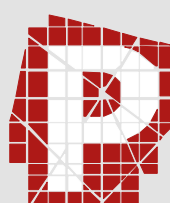


Herziening Bestemmingsplan

Landgoed Bloemfontein

Hooiakker 2 te Heesselt
Gemeente West Betuwe



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1960.HEEBloemfontein-ONT1

Datum: 24 juni 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20038

Opdrachtgever: Landgoed Bloemfontein



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Planbeschrijving	6
2.3	Beeldkwaliteit	11
3	Beleidsmatige onderbouwing	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal en Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Geluidhinder	25
4.4	Natuurbeheer	26
4.5	Erfgoedbeheer	29
4.6	Bodemkwaliteit	31
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe Veiligheid	35
4.9	Waterbeheer	38
4.10	Verkeer en parkeren	43
5	Juridische planbeschrijving	45
5.1	Plansystematiek	45
5.2	Opzet van de regels	45
5.3	De bestemmingen	46
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7	Bijlagen	49



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In 2013 is er een bestemmingsplan opgesteld voor Landgoed Bloemfontein. Landgoed Bloemfontein is een zorglandgoed waar mensen met een verstandelijke beperking vrijuit kunnen wonen en leven in een natuurlijke omgeving. Om het landgoed uit te breiden zijn verschillende percelen aansluitend aan het landgoed gekocht.

Het plan richt zich op de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening met faciliteiten ter dagbesteding voor mensen met een beperking. Daarnaast zullen er twee woningen worden herbouwd op het landgoed.

Binnen de nieuwe delen van het landgoed is ruimte voor diverse soorten natuur- en landschapsontwikkeling. De voormalige agrarische gronden krijgen een functiewijziging waarbinnen een divers natuurlandschap gecreëerd wordt.

Het landgoed heeft een open karakter en zal naast de woonzorgvoorziening beperkte recreatieve mogelijkheden bieden voor mensen uit de nabije omgeving als ook recreanten die de omgeving bezoeken. Op het opengestelde gedeelte van het landgoed wordt een dierenverblijf opgericht ten behoeve van de dagbesteding van cliënten van de woonzorgvoorziening.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om de realisatie van een uitbreiding en wijziging van het Landgoed Bloemfontein onder ruimtelijke en planologische randvoorwaarden mogelijk te maken. Hiertoe zal het bestaande bestemmingsplan 'Landgoed Bloemfontein' herzien worden en het juridische kader van het moederbestemmingsplan 'Landgoed Bloemfontein', vastgesteld op 04-07-2013, als uitgangspunt worden genomen.

Voor de realisatie van de uitbreiding is een omgevingsvergunning ingediend. Voor het doorlopen van de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is een coördinatiebesluit genomen. Beide procedures zullen gelijktijdig ter inzage gelegd worden en zal ook gelijktijdig op besloten worden. De ontwerp omgevingsvergunning is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

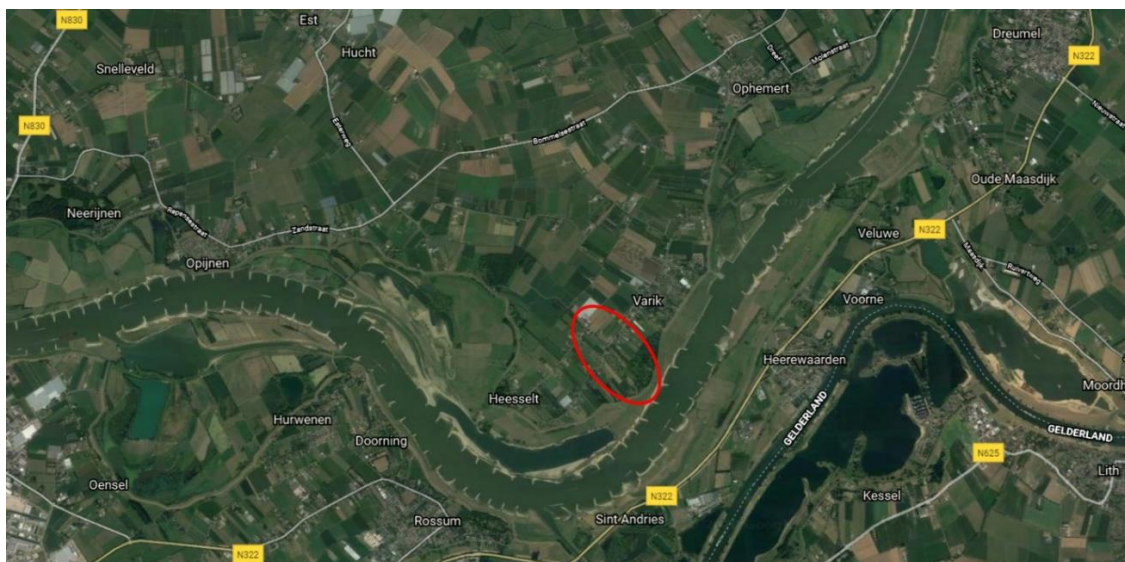
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



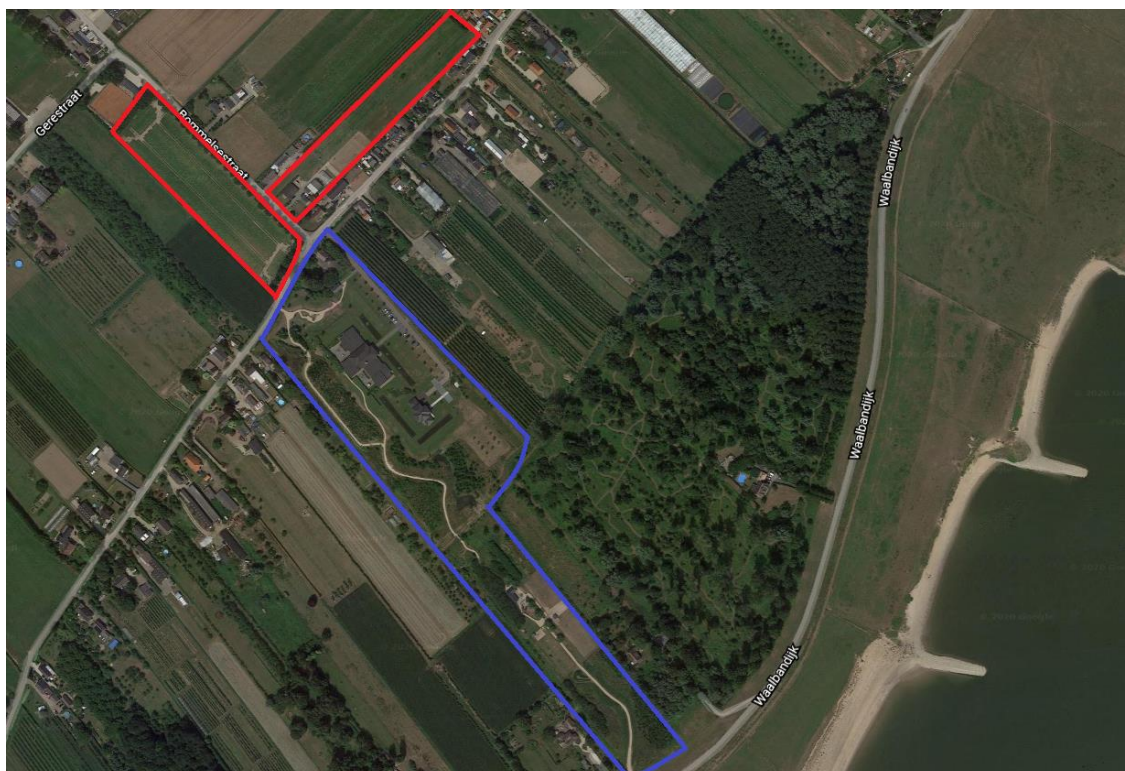
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Landgoed Bloemfontein ligt tussen Heesselt en Varik langs de dijk van de Waal. Het bestaande landgoed ligt op de kadastrale percelen E1024-1025-1026-1027 en E578 in de gemeente Varik. De betreffende percelen liggen ingeklemd tussen de Donkerstraat-Walgtsestraat en de Waalbandijk ten zuiden van Varik. Aan de noordkant sluit het landgoed Bloemfontein aan op het bestaande landgoed 'De Steen'.



Figuur 1. Landgoed in omgeving, aangeduid met rode cirkel. (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Zoom in op Landgoed Bloemfontein, globaal aangeduid met in blauw het bestaande landgoed en in rood de gebieden ter uitbreiding. (Bron: Google Earth)



Als plaats voor de uitbreiding van het landgoed is gekozen voor twee nabijgelegen agrarische gronden aan weerszijden van de Bommelsestraat, die haaks staat op de Donkerstraat-Walgtsestraat.

De percelen kadastraal bekend als gemeente Varik E158 en E159 vormen samen een geheel en liggen langs de Bommelsestraat met de ingang aan de Donkerstraat, in het verlengde van het bestaande zorglandgoed. Deze gronden hebben een oppervlakte van ongeveer 1,35 hectare.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Varik E172 is toegankelijk via de Bommelsestraat nr. 2 en ligt haaks op perceel E159. Op het agrarische perceel zijn enkele gebouwen aanwezig, waaronder twee bedrijfswoningen (nummer 2a en 2b). Dit perceel heeft een oppervlakte van zo'n 1,2 hectare.

Het landgoed van 5,6 hectare wordt in totaal uitgebreid met 2,55 hectare, waardoor het beoogde landgoed een totale oppervlakte van ongeveer 8,2 hectare zal hebben.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Projectlocatie en omgeving

Het plangebied ter uitbreiding van het landgoed bevindt zich aan weerszijden van de Bommelsestraat, vlakbij de kruising met de Donkerstraat-Walgtsestraat, op enige afstand van de bebouwde kom van Varik. Van oudsher is aan beide zijden van de weg lintbebouwing aanwezig. De bebouwing kenmerkt zich door woonbebouwing op ruimte percelen. De betreffende percelen ter uitbereiding worden grotendeels gebruikt voor akkerbouw. De omgeving rond het plangebied is landelijk ingericht.

Het noordelijke planperceel (nr. 172) is met de zuidwestzijde gelegen aan de openbare weg de Bommelsestraat. Aan de noordwestzijde grenst het noordelijke planperceel aan agrarisch land in gebruik als boomgaard. Aan de zuidoostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een grondgebonden veehouderij ter hoogte van het bouwvlak en in de overige lengte van het perceel door woonpercelen. Aan het einde van het perceel aan de noordoostzijde grenst het aan een watergang, waarbij het aangrenzende deel bij het perceel hoort en een deel in bezit is van derden.

De grens nabij de woonpercelen aan de Walgtsestraat is niet heel duidelijk. Een deel van de erfbebouwing staat tot op het perceel nr. 172. Voor dit bestemmingsplan is daarom besloten om de plangrens tot twee meter vanaf de perceelsgrens op te nemen. Hierdoor wordt geen bestemming Natuur op erfbebouwing gelegd. Hiermee wordt voorkomen dat een strijdige situatie in dit bestemmingsplan opgenomen wordt.

Het westelijke planperceel (nr. 158-159) is met de zuidoostzijde gelegen aan een watergang en toegang tot de Donkerstraat. Aan de overzijde van de Donkerstraat is het bestaande landgoed gelegen. Aan de noordoostzijde is het perceel gelegen aan de Bommelsestraat, begrensd door een bommenrij. Aan de noordwestzijde van het perceel ligt een tennisbaan. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan andere agrarische percelen, in gebruik voor akkerbouw.

Het bestaande landgoed grenst met de oostzijde aan de Waalbandijk. Deze dijk heeft een waterkerende functie. Aan de andere zijde van de Waalbandijk zijn de Heesseltsche Uiterwaarden gelegen.

2.2.2 Beoogde planontwikkeling

Het planconcept houdt in dat het bestaande landgoed uitgebreid wordt met het toevoegen van twee agrarische percelen van ca. 1,4 en 1,2 hectare. De bestaande agrarische bestemming van de uitbreidingspercelen maakt plaats voor landgoed. De totale oppervlakte van het landgoed zal daarmee van ruim 5,6 hectare vergroot worden naar ongeveer 8,2 hectare.



Uitbreiding landgoed

Het uitbreidingsgebied van het landgoed zal dezelfde functies toegewezen krijgen als het bestaande landgoed. Op de nieuwe gronden komt een dependance van de woonzorgvoorziening inclusief extra mogelijkheden voor dagactiviteiten. Daarnaast komt op het terrein een ponystalling met ponyweide, diverse thematuinen voor dagactiviteiten en waterpartijen. De thematuinen zullen ook gebruikt worden door de nabij gelegen basisschool, Burgemeester Westerbeek van Eertenschool. Voor het gebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met aandacht voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het landgoed heeft een open karakter en zal beperkte recreatieve mogelijkheden bieden voor mensen uit de nabije omgeving alsook recreanten die de omgeving bezoeken.

Vervanging van twee woningen

De uitbreiding van het landgoed zal gepaard gaan met de herontwikkeling van twee woningen. Op perceel nr.172 staan in de bestaande situatie de twee bedrijfswoningen (Bommelsestraat 2a/2b). De 1^e bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwoning. De 2^e bedrijfswoning wordt eveneens gesloopt en krijgt een plek op het bestaande landgoed. Voor deze te verplaatsen woning zal een bouwvlak worden opgenomen. Deze woning zal pas op termijn gerealiseerd worden. Planologisch zullen de woningen een reguliere woonbestemming toegewezen krijgen.

Zorgvraag

De uitbreiding voorziet in de behoefte aan uitbreiding voor het zorglandgoed. De vraag naar de zorg die Bloemfontein levert is groot en er is sprake van een wachtlijst. Een uitbreiding van het zorglandgoed met een zorgpaviljoen voorziet in de mogelijkheid voor interne herschikking van de gebouwen, zodat er compartimentering van bewonersgroepen plaats kan vinden. Recent is vanwege corona gebleken hoezeer daar behoefte aan is. In de dependance van het zorgpaviljoen worden de meer zelfstandige bewoners geplaatst.

Een andere reden voor de uitbreiding is het stoppen van een nabijgelegen zwembad. De faciliteiten van het zwembad werden ingezet voor therapie. Met het stoppen van het zwembad is een belangrijke vorm van therapie weggevallen. Zorglandgoed Bloemfontein wil deze therapievorm nu zelf gaan aanbieden voor zijn bewoners door in de dependance een therapiebad te realiseren. Verder zorgt de uitbreiding van het landgoed voor meer mogelijkheden en ruimte voor overige dagbesteding.

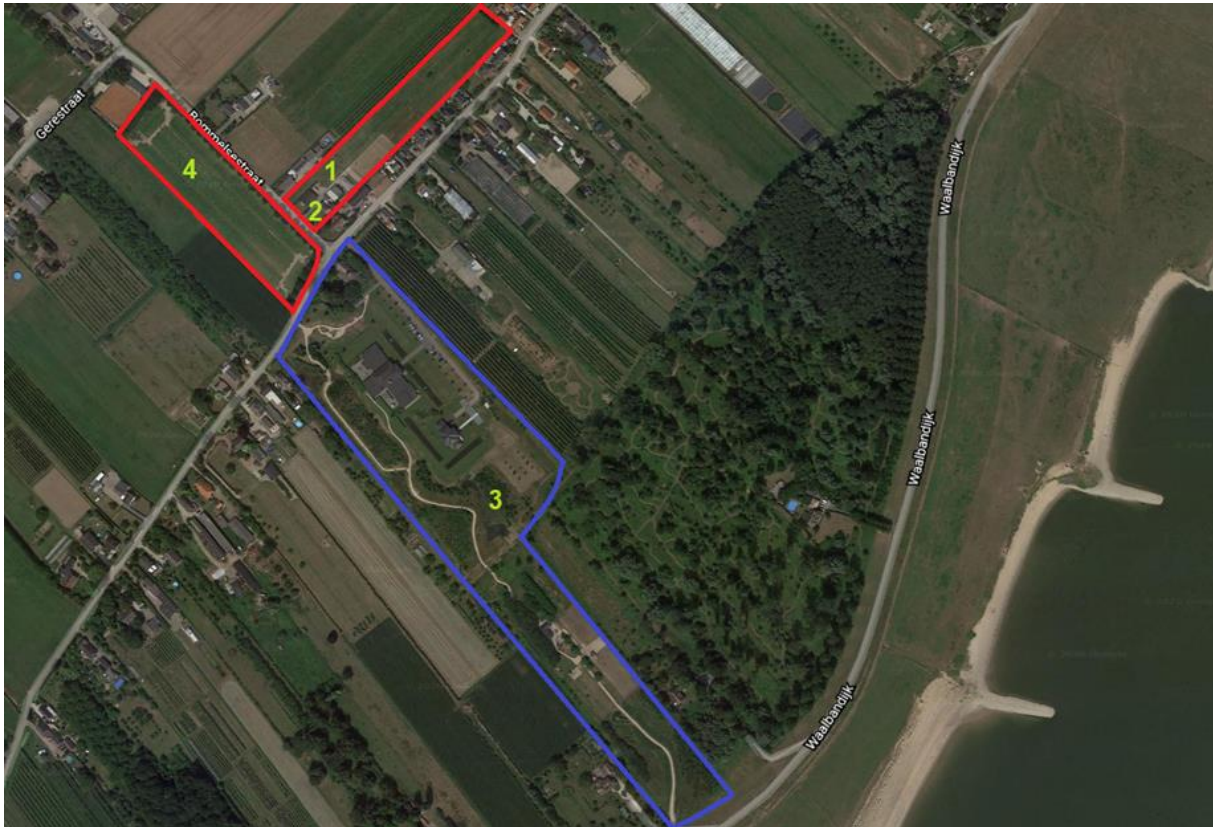
2.2.3 Stedenbouwkundige structuur

Op het landgoed worden drie nieuwe gebouwen gerealiseerd, namelijk:

1. een dependance van het zorgpaviljoen voor mensen met een beperking;
2. een woning ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning;
3. een woning (op termijn gerealiseerd) als vervanging van de 2^e bedrijfswoning;

Ondergeschikt hieraan wordt, mede ten behoeve van de dagbesteding van cliënten, een ponystal (nr. 4) opgericht. In navolgende afbeelding zijn de locaties van de verschillende gebouwen weergegeven.





Figuur 3. Locaties van de verschillende (nieuw te bouwen) gebouwen en bouwwerken.

1. Dependance Zorgpaviljoen

Op perceel nr.172 wordt een uitbreiding van het bestaande zorgpaviljoen door middel van een bijgebouw gerealiseerd. Het zorgpaviljoen zal ruimte bieden voor een therapiebad met bijbehorende facilitaire voorzieningen.

De zorginvulling is vergelijkbaar met één groep in het hoofdgebouw: er wordt een woonkamer met kitchenette voorzien, behorend bij de 8 bewonerskamers. De kamers van 25m² beschikken over eigen sanitaire voorzieningen. Verder komt er een 2-kamer-appartement in het zorgpaviljoen, evenals een slaapruiimte met bed en douche voor de slaapwacht. Overige voorzieningen bestaan uit een gastentoilet en bergruimte.

Het zorgpaviljoen wordt in één bouwlaag uitgevoerd met aan de uiteinden een hoger accent.

2. woning

Op perceel nr.172 wordt een woning gerealiseerd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning op het perceel. Op het bestaande landgoed is reeds een beheerderswoning aanwezig in de vorm van een vrijstaande woning die aansluit op de architectuur van het bestaande zorgpaviljoen.

De woning wordt in twee bouwlagen uitgevoerd in een vergelijkbare stijl als de dependance op hetzelfde perceel.

3. Te verplaatsen woning

Op het bestaande landgoed zal in het verlengde van de bestaande bebouwing een woning gerealiseerd worden. De nieuwe woning wordt ingezet als seniorenwoning en dient ter vervanging van de te slopen 2^e bedrijfswoning op perceel nr.172.



2.2.4 Functionele structuur

Op de uitbreiding van het landgoed krijgen dezelfde functies een plaats als op het bestaande landgoed.

1. Intensieve 24-uurs zorg voor 8 bewoners;
2. Natuur- en landschapsontwikkeling;
3. Water;
4. Dagbesteding;
5. Recreatieve voorzieningen;
6. Verkeer en infrastructuur;
7. Voorzieningen en elementen

De woonfunctie wordt hieraan toegevoegd.

In het moederbestemmingsplan zijn deze functies uitgebreid omschreven. In deze toelichting zal de omschrijving aangevuld worden met specificaties voor de uitbreidingslocaties.

Ad. 1 Intensieve 24-uurs zorg voor 8 bewoners

De dependance van het zorgpaviljoen maakt het mogelijk om bewonersgroepen te compartimenteren. In de dependance zullen de meer zelfstandige bewoners worden gehuisvest. In de uitbreiding van het zorgpaviljoen wordt een wooneenheid gevestigd met een woonkamer en acht bewonerskamers. Daarnaast wordt een therapiebad in het paviljoen gerealiseerd. Dit maakt het mogelijk voor de zorginstelling om een belangrijke vorm van therapie zelf aan te kunnen bieden, zonder daarbij afhankelijk te zijn van derden.

Ad. 2 Natuur- en landschapsontwikkeling

De voornaamste ontwikkeling op de uitbreiding van het landgoed zal in het kader staan van natuur- en landschapsontwikkeling. De randvoorwaarden die leidend zijn voor de aanleg van natuur betreft enerzijds de eisen die vanuit de Natuurschoonwet voor landgoederen voortkomen en anderzijds de eisen die uit natuurcompensatie van het waterschap voortvloeien.

Een deel van de natuur dat op het landgoed wordt aangelegd zal als natuurcompensatie dienen van het Waterschap. Bij de dijkverlegging door het waterschap gaan een aantal natuurdoeltypen verloren die elders in Gelderland, maar bij voorkeur in de nabije omgeving gecompenseerd dienen te worden. Het waterschap heeft een overeenstemming bereikt met de eigenaars van landgoed Bloemfontein om bij de uitbreiding van het landgoed een aantal natuurdoeltypen te realiseren. Het gaat om de onderstaande vier natuurdoeltypen met bijbehorende oppervlaktes:

1. Type L01.09 - Hoogstamboomgaard: 0,13 ha
2. Type N14.03 - Haagbeuken- en essenbos: 0,41 ha
3. Type N16.04 - Vochtig bos met productie: 0,95 ha
4. Type N17.03 - Park- en stinzenbos: 0,07 ha

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn deze natuurdoeltypen verwerkt. Bijlage 2 is de bijlage die bij het bestemmingsplan voor de Dijkverzwaring is opgenomen. De afspraken in het bestemmingsplan voor de dijkverzwaring zijn dus één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

Ad. 3 Water

In de uitbreiding van het landgoed zijn diverse waterpartijen opgenomen. De waterpartijen hebben natuurlijke oevers. Op perceel nr.158 wordt een moeras aangelegd. Het moeras kan overgestoken worden door een knuppelpad.



Ad. 4 Dagbesteding, waaronder recreatieve voorzieningen

In de uitbreiding van het landgoed zijn diverse mogelijkheden tot dagbesteding opgenomen. Op het bestaande landgoed is reeds een dierenverblijf aanwezig. De uitbreiding zal voorzien in een ponystal met ponyweide. Met de pony's kan een ponypad worden belopen.

Verder zijn in de uitbreiding verschillende thematuinen voorzien. Deze thematuinen bieden zowel bewoners als schoolkinderen van nabijgelegen school de mogelijkheid om natuur van dichtbij te ervaren. De thematuinen zijn ingericht om insecten te leren kennen, educatie over natuur te ontvangen, natuurlijk te spelen en groen te beleven.

Ad. 5 Recreatieve voorzieningen

Evenals op het bestaande landgoed wordt de uitbreiding van het landgoed voorzien van wandelpaden. Recreanten kunnen het landgoed vrij betreden. De woonplekken zullen hierbij worden afgeschermd.

Ad. 6 Verkeer en infrastructuur

Interne ontsluiting

Er wordt een ontsluitingsweg aangelegd naar het zorgpaviljoen. Tevens zal op het bestaande landgoed de ontsluiting verlengd worden naar de op termijn te realiseren woning.

Wandelpaden

Over de uitbreiding van het landgoed lopen nieuwe wandelpaden uitgevoerd in een halfverharding of in gemaaid gras. Deze paden vormen op perceel 158-159 een verbinding tussen de Donkerstraat en Bommelsestraat. Op perceel 172 vormen ze een verbinding tussen de Bommelsestraat en Walgtstraat. Waar precies op de Walgtstraat wordt aangesloten is nog niet duidelijk. Het is de bedoeling dat de kinderen van de nabijgelegen basisschool aan de Walgtstraat makkelijk en veilig de schooltuinen op het perceel kunnen bereiken.

Door deze wandelpaden ontstaat een schakel in een groter netwerk. De paden zijn zo gesitueerd dat ze ook de mogelijkheden bieden om binnen het landgoed een ommetje te maken.

Parkeren

Wat betreft het parkeren is het uitgangspunt dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het personeel, bezoekers en recreanten kunnen parkeren op de bestaande parkeervoorziening bij de hoofdingang van het landgoed. De eigenaars van de nieuw te bouwen huizen krijgen een parkeergelegenheid nabij het huis.



2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan past binnen de bestaande en te handhaven verkavelingsstructuur.

Woning en dependance zorgpaviljoen

Het uitbreidingsperceel 172, waarop de dependance van het zorgpaviljoen en de woning gerealiseerd zullen worden, bevindt zich tussen de bestaande lintbebouwing aan de Bommelsestraat en de Walgtsestraat. De gebouwen hebben wel verbinding met de hoofdgebouwen op het landgoed, maar ze liggen verder weg. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 bij de regels is toegevoegd.

Om eenheid te creëren zullen het zorgpaviljoen en de woning opgetrokken worden in een vergelijkbare stijl. Als inspiratie/referentie wordt verwezen naar Frank Lloyd Wright architectuur. Deze inspiratie is ook gebruikt voor het bestaande landgoed. Hierdoor ontstaat een groep gebouwen die in uitstraling aansluiten. Wel wordt door de ligging ook aansluiting gezocht bij de bebouwing direct aangrenzend aan de Bommelsestraat en de Walgtsestraat.

De gebouwen krijgen een natuurlijk en modern aanzicht. De gebouwen zullen op die manier opgenomen worden in het omringende natuurlijke landschap van het landgoed. Gekozen is voor massieve houtbouw, wat zowel duurzaam als snel gebouwd kan worden. De bouw van de gebouwen zal daardoor een minimale impact hebben op nabijgelegen natuurgebieden.

Het zorgpaviljoen zal bestaan uit één bouwlaag en plat dak, met bij de entree en het zwembad een aangepaste dakvorm. Het zwembad zal als open kasconstructie tegen het zorgpaviljoen geplaatst worden. Het zorgpaviljoen zal bestaan uit ca. 600 m2 en het zwemdeel uit ca. 150 m2. Verder heeft het gebouw rondom een dakoverstek, wat met name in de zomermaanden zorgt voor minder directe zoninval en een aangenaam woonklimaat.



Figuur 4. Referentiebeeld Kantoor Medel.

De uitstraling van de woning langs de Bommelsestraat is passend bij de dependance van het zorgpaviljoen. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De woning heeft houten gevels in combinatie met stucwandgevels. Eveneens heeft de woning een dakoverstek om in de zomer direct invallend zonlicht te beperken.

De woning die op het bestaande landgoed, op termijn, gerealiseerd zal worden krijgt eveneens een uitstraling die aansluit bij het zorgpaviljoen. Zo blijft de strook met gebouwen in het midden van het bestaande landgoed in architectuur duidelijk familie van elkaar.



2.3.2 Landschappelijke inpassing

De vormgeving van het landgoed dient te voldoen aan de eisen van de regelingen van de Natuurschoonwet (NSW) en de eisen die de provincie stelt voor de natuurcompensatie voor de dijkverzwaring. Tevens dient het te passen binnen de algemene eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Verlenging landgoed

Perceel 158-159 ligt in het verlengde van het bestaande landgoed. Er is daarom gekozen om de inrichting van het bestaande landgoed door te laten lopen in dit uitbreidingsdeel. Het gedeelte heeft een parkachtige inrichting, waarbij gedeeltes met bomen en natuur doorbroken worden door meer open zones met grasland en water.

In dit uitbreidingsdeel wordt een eenvoudig ponyverblijf gerealiseerd. Ook wordt er een ponypad aangelegd waarover een rondje gelopen kan worden met de pony door de natuur. De ponyweide ligt net buiten het plangebied, aan de bovenzijde op onderstaande afbeelding.



Figuur 5. Inrichtingsplan van perceel 158-159.

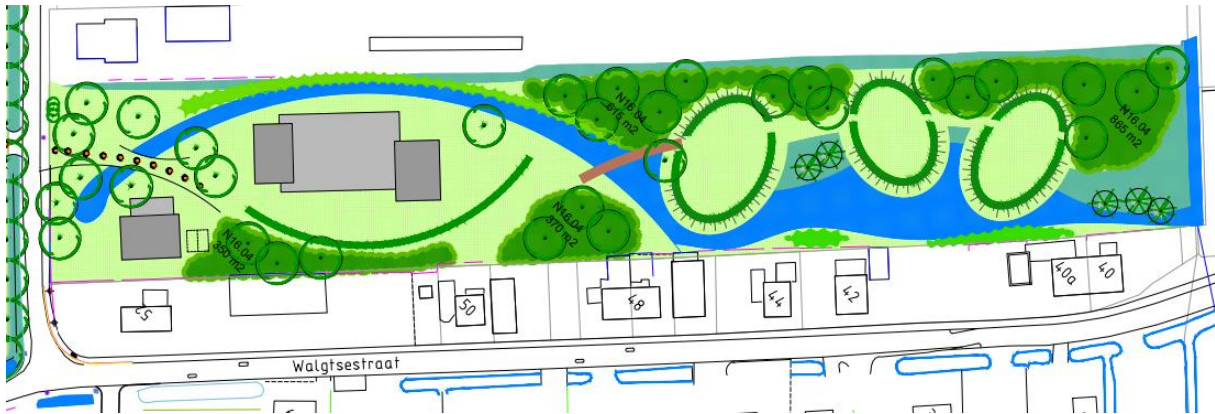
Over het perceel lopen wandelpaden in de vorm van halfverharding of graspaden. Aan de Donkerstraat wordt het perceel verbonden met het bestaande landgoed. Aan het uiteinde van het perceel wordt het wandelpad aangesloten op een bestaande dam over de sloot naar de omgeving. Ter hoogte van het andere uitbreidingsperceel wordt het perceel aangesloten op het andere uitbreidingsgebied. Het perceel is openbaar toegankelijk voor recreanten.

Gebruiksgedeelte

Perceel 172 wordt ingericht om actiever gebruikt te worden. Het perceel grenst ook aan nabijgelegen woningen en gebruikspcelen en leent zich daarom meer voor een actiever gebruik.

Aan de Bommelsestraat-zijde wordt een woning gerealiseerd. Iets verder naar achter gelegen zal de dependance van het zorgpaviljoen gebouwd worden. De overige gronden van het perceel worden ingericht met thematuinen, ingebed met enerzijds water en anderzijds natuur.





Figuur 6. Inrichtingsplan van perceel 172.

Over het perceel loopt een wandelpad vanaf het andere uitbreidingsgedeelte over de lengte van het perceel naar de achterzijde. Het pad verbindt hiermee de dependance en de verschillende thematuinen. De thematuinen zijn open toegankelijk en worden met name ook ingericht voor de kinderen van de nabijgelegen school.

Bestaande landgoed

De inrichting van het bestaande landgoed zal grotendeels ongewijzigd blijven. Ter plaatse van de nieuwe woning in het verlengde van de bestaande woning wordt een woonbestemmingsplanvlak opgenomen. Hier zal op termijn een nieuwe woning gerealiseerd worden.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

In anticipatie op de nieuwe wet worden bestaande ruimtelijke plannen omgezet naar omgevingsplannen. Wanneer mogelijk zal in dit beleids hoofdstuk alvast gebruik gemaakt worden van (ontwerp) omgevingsplannen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Omgevingsvisie / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.



De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

De ontwikkeling van het landgoed behoort niet tot een opgave van nationaal belang en is zodoende mogelijk binnen dit beleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een zorglandgoed met onder andere een dependance van het zorgpaviljoen met therapiebad en twee woningen. Hiervoor zullen agrarische gronden omgezet worden in gronden met de bestemming maatschappelijk en natuur. De nieuw te bouwen woningen zijn ter vervanging van de bestaande bedrijfswoningen op perceel 172. Deze krijgen de bestemming wonen. Daarnaast is het nieuw te bouwen zorgpaviljoen met uitbouw voor het therapiebad niet groter in oppervlak dan de bestaande bedrijfsgebouwen op perceel 172. Er vindt hiermee geen toename van bouwvolume plaats. Het recreatief gebruik van de gronden is op basis van de huidige bestemming ook reeds toegestaan. De wijziging van de bestemming Agrarisch naar Maatschappelijk is het onderdeel waarvan beoordeeld moet worden of het een stedelijke ontwikkeling betreft. De bebouwing neemt immers niet toe en de als natuur bestemde gronden kunnen reeds recreatief gebruikt worden. Het oppervlakte van de maatschappelijke functie bedraagt minder dan 550 m². De maatschappelijke functie is qua gebruik minder milieubelastend dan de agrarische functie. Er kan daarmee gesteld worden dat het een beperkte ruimtelijke ontwikkeling betreft en daarmee niet een omvangrijke nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling is desalniettemin in overeenstemming met de ladder voor duurzaam gebruik. Er is behoefte aan de functie omdat het een uitbreiding van een bestaande functie betreft. Voor het plan is



ook een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld zoals beschreven in hoofdstuk 2. Er is dan ook sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier (2006)

Met de planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier streeft het kabinet naar een integrale aanpak van de hoogwaterproblematiek, waarbij voor het rivierengebied als geheel een koers wordt uitgezet en waarbij rekening wordt gehouden met de functies en belangen die in dit gebied aan de orde zijn. In de Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier worden maatregelen in het rivierengebied vastgelegd die tot 2015 worden uitgevoerd. Daarnaast zijn maatregelen voor de langere termijn vastgelegd. Eén van deze maatregelen is het reserveren van binnendijks gebied bij Heesselt ten behoeve van een mogelijke toekomstige dijkverlegging.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een zorglandgoed. Een deel van het plangebied ligt in de ruimtelijke reservering voor de dijkverlegging Heesselt. De bestemming ter plaatse van deze ruimtereservering wijzigt niet. Er ontstaat geen strijdigheid met de ruimtelijke reservering dijkverlegging Heesselt, zoals vastgelegd in de PKB ruimte voor de Rivier en het Barro en zoals neergelegd in het bestemmingsplan dat in procedure is gebracht voor de dijkverlegging. De planregels zijn opgesteld in overleg met het waterschap om toekomstige beperkingen te voorkomen. Het plan is verder niet in strijd met de doelstelling van het Barro.

3.2.4 Natuurschoonwet (NSW)

De Natuurschoonwet is gericht op het behoud van landgoederen. Dit zijn terreinen met bossen en andere houtopstanden, die belangrijk zijn voor het behoud van het natuurschoon. De eigenaren van landgoederen komen in aanmerking voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneen in stand houden en toereikend beheren. Om in aanmerking te komen voor deze faciliteiten dient de eigenaar aan de Ministers van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit en van Financiën te



verzoeken zijn onroerende zaak aan te merken als landgoed ofwel te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Hier tegenover staan echter bepaalde voorwaarden voor het in stand houden van landgoederen en voor openstelling voor het publiek.

Planspecifiek

De NSW geeft aan dat op het landgoed tenminste 30% natuur gerealiseerd dient te worden. Voor landgoed Bloemfontein betekent dit dat met de uitbreiding tot 8,2 hectare tenminste 2,5 hectare natuur aanwezig moet zijn. Het landgoed voldoet ruim aan het vereiste met ca. 7 ha oppervlakte aan natuurbestemming.

De natuur die wordt aangelegd ter compensatie van de dijkverlegging door het waterschap maakt onderdeel uit van deze 30% landgoednatuur.

3.3 Provinciaal en Regionaal beleid

3.3.1 De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland is 19 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau. Het doel van de visie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dat houdt in dat de provincie zich enerzijds inzet voor een gezonde leefomgeving zonder vervuiling, die klimaatbestendig en veilig is. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk-, en ondernemersklimaat met goede bereikbaarheid, zonder schadelijke impact op de natuur, en innovatief gebruik van energie.

De gemeente heeft hierop een zevental ambities geformuleerd op het gebied van energie, klimaat, economie, natuur, mobiliteit, werken en wonen. De ambities van de gemeente zijn:

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het uitbreiden van zorglandgoed Bloemfontein. Het plan sluit aan op de ambities van de provincie door een gezonde woon- en leefomgeving te creëren voor mensen met een zorgvraag. Verder wordt op het landgoed veel natuur gerealiseerd, wat bijdraagt aan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van de omgeving.

Op het zorglandgoed vindt de aanleg van natuur plaats. Daarnaast zal natuur met specifieke natuurdoeltypen aangelegd worden ter compensatie van de dijkversterking door het Waterschap Rivierenland.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Wet ruimtelijke ordening geeft de provincie bovendien de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Deze Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In het buitengebied zijn volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland nieuwe woon- en werkfuncties niet toegestaan buiten onder meer de oprichting van nieuwe landgoederen, mits sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.



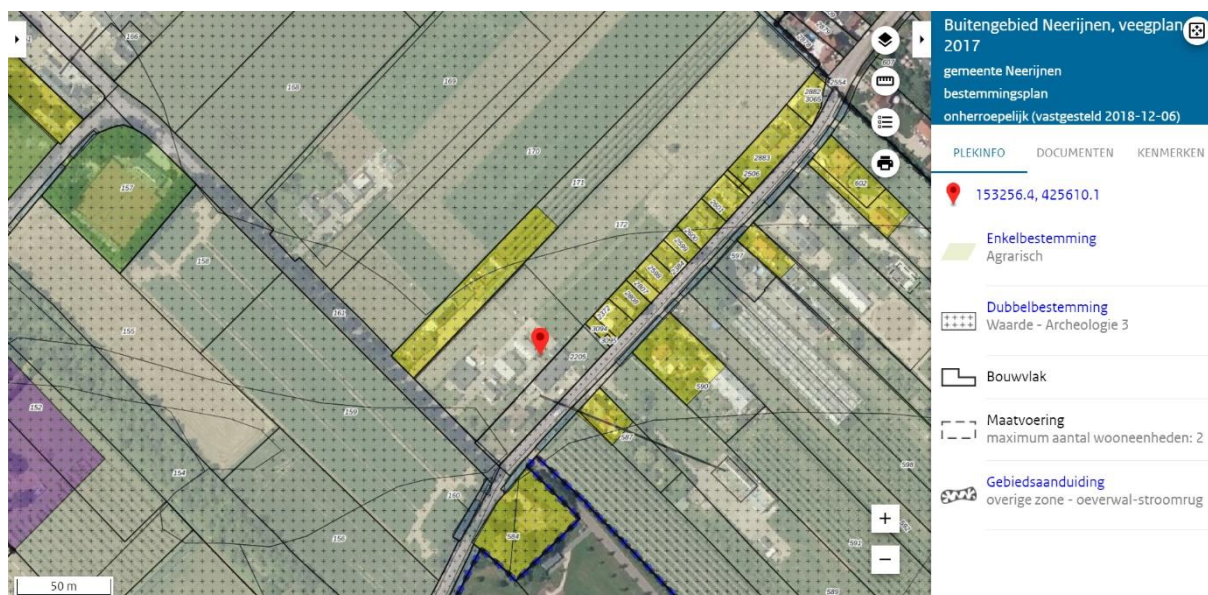
Planspecifiek

Er is een totaalvisie opgesteld, waarin een nadere onderbouwing van de nieuwe ontwikkeling is opgenomen. In deze visie is onder andere aandacht besteed aan de inpassing van het plan in het landschap, een nadere specificatie van de verschillende natuurdoeltypen die worden aangelegd etc. Uit deze totaalvisie blijkt dat het plan op hoofdlijnen aansluit bij de provinciale visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente Neerijnen en heeft de bestemming „Agrarisch gebied“. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een landgoed niet toegestaan. De ontwikkeling kan alleen planologisch mogelijk gemaakt worden via een partiële herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

3.4.2 Sectoraal beleid

De plaats Heesselt maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. De gemeente is ontstaan per 1 januari 2019 na de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Er is nog geen structuur- of omgevingsvisie beschikbaar. Daarom is onderstaand het meer sectorale beleid van de voormalige gemeente Neerijnen aangehouden.

Planspecifiek

Visie wonen en werken

Het plan sluit aan op de „Visie Wonen en Werken van de Gemeente Neerijnen, waarin gehandicapten en hulpbehoevenden als bijzondere doelgroep worden beschreven. In diezelfde visie wordt beschreven dat “de poging om in kleine kernen tot innovatieve voorzieningen te komen wordt voortgezet” en dat “de randvoorwaarde is dat een dergelijke voorziening in belangrijke mate door de bewoners zelf wordt gedragen”.



Sociale beleid

Het plan is passend in het sociale beleid van de gemeente Neerijnen (nu West Betuwe) en aan de behoefte tot het ontwikkelen van lokale, kleinschalige zorg. Het gehele landgoed zal een maatschappelijke functie bieden aan mensen met een beperking.

Economisch beleid gemeente Neerijnen 2011-2015 'samen vooruit'

In dit plan, vastgesteld in de raad van mei 2011, is als doel gesteld te kijken naar nieuwe economische dragers om de gemeente vitaal te houden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan recreatie/toerisme en zorg. De zorgvoorziening en kleinschalige recreatieve voorzieningen op het landgoed zijn nieuwe economische dragers die hieraan kunnen bijdragen.

Leefbaarheid

De gemeente Neerijnen werkt aan de versterking van de leefbaarheid in haar dorpskernen. Om die reden zijn in een aantal kernen pilot-projecten opgestart. De nabij het project gelegen kernen Varik en Heesselt horen hier nog niet bij. Landgoed Bloemfontein draagt echter wel een aantal aspecten met zich mee die de leefbaarheid ten goede komen, zoals:

- Bijdrage aan de dorpsgemeenschap door het dierenverblijf, de nieuwe natuur en de wandelroutes.
- Bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland door toevoegen van een nieuwe economische drager in de vorm van zorg en recreatieve impulsen.
- Toevoegen van een nieuwe kleinschalige, lokaal georganiseerde (woon)zorgvoorziening.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Het nieuwe landgoed Bloemfontein sluit met zijn woonzorgconcept met een beperkte recreatieve voorziening goed aan op het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, werken, economie en leefbaarheid. Ook is het passend binnen het sociale beleid. Voor wat betreft de groene component van het landgoed sluit de gemeente aan bij de eis van de provincie dat 5 ha natuurontwikkeling dient plaats te vinden, dit hoeft niet noodzakelijk in de vorm van nieuw bos plaats te vinden.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan. Op basis van deze hoofdstukken kan vervolgens geconcludeerd worden dat geen planMER nodig is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van twee woningen en een zorgpaviljoen waarin ook wooneenheden gevestigd zijn. Onderstaand is voor verschillende bedrijven en activiteiten in de omgeving beredeneerd of deze belemmerd worden door de toevoeging van de woonfuncties.

Daarnaast houdt voorliggend plan ook enkele milieubelastende activiteiten in. Beredeneerd wordt of deze activiteiten voor hinder zorgen voor gevoelige functies in het plangebied en de omgeving.

Veehouderijen

De bedrijven in de omgeving waarvan beoordeeld moet worden of er milieuhinder optreedt die belemmerend kan werken voor een goede ruimtelijke ordening zijn agrarische bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan zijn in de omgeving drie bedrijven aangewezen die Agrarisch bestemd zijn met de nadere aanduiding Veeteelt. In de door de VNG uitgegeven brochure 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een bedrijf met de SBI-code 0121 (fokken en houden van rundvee) een richtafstand van 100 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid en stof is de richtafstand 30 meter en voor gevaar wordt geen zone nodig geacht (0 meter).

Geurhinder (veehouderijen)

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.





Figuur 8. Milieucontour in de buurt gelegen veehouderijen. Oranje = geurafstand van 100m, blauw = nieuwe en of verplaatste geurgevoelige objecten in het plan.

Voorliggend plan houdt geurgevoelige bestemmingen in. In afbeelding 8 geven de oranje cirkels de geurzones aan van drie nabijgelegen vergunningsplichtige agrarische bedrijven (inrichtingen) met veeteelt. Het betreft de bedrijven aan de Donkerstraat 9, De Walgtsestraat 39 en de Gerestraat 2. Deze bedrijven reiken niet tot aan de nieuwe dan wel verplaatste geurgevoelige objecten in het plangebied. Direct aangrenzend op de Walgtsestraat 52, in de oranje rechthoek, wordt in kleinschalige vorm dieren gehouden. Dit bedrijf valt onder het activiteitenbesluit. Omdat het op deze locatie het kleinschalig houden van dieren betreft, zijn de voorschriften 3.112 t/m 3.126 van het activiteitenbesluit niet van toepassing. Geurhinder vanuit dit bedrijf wordt vanuit het oogpunt van kleinschalig houden van dieren niet voorzien. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geur voor het plangebied.

Voor de Walgtsestraat 52 geldt tevens dat er in de bestaande situatie al twee woningen aanwezig zijn. De bouw van de nieuwe woonfuncties vormt daarmee geen grotere belemmering voor het bedrijf dan de alreeds aanwezige.

Zonering Tennisbaan

Aan de noordwestzijde van perceel 158 ligt een tennisbaan met verlichting. Een tennisbaan met verlichting valt onder de SBI-code (2008) 931F en heeft een richtafstand van 50 meter. Binnen 50 meter van de tennisbaan worden geen gevoelige functies gerealiseerd.

Realisatie Zwembad

Verbonden met de dependance van het zorgpaviljoen wordt een therapiebad gerealiseerd. Een overdekt zwembad valt volgens de VNG-brochure onder SBI-code (2008) 931.1 en heeft een richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid zorgt voor de zonering van 50 meter; de aspecten geur en gevaar zijn verbonden met een afstand van 10 meter.



Geluid wordt bij een zwembad geproduceerd door de gebruikers en de technische installaties. Qua geluidproductie is het therapiebad echter niet vergelijkbaar met een openbaar zwembad. In voorliggend plan betreft het een relatief klein badwaterbassin van 48m² en 1.30 waterdiepte. Het therapiebad is alleen toegankelijk voor de bewoners van het zorgpaviljoen, waarbij er slechts enkele mensen zich tegelijkertijd in het bassin zullen bevinden. Daarnaast zijn vanwege de geringe omvang van het bassin ook relatief lichte technische installaties nodig. Het is dan ook goed uitlegbaar dat de geluidszonering van 50 meter passend bij een openbaar overdekt zwembad is voor dit zwembad niet van toepassing is. Omdat het een afgesloten therapiebad is, is een richtafstand van 0 meter reëel en het bad is daarmee inpasbaar in de omgeving.

Realisatie Dierenverblijf

Op perceel 158-159 wordt een ponyverblijf gerealiseerd met bijbehorende dierenweide. Uit de “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG blijkt dat vanuit de milieuzonering voor een kinderboerderij (SBI-2008: 91041) 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van omliggende milieugevoelige objecten. Het dierenverblijf met dierenweide is zo geplaatst dat het op minimaal 30 meter afstand ligt van de nabij gelegen woningen aan de Bommelsestraat en de Donkerstraat.

Landgoed met maatschappelijke functie

Voorts zijn in het bestemmingsplan de bestemming Natuur voor het landgoed en de bestemming Maatschappelijk voor de verstandelijk beperkten opgenomen. De natuur is goed te combineren met de omliggende woonfunctie. De maatschappelijke bestemming is ook goed te combineren met de omliggende woonbestemming. Maatschappelijk als overkoepelende functie is niet opgenomen in Bedrijven en milieuzonering met aan te houden afstanden. Gezien het bestaande maatschappelijke gebruik op het reeds bestaande landgoed wordt duidelijk dat de bestemming goed in te passen is in de omgeving.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt enkele randvoorwaarden voor voorliggend plan. De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verschillende randvoorwaarden die voortkomen uit de milieuzonering van de verschillende bedrijven en activiteiten. De milieuzonering vormt verder geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.1 Spuitzones boomgaarden

Aan de noordzijde van perceel E172 en in zuidoostelijke richting zijn professionele boomgaarden aanwezig. Het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen voor boomgaarden kan negatieve gevolgen hebben voor bodem, water, lucht en volksgezondheid. Er zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige objecten, zoals woningen. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen een fruitteeltbedrijf en woningen zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De toetsingspraktijk hanteert de vuistregel dat tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector in het algemeen een minimale afstand van 50 meter dient te worden aangehouden, in verband met een eventuele schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Gevoelige bestemmingen voor spuitzones zijn niet alleen gebouwen (zoals woningen, school, kantoren, enz.), maar ook gronden waar mensen enige tijd kunnen verblijven (zoals tuinen bij woningen en zorginstellingen, speelterreinen en terreinen voor recreatie).



Begin 2018 is in het Activiteitenbesluit milieubeheer de verplichting opgenomen bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in de open licht technieken te gebruiken die ten minste 75% minder drift veroorzaken dan de referentie spuittechniek. Het ruimtelijk beleid kan gebaseerd worden op deze algemeen geldende verplichting. Om die reden is er voor de fruitteelt aanleiding een spuitzone te hanteren die kleiner is dan de indicatieve afstand van 50 meter. Voor boomkwekerijen geldt de algemene plicht tot 75% driftreductie overigens pas vanaf 1 januari 2021.

Als tussen de boomgaard en de gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen een windhaag aanwezig is of wordt aangeplant, die ten minste 1 meter hoger is dan de fruitbomen, dan is de basis spuitzone (van 40 meter voor laagstam boomgaarden) verder te verkleinen tot:

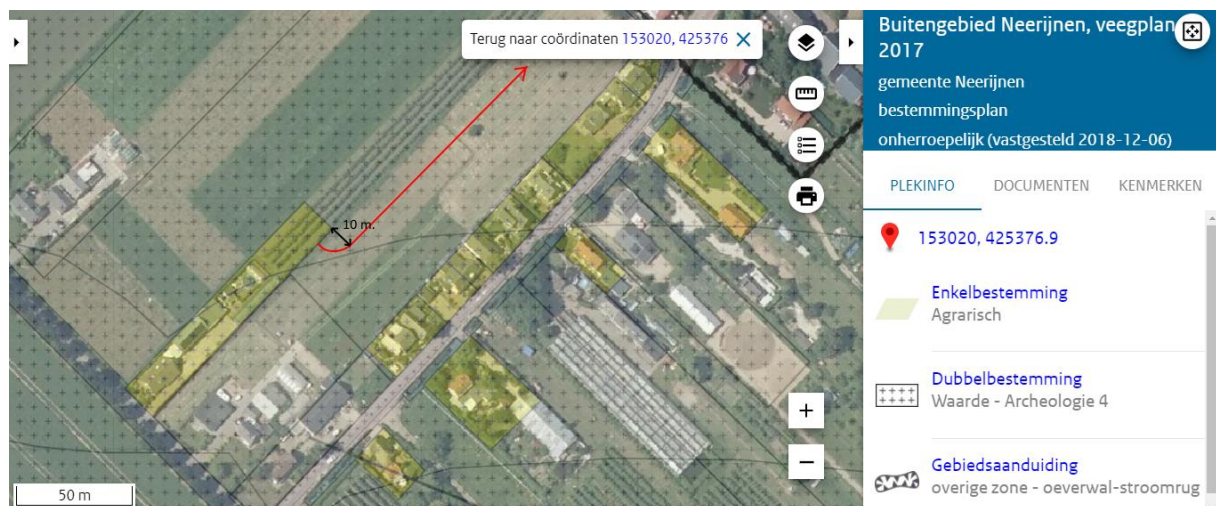
- 30 meter als de windhaag blad verliest
- 20 meter als de windhaag wintergroen is of jaarrond blad houdt
- 20 meter bij een dubbele windhaag die blad verliest

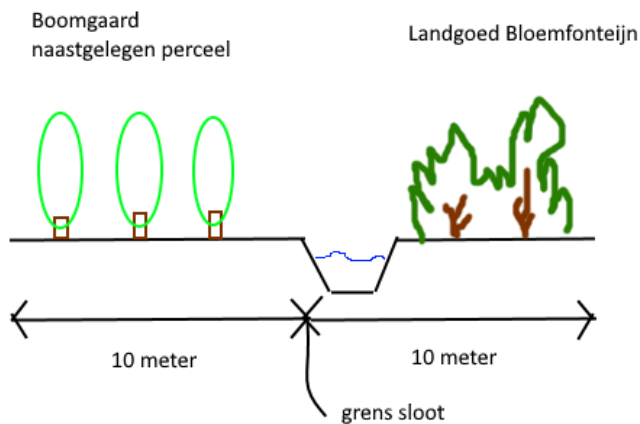
Planspecifiek

Naast perceel 172 bevindt zich een perenkwekerij. Tussen de perenkwekerij en het akkerland bevindt zich een watergang. Vanwege deze watergang mag er binnen een zone van 10 meter vanaf de watergang niet gespoten worden.

De realisatie van voorliggend plan vindt plaats in het najaar van 2021. Dit betekent dat de algemene plicht tot driftreductie voor zowel fruitteelt als boomkwekerijen geldt. Voor de spuitzone kan daarom minder dan 50 meter gehanteerd worden.

Voor voorliggend plan wordt voor een goede ruimtelijke ordening uitgegaan van een zone vanaf 10 meter vanaf de grens van het agrarische perceel. Deze 10 meter-zone is het resultaat van de aanplant van een wintergroene haag (spuitzonereductie tot 20m), in combinatie met een greppel.





Het aspect Spuitzone vormt daarmee een randvoorwaarden voor voorliggend plan. De randvoorwaarde is dat een wintergroene windhaag of dubbele bladverliezende windhaag aangeplant moet zijn. In voorliggend plan zal deze aangeplant worden ten noordoosten van het nieuwe zorgpaviljoen. In de planregels is deze windhaag ook geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting en is in diezelfde zone ook extensief recreatief medegebruik binnen de bestemming natuur uitgesloten. Hiermee worden de gevoelige functies afdoende afgeschermd. De milieutechnische onderbouwing van deze maatregel is opgenomen in bijlage 3.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

De te realiseren woningen en het zorgpaviljoen) zijn geluidsgevoelige gebouwen, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. Omdat in de omgeving van het plangebied geen industrieterreinen aanwezig zijn is enkel sprake van mogelijk weg- en/of railverkeerslawaai. Zowel de Waalbanddijk als de Bommelsestraat zijn 50km/h of hogere wegen. Op basis van de Wet geluidhinder is voor nieuwe geluidgevoelige objecten bij deze wegen dan ook een akoestisch onderzoek verplicht.

Om de geluidsbelasting voor de woning aan de Bommelsestraat en het zorgpaviljoen in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt:

De geluidbelasting op voorgevel van twee nieuw te realiseren woningen aan de Bommelsestraat en de Waalbanddijk bedraagt maximaal L_{den} = 48 dB respectievelijk 43 dB.

Het zorggebouw ondervindt een geluidbelasting van maximaal 39 dB.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Het aspect geluidshinder vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Natuurbeheer

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het herbouwen van twee woningen. Daarnaast worden de agrarische gronden getransformeerd naar natuurlandschap. Voor voorliggend plan zal bestaande bebouwing gesloopt, boschages verwijderd en watergangen vergraven worden. Omdat zowel in de watergangen, boschages en de bestaande panden beschermde soorten, zoals vleermuizen, vissen, amfibieën en of vogels kunnen huisvesten, moet beoordeeld worden of er geen beschermde soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een Ecologische QuickScan uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusie van het onderzoek luidt:

Soortenbescherming

Op basis van de Quickscan kan de aanwezigheid van functioneel leefgebied voor vleermuizen en huismussen niet uitgesloten worden. Tevens is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming



Op basis van bovenstaande conclusies dient nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen uitgevoerd te worden. Voor de huismus is het nader onderzoek reeds uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusie van deze notitie luidt:

‘Op basis van de technische inspectie en de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna is gebleken dat in de geïnspecteerde woning en schuur geen nestlocaties aanwezig zijn van huismus. De beoogde sloop leidt derhalve niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridische noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.’

Het nader onderzoek naar vleermuizen is eveneens reeds uitgevoerd, zie bijlage 12. De resultaten van het onderzoek luiden:

‘Conclusie

4.1 Vleermuizen

In de periode september 2020 – juni 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2017 en 2021). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing op het perceel aan de Bommelstraat 2a/b te Varik geen functie heeft voor vleermuizen. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk, een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

4.2 Overige soorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen van andere soorten vastgesteld binnen het plangebied.

4.3 Vervolgstap(pen)

Behoudens de maatregelen in het kader van de algemene Zorgplicht zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. De maatregelen staan beschreven in de quickscan Wet natuurbescherming (De Boer, 2020).

Voor de op termijn te realiseren woning op het bestaande landgoed deel wordt een bouwvlak opgenomen in het plan. Deze woning wordt niet binnen een tijdsbestek van 3 jaar gerealiseerd. Het uitvoeren van een ecologische quickscan voor deze woning is dan ook niet zinvol. De ecologische waarden kunnen tussen de ontwerpfasen van het bestemmingsplan en de feitelijke realisatie van de woning sterk wijzigen. Om de ecologische waarden toch afdoende te beschermen is voor dit bouwvlak een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan de bouw een ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.4.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).



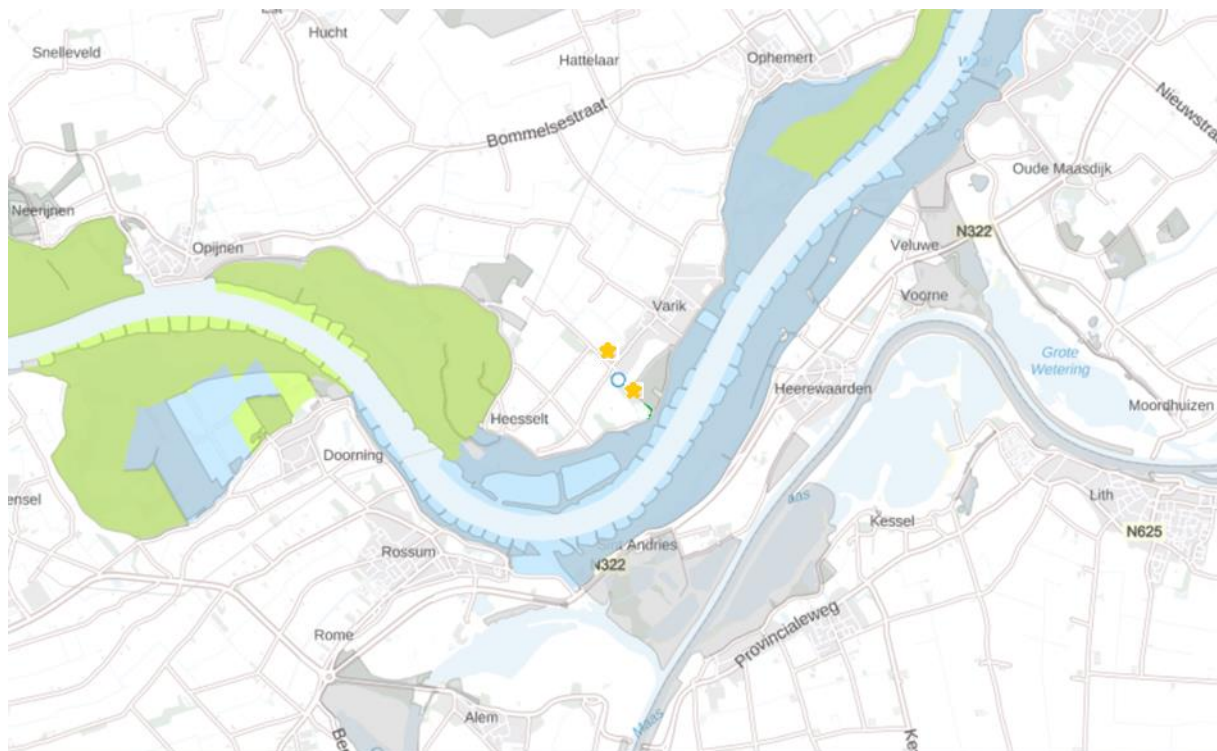
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de buurt van Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied de Rijntakken, zie onderstaande afbeelding. Bij voorgenomen planontwikkeling worden twee woningen en verschillende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Verder worden er twee woningen en een zorgpaviljoen met therapiebad gebouwd. Daarnaast wordt op de huidige agrarische gronden een landgoed aangelegd, waarvan een groot deel bestaat uit natuur met verschillende natuurdoeltypen.



Figuur 9. Situering Natuurnetwerk Nederland (NNN) (grijs) en Natura 2000-gebieden (groen-blauw). Gele ster is de locatie van de nieuwe woningen en het zorgpaviljoen. (Bron: atlas natuurlijk kapitaal).

Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000-gebied de Rijntakken. Er dient daarom een stikstofberekening te worden uitgevoerd voor de sloop-nieuwbouw van twee woningen en het zorgpaviljoen. Daarom is er een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 7. De conclusie van de Aeriusberekening luidt:



De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of de uitbreiding van zorglandgoed Bloemfontein aan Hooiakker 2 te Heesselt geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het plangebied ligt op minder dan 1 km afstand van het natuurgebied Rijntakken. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/j. De conclusie van de eerste berekening is dat de gebruiksfase leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden met 0,01 kg/j.

Na deze situatie te hebben vergeleken met de referentiesituatie is de conclusie dat na intern salderen de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie.

De pdf en GML-bestanden van de berekeningen zijn bij deze notitie apart bijgevoegd. Het GML bestand kan het bevoegd gezag importeren in de Aeriusscalculator om de berekening te controleren..

De conclusie van de projectberekening is dat de activiteit na intern salderen niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Erfgoedbeheer

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden worden verwacht en de planontwikkeling aantasting van deze waarden in zal houden. Het plangebied heeft de aanduidingen Archeologie waarde 2, waarde 3 en waarde 4, dus in de gronden kunnen archeologische waarden worden verwacht. Verder zullen voor het plan watergangen vergraven worden en funderingen aangelegd worden voor de woningen en de dependance. Er is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. De conclusie van het onderzoek luidt:

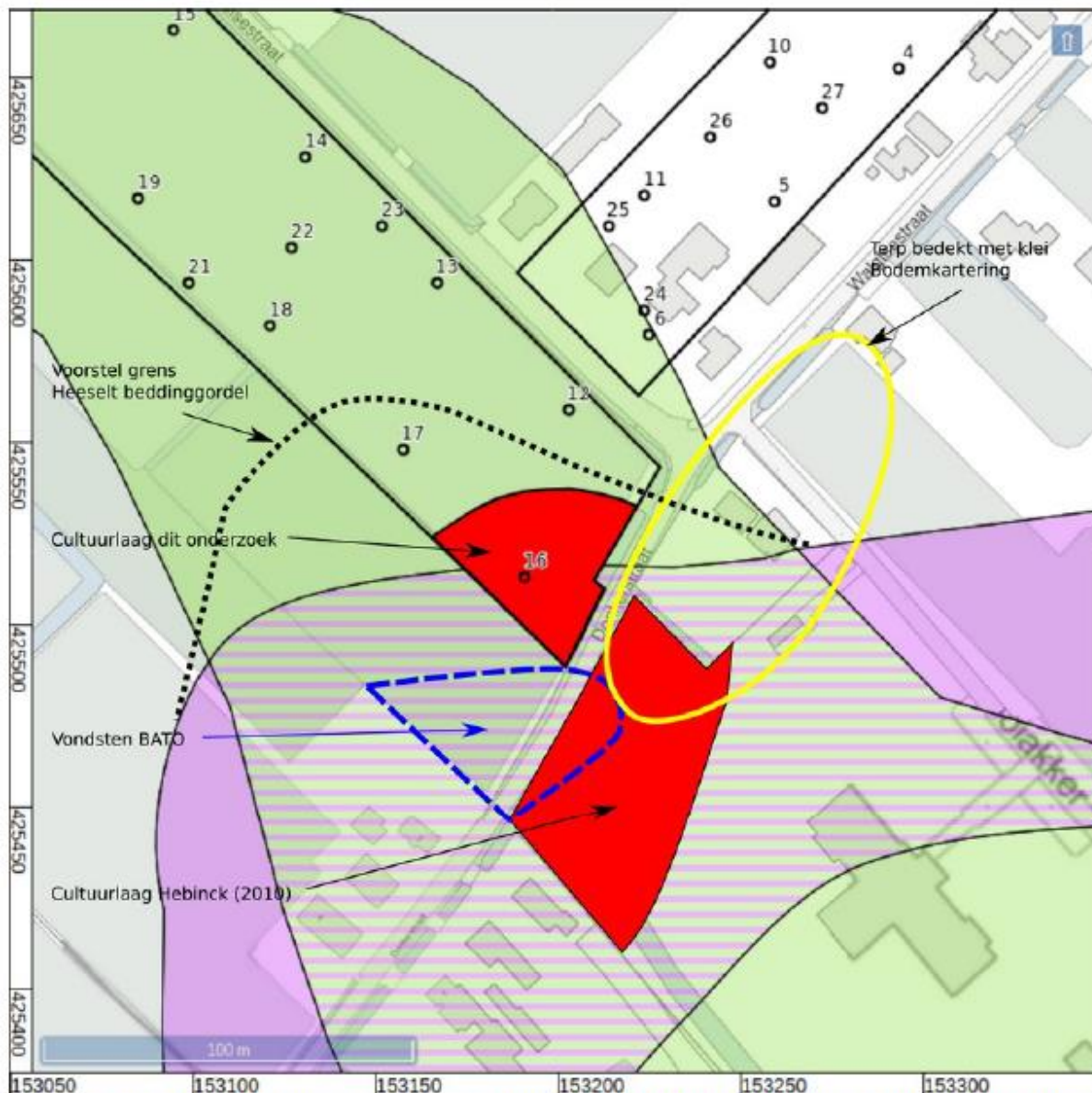
Bureau voor Archeologie adviseert om rekening te houden met de vindplaats in het zuiden van het westelijke perceel van het plangebied door daar geen bodemingrepen uit te voeren dieper dan 40 cm onder maaiveld (top archeologisch niveau ligt op 70 cm minus veiligheidsmarge van 30 cm). De initiatiefnemer heeft aangegeven het plan hierop aan te passen.

In de rest van het plangebied waar bodemingrepen zijn voorzien, zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten.



Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de ontwikkeling met de aanpassing dat ingrepen dieper dan 40 cm in de rode zone van fig. 40 worden vermeden. [red. figuur 40 is weergegeven op de volgende pagina]

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente West Betuwe.



Figuur 40: Resultatenkaart, geprojecteerd op de beddinggordelkaart (zie fig. 8), inclusief de ligging van de cultuurlaag van Hebinck (2010).

In voorliggend bestemmingsplan wordt in het rood ingekleurde deel in het plangebied geen bebouwing of afgraven van de grond voorzien. De daar eventueel aanwezige waarden worden dan ook niet verstoord als gevolg van het plan.



In het plan worden twee bestaande woningen gesloopt en herbouwd binnen het plangebied. De te slopen woningen betreffen geen cultuurhistorisch waardevolle panden. Zoals toegelicht in paragraaf 2,3 is een landschapsinrichtingsplan opgesteld en een beeldkwaliteitplan. De ontwikkeling vindt plaats met een zorgvuldige afweging ten aanzien van het landschap en ten aanzien van de bebouwing. Er ontstaat geen aantasting als gevolg van het plan met landschappelijke en of cultuurhistorische waarden.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Het huidige gebruik van de gronden is agrarisch gebruik. Het beoogde gebruik houdt de realisatie van natuur in op een zorglandgoed en daarnaast de realisatie van twee woningen en een zorgpaviljoen. Om te bepalen of de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 9. De conclusie luidt als volgt:

In augustus en september 2020 is in opdracht van Zorglandgoed Bloemfontein te Heesselt milieukundig bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd op het terrein Bommelsestraat in Heesselt, gemeente West Betuwe. Kadastrale gegevens van het terrein zijn Varik E, nummers 158, 159 en 172.

Bloemfontein is een zorginstelling waar mensen met een verstandelijke beperking wonen, werken en leven. De locatie ligt rond de kruising van de Bommelsestraat en de Donkerstraat. Het huidige terrein heeft een oppervlak van circa 6.0 hectare.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen uitbreiding en ontwikkeling van het landgoed. Voor het onderzoek is onderscheid gemaakt in drie deellocaties, met een totaal oppervlak van 2.6 hectare. Wat eventuele verontreiniging betreft is de bodem als onverdacht beschouwd, met uitzondering van asbest en asbest-verdachte druppel-gootlijn achter de schuur op het terrein Bommelsestraat 2A-B. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, PFAS en asbest.

5.1 Conclusies

De bodem van het te ontwikkelen terrein bestaat uit zandige klei of kleig zand. In meerdere boringen is puin waargenomen, tot een diepte van ongeveer 0.5 m-mv. Het gehalte is sporen van of zwak. Het puin bestaat uit onverdacht materiaal zoals grind, baksteen en plaatselijk een enkel kooltje. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

De boven- en ondergrond van de drie deellocaties langs de Bommelsestraat en Donkerstraat zijn maximaal licht verontreinigd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een tussenwaarde overschreden. Dat geldt ook voor bestrijdingsmiddelen. Er zijn drie representatieve bovengrondmengmonsters op PFAS geanalyseerd. Geen van de PFAS-componenten is boven de Achtergrondwaarde verhoogd.



Asbest

Er is visueel nergens asbest aangetroffen in of op de bodem van de drie onderzochte deellocaties. In het monster van de druppel-gootlijn van de schuur op het terrein achter de woning Bommelsestraat 2A heeft het lab asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Het gaat om 59 stukjes met een grootte tussen 0.5 en 20 mm. De stukjes resulteren in een gewogen asbestgehalte van 14 mg/kg ds. Het asbest bestaat uit hechtgebonden en niet-hechtgebonden crocidoliet en chrysotiel.

In de geroerde, licht puinhoudende grond van de oprit van de Donkerstraat naar het akkerland van Locatie Drie heeft lab drie stukjes asbest gevonden, resulterend in een gewogen asbestgehalte van 2.6 mg/kg ds.

Asbest SEM-analyse schuur Bommelsestraat 2A

Voor het monster van de gootlijn achter de schuur aan de Bommelsestraat is een SEM-analyse uitgevoerd. Het lab heeft geen vezels kleiner dan 0.5 mm aangetoond in het mengmonster. Het aantal respirabele vezels is dus niet kleiner dan, maar nul. Er zijn bij de eerste analyse echter wel kleine vezels waargenomen. Deze blijken uit onderzoek met de elektronen-microscoop dus geen asbest te zijn. Voor asbest in grond is een interventiewaarde of hergebruikswaarde van toepassing van 100 mg/kg ds. Onder sommige omstandigheden is ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds relevant. Het gemeten asbestgehalte in de gootlijn van de schuur achter de woning aan de Bommelsestraat ligt daar onder.

Als er respirabel asbest was vastgesteld in de gootlijn achter de schuur aan de Bommelsestraat 2A, dan was een interventiewaarde van 10 mg/kg ds van toepassing geweest. Daar is dus echter geen sprake van. Grond met gehalten aan standaard asbest (niet zijnde respirabel asbest) onder de interventiewaarde wordt geacht geen risico te zijn voor de volksgezondheid.

Grondwater

Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 1.5 m-mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Voor geen van de andere stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt verder en streefwaarde overschreden. Barium is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het landgoed Bloemfontein zelf.

Conclusie, aanbevelingen

Licht verontreinigde grond is geen risico voor de volksgezondheid en geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden in grond of grondwater is verder onderzoek niet nodig.

Als er grond vrijkomt bij de ontwikkeling van het terrein en als deze afgevoerd moet worden kan binnen de regio gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaart van Omgevingsdienst Rivierenland. Als er grond naar buiten de regio wordt afgevoerd is Partijkeuring voor deze grond nodig.

Voor hergebruik van grond op de locatie zelf gelden geen restricties. Bij voorkeur blijft bovengrond daarbij bovengrond en ondergrond ondergrond. Bevoegd gezag bij de resultaten van het onderzoek in relatie tot de ontwikkeling van het terrein is Omgevingsdienst Rivierenland, namens gemeente West Betuwe.

Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie van de te 2^e te verplaatsen bedrijfswoning. Deze woning zal op termijn gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan is hiervoor een bouwvlak met de woonbestemming gereserveerd. Middels het verkennend bodemonderzoek, zie bijlage 10, is beoordeeld of de bodem geschikt is voor dit beoogd gebruik. De conclusie van dit onderzoek luidt:

‘Op 15 maart 2021 is in opdracht van Zorglandgoed Bloemfontein te Heesselt actualisatie-bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Hooiakker 2 in Heesselt, gemeente West Betuwe.



Het onderzoek betreft de locatie waar een nieuwe woning gebouwd gaat worden, ten zuidoosten van de bestaande woning. Het onderzochte terrein heeft een oppervlak van 750 m², de ruime contour van de nieuwbouw. Kadastrale gegevens zijn Varik E, nummer 1024.

De locatie van de nieuwe woning is bij eerder bodemonderzoek betrokken geweest. Dat was onderzoek van Nipa Milieutechniek BV, juli 2011. Conclusie van het onderzoek was dat de bovengrond van een deel van het zorglandgoed matig tot sterk verontreinigd was met bestrijdingsmiddelen. Er is daarna bodemsanering uitgevoerd op het landgoed. Er zijn voor onderhoudig onderzoek acht boringen geplaatst tot max 2.0 m-mv. De grond is geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, PFAS en bestrijdingsmiddelen. Doel van het onderzoek is het actualiseren van de resultaten van het onderzoek van 2011, in het kader van de voorgenomen bouwplannen. Het grondwater was in 2011 schoon. Het grondwater is nog net zo onverdacht als in 2011 en de kwaliteit er van is weinig relevant voor de plannen voor ontwikkeling. Het grondwater heeft daarom geen deel uitgemaakt van het onderzoek.

5.1 Conclusies

De bodem van het terrein bestaat uit kleiig zand, overgaand in siltige, grijsbruine klei tussen 0.3 á 0.5 mmv. Er is geen puin in de grond waargenomen. Ook asbest verdacht materiaal is dus nergens aangetroffen.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein aan de Hooiakker is licht verontreinigd met enkele metalen, cadmium, kobalt en nikkel. Van de bestrijdingsmiddelen is het afbraakproduct DDE als enige boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen komen overeen met de resultaten van het eerdere onderzoek van Nipa BV van juli 2011.

Indicatief is de kleiige bovengrond van twee boringen aan de westkant van het terrein industrie-kwaliteit, op basis van DDE. De rest van de grond is indicatief schoon, AW-kwaliteit. Van de PFAS-componenten zijn de sommen PFOA en PFOS meetbaar verhoogd in de bovengrond. Het gehalte som-PFOA is gelijk aan de Achtergrondwaarde.

Conclusie

Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek. De kwaliteit van de grond is geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten in het kader van de plannen met het terrein is Omgevingsdienst Rivierenland, namens Gemeente West Betuwe.

Bovenstaande conclusies tonen dat er vanuit het aspect bodem geen knelpunten bestaan voor het bestemmingsplan. De asbest in de druiplijn, geconstateerd in het bijlage 9 bodemonderzoek, ligt ook buiten het plangebied. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.



Tabel 2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

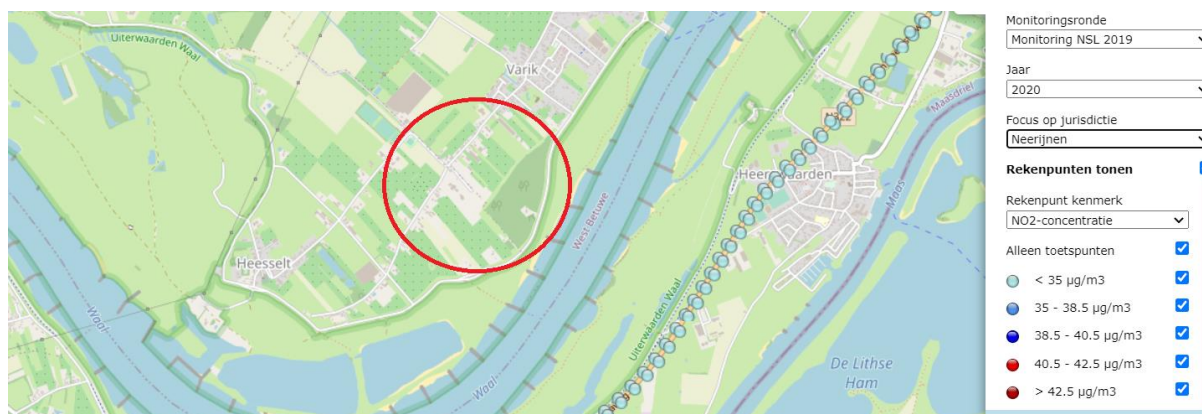
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een kleinschalige woonvoorziening, een aantal ondergeschikte recreatieve voorzieningen ten behoeve van dagbesteding en 2 woningen. Deze ontwikkeling zal een niet noemenswaardige toename aan verkeer opleveren. De ontwikkeling is dan ook aan te merken als 'Niet in betekenende mate' om het kleinschaliger is dan de in de regeling genoemde drempel (500 woningen bij één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Daarnaast is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 10. Concentratie NO₂, plangebied in rood kader. (Bron: NSL Monitoringstool)





Figuur 11. Concentratie fijnstof PM2.5, plangebied in rood kader. (Bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 12. Concentratie fijnstof PM10, plangebied in rood kader. (Bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb



vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's in het kader van Externe Veiligheid zijn, is de risicokaart geraadpleegd.



Figuur 13. Overzicht risicokaart. Plangebied in blauw kader. (Bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van Bevi-bedrijven, hoge druk aardgasleidingen en defensieleiding voor brandbare vloeistoffen. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

De overige risicovolle installaties in de omgeving van het plangebied betreffen propaangastanken voor privégebruik. De plaatsgebonden risicocontour ligt niet tot over het plangebied. Het aantal personen dat in de nabijheid van deze tanks verblijft wijzigt zeer beperkt. De op termijn te realiseren woning ligt op ca. 225 meter afstand van de meest nabijgelegen propaantank. Deze tanks vormen geen belemmering voor het aspect externe veiligheid.

Gezien de bovenstaande beschrijving wordt duidelijk dat het plangebied ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} contour) van risicovolle inrichtingen is gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.



Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 10 juni 2021 aangegeven dat in dit geval, waar voorzien wordt in het oprichten/uitbreiden van een zeer kwetsbaar gebouw, toch sprake is van een situatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Als onderdeel van de omgevingsvergunning zal, gelijk als bij het bestaande pand, uitgebreid overleg met de brandweer plaatsvinden om aan de veiligheidseisen voor gebouwen met minder tot niet zelfredzame personen te kunnen voldoen. Deze nadere uitwerking vindt plaats bij de omgevingsvergunning.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

In de bebouwing zal een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem aangebracht worden. Omdat het plan de maatschappelijke bestemming voor niet tot minder zelfredzame personen betreft zal er ook een uitgebreid veiligheidsplan opgesteld worden gelijk als voor de bestaande situatie aanwezig is. Op de locatie is 24h zorg aanwezig in zowel het bestaande als nieuwe gebouw. Er is derhalve altijd toezicht aanwezig om uitvoering te geven aan het veiligheidsplan. Om de voorziening van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem te waarborgen is in de planregels een aanvullende specifieke gebruiksregel (artikel 3.3.) opgenomen die luidt: 'Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-zorgpaviljoen" dient, bij langdurig verblijf van zeer kwetsbare personen, in de bebouwing een functionerend centraal-afschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem aanwezig te zijn.

Leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Gezien de bovenstaande beschrijving wordt duidelijk dat het plangebied ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} contour) van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen is gelegen.

Conclusie

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

4.9 Waterbeheer

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.



Wettelijk kader

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

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 verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.



Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelenpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Planspecifiek

Het aspect water van het bestaande landgoed is al behandeld in onderliggend bestemmingplan. Aan de verschillende watergangen op het bestaande landgoed wordt niks veranderd. Het aspect water zal daarom verder toelicht worden voor de uitbreidingsgronden van het landgoed.

Bestaand watersysteem

Uit de interactieve legger van het waterschap blijkt dat aan de uitbreidingsgronden voornamelijk B-watergangen liggen. Aan de zuidoostzijde van perceel 159 ligt een A-watergang. Aan de noordoostzijde van perceel 172 ligt een A-watergang met gedeeld onderhoud.





Figuur 14. Overzicht legger van het waterschap. De uitbreidinggronden betreft perceel 158-159 en 172 (rood omcirkeld). Bij de paarse cirkels zijn de verschillende overgangen gepland.

De verschillende percelen worden met elkaar verbonden door middel van wandelpaden. Deze wandelpaden raken de watergangen op verschillende plaatsen. Het bestaande landgoed wordt met perceel 159 verbonden door middel van de bestaande aarden wal. Er bevindt zich op die plaats geen watergang. Op perceel 158 wordt gebruik gemaakt van de bestaande waterovergang naar de Bommelsestraat. Ter hoogte van perceel 172 wordt een nieuwe waterovergang gerealiseerd. Verder worden er geen watergangen beïnvloedt door voorgenomen planontwikkeling.

Afvalwater

In voorliggend plan wordt er drie gebouwen gerealiseerd waarin de woonfunctie mogelijk wordt gemaakt. Het huishoudelijk afvalwater wat in deze gebouwen gecreëerd wordt zal worden afgevoerd op het bestaande riool van de betreffende percelen.

Op perceel 172 wordt een therapiebad gerealiseerd. Vanwege hygiëne-eisen voor badwater zal het water chloor bevatten. Het afvalwater van het badwaterbassin wordt daarom aangesloten op de bestaande bedrijfsafvoer op het perceel.

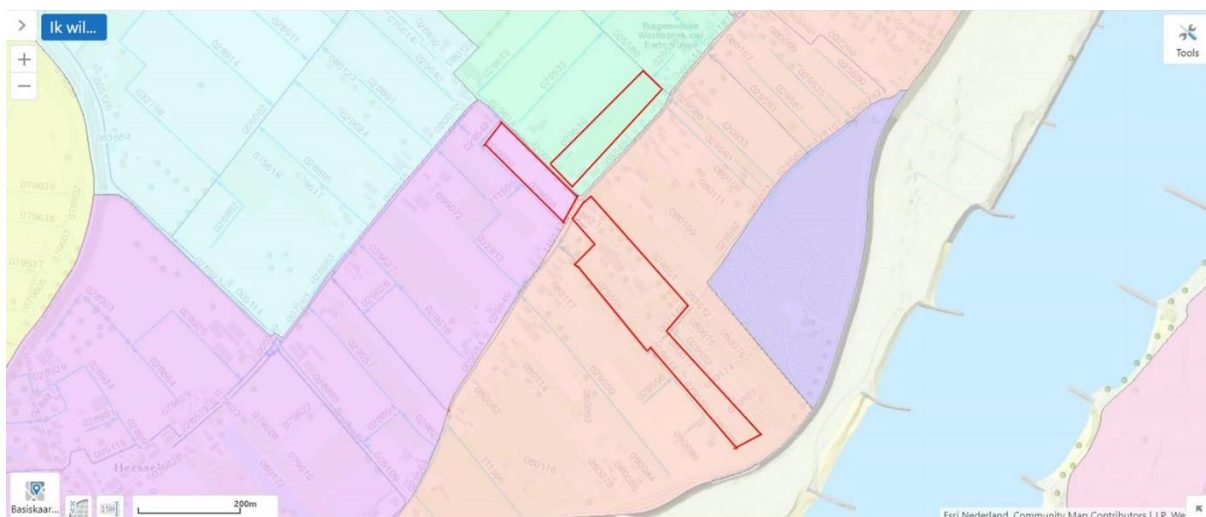
Hemelwater

Het hemelwater op het landgoed is in de bestaande situatie en zal in de nieuwe situatie ook afgekoppeld blijven. Het hemelwater wordt afgevoerd op de omliggende gronden. Vanwege de aanleg van natuur en verschillende waterlopen op het perceel is er genoeg gelegenheid voor het water om langzaam weg te zakken.

In de huidige situatie is perceel 172 is het bouwvlak bebouwd met twee woningen en verschillende bedrijfswoningen. Deze gebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen, een langs de Bommelsestraat en een op het bestaande landgoed. Daarnaast wordt op perceel 172 een zorgdependance met therapiebad gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen in drie verschillende peilgebieden. Vereiste is dat het afgekoppelde hemelwater en de toename van verharding in eigen peilgebied opgelost wordt. Daarom is per peilgebied aangegeven wat de toename dan wel afname van verharding is en waar de compensatie gerealiseerd is.





Figuur 14: uitsnede kaart peilgebieden, landgoed bloemfontein met globale rode plangrens (bron: wsrl)

Op perceel 172 (het lichtgroene peilgebied) komt de onderstaande wijziging in verharding.

Toe te voegen verharding:

- Nieuwbouw dependance ca. 600 m² met ca. 400 m² verharding = 1.000 m²
- nieuwbouw woning ca. 150 m² met ca. 250 m² verharding = 400 m²

Te verwijderen verharding:

- Te slopen bedrijfsbebouwing incl. bedrijfswoning 580 m²
- Te verwijderen verharding agrarisch bedrijfsperceel 420 m²

De toename van verharding op perceel 172 komt daarmee op $1.400 - 1.000 = 400$ m². Gezien de beperkte toename van verharding is op basis van de beleidsregels van het waterschap voor dit plandeel geen watercompensatie verplicht.

In het plandeel wordt op diverse plaatsen water aangelegd door middel van waterpartijen en natuurvriendelijke oevers. Er wordt ca. 1.500 m² aan water en ca. 1.500 m² aan oevers/plasdras gebied gerealiseerd.

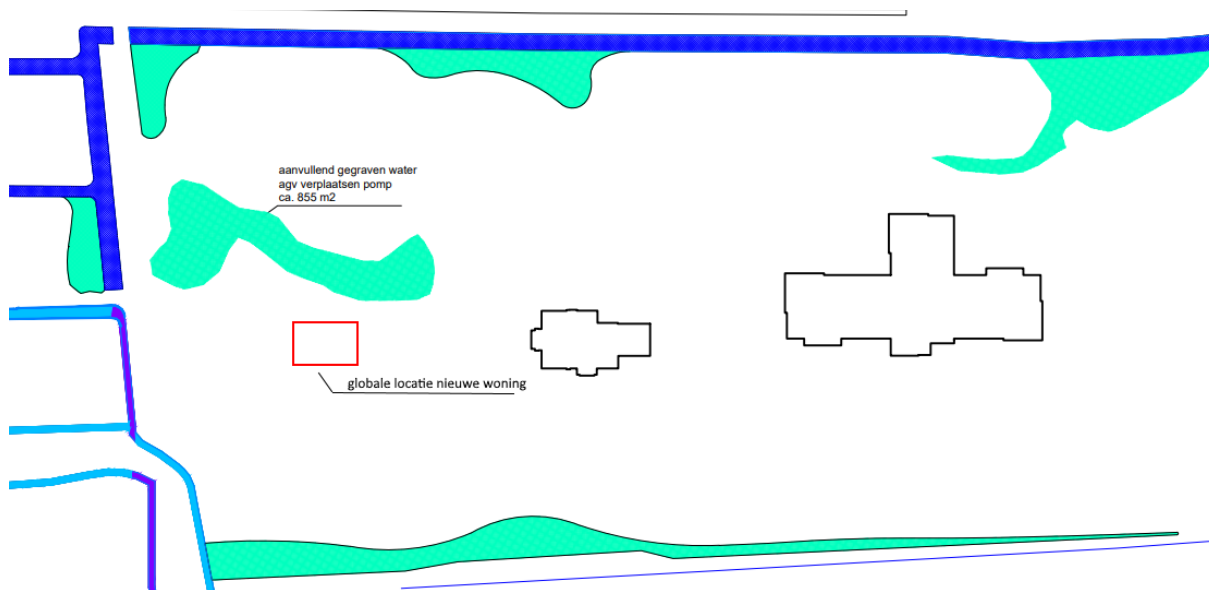
Op het perceel 158-159 (het paarse peilgebied) wordt een ponystal gebouwd.

Het oppervlak van de ponystal is nog niet exact bekend maar zal niet meer dan 10 x 10 meter bedragen. Het oppervlakte is dermate klein dat watercompensatie niet nodig is voor dit plandeel. Daarnaast wordt in dit plandeel ook een waterpartij met natuurvriendelijke oevers aangelegd. Het oppervlakte zal ca. 750 m² bedragen.

Op het bestaande landgoed (het zalmroze peilgebied) wordt de te verplaatsen woning gerealiseerd.

De te verplaatsen woning komt uit het peilgebied van perceel 172 en wordt gebouwd in het verlengde van de bestaande bedrijfswoning. De woning zal pas op termijn gebouwd worden. In ieder geval niet in de eerste 5 jaar. Het oppervlakte van deze woning zal naar verwachting ca. 250 m² bedragen. De bijbehorende erfverharding zal ongeveer 500 m² bedragen. De totale toename aan verharding in dit plandeel bedraagt 750 m². Voor de beperkte toename van verharding zal op basis van de beleidsregels van het waterschap geen watercompensatie nodig zijn. In dit plandeel is echter recent, vanwege het verleggen van een waterpomp 855 m² extra water in dit plandeel gerealiseerd.





Figuur 14: situatietekening plandeel bestaand landgoed met in rood globale positie te verplaatsen woning en locatie recent gegraven extra wateroppervlakte.

In elk peilgebied is watercompensatie niet verplicht. Desalniettemin wordt of is recent in elk peilgebied veel extra open water aangelegd. In het plan wordt de bergingscapaciteit van de peilgebieden aanzienlijk vergroot.

Tot slot, de wandelpaden in het gehele plangebied worden aangelegd met halfverharding of door middel van een graspad. De wandelpaden hebben geen wezenlijke invloed op het water afvoerend vermogen van het perceel.

Uitloogbare materialen

Er worden bij de nieuwbouw van de woningen en dependance zo min mogelijk uitloogbare materialen gebruikt die door hemelwater zouden kunnen uitspoelen.

Watertoets

De waterparagraaf is opgesteld in overleg met het waterschap. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn nog aanvullende opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Het bestaande zorglandgoed wordt uitgebreid met een dependance van het zorgpaviljoen en twee woningen. De nieuwe woningen krijgen een parkeergelegenheid nabij het huis.

Uitbreiding zorgpaviljoen

De uitbreiding van het landgoed creëert ruimte voor 8 nieuwe bewoners. Dit resulteert in een toenemende parkeereis van het verzorgend personeel, overdag bestaand uit twee zorgverleners en 's nachts bestaand uit een nachtwacht. Maximaal zijn voor de uitbreiding dus twee zorgmedewerkers aanwezig. Voor het extra zorgpersoneel zullen 2 parkeerplaatsen nabij de uitbreiding gerealiseerd worden.



De parkeerbehoefte neemt eveneens toe door bezoek voor de extra bewoners. Op basis van ervaring komen 1 tot 2 bezoekers per dag voor het bestaande zorgpaviljoen met 24 bewoners. De 8 extra bewoners zullen daarmee minder dan 1 bezoeker per dag genereren. De bestaande parkeervoorziening van 16 parkeerplaatsen bij de hoofdingang zijn gemiddeld genomen bezet met ca. 10 auto's. Er is dan ook voldoende parkeerruimte om de toenemende vraag aan bezoekersparkeren bij het hoofdgebouw op te vangen.

Recreanten

Verwacht wordt dat de uitbreiding van het landgoed geen significante toename van recreanten creëert. Daarnaast wordt verwacht dat de meeste recreanten die gebruik maken van de wandelpaden van het landgoed buurtbewoners zijn die met de benenwagen komen. Recreanten die wel met de auto komen kunnen parkeren op de bestaande parkeervoorziening bij de hoofdingang van het landgoed. De recreanten worden verder niet meegenomen in de uitbreiding van de parkeereis.

Woningen

De eigenaars van de woningen krijgen parkeergelegenheid op eigen erf. In buitengebied is de parkeereis voor een vrijstaande woning 2,0-2,8 pp. Bij beide woningen worden 3 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Aangezien de woningen een vervanging zijn van de bestaande twee woningen op perceel 172, neemt de verkeersgeneratie niet toe.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'herziening landgoed Bloemfontein' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de uitbreiding van het landgoed. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Landgoed Bloemfontein', het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming omvat voorzieningen die een min of meer algemeen of bijzonder openbaar nut hebben en een ideëel of technisch doel dienen. In dit geval gaat het om het zorgpaviljoen dat gebruikt wordt als woonzorgvoorziening.

Via een aanduiding is binnen deze bestemming de nieuwe woning van de eigenaar/beheerder van het landgoed mogelijk gemaakt. Tot de beheerderswoning behoren eveneens de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven en daarop gesitueerde aangebouwde bijgebouwen.

Het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (zoals het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch of juridisch gebied) en bed & breakfast is binnen de bestemming toegestaan.

Artikel 4 Natuur

Deze bestemming betreft het openbaar toegankelijk gedeelte van het landgoed waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn water, retentievoorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

Voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer is een specifieke aanduiding opgenomen om de gebouwen in het plangebied te kunnen ontsluiten. Tevens bevat de bestemming natuur een specifieke aanduiding voor het dierenverblijf. Beide voorzieningen zijn dermate kleinschalig dat ze ondergeschikt zijn aan de bestemming natuur.

In de bestemming Natuur is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De 2^e bedrijfswoning die op het perceel aanwezig was, kan herbouwd worden binnen het gebied dat aangeduid is met 'wijzigingsbevoegdheid – 1'. Aan deze bevoegdheid zijn in de planregels voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om de natuurbestemming te kunnen wijzigen. Het gaat hier dan om voorwaarden die een goede ruimtelijke ordening borgen.

Artikel 5 Water

Alle watergangen, taluds, natuurvriendelijke oevers en bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming „water“. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen die omgezet worden naar de reguliere woonbestemming. De regels voor wonen zijn opgenomen vanuit de omliggende woonbestemming vastgelegd in bestemmingsplan Veegplan Neerijnen

Artikel 7 + 8 + 9 Archeologische waarden 2, 3 en 4 (dubbelbestemming)

Op de gronden zijn de archeologische waarden 2, 3 én 4 mogelijk. Nummer 4 is een toevoeging.



De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Op de gronden mag niet worden gebouwd. Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen, dit houdt in dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd kunnen worden. De bestemming mag worden gewijzigd indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden beschermd blijven.

Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie. Aangezien voor dit specifieke plangebied reeds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd zullen de nu geplande bouwwerken geen problemen opleveren voor wat betreft de te verlenen omgevingsvergunning.

Artikel 10 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Voor de gronden langs de Waalbandijk is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Deze bestemming regelt dat naast de bestemming tevens de instandhouding van de waterkering geborgd wordt. Bouwen en of werkzaamheden in of op de dijk zijn alleen toegestaan na goedkeuring van het waterschap.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatieverslag

Bij de ontwikkeling van het landgoed zijn de omringende buurtbewoners op de hoogte gesteld van de plannen.

Een belangrijke opmerking van verschillende bewoners aan de zuidoostzijde van perceel 172 is dat zij liever het water grenzend aan hun achtertuin hadden dan natuur. Hierdoor wordt de erfgrans duidelijker, heeft men geen last van de schaduwwerking van bomen en houdt men vrij uitzicht. Hierop is de inrichting van de akker gespiegeld, waarbij het water achter de huizen komt te liggen.

In eerste instantie was de ponystal gepland aan de noordoostelijke helft van perceel 158-159. Dit leverde zowel voor de milieuzonering een belemmering op, als dat buurtbewoners aangaven dat de ponystal te dicht bij de huizen lag. De ponystal is vervolgens verder naar achter verplaatst in de richting van de tennisbaan.

Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In voorliggend geval betreft dat de provincie en het waterschap. De provincie en het waterschap hebben enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van de onderbouwing in de toelichting. De opmerkingen zijn samengevat in de Nota van inspraak en vooroverleg, zie bijlage 11. In de nota is beschreven dat en op welke wijze alle opmerkingen van de provincie en het waterschap verwerkt zijn.

Verslag zienswijzen

Het plan zal tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf [datum] gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden voor het indienen van zienswijzen.



7 Bijlagen

1. Ontwerp omgevingsvergunning uitbreiding Bloemfontein
2. Compensatieplan Gelders Natuurnetwerk - dijkversterking Tiel-Waardenburg, Sweco, Referentienummer: SWNL0264907, 16-10-2020
3. Onderzoek spuitzones landgoed Bloemfontein, Adromi Groep, kenmerk: evb/R202154/2101b, 23-06-2021
4. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Bommelsestraat te Heesselt, Weel Geluidadvies, referentienummer PLA.20.08, datum 16 maart 2021.
5. QuickScan Wet natuurbescherming Bommelsestraat ong. en 2a/b te Varik, Blom Ecologie B.V., kenmerk BE/2020/580/r, datum 25 september 2020
6. Notitie inspectie woningen en schuur Bommelsestraat 2b te Varik, Faunaconstruct, kenmerk: FC/2020/036/n, 22 oktober 2020
7. Aeriusberekening Uitbreiding Landgoed Bloemfontein te Heesselt, Plannen-makers, kenmerk PM20028, datum 17 maart 2021
8. Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek Bloemfontein, Bureau voor Archeologie, rapportnummer 962, 22 oktober 2020
9. Verkennend bodemonderzoek Bloemfontein Bommelsestraat Heesselt, Linge milieu B.V., Projectnummer 20-2083, datum 25 14 mei 2021
10. Verkennend bodemonderzoek bouwlocatie (woning) Zorglandgoed Bloemfontein Heesselt, Linge milieu B.V. Projectnummer 21-2047, datum 19 maart 2021
11. Nota van inspraak en vooroverleg
12. Vleermuisonderzoek uitbreiding Zorglandgoed Bloemfontein, Blom ecologie B.V, Project: BE/2020/713, 21 juni 2021

