



TAM-omgevingsplan Ammerzoden, Hogesteeg 54 en 58 Hoofdstuk 22i

toelichting



TAM-omgevingsplan Ammerzoden, Hogesteeg 54 en 58 Hoofdstuk 22i toelichting



Projectnummer: R2024158
Versie: 2508
Status: vastgesteld
Versiedatum: 2-7-2026

Auteurs:

Geaccordeerd:

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Doel en evenwichtige toedeling	5
1.4.	Geldende planologische regeling	7
1.5.	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1.	Bestaande situatie	9
2.2.	Beoogde ontwikkeling	11
3.	Beleidskader	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Rijksbeleid	13
3.3.	Provinciaal beleid	15
	Gemeentelijk beleid	18
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1.	Mer-beoordeling	20
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3.	Luchtkwaliteit	22
4.4.	Omgevingsveiligheid	24
4.5.	Geluid	26
4.6.	Bodem	27
4.7.	Waterhuishouding	28
4.8.	Natuurwaarden	31
4.9.	Verkeer, parkeren en ontsluiting	32
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11.	Duurzaamheid	36
4.12.	Gezondheid	37
4.13.	Niet gesprongen explosieven	38
4.14.	Trillingen	38
4.15.	Schaduwwerking	39
5.	Juridische aspecten	40
5.1.	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	40
5.2.	Opzet van de nieuwe regeling	40
6.	Economische uitvoerbaarheid	42
7.	Overleg en inspraak	43
7.1.	Participatie	43
7.2.	Overleg	43
7.3.	Zienswijze	43
	Bijlagen	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de gronden tussen de percelen Hogesteeg 54 en 58 te Ammerzoden drie bedrijfsverzamelgebouwen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals toegangswegen, parkeren, groen en waterberging te realiseren. In de huidige situatie is nog sprake van braakliggend terrein.

Het plangebied is volgens informatie uit de Openbare registers kadastraal bekend als: gemeente Ammerzoden, sectie K, nummer 3100, groot circa 6.501 m², en perceel K 3097 welke 68 m² groot is.



Figuur 1.1: impressie mogelijke situering bedrijfsverzamelgebouwen (bron: Van Es Architecten)

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende planologische regime voor de gronden in het plangebied worden herzien. Aanvankelijk is hiervoor een bestemmingsplan voorbereid onder het oude recht. Inmiddels is gekozen voor het instrument van het TAM omgevingsplan onder de Omgevingswet.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwestelijk deel van de bebouwde kern van Ammerzoden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Hogesteeg, aan de oostzijde aan de percelen Hogesteeg 54 en Hoge Weiden 10, aan de westzijde deels aan het perceel Hogesteeg 58 en deels aan de watergang tussen het plangebied en Hogesteeg 60, en aan de noordzijde aan de watergang tussen het plangebied en Industrieweg 11c.



Figuur 1.2: foto kern Ammerzoden met aanduiding ligging plangebied (bron: kadaster)

1.3. Doel en evenwichtige toedeling

Doel van het plan is de functionaliteit en het gebruik van het perceel beter af te stemmen op de actuele behoefte en mogelijkheden. Hierbij kan de ontwikkeling worden beschouwd als een evenwichtige toedeling van deze bedrijfsfunctie aan deze locatie, gelet op de omstandigheid dat door omliggende ontwikkelingen reëel agrarisch gebruik op deze locatie niet meer tot de mogelijkheden behoort. De bedrijfsverzamelgebouwen zullen aansluiten op bestaande bedrijfsfuncties in de omgeving.

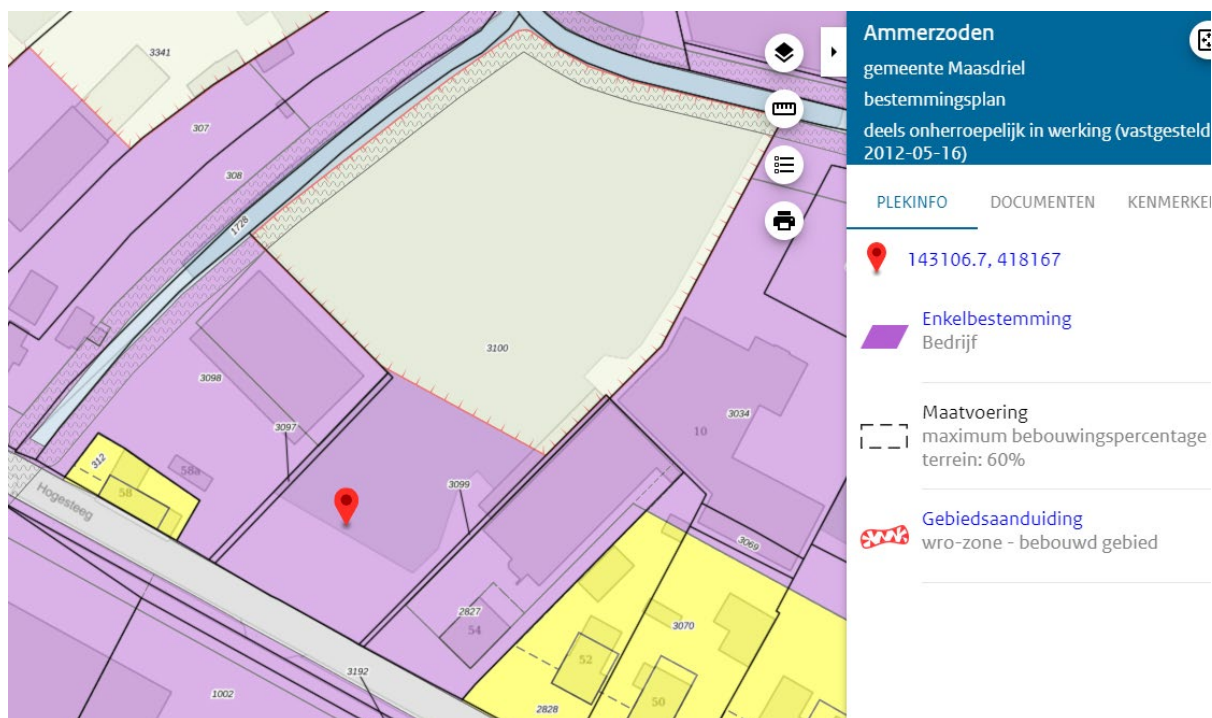
Het toedelen van een bedrijfsfunctie aan deze gronden gaat dus niet ten koste van een andere functie. Zoals gezegd is voortzetting van de agrarische exploitatie van de gronden niet meer reëel, terwijl het ook minder voor de hand ligt om een andere functie dan een bedrijfsfunctie aan deze gronden toe te delen, bijvoorbeeld omdat de omliggende bedrijfsfuncties beperkingen stellen aan milieugevoelige functies.

1.4. Geldende planologische regeling

Voor het plangebied gelden, krachtens het overgangsrecht van de Omgevingswet, naast het Omgevingsplan Maasdriel (19 december 2024) de volgende bestemmingsregelingen:

- 'Ammerzoden' – 16 mei 2012
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2018' – 6 juni 2018
- 'Parapluherziening verkamering woningen 2020' – 8 oktober 2020
- 'Parapluherziening parkeren 2022' – 11 mei 2023

Het meest relevant hierbij is de regeling van het bestemmingsplan 'Ammerzoden'. In dit bestemmingsplan ligt op het eerste deel van het bouwperceel (tot 50 m gemeten vanaf de Hogesteeg) de bestemming 'Bedrijf'. Op het resterend deel van het bouwperceel ligt de bestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1.3 bestemmingsplan 'Ammerzoden' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op het gedeelte met de bestemming 'Bedrijf' is geen bebouwing toegestaan.

Op het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Agrarisch' ligt ook een wijzigingsbevoegdheid, welke inmiddels onder de Omgevingswet dient te worden beschouwd als een afwijkingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders mogen -onder voorwaarden- op dat deel van de gronden welke bestemd zijn voor 'Agrarisch' een bedrijfsfunctie toelaten. In artikel 3.5.2 van het genoemde bestemmingsplan 'Ammerzoden' zijn de voorwaarden opgenomen die gelden bij het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van november 2019 bericht dat er bereidheid bestaat om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming op het hiervoor bedoelde perceelsgedeelte. Daarbij is aangegeven dat aan deze bereidheid een aantal voorwaarden is gekoppeld. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Het bouwplan voor de drie bedrijfsverzamelgebouwen kan evenwel niet worden gerealiseerd op grond van het geldende planologische regime en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Voor het

gedeelte met de bestemming 'Bedrijf' is een herziening van het bestemmingsplan nodig ten einde toegelaten goot- en bouwhoogten te regelen. Om die reden is voor de gehele ontwikkeling voorliggend TAM omgevingsplan gemaakt.

1.5. Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat juridisch uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) toelichting als onderbouwing voor de in regels en verbeelding gemaakte keuzen. Meer bepaald:

- de verbeelding - op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden van het plangebied aangegeven;
- de regels - in de regels wordt per toegelaten functie een omschrijving van de doeleinden gegeven en regels met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- de toelichting - in de toelichting worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het toelaten van een bepaalde functie aan een locatie, evenals een interpretatie/uitleg van de gebruikte terminologie.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) worden de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het voor het plangebied geldende rijks-, provinciaal, regionale en gemeentelijke ruimtelijk beleid beschreven. Het plan wordt vervolgens aan de beleidskaders getoetst.
- In hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) worden de verschillende milieuaspecten die voor het plan relevant zijn benoemd. De geldende beleidskaders worden beschreven en het plan wordt daaraan getoetst. Voor verschillende onderdelen zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan worden beschreven, alsmede de gevolgen voor het plan.
- Hoofdstuk 5 (Juridische aspecten) bevat de juridische planbeschrijving. Het beschrijft de regels die gelden bij het opstellen van bestemmingsplannen in het algemeen en dit plan in het bijzonder. Er wordt voorts beschreven waarom voor bepaalde bestemmingen is gekozen en welke regels en voorwaarden daarbij gelden.
- In hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 7 (Overleg en inspraak) bevat een korte toelichting op het overleg en de resultaten daarvan en de inspraak op het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en welke reacties dat eventueel heeft opgeleverd.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Ammerzoden aan de Hogesteeg tussen nummer 54 en 58. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Ammerzoden, sectie K nummers 3097 en 3100 en heeft een oppervlakte van 6.569 m².



Afbeelding 2.1 kadastrale tekening perceel (bron: kadaster)

Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 2.2: luchtfoto plangebied en omgeving (bron: kadastralekaart.com)

Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Wel is dit gedeeltelijk verhard.



Figuur 2.3: foto perceel, gezien vanaf Hogesteeg (betreft het braakliggend terrein) bron: opdrachtgever

2.2. Beoogde ontwikkeling

De planopzet bestaat uit bedrijfsverzamelunits, ondergebracht in 3 volumes, onderling verschillend, maar vergelijkbaar in schaal.

De projectlocatie is zo ingericht dat het volume direct grenzend aan de Hogesteeg iets terug ligt ten opzichte van de weg. Zo wordt er een bepaalde ruimtelijkheid en ingetogenheid langs de weg gehandhaafd.

Aan de Hogesteeg wordt een groenzone met bomen en lage struiken voorzien als overgang tussen de openbare weg en de bebouwing.

Binnen deze drie bedrijfsverzamelunits worden maximaal 23 bedrijfsunits gerealiseerd.

De volumes hebben strakke en duidelijke randen aan de buitenzijde van het plangebied.

Buitenruimtes vallen hierbij binnen de bouwvorm: door het doortrekken van kaders blijven er eenduidige en herkenbare volumes zichtbaar. Aan de binnenzijde van het plangebied worden de volumes op de hoeken iets afgesneden. Hierdoor ontstaan vriendelijkere en toegankelijke binnenstraten.

De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met platte daken, met ruimte voor PV-panelen.

Parkeervoorzieningen zijn gelijkmatig verdeeld over het gehele terrein en voornamelijk langs de randen van het plangebied gesitueerd. De parkeerplaatsen langs de randen worden in halfverharding uitgevoerd.

Tevens zal er aan de noordzijde van het plangebied een open water worden gerealiseerd ter compensatie van de te realiseren bebouwing en verharding.

Aan de noordzijde van het plangebied is een ruimte reservering gedaan in het verlengde van de Hoge Weiden. Hier kan in de toekomst een koppeling gemaakt worden met het plangebied.

Voor deze ontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (Van Es Architecten, 12-03-2025, nr. 181926). Het Beeldkwaliteitsplan heeft tot doel sturing te geven aan de keuzes voor de architectonische uitwerking van de bebouwing in het plangebied. Er is gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van het gebied, alsmede naar de uitgangspunten voor de bebouwing. Het gaat daarbij om aspecten, als oriëntatie op de omgeving, bouwmassa's, materiaal- en kleurgebruik, details en terreininrichting. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hierna zijn enkele impressies van de mogelijk op te richten bebouwing opgenomen, zoals deze impressies zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.4: impressie bebouwing zijde Hogeweg (bron: opdrachtgever)



Figuur 2.5: impressie bebouwing noordoostzijde (bron: opdrachtgever)

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Toetsing

Het project betreft een transformatie binnen bestaand ensemble, gericht op bedrijfsfuncties. Dit is in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Tot 2030 groeit de vraag naar werklocaties. Dat blijkt uit de Prognose Werklocaties Gelderland (Stec Groep, 24 oktober 2023), vastgesteld door de provincie Gelderland.

Voor onderhavige ontwikkeling bestaat voldoende behoefte, zoals ook geconstateerd in de rapportage. Hierbij kan enerzijds gedacht worden aan startende ondernemers die behoefte hebben aan een bedrijfsruimte alsook aan bestaande ondernemingen die bijvoorbeeld uit een dorpskern of vanuit buitengebied willen verplaatsen.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Rivierenland in de periode 2023 t/m 2030 is 90 tot 163 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 11 tot 20 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 wordt een uitbreidingsvraag van 33 tot 162 hectare in regio Rivierenland verwacht.

In regio Rivierenland wordt verwacht dat circa 35% tot 40% van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu, als ook voor het XXL-logistieke werkmilieu. Voornamelijk lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven hebben voorkeur voor een regulier werkmilieu. Voorliggende ontwikkeling faciliteert bedrijfsruimte voor het regulier werkmilieu.

In alle Gelderse regio's is sprake van tekorten aan (harde planvoorraad van) bedrijventerreinen. Zowel in volume (kwantitatief) als variëteit (kwalitatief). De tekorten zijn dusdanig groot dat die, met oog op (vaak) langlopende planprocedures, ook niet zonder meer opgelost zijn de komende jaren. Kijkende naar de verschillende hindernissen worden de regio's opgeroepen om samen met de provincie alle zeilen bij te zetten om op zijn minst de ruimtevraag tot het lage scenario in de periode tot en met 2030 te accommoderen. Dit is in lijn met de oproep van het marktpanel en ook vanuit diverse regio's.

De ruimte in Gelderland staat onder druk, daarom komt er steeds meer aandacht voor het opknappen en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Zo blijven ze aantrekkelijk voor huidige en toekomstige werkgevers en werknemers en hoeven geen nieuwe terreinen aangelegd te worden. Met voorliggende ontwikkeling wordt een braakliggend stuk terrein ingepast en aangesloten op de al bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving.

Voor het overige zal worden voldaan aan het bepaalde in de rijksregelgeving, waaronder in ieder geval het Omgevingsbesluit en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het plan is kortom niet in strijd met het rijksbeleid op dit vlak. Hierna, bij de toetsing aan regionaal beleid, zal nader op dit aspect worden ingegaan.

3.2.3. Dienstenrichtlijn

Er mogen geen economische motieven zijn voor regels voor diensten in een omgevingsplan. Dit volgt uit de Dienstenrichtlijn. Voor het uitvoeren van de Dienstenrichtlijn staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een instructieregel (artikel 5.1a).

De instructieregel bepaalt dat een omgevingsplan voldoet aan artikel 14, aanhef en onder 5, van de Dienstenrichtlijn. Hierin staat dat de vestiging van een dienstenactiviteit niet afhankelijk mag zijn van economische criteria. Vestigingseisen voor detailhandel mogen bijvoorbeeld niet gebaseerd zijn op argumenten van concurrentiebeperking

Toetsing

Binnen voorliggend omgevingsplan wordt vestiging van detailhandel niet gereguleerd, anders dan dat deze een ondergeschikte nevenactiviteit moet zijn aan de hoofdfunctie, namelijk bedrijvigheid. In het plan zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Dit is gebaseerd op de ruimtelijke impact wat zwaardere bedrijvigheid met zich meebrengt qua verkeersbewegingen, geluid, geur en richtafstanden tot de directe omgeving.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de reeds aanwezige bedrijvigheid ten noorden, zuiden, westen en oosten van het plangebied.

Juist door het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen is een breed scala aan bedrijvigheid welkom om zich te vestigen.

3.3. Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze Omgevingsverordening Gelderland is in 2014 vastgesteld en op 21 december 2022 laatstelijk gewijzigd.

3.3.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Toetsing

De realisering van de bedrijfsverzamelgebouwen past binnen de ambitie tot het creëren van een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat.

3.3.2. Omgevingsvisie Gelderland

Per januari 2024 is de provincie gestart met de participatie voor een nieuwe Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Gelderland. Reden hiervoor is, dat er diverse aanleidingen zijn om de geldende Omgevingsvisie te herzien.

De provincie heeft zeven ambities geformuleerd voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

Er wordt ingezet op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met een impuls voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De Omgevingsvisie biedt daarnaast een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen en zorgvuldige locatie-afwegingen. Deze bouwen voort op de kwaliteit en de kracht van het bestaande, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen.

Toetsing

Het braakliggende, deels verharde terrein, wordt omgezet naar een duurzame bedrijfsfunctie met ook ruimte voor groen en water(berging). Hierbij wordt aangesloten bij onder andere de provinciale ambitie van een aantrekkelijk vestigingsklimaat waar tevens rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie en duurzame energiebronnen worden toegepast.

3.3.3. Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de plannen van gemeenten. Een omgevingsverordening is een juridische vastlegging van de provinciale omgevingsvisie.

De regels in een omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels over onderwerpen die van provinciaal belang zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen en -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Al deze kwaliteiten wil de provincie behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken, zonder de leefbaarheid van het gebied aan te tasten. Alleen door een goed samenspel tussen grondgebruikers en overheden kan een duurzaam landgebruik en een aantrekkelijk landschap worden gerealiseerd. Voor het plangebied zijn geen specifieke waarden aangewezen.

In artikel 5.86 van de Omgevingsverordening is bepaald, dat de aanleg van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk is voor zover deze ontwikkeling past binnen het Regionaal programma werklocaties. Als een ontwikkeling niet binnen het Regionaal programma werklocaties past, dan kan een bedrijventerrein toch ontwikkeld dan wel uitgebreid worden onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
- c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing artikel 5.86

Zoals in paragraaf 3.2.2 is beschreven voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gemeente zal het plan verder regionaal en provinciaal afstemmen.

In artikel 5.84 van de Omgevingsverordening is bepaald dat ruimtelijke plannen een beschrijving moet bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- a. waterveiligheid;
- b. wateroverlast;
- c. droogte;
- d. hitte.

Toetsing artikel 5.84

In paragraaf 4.7 en 4.11 wordt op deze aspecten ingegaan.

In artikel 5.36 (beschermen landschap Gelderse streken: Bommelerwaard) is bepaald dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Bommelerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Bommelerwaard.

Toetsing artikel 5.36

Met het bouwplan wordt binnen het bestaand dorpsgebied van Ammerzoden gebleven. De kern wordt hiermee geïntensiveerd, waardoor het buitengebied niet opgezocht hoeft te worden voor dergelijke bouwplannen. Belangrijke structuren binnen het plangebied blijven gewaarborgd, zoals de bestaande oppervlaktewateren met de daarnaast gelegen oude wilgen.

3.3.4. Streekgids: Bommelerwaard Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap

De Streekgids Bommelerwaard geeft een uitwerking van de kernkwaliteiten & ontwikkeldoelen van de streek Bommelerwaard binnen de provincie Gelderland.

Toetsing

Ammerzoden is gelegen binnen het deelgebied Bommelerwaard-Oost.

De oeverwallen hebben een kleinschalig besloten karakter, door een afwisseling van bebouwing, singels, boomgaarden en weilandjes en vormen hiermee een contrast met de veelal open kommen. De landschappelijke bakens in het gebied worden gevormd door de kerktorens van de verschillende dorpen en Zaltbommel.

De Maas- en Waaldijken vormen een eenduidige continue lijn door het landschap. Historisch was de dijk ook de gebruiks- en ontwikkelingslijn door het gebied en heeft hierdoor ook altijd een sterk ordenend effect gehad. De dorpen hebben een lommerrijk karakter door de aanwezigheid van (voormalige agrarische) groenstructuren binnen het stedelijk weefsel zoals beplantingssingels, boomgaardjes en lanen.

Ontwikkeldoelen & -principes

De herkenbaarheid van de kommen moet versterkt worden, met een onderscheidend grondgebruik en inrichting.

Met het bouwplan wordt binnen het bestaand dorpsgebied van Ammerzoden gebleven. De kern wordt hiermee geïntensiveerd, waardoor het buitengebied niet opgezocht hoeft te worden voor dergelijke bouwplannen. Belangrijke structuren binnen het plangebied blijven gewaarborgd, zoals de bestaande oppervlaktewateren met de daarnaast gelegen oude wilgen.

Het plan is niet in strijd met dit beleid.

Gemeentelijk beleid

3.3.5. Omgevingsvisie Bommelerwaard

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeente Maasdriel de omgevingsvisie 'Bommelerwaard' vastgesteld.

De omgevingsvisie gaat over de vraag: Hoe ziet de Bommelerwaard er in de toekomst uit?

In de visie is beschreven hoe de gemeente kijkt naar de ontwikkeling van de gemeente.

- Welke kansen én uitdagingen zijn er?
- Hoe willen we daarmee omgaan?

Het gaat bijvoorbeeld over thema's als wonen, werken, landbouw, voorzieningen, klimaat, gezondheid of cultureel erfgoed. In feite alles wat te maken heeft met de woon- en leefomgeving komt in de Omgevingsvisie aan de orde.

De visie is samen met de gemeente Zaltbommel en vooral met de inwoners, ondernemers en organisaties uit de Bommelerwaard opgesteld. De visie is gebaseerd op bestaand beleid en aangevuld met nieuwe actuele thema's en de Bommelerwaardse waarden. Ook is er ruimte voor een 'couleur locale' van beide gemeentes. De omgevingsvisie zal geregeld worden geëvalueerd en geactualiseerd.

Toetsing

Eén van de kernopgaven is, dat de ruimte voor meer bovenlokale bedrijvigheid langs de A2 niet ten koste mag gaan van lokale ondernemers. De locatie aan de Hogesteeg ligt in een gebied met bestaande bedrijvigheid. De toevoeging van de drie bedrijfsverzamelgebouwen past bij de aard en schaal van bebouwing aan de Hogesteeg en omgeving. De ontwikkeling biedt kleinere bedrijven, zowel

bestaande als startende, de kans op een adequate huisvestingsmogelijkheid. De nieuwe bebouwing is aanvaardbaar, mede omdat deze goed wordt ingepast in de omgeving.

3.3.6. Visie Zon en Wind Maasdriel

De gemeenteraad van Maasdriel heeft op 10 juni 2021 de Structuurvisie 'Visie Zon en Wind Maasdriel' vastgesteld. De aanleiding voor deze Visie is de transitie van fossiele brandstoffen naar duurzame energie (o.a. zon en wind) die komende jaren grote impact gaat hebben op het landschap. De Visie is opgesteld vanuit een maatschappelijk en ruimtelijk perspectief. Het Maasdrielse landschap is een typisch rivierenlandschap: met de hogere gronden langs de rivieren - bebouwd en intensief gebruikt - de lager gelegen, relatief open komgronden en afwisselende uiterwaarden van Maas en Waal. De waardevolle landschappelijke karakteristieken moeten behouden blijven, dan wel worden versterkt, bij ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie (zon en wind). Zon op dak heeft daarom altijd de voorkeur.

Toetsing

Het plangebied ligt in de bestaande bebouwde kern van Ammerzoden, het plan tot het realiseren van de bedrijfsverzamelgebouwen wordt om die reden niet gerealiseerd in het buitengebied en tast om die reden ook de bestaande waarden van het rivierenlandschap niet aan. Het aanbrengen van PV-panelen op de daken is een optie die nog verder onderzocht wordt.

3.3.7. Kernvisie Ammerzoden

Maasdriel bruist van ambitie en er komen veel uitdagingen en opgaven op de gemeente en haar inwoners af. Bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, voorzieningen, toerisme en recreatie. De drie kernen Ammerzoden, Hedel en Kerkdriel spelen een grote rol in het realiseren van die ambities en uitdagingen. Ze hebben een belangrijke functie voor het vitaal, leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente Maasdriel als geheel.

Het versterken van de kwaliteit én het streven naar de behoefte van de lokale gemeenschap is een belangrijk uitgangspunt voor de kernvisie Ammerzoden. De onderwerpen in de kernvisie worden vanuit de ruimtelijke en fysieke, en de sociaal maatschappelijke kant benaderd.

De meeste bedrijvigheid concentreert zich op de lokale bedrijventerrein Uilecoten en Bernseweg.

Benutten (agrarisch) gebied tussen Bernseweg en Uilecoten

Ammerzoden kent twee bedrijventerreinen: Uilecoten en Bernseweg. Tussen de beide terreinen ligt een (deels) open gebied met een onduidelijke inrichting. Kansen voor dit gebied liggen er voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid (bedrijventerreinen kunnen naar elkaar toegroeien) of een combinatie van wonen en werken en groen/ blauw. In het omgevingsplan Maasdriel willen we de bestaande planologische flexibiliteit behouden om dit gebied op termijn te kunnen transformeren.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet met de beoogde bedrijvigheid in een inpassing/aansluiting op de bestaande bedrijventerreinen. Stedenbouwkundig wordt ook aansluiting gezocht met de omliggende bedrijvigheid. Voorliggende ontwikkeling past hiermee binnen de visie van de gemeente.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Mer-beoordeling

Normstelling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt beschouwd als aanleg van industrieterrein in de zin van J10 van Bijlage V Omgevingsbesluit cq. een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt.

Toetsing

Ook al betreft het hier een ontwikkeling die kleiner is dan de in bijlage V van het Omgevingsbesluit genoemde ondergrens van 75 ha, is een m.e.r. beoordeling verplicht.

In deze toelichting wordt ingegaan op de diverse relevante milieuaspecten. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

4.1.1. Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen;
- Er is geen cumulatie met andere projecten;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang;
- Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering in paragraaf 4.2 en 4.5;
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven in paragraaf 4.4 en 4.7;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel gezondheid, zoals beschreven in paragraaf 4.12.

4.1.2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft grasland voor agrarische doeleinden, dit wordt een bedrijfsmatig gebruik;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet bijzonder waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.

4.1.3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de relatief beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Op basis van bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een evenwichtige toekenning van functies aan locaties is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

Om de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de milieuzonering 'nieuwe stijl' (2024). Het reguleren van de gebruiksruijme voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. De gebruiksruijme van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering.

Ook de VNG-publicatie 2024 maakt onderscheidt tussen twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
- Het omgevingstype gemengd gebied

Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om rustige woongebieden extra te beschermen tegen hinder door geluid van milieuhinderlijke activiteiten. Deze planologische beleidslijn wordt hier daarom voortgezet, zodat de overgang naar het omgevingsplan "beleidsneutraal" kan plaatsvinden.

Toetsing

Voor het plangebied kan worden uitgegaan van richtafstanden voor gemengd gebied, dit gezien:

- de aanwezige functiemenging in het gebied,
- de ligging aan de ontsluitingsweg de Hogesteeg.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan staat, in het verlengde van de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Ammerzoden', alleen bedrijven toe in categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (zie bijlage bij de regels). De richtafstand/milieuzone bij categorie 2 bedrijven is in het omgevingstype 'gemengd gebied' 10 m. Binnen die afstand zijn er geen woningen van derden aanwezig. De woningen Hogesteeg 54 en 58 liggen juist buiten deze afstand.

De milieucategorieën en richtafstanden VNG 2009 zijn voor geluid als volgt omgezet naar zones, waarden en afstanden in deze handreiking:

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	10 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	30 m	Basiswaarde 50 dB(A), traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.2	50 m	Vanaf 50 meter van gemengd woongebied: basiswaarde: 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
4.1	100 m	Zone verruimd, basiswaarde 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Afbeelding 4.1: Tabel omzetting geluid VNG 2024 (bron: <https://vng.nl/sites/default/files/2024-10/handreiking-activiteiten-en-milieuozonering.pdf>)

Voor een milieuhinderlijke activiteit binnen de bedrijfsfunctie geldt de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, tenzij in de regels anders is bepaald. Het akoestisch onderzoek geeft geen aanleiding tot het opnemen van specifieke regels.

De te realiseren functies in het plangebied zijn zelf niet milieugevoelig.

Uit oogpunt van milieuzonering is het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen derhalve inpasbaar.

4.3. Luchtkwaliteit

Normstelling

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van artikel 2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden (rijks)omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijnstof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. $\text{PM}_{2,5}$. De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrondconcentraties langs de omliggende wegen ligt onder de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Toetsing

Het gaat hier om de realisering van een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein. Om te bepalen of deze ontwikkeling in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse, is de NIBM-tool ingevuld. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de CROW-publicatie 381. Voor arbeidsintensieve- en bezoekersextensieve bedrijven is sprake van een 9,1 tot 10,9 per 100 m^2 bedrijfsoppervlakte (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Het b.v.o. van de nieuwe gebouwen is in totaal 3.556 m^2 , waardoor de verwachte verkeersgeneratie uitkomt op $(10,9 \times 35,6) = 389$ bewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	389
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,35
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2: Nibm tool

Conclusie uit de NIBM-tool berekening is dat de uitbreiding van het bedrijventerrein niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet bij aan een substantiële verslechtering van de (goede) luchtkwaliteit. Het Bkl staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4. Omgevingsveiligheid

Normstelling/beleidskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

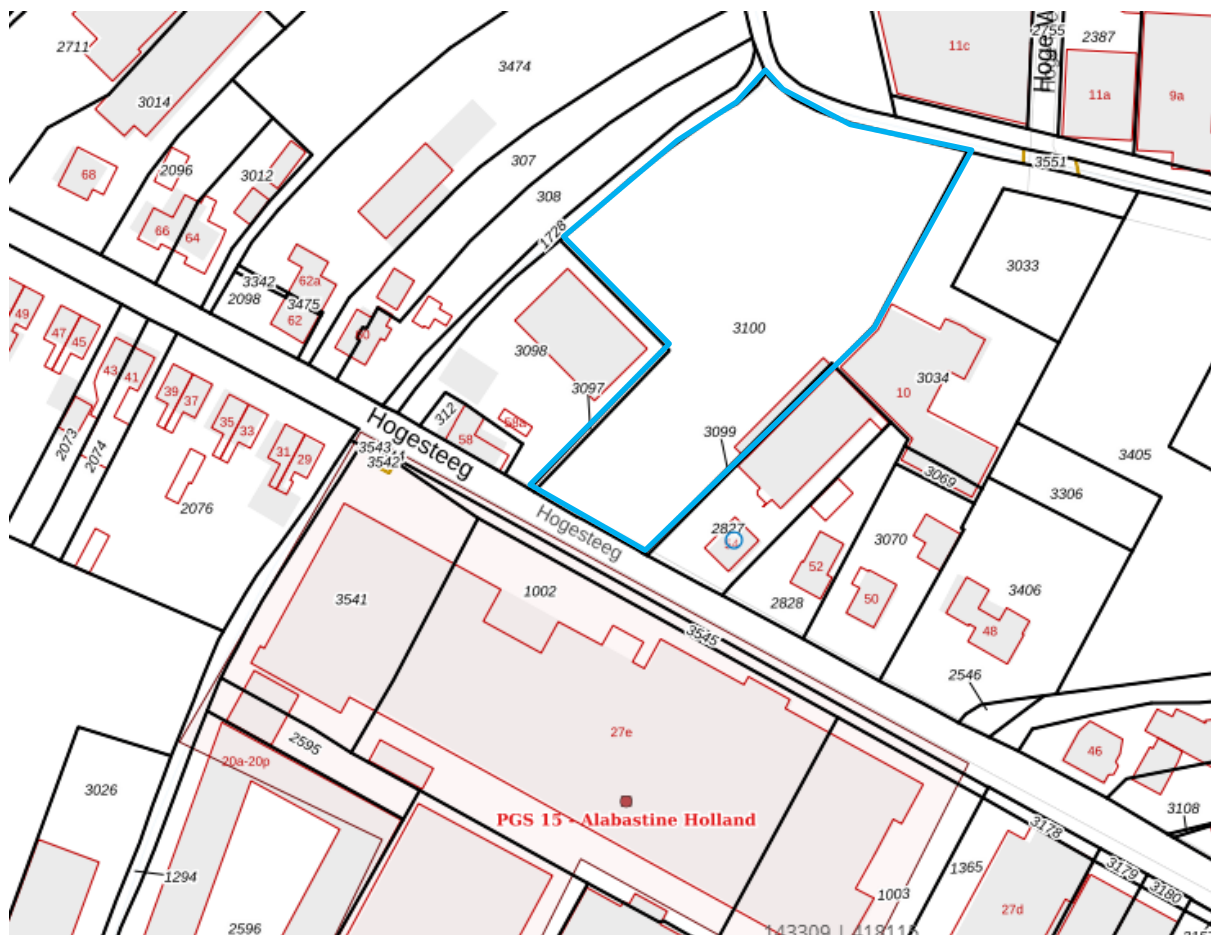
Toetsing

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een invloedsgebied of veiligheidsafstand van een risicobron, zoals risicovolle inrichtingen, leidingen of transportroutes.

Wel bevindt er zich aan de Hogesteeg 27 Alblastine Holland. Bij dat bedrijf is een opslagplaats voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ook heeft het bedrijf een risicovolle installatie op het bedrijfsperceel

liggen, waarvoor conform de gegevens op de risicokaart een risicocontour geldt van 20 meter. Dit bedrijf ligt echter op ruimere afstand van het plangebied, namelijk 40 meter.

Ook gaat het hier om een bestaand gebied waar al verschillende bestaande bedrijfsfuncties liggen met verschillende bedrijfsactiviteiten. In het kader van externe veiligheid worden hier geen belemmeringen ondervonden.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Atlas leefomgeving – kaart omgevingsveiligheid en plangebied (blauw omlijnd)

Verder zijn er in de omgeving geen andere risicobronnen aanwezig.

Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de bedrijfsgebouwen eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn. De gebouwen zelf zijn ook zodanig dat er diverse mogelijkheden zijn tot het ontvluchten uit het gebouw, dan wel dat ruimten in een gebouw kunnen worden gebruikt om te schuilen.

In de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan is de vestiging van risicovolle bedrijven in het plangebied uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

4.5. Geluid

Normstelling

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaartterreinen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Voor geluidgezoneerd industrieterrein geldt daarbij specifiek overgangsrecht op grond van de artikelen 12.1 en 12.13ia, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Kort gezegd dient te worden getoetst aan de grenswaarden Wet geluidhinder totdat geluidproductieplafonds zijn vastgesteld voor het betrokken industrieterrein.

Toetsing

Er is geen sprake van een geluidgezoneerd industrieterrein in de relevante omgeving, noch is het de bedoeling om hier ter plaatse bedrijfsfuncties toe te laten welke in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (Bijlage VIII. bij artikel 5.39 van het Besluit activiteiten leefomgeving). De beoogde bedrijfsverzamelgebouwen zelf zijn geen geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Door deze planontwikkeling zal het verkeer op de Hogesteeg toenemen. Om die reden is onderzocht hoe hoog de geluidbelastingen op de bestaande woningen zijn/zullen zijn ten gevolge van het wegverkeer zonder en met de planontwikkeling. Het onderzoek (Adromi, 27 mei 2025, R2024158/01) is uitgevoerd om te kunnen bepalen of er na de verkeerstoename sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het geluid van de Hogesteeg is bepaald voor het planjaar 2035 inclusief en exclusief de verkeersgeneratie als gevolg van de bedrijfsverzamelgebouwen. Dit geluid is beoordeeld ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aan deze weg. Hierbij wordt verondersteld dat, in geval voor deze woningen onder de 1,5 dB toename wordt gebleven, dit ook het geval is voor woningen buiten dit onderzoeksgebied.

De toename in het geluid als gevolg van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 1,0 dB. Aangezien de toename niet meer dan 1,5 dB bedraagt, kan worden geconcludeerd dat deze geluidstoename aanvaardbaar is.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Bodem

Normstelling

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (Amitec, 27 mei 2020, nr. 20.709-NEN.01). In het rapport wordt geconcludeerd, dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik, betreffende een bedrijfsverzamelgebouw.

Op het zuidwestelijk deel op de onderzoekslocatie bevindt zich een puingranulaat verharding (parkeerplaats) van ca. 20 cm. Hierin zijn tijdens de veldwerkzaamheden visueel geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen.

Uit dit onderzoek volgt dat er uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen worden ondervonden om het perceel voor bedrijfsdoeleinden en voorgenomen ontwikkelingen te gebruiken.

Vervolgens is in maart 2025 een aanvullend historisch bodemonderzoek uitgevoerd wat onderzoekt of er sinds het vorige bodemonderzoek iets is veranderd in de bodem.

Tijdens het aanvullend historisch onderzoek zijn geen andere / nieuwe aanwijzingen gevonden welke duiden op de aanwezigheid van een potentiële verontreiniging op de onderzoekslocatie.

Geconcludeerd kan worden dat er geen veranderingen op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden, welke invloed kunnen hebben op de aanwezige bodemkwaliteit.

In september 2025 heeft een asbest onderzoek plaatsgevonden op de aanwezige puinverhardingen. In de gegraven inspectiegaten is géén asbestverdacht materiaal in de fractie > 20 mm aangetroffen. Uit de analyseresultaten van het mengmonster van de fractie < 20mm is geen asbest in concentraties boven de rapportagegrens aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de puinverharding op de onderzoekslocatie niet als asbestverdacht kan worden beschouwd.

De onverharde druppelzones en/of infiltratiezones onder de dakrand van de paardenstallen zijn met een druppelzone onderzoek, conform de NEN5707, worden onderzocht. In de onderzochte grond mengmonsters van de toplaag van druppelzone 1, druppelzone 2 en het infiltratiepunt is geen overschrijding voor de parameter PCB's aangetroffen.

Formeel dient alleen de toplaag ter plaatse druppelzone 1 als een 'asbestverdachte locatie' beschouwd te worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er van uit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor toekomstig gebruik van het plangebied.

4.7. Waterhuishouding

Normstelling

Water en planologie hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in planologische besluitvorming en kan daarmee beperkingen opleggen aan de toedeling van functies aan locaties. Anderzijds kan toedeling van functies aan locaties ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Op grond van paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een weging van het waterbelang vereist. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Rivierenland. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van het waterschap Rivierenland. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022 - 2026 (WRP)

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de gemeente de ambities rondom riolering en water verwoordt. Ten aanzien van de onderdelen stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater is het volgende in het WRP beschreven.

Stedelijk afvalwater

De gemeente draagt zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen, door middel van een openbaar vuilwaterriool.

Hemelwater

De zorgplicht voor hemelwater is een inspanningsverplichting. Hierbij heeft de gemeente de beleidsvrijheid om de aanpak te kiezen die, gelet op de lokale omstandigheden, doelmatig is. De gemeente zet de ambitie voort naar terugdringing van vermenging van schoon hemelwater met stedelijk afvalwater in bestaande wijken (ontvlechting). Bij nieuwbouw wordt aangestuurd op het schoonhouden van het hemelwater.

Grondwater

De gemeente heeft de zorgplicht voor een doelmatige aanpak van structurele grondwateroverlast die het onmogelijk maakt om een perceel te gebruiken op de manier waarvoor het bedoeld is. Het watersysteem in de Bommelerwaard staat sterk onder invloed van de rivierwaterstanden, wat periodiek leidt tot kwel en hoge grondwaterstanden. Periodiek hoge grondwaterstanden worden in de Bommelerwaard veelal door de bewoners geaccepteerd (het hoort bij het wonen in een rivierengebied).

Oppervlaktewater

Het beheer van het oppervlaktewater valt voor een deel onder de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Watergangen zijn van groot belang voor het bergen en de aan- en afvoer van water. Bij hevige regenval en in situaties met veel kwel bij hoge waterstanden in de rivieren zorgen de watergangen en vijvers voor droge voeten. Door aanwezigheid van voldoende ruimte voor water in en nabij de woonkernen wordt structurele wateroverlast in de woonkernen en afwenteling naar het buitengebied voorkomen. De gemeente zorgt voor voldoende waterberging, gebaggerde watergangen en onderhoud watergangen en duikers.

Toetsing

In het kader van planologische besluiten dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen. Het doel van de Watertoets is om de waterbeheerders vroegtijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken in het plan. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Rivierenland.

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse is sprake van kalkhoudende poldervaaggronden; lichte zavel.

De locatie is gelegen binnen peilgebied BOM503, waar een zomerpeil van 1,45 m NAP aangehouden wordt en een winterpeil van 1,35 m NAP.

De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 2,5 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

In de bestaande situatie is 770 m² verhard op het totaal van 6.569 m².

Aan de noord en noordwestzijde van het plangebied, is een A-watergang gelegen met bijbehorende beschermingszone van 4 meter breed aan beide zijden van de watergang. Deze beschermingszone moet vrij blijven van bebouwing vanwege de benodigde onderhoudswerkzaamheden. De A-watergang wordt onderhouden door het waterschap.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Met het waterschap Rivierenland en de gemeente Maasdriel is meerder malen overleg gevoerd over de ontwikkeling. In de berekening voor de watercompensatie is het beleid vanuit de gemeente en het waterschap meegenomen.

Op basis van dit overleg is gekomen tot de voorliggende invulling van het plangebied waarbij in de nieuwe situatie 4.393 m² volledig verhard zal zijn en 1.191 m² groen.

In de bijlage is een notitie opgenomen die de benodigde watercompensatie berekend.

Vervolgens is hier een waterhuishoudkundig plan op geschreven (zie bijlage).

Door de realisatie van open water, in combinatie met het toepassen van retentietanks of infiltratiekratten onder (half)verharding, wordt voldaan aan de benodigde watercompensatie. De berekening is reeds al afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden.

Het hemelwater in het plangebied zal worden afgevoerd naar de in de directe omgeving aanwezige oppervlaktewater.

Watergang

De bestaande watergangen blijven in de toekomstige situatie ongewijzigd.

Afvalwaterketen en riolering

Er komt een gescheiden systeem. De DWA wordt aangesloten op het bestaande gemeenteriool. De positie/wijze/capaciteit van deze DWA aansluiting zal in latere fase bekeken worden met de rioolbeheerder van de gemeente.

Het TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

4.8. Natuurwaarden

Normstelling

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.8.1. Soortenbescherming

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch grasland wat regelmatig gemaaid wordt. Daarnaast is het plangebied gelegen tussen verschillende bedrijven.

In juli 2025 heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onaannemelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Omgevingswet beschermde soorten. Nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om de groenstrook in het westen van het plangebied te behouden. De wilgen in de groenstrook hebben een belangrijke functie voor de fauna in de omgeving, geadviseerd wordt de wilgen te behouden. Met bovenstaande adviezen wordt invulling gegeven aan de Vogelrichtlijn voor patrijs en de zorgplicht.

De (specifieke) zorgplicht van de Omgevingswet is altijd van toepassing.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna. Het in acht nemen van het voorzorgbeginsel conform artikel 1.7 Omgevingswet biedt in de gegeven situatie voldoende borging dat geen beschermde soorten zullen worden aangetast.

Gelet hierop zijn er geen belemmeringen tot vaststelling van het plan.

4.8.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura2000 of belangrijk weidevogelgebied.

Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden: Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op 6 kilometer, Rijntakken op 7,6 kilometer en Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen op 9,6 kilometer.

Externe effecten op deze natuurgebieden zoals geluid, licht en trillingen die eventueel afkomstig kunnen zijn van het beoogde bouwplan, kunnen vanwege de grote afstand uitgesloten worden.

Blijkens de Omgevingswet dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt.

Er is derhalve onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op natuurgebieden, afkomstig van het plan. Hierbij is zowel de bouwfase als de gebruiksfase beschouwd. Om deze reden is een AERIUS-berekening uitgevoerd, waarbij is bekeken of er in de bouwfase dan wel de gebruiksfase sprake zou kunnen zijn van een toename van stikstofdepositie in stikstof gevoelige Natuura2000 gebieden (Adromi, 25 maart 2025, nr. R2024158/2501).

Uit de berekeningen blijkt, dat de meest nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebieden zijn Vlijmens Ven, Meerputten & Bossche Broek en Rijntakken. Het onderzoek laat zien dat er, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie optreedt van hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de ontwikkeling op de natuurgebieden zijn.

De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9. Verkeer, parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Hogesteeg. Fysiek wordt hierbij ruimte vrij gehouden voor een eventuele toekomstige aansluiting van het plangebied op de Hoge Weiden, zodat indien aan de orde later kan worden besloten over deze wijze van ontsluiten. De geplande functieverandering zal leiden tot een toename van verkeer. Het perceel was als agrarisch bouwland in gebruik en zal nu bedrijfsmatig in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw worden gebruikt. Bij de bepaling van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Bedrijfsverzamelgebouw								
	Verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	3,2	4,9	4,0	5,7	4,6	6,4	7,0	8,7
Sterk stedelijk	3,8	5,5	4,8	6,5	5,5	7,3	7,0	8,7
Matig stedelijk	4,4	6,2	5,6	7,4	6,5	8,2	7,0	8,7
Weinig stedelijk	4,8	6,5	6,1	7,9	7,0	8,7	7,0	8,7
Niet stedelijk	4,8	6,5	6,1	7,9	7,0	8,7	7,0	8,7
Opmerking								
Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven								

Afbeelding 4.6: CROW nr. 381

In het buitengebied van niet stedelijk gebied gaat het om een verkeersgeneratie van 7,0 tot 8,7 bewegingen per 100 m² b.v.o. Uitgaande van een gemiddelde van die norm van 7,85 bewegingen per 100 m² is er bij de bedrijfsverzamelgebouwen sprake van 3.556 m², waardoor de verwachte verkeersgeneratie uitkomt op (10,9 x 35,6) = 389 bewegingen.

Dit betreft met name de dagperiode van 12 uur, waardoor sprake zal zijn van circa 32 vervoersbewegingen per uur. De Hogesteeg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat de ontsluiting van het plangebied in de toekomst plaats zou kunnen hebben via de Hoge Weiden. Op dit moment kan dat nog niet. Als er op de tussenliggende grond in de toekomst ontwikkelingen zijn, dan zou de verbinding met de Hoge Weiden alsnog gerealiseerd kunnen worden. De opzet van het plangebied is zodanig dat deze verbinding mogelijk zal zijn.

Parkeren

Ten aanzien van het aspect 'parkeren' het volgende. Voor het plangebied geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018' van de gemeente Maasdriel. In dit paraplubestemmingsplan is bepaald, dat er bij bouwplannen voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels en bijlagen van het 'Mobiliteitsplan Maasdriel 2020' moet worden gerealiseerd.

In bijlage III van het 'Mobiliteitsplan Maasdriel 2020' zijn de gemeentelijke parkeernormen genoemd. Het parkeren dient op eigen terrein te geschieden. In genoemde bijlage III zijn geen specifieke parkeercijfers gegeven voor bedrijven zoals hier aan de orde.

Op grond van het gemeentelijk beleid dient dan te worden teruggevallen op de CROW richtlijnen. In de recentste publicatie hieromtrent van CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren') zijn voor bedrijfsverzamelgebouwen de volgende parkeercijfers gegeven.

Bedrijfsverzamelgebouw									
	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,7	2,2	3,0% geen bovengrens
Sterk stedelijk	0,8	1,3	1,1	1,6	1,3	1,8	1,7	2,2	
Matig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,7	2,2	
Weinig stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Niet stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	

Afbeelding 4.7: CROW nr. 381

Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in de rest van de bebouwde kom in weinig stedelijk gebied een norm van 1,7 tot 2,2 parkeerplaats per 100 m² vloeroppervlakte. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen is sprake van 3556 m². Uitgaande van een norm van 1,7 pp per 100 m² is er een behoefte van 60,5 parkeerplaatsen. Uitgaande van een norm van 2,2 pp per 100 m² is er een behoefte van 78,2 parkeerplaatsen.

Er worden 83 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het

gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Toetsing archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Maasdriel heeft het plangebied een archeologische verwachtingswaarde. Bij bouwplannen groter dan 1.000 m² moet er archeologisch onderzoek worden verricht.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Maasdriel

Archeologische beleidskaart gemeente Maasdriel

RAAP-rapport 2502, kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 1	10 cm	5 m ²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m ²
Waarde-archeologie 3	30 cm	500 m ²
Waarde-archeologie 4	30 cm	250 m ²
Waarde-archeologie 5	30 cm	1000 m ²

Afbeelding 4.8: archeologische waardenkaart en legenda (gemeente Maasdriel)

Om die reden is een Archeologisch Bureau- en booronderzoek uitgevoerd (SOB Research, oktober 2020, nr. 2792-2009). In het kort hierna de conclusies uit dit rapport, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

- Er is een lage verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode van het Paleolithicum t/m de Midden Bronstijd, omdat de top van deze horizont hoogstwaarschijnlijk is geërodeerd door de latere geulinwerking van de Stroomgordel van Velddriel en de Maas;

- Dit geldt ook voor archeologische resten uit de periode van de Late Bronstijd t/m de Romeinse Tijd;
- De verwachting van aanwezigheid van archeologische resten uit de Vroege Middeleeuwen is laag, vanwege rivieractiviteit van de Maas in dit gebied;
- De verwachting van het aantreffen van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is laag. Het buitengebied waarbinnen het plangebied ligt, werd waarschijnlijk gebruikt als weide- of akkerland;
- Tijdens het booronderzoek zijn enkele puinspikkels aangetroffen in de subrecent opgebrachte bovenlaag. Deze kunnen niet gerelateerd worden aan activiteiten noch bebouwing ter plaatse van het plangebied. Er werden geen andere archeologische indicatoren aangetroffen.

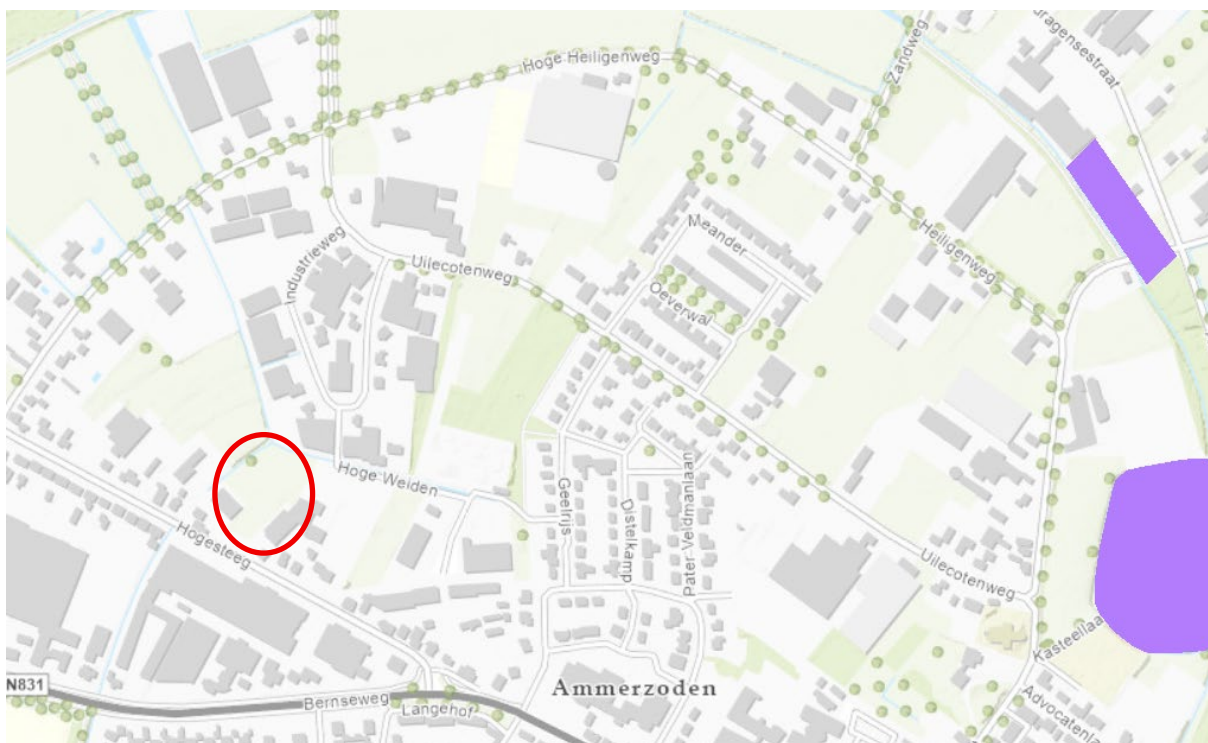
Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de voorgenomen planrealisatie hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van archeologische resten. Aanvullend onderzoek wordt in principe niet noodzakelijk geacht.

Daarbij is aangegeven dat eventueel aanwezige resten van een in 1865 gebouwde woning waarschijnlijk in situ behouden kunnen worden. Alleen wanneer er omvangrijke bodemverstoringen aldaar worden voorzien, wordt een (waarderend) archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Namens de gemeente Maasdriel is de regioarcheoloog Rivierenland akkoord met de resultaten en conclusies van het onderzoek. Aanvullend heeft in augustus 2025 nogmaals afstemming plaatsgevonden met de regioarcheoloog. Het besluit is genomen de aanbevelingen uit het rapport in zijn geheel over te nemen. Het onderzoek is volgens de geldende normen uitgevoerd en heeft geen indicatoren opgeleverd die aanleiding geven een archeologische vindplaats te verwachten. Ten aanzien van archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen meer voor de uitvoering van de voorgenomen plannen. De meldingsplicht archeologische toevalsvondst (afdeling 19.2a van de Omgevingswet) blijft echter te allen tijde van kracht.

Toetsing cultuurhistorie

Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorie- Monumentenkaart (AMK).



Afbeelding 4.9 Uitsnede provinciale Cultuurhistorie- Monumentenkaart (AMK) en plangebied (bron: Provincie Gelderland)

Uit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het beoogde nieuwbouwplan.

4.11. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit.

Toetsing

Duurzame energie

De bedrijfsverzamelunits worden gasloos uitgevoerd. Momenteel wordt nog onderzocht of het toepassen van PV-panelen voor de bedrijfsunits efficiënt en doelmatig is.

Duurzaam bouwen

Er zal worden gebouwd volgens geldende normering. Deze normering gaat al uit van het toepassen van duurzame materialen en hergebruik waar dit mogelijk is.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling vindt plaats in een verstedelijkte omgeving. De stresstest die voor de gemeente is uitgevoerd laat zien dat dit zorgt voor een grotere kans op overlast bij overmatige regenval, droogte en hitte.

Overmatige regenval

De kans op hevige neerslag is toegenomen en zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. De kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. De eisen voor het voorkomen van wateroverlast hebben tot doel om hevige neerslag lokaal vast te houden en bebouwing en voorzieningen te beschermen.

In paragraaf 4.7.2. wordt aangegeven dat het verhard oppervlak als gevolg van het plan toeneemt, maar dat hiervoor compensatie plaatsvindt. In genoemde paragraaf is aangegeven dat de watercompensatie in het plan voldoende is. Dit als geheel resulteert in voldoende capaciteit van het plangebied om hevige neerslag lokaal vast te houden en wateroverlast te voorkomen.

Droogte

Klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het doel is het voorkomen of beperken van schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit. De eisen richten zich op het rekening houden met droogte en aanvulling van het grondwater.

De inrichting van het plangebied is, evenals in de huidige situatie reeds het geval, afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. Hierin vindt geen negatieve verandering plaats. Met de komst van meer oppervlaktewater wordt een grotere buffer gecreëerd.

4.12. Gezondheid

Normstelling

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van intensieve veehouderijen, teeltpercelen en hoogspanningsverbindingen. Voor andere omgevingsfactoren die van invloed zijn op de gezondheid, zoals luchtkwaliteit of omgevingsgeluid, gelden omgevingswaarden.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Toetsing

Er is geen sprake van een ontwikkeling in de buurt van veehouderijen, teeltpercelen of hoogspanningsverbindingen.

4.13. Niet gesprongen explosieven*Normstelling*

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog onontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem. Deze leveren een gevaar op, vooral als ze verplaatst of aangeraakt worden, bijvoorbeeld bij graaf- of baggerwerkzaamheden. Op het moment dat in de nabijheid van deze Niet Gesprongen Explosieven (NGE) trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze NGE alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

Toetsing

Uit de explosievenkanskaart Bommelenwaard van de gemeente Maasdriel blijkt dat nabij de locatie sprake is geweest van locaties voor wapenopstellingen, maar zijn geen inslagpunten van artillerie bekend of aangegeven.

De gehele locatie is verdacht op verschoten geschutmunitie. De helft van de Bommelenwaard is hier verdacht op.

Voor de locatie heeft een bureauonderzoek plaatsgevonden op de aanwezigheid van eventuele NGE, zie ook de bijbehorende bijlage. Op basis van het uitgevoerde bronnenonderzoek en de historische context wordt geconcludeerd dat er geen verhoogde verwachting bestaat op de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) binnen het onderzoeksgebied De Hogesteeg 54 t/m 58 te Ammerzoden.

Bij grondroerende werkzaamheden dient wel altijd de algemene zorgplicht in acht genomen te worden: bij een eventuele onverwachte vondst van mogelijk munitie dient het werk direct te worden gestaakt en de politie/EODD te worden ingeschakeld.

4.14. Trillingen*Normstelling*

Het omgevingsplan moet voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het aspect trillingen maken onderdeel hier van uit. Het Rijk geeft hier, vanuit landelijk belangen, sturing aan via instructieregels. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over trillingen door activiteiten.

Toetsing

Binnen de locatie is enkel bedrijvigheid direct toegelaten behorend tot categorie 1 of 2. Bedrijven uit maximaal categorie 3 zijn toegestaan na expliciete afweging van het bevoegd gezag.

Binnen deze categorieën bedrijvigheid (1 en 2) is het voorkomen van trillingen afkomstig van bedrijfsactiviteiten niet mogelijk of deze zijn zo van beperkte aard dat dit niet waarneembaar is voor de directe omgeving.

Binnen de locatie worden ook geen milieugevoelige functies gerealiseerd.

Geur

Normstelling

De gemeente moet in het omgevingsplan een waarde opnemen voor de toelaatbare geur op een gebouw. Het Rijk geeft daar een standaardwaarde bij aan die een gemeente zonder nadere motivering kan overnemen in het omgevingsplan. De opgenomen waarde in het omgevingsplan wordt ook wel 'geurnorm' genoemd. De minimale afstanden van stallen dienen van gevel-tot-gevel minimaal 25 of 50 meter te zijn tot geurgevoelige gebouwen als woningen. Tevens dient de gemeente bebouwingscontouren geur vast te stellen in het omgevingsplan waarbinnen een hoger beschermingsniveau aanwezig is dan erbuiten.

Toetsing

Binnen de locatie is enkel bedrijvigheid direct toegelaten behorend tot categorie 1 of 2. Bedrijven uit maximaal categorie 3 zijn toegestaan na expliciete afweging van het bevoegd gezag.

Binnen deze categorieën bedrijvigheid (1 en 2) is het voorkomen van geur afkomstig van bedrijfsactiviteiten niet mogelijk of deze zijn zo van beperkte aard dat dit niet waarneembaar is voor de directe omgeving.

Binnen de locatie worden ook geen milieugevoelige functies gerealiseerd.

4.15. Schaduwwerking

In de relevante omgeving is geen sprake van functies waarvoor toename aan schaduwwerking een rol kan spelen.

5. Juridische aspecten

5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Het TAM-Omgevingsplan kan worden gepubliceerd volgens de zogenaamde STOP/TPOD-standaard op het DSO-LV, waarbij de (ongewijzigde) Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012), die nog voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening mag worden gehanteerd. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een omgevingsplan.

De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het TAM-omgevingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

5.2. Opzet van de nieuwe regeling

5.2.1. Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een TAM-omgevingsplan zijn de regels waarmee functies aan op de verbeelding aangegeven locaties worden toegekend. Dit geschiedt uit de aard der zaak nog middels bestemmingen zoals gebruikelijk onder de Wet ruimtelijke ordening (oud). Hiervoor is ook gekozen om het voor heel Maasdiel geldende algemene planologische kader voor wat betreft afwijkingsbevoegdheden en dergelijke zoveel mogelijk in stand te houden, aangezien het ontwerpen van een nieuw algemeen planologisch kader voor een deel van Maasdiel minder evenwichtig zou zijn.

Kenmerk van bestemmingen/functies is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming/functie is geometrisch bepaald.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het TAM-omgevingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het TAM-omgevingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan is dat de van geldende regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten, een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen/functies met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

5.2.2. Verbeelding

Binnen het plangebied hebben alle gronden een bestemming/functie gekregen. Binnen een bestemming/functie kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.3. Opbouw van de regels

Dit TAM-omgevingsplan beoogt het mogelijk maken van een nieuwe functionele ontwikkeling van het plangebied. Primair is aansluiting gezocht bij de systematiek van binnen de gemeente recent vastgestelde geldende planologische regelingen.

Gestreefd wordt naar de juridische verankering van de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Het TAM-omgevingsplan is opgesteld als een gedetailleerd plan. Het plan is in die zin gedetailleerd, dat in de verbeelding en de regels wordt vastgelegd welke functies en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.2.4. Flexibiliteitsregels

Aan het plan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het afhankelijk stellen van de uitoefening van een bepaalde functie aan voorwaarden of het stellen van nadere eisen. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het plan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6. Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege

Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Conclusie

Het plan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

7. Overleg en inspraak

7.1. Participatie

De omgeving van het plangebied is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling. De initiatiefnemer heeft in 2021 omliggend eigenaren van het plangebied actief benaderd en het planvoornemen besproken en getoond.

De definitieve stedenbouwkundige hoofdpzet is met omwonenden gedeeld. In het definitieve stedenbouwkundige plan is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omgeving.

Participatie wordt beschouwd als een doorlopend proces gedurende de planvorming en realisatie. Met regelmaat zullen omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan worden betrokken.

Op deze wijze is voldaan aan de verplichte participatie op grond van participatie op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

7.2. Overleg

Het concept plan (wat inhoudelijk niet afweek van onderhavig TAM-omgevingsplan) is in het kader van het vooroverleg al gedeeld met het waterschap. Het advies van het waterschap is verwerkt in het ontwerp. In het vervolg van de procedure zullen andere instanties gevraagd worden om advies.

7.3. Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen

Bijlagen

- Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 – Watercompensatieopgave
- Bijlage 3 – Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 4 – Ecologische quickscan
- Bijlage 5 – Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 6 – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 8 – Aanvullend historisch bodemonderzoek
- Bijlage 9 – Asbest onderzoek
- Bijlage 10 – Verkennend NGE onderzoek
- Bijlage 11 – Beeldkwaliteitsplan