

## **MEMO OVERZICHT PARTICULIERE INITIATIEVEN EN TOELICHTING WRO-ZONES**

### **Particuliere initiatieven in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel”**

#### Aalst, De Rijswaard 2 (Steenfabriek De Rijswaard BV)

Op het perceel aan De Rijswaard 2 te Aalst is steenfabriek “De Rijswaard BV” gevestigd. De steenfabriek ligt in de uiterwaarden van de Afgedamde Maas bij Aalst. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van extra depots voor de (tijdelijke) opslag van klei aan de zuidzijde van de haven. Ten behoeve van het lossen van klei wordt aan de zuidzijde van de haven in een loswal voorzien. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf duurzaam te kunnen ontwikkelen. Direct langs de oever van de Afgedamde Maas wordt een gebied als bloemrijk grasland ingericht. Voor het gedeelte van de gewenste uitbreiding die is voorzien ter plaatse van een (te dempen) kleiput, is in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De kleiput is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor een toelichting op de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar het kopje ‘Wro-zone wijzigingsgebied 9 (Aalst, De Rijswaard 2)’. Voor de bovengenoemde ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken (Steenfabriek De Rijswaard BV Toekomstvisie, 27 oktober 2010), evenals de notitie ‘Motivatie aanpassing concessie Wtw hoogwatervrijterrein’ (27 juni 2013) opgesteld.

#### Aalst, Maasdijk 103

Op het perceel aan de Maasdijk 103 in Aalst is één (burger)woning aanwezig. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een zelfstandige woonruimte voor de bewoning door een zorgbehoevende, naast het perceel Maasdijk 103. Het plan voorziet in een wooneenheid met twee woonlagen en een garage. De inhoud van de wooneenheid bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken (Ruimtelijke onderbouwing naast Maasdijk 103 te Aalst, gemeente Zaltbommel, 20 februari 2013) opgesteld. Gezien de specifieke ligging van het perceel in de EHS-natuur, is de daarvoor benodigde natuurcompensatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

#### Aalst, Veerdam 1 (Neptune Marine Shipbuilding BV)

Op het perceel aan de Veerdam 1 te Aalst is de scheepswerf Neptune Marine Shipbuilding BV gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe bedrijfshal (1.525 m<sup>2</sup>) en om een tweetal reeds geruime tijd bestaande bouwwerken op het terrein te legaliseren. Het gaat hierbij om een torenkraan van 35m en een portaalkraan van 21m. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken (Croonen, Ruimtelijke onderbouwing Neptune Marine Shipbuilding Aalst, januari 2013) opgesteld.

#### Aalst, Zaaiwaard 3 (Recreatiepark Het Esmeer BV)

Aan de Zaaiwaard 3 in Aalst is Recreatiepark “Het Esmeer” (onderdeel van Topparken) gevestigd. Het recreatiepark exploiteert op het terrein circa 70 plaatsgebonden kampeermiddelen (chalets). Direct grenzend aan het terrein van Recreatiepark “Het Esmeer” (langs de oever van Het Esmeer) zijn circa 50 particuliere kavels gelegen. De particuliere kavels worden de locatie “Aalst, De Neswaarden” genoemd. De ontwikkeling op het terrein van Recreatiepark “Het Esmeer” voorziet in een vergroting van de maximale oppervlaktemaat van de plaatsgebonden kampeermiddelen van 45 m<sup>2</sup> naar 55 m<sup>2</sup>, gezien de marktvrage naar grotere kampeermiddelen. Daarnaast wil het recreatiepark het maximumaantal standplaatsen op het terrein uitbreiden en tevens enkele familiebungalows (grotere plaatsgebonden kampeermiddelen) ontwikkelen. Het aantal standplaatsen wordt vergroot tot 110 stuks. Dit aantal is als volgt opgebouwd: maximaal 105 plaatsgebonden kampeermiddelen van elk max. 55 m<sup>2</sup>, maximaal 4 plaatsgebonden kampeermiddelen van elk maximaal 90 m<sup>2</sup> (de zgn. familiebungalows) en één plaatsgebonden kampeermiddel van max. 110 m<sup>2</sup> (de voormalige

beheerderwoning, die nu voor recreatiedoeleinden wordt gebruikt). Het genoemde aantal standplaatsen (110 stuks) t.b.v. Recreatiepark "Het Esmeer" is exclusief de 50 standplaatsen op de particuliere kavels ("Aalst, De Neswaarden"). Onderzocht is of een verantwoording van het groepsrisico i.v.m. externe veiligheid opgesteld dient te worden. Volgens een eerder uitgevoerde QRA (kwantitatieve risicoanalyse) wordt een propaantankwagen met een inhoud van 48 m<sup>3</sup> opgesteld langs de Veerдам (ter bevoorrading Neptune Marine Shipbuilding BV). Het maximale invloedsgebied wordt bepaald door de maximale inhoud van een propaantankwagen. Aangezien de maximale inhoud van de tankwagens niet is vastgelegd in een vergunning, dient volgens RIVM uitgegaan te worden van een maximale inhoud van 60 m<sup>3</sup>. Het invloedsgebied bedraagt in dat geval 300 meter vanaf de opstelplaats. Aangenomen is bij het construeren van de 300m-contour (het invloedsgebied) is dat de propaantankwagens opgesteld kan worden op 20m ten noorden van de propaantank. Het recreatieterrein ligt buiten het invloedsgebied rondom de opstelplaats van de propaantankwagen. Daarom hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. De dijk rondom het terrein is ingemeten. Aangezien de dijk +3,5m NAP (de Kromme Nolkering sluit bij een waterstand van +3,5m NAP) is, is waterbergingscompensatie niet noodzakelijk. De kavels waarop de recreatiemiddelen komen te staan, hebben een omvang van minimaal 250 m<sup>2</sup>, het terrein wordt landschappelijk ingepast en parkeren geschiedt op het eigen terrein. Hiertoe zijn de volgende notities en situatietekeningen opgesteld:

- Notitie Recreatiepark Het Esmeer, projectnummer P09-0055, Inrichtingsvisie (BOOT, 27 juni 2013);
- Recreatiepark Het Esmeer B.V., Indicatieve visie landschappelijke inrichting (BOOT, 27 juni 2013);
- Camping Aalst B.V., Camping Het Esmeer Aalst, Situatietekening (BOOT, 23 oktober 2012).

#### Aalst, Zaaiwaard 4

Ten behoeve van een ter plaatse aanwezig installatiebedrijf wordt aan de Zaaiwaard 4 in Aalst de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning (maximaal 150 m<sup>2</sup>) te bouwen. Voor deze ontwikkelingsmogelijkheid zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bodemonderzoek (NIPA, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Zaaiwaard 4 te Aalst Gemeente Brakel, sectie L, nummer 848), projectnummer 03.6497, 21 oktober 2003);
- Bodemonderzoek (Hopman en Peters Holding BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Zaaiwaard 4 te Aalst, Rapportnummer 10-P-142, 13 september 2010).

#### Brakel, Kooiweg 2

Op het perceel aan de Kooiweg 2 te Brakel is een melkrundveebedrijf gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een vergroting van het agrarisch bouwvlak van 0,8 ha tot 1,5 ha. De uitbreiding is noodzakelijk om een nieuwe ligboxenstal te kunnen bouwen. De huidige stal voldoet niet meer aan de huidige welzijnseisen voor melkkoeien en het aanpassen van de stal is geen reële oplossing. Voor de uitbreiding is het volgende onderzoek verricht:

- Archeologisch onderzoek (MUG Ingenieursbureau, Archeologisch bureau- en booronderzoek Kooiweg 2 te Brakel, gemeente Zaltbommel (GE), 1 juni 2012, projectnummer 93174212);
- Bodemonderzoek (Klijn bodemonderzoek bv, verkennend bodemonderzoek, Kooiweg 2 Brakel).

#### Brakel, Verdrietweg 2-4 (Dressuurstal Van Baalen)

Op het perceel Verdrietweg 2-4 te Brakel is Dressuurstal Van Baalen gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de dressuurstal, de realisatie van overnachtings- en trainingsfaciliteiten voor stagiaires, personeel en bezoekers. Voor de ontwikkeling is een

ruimtelijke onderbouwing opgesteld (BJZ.nu, Brakel, Verdrietweg 2, november 2012) inclusief de benodigde onderzoeken.

#### Bruchem, A2 2 (De Lucht Tankstations BV)

Het voornemen bestaat om op de locatie van het tankstation De Lucht West te Bruchem een automatische wasstraat (200 m<sup>2</sup>) voor personenauto's te realiseren. Voor de ontwikkeling zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Archeologisch onderzoek (ADC, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Benzinstation De Lucht westzijde te Bruchem, rapport 2822, 8 september 2011);
- Bodemonderzoek (Geofox Lexmond bv, Nulsituatie bodemonderzoek Rijksweg 2a westzijde te Bruchem, september 2011);
- Onderzoek externe veiligheid (Geofox Lexmond bv, Risicobeoordeling A2, De Lucht West Rijksweg 2a (westzijde) te Bruchem, 23 september 2011).

#### Bruchem, Kolkweg ong. (Modelvliegclub "The Flying Dutchman")

Op het perceel Kolkweg, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk sectie N nummer 170, in Bruchem is een modelvliegclub gevestigd. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een clubhuis (9 x 6 x 3,5 meter) en het aanleggen van een aantal parkeervoorzieningen (60 x 10 meter voor 20-24 auto's).

#### Bruchem, Krangstraat 1a

Op het perceel aan de Krangstraat 1a te Bruchem staat een kweekkas van ca. 0,9 ha. De initiatiefnemer wil zijn kas uitbreiden en daartoe dient een aanduiding 'glastuinbouw' te worden opgenomen tot aan de achterzijde van zijn perceel. Het gaat om een ondergeschikte vergroting die past binnen de mogelijkheden van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, die stelt dat de oppervlakte van glasopstanden met maximaal 20% uitgebreid mag worden. In het onderhavige geval is sprake van een uitbreiding van circa 15%, waarbij tevens sprake is van een afronding van de bestaande glasopstanden. Het huidige agrarisch bouwvlak wordt aan de voorzijde en de zijkant teruggelegd tot de bestaande bebouwing. Om de uitbreiding van de kas mogelijk te maken wordt aan de achterzijde van het agrarisch bouwvlak de aanduiding 'glastuinbouw' tot aan de perceelsgrens verlengd.

#### Bruchem, Krangstraat 3a

Een initiatiefnemer is voornemens om op grond van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: het VAB-beleid) woningbouw te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie S, nummers 417, 418 en 419. Op betreffende percelen is een kassencomplex aanwezig van circa 3.800 m<sup>2</sup> waarin in het verleden een aardbeienkwekerij gevestigd was. Sinds een aantal jaren is de kas in gebruik voor de opslag van materialen van een bouwbedrijf. Nu het bouwbedrijf gevestigd is op De Wildeman staat de kas leeg. Het VAB-beleid geeft aan dat bij de sloop van een kas van tussen de 3.500 m<sup>2</sup> en 20.000 m<sup>2</sup> een woongebouw gebouwd kan worden met een maximale inhoud van 1.200 m<sup>3</sup>. Onder een "woongebouw" verstaat de regeling "een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd". Wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een financiële of persoonlijke belemmering vormt voor de functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning. Toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1991" (voormalige gemeente Kerkwijk) is geen maximale inhoudsmaat aangegeven. In het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied" is een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> opgenomen. Voor de ontwikkeling zijn stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld en in een anterieure overeenkomst vastgelegd met de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek inclusief bijlagen (Poederoijen Compagnons, quickscan wegverkeerslawaaï, Nummer: 032-073, 12 september 2012);
- Bodemonderzoek (Ecopart, verkennend bodemonderzoek, NEN5740, Krangstraat 3a Bruchem, 15654, versie 1.0, 18 september 2012);
- Flora en fauna (Regelink, Ecologische quickscan, Krangstraat 3a Bruchem, Rapportnummer RA10338-01, 25 oktober 2012).

#### Bruchem, Krangstraat 3b/c

De locatie aan de Krangstraat 3b/c in Bruchem heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak. Deze bestemming sluit niet aan bij de bestaande situatie, aangezien op het perceel geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Ter plaatse is een opleidingscentrum gevestigd. In het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" wordt de locatie voorzien van een actueel planologisch kader. De bestaande woning aan de Krangstraat, die niet meer als bedrijfswoning in gebruik is, krijgt de bestemming 'wonen'. Het achterliggende bedrijfsgebouw krijgt de bestemming 'bedrijf' (in de regels wordt dit bedrijf als 'opleidingscentrum met kantoor- en vergaderfunctie' opgenomen, met een oppervlakte van 984 m<sup>2</sup>). Binnen de bestemming 'bedrijf' wordt op de verbeelding, rondom het bestaande bedrijfsgebouw een bouwvlak opgenomen; tevens wordt aangeduid dat een bedrijfswoning is uitgesloten. Aan de westzijde van het gebouw wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing een strook als 'groen' bestemd. Aan de noordoostzijde van het perceel wordt een nieuwe woonbestemming (met bouwvlak) opgenomen. Het toevoegen van een woonbestemming stuit niet op ruimtelijke en milieutechnische bezwaren, aangezien het ruimtelijk gezien één geheel vormt met de al aanwezige woon- en bedrijfsbebouwing, past binnen het bebouwingslint langs de Krangstraat en buiten de milieuhindercirkels van nabijgelegen bedrijven ligt. Laatstgenoemde blijkt uit de bijlage "Bruchem, Krangstraat 3b/c: bedrijven binnen een straal van 250 meter".

#### Bruchem/Zaltbommel, Steenweg ong.

De realisatie van enkele ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern Zaltbommel, waaronder de aanleg van een P+R terrein nabij het station, leidt tot de verplichting om compenserende ruimte voor waterberging aan te leggen. Deze ruimte is gevonden op de locatie "De Tol", te weten de percelen aan de Steenweg kadastraal bekend gemeente Kerkwijk sectie N 470 en gemeente Zaltbommel sectie K 1840 (gedeeltelijk). Op de voornoemde percelen wordt de bestemming 'water' opgenomen. Door de realisatie van de waterbergingscompensatie aan De Tol verandert het bodemgebied tussen de provinciale weg (N322) en de bestaande woning. Daarom is er onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï op de bestaande woningen. Dit onderzoek is verwoord in het rapport "20130119.R01. Watercompensatie De Tol in Zaltbommel. Akoestisch onderzoek effecten verkeerslawaaï ruimtelijke ordening, datum: 8 maart 2013" (SPA ingenieurs). De conclusie is dat de realisatie niet leidt tot extra hinder voor de bestaande woningen.

#### Delwijnen, Delwijnsekade 13

Een initiatiefnemer is voornemens het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Delwijnsekade 13 te beëindigen, de glasopstanden te verwijderen en daarvoor in de plaats een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1991' de bestemming 'agrariësch kernrandgebied'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk de twee woningen te realiseren. Door gebruik te maken van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrariësch bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: VAB-beleid) is de realisatie van de twee woningen echter wel mogelijk. Aanvullend aan de realisering van de woningen wordt de bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (BRO, Ruimtelijke onderbouwing Delwijnsekade 13 Gemeente Zaltbommel, Rapportnummer: 211X05591.068887\_1\_4, 8 januari 2013).

#### Gameren, Middelkampseweg 31

Op het perceel aan de Middelkampseweg 31 in Gameren en het direct tegenoverliggende perceel (kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1609) wil de initiatiefnemer enkele bestaande gebouwen (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>) slopen. Daarvoor in de plaats wordt een loods van 1.000 m<sup>2</sup> met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter gebouwd. Deze loods wordt gebruikt voor activiteiten op het gebied van de paardensport en paardenwellness, te weten paardenstallen, een privéoefenruimte en opslag van hooi en stro. Ook wordt er een paddock (omheinde, niet-begroeide buitenruimte voor paarden) aangelegd. De loods en de paddock worden met een groenstrook afgeschermd van de openbare weg. De bestemming van Middelkampseweg 31 wordt hiertoe aangepast in 'sport-manege', zonder de mogelijkheid om ondersteunende horeca met bijbehorende opslag- en verkoopruimte te realiseren. De maximale omvang van de bijbehorende, bestaande woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

#### Gameren, Nieuwstraat 33

Het gebouw op het perceel aan de Nieuwstraat 33 in Gameren (gelegen naast de woning aan de Nieuwstraat 35 in Gameren) is in gebruik als woning. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook in het opnemen van het gebouw als woning. Voor het perceel is een bodemonderzoek verricht (Verhoeven milieutechniek, verkennend bodemonderzoek (NEN 5725 en 5740), 28 juni 2012).

#### Kerkwijk, Molenstraat ong. (VV Kerkwijk)

Voetbalvereniging Kerkwijk is een vereniging met circa 400 leden en beschikt over een kleedkamer, kantine en twee voetbalvelden. Momenteel wordt het veld tegenover de bestaande twee velden gebruikt als trainingsveld. De huidige twee velden worden momenteel zwaar belast en een (normale) jaarlijkse groei kan op dit moment niet geaccomodeerd worden. Daardoor is het wenselijk dat er een derde volwaardig voetbalveld wordt gerealiseerd. In gezamenlijk overleg is een locatie aan de overzijde van de Molenstraat nader onderzocht. Om het sportveld ook planologisch vast te leggen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Om dit te motiveren is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ruimtelijke onderbouwing Kerkwijk, Molenstraat (sport doeleinden) Gemeente Zaltbommel, 10-10-2012) inclusief de benodigde onderzoeken.

#### Zaltbommel, Middelsteeg 5

De intensieve veehouderij aan de Middelsteeg 5 in Zaltbommel wil het bedrijf uitbreiden met een nieuwe vleesvarkensstal met een stalcapaciteit van 1.560 dieren. Deze capaciteit is deels nodig om te verplaatsen vanuit de bestaande stallen, zodat de bestaande stallen kunnen voldoen aan het Besluit huisvesting. Daarnaast zorgt de nieuwe stal voor uitbreiding van het aantal dieren. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de bedrijfseconomische continuïteit te waarborgen. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is een vergroting van het bouwblok opgenomen tot ongeveer 1 hectare. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken opgesteld ('Ruimtelijke onderbouwing Middelsteeg 5 Zaltbommel', 14 januari 2013).

#### Zaltbommel, Rozenbogerd 3a

Op het perceel aan de Rozenbogerd 3a in Zaltbommel is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd (champignonkwekerij). De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het perceel naar opslagdoeleinden op basis van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: het VAB-beleid). Voor het perceel is een bestemming 'bedrijf' opgenomen waar opslagdoeleinden zijn toegestaan in de bestaande bebouwing.

### Zuilichem, Kweldijk 2

Een initiatiefnemer is voornemens een schaapskooi te realiseren aan de Kweldijk 2a te Zuilichem, ten behoeve van het houden van schapen van een bijzonder schapenras. Deze schaapskooi zal in hoofdzaak bestaan uit een dierenverblijf en een ontvangstruimte voor bezoek. Tevens kan deze ruimte dienen als veterinaire, discussie- en studieruimte en beschikbaar worden gesteld voor scholen, rassenstudie, veterinaire stages en belangstellenden. De samenwerkende Europese schapenbedrijven hebben de wens om zeldzame schapenrassen te behouden. Zij willen dit doen door kuddes uit te wisselen en deze in de meest geschikte situaties in te zetten. Daartoe heeft een contactgroep rond het agrarisch bedrijf Kweldijk 2 (vee- en vleesbedrijf) het initiatief genomen om een perceel in te richten voor zeldzame schapenrassen. Hiervoor wordt het perceel grasland afgescheiden van het bedrijf zodat gescheiden af- en aanvoer mogelijk is, waarmee sanitaire maatregelen ten opzichte van het handels en vervoersbedrijf mogelijk zijn. Zuilichem krijgt zo een authentieke schaapskooi van circa 150 m<sup>2</sup>, langs de rand van het Slieperswiel. Ten behoeve van rassenstudie door fokkers en medewerkers en studenten van faculteit Diergeneeskunde van de universiteit van Utrecht en eventuele andere belangstellenden, krijgt de L-vormige kooi een educatieruimte die wordt voorzien van alle nutsaansluitingen. Vanwege dierenwelzijnseisen dient de op te richten schaapskooi op minimaal 250 m van het bedrijf van de aanvrager gelegen te zijn. Hierdoor komt de schaapskooi in een ecologische verbindingzone (EHS) te liggen. Als compensatie voor de bouw van de schaapskooi dient een deel van deze ecologische verbindingzone versterkt/verbeterd te worden. In een landschappelijk inpassingsplan en compensatieplan is uitgewerkt op welke wijze deze compensatie plaatsvindt en hoe een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (BügelHajema, ruimtelijke onderbouwing schaapskooi, Zuilichem, Projectnummer 292.12.00.00.00, 31 december 2012).

### Zuilichem, Maas-Waalweg 10 (De Gamerse Smid)

Op het perceel Maas-Waalweg 10 te Zuilichem is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding betreft de bouw van een extra bedrijfshal van 960 m<sup>2</sup>. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (Pouderoyen Compagnons, 16 december 2008).

### Zuilichem, Van Heemstraweg 1

De ontwikkeling heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming op het perceel Van Heemstraweg 1 Zuilichem. Op grond van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (verder: het VAB-beleid) is een nieuwe woning mogelijk wanneer minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen of 800 m<sup>2</sup> aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een varkensschuur 680 m<sup>2</sup> met bijbehorende loods van 200 m<sup>2</sup> gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Voor het perceel is een inrichtingsschets (Nienhuis Landschapsarchitectuur, Briefadvies inrichtingsschets Van Heemstraweg 1, 19 oktober 2011) opgesteld die, met als doel de uitvoering van de inrichtingsschets te waarborgen, in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd. Voor de ontwikkeling zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek (Akoestisch rapport Geluidbelasting van de gevel, opdrachtnummer: 12544-1, 16 augustus 2012)
- Archeologisch onderzoek (ARC, Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek doormiddel van boringen op de locatie Van Heemstraweg 1 te Zuilichem, gemeente Zaltbommel (Gld), ARC-Rapporten 2010-91
- Bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 1, Zuilichem, juni 2010)

- Quickscan flora en fauna (IJzerman advies, quick scan flora en fauna, locatie Van Heemstraweg 1, Zuilichem rapportnummer 2012356, 14 augustus 2012)

Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat de nieuw te bouwen woning gelegen aan de Heemstraweg 1 ligt in de geluidszone van de Heemstraweg en Maas-Waalweg. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Uit het onderzoek komt naar voren dat de hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie 53 dB is. Dit betekent dat er niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde. Hiervoor wordt een procedure hogere grenswaarden gevoerd.

### **Wro-zones voor wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel”**

#### Wro-zone wijzigingsgebied 1 (Aalst, bedrijventerreinen De Neswaarden en De Rijswaard)

De bestaande, op de bedrijventerreinen “De Neswaarden” en “De Rijswaard” aanwezige, al dan niet watergebonden bedrijven zijn in het bestemmingsplan bestemd. Dit betekent dat alleen het bestaande, nu aanwezige bedrijf ter plaatse is toegestaan. De gemeente wil dat de bedrijventerreinen beschikbaar blijven voor de vestiging van watergebonden bedrijvigheid. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de vestiging van watergebonden bedrijvigheid in bredere zin. Ook andere typen watergebonden bedrijvigheid kunnen zich, mits wordt voldaan aan de criteria uit de wijzigingsbevoegdheid, op het bedrijventerrein vestigen. Van belang is dat (nieuwe) bedrijven qua aard en omvang gelijk zijn aan de reeds bestaande bedrijvigheid.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 2 (Nederhemert, Maasdijk en Aalst, Het Esmeer)

De Structuurvisie Buitengebied vermeldt dat zich langs de noordoever van de Afgedamde Maas het zwaartepunt voor de waterrecreatie bevindt binnen de gemeente. Langs de noordoever dienen voorzieningen voor de watersporter en –recreant versterkt te worden. De gemeente streeft naar clustering van aanlegsteigers. In de structuurvisie zijn zoekgebieden voor steigerzones aangeduid. Nieuwe aanlegsteigers zullen mogelijk zijn binnen te begrenzen steigerzones. In Nederhemert zijn langs de Maasdijk al aanlegsteigers aanwezig. Gezien het belang van clustering, wil de gemeente nieuwe aanlegsteigers in dit gebied concentreren. Dit geldt eveneens voor de zuidoever van Het Esmeer in Aalst (langs de oever van dag- en verblijfsrecreatieterreinen). Hier zijn ook al enkele aanlegsteigers aanwezig en de gemeente wil in dit recreatiegebied eveneens de mogelijkheid bieden om nieuwe aanlegsteigers te realiseren. Daarom is ter plaatse van beide voornoemde locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van aanlegsteigers. De nieuwe aanlegsteigers kunnen niet bij recht worden gebouwd. De belangen van onder meer het landschap, een goede verkeersafwikkeling, voldoende ruimte voor het parkeren en de waterbeheerder zal de gemeente hierbij meewegen.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 3 (Poederoijen, Maasdijk / Batterij Poederoijen)

De Batterij Poederoijen, gelegen langs de Maasdijk ten westen van Poederoijen, is onderdeel uit van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De batterij is, net als de noordelijker gelegen Batterij Brakel, eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door de Stichting Behoud Waterlinie Bommelerwaard. In het Programmaplan 2011-2020 van het Pact van Loevestein, een regionaal samenwerkingsverband tussen overheidspartijen met als doel het behouden en versterken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is het herstel en de herbesteding van Batterij Poederoijen als een prioritair project opgenomen. De ambitie is om de gebouwen op de batterij te consolideren. Het herstel en de herbesteding zullen zodanig worden uitgevoerd dat het beeld wordt gecreëerd hoe de batterij in vreedstijd eruit heeft gezien. Dit betekent dat een fortwachterswoning en een bergloods worden gebouwd en

de gracht met de toegangsbrug wordt hersteld. Daarnaast is het voornemen dat op het terrein functies gerealiseerd worden, die bijdragen aan enerzijds het ontsluiten van het terrein voor recreatie en anderzijds het kunnen exploiteren van de batterij. De fortwachterswoning zal een woon- en een horecafunctie (een uitspanning voor dagrecreatie) krijgen. De woonfunctie is van belang in verband met het beheer en toezicht op het terrein. In de bergloods zal verkoop van streekproducten plaatsvinden. Het 'bomvrije' gebouw van de batterij gaat zowel een museumfunctie als een functie voor een vergaderruimte krijgen. Het gehele terrein rondom de batterij wordt aangesloten op het recreatieve netwerk van fiets-, wandel- en struinroutes in de Bommelerwaard. Bij een herinrichtings- en herbestedingsplan voor de Batterij Brakel dient rekening gehouden te worden met omgevingsaspecten als cultuurhistorie, natuur en landschap, aangezien de batterij in het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en in een Natura2000-gebied ligt. De batterij is een belangrijke verblijf- en overwinteringsplaats voor vleermuizen.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 4 (Poederloijen, Van Heemstraweg / Mansveldergemaal)

Het Mansveldergemaal deed in het verleden dienst als inundatiegemaal voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gemaal is eigendom van de gemeente Zaltbommel en is nu, zonder dat het geldende bestemmingsplan daartoe de mogelijkheden biedt en zonder dat hierover afspraken met de eigenaar zijn gemaakt, in gebruik als opslagruimte. In het Programmaplan 2011-2020 van het Pact van Loevestein, een regionaal samenwerkingsverband tussen overheidspartijen met als doel het behouden en versterken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is het herstel van het Mansveldergemaal aangeduid als zijnde van belang voor het behoud van de historische karakteristiek van het gebied. Het gemaal dient voor recreatieve doeleinden gebruikt te kunnen worden. De daadwerkelijke gebruiksmogelijkheden voor het gemaal zijn nog onderwerp van (haalbaarheids)onderzoek. Een mogelijk eindgebruik van het gemaal kan ook een woonfunctie zijn. In het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" wordt daarom de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'wonen'. Hierbij dient rekening gehouden te worden met omgevingsaspecten als cultuurhistorie, natuur en landschap. Het gemaal ligt immers in het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 5 (Brakel, Burgemeester Posweg 112-114)

Ter plaatse is een aannemer-, loonwerk- en verhuurbedrijf gevestigd. Vanwege de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het noodzakelijk dat een eventuele bedrijfsuitbreiding in noordwestelijke richting plaatsvindt. Op deze manier blijven de zichtlijnen (vanaf de Burgemeester Posweg) richting de Nieuwe Hollandse Waterlinie zo veel mogelijk behouden. Daarnaast wordt bij de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding rekening gehouden met de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daarbij behorende kwaliteiten. Grienden passen bij het natte karakter van de inundatievelden. Daarbij respecteren dergelijke elementen de openheid, omdat grienden laag blijven. De grienden kunnen een 'groene lint' langs de bedrijfsgebouwen vormen. Het stenige beeld richting de open inundatievelden wordt verzacht, doordat de grienden grotendeels het geveloppervlak aan het zicht onttrekken. Overige uitbreidingsrichtingen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf zijn ongewenst.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 6 (Brakel, Langerakseweg / Van Heemstraweg)

Ten zuiden van de kern Brakel ligt het bedrijventerrein Kraaijenhoef evenals enkele sport- en recreatievoorzieningen (een ijsbaan, een manege, een tennisvereniging en een wielerved). De gemeente wil dat zich in het gebied tussen de Langerakseweg – die de zuidgrens vormt van het bedrijventerrein Kraaijenhoef evenals de locaties van de tennisvereniging en de wielerved – en de N322 (Van Heemstraweg), nieuwe bedrijven kunnen vestigen en/of bestaande bedrijven kunnen uitbreiden. Het gebied tussen de Langerakseweg en de Van Heemstraweg is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en gedeeltelijk als 'zoekzone wonen en werken'. In het gebied tussen de N322 en de



Langerakseweg zijn een aannemersbedrijf, een ijsbaan en een manege gevestigd. Een mogelijke ontwikkelingsrichting is dat het aannemersbedrijf in noordelijke en/of oostelijke richting uitbreidt en dat zich in het gebied een lokaal handel- en transportbedrijf (dat nu is gevestigd in de kern Brakel) inclusief bedrijfswoning vestigt. Daarnaast kan zich in het gebied bedrijvigheid vestigen die naar aard en functie passen is op een lokaal bedrijventerrein, waarmee het vergelijkbaar zal zijn met het bedrijventerrein Kraaijenhoef. Bij de landschappelijke inpassing van het gebied wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daarbij behorende kwaliteiten. Hierbij gaat het vooral om het open karakter van het inundatiegebied en de zichtlijnen richting de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gebied ligt buiten de zogeheten 'verboden kringen' (de zone van 1000m rondom de batterijen) van de waterlinie. Grienden passen bij het natte karakter van de inundatievelden. Daarbij respecteren dergelijke elementen de openheid, omdat grienden laag blijven. De grienden kunnen een 'groene lint' langs de bedrijfsgebouwen vormen. Het stenige beeld richting de open inundatievelden wordt verzacht, doordat de grienden grotendeels het geveleppervlak aan het zicht onttrekken. Voor wat betreft een gedetailleerde beschrijving van het gewenste eindbeeld en de landschappelijke inpassing van het gebied, wordt verwezen naar de (eveneens in dit memo opgenomen) paragraaf 'Brakel, Langerakseweg / Van Heemstraweg: eindbeeld en landschappelijke inpassing'.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 7 (Bruchem, Sarskampseweg)

In de Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (d.d. 9 december 2009) zijn intensiverings- en extensiveringsgebieden voor de glastuinbouw aangewezen. Deze gebieden zijn vervolgens als zodanig aangemerkt in de Structuurvisie Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (Provincie Gelderland, 25 januari 2012), de Ruimtelijke Verordening Gelderland (27 juni 2012) en de Structuurvisie Buitengebied (Gemeente Zaltbommel, 15 maart 2012). Het glastuinbouwgebied tussen de kernen Bruchem en Kerkwijk is gedeeltelijk aangewezen als intensiveringsgebied en als extensiveringsgebied (onder meer de percelen ten zuiden van de Sarskampseweg). Om te waarborgen dat de percelen in voornoemd extensiveringsgebied van glastuinbouw gevrijwaard blijven, om de herstructurering in het extensiveringsgebied en het intensiveringsgebied te bevorderen en om sociaal-maatschappelijke knelpunten, die verband houden met de herstructureringsopgave in het gebied, op te lossen, wil de gemeente de mogelijkheid bieden dat langs de Sarskampseweg een tweetal woningen gerealiseerd kan worden alsmede een voorziening met een maatschappelijke functie. Door de mogelijkheden van de bouw van voornoemde ontwikkeling in een wijzigingsbevoegdheid te vervatten, kan de gemeente randvoorwaarden stellen aan de ontwikkelingen. Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen is van groot belang. De voorzieningen en de woningen worden niet, zoals de Ruimtelijke Verordening stelt, in het extensiveringsgebied voorzien, maar in het reguliere buitengebied. De reden is dat vestiging van de voorzieningen in het nabijgelegen extensiveringsgebied vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 8 (Gameren, Startstraat / Van Heemstraweg)

Op 9 december 2009 hebben de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (verder: SOK) ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is om via de herstructurering van de aangewezen gebieden enerzijds aan de glastuinbouw toekomstmogelijkheden te bieden en anderzijds de leefbaarheid en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Een belangrijk aspect is daarbij de verbetering van de verkeerssituatie. De SOK vermeldt dat het essentieel is dat (vracht)verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven tussen Zuilichem en Nieuwaal snel en veilig wordt afgewikkeld. Daarom dient, bij een volledige ontwikkeling van de magneetlocatie voor de glastuinbouw bij Zuilichem, te worden voorzien in een extra aansluiting op de N322 (Van Heemstraweg). Het realiseren van een aansluiting ter plaatse van de kruising Startstraat

/ Van Heemstraweg nabij Gameren wordt – vanwege de centrale ligging, de al ter plaatse aanwezige infrastructuur en de nabijheid van glastuinbouwconcentraties in de intensiveringsgebieden rondom de kernen Gameren, Nieuwaal en Zuilichem – als het meest kansrijk beschouwd. Daarom is voor de locatie Startstraat / Van Heemstraweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een verkeersaansluiting. Door middel van een ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ wordt op de verbeelding aangeduid op welk gebied de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. De Wro-zone is zodanig gesitueerd dat deze ruim genoeg is om de verkeersmaatregelen die nodig zijn om in de aansluiting te voorzien in te passen. Voorwaarden voor het realiseren van de aansluiting zijn een goede verkeersveiligheid en het aantonen van de verkeerskundige noodzaak van een aansluiting.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 9 (Aalst, De Rijswaard 2)

In het bestemmingsplan “Buitengebied, Zaltbommel” is een uitbreiding van het terrein van de steenfabriek aan De Rijswaard 2 te Aalst opgenomen. Het gaat om een bedrijfsuitbreiding voor onder meer het mogelijk maken van kleiopslag in depots. De gewenste uitbreiding is niet volledig in het bestemmingsplan opgenomen. De reden hiervoor is dat de uitbreiding voor een gedeelte is voorzien ter plaatse van een (te dempen) kleiput. Deze kleiput ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voordat kan worden meegewerkt aan een wijziging van de bestemming naar ‘bedrijf-buitendijks’ (ten behoeve van de kleiopslag) dient er inzichtelijk gemaakt te worden wat de gevolgen voor de EHS zijn. Ook dient op dat moment te worden bepaald of compensatie van eventuele natuurwaarden moet plaatsvinden. Daarom wordt ter plaatse van de kleiput geen bedrijfsbestemming opgenomen, maar een ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ aangeduid op de verbeelding. Indien compensatie noodzakelijk is, dient in het kader van het wijzigingsplan te worden uitgevoerd.

#### **Brakel, Langerakseweg / Van Heemstraweg: eindbeeld en landschappelijke inpassing**

In het bestemmingsplan is een ‘wro-zone wijzigingsgebied 6’ opgenomen met als doel om in het gebied tussen de Langerakseweg en de Van Heemstraweg (de N322) in Brakel – dat op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland in het bestaand stedelijk gebied ligt – te herstructureren. De herstructurering betreft een herordening van de bestaande bedrijvigheid en de aanwezige recreatieve voorzieningen (een ijsbaan en een paardensportvoorziening), het hervestigen van een te verplaatsen handel- en transportbedrijf en de ontwikkeling van enkele nieuwe kavels voor bedrijvigheid. Een wezenlijk onderdeel van de herstructurering is een goede landschappelijke inpassing van het gebied.

Het gewenste eindbeeld van de ontwikkeling van de locatie is het volgende. Het terrein van het bestaande landbouw-, loonwerk- en aannemersbedrijf aan de Van Heemstraweg 2/2a wordt geherstructureerd. De grootschalige (buiten)opslag van grond, puin en bouw materiaal wordt beëindigd. Het bedrijf breidt hiertoe in noordelijke richting uit, waarbij de bebouwing zoveel mogelijk in het verlengde van de bestaande bebouwing wordt gesitueerd. Zoals vermeld in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt de maximale uitbreiding aan gebouwen 16.500 m<sup>2</sup>. Het meest westelijk gelegen perceel in het gebied (grenzend aan het agrarisch gebied) blijft zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Wel kan dit perceel gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden zoals materiaalopslag. Om aan deze zijde de bebouwing aan het zicht (vanaf de Nieuwe Hollandse Waterlinie) te onttrekken, wordt een brede strook aan singelbeplanting gerealiseerd, bestaande uit bij het gebied passende boomsoorten en struikgewas.

Ten oosten van het bedrijf aan de Van Heemstraweg 2/2a (ter plaatse van de huidige locatie van de ijsbaan) ligt een zone waar nieuwe bouw kavels voor bedrijven gerealiseerd kunnen worden. De bouw kavels hebben een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> en mogen voor 70% worden bebouwd. Hier kunnen zich bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3.2 vestigen. Bedrijfswoningen worden niet toegestaan (met uitzondering van een bedrijfswoning voor een te verplaatsen handels- en transportbedrijf). In de oostelijke punt (de ‘oksel’ van de Langerakseweg en de Van Heemstraweg) vestigt zich het voornoemde, vanuit de kern Brakel

te verplaatsen, handels- en transportbedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning. Dit perceel mag maximaal 7.000 m<sup>2</sup> groot zijn en voor 70% worden bebouwd; dit komt overeen met de bestaande omvang van het bedrijf.

Alle bedrijven worden ontsloten via de Van Heemstraweg (de parallelweg). De bedrijven worden van elkaar gescheiden met inpassing door middel van struweelranden. De bestaande boomgroep (populieren) aan de Van Heemstraweg en Langerakseweg (in de oostelijke punt) wordt verwijderd, omdat dit een optimale verkaveling belemmert.

De ijsbaan wordt – tenzij er op korte termijn een betere hervestigingslocatie wordt gevonden – verplaatst van de huidige locatie naar de noordrand van het gebied, zodat hij evenwijdig (west-oost georiënteerd) aan de Langerakseweg komt te liggen. De ijsbaan wordt niet in de noordwesthoek van het gebied gesitueerd, omdat hier de nadruk ligt op een ruime landschappelijke inpassing. De voorzieningen voor de ijsbaan, zoals een clubgebouw en parkeervoorzieningen, worden zodanig gesitueerd zodat de zichtlijnen – aanwezig in het verlengde van de Langerakseweg – richting de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet worden belemmerd. Het doel is om de recreatievoorzieningen te clusteren nabij de bestaande voorzieningen van de buiten het gebied gelegen wielerveden en tennisvelden. De te realiseren parkeerplaats zal slechts gering van omvang zijn, omdat er gestreefd wordt de parkeervoorzieningen te combineren met de parkeerplaatsen van buiten het gebied gelegen sportvoorzieningen. De verlichting van de ijsbaan wordt slechts aan de zijde van de bedrijfsbebouwing aangelegd, zodat verstoring van de zichtlijnen richting de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt voorkomen.

De aanwezige groenstructuur langs de Langerakseweg wordt zodanig heringericht, dat er zichtlijnen in de richting van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden gerealiseerd.

In de noordwesthoek van het gebied is het doel de overgang van het bedrijventerrein naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie optimaal in het landschap in te passen. Dit wordt gedaan door middel van de aanleg van een groenzone bestaande uit een griend. De griend past bij het 'natte karakter' van de omringende inundatievelden en vormt een 'groene plint' voor de bedrijfsontwikkeling. Hierdoor wordt het beeld richting de inundatievelden verzacht, omdat de griend het geveloppervlak grotendeels aan het zicht onttrekt. Ter plaatse van de overgang van de griend naar het bedrijventerrein wordt een permanente 'verzachting' van het zicht op het bedrijventerrein gerealiseerd. Hiervoor wordt een lage kade tussen de groenzone en de grens van het bouwperceel aangelegd. Langs de buitenrand van het gebied wordt de benodigde waterberging gerealiseerd. De ijsbaan wordt ontsloten via de Langerakseweg.

De aanwezige paardensportvoorziening wordt verplaatst naar een andere (buiten het gebied gelegen) locatie.

Een nadere detaillering van de ontwikkeling van het gebied vindt plaats in het op te stellen wijzigingsplan. Een belangrijke voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat een inrichtings- en een beplantingsplan wordt opgesteld.

In een beeldkwaliteitsplan dient de verschijningsvorm van de gebouwen beschreven te worden. De hoofdvorm van de gebouwen dient aansluiting te zoeken bij de kenmerken (o.m. vorm van de kap, kleur- en materiaalgebruik) van een agrarische schuur.