

Datum vergadering gemeenteraad ¹	Raadsvoorstelnummer	Agendapunt
27 oktober 2015	RV/14/00460	9

Voorstel ingebracht door H.Stam
Portefeuillehouder H.N. de Ronde
Begrotingsprogramma Wonen
Beheerproduct 9

Onderwerp Bestemmingsplan Buitengebied,
Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen

Geacht raadslid,

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen met bijbehorend Beeldkwaliteitsplan met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen.**
- 2 Alle zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen'.**
- 3 De aanpassingen die staan de in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen'.**
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door een afgesloten exploitatie overeenkomst.**

Samenvatting van het voorstel

De raad besloot in 2011 in principe in te stemmen met de komst van Zorglandgoed Assche Veld. Naar aanleiding van dit besluit werkte het college de plannen verder uit in een bestemmingsplan en totaalvisie. Beiden lagen in de zomer van 2014 ter inzage. Nu is het zover dat de gemeenteraad het plan definitief vast kan stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Op 25 oktober 2011 stemde u in principe in met de komst van Zorglandgoed Assche Veld naar de gemeente Buren. Na dit besluit pakte het college de verdere uitwerking van het plan op. Dit leidde uiteindelijk tot een totaalvisie en concept bestemmingsplan. Met de totaalvisie dragen wij zorg voor een integrale ontwikkeling. Ook sloot het college een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Tot slot was er regelmatig overleg met de provincie over het project. Dit leidde tot een positief oordeel. Daarbij gaf zij ook aan dat de eenheden geen onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma. Het advies zit als achtergrondinformatie bij dit voorstel.

In juli 2014 informeerden wij u over de voortgang van die project. Dit deden we door raadsinformatiebrief RI/14/01619. Deze zit als achtergrondinformatie bij dit voorstel.

¹

Het bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen maakt de ontwikkeling van het zorglandgoed mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is nodig op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Uit onderzoek blijkt dat er ook geen belemmeringen zijn voor het plan. Tot slot bevat de totaalvisie bepalingen over de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan lag voor iedereen ter inzage van donderdag 3 juli tot en met woensdag 13 augustus 2014. Binnen deze periode kwamen 3 zienswijzen binnen. De beantwoording van de zienswijzen staat in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen'. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende punten:

- In de toelichting op het bestemmingsplan verwerken we de nieuwe Omgevingsvisie en – verordening van de provincie Gelderland. Ook actualiseerde we een aantal onderzoeken.
- In de toelichting op het bestemmingsplan verwerken we de conclusies van het naar aanleiding van de ingediende zienswijzen uitgevoerde verkeersonderzoek. Het onderzoek zelf voegen we als bijlage aan de toelichting toe.
- Naar aanleiding van een zienswijze namen we in artikel 4.2 van de planregels een maximale oppervlakte voor de ondersteunende horeca op van 375 m².

Wij vragen u om het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het bestemmingsplan vaststellen en daarmee de ontwikkeling van het zorglandgoed mogelijk maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In het bestemmingsplan maken wij een nieuwe ontwikkeling mogelijk die het voorheen geldende bestemmingsplan niet toestond. De kans bestaat dat, naar aanleiding van zienswijzen die wij ontvingen, een belanghebbende beroep instelt bij de Raad van State. In dat geval doorloopt het bestemmingsplan een procedure bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Dan kan de ontwikkeling, waarmee de raad al eerder in principe mee instemde, niet doorgaan. Daarbij zijn de initiatiefnemers de tot nu toe gemaakte kosten aan de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan kwijt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019 vormt het lokale beleidskader. De ontwikkeling past hierbinnen gelet op de versterking van het landschap en cultuurhistorie. Daarnaast vergroot de openstelling van het landgoed de recreatieve mogelijkheden. Met de zorgeenheden voegen we daarnaast een economische drager in het buitengebied toe. De ontwikkeling past, door de versterking van het landschap, ook binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

Zowel de gemeente Buren als de provincie Gelderland beschouwen het project als een pilot project. Dit om te bezien welke mogelijkheden er zijn om een dergelijk complex in een naturomgeving te realiseren als nieuwe drager in het buitengebied en alternatieve landgoedvorm.

De wet zegt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan duidelijk moet zijn welke ondergrond gebruikt is. In dit geval gaat het om de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN). De wet vermeldt ook dat de digitale bestemmingsplannen een geometrische plaatsbepaling moeten bevatten van het plangebied. Dit digitale bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het bestand: NL.IMRO.0214.BUIBP20140018-on01.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Wij stellen de agendacommissie de volgende planning voor de verdere besluitvorming voor:

Datum	Actie
6 oktober 2015	Voorbespreking
27 oktober 2015	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
12 november 2015 tot en met 23 december 2015	Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage

Na afloop van de beroepstermijn informeren wij u via het raadsjournaal of iemand beroep instelde tegen het bestemmingsplan.

8. Financiën

De kosten van de uitvoering van het plan en de kosten van de bestemmingsplanwijziging zijn verzekerd door het sluiten van de anterieure overeenkomst. Dit geldt ook voor de kosten als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt (artikel 9.9, 9.10 en 9.11 van de overeenkomst).

Omdat we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sloten, waarmee we het kostenverhaal verzekerden, is een exploitatieplan niet nodig.

9. Communicatie

We publiceerden een vooraankondiging in de Zakengids. Ook publiceerden we het sluiten van de anterieure overeenkomst. De gemeenteraad informeerden we via een publicatie in het raadsjournaal. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt daarnaast nog 6 weken ter inzage. Dit maken we kenbaar via de Stad Buren, de Staatscourant en op de website.

Na afloop van de beroepstermijn plaatsen wij een bericht in het raadsjournaal. Hierin informeren wij u of iemand beroep instelde tegen het bestemmingsplan.

10. Burgerparticipatie

Conform de werkafspraken Raad - B&W bij ruimtelijke planprocedures legde het college geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage. Wij volgden de wettelijke procedure. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 3 juli tot en met 13 augustus 2014. Iedereen had in die periode de mogelijkheid om het bestemmingsplan te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl of www.buren.nl. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen.

11. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op dit advies.

12. Achtergrondinformatie

- De (niet-anonieme) Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen, inclusief alle zienswijzen (alleen in de leeskamer);
- Concept vastgesteld bestemmingsplan (alleen in de leeskamer);
- Overlegreactie provincie Gelderland
- Raadsinformatiebrief RI/14/01619 van 7 juli 2014

Bijlagen:

- Raadsbesluit;
- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen ([alleen digitaal](#));
- De Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Buitengebied, Zorglandgoed Assche Veld, Buurmalsen.

Inlichtingen bij:

Naam	N.J. Stam
Afdeling	Ruimte

