en de daarbij horende maximale bebouwingsvolume.

In tabel 3.1 is een overzichtsschema uit de landgoedvisie weergegeven waarin de genoemde criteria inzichtelijk zijn gemaakt.

Tabel 3.1: uitsnede Landgoedvisie: Land Goed voor Landschap

Landgoed op de oeverwal of stroomrug						
	Min. opp. totaal	Min. opp. nieuwe natuur	Max. wooneenheden	Max. opp. Privé	Max. inhoud woongebouw	Max. opp. bijgebouwen
Lingehof/ Weeromgoed	7,5 ha (1,5)	5 ha	3	1 ha	4000 m ³	450 m ²
Oevergoed/ Weeromgoed	13 ha (2)	10 ha	5	1 ha	5000 m ³	650 m ²
Oevergoed/ Weeromgoed	16,5 ha (2,5)	12 ha	6	2 ha	8000 m ³	900 m ²

Het initiatief voor Linge's Zorglandgoed te Rumpt valt in de categorie Oevergoed/Weeromgoed met een oppervlakte van 16,5 ha of meer met tenminste 12 ha aan nieuw bos/natuur. Hierbij zou een bouwvolume voor het woongebouw van maximaal 8.000 m³ horen. Een deel hiervan (tot een maximum van 1.500 m³) mag in een vrijstaand gebouw worden gerealiseerd.

Wanneer het initiatief "Linge's Zorglandgoed" wordt 'getoetst' aan de landgoedvisie dan kunnen daarbij de volgende conclusies worden getrokken:

- Het initiatief ligt in een aangewezen zoekzone voor nieuwe landgoederen.
- Het betreft een groot landgoed met veel nieuwe natuur en landschappelijke versterking. De ondergrens van 12 ha nieuwe natuur wordt ruimschoots overschreden.
- De hoeveelheid bebouwing blijft binnen de normen. De oppervlakte aan bijgebouwen volgens dit bestemmingsplan (max. 500 m²) blijft zelfs ruim (400 m²) onder de toegestane oppervlakte volgens de landgoedvisie.
- Het gebruik van het zorggebouw omvat een bijzondere vorm van wonen namelijk "beschermd wonen" voor mensen met een psychogeriatrische aandoening. De toekomstige bewoners zullen hier permanent verblijven. De gemeente Geldermalsen wil binnen de strekking van de landgoedvisie graag ruimte bieden aan de huisvesting van een kwetsbare groep mensen (zorgvragers met dementie) die baat heeft bij een rustige landelijke setting. Veel waarde wordt gehecht aan dit sociale aspect van dit plan, waarmee invulling wordt gegeven aan een urgente maatschappelijke behoefte (zie ook paragraaf 3.1.3). Voor zover nodig heeft de gemeente de beleidsvrijheid om nadere uitwerking te geven aan de wijze van wonen zoals vermeld in haar eigen landgoedvisie. Er wordt in de landgoedvisie geen melding gemaakt dat een vorm van "beschermd wonen" op een landgoed niet is toegestaan.
- De wijze van huisvesting is binnen dit initiatief verder zodanig gekozen dat de vaste bewoners in drie groepen van 10 eenheden onder begeleiding van verplegend personeel in gemeenschappelijkheid zullen verblijven. Hiervoor komen in het zorggebouw zes gemeenschappelijke woonkamers voor dagbesteding (incl. samen eten). De individuele privé-ruimtes zijn daarentegen primair bedoeld om te slapen en om gebruik te kunnen maken van de eigen badkamer. Getalsmatig kan elke woongroep van 10 personen als één wooneenheid worden aangemerkt omdat binnen elke groep de samenhang (functioneel/relatieel) het grootst zal zijn.

Het samenvoegen van meerdere onzelfstandige wooneenheden (in dit geval 10 wooneenheden) tot één wooneenheid is eerder door de Raad van State als niet-onredelijk aangemerkt. Binnen elke wooneenheid is praktisch gezien sprake van een gezamenlijk huishouden. Inclusief de beheerderswoning kan dus in totaal gesproken worden van 4 wooneenheden voor permanente bewoning. Los van de wijze waarop de individuele eenheden worden omgezet naar wooneenheden zoals genoemd in de landgoedvisie zal het toegestane bouwvolume voor het woongebouw (8000 m³) niet worden overschreden.

- In de landgoedvisie is beschreven dat een ondergeschikt deel van het volume voor wonen, tot maximaal 1.500 m³, in een vrijstaand gebouw mag worden uitgevoerd. Bij dit initiatief is de beheerderswoning als een vrijstaand gebouw ontworpen. De beheerderswoning heeft een inhoud van maximaal 750 m³ wat slechts de helft is van de volgens de landgoedvisie toegestane hoeveelheid vrijstaande woonbebouwing. De woning ligt daarentegen niet op het erf van het zorggebouw maar op enige afstand hiervan. Door de architectonische uitwerking (de gebouwen vormen één familie) en de gemeenschappelijke ligging aan de hoofdlaan ontstaat er toch een samenhang tussen beide gebouwen. De uiteindelijke ligging van de beheerderswoning is bepaald door diverse factoren:
 - o Het krijgen van een goed overzicht over het gehele landgoed (beheersfunctie).
 - o Een verwijzing naar historische landgoederen waarop zich vaak een poortwachterswoning of koetshuis bevond bij de entree van het landgoed. Omdat in dit geval de bestaande bebouwing bij de Roodseweg (entree van het landgoed) het plaatsen van een beheerderswoning belette is besloten de woning te positioneren bij de “achteruitgang”.
 - o Rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. De beheerderswoning ligt op grote afstand (ruim 200 meter) van andere woningen. De begroeiing op de rabatten draagt er toe bij dat de woning straks vanuit Rumpst nagenoeg niet zichtbaar zal zijn.
 - o Rekening is gehouden met de landschappelijke indeling van het landgoed. Door de beheerderswoning aan de kant van de Kerkweg te plaatsen is er binnen het landgoed een natuurlijke overgang tussen het open komgedeelte en de oeverwal.

De slotconclusie is dat het initiatief “Linge’s Zorglandgoed” een hoogwaardig nieuw landgoed oplevert. Er is sprake van meer dan voldoende nieuwe natuur- en landschapswaarden. Het gebied wordt bovendien opengesteld voor recreatief medegebruik. De beoogde gebruiksvorm (beschermde wonen) geeft het plan ten slotte extra maatschappelijke meerwaarde omdat woonruimte met een groene omgeving wordt geboden aan een kwetsbare doelgroep.

3.3.5 Conclusie

Het zorglandgoed wordt ontwikkeld op agrarische percelen in het buitengebied van de gemeente Geldermalsen, in de nabijheid van Rumpst. De ontwikkeling is klein en derhalve niet van nationaal belang.

In het gemeentelijk beleid is tevens rekening gehouden met de ontwikkeling van een landgoed. Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als 'zoekzones nieuwe landgoederen'. In de gemeentelijke visie voor nieuwe landgoederen valt het plangebied in de categorie Overgoed/Weeromgoed waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

De wettelijke verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het creëren van een ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk zijn de voor de ontwikkeling alle relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het eerdere bestemmingsplan dat door de afdeling van de Raad van State is vernietigd verricht.

Omdat in dit plan uitsluitend wordt voorzien in een andere bestemming (maatschappelijk in plaats van wonen) maar de ontwikkeling zelf niet is gewijzigd, kan worden gesteld dat de onderzoeksresultaten voor bovengenoemde procedures ook voor dit bestemmingsplan bruikbaar zijn, met uitzondering van de resultaten voor geluid en verkeer. Voor deze aspecten zijn de resultaten geactualiseerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder kort samengevat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Kader

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken en kleiner zijn dan bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

4.1.2 Beoordeling

In de omgeving van het landgoed liggen verschillende bedrijven met een milieucategorie van 2 of hoger. In de onderstaande tabel is het overzicht opgenomen inclusief de milieucategorie.

Tabel 4.1: bedrijven met hoge milieucategorie rondom plangebied

Bedrijf	Bedrijfsvoering	Adres	Milieu categorie (minimale afstand)	Afstand ten opzichte van:	
				Zorggebouw	Beheerders woning
Hydrauliekservice BV	Hydrauliekservice	Provincialeweg West 3	3.1 (50 m)	± 550 m	± 700 m
Tucker Rumpt BV	Groenvoorzieningen bedrijf	Roodseweg 11	3.1 (50 m)	± 400 m	± 700 m
Aannemingsbedrijf J. Krul V.O.F.	Aannemersbedrijf	Achterweg 62	3.1 (50 m)	± 525 m	± 575 m
Medisch training-centrum Rumpt	Fitnesscentrum en Fysiotherapie	Roodseweg 5	2 (30 m)	± 180 m	± 600 m
Melkveehouderij	Melkveehouderij	Roodseweg 9	3.1 (50 m)	± 200 m	± 400 m

Voor de nabij het plangebied gelegen (melk)veehouderij geldt een afstand van minimaal 50 meter, daar wordt met circa 200 meter ruim aan voldaan. Daarnaast moet worden opgemerkt dat bij de laatste controle in 2011 bij dit bedrijf nog maar beperkte agrarische activiteiten plaatsvonden. Voor zowel het bedrijf als voor het zorglandgoed vormt dit geen belemmering.

Daarnaast zijn diverse (commerciële) boomgaarden in de omgeving van het plangebied gelegen. Voor boomgaarden wordt, in verband met de bijbehorende spuitzone, een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen een afstand van 50 meter bevinden zich geen boomgaarden. Daarnaast is in het ontwerp bewust gekozen voor een afstand van tenminste 50 tot omliggende agrarische gronden waarop op basis van het bestemmingsplan voor die gronden een boomgaard mogelijk is. Zodoende kan voor zowel de beheerderswoning als het zorggebouw een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en worden daarnaast omliggende bedrijven niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Het zorggebouw en de beheerderswoning liggen buiten de hindercontouren van bovenstaande bedrijven. Verder liggen in de omgeving van het landgoed geen intensieve veehouderijen of andere agrarische bedrijven die een mogelijke hinder veroorzaken.

4.1.3 Conclusie

Het zorggebouw en de beheerderswoning liggen buiten de hindercontouren van de omliggende bedrijven. Verder zijn in de omgeving van het zorglandgoed geen intensieve veehouderijen gelegen. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gestelde kaders voor het aspect milieuzonering.

4.2 Bodem

4.2.1 Kader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit ten minste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de ontwikkeling van het Linge's zorglandgoed. Voor de ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2.2 Beoordeling

Aandachtsgebieden

Vanuit historisch oogpunt zijn tijdens het vooronderzoek aanwijzingen naar voren gekomen dat in de te slopen voormalige veldschuur, in het noordoosten van het plangebied, vermoedelijk asbesthoudend materiaal aanwezig is. Daarnaast zijn de dammetjes, paden en slootdempingen in het plangebied verdachte terreindelen waar bij de herontwikkeling rekening mee gehouden dient te worden.

De invloed van (voormalige) bedrijfsactiviteiten van met name het gebruikt van gewasbeschermings- middelen op de bodemkwaliteit is niet bekend. Naar verwachting is geen substantiële verontreiniging aanwezig.

Overige gebieden

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het overig deel van het plangebied. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit in het plangebied negatief hebben beïnvloed.

Hergebruik grond en andere materialen

De vrijkomende grond bij het graven van de watergangen kan op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied worden hergebruikt. Indien grond, baggerspecie of verhardingsmateriaal van de locatie wordt afgevoerd geldt het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit (Bbk).

Vervolgonderzoek

Na de bestemmingsplanwijziging en nadat het inrichtingsplan definitief is, dient gericht bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De onderzoeksstrategie van het gericht bodemonderzoek wordt afgestemd met het bevoegd gezag. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de beheerderswoning en het zorggebouw zal tijdig een nader aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er voor de procedure geen belemmeringen vanuit het aspect bodem. Wel dient na het doorlopen van de procedure, maar voordat wordt begonnen met de realisatie, (gericht) aanvullend onderzoek plaats te vinden ter plaatse van het te realiseren zorggebouw en beheerderswoning.

4.3 Water

4.3.1 Kader

De Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteitsdoelstellingen en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verslechtering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Gemeente Geldermalsen

De gemeente Geldermalsen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld bestaande uit deel 1 "Visie 2007-2023" en deel 2 "Uitvoeringsplan 2009 - 2015". Uitgangspunt binnen de gemeente Geldermalsen is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en beleving. In het waterplan zijn maatregelen voor het watersysteem opgenomen, onder andere maatregelen voor het realiseren van extra waterberging.

4.3.2 Beoordeling

In de huidige situatie is het plangebied onverhard en voornamelijk in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied zijn verschillende watergangen van waterschap Rivierenland aanwezig.

Vuilwaterafvoer

In het plangebied dient een vuilwaterstelsel aangelegd te worden waarop de vuilwaterafvoer van bebouwing aangesloten wordt. De vuilwaterafvoer van het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. De aansluiting vindt plaats bij de speeltuin bij Achtermonde nr. 10.64. Ter plaatse is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van zowel de nieuwe bebouwing als de overige verhardingen wordt niet aangesloten op het aan te leggen vuilwaterstelsel. Het gebruik van uitlopende bouwmaterialen is onwenselijk daar dient rekening mee gehouden te worden bij het bouwplan voor het zorggebouw en de beheerderswoning. Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en verharding wordt beschouwd als schoon. Dit water kan direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

(Grond)waterkwaliteit

Het plangebied is gelegen nabij de Linge. In de ondergrond van het plangebied komen zandbanen voor. Zandbanen zijn poreus waardoor ze goed doorlatend voor grondwater zijn. Hierdoor zijn ze gevoelig voor kwel en infiltratie. De Linge heeft een vast peil waardoor de kweldruk het hele jaar ongeveer gelijk zal zijn. Zandbanen komen op verschillende diepte voor, hoe dunner de slecht doorlatende afdekkende kleilaag boven de zandbaan is hoe gevoeliger het gebied is voor kwel en infiltratie.

Drooglegging plangebied

De drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatpeil of bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil ligt. De bestaande maaiveldhoogte van het plangebied verschilt van + 1,9 m NAP in het westen tot + 1,2 aan de oostzijde. Bij nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een droogleggingsnorm van 1 m boven zomerpeil voor het straatpeil en voor het bouwpeil een norm van 1,3 meter boven zomerpeil. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen en om wateroverlast te voorkomen bij hevige neerslagsituaties. Het zomerpeil van het oppervlaktewater in het plangebied ligt op NAP +0,60 m. Het toekomstig straatpeil dient minimaal op een niveau van NAP +1,60 m aangelegd te worden, de bebouwing dient minimaal op NAP +1,90 m aangelegd te worden. Om voldoende drooglegging te behalen dienen mogelijk delen van de bouwlocatie van het zorggebouw en de beheerderswoning iets opgehoogd te worden om op minimaal NAP +1,90 m te bouwen. De gronden bedoeld voor de hoofdlaan van het landgoed dienen voor de aanleg opgehoogd te worden tot NAP +1,60 m.

Onderhoud oppervlaktewater

Voor de in het plangebied aanwezige A-watgang geldt een onderhoudsstrook van 4 meter. Voor de B-watgang een onderhoudsstrook van 1 meter. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de onderhoudsstroken. De watergangen op de grens van het landgoed (ook na eventuele verbreding door een natuurvriendelijke oever) kunnen ten alle tijden onderhouden worden vanaf het landgoed.

Waterberging ter compensatie extra verhard oppervlakte

In het plangebied ontstaat een toename van verhard oppervlak door nieuwe gebouwen (ondermeer het zorgcomplex, de beheerderswoning en bijgebouwen) en overige terreinverhardingen (parkeerterreinen en de hoofdlaan).

Een deel van een in het plangebied aanwezige B-watergang wordt gedempt. Daartegenover staat een toename aan waterbergend vermogen in het plangebied door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, verbreding van sloten, nieuwe sloten (rabatten) en de aanleg waterpartij.

4.3.3 Conclusie

De verplichte waterbergingscompensatie door toename van verhardingsoppervlakte (en na aftrek van vrijstelling van 1.500 m²) wordt ruimschoots gehaald en mogelijk is sprake van overcompensatie. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Kader

Verdrag van Malta

Dit verdrag stelt dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa, waaronder Nederland, en in 1998 is geratificeerd. Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Uitgangspunt is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

1. In ruimtelijke ordeningsprocessen tijdig rekening houden met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden zodat er ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief zodoende beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen te beperken.
2. Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
3. De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Andere belangrijke bepalingen uit het verdrag zijn:

- communicatie met het publiek;
- uitwisseling van kennis en archeologiedeskundigen tussen de landen.
- het Verdrag van Malta heeft een vertaling gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Wet archeologische monumentenzorg (Wamz)

Het Verdrag van Malta heeft geen directe werking, dus implementatie ervan in de Nederlandse wetgeving was vereist. Implementatie vindt plaats middels de 'Wet op de Archeologische Monumentenzorg' (Wamz); deze wet is per 1 september 2007 bij Koninklijk Besluit in werking getreden.

De wet betreft een herziening van de 'Monumentenwet 1988' en een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in de 'Woningwet', de 'Wet Milieubeheer' en de 'Ontgrondingswet'. Doelstelling van de 'Wet op de Archeologische Monumentenzorg' is archeologische waarden waar nodig beschermen, bij voorkeur in de grond (in situ). Daarbij wordt getracht niet meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Vergeleken met de doelstelling van het Verdrag van Malta, kent de wet dus een nuancering. Daarmee heeft de wetgever aangegeven dat de bescherming van archeologie wel proportioneel dient te zijn. Dit geeft ruimte voor een belangenafweging. Archeologische waarden dienen te worden beschermd, maar niet ten koste van alles.

4.4.2 Beoordeling

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend booronderzoek en oppervlaktekartering uitgevoerd (zie bijlage 1). Hieruit is gebleken dat in de westzijde van het plangebied, ten noordwesten van boring 5, incl. boring 22, op de oevers van de Linge, mogelijk bewoning heeft plaatsgevonden in de late middeleeuwen. Ook kan, op basis van het verkennend onderzoek, niet uitgesloten worden dat oudere archeologische vindplaatsen hier aanwezig zijn. Het archeologische niveau bevindt zich aan of nabij de oppervlakte en is opgenomen in de huidige bouwvoor. De verwachting is dat eventuele vindplaatsen door bodembewerking deels verstoord zijn. Diepere sporen kunnen echter nog aanwezig zijn. Het verkennend booronderzoek heeft te weinig informatie opgeleverd om een waardering van de gedane vondsten te doen en een uitspraak te kunnen doen over de aan of afwezigheid van archeologische resten ten noordwesten van boring 5. Voor het gebied ten zuidoosten van boring 5 worden geen archeologische vindplaatsen verwacht.

Voor het gebied ten westen van boring 5 wordt aanbevolen om eventuele bodemverstoringen te beperken tot de huidige bouwvoor circa 30 cm – mv. Indien toch bodemverstoringen dieper dan de huidige bouwvoor gaan plaatsvinden dan wordt aanbevolen om ter plaatse van de voorziene werkzaamheden een karterend booronderzoek uit te voeren om te bepalen of sprake is van te behouden bewoningssporen. Hierbij dienen 20 boringen per hectare (diameter 12 cm) te worden aangehouden, waarbij in het oostelijk deel van het gebied tot 3 m -mv geboord/gegutsd dient te worden. Dit laatste om op het beddingzand van de Hooiblok te stuiten.

Voor het gebied ten zuidoosten van boring 5 wordt geadviseerd dit tot de onderzochte diepte van 2,0 m –mv vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische structuur rondom het plangebied wordt bepaald door de meanderende rivier de Linge, de oeverwallen en de daarop gelegen historische dorpskernen. Cultuurhistorische elementen in de omgeving zijn aanwezig, zoals oude boerderijen, kerken en molens. Landschappelijk gezien zijn de kleinschalige dorpskernen, de verkavelingspatronen en de kleine landschapselementen zoals de eendenkooien van cultuurhistorische waarde.

De Linge heeft dus een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het landschap door de tijd heen. Doordat door de tijd heen langs de rivier grond is afgezet zijn hier de hoger gelegen oeverwallen ontstaan. De eerste bebouwing ontstond ook op deze oeverwallen dicht bij de rivier, waarbij de komgebieden een meer open karakter hebben met weide en hooilanden.

Het dorp Rumpt gelegen ten noordoosten van het plangebied heeft een eigen kenmerkende lintstructuur die evenwijdig loopt aan de Linge met drie evenwijdig lopende wegen, de Dorpsdijk, de Achterweg en de Middenstraat, over de breedte van de oeverwal. Deze structuur is kenmerkend voor dorpen in het rivieren gebied. In het plangebied is duidelijk te zien dat de wegen de basis vormen voor nieuwe kenmerkende verkavelingstructuren. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door de aldaar aanwezige kromakkers. In het plangebied zelf is nooit (grootschalige) bebouwing aanwezig geweest. De komst van een nieuwe provinciale weg West N327 zorgt voor een duidelijke doorsnijding van het gebied.

4.4.3 Conclusie

Het overgrote deel van het plangebied kan worden vrijgegeven tot een diepte van 2.00 meter onder maaiveld. Voor ingrepen in de bodem in dit gebied die dieper gaan dan 2.00 meter geldt een middelhoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan krijgt dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. De gronden ten zuidoosten van boring 5 hebben in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. Voor deze gronden zijn ingrepen in de bodem mogelijk tot een diepte van 30 cm en kan dit deel van het plangebied zonder belemmering worden gerealiseerd. In het ontwerp van het landgoed is rekening gehouden met de aanwezige kromakkers. Daarnaast dient het landgoed voor het behoud en herstel van de natuur- en landschappelijke alsmede cultuurhistorische waarden. In het plangebied is nooit (grootschalige) bebouwing aanwezig geweest. Verder zijn geen cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur

4.5.1 Kader

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Soortbescherming

De "Flora- en faunawet" heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

4.5.2 Beoordeling

Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd die de voorgenomen ontwikkeling toetst aan de Flora- en faunawet (zie bijlage 2). Uit de natuurtoets wordt geconcludeerd dat in het plangebied in beperkte mate beschermde flora en fauna aanwezig is. Daarnaast is er door een deskundig ecooloog van Antea Group op maandag 6 januari 2014 een terreinbezoek gebracht aan de veldschuur, om de aanwezigheid van (broed)vogels te controleren. Het verslag van dit bezoek is opgenomen in bijlage 3. Op basis van het terreinbezoek wordt geconcludeerd dat er geen broed(vogels) in de veldschuur bevinden of aanwezig zijn geweest en de veldschuur niet geschikt is om als broedplaats voor vogels te dienen.

Algemeen beschermde zoogdiersoorten

Het plangebied is geschikt leefgebied voor algemeen beschermde zoogdiersoorten (zoals muizen, egel en haas); daarnaast vormt het een landbiotoop voor algemeen beschermde amfibieënsoorten en is het een leef- en broedgebied voor diverse soorten vogels, waaronder een aantal weidevogels. Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied, dit geldt eveneens voor in de omgeving voorkomende steenuil. Dat er verblijfplaatsen van strikt beschermde vleermuizen op het plangebied voorkomen is uit te sluiten

Op het plangebied zijn geen vogelnesten aanwezig die jaarrond zijn beschermd (categorie 1-4). In de aanwezige watergangen komt mogelijk de kleine modderkruiper voor (tabel 2-soort), bij de herprofilering van deze bestaande watergangen dient hier rekening mee gehouden te worden.

Voor de effecten op de algemene voorkomende, maar beschermde soorten (uit Tabel 1 van de Flora- en faunawet) hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor deze algemene soorten geldt een vrijstelling

Vleermuizen

Het omvormen van de agrarisch land tot een landgoed heeft geen negatief effect op de gunstige staat van eventueel op het plangebied voorkomende foeragerende vleermuizen, evenmin heeft het een negatief effect op vaste vliegroute of verblijfplaatsen van deze soortgroep.

Toekomstige situatie

Op termijn biedt het nieuwe landgoed een nieuw en waardevol leefgebied voor een groot aantal soorten en soortgroepen die momenteel niet op het plangebied voorkomt. Ook voor de aangetroffen en verwachte aanwezige soorten blijft het plangebied geschikt door het grote areaal aan nieuwe natuur en de verscheidenheid in biotopen.

4.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders voor het aspect Flora en fauna. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Kader

In het kader van de ontwikkeling van het zorglandgoed wordt een toename van verkeersintensiteiten op de omliggende wegen verwacht. Daarbij zijn een drietal wegen van belang, namelijk de Roodseweg, de Lingedijk en de Kerkweg.

Deze wegen betreffen erftoegangswegen met een bovengrens van 5000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de Lingedijk geldt dat gezien de smalle opzet van deze weg, de maximaal aanvaardbare intensiteit 4000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

4.6.2 Beoordeling

Tussen 12 april en 19 april hebben op de bovengenoemde wegen verkeerstellingen plaatsgevonden. In de onderstaande tabel is per wegvlak het huidige gemiddeld aantal motorvoertuigen per etmaal weergegeven.

Tabel 4.2: Gem. aantal motorvoertuigen per etmaal per wegvlak.

Wegvlak	Gem. aantal motorvoertuigen per etmaal
Roodseweg	472
Lingedijk	800
Kerkweg	100

Het zorglandgoed bestaande uit 30 vaste zorgplaatsen en 6 logeerkamers (waarvan 3 kamers worden ingezet ten behoeve van respijtzorg) genereert in beperkte mate extra autoverkeer. Het grootste aandeel aan verkeersbewegingen wordt gegenereerd door personeel en in mindere mate door bezoekers, bewoners (voornamelijk groepsvervoer) of bevoorrading. Verder zijn verkeersbewegingen in de vorm van groepsvervoer voorzien vanuit andere zorginstellingen. Dit betreft voornamelijk gehandicapten die begeleid werken op het landgoed.

Het personeel werkt in drie ploegen van 8 uur (dag, avond en nacht). Het zwaartepunt ligt overdag wanneer gemiddeld 12 medewerkers aanwezig zijn. De andere tijdvakken zijn slechts 6 medewerkers aanwezig. De verkeersbewegingen vinden als gevolg van het ploegensysteem niet in de spits plaats. Verder wordt het personeel gestimuleerd om per fiets naar het werk te komen vanuit gezondheidsoverwegingen. Dit leidt ertoe dat als alle medewerkers individueel met de auto komen er 60 extra verkeersbewegingen plaatsvinden per dag (30 heen en 30 terug). Dit is maximaal en zal in de praktijk naar verwachting aanzienlijk lager uitpakken wanneer een deel op de fiets of gezamenlijk met de auto komt.

De overige verkeersbewegingen zijn in tijd en omvang beperkter. Bezoekers van de zorgbehoevenden genereren voornamelijk in het weekend extra verkeersbewegingen. Groepsvervoer van bewoners zal gemiddeld niet meer dan 8 verkeersbewegingen per dag opleveren.

Het kleinschalig wonen op Linge's Zorglandgoed houdt in dat er niet gewerkt wordt met verschillende facilitaire diensten, maar dat het aanwezige zorgpersoneel deze taken voor het overgrote deel op zich nemen. Zo wordt het eten zelf gekookt, de boodschappen zelf of in gezamenlijkheid met andere huiskamers gekocht, wordt het schoonmaken en schoonhouden van alle ruimte in het zorggebouw met elkaar gedaan en wordt de was van de bewoners en linnengoed zelf gedaan. Ondersteunend in de zorg kunnen er enkele mensen met een beperking een rol vervullen in deze taken en iets minder inzet van zorgpersoneel vragen. Hierdoor komen er geen extra vrachtwagens met was, of catering naar Linge's Zorglandgoed. Voor de boodschappen gaan in principe zes grote huisgezinnen enkele keren per week boodschappen halen of wordt gebruik gemaakt van de winkel aan huis of wordt er samengewerkt met het halen van boodschappen.

Daarnaast wordt nog van ondersteunende diensten gebruik gemaakt voor het groenonderhoud (2 verkeersbewegingen op doordeweekse dagen), een ouderengeriater (1 of 2 keer per week).

Voor het bezoek wordt uitgegaan van 10 bezoekers voor de cliënten gemiddeld per dag (20 bewegingen). Daarnaast wil men maximaal 10 vrijwilligers (tegelijktijd) aantrekken voor ondersteuning. Indien deze allen met de auto komen leidt dit tot 20 bewegingen per dag.

Als laatste zal het landgoed worden bezocht door wandelaars waarbij gesteld kan worden dat de meerderheid dit vanuit de directe omgeving doet en slechts een enkeling per auto komt. Gemiddeld wordt uitgegaan van 10 bezoekers (met de auto) per dag. Veel bezoek zal per fiets naar het landgoed komen en doordeweeks is het bezoek naar verwachting aanzienlijk lager.

De totaal te verwachten verkeersbewegingen per dag is onderstaand inzichtelijk gemaakt:

- 60 door zorgpersoneel
- 6 voor wekelijkse boodschappen
- 8 door halen en brengen mensen met een beperking
- 4 door ouderengeriater of andere medische ondersteuning
- 4 door groenmedewerker (meestal doordeweeks en niet in het weekend)
- 20 door mantelzorg / bezoek
- 20 door vrijwilligers
- 20 door bezoekers landgoed

Totaal: 142 per etmaal

Uitgegaan van bovenstaande (ruime) berekening genereert het zorglandgoed maximaal 142 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename mag voor de bovengenoemde wegen geen beletsel zijn. De eerder opgenomen berekening van 120-150 verkeersbewegingen per etmaal is daarmee verder onderbouwd en gespecificeerd. Ten aanzien van de bestaande intensiteiten (maximaal 800 op de Lingeweg) en de maximale intensiteit van de erftoegangsweg van 4000 (reeds naar beneden bijgesteld in verband met de verkeerssituatie ter plaatse) zijn de maximaal 150 extra vervoersbewegingen geen belemmering voor de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het plangebied.

Bereikbaarheid

Het plangebied voor het zorglandgoed is gelegen tussen het dorp en de provinciale weg N327. Van belang is dat het verkeer het Zorglandgoed niet door Rumpt (Achterweg) bereikt. Om dit te voorkomen is de hoofdentree aan de Roodseweg geprojecteerd. Het landgoed kan dus vanaf de provinciale weg rechtstreeks via de Lingedijk en de Roodseweg bereikt worden.

De Lingedijk en Roodseweg zijn erfdoegangswegen buiten de bebouwde kom, met een maximale rijsnelheid van 60 km/uur. De genoemde wegen kennen geen gebruiksbeporingen (bijvoorbeeld eenrichtingsverkeer, parkeerverbod of aslastbeporing). De wegen zijn redelijk overzichtelijk waarbij over het algemeen ruim vooruit kan worden gekeken en dus tijdig kan worden geanticipeerd op tegemoetkomend verkeer. Over een lengte van ongeveer 300 meter (Lingedijk nabij loonwerkbedrijf tot aan afslag Roodseweg) is de Lingedijk het smalst met een gemiddelde breedte van de wegverharding van net geen 4 m. Naast de weg staat hier ook een aantal woningen. Voertuigen kunnen elkaar hier echter wel passeren. Bij groter (landbouw) verkeer wordt wat meer voorzichtigheid betracht.

Parkeren

Voor het realiseren van parkeerplaatsen is binnen het terrein van het zorggebouw voldoende ruimte. Op basis van de publicatie van de CROW wordt voor de parkeernorm aansluiting gezocht bij de functie verpleeg- en verzorgingshuis. Op basis van de publicatie geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. In het zorggebouw te Rump komen 30 vaste en 6 tijdelijke eenheden. Dat betekent dat minimaal 25 (36 x 0.7) parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voor de werknemers en bezoekers worden bij de ingang van het zorggebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op eigen terrein aparte parkeervoorzieningen gerealiseerd. Bij het zorggebouw komt op een kleine loopafstand (ong. 40 meter) een parkeerplaats met 23 parkeerplaatsen. Op kleinere afstand worden 2 invalide parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor medische diensten gerealiseerd. In totaal worden dus 27 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de norm.

Daarnaast worden ter plaatse van de entree van het landgoed binnen de bestemming 'Natuur' tenminste 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn primair bedoeld voor bezoekers, recreanten en wandelaars op het landgoed.

4.6.3 Conclusie

Gelet op het omliggende wegennet (functie, capaciteit, gebruikintensiteit) mag genoemde toename van de verkeersintensiteit geen beletsel zijn voor de realisatie van het Zorglandgoed.

4.7 Akoestiek

4.7.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van verkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. De breedte van de zone dient daarom ingevolge art. 74 Wgh voor iedere situatie bepaald te worden. Het streven is erop gericht dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidbelastingen voorkomen van meer dan de voorkeurwaarde 48 dB.

Een uitzondering betreft wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Voor deze wegen is geen zone ingesteld en wordt er van uitgegaan dat de wettelijke voorkeurwaarde wordt behaald. Een nadere akoestische toetsing ten behoeve van ruimtelijke plannen en/of vergunningen is dan vanuit juridisch oogpunt niet nodig.

4.7.2 Beoordeling

Ten behoeve van het aspect akoestiek is een memo opgesteld (zie bijlage 4). Het woon-zorgcomplex is niet gelegen binnen de geluidzone van een (gezoneerde) weg. De beheerderswoning zal gerealiseerd worden in de zone van de Provincialeweg West (N327)¹ en de Kerkweg². Voor deze woning bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. De exacte ligging van de beheerderswoning (binnen het aanduidingsvlak 'bedrijfswooning' is nog niet bekend, daarom is de 48 dB contour bepaald voor beide wegen. De hoofdlaan gelegen op het landgoed, is slechts bedoeld voor de bevoorrading en de interne ontsluiting van bezoekers van het landgoed, de beheerderswoning en het zorggebouw. Daarvoor geldt een snelheidsregime van 30 km/u.

Uitgangspunten

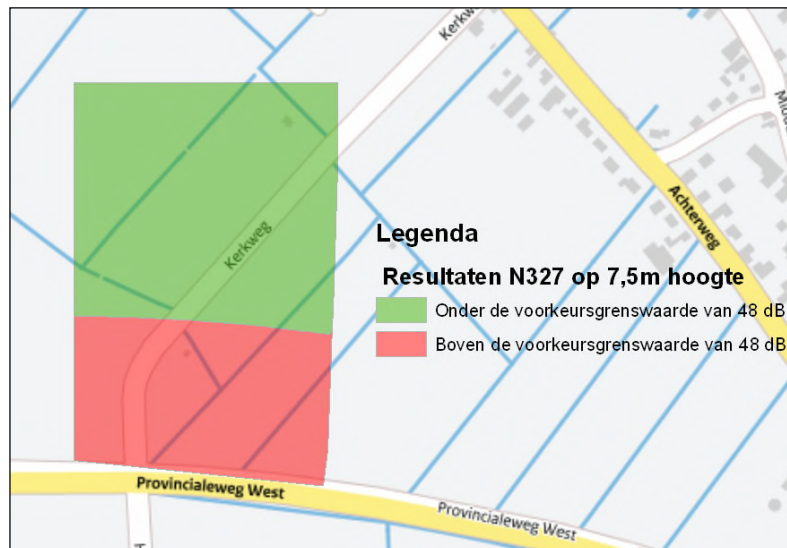
Met behulp van Geomilieu v2.13 zijn voor de N327 en de Kerkweg de vrije veld contouren bepaald. In de onderstaande tabel staan de gehanteerde uitgangspunten.

Tabel 4.3: uitgangspunten.

	Provincialeweg West N327	Kerkweg
Zonebreedte (art. 74 Wgh)	250 m	250 m
Snelheid	80 km/h	60 km/h
Totale intensiteit [mvt]	7.943 (ophoging van 1% per jaar tot 2025)	102 (weekcijfers gedeeld door 7)
Wegdektype	referentiewegdek	oppervlaktestructuur
Rekenhoogte	7,5 meter	7,5 meter

Resultaten

De 48 dB contour (op een hoogte van 7,5 meter) voor de N327 is gelegen op ca. 155 meter uit de as van de weg (zie figuur 4.1). De 48 dB contour (op een hoogte van 7,5 meter) voor de Kerkweg is gelegen op 18 meter uit de as van de weg (zie figuur 4.2).



Figuur 4.1: resultaten N327 op 7,5 meter hoogte, 48 dB contour op ca. 155 m van wegas.

¹ Verkeersgegevens uit digitale bestand wegverkeerdata Provincie Gelderland, jaartal 2012.

² Verkeersgegevens uit tellingen 2013 ontvangen van Gemeente Geldermalsen.



Figuur 4.2: resultaten Kerkweg op 7,5 meter hoogte, 48 dB contour op ca. 10 m van wegas.

4.7.3 Conclusie

Het op de verbeelding opgenomen aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - beheerderswoning' is gelegen buiten de minimale afstand van 155 meter uit de wegas van de N327 en 10 meter uit de wegas van de Kerkweg.

4.8 Lucht

4.8.1 Kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om het *Besluit* en de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*, de *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007* en het *Besluit gevoelige bestemmingen*.

In het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* (NIBM) is vastgelegd dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² niet onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

4.8.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een zorgcomplex met 30 vaste zorgplaatsen en een beheerderswoning. De ontwikkeling zal hiermee leiden tot een toename van het verkeer op de wegen in de omgeving, onder andere als gevolg van bewoners, personeel en/of bezoekers. Aangenomen mag worden dat de verkeersgeneratie van het zorgcomplex met beheerderswoning kleiner is dan de verkeersgeneratie behorend bij een planontwikkeling van maximaal 1.500 nieuwe woningen. Aannemelijk is dan ook dat het extra verkeer als gevolg van het zorgcomplex niet betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

4.8.3 Conclusie

Aannemelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt daarmee geen belemmering voor verdere besluitvorming.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Kader

Wettelijk kader

Wet- en regelgeving op gebied van externe veiligheid is vastgelegd in drie besluiten:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), ten aanzien van risicovolle inrichtingen;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), ten aanzien van ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), ten aanzien van transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen deze besluiten staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

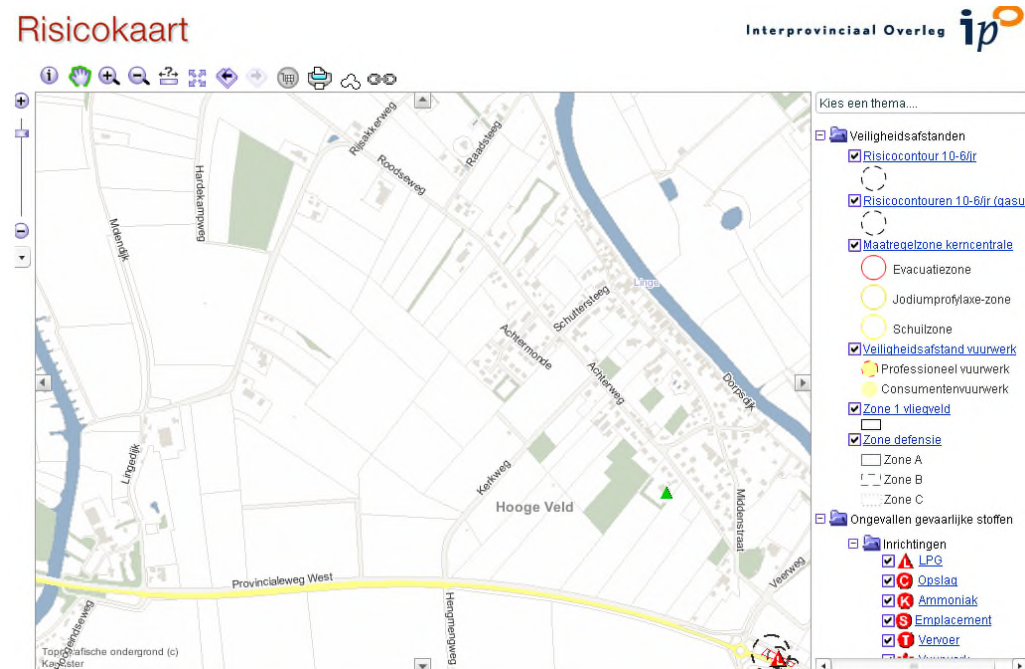
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de PR10-6/ jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt dient het groepsrisico beschouwd te worden. Afhankelijk van de situatie is dit een berekening en/of een verantwoording.

4.9.2 Beoordeling

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.



Figuur 4.3: uitsnede risicokaart ter plaatse van zorglandgoed

In de omgeving van het Linge's Zorglandgoed bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes die van invloed zijn op de voorgenomen plannen (zie bovenstaand figuur).

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders voor het aspect externe veiligheid. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn nutsvoorzieningen omgevingsvergunningvrij indien zij binnen bepaalde afmetingen vallen (bijlage 2 van het Bor, artikel 2 lid 18).

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden.

projectnummer 0404398.00
15 december 2015, revisie 03

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor het gebruik van een eindbestemming. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen voor het bouwen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bebouwingsregels. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

5.2 Hoofdopzet

In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat gebouwd mag worden. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.3 Artikelgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard dat gebruikt wordt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3: Maatschappelijk

Deze bestemming geldt voor de beheerderswoning en het zorggebouw binnen het plangebied met bijbehorende gronden. Ter plaatse van het zorggebouw is de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen en ter plaatse van de beheerderswoning is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beheerderswoning' opgenomen. In de bouwregels is bepaald hoeveel mag worden bebouwd, zodoende dat wordt voldaan aan het landgoederenbeleid.

Artikel 4: Natuur

De gronden bestemd voor 'Natuur' zijn aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke alsmede cultuurhistorische waarden van het natuur- en bosgebied. In de bestemming is één gebouw ten behoeve van een dierenverblijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'water'. De oppervlakte van dit gebouw mag maximaal 100 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 6 meter. In de bestemming zijn daarnaast uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor (ooievaars)nesten, verlichtingsmasten en informatiepanelen zijn specifieke regels opgenomen voor het aantal en/of hoogte van deze bouwwerken. Voor alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedragen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Ter plaatse van de oprijlaan van het landgoed geldt de aanduiding 'ontsluiting' en ter plaatse van de parkeerplaatsen voor bezoekers (maximaal 10 plaatsen) aan beide zijden van de oprijlaan geldt de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 5: Water

Binnen deze bestemming is bestaand te handhaven water binnen het plangebied vastgelegd. Het betreft de bestaande A-watgangen in het plangebied. De omliggende sloten zijn niet opgenomen in de bestemming 'Water'.

Artikel 6: Waarde - Archeologie 1

De als 'Waarde – Archeologie 1' op de verbeelding aangegeven gronden betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op de in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek.

Artikel 7: Waarde - Archeologie 2

De als 'Waarde – Archeologie 2' op de verbeelding aangegeven gronden betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op de in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel: 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels.

Artikel: 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, voor het in gebruik nemen van het zorggebouw. Dit mag niet eerder plaatsvinden dan dat invulling is gegeven aan de inrichting zoals bedoeld in het inrichtings- en beheerplan zoals opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel: 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt afwijkingen die voor het gehele plangebied gelden. Zo kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Overgangs- en slotregels**Artikel: 11 Overgangsrecht**

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel: 12 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden. De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

projectnummer 0404398.00
15 december 2015, revisie 03

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De gemeente Geldermalsen en de initiatiefnemers zullen voor dit plan een tweetal overeenkomsten sluiten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan alvorens het plan wordt vastgesteld. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt aangaande de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed en het verhaal van (eventuele) planschade. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden rechtstreeks door de initiatiefnemers betaald. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden.

Naast de realisatie, waaronder de aanleg van het landgoed en de bouw van het zorggebouw, is het daarnaast ook van belang dat het landgoed op de bedoelde wijze kan worden gebruikt en door initiatiefnemers in stand kan worden gehouden. Het voorliggend particulier initiatief is dan ook niet gericht op het bewerkstelligen van incidentele maatregelen met slechts tijdelijk een gunstige uitwerking op het financieel resultaat en de leefbaarheid van en op Linge's Zorglandgoed. Met een solide investering en duurzame financiering is de instandhouding van het Zorglandgoed gegarandeerd. Onderstaand investeringsoverzicht geeft beknopt weer welke kosten er gemoeid zijn met de koop, aanleg en instandhouding van het landgoed.

Beknopt investeringsoverzicht Linge's Zorglandgoed te Rumpt:

Aankoop grond 17,5 hectare en aanleg en inrichting omgeving	€ 2.150.000,-
Ontwikkelkosten, bouw zorgwoningen en interieur	€ 3.300.000,-
Totale investering	€ 5.450.000,-
 Hoofdinkomsten AWBZ en NHC (Normatieve Huisvestings Component)	 € 2.580.000,-
Kosten totale zorg*	€ 1.800.000,-
Kosten landgoed**	€ 90.000,-

* Kosten zorg bestaan uit alle kosten die voor de zorg nodig zijn, zoals personeelskosten, eten en drinken, medicijnen. Geen huisvestingskosten.

** Kosten landgoed bestaan uit loonkosten voor o.m. onderhoud van het grond en water, klein werkmateriaal, heraanplanting.

Het verschil inkomsten en uitgaven is voor:

- kosten grond en huisvesting;
- reservering onderhoud en nieuwbouw;
- opbouw van solvabiliteit voor een solide organisatie die eventuele tegenvallers in de toekomst kan opvangen.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en heeft de exploitatieopzet per plandeel getoetst. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het te realiseren bouwplan en de realisatie en beheer van het landgoed in voldoende mate financieel is geborgd.

6.2 Overleg, inspraak en zienswijzen

Het bestemmingsplan Linge's Zorglandgoed heeft in 2013/ 2014 reeds de wettelijke procedure van inspraak, zienswijzen en beroep doorlopen. Op 29 april 2015 heeft de Raad van State het bestemmingsplan echter vernietigd. In onderhavig bestemmingsplan zijn de reacties zoveel als mogelijk verwerkt.

6.2.1 Vooroverleg

Omdat het plan slechts op enkele punten is gewijzigd en het plan in 2013/2014 de wettelijke procedure reeds doorlopen heeft, is besloten het plan niet nogmaals als voorontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel bij de diverse instanties aangemeld.

6.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed" is met ingang van 14 augustus 2015 voor zes weken ter inzage gelegd. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan was verder in te zien op het gemeentehuis te Geldermalsen en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.geldermalsen.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In totaal zijn er gedurende de ter inzage legging 71 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen die is opgenomen in bijlage 5.

6.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 53 64 32 09
E. margo.mutsaers@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.