



TAM-omgevingsplan

Buitengebied - Bommelweg 26

Versie: 1

Status: Ontwerp

Datum: 25-11-2025

Kenmerk: CVE-25014981



Autorisatieblad

Motivering TAM omgevingsplan Buitengebied - Bommelweg 26
NL.IMRO.0281.TAM02-on01
Wadenhoijen - gemeente Tiel

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	DSt		24 november 2025
Gecontroleerd door	CVe		25 november 2025
Vrijgegeven door			

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
1	DSt	11-8-2025	Motivering TAM omgevingsplan concept
2	DSt	25-11-2025	Motivering TAM omgevingsplan ontwerp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Menoelongs Fruit	10
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
2.3	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	13
2.4	Landschappelijke inpassing	14
3	Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving	16
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	17
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.4	Conclusie	18
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	18
3.2.1	Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'	18
3.2.2	Omgevingsverordening provincie Gelderland	19
3.2.3	Conclusie	21
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Regionaal Economisch Ambitiedocument 2022-2025 (2021)	21
3.3.2	Ruimtelijke Strategische Visie (2019)	22
3.3.3	Conclusie	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.4.1	Structuurvisie 2030 Tiel (2009)	24
3.4.2	Toekomstvisie gemeente Tiel (2019)	24
3.4.3	Gebiedsvisie buitengebied (2016)	25
3.4.4	Conclusie	26
4	Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving	27
4.1	Activiteiten en milieuzonering	27
4.1.1	Toetsingskader	27
4.1.2	Onderzoek	28
4.1.3	Conclusie	28
4.2	Geluid (Spoor)wegverkeer	28
4.2.1	Toetsingskader	28
4.2.2	Onderzoek	29
4.2.3	Conclusie	29
4.3	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	29

4.3.1	Toetsingskader	29
4.3.2	Onderzoek	30
4.3.3	Conclusie	31
4.4	Bodem	31
4.4.1	Toetsingskader	31
4.4.2	Onderzoek	32
4.4.3	Conclusie	32
4.5	Gezondheid	33
4.5.1	Toetsingskader	33
4.5.2	Onderzoek	33
4.5.3	Conclusie	34
4.6	Kabels en leidingen	34
4.6.1	Toetsingskader	34
4.6.2	Onderzoek	34
4.6.3	Conclusie	35
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.7.1	Toetsingskader	35
4.7.2	Onderzoek	36
4.7.3	Conclusie	37
4.8	Mer-beoordeling	37
4.8.1	Toetsingskader	37
4.8.2	Onderzoek	38
4.8.3	Conclusie	38
4.9	Omgevingsveiligheid	38
4.9.1	Toetsingskader	38
4.9.2	Onderzoek	40
4.9.3	Conclusie	40
4.10	Natuur en landschap	40
4.10.1	NNN-gebieden	40
4.10.2	Soortenbescherming	41
4.10.3	Conclusie	42
4.11	Stikstof	42
4.11.1	Natura 2000-gebieden	42
4.12	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	43
4.12.1	Toetsingskader	43
4.12.2	Onderzoek	43
4.12.3	Conclusie	46
4.13	Weging van het waterbelang	46
4.13.1	Toetsingskader	46
4.13.2	Onderzoek	46
4.13.3	Conclusie	48
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

5.1	Economische uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.2.1	Participatie	49
6	Belangenafweging en conclusie	50
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	50
6.2	Conclusie	50
Separate bijlagen		
Bijlage 1	Bedrijfsplan	
Bijlage 2	Schetsontwerp	
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing	
Bijlage 4	Bodemonderzoek	
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6	Quicksan flora en fauna	
Bijlage 7	Stikstofonderzoek	
Bijlage 8	Verkeersonderzoek	
Bijlage 9	Weging van het waterbelang	
Bijlage 10	Omgevingsdialoog	
Colofon		52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande bedrijf aan de Bommelweg 26 te Wadenhoijen te ontwikkelen. De bestaande panden en huidige bedrijfsvoering zullen blijven behouden. Het voornemen is het huidige bouwvlak te vergroten ten behoeve van de realisatie van een nieuwe laadkuil en expeditieruimte.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Buitengebied - Veegplan' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2022) geldend. Het projectgebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch', tevens is er een bouwvlak opgenomen. De beoogde ontwikkeling betreft de vergroting van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe laadkuil en expeditieruimte. De realisatie van bebouwing buiten het bouwvlak is op grond van het vigerende omgevingsplan niet toegestaan.

De gemeente Tiel beschikt op moment van schrijven niet over een compleet omgevingsplan. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan. In samenspraak met de gemeente Tiel is ervoor gekozen de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan via IMRO. Voorliggend document voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het projectgebied.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Bommelweg ten zuidwesten van de kern Wadenhoijen, onderdeel van de gemeente Tiel. De Bommelweg is gelegen in het landelijk gebied en vormt de verbinding tussen de wijk Passewaaij in Tiel en het dorp Est. Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling staat kadastraal bekend als de gemeente Wadenhoijen, sectie E, nummer 906 en 907 en kent een totaaloppervlakte van circa 19.475 m². Figuren 1.1 en 1.2 geven het projectgebied weer.



Figuur 1.1 Globale ligging projectgebied (bron: Pdok)



Figuur 1.2 Projectgebied (bron: Pdok)

Juridisch planologisch kader

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Buitengebied - Veegplan' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2022) geldend. Het projectgebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch' waarbij de gronden zijn bestemd voor:

- a. *de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik met uitzondering van intensieve kwekerijen, met dien verstande dat:*
 1. *grondgebonden veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';*
 2. *niet-grondgebonden veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden veehouderij';*
 3. *paardenhouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';*
- b. *een watervogelkwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - watervogelkwekerij';*
- c. *de uitoefening van een agrarisch bedrijf met zonnepanelen op teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente zonnepanelen op teeltondersteunende voorzieningen';*
- d. *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij':*
 1. *een zorgboerderij met bijbehorende kleinschalige agrarische activiteiten en bijbehorende voorzieningen zoals kantoren en een kantine voor cliënten en personeel;*
 2. *maximaal 12 woonzorgunits in een gebouw met een vloeroppervlak van maximaal 360 m²;*
 3. *een bakkerij en verkoop van eigen producten en producten die zijn opgenomen in Bijlage 1 Productenlijst winkel Thedinghsweert uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bakkerij';*
 4. *een caravanstalling;*
- e. *één bedrijfswoning per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*
- f. *één paardenbak per bouwvlak;*

- g. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' mag de bedrijfswoning tevens door een derde worden bewoond;
- h. kleinschalig kamperen, uitgezonderd gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buitenplaats', met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend maximaal 10 kampeermiddelen geplaatst mogen worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. kampeermiddelen uitsluitend achter de bedrijfswoning mogen worden geplaatst;
 - 3. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing, waarvan de breedte ten minste 3 m moet bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – activiteit' de volgende activiteiten;
[tabel opgenomen in artikel 3]
- j. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten (maximaal 20 m²), zoals kersenstalletjes;
- k. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduidingen zoals zijn opgenomen in 39.2.1;
- l. verkeer en recreatief medegebruik voor wat betreft het gebruik van wegen en wandel - en fietspaden;
- m. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- n. de functies als bedoeld in lid 21.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. wegen, straten en paden;
- t. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- u. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- v. bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per bedrijfswoning;

Ten behoeve van de doelen 'uitoefening van aan-huis-verbonden beroep' en 'bed & breakfast' mag een gezamenlijke vloeroppervlakte van niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

Ter plaatse van het projectgebied is voor een gedeelte wel een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak gelden de volgende maatvoeringen:

- Maximum bouwhoogte: 12 meter;
- Maximum goothoogte: 7 meter.

Tevens gelden er ter plaatse van het projectgebied (gedeeltelijk) de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Tot slot gelden er de volgende gebiedsaanduidingen:

- Overige zone – stroomruggen en komgronden;
- Overige zone – veegplan.

Tot slot is er een relatieteken opgenomen met het perceel aan de Bommelweg 27a. Dit perceel betreft één van de bedrijfslocaties van Menoelong Fruit.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied - Veegplan', vastgesteld d.d. 19 oktober 2022 (bron: regels op de kaart)

De beoogde ontwikkeling betreft de vergroting van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe laadkuil en expeditieruimte. De realisatie van bebouwing buiten het bouwvlak is op grond van het vigerende omgevingsplan niet toegestaan. Het voorgenomen plan is in strijd met het omgevingsplan. De beoogde bebouwing is niet toegestaan gezien er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt van het planologisch regime worden afgeweken door middel van een TAM-omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een kaart (inclusief bijlagen). De onderhavige motivering dient als onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en het project nader beschreven. Ook wordt hier nader ingegaan op de relatie en strijdigheden met het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 met de belangenafweging en conclusie.

2 Planbeschrijving

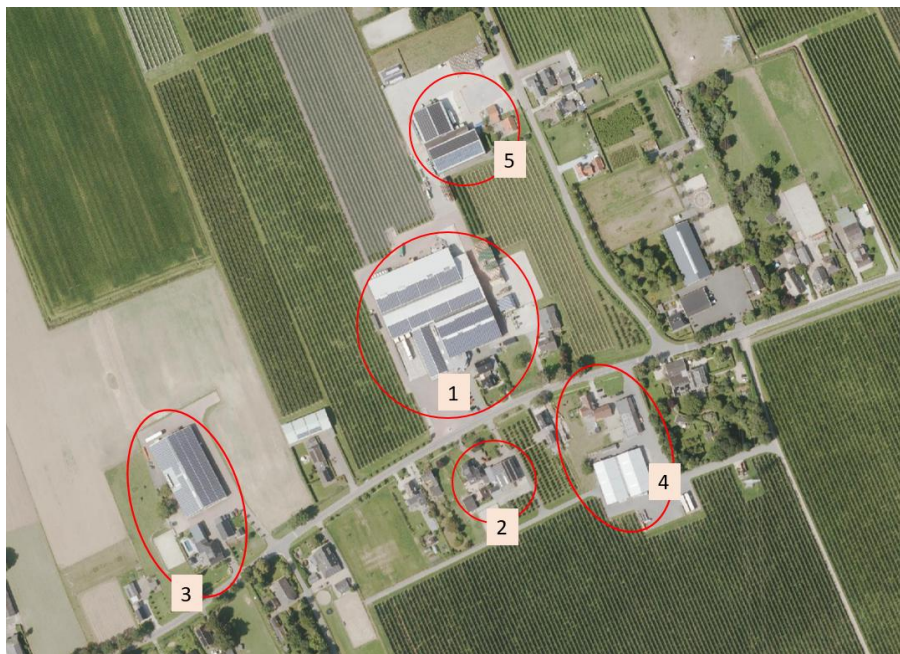
2.1 Menoelong Fruit

Door Tempel Advies is een Bedrijfsplan Menoelong Fruit opgesteld. Deze paragraaf en paragraaf 2.2. is opgesteld op basis van dit bedrijfsplan. Het complete bedrijfsplan is opgenomen in de bijlagen. Aan de Bommelweg 26 te Wadennoijen in de gemeente Tiel is het bedrijf Menoelong Fruit gevestigd. Menoelong Fruit is een modern fruitteeltbedrijf dat zich sinds de oprichting in 1969, onder leiding van de familie Van Haaften, heeft ontwikkeld tot een integraal opererend fruitbedrijf. Het bedrijf richt zich op alle schakels van de productieketen: de teelt, bewaring, sortering, verpakking en verhandeling van fruit.

Het bedrijf heeft momenteel zo'n 80 hectare eigen fruitboomgaarden tot zijn beschikking. Verder is er nog circa 7,5 hectare grond niet ingeplant, dit betreft grasland of tarwe. Aan Menoelong zijn meerdere fruittelers uit de directe omgeving verbonden, dit betreft zo'n 60 hectare. Met deze aangesloten fruittelers heeft Menoelong vaste afspraken. Menoelong verzorgt de pluk, de verwerking en de afzet. Het fruit van de aangesloten fruittelers wordt ook gekoeld door Menoelong.

Het bedrijf kent meerdere locaties, de locaties met het gebruik van deze locaties door Menoelong Fruit zijn hieronder en in figuur 2.1 weergegeven:

1. Bommelweg 26, Wadennoijen: hoofdlocatie bedrijfsvoering waaronder het koelen, sorteren, verpakken en verhandelen van fruit.
2. Bommelweg 27a, Wadennoijen: opslaglocatie zonder koeling. Dit perceel is planologisch gekoppeld aan Bommelweg 26 middels een relatieteken.
3. Bommelweg 28, Wadennoijen: nevenvestiging met koeling.
4. Bommelweg 25, Wadennoijen: nevenvestiging met onder andere machine opslag, zonder koeling (sinds 2019).
5. Bredestraat 22, Wadennoijen: nevenvestiging met koeling (sinds 2022).



Figuur 2.1 Bedrijfslocaties Menoelong Fruit

In de loop der jaren is geïnvesteerd in de uitbreiding van areaal en ULO-koelcapaciteit¹. Tevens is geïnvesteerd in sorteercapaciteit, de aanplant van nieuwe fruitbomen en het optimaliseren van de handel en het transport. In 2022 is door Menoelong de naburige locatie Bredestraat 22 aangekocht. Op deze locatie is tevens koelcapaciteit aanwezig. De aankoop van deze locatie zorgt ervoor dat de druk om meer koelcapaciteit te realiseren op locatie Bommelweg 26 iets is afgenomen.

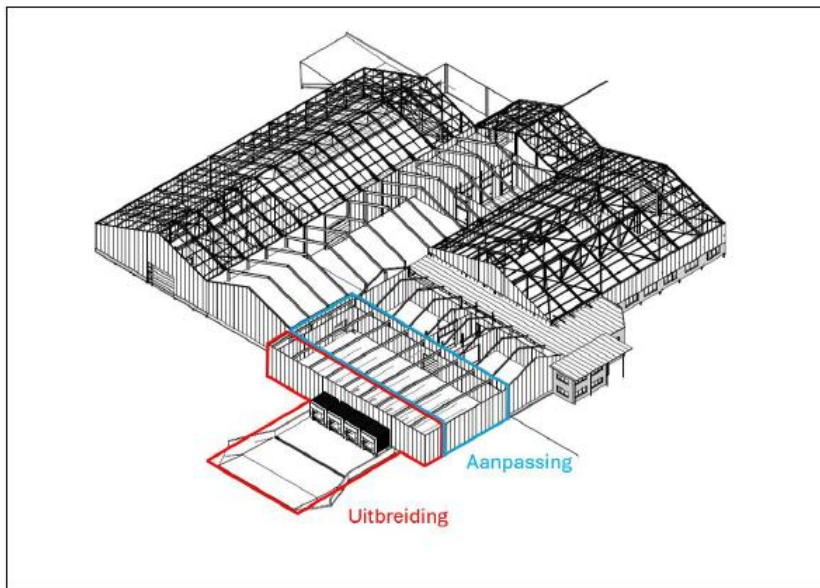
2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De huidige situatie binnen het bedrijf wordt in toenemende mate belemmerd door knelpunten in de interne logistiek. De fruitstromen binnen het bedrijf verlopen inefficiënt, doordat een groot aantal handelingen en interne verplaatsingen plaatsvindt binnen een beperkte ruimte. Deze ruimtelijke beperking leidt tot opstoppen, vertragingen in het logistieke proces en belemmeringen in het dagelijkse functioneren van het bedrijf.

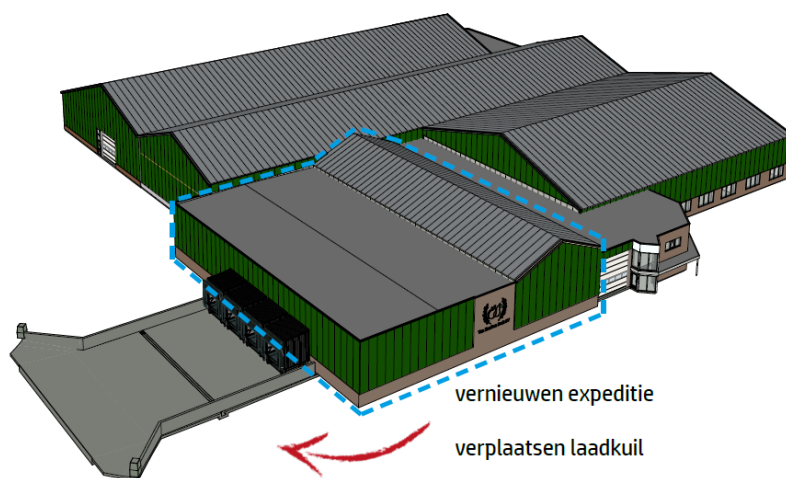
Producten worden regelmatig opgeslagen op plekken waar zij de doorstroming belemmeren, wat leidt tot onoverzichtelijke situaties bij het laden en lossen. Er is niet voldoende ruimte om productkeuringen uit te voeren. Ook ontbreekt het aan flexibiliteit om snel en adequaat te kunnen inspelen op verzoeken van afnemers. Deze situatie leidt tot ongewenste vertragingen en inefficiëntie in de bedrijfsvoering.

De bestaande expeditieruimte voldoet niet meer aan de eisen die het huidige volume, de diversiteit van het productaanbod en de wens tot verdere automatisering stellen. Bovendien is er onvoldoende ruimte beschikbaar voor de tijdelijke opslag van gesorteerd fruit, terwijl deze opslag cruciaal is voor een goed verlopende expeditie.

¹ Dit is een bewaaromgeving in een laag zuurstofgehalte. De cellen zijn luchtdicht en via speciale apparatuur wordt er gestuurd op laag zuurstof en een beheerste CO₂ omgeving.



Figuur 2.3 ontwerp planvoornemen



Figuur 2.4 Impressie optimalisatie

2.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Aan de klimaatthema's hitte, droogte, gevolgbepierking bij overstroming en biodiversiteit worden steeds vaker eisen, wensen en uitgangspunten gesteld. Vooral hoe deze binnen ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen moeten worden. De gemeente Tiel en het waterschap Rivierenland zijn betrokken bij de 'Samenwerkingsagenda Klimaatactief Rivierenland'. Hierin staat beschreven wat de gemeentes, provincie en waterschap gaan doen om klimaatadaptatie te bevorderen. Een van de doelen is om water, bodem en klimaatadaptatie te verankeren als uitgangspunt voor ruimtelijke bestemming, inrichting en beheer. In het kader van een evenwichtige toedeling van

functies aan locaties is er door Buro BOOT een weging van het waterbelang opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.13. In dit onderzoek is er tevens ingegaan op het aspect klimaatadaptatie. Voor de volledige analyse wordt verwezen naar de bijlagen.

2.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van nieuwe bebouwing en verhardingen naar de omgeving. Het plan geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden om de beoogde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze in te passen en aan te laten sluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Door de optimalisatie zal er een gedeelte van de bestaande boomgaard verloren gaan, hiervoor komt voornamelijk verharding in de plaats. Echter rondom deze nieuwe verharding zal de boomgaard behouden blijven, waardoor het aanzicht van de voorzijde beperkt veranderd. Met een knip- en scheerhaag wordt de nieuwe verharding ingepast. Aan de voorzijde wordt er een groenstrook aangelegd voor de bestaande erfverharding, hierin worden 3 leibomen geplant, die in lijn staan met de bestaande leibomen. Op deze manier wordt het aanzicht vanaf de weg groener. Vanwege de toename in bebouwing en verharding moet er water gecompenseerd worden, het gaat om een compensatie van 114 m³ in oppervlaktewater of 174 m² in bergingsvoorzieningen. Parallel aan de weg lopen verschillende watergangen in het straatprofiel. Om de watercompensatie te behalen wordt er aan de voorzijde op het perceel een watergang van 3,5 meter breed aangelegd, deze past in het straatprofiel. Daarnaast wordt er een greppel van 2 meter breed aangelegd, haaks op de weg langs de westelijke perceelgrens, ter hoogte van de nieuwe verharding. Omdat het perceel ook naar die zijde afloopt, kan het regenwater wat op de nieuwe verharding valt vanaf daar afstromen richting de greppel en van de greppel naar de watergang in aan de voorzijde. Er wordt op deze manier ruim 120 m³ water gecompenseerd in oppervlaktewater. Daarnaast sluit deze inrichting aan bij de erfinrichting en het straatprofiel. Het is logisch om de watercompensatie plaats te laten vinden in de directe omgeving van de toename in verharding en bebouwing.



Figuur 2.5 Landschappelijke inpassing

3 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied en de ontwikkeling. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.ob, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.ob van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Doorwerking projectgebied

In voorliggende motivering wordt in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied. Het geeft een grondige bespreking van de bovenstaande

onderwerpen, waarbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. In dit hoofdstuk is een helder inzicht gegeven in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aanpassing en optimalisatie van het bedrijf Menoelong Fruit. Het voornemen tot optimalisatie van het fruitteeltbedrijf is gericht op het verbeteren van de efficiëntie en toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering. De gronden waarop deze ontwikkeling plaatsvindt hebben een agrarische bestemming. Volgens jurisprudentie² is een ontwikkeling op gronden met een agrarische bestemming geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

3.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 heeft de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsvisie betreft een brede, lange termijnvisie op de toekomst van de provincie met betrekking tot alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Het geeft invulling aan hoe de provincie tot en met het jaar 2050, met 2030 als tussendoel, zich op een integrale en toekomstbestendige manier kan ontwikkelen. De provincie Gelderland ziet veel op zich afkomen. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de Gelderse leefomgeving. Daarom zet de provincie Gelderland in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Hoofdpogaven

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is een beschrijving van de strategische hoofdpogaven opgenomen. Deze zijn onderverdeeld in zeven

² ECLI:NL:RVS:2016:1438

thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Twee belangrijke ambities zijn:

1. Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
2. Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Deze opgaven, die Gelderland-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Gelderland bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de kernambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Wel dient de ontwikkeling plaats te vinden binnen de kaders van een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In voorliggende motivering wordt aangetoond dat de beoogde procesoptimalisatie geen negatieve invloed heeft op deze aspecten. Evenmin vormt het streven naar behoud van deze kwaliteiten een belemmering voor de ontwikkeling. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de inhoud van de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De omgevingsverordening vormt een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma over hoe ambities uit de omgevingsvisie gerealiseerd moeten worden.

De regels die in de omgevingsverordening staan gelden voor zowel initiatiefnemers, inwoners en bedrijven als voor bestuursorganen van de overheid. Regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven zijn algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.

Artikel 8.ob, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.ob van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Op 2 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening provincie Gelderland' van kracht. Deze omgevingsverordening bevat rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en stelt regels voor ruimtegebruik en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gemeenten in acht moeten nemen bij het maken of wijzigingen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Doorwerking projectgebied

De omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen in de provincie Gelderland. De regels gaan over natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

Afdeling 5.3 Instructieregels omgevingsplan: landschap

Artikel 5.35 (beschermen landschap Gelderse streken: Betuwe en Tielerwaard)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard 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 Betuwe en Tielerwaard.

In onderstaande tekst zijn de relevante artikelen voor het planvoornemen getoetst.

Het planvoornemen behelst de optimalisatie van het bedrijf Menoelong Fruit. Dit valt onder een nieuwe ontwikkeling en moet dus getoetst worden aan de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Volgens de bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Betuwe en Tielerwaard, zijn belangrijke punten onder meer:

- Openheid van het rivierenlandschap behouden;
- Landschappelijke inpassing van bebouwing (bijv. oriëntatie, volume, materialisatie);
- Behouden en versterken van het cultuurhistorisch karakter (dijken, uiterwaarden, boomgaarden);
- Beperken van versterking buiten de bestaande bebouwingsstructuren.

In het kader van de ontwikkeling is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee een zorgvuldige inpassing in het omliggende landschap wordt gewaarborgd. Het planvoornemen betreft de optimalisatie van een bestaand agrarisch bedrijf. De kernkwaliteiten van de streek Betuwe en Tielerwaard blijven behouden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met artikel 5.35 van de omgevingsverordening.

Afdeling 3.2 Omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren

Artikel 3.13 (omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren waterschap Rivierenland)

1. Voor de wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rivierenland geldt binnen het stedelijk gebied een gemiddelde kans op overstroming van:
 - a. 1:100 per jaar voor locaties waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen aanwezig zijn; en
 - b. 1:10 per jaar voor het overige gebied.
2. Buiten het stedelijk gebied geldt een gemiddelde kans op overstroming van:
 - a. 1:100 per jaar voor het landgebruik hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
 - b. 1:50 per jaar voor het landgebruik glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
 - c. 1:25 per jaar voor het landgebruik akkerbouw;
 - d. 1:10 per jaar voor het landgebruik grasland.

Voor het landgebruik is de situatie bepalend zoals vastgelegd in het Landelijk Grondgebruiksbestand Nederland versie 7 van Wageningen Universiteit en Researchcentrum met inachtneming van de conversietabel.

3. In afwijking van het tweede lid geldt geen norm voor:
 - a. Natura 2000-gebieden;
 - b. gebieden die zijn aangewezen op grond van artikel 2.44, tweede lid, van de wet; en
 - c. gebieden, voor zover niet behorend tot de onder a of b bedoelde gebieden, aangeduid als natuursysteem in het Natuurbeheerplan Provincie Gelderland.
4. Aan de omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren wordt voldaan met ingang van 1 januari 2024.
5. De omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe expeditieruimte en laaddock, de verharding ter plaatse van het projectgebied neemt hierdoor toe. In het kader van het aspect water in relatie tot het planvoornemen is er een weging van het waterbelang opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.13. Tevens worden er maatregelen getroffen in het kader van klimaatadaptatie, zie paragraaf 2.3. Er is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect water.

3.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Economisch Ambitiedocument 2022-2025 (2021)

De gemeenten in de regio Rivierenland werken samen om lokale ambities te verwezenlijken. Met regionale samenwerking worden lokale belangen en initiatieven samengebracht en kennisontwikkeling gestimuleerd. Gebiedsopgaven en maatschappelijke vraagstukken kunnen integraal en op een groter schaalniveau worden aangepakt. De ambitie is om het economisch, sociaal en ecologisch kapitaal in de regio verder versterken. Alle acht gemeenteraden uit de regio Rivierenland hebben dit ambitiedocument ingestemd. Daarmee is het ambitiedocument op 12 januari 2022 officieel vastgesteld door de regio. Hiermee wordt het Ambitiedocument 2016-2020 vervangen. Het ambitiedocument omvat drie speerpunten.

1. Logistiek en vestigingsklimaat bedrijven

Focus op de verduurzaming van een krachtige banenmotor. Hieronder valt de inzet op een toekomstbestendig logistiek ecosysteem, met focus op stimuleren van vitale werklocaties in de regio. De doelen die hierbij horen zijn:

- stimuleren van samenwerking tussen de verschillende stakeholders;
- faciliteren en ondersteunen van ondernemers gedreven initiatieven met focus op innovatie en verduurzaming;
- schaalniveau van de regio overstijgen: een regionaal kruispunt tussen kennis-as en transportcorridor.

2. Agribusiness

De focus is op excelleren in Europa als thuismarkt: Renderende innovatieve ketens binnen de glastuinbouw, fruitteelt, paddenstoelenteelt en laanboomteelt. De doelen die daarbij horen zijn:

- Faciliteren duurzaam telen, economisch en ecologisch;
- Stimuleren technologisch innoveren;
- Ondersteunen maatschappelijke acceptatie door Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, MVO.

3. Recreatie en toerisme

De focus is op Regionale economische groei: van recreatie en toerisme in Rivierenland voor bezoekers en inwoners. Zodanig dat er jaarrond een optimale balans ontstaat tussen het aanbod aan vraaggestuurde vrijetijdsbeleving, de toeristische druk en de draagkracht van de omgeving. De doelen die daarbij horen zijn:

- Kwalitatieve en kwantitatieve stijging (extra overnachtingsplaatsen) van het aantal verblijfsaccommodaties passend bij de gewenste doelgroepen;
- Realisatie van extra dagattracties die jaarrond open zijn;
- Toename in bekendheid van de merken Betuwe, Bommelerwaard en Land van Maas en Waal bij de gewenste doelgroepen;
- Realisatie en behoud van aantrekkelijke wandel-, fiets- en vaarroutes door het landschap.

Doorwerking projectgebied

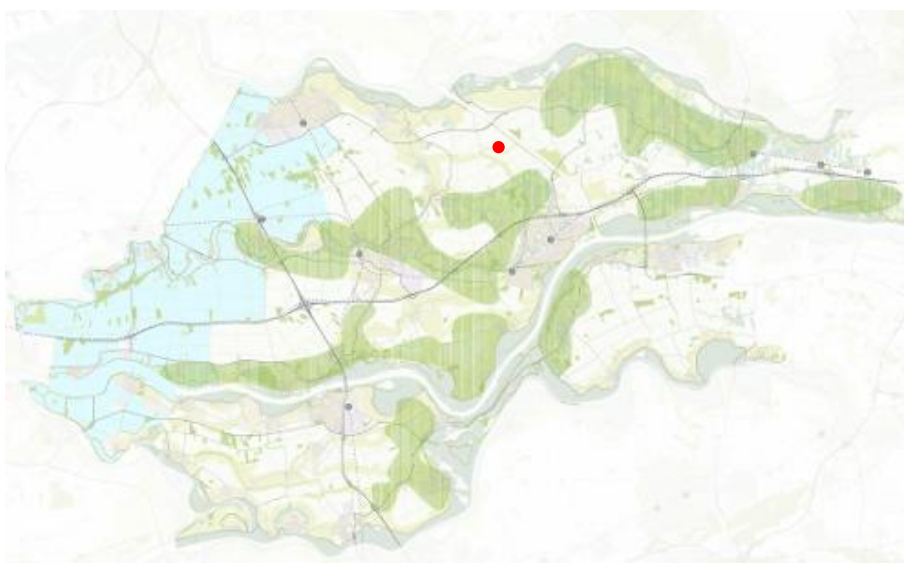
Onderhavig initiatief draagt op verschillende manieren bij aan de economische ambities en doelen uit de regio Rivierenland. De bedrijfsoptimalisatie sluit aan bij de ambitie om de agrarische sector te versterken als economische pijler. De inzet op innovatie en technologie in de fruitteelt, draagt bij aan het vestigingsklimaat. De regio zet in op het stimuleren van technologisch innoveren, waar onderhavig planvoornemen een voorbeeld van is.

3.3.2 Ruimtelijke Strategische Visie (2019)

In 2019 hebben de gemeenteraden van de gemeentes in de regio Rivierenland³ de Ruimtelijke Strategische Visie vastgesteld. In deze visie wordt de regionale opgaven die door de regio voor de periode 2016-2020 in het Ambitiedocument vertaald naar een document met de kansen voor de drie speerpunten en de uitgangspunten hierbij horen.

³ Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel

De agrarische sector is van oudsher belangrijk voor de regio. Het klimaat, ons landschap en de voedingsrijke bodem leveren de optimale randvoorwaarden en hebben ervoor gezorgd dat we toonaangevend konden worden in een aantal specifieke teelten. De tuinbouwsector is daarmee bepalend geworden voor de invulling van het landschap (o.a. de beleving van fruit) en de identiteit van de regio. Figuur 3.1 laat een kaart zien van de regionale clustering van fruitteeltbedrijven in de regio. Clustering van bedrijven in een bepaalde bedrijfstak ontstaat deels door verschillen in de bodemsoort en bodemvruchtbaarheid, deels is het een cultuurkwestie. In algemene zin ontwikkelt het vakmanschap van bedrijven zich positief in de nabijheid van andere bedrijven. Hierdoor vindt er veel informele kennisuitwisseling plaats. Bedrijven 'jagen' elkaar op.



Figuur 3.1 Clustering fruitteelt in de regio Rivierenland met globale aanduiding projectgebied (bron: regio Rivierenland)

De ambitie is om de tuinbouw nog meer toonaangevend in Europa te maken. Daarnaast wordt ingezet op een sterkere beleving van agribusiness. Er wordt gesteld dat de agrarische sector een innovatieve kwaliteitsmarkt is. De ontwikkeling van landbouwbedrijven wordt niet alleen beïnvloed door de individuele zoektocht van bedrijven naar behoud en ontwikkeling van het bedrijfsinkomen, maar steeds meer door de sturing van buitenaf op hoe wordt geteeld. Er vindt meer variatie plaats in bedrijfsstrategieën. Dit leidt tot allerlei vormen van specialisatie en secundaire activiteiten in de landbouw en agribusiness en dat leidt tot verschillende bedrijfsmodellen. De ambitie van de regio is om gemeenten de ontwikkelingsruimte te bieden voor individuele bedrijven en nieuwe ontwikkelingskansen voor specifieke bedrijven. Bovendien wordt ingezet op een betere bereikbaarheid en een goede integratie in het landschap. Om toonaangevend te blijven in Europa en om de tuinbouw in Regio Rivierenland te houden is de ambitie om de tuinbouw, waarin de regio onderscheidend is (fruitteelt, laanboomteelt, glastuinbouw en paddenstoelenteelt), in de volle breedte blijven doorontwikkelen.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt in een van de clusters van fruitteelt. De regio stelt dat dit een belangrijke sector is voor de regionale economie, waarin bedrijven steeds vaker worden beïnvloed door buitenaf op de manier van telen. Onderhavige ontwikkeling zet zich in op de optimalisatie van de bedrijfsvoering ter plaatse van het perceel. Hiermee is het bedrijf in staat om te groeien. Tevens biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om

duurzaamheidsmaatregelen te treffen ter plaatse van het projectgebied. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Regionale Ruimtelijk Strategische visie.

3.3.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 Tiel (2009)

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 17 februari 2010 de Structuurvisie Tiel 2030 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om in te spelen op lange termijn prognoses en trends. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen. Gesteld wordt is dat de structuurvisie elke 10 jaar geactualiseerd moet worden, er is echter nog geen actueel beleid vigerend.

Doorwerking projectgebied

Binnen de structuurvisie wordt het buitengebied van Tiel gezien als een waardevol gebied waar ruimte is voor agrarische bedrijvigheid, mits deze zorgvuldig wordt ingepast en geen afbreuk doet aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze uitgangspunten. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand agrarisch gebied en past binnen het bestaande gebruik en karakter van het landschap. Door aandacht te besteden aan landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit behouden en versterkt, zie hiervoor paragraaf 2.4.

Daarnaast draagt het plan bij aan de economische sector van het buitengebied, een belangrijk speerpunt binnen de structuurvisie. Door schaalvergroting en optimalisatie wordt het agrarisch bedrijf toekomstbestendiger, wat bijdraagt aan de continuïteit van de sector in de regio. Hiermee is het planvoornemen in lijn met de structuurvisie van Tiel.

3.4.2 Toekomstvisie gemeente Tiel (2019)

Op 28 juni 2019 heeft de gemeente Tiel de Toekomstvisie Tiel vastgesteld. Met deze strategische visie wordt richting gegeven aan de toekomstige programmabegroting en toetst de daarbij behorende beleidskaders. Er worden drie hoofdkeuzes in het beleid gemaakt:

- Gericht investeren in kwaliteit openbare ruimte en een aantrekkelijk centrum;
- Gezicht geven aan economische speerpunten "logistiek en handel" en "toerisme, recreatie en vrije tijd";
- Creëren van een betrokken, activerende en nuchtere aanpak binnen het sociaal domein.

Doorwerking projectgebied

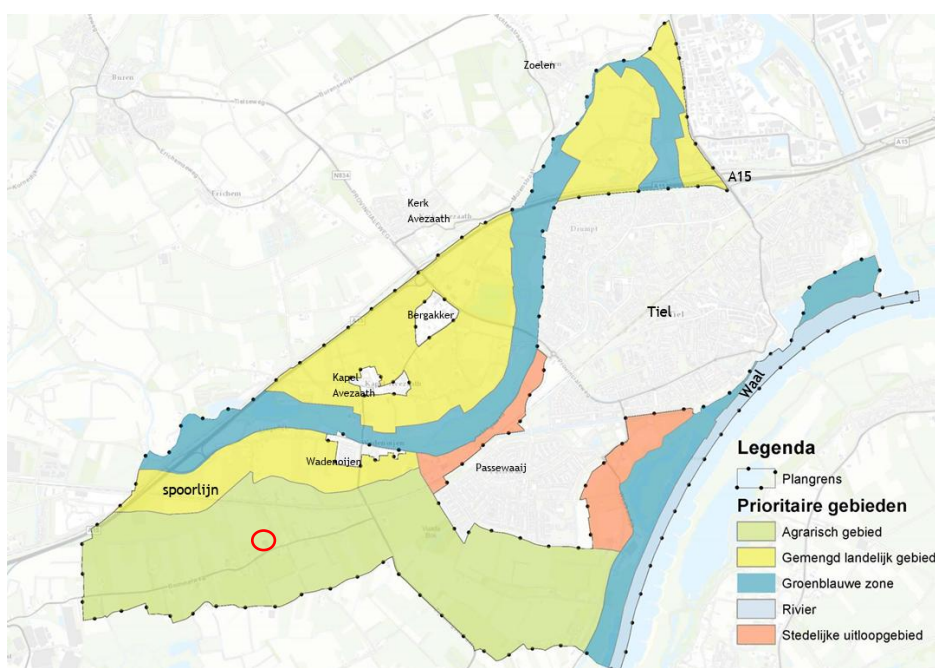
Met betrekking tot de fruitteelt wordt er in de Toekomstvisie gesteld dat, hoewel de gemeente het imago als fruitstad heeft, dat slechts 2% van de werkgelegenheid in de landbouwsector ligt. De fruitteelt bevindt zich meer plaats in de regio. Het is voor Tiel belangrijk om een volwaardig lid te zijn en te blijven van de Regio Rivierenland en Fruitdelta Rivierenland.

De voorgenoemde optimalisatie van het fruitteeltbedrijf draagt bij aan het behoud en de versterking van deze regionale identiteit. Daarmee ondersteunt het plan de ambitie van Tiel om een volwaardig lid te blijven van de regio en sluit het aan bij de economische en culturele positionering zoals verwoord in de Toekomstvisie.

3.4.3 Gebiedsvisie buitengebied (2016)

De gemeente Tiel heeft voor het buitengebied een gebiedsvisie opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2016. De gebiedsvisie heeft enerzijds als de basis gefunctioneerd voor het bestemmingsplan "Buitengebied", maar biedt ook het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven in het buitengebied. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de, destijds, bekende ontwikkelingen en de onvoorziene ontwikkelingen. Er worden geen ontwikkelingen vooraf uitgesloten. Deze worden eerst nader overwogen aan hand van een dynamisch afwegingskader. Daarbij wordt getoetst aan de hand van vier principes:

- zonering prioritaire functies;
- zonering dynamiek-luwte-rust;
- behoud van de balans;
- bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.



Figuur 3.2 Zonering gebieden met prioritaire functies en globale aanduiding projectgebied (bron: Gebiedsvisie buitengebied Tiel)

Doorwerking projectgebied

Er wordt gesteld dat de grondgebonden tuinbouw (met name de fruitteelt) een belangrijke rol heeft in de beeldvorming van het buitengebied. Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat aangewezen is als 'agrarisch gebied'. Bestaande grondgebonden fruitteelt- en akkerbouwbedrijven krijgen de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande bouwvlakken te kunnen vergroten naar maximaal 1,5 hectare. Voorwaarden hierbij zijn onder andere het aantonen van de noodzaak, een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de uitbreiding mag niet leiden tot hinder voor de omgeving. Verdere

uitbreiding wordt niet uitgesloten, maar hiervoor is een afzonderlijke afweging nodig op basis van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5 van de visie. Hiervoor kan zo nodig een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd.

Onderhavige motivering is onderdeel van een afzonderlijke planologische procedure om het bedrijf aan de Bommelweg 26 uit te breiden. Er is getoetst aan het dynamisch afwegingskader met vier afwegingsprincipes uit de gebiedsvisie buitengebied.

Zonering prioritaire functies

- Het plan bevindt zich in agrarisch gebied, waar grondgebonden landbouw een prioritaire functie is. De uitbreiding versterkt deze functie en belemmert geen omliggende functies, zie hiervoor paragraaf 4.1.

Zonering dynamiek-luwte-rust

- Het planvoornemen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Behoud van de balans

- De ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige versterking van het buitengebied, waarbij economische groei wordt gecombineerd gaat met behoud van landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Bijdrage aan de kwaliteit van het landschap

- Door landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.4) en maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie en duurzaamheid draagt het plan actief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Op basis van de vier afwegingsprincipes kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met de gebiedsvisie buitengebied van de gemeente Tiel.

3.4.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

4 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Activiteiten en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

- menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
- scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

4.1.1 Toetsingskader

Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte zijn activiteiten die een bepaalde mate van milieuruimte nodig hebben. Het gaat om activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' is ook van toepassing op activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om te kijken naar de impact van wonen op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Andersom is wonen wel een gevoelige functie waar rekening mee gehouden moet worden bij het toelaten van (andere) milieubelastende activiteiten.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024)

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.1.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een milieugevoelige activiteit. Wel is het bedrijf Menoelong Fruit een milieuhinderlijke activiteit. Het bedrijf sluit aan bij de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' uit de handreiking activiteiten en milieuzonering 2024, zie tabel 4.1.1.

Tabel 4.1.1. Activiteiten en milieuzonering

Bedrijf	Omschrijving	Zone		Minimale richtafstand
		Geluid	Geur	
Menoelong Fruit	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	1	FM	30 meter

Ten zuiden en zuidwesten van het projectgebied zijn woningen gelegen. De afstand van de nieuwe bebouwing ter plaatse van het projectgebied en de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 30 meter. Tevens is er sprake van een optimalisatie van de expeditieruimte, wat in de huidige situatie al een bestaande functie is. De richtafstand reikt niet tot milieugevoelige functies in de omgeving. Er is daar dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Geluid (Spoor)wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Geluid door (spoor)wegen

Het Bkl bevat geluidsregels voor onder meer (spoor)wegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft.

Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Hieronder vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. De aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfuncties van een ander Omgevingswetinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie);
- recreatiewoningen (logiesfunctie).

Gebouwen met deze functies zijn geen geluidgevoelig gebouw.

4.2.2 Onderzoek

Het projectgebied is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de Rijksweg A15. Met onderhavig planvoornemen worden geen geluidgevoelige functies/gebouwen mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid afkomstig van (spoor)wegverkeer en industrie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.3.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen⁴:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
- Archeologische monumenten’;
- Stads- en dorpsgezichten;
- Cultuurlandschappen;
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Bkl en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Bal (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

⁴ <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

4.3.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van het omgevingsplan van de gemeente Tiel geldt voor het projectgebied (zowel binnen als buiten het bouwblok) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betekent dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bij bodemingrepen dieper dan 30 cm (waaronder het rooien van boomgaarden) overeen oppervlak groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

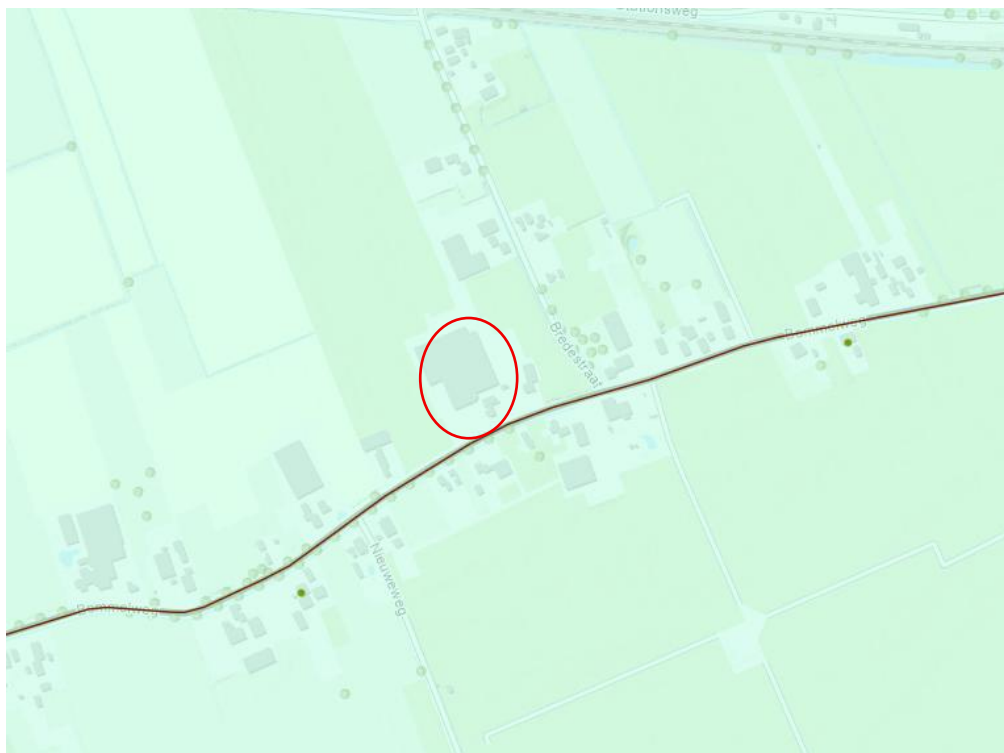
In dat kader is er door KSP Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is aan de oevers van de stroomgordel van Bommel een hoge verwachting toegekend voor een vindplaats uit de Late Bronstijd – Romeinse tijd en aan de oevers van de stroomgordel van Passewaaij uit de IJzertijd – Romeinse tijd. In de oeverafzettingen die zich concentreren in het zuidelijke deel van het plangebied, zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Voor dit niveau wordt de hoge archeologische verwachting voor een vindplaats naar laag bijgesteld.

In het centrale en noordelijke deel van het plangebied is een restgeul aangetroffen, waarvan de diepte oploopt van ca. 1,5 m tot meer dan 2,5 in het noorden. In het noordwesten van het plangebied is in de restgeulvulling een laklaag aangetroffen op een diepte vanaf 1,35 – 1,4 m beneden maaiveld (2,10 – 2,15 m +NAP) met daaronder fosfaatinspoeling en verbrande leemvlekken. Dit is aangemerkt als archeologisch niveau en kan vermoedelijk worden geassocieerd met de bekende vindplaatsen/AMK-terreinen ten noorden van het plangebied waar vondsten zijn gedaan uit de IJzertijd en Romeinse tijd. In een restgeul worden geen complextypes zoals een nederzetting en/of grafveld verwacht, maar kunnen wel sporen worden gevonden van de mensen die op de naastgelegen oevers hebben gewoond. Het kan bijvoorbeeld gaan om afvallagen/-dumps, maar ook losse vondsten en elementen zoals onderdelen van visgerei of beschoeiing van de waterkant.

Voor de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend. De resultaten van het booronderzoek hebben geen aanleiding gegeven om deze verwachting bij te stellen. Op grond van het ontbreken van archeologische indicatoren in het oeverpakket dat direct onder de bouwvoor ligt, adviseert KSP Archeologie geen vervolgonderzoek voor de geplande uitbreiding van het bedrijf met een expeditieruimte, laad- en loskuil en oppervlakteverharding. Het selectieadvies dient beoordeeld te worden door het bevoegd gezag en op basis daarvan dient een selectiebesluit opgesteld te worden.

Cultuurhistorie

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande agrarische karakter van het projectgebied en sluit aan bij de verkavelingsstructuur en het huidige gebruik. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.4), blijven de waarden van het gebied behouden. Er worden geen historische elementen aangetast.



Figuur 4.1 CHW kaart

Landschap

Zie hiervoor paragraaf 2.4.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.89ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

4.4.2 Onderzoek

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. In dat kader is er een bodemonderzoek uitgevoerd door Linge Milieu. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Er zijn vijftien boringen en een peilbuis over de locatie verdeeld, tot een diepte van maximaal 3.2 m-mv. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 1.5 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, asbest en bestrijdingsmiddelen.

De bodem ter plaatse bestaat uit licht humeuze rivierklei, overgaand in matig fijn zand rond 1.5 m-mv. De boringen in de bestrating rond het bedrijfspand zijn zandig tot tenminste 1.5 m-mv. Er is geen puin van betekenis waargenomen in de boven- of ondergrond. Het menggranulaat onder de bestrating en het beton van het laaddock bestaat voor 100% uit bodemvreemd materiaal en is geen onderdeel van de bodem. Er is visueel nergens asbest in of op de bodem aangetroffen.

Grond

In het zand en de klei in de contour van het te ontwikkelen terrein is geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket boven landbouw-natuur verhoogd. De boven- en ondergrond zijn dus analytisch schoon. Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDD en DDE meetbaar in de toplaag. Voor DDE wordt in één van de twee mengmonsters het wonen-criterium overschreden. Deze bovengrond is op basis daarvan indicatief industrie-kwaliteit.

Grondwater

De peilbuis staat op het midden van de te ontwikkelen locatie. Barium is als enige licht verhoogd in het grondwater. Het metaal is landelijk verhoogd.

4.4.3 Conclusie

De algemene bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verhoogde DDE-gehalte in de toplaag ter plaatse van de boomgaard is geen risico voor de volksgezondheid. Het bestrijdingsmiddel heeft wel consequenties als deze grond afgevoerd zou worden. De hergebruiksmogelijkheden van de bovengrond buiten het perceel zelf zijn beperkt. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek. Als er grond bij de nieuwbouw vrijkomt, dan kan deze op het perceel zelf worden hergebruikt. Bovengrond moet daarbij bovengrond blijven en ondergrond, ondergrond. Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsvisie

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt.

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

4.5.2 Onderzoek

Aangezien de ontwikkeling de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

De optimalisatie van de expeditieruimte aan de Bommelweg 26 draagt bij aan een betere en efficiëntere inrichting van de interne logistiek binnen het bedrijf. Met de ontwikkeling verdwijnen opstoppen en kunnen werkzaamheden zoals sorteren, keuren en verpakken op een overzichtelijke en veilige manier plaatsvinden. De verplaatsing van het laaddock zorgt voor een logische routing en bevordert het soepel verlopen van laad- en losprocessen. De nieuwe opzet bevordert een prettiger werkklimaat en een gestructureerde bedrijfsvoering.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere milieuaspecten, die nauw

verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken. Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden⁵. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Omgevingsveiligheid.

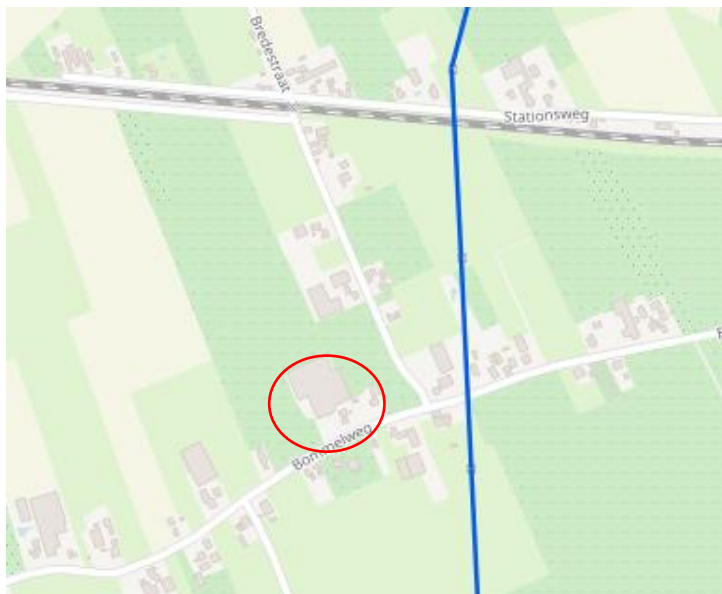
4.6.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen⁶. Uit deze kaart (zie figuur 4.2) volgt dat er binnen het projectgebied geen hoogspanningslijnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn (Tiel – Zaltbommel (1)) bevindt zich op een afstand van circa 165 meter van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 65 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt buiten

⁵ <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

⁶ <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

deze magneetveldzone. Verder zijn in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die bescherming behoeven.



*Figuur 4.2 Uitsnede netkaart met projectgebied rood omcirkeld
(bron: RIVM)*

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate

(NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een Rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

4.7.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 4.6.1 weergegeven.

Id	NO ₂ µg/m³	PM ₁₀ µg/m³	PM ₁₀	PM _{2.5} µg/m³	Jaar
			overschrijdingsdagen		
27364178_3326	26,2455	16,7677	6,01	9,1127	2024
27364178_42547	25,5318	16,6676	6	9,0781	2024
27364178_27808	25,5552	16,6693	6	9,0786	2024
27364178_63214	19,0661	15,8895	6	8,8087	2024
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 4.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren. Bij de berekening is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 53 mvt/etmaal extra. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 4.7.1 NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		53
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De optimalisatie van het bedrijf is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Mer-beoordeling

4.8.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk

slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn.

4.8.2 Onderzoek

De uitbreiding van een bedrijf kan mer-beoordelingsplichtig zijn. De afweging hangt echter af van de situatie en enkele specifieke eigenschappen. In dit geval is sprake van de uitbreiding van een fruитеeltbedrijf binnen de huidige bestemming. De functie wijkt dan ook niet af van het omgevingsplan. De uitbreiding wordt gebruikt voor de realisatie van een laaddock. Er is geen sprake van een mer-beoordelingsplichtig project. Er is geen mer.-beoordelingprocedure noodzakelijk. Er hoeft geen mer-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'mer-beoordeling' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

In het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Tiel worden beperkingen met betrekking tot externe veiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b).

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

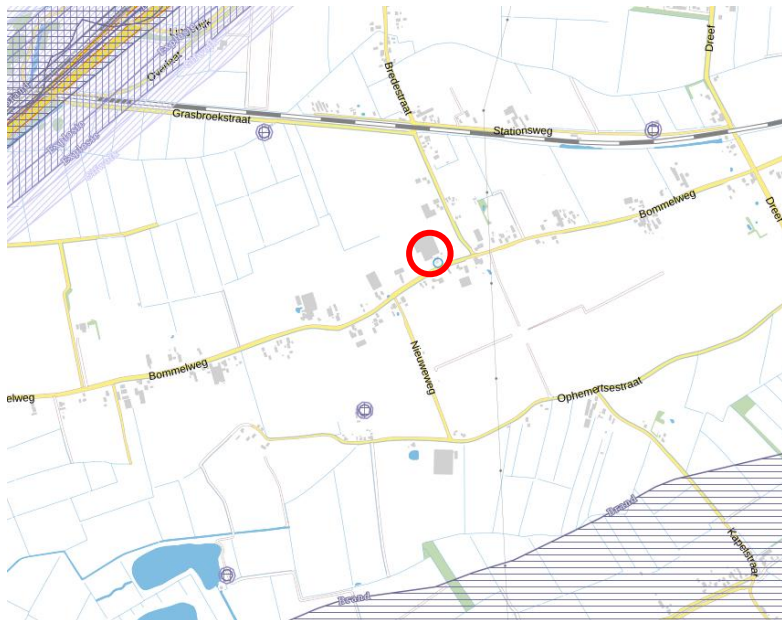
Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbaar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

4.9.2 Onderzoek

Aandachtsgebieden voor het aspect omgevingsveiligheid kunnen achterhaald worden met de kaart 'Aandachtsgebieden' van Atlasleefomgeving. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede kaart 'Aandachtsgebieden' (bron: Atlasleefomgeving)

Transportroutes

Ten noordwesten van het projectgebied zijn transportroutes over de rijksweg A15 gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van deze transportroute. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Risicovolle inrichtingen

Op circa 600 meter ten zuidwesten van het projectgebied is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen de aandachtsgebieden van deze inrichting en overige inrichtingen in de omgeving van het projectgebied, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Buisleidingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen

natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen het GNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 1 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.10.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels;
- Europees beschermde soorten;
- Nationaal beschermde soorten.

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking projectgebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er door Exlan een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige onderzoek rapportage is opgenomen als bijlage. In onderstaande tekst worden de belangrijkste conclusies toegelicht. Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het projectgebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?

3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Stikstof

4.11.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is 'Rijntakken' op circa 3,0 km ten noorden en 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' op circa 15 km ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen de optimalisatie en uitbreiding van het fruitteeltbedrijf betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Er is door Movares een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. De belangrijkste conclusie wordt in deze paragraaf samengevat.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie voor dit aspect worden uitgesloten. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden.

4.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met de ontwikkeling hier rekening mee wordt gehouden.

4.12.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

4.12.2 Onderzoek

Verkeer

In het kader van het planvoornemen is er een verkeersonderzoek uitgevoerd door Exante. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, hieronder volgt een samenvatting.

Routing verkeer Menoelong Fruit

Voor het verkeer van en naar Menoelong Fruit zijn afspraken gemaakt over de aan- en afvoerroute. Verkeer vanaf de A15 bereikt de locatie via afrit 31 Wadenoijen, rijdt over de Bredestraat en vervolgens via de Bommelweg naar het terrein. De afvoerroute verloopt via de Bommelweg en de Randweg naar afrit 30 Geldermalsen. De route is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Aan- en afvoerroute Bommelweg 26 Wadenhoijen (bron: Exante)

Verkeersgeneratie

Voor de onderbouwing van het verkeerseffect is bepaald wat de theoretische verkeer aantrekkende werking is van de toename van het bebouwde oppervlak. De gemeente Tiel heeft geen specifiek beleid voor verkeersgeneratie. Om die reden wordt aangesloten bij de Nota parkeernormen Tiel 2022. In de nota staan enerzijds algemene uitgangspunten zoals bijvoorbeeld de stedelijkheidsgraad van Tiel. Verder hanteert deze nota CROW-publicatie 381 als uitgangspunt voor de parkeerkencijfers. Naast parkeerkencijfers omvat deze CROW-publicatie ook kencijfers voor verkeersgeneratie.

Samenvattend zijn de volgende uitgangspunten voor deze rapportage gehanteerd:

- De gemeente Tiel valt binnen een matig stedelijk gebied;
- De locatie bevindt zich in het buitengebied;
- Er wordt gerekend met het gemiddelde van het minimum en maximaal aantal verkeersbewegingen.

Voor de berekening zijn de kencijfers van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief' aangehouden.

- Kencijfers: minimum 3,9 en maximum 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² per weekdag;
- Gemiddelde: 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² per weekdag.

Hiermee komt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling neer op: $8,19 \times 4,8 = 39,3$ verkeersbewegingen per weekdag. Om dit om te rekenen naar het aantal bewegingen per werkdag, wordt een vermenigvuldigingsfactor van 1,33 toegepast. Hiermee komt de verkeersgeneratie uit op $39,3 \times 1,33 = 52,3$, afgerond 53 verkeersbewegingen per werkdag extra in het kader van de ontwikkeling.

Verdeling over huidige infrastructuur

In een worstcasescenario wordt uitgegaan van een toename van het verkeer met 53 voertuigbewegingen per werkdag. Dit extra verkeer volgt de route die eerder is beschreven als de verbinding voor Van Haaften Fruit BV.

De verwachte belasting op de betrokken wegen is als volgt:

- Bommelweg: $848 + 53 = 901$ mvt/werkdag
- Bredestraat: $835 + 53 = 888$ mvt/werkdag

De toename van de intensiteit met 53 voertuigbewegingen is relatief beperkt te noemen. Aanvullend is te stellen dat deze 53 voertuigbewegingen verspreid over de dag plaatsvinden. Door het intensiteitspatroon van het CROW toe te passen, is te zien dat het drukste uur op de dag slechts 5 voertuigbewegingen heeft. Alle overige uren op de dag hebben een lager aantal voertuigbewegingen. De verkeersveiligheid op de Bredestraat en Bommelweg wijzigt of verslechterd niet, ondanks een toename van verkeer.

De ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer. Met behulp van de SLOP-methode is beoordeeld of dit verkeer op een veilige manier kan worden afgewikkeld. Deze beoordeling is uitgevoerd voor de kruispunten van de Bommelweg met de Bredestraat en met de Nieuweweg. Uit de berekeningen blijkt dat beide kruispunten het verkeer zonder problemen kunnen verwerken. De doorstroming op de infrastructuur blijft gewaarborgd. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

Verdeling over nieuwe infrastructuur (Westelijke ontsluitingsweg)

De gemeente Tiel is voornemens een nieuwe weg aan te leggen door het buitengebied van Wadenhoijen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiervoor een voorlopige voorkeursvariant vastgesteld. Deze variant betreft een route die de wijk Passewaaij verbindt met de A15. In het onderzoek van Exante is de verkeerssituatie ook beoordeling op basis van dit voornemen.

Wanneer de Westelijke ontsluitingsweg is gerealiseerd, sluit het verkeer van en naar Van Haaften Fruit BV rechtstreeks aan op de nieuwe weg. Deze sluit met een rotonde aan op de Bommelweg en ligt op ongeveer 100 meter van het perceel van het bedrijf. Gezien het internationale karakter van de distributie is het aannemelijk dat het merendeel van het verkeer via de A15 zal rijden.

In de nieuwe situatie maakt het verkeer van en naar van Haaften uitsluitend gebruik van de Bommelweg en nieuwe Westelijke ontsluitingsweg. De ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer. Daarnaast zorgt de komst van de Westelijke ontsluitingsweg ervoor dat het verkeer zich anders over het wegennet verdeelt. Het extra verkeersaandeel als gevolg van de ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de rotonde, omdat dit de snelste route vormt naar de A15. De doorstroming op de rotonde blijft gegarandeerd, mits deze volgens de geldende richtlijnen wordt gerealiseerd, hier wordt vanuit gegaan.

Parkeren

In theorie zou een uitbreiding van het bedrijf met 819 m^2 bvo zorgen voor een extra parkeerbehoefte van minimaal 7 en maximaal 11 parkeerplaatsen. In deze situatie leidt dit tot een overschatting. Het voornemen is bedoeld ter optimalisatie van de bedrijfsvoering. Het lijkt dan ook niet noodzakelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren. In de huidige situatie wordt door personenauto's geparkeerd aan de voorzijde van het pand. Dit kan in de toekomstige gehandhaafd blijven. Tevens is er ter plaatse van het perceel ruimte beschikbaar om te voorzien in extra parkeerplaatsen. Er worden geen belemmeringen verwacht.

4.12.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Weging van het waterbelang

4.13.1 Toetsingskader

Het milieuaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Bkl artikel 5.37, lid 1, een 'weging van het waterbelang' uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl).

Daarbij is het van belang dat waterbeheerders vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Ook is het belangrijk dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen het waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online middels de digitale watertoets nagaan of hun project voldoende rekening houdt met de waterbelangen. Uit de digitale watertoets volgt een advies welke wateraspecten relevant zijn voor het project en waarom. Aanvullend op dit advies dient in onderhavige ruimtelijke motivering verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de 'weging van het waterbelang' van het ruimtelijke project. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' (onder de oude wetgeving bekend als de watertoets) een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

4.13.2 Onderzoek

In het kader van het planvoornemen is er door Buro Boot een weging van het waterbelang opgesteld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Toekomstige inrichting

Op basis van de huidige en toekomstige oppervlakken, neemt met de ontwikkelingen binnen het projectgebied het verhard oppervlak met 2.625 m² (3.667 m² - 1.042 m²) toe. Hierover dient watercompensatie gerealiseerd te worden.

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het projectgebied minimaal te behouden, dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit de gemeente Tiel geldt dat geen wateroverlast mag ontstaan bij een neerslagsituatie van 60 mm. Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van verhard oppervlak 436 m³/ha berging gerealiseerd dient te worden in oppervlaktewater, of 664 m³/ha berging

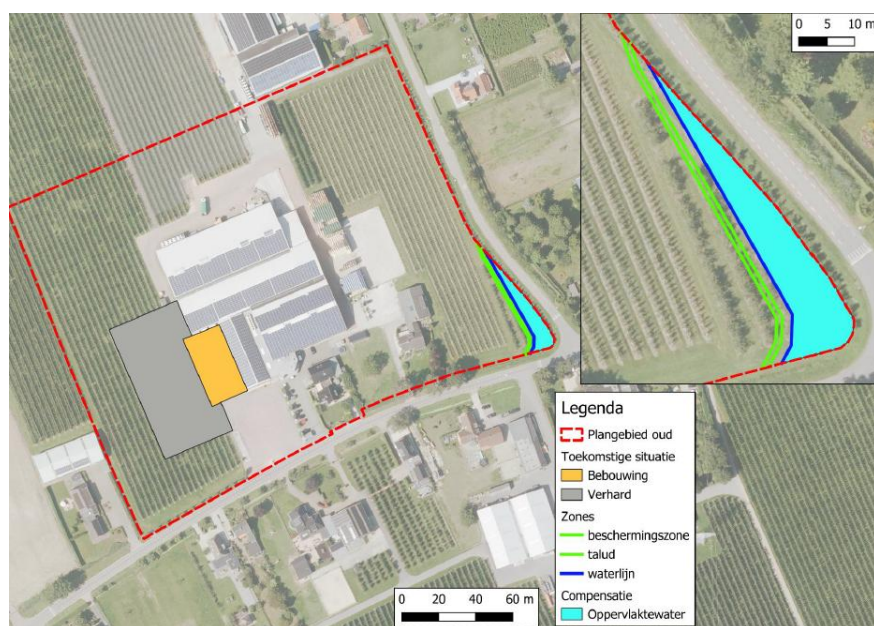
gerealiseerd dient te worden in bergingsvoorzieningen. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied:

- Gemeente Tiel: $3.667 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 220 \text{ m}^3$;
- Waterschap Rivierenland: $2.625 \text{ m}^2 * 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 114 \text{ m}^3$ oppervlaktewater;
- Waterschap Rivierenland: $2.625 \text{ m}^2 * 664 \text{ m}^3/\text{ha} = 174 \text{ m}^3$ bergingsvoorzieningen.

Er dient 114 m^3 berging binnen het projectgebied gerealiseerd te worden middels oppervlaktewater of 174 m^3 middels een bergende voorziening. Daarbij mag bij een neerslagsituatie van 60 mm geen water in de gebouwen treden. Concluderend dient daarom 220 m^3 berging binnen het projectgebied gerealiseerd te worden waarbij berging op maaiveld meegerekend mag worden.

Watercompensatie

Om aan de bergingseis te voldoen dient waterberging gerealiseerd te worden. De waterberging kan worden gerealiseerd in oppervlaktewater, zie figuur 4.5. Waterberging kan worden gerealiseerd in oppervlaktewater, hierbij is een peilstijging van 0,3 m toegestaan. Dit resulteert in een benodigde oppervlakte van: $114 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ m} = 380 \text{ m}^2$ oppervlaktewater. In verband met de kwelflux is het totale oppervlak van het oppervlaktewater 400 m^2 . Ook zijn de grenzen van het zomerpeil, talud en beschermingszone weergegeven. Hiermee wordt er voldaan aan de waterbergingsopgave vanuit het waterschap. Vanuit de gemeente mag geen wateroverlast ontstaan bij een bui van 60 mm, hier is rekening mee gehouden door water op het maaiveld en verhard oppervlak toe te staan en het vloerpeil verhoogd aan te leggen.



Figuur 4.5 Overzicht locatie nieuw oppervlaktewater incl. taluds en beschermingszones (bron: Buro BOOT)

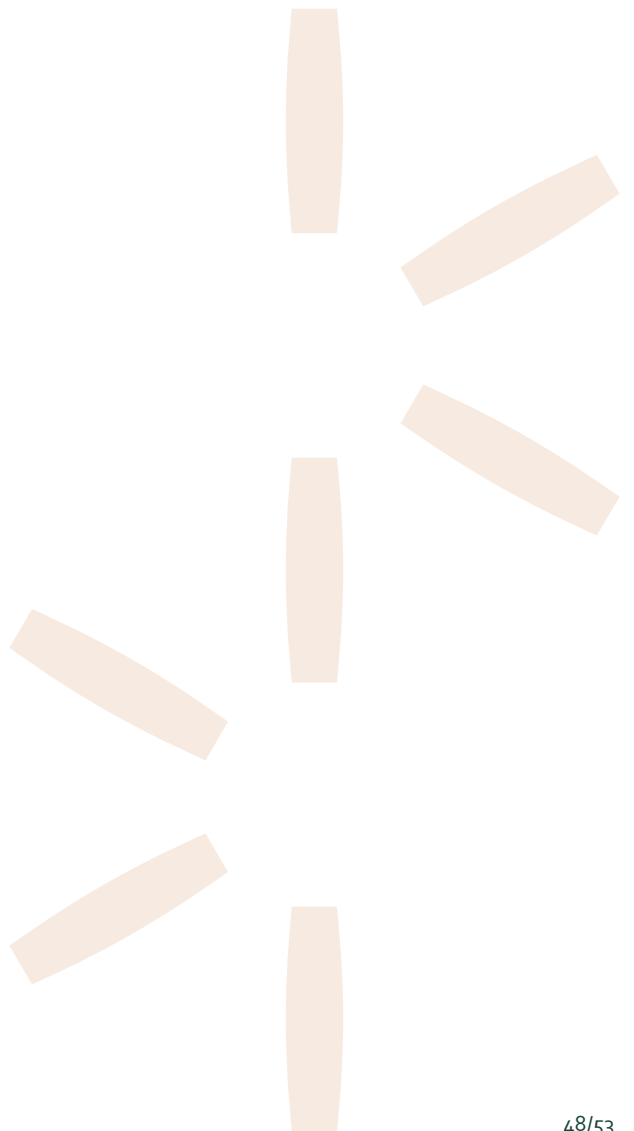
Om binnen het projectgebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit zijn de volgende meekoppelkansen mogelijk. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met onderstaande punten, waarbij deze, waar mogelijk, zullen worden geïmplementeerd:

- Biodiverse beplanting toepassen rond de watergangen;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van groene daken;

- Realiseren van voorzieningen om (hemel)water op te slaan en te benutten.

4.13.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect water sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt een uitbreiding van het bestaande gebouw mogelijk met minder dan 1.000 m². Op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is kostenverhaal alleen aan de orde bij bouwactiviteiten die leiden tot een uitbreiding van meer dan 1.000 m². Omdat de voorgenomen uitbreiding onder deze grens blijft, zijn kostenverhaalregels niet verplicht.

Daarmee hoeft de gemeenteraad op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet geen kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. De economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is hiermee geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

Daarnaast is in de wet bepaald dat de gemeente een kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan moet publiceren (artikel 16.29 Omgevingswet).

5.2.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er diverse opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren. Omwonenden van de Bommelweg 26 hebben in augustus 2025 een brief ontvangen over de voorgenomen ontwikkeling, deze brief is opgenomen als bijlage. Dit schrijven bevat contactgegevens waar omwonenden met vragen gerelateerd aan het voorgenomen initiatief terecht kunnen. Er zijn enkele reacties van omwonenden ontvangen, zij geven aan tevreden te zijn dat ze geïnformeerd werden over de voorgenomen ontwikkelingen. Mochten buurtbewoners zich n.a.v. het schrijven zich melden bij de initiatiefnemer, dan zullen de daaruit voorkomende vragen en opmerkingen zorgvuldig in behandeling worden genomen.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

6.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoende gemotiveerd is en dat borging in het omgevingsplan op een verantwoorde wijze plaatsvindt.



Colofon

Opdrachtgever

Uitgave Movares | BRO Adviseurs B.V.
Willemsplein 2

Telefoon +31 (0)73 - 208 91 55

Ondertekenaar CVe

Projectnummer Po8184 / A24061

Kenmerk CVE-25014981

© 2025, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering