

Procesnota bestemmingsplan *Bruchem, Molenstraat 24*

Bestemmingsplan	: <i>Bruchem, Molenstraat 24</i>
Hoort bij raadsbesluit	: 19 september 2024

Het plangebied ligt op de locatie aan Molenstraat 24 in Bruchem. Op basis van de planologische regeling gaat het om een recreatieterrein dat plaats biedt aan 38 chalets. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor uitbreiding van het recreatieterrein in zuidwestelijke richting en voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid (maximaal 10 jaar) van internationale werknemers.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan *Bruchem, Molenstraat 24*.

Het ontwerpbestemmingsplan *Bruchem, Molenstraat 24* heeft van 21 juni tot en met 1 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

In deze procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen die wij ambtshalve hebben doorgevoerd.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan.

II. Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

I	Indiener zienswijze 1 (De Koning), bewoner Molenstraat, schriftelijke zienswijze van 28 juli 2022
II	Indiener zienswijze 2 (Ducrot), bewoner Molenstraat, schriftelijke zienswijze van 28 juli 2022
III	Indiener zienswijze 3, bewoner Molenstraat, schriftelijke zienswijze van 29 juli 2022 (verwijst tevens naar zienswijze CLB)
IV	Indiener zienswijze 4, Collectief Landelijk Bruchem, schriftelijke zienswijze van 30 juli 2022

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 1 augustus 2022).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting en beoordeling ingekomen zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat en voorzien van een beoordeling. Wel hebben we de volledige tekst bij het bepalen van ons besluit meegenomen, niet deze samenvatting. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot aanpassen van het bestemmingsplan. De volledige teksten zijn zonder NAW-gegevens als bijlage bij deze procesnota gevoegd.

Ingekomen zienswijzen

I, II, III en IV: zie lijst onder II

1., 2., 3 en 4: samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

I. Zienswijze 1, bewoner Molenstraat te Bruchem (Ad de Koning)

1. Ruimtelijke inpassing. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de regels voor zorgvuldige ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder andere verwezen naar het 'Waardevol Open Gebied', zoals vastgesteld door de provincie. De kernkwaliteit van de dorpsrand bestaat uit het zicht op de open komgebieden, tussen de boerderijen door. Dit wordt tenietgedaan op de plaats waar het ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet op geen enkele wijze aan de eis uit de Structuurvisie (Gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied, vastgesteld op 15 maart 2012). Deze eis houdt in dat er moet worden aangegeven op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten van het deelgebied. 38 tweekappers met nokhoogte van meer dan 7,5 meter maken het niet aannemelijk dat de landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt.

Reactie gemeente:

- *Het plangebied werd op grond van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland aangewezen als 'Waardevol Open Gebied'. Op grond van de instructieregel van artikel 2.55 van de verordening maakte een bestemmingsplan geen bestemming mogelijk die de openheid van een Waardevol open gebied aantast. Artikel 1a.3 van de verordening bood echter de mogelijkheid hiervan af te wijken. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel heeft op 10 maart 2022 aan Gedeputeerde Staten van de Gelderland ontheffing van de instructieregel gevraagd. De provincie heeft op 12 juni 2023 het volgende besloten: ontheffing te verlenen van de instructieregel van artikel 2.55 met het oog op het mogelijk maken van de uitbreiding van de camping 't Meulenhuis (hierna: recreatieterrein) ten behoeve van huisvesting internationale werknemers voor een periode van 10 jaar, waarna er weer sprake is van verblijfsrecreatie passend bij het beleid en ambities van provincie én met de gemeente afspraken te maken over de planologische invulling en voorwaarden passend bij het beleid en ambities van de provincie. Deze afspraken zijn door gemeente en provincie gemaakt en daarmee door de provincie akkoord bevonden. De herontwikkeling en uitbreiding van de recreatieterrein leiden tot een landschappelijke kwaliteitsimpuls op de locatie van de recreatieterrein. Dit blijkt uit het landschappelijke inpassingsplan. De gemeente heeft bovendien voorgesteld om het deel Waardevol Open Gebied dat door deze ontwikkeling verloren gaat, beleidsmatig te compenseren*

Luchtfoto V: te verwijderen (rood) en toe te voegen (groen) waardevol open gebied bij Bruchem



door een nieuw gebied aan te wijzen als Waardevol Open Gebied. Dit nieuw aan te wijzen gebied ligt vlakbij deze locatie, zie 'Luchtfoto V'.

De voorgestelde compensatielocatie is vanuit landschappelijk oogpunt logisch gekozen. Het sluit aan op de open kom en op al aangewezen Waardevol Open Gebied. Bovendien zorgt het ervoor dat de recreatieterrein compact zal blijven in de toekomst. Naast beleidsmatige compensatie wordt er fysieke compensatie gerealiseerd als gevolg van de landschappelijke inpassing en herontwikkeling van het gehele recreatieterreinterrein. De kwaliteitsimpuls bestaat onder andere uit de volgende zaken:

- i. De verouderde, kale en sleetse blik van het huidige terrein en huisjes verdwijnt. Het gehele terrein krijgt een upgrade. De recreatie-units worden vervangen door nieuwe units en een passende inrichting van het terrein. Dit verbetert de kwaliteit en beleving van de dorpsentree van Bruchem;
- ii. Laanbeplanting van de Molenstraat wordt aangevuld en versterkt;
- iii. Het terrein wordt landschappelijk ingepast met veel groen van inheems plantmateriaal en behoud van bestaande bomen;
- iv. Er is aandacht voor de overgang tussen het terrein en het open gebied door middel van groeninpassing van de randen van het terrein.

De provincie Gelderland heeft de exacte begrenzing en concrete aanwijzing van het Waardevol Open Gebied per 1 januari 2024 niet meer opgenomen op de kaart van de Omgevingsverordening Gelderland. De landschappelijke waarden zijn vastgelegd in de Streekgids Bommelerwaard. De compensatie hoeft daarmee niet meer juridisch vastgelegd en begrensd te worden op de kaart van de omgevingsverordening. De conclusie blijft onveranderd dat de het plan geen afbreuk doet aan het Waardevol Open Gebied.

Indiener verwijst naar de Gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied. Deze structuurvisie is inmiddels vervallen en vervangen door de Omgevingsvisie Zaltbommel. Het voorliggend plan is op dit punt ambtshalve gewijzigd en getoetst aan de Omgevingsvisie Zaltbommel. Het plan past binnen de Omgevingsvisie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. In de gemeentelijke nota 'Actualisatie beleid huisvesting arbeidsmigranten' van 14 juli 2021 staat als voorwaarde vermeld dat de huisvestingslocatie niet mag zijn gelegen op een recreatieterrein. Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee in strijd, want hier worden arbeidsmigranten wel gehuisvest op een recreatieterrein. Daarnaast vraagt de indiener van de zienswijze zich af wat het doel is van voorliggend ontwerpbestemmingsplan: het creëren van een recreatiepark of huisvesten arbeidsmigranten? De gemeente geeft zelf aan dat een combinatie van deze niet wenselijk is. Voor het maken van bezwaar door de indiener van de zienswijze is dit een essentiële vraag, aangezien de huisvesting van arbeidsmigranten een heel andere dynamiek heeft dan een recreatiepark. Beide hebben hun specifieke issues.

Reactie gemeente:

- *Op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten Zaltbommel 2019' vastgesteld. In de periode daarna is dit beleid een aantal keer gewijzigd. De laatste keer op 24 november 2022. Het plan dient te worden getoetst aan het meest recente beleid ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers (sinds medio 2021 spreekt de gemeente niet langer over arbeidsmigranten, maar internationale werknemers). Op 10 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen over locaties voor geconcentreerde huisvesting. De raad wil drie lopende initiatieven voor geconcentreerde huisvesting voortzetten, mede op basis van de voorwaarden uit paragraaf 6.3 van het beleid. Een van deze drie initiatieven betreft de Molenstraat 24 in Bruchem. Voor de Molenstraat 24 wordt aldus een uitzondering gemaakt op het feit dat er geen geconcentreerde huisvesting mag plaatsvinden op een bestaand recreatieterrein. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om voor de tijdelijke duur van 10 jaar internationale werknemers te huisvesten, om vervolgens het terrein weer in gebruik te nemen als recreatieterrein. Het terrein geldt als een van de drie genoemde locaties voor geconcentreerde huisvesting. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de door de gemeenteraad aangenomen motie van 10 juni 2021.*
- *Een van de belangrijkste uitgangspunten in het op 25 november 2020 genomen positief besluit op het principeverzoek van de initiatiefnemer is de revitalisering van het bestaande recreatieterrein. De inkomsten uit de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers zijn mede bestemd voor dit doel. Het besluit op het principeverzoek staat vermeld als bijlage 1 in de Bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan Molenstraat 24, Bruchem.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Het zou fijn zijn wanneer inzicht wordt gegeven in de stukken waaruit de financiële haalbaarheid van het plan blijkt. Er mist nu een financiële onderbouwing. Indiener vraagt zich af of er voldoende markt is voor het rendabel exploiteren van een recreatiepark in de vorm zoals omschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener verwacht dat hier onderzoek naar is gedaan, dat initiatiefnemers hun plan op dit onderdeel hebben onderbouwd en dat de gemeente dit positief heeft beoordeeld. Indien dat zo is, verlangt indiener hiervan een bevestiging.

Reactie gemeente:

- *Initiatiefnemers hebben een 'Businesscase huisvesting arbeidsmigranten Bruchem' laten uitvoeren door Arcadis. Dit bureau heeft een rapport opgesteld (d.d. januari 2020) waarin kansen en risico's ten aanzien van de revitalisering van de recreatieterrein en het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. De conclusie van het rapport luidt dat uitsluitend huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van 10 jaar financieel niet haalbaar is, tenzij het terrein na 10 jaar in gebruik kan worden genomen als recreatieterrein. Anders zou er pas sprake zijn van een haalbare businesscase bij een exploitatietermijn voor huisvesting arbeidsmigranten van 15 jaar. Door de overgang van tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten naar recreatieterrein hoeft de grond niet te worden afgewaardeerd en wordt het mogelijk de recreatieterrein goed te revitaliseren. Bovendien hoeft het terrein niet te worden opgeruimd en kan de bebouwing na 10 jaar worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Dit zorgt voor een reële restwaarde en voorkomt kapitaalvernietiging.*

- *De gemeente Zaltbommel heeft beleid hoe om te gaan met de huisvesting van internationale werknemers. Dit beleid is voor het laatst gewijzigd op 24 november 2022. De gemeente Zaltbommel vindt dat een maximumaantal van 2.000 internationale werknemers in de gemeente gehuisvest kan worden (volgens beleid vergunning verleend nu voor ca. 1500, dus nog voldoende vraag voor extra huisvesting). Bij nieuwe initiatieven voor huisvestingslocaties hanteert de gemeente dit aantal als een onderdeel van de belangenafweging om wel of niet mee te werken aan een initiatief. In het beleid wordt specifiek ingegaan op geconcentreerde huisvesting van meer dan 50 internationale werknemers. Op 10 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen over locaties voor geconcentreerde huisvesting. De raad wil drie lopende initiatieven voor geconcentreerde huisvesting voortzetten. Voorliggend plan voor De Molenstraat 24 is één van deze drie initiatieven.*
- *Initiatiefnemers hebben voldoende aangetoond dat het een realistisch en haalbaar plan betreft, maar uiteraard brengt ondernemen ook risico's met zich mee. Investerings en risico's liggen bij de initiatiefnemer.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Er is geen sprake geweest van een goed participatieproces. Het lijkt erop dat de gemeente een sturende rol heeft gehad in de ontwikkeling van de plannen en initiatiefnemers hun plannen meerdere malen hebben aangepast aan de hand van de inzichten van de gemeente. Van de 5 planvarianten was er maar 1 plan waar indiener positief tegenover staat, namelijk planvariant 2. Indiener is, op de uitnodiging van 14 februari 2020 na, nooit rechtstreeks uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met initiatiefnemers. Eenmaal heeft indiener via een enquête zijn mening over een van de varianten kunnen uitspreken. Kortom, een goed participatieproces is niet doorlopen.

Reactie gemeente:

- *In het kader van voorgestelde ontwikkeling aan de Molenstraat 24 zijn verschillende fasen doorlopen. In eerste instantie is door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers en een recreatieterrein. Bij dit principeverzoek zijn ook draagvlakformulieren aangeleverd (daterend van eind februari tot begin maart 2020). Na het principeverzoek is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Tot op heden zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd voor het delen van informatie met omwonenden/geïnteresseerden, onder andere op 14 februari 2020, 17 juni 2021 en 14 juni 2022. In 2020 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en het bewonerscollectief 'Collectief Landelijk Bruchem' (CLB), waarin plan 2 is besproken. Initiatiefnemer heeft vervolgens 31 draagvlakformulieren aangeleverd (juni 2020) waarin omwonenden hun voorkeur voor plan 1 of 2 konden uitspreken. In de periode hierna is het plan verder aangepast/gewijzigd naar aanleiding van bezwaren van direct aanwonenden (plan 3) en input van de gemeente en bezwaren van CLB en bewoonster aan de zuidzijde (plan 4). Dit participatietraject heeft geleid tot een ambtelijk advies (plan 5), waarna op 25 november 2020 via een besluit uiteindelijk principemedewerking is verleend. Hierna is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Op dat moment was al duidelijk dat er geen 100% draagvlak was voor één van de plannen. Ook werd in het principebesluit gecommuniceerd dat de omgeving bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken zou blijven. Zo is door initiatiefnemers een*

brief opgesteld (d.d. 15 april 2021) om het CLB te informeren over de voortgang. In deze brief staat ook aangekondigd dat er een nieuwe informatiebijeenkomst wordt georganiseerd om het plan en aanvullende informatie te presenteren en vragen te beantwoorden. Vervolgens is op 21 april 2021 een overleg gepland tussen initiatiefnemers, CLB en gemeente Zaltbommel. Hierna is op 17 juni 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze informatiebijeenkomst is gedeeld via de gemeentewebsite en per e-mail verzonden aan het dorpsplatform Bruchem en het CLB. Hier waren verdeeld over de verschillende tijden 41 omwonenden/geïnteresseerden bij aanwezig. Op 25 augustus 2021 heeft een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden. Op 8 juni 2022 is het ontwerpbestemmingsplan Tot slot heeft er op 14 juni 2022 nog een informatieavond plaatsgevonden in het kader van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen van dinsdag 21 juni 2022 tot en met 1 augustus 2022.

- Wij vinden het teleurstellend om te vernemen dat u nooit een rechtstreekse uitnodiging heeft ontvangen voor een persoonlijk gesprek met initiatiefnemers, maar kijkend naar het doorlopen traject is er voldoende gelegenheid geweest voor u en andere omwonenden om u te laten informeren dan wel uw mening te geven over de plannen. Gedurende het traject heeft er namelijk op verschillende momenten contact plaatsgevonden met omwonenden. Informatiebijeenkomsten waren toegankelijk voor omwonenden en zijn bekendgemaakt via verschillende wegen, zoals het CLB, het dorpsplatform Bruchem, de Bommelerwaardgids en de website van de gemeente. Wij zijn dan ook van mening dat er een gedegen participatietraject is doorlopen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 5.** Het plan leidt tot overbelasting van de nutsvoorzieningen. De huidige capaciteit is niet voldoende. Indiener verwacht dat een aansluiting van minimaal 760 kWh is vereist en is bang dat het net ter plaatse van de Molenstraat dit niet aan kan. Indiener maakt zich zorgen over de mogelijkheid zonne-energie terug te leveren, de gevolgen voor de waterdruk en het riool als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- De exploitant is verplicht het exploitatiegebied (het plangebied) bouw- en woonrijp te maken. Daaronder valt onder andere het aanleggen van leidingnetten voor nutsvoorzieningen (o.a. riolering, gas, water en elektriciteit). De exploitant is verantwoordelijk voor de realisatie. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat op pagina 46 weergegeven dat de lozing van afvalwater op de riolering zal plaatsvinden via een nader met de gemeente en het waterschap af te stemmen systematiek. Daarbij zijn de door de gemeente en/of het waterschap te hanteren inrichtingseisen leidend.*
- De riolering in Bruchem, en specifiek de Molenstraat, kent voldoende capaciteit om het huishoudelijk afvalwater van dit plan te kunnen voeren. Het hemelwater wordt afgevoerd naar open water. Hierbij wordt waterberging aangelegd conform de richtlijnen van het waterschap en de gemeente.*
- Liander en Vitens zijn verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur voor elektriciteit respectievelijk water. Liander is actief bezig met verzwaring van het elektriciteitsnet. Zowel Liander als Vitens moeten door de initiatiefnemer worden betrokken bij de uitvoering, beide*

partijen zullen pas overgaan tot levering van elektriciteit en water als hun netwerk dat aankan en overige afnemers daar geen hinder van kunnen ondervinden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Indiener maakt zich zorgen over het feit dat de Molenstraat voor langzaam verkeer (waaronder wandelaars en naar school gaande fietsers) zeer gevaarlijk zal worden als het plan wordt uitgevoerd. Het zou dan ook niet meer dan normaal zijn dat eerst de verkeersstromen tussen het langzaam en snel verkeer worden gescheiden.

Reactie gemeente:

- Aan het onderdeel verkeer is een aparte paragraaf (paragraaf 4.3 Verkeer en parkeren) gewijd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het rapport 'Parkeeropgave en verkeersgeneratie arbeidsmigranten Recreatieterrein Bruchem' van Groen Licht Verkeersadviezen. Dit rapport is als bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie is dat de aspecten verkeer (en parkeren) geen belemmering vormen voor het initiatief.*
- In paragraaf 4.3.2 is onderbouwd waarom de verkeerscapaciteit van de wegen als gevolg van de te verwachten toename in verkeersintensiteit (van 700 naar 900 motorvoertuigen per etmaal) niet onder druk komt te staan. Ook in de nieuwe situatie is er nog sprake van een zorgvuldige verkeerskundige situatie.*
- Paragraaf 4.3.3 gaat in op de verkeersgeneratie als gevolg van de verblijfsrecreatie. In de Molenstraat zullen de intensiteiten dan op maximaal 800 voertuigen per etmaal komen. Deze aantallen zullen niet leiden tot onacceptabele verkeersproblemen.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan, zijnde het niet-juridische gedeelte.

II. Zienswijze 2, bewoner Molenstraat te Bruchem

7. De oorspronkelijke recreatieterrein 'verrommelde' zienderogen sinds indieners van de zienswijze hier in 2014 kwamen wonen. Zij stonden niet negatief tegenover de ontwikkelplannen om de recreatiebestemming uit te breiden met vaste bewoning voor arbeidsmigranten (die er toch al woonden) in kwalitatief hoogstaande bebouwing. Het zou gaan om laagbouw over een groot deel van de grond. Een bestemmingsplan voor recreatie was er al (september 2019). Indieners van de zienswijze dachten dat er zorgvuldig gewerkt zou moeten worden om de doelen van het bestemmingsplan (landschap, historie, recreatie, etc.) in het vizier te houden, ondanks de wijzigingen.

Reactie gemeente:

- Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een uitgebreide (wettelijke) procedure doorlopen. Deze procedure is er mede op gericht ervoor te zorgen dat een bestemmingsplan zorgvuldig tot stand komt. De toelichting van het bestemmingsplan vormt*

de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan. Hierin wordt ingegaan op het doel, het relevante beleid, de ruimtelijke inpassing en de uitvoerbaarheid van het plan. In deze toelichting staat ook beschreven hoe wordt omgegaan met onderdelen als landschap en historie van het gebied. Waar nodig is met behulp van rapporten of onderzoeken onderbouwd waarom het bestemmingsplan haalbaar is. Bovendien zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling veel gesprekken geweest tussen initiatiefnemer en gemeente, maar ook tussen initiatiefnemer, gemeente en omwonenden. Alles bij elkaar genomen is er dan ook sprake van een zorgvuldige aanpak.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Indieners van de zienswijze zijn van mening dat de plannenmakers de randen zijn gaan opzoeken in wat de buurt wilde. In plaats van het veel betere plan met verspreiding van laagbouw met bosschages over een terrein van 2,5 ha. (plan 1) is er nu een 'plan 3'.

Reactie gemeente:

- *Gedurende het proces om tot een bestemmingsplan te komen, zijn er meerdere aanpassingen gedaan naar aanleiding van gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen partijen. Het participatietraject en de verschillende plannen (plan 1 tot en met 4) die als gevolg daarvan zijn opgesteld, zijn besproken in het Ruimtelijk Toetsingsoverleg van de gemeente Zaltbommel, nog voordat is begonnen met de opstelling van voorliggend bestemmingsplan. Er is toen niet voor gekozen om initiatiefnemers weer met een alternatief plan te laten komen, maar het college een principebesluit te laten nemen, resulterend in het ambtelijk advies van 25 november 2020, waarin is uitgesproken dat het college in principe medewerking wil verlenen aan het plan voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, voor de duur van 10 jaar. In dit advies werden aan de medewerking een aantal voorwaarden gekoppeld, waaronder de voorwaarde dat "In de begrenzing van de locatie rekening gehouden wordt met de wensen uit het draagvlakonderzoek, zoals beschreven onder 'plan 5'." In plan 5 staat onder andere het volgende beschreven: "De begrenzing van het gebied blijkt een belangrijk issue in het participatietraject. Het ambtelijk advies is daarom, om het projectgebied te beperken tot de sloot aan de zuidzijde (waarbij het gebied tussen de noordelijke en zuidelijke sloot ook benut kan worden voor huisvestingsvoorzieningen), de buffer tot de noorderburen in stand te houden en het gebied ook te begrenzen op de oorspronkelijke achtergrens van de recreatieterrein." Het plan is het resultaat van het doorlopen participatietraject, waarbij is getracht met alle partijen zoveel mogelijk rekening te houden. Daarbij stonden partijen voor de uitdaging alle voor en tegens in het plan mee te nemen en er daarnaast voor te zorgen dat het plan haalbaar blijft.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. 38 chalets van 7,30 meter hoog. Daarvan komen er 6 op de erfgrans met indieners van deze zienswijze. Dat is veel te hoog. Er is nu een sloot en een beukenhaag met wat huisjes van 2,50 meter met veel tussenruimte erachter. De komst van 6 huizen die 3x zo hoog zijn is onverteerbaar. Dit mag niet gebeuren.

Reactie gemeente:

- In artikel 3.2 van het bestemmingsplan zijn de bouwregels opgenomen. Op basis van artikel 3.2.2 zijn er maximaal 38 recreatiewoningen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Er wordt een minimale onderlinge afstand van 6 meter gehanteerd tussen de hoofdgebouwen. De chalets bestaan uit één bouwlaag met kap. Wanneer dit wordt uitgevoerd in een tentdak, ontstaat er bovendien meer openheid vanaf de goothoogte ten opzichte van een zadeldak. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het uitzicht van omwonenden en het open karakter van het gebied rondom het recreatieterrein.*
- Om ervoor te zorgen dat het terrein een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting krijgt, is in artikel 3.3.3 de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' alleen kan worden benut wanneer de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing worden uitgevoerd conform het landschapsplan van bijlage 1 bij de bestemmingsplanregels en deze stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing kwalitatief en kwantitatief in stand worden gehouden. Aan de noordzijde van het terrein, grenzend aan de Molenstraat 22, wordt een beukenhaag aangeplant en aansluitend daaraan een 4 meter breed struweel. Beide ter afscherming van het terrein. Het struweel gaat over in een gemengde haag eindigend aan de Molenstraat.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 10.** De bebouwing zou op ongeveer 14 meter blijven. De sloot zou worden gedempt en voorzien van bosschages. Nu blijken de woningen geschakeld en worden deze op sommige plekken op minder dan 9 meter afstand gerealiseerd.

Reactie gemeente:

- Zie ook het antwoord onder nummer 9. De afstand van het bouwvlak tot de erfgrens bedraagt minimaal 9 meter. Tussen de bebouwing en de erfgrens met Molenstraat 22 wordt het terrein voorzien van een 4 meter breed struweel met overstaanders en beukenhaag.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 11.** De parkeerplaats zou aan de zuidoost kant komen, maar nu blijft de huidige parkeerplaats staan. De huidige parkeerplaats is een doorn in het oor, vanwege de geluidsoverlast (luid pratende mensen, slaande portieren en op- en aanrijden auto's). Niemand neemt zo te zien de route langs de Sarskampseweg. Hoe gaan de plannenmakers het voor elkaar krijgen dat de parkeerplaats weer rustig wordt?

Reactie gemeente:

- Het terrein wordt aan de zuidoostzijde voorzien van een nieuwe parkeerplaats met 68 parkeervakken. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de parkeervraag bestaat uit 91 parkeerplaatsen. De parkeerplaats aan de noordzijde blijft daarom behouden om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De nieuwe parkeerplaats aan de zuidoostzijde moet er bovendien mede voor zorgen dat het gebrek aan*

parkeerruimte bij de begraafplaats wordt gecompenseerd. De situatie bij de begraafplaats kan namelijk worden verbeterd door dubbelgebruik van de parkeerplaats aan de zuidoostzijde. Om het gebruik van deze parkeerplaats voor bezoekers van de begraafplaats te stimuleren, wordt in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een voetgangersbruggetje gerealiseerd over de watergang en worden er kanalisatiestrepen op het wegdek aangebracht.

- De drukte van de parkeerplaats wordt bepaald door het aantal personen dat aanwezig is op het terrein, in combinatie met eventuele bezoekers van de begraafplaats. De bezoekers van de begraafplaats worden gestimuleerd om van de parkeerplaats aan de zuidoostzijde van het terrein gebruik te maken, door de aanleg van een voetgangersbruggetje. De toegangspaden vanaf de recreatieterrein naar de parkeerplaats aan de zuidoostzijde moeten daarnaast ook het gebruik van de parkeerplaats onder internationale werknemers of recreanten bevorderen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 12.** Er ligt een niet-gedragen plan dat niet optimaal is om op die plek 150 mensen te huisvesten en dan over 10 jaar er weer een recreatieterrein van te maken.

Reactie gemeente:

- Voorliggend bestemmingsplan is tot stand gekomen na verschillende aanpassingen en gesprekken met initiatiefnemer, gemeente en omwonenden. Uit het participatietraject is gebleken dat 100% draagvlak binnen dit plan niet haalbaar lijkt. Voorliggend bestemmingsplan is een realistisch en haalbaar plan, waarin is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen, zowel van initiatiefnemer als van omwonenden.
- Op 10 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen over de grootschalige locaties voor geconcentreerde huisvesting van internationale werknemers, waarbij onder andere de Molenstraat 24 in Bruchem is aangewezen. Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Beleid Huisvesting Internationale werknemers Zaltbommel 2022. Hierin zijn de voorwaarden vastgelegd waaraan een geconcentreerde huisvestingslocatie voor internationale werknemers dient te voldoen en dus ook het plan voor het Meulenhuis. De toelichting van het bestemmingsplan wordt ambtshalve aangepast en afgestemd op het meest recente beleid van november 2022.
- In de op 13 oktober 2022 door de raad aangenomen omgevingsvisie Bommelerwaard is aangegeven dat de gemeente inzet in op waardevol toerisme. De transformatie van 't Meulenhuis naar een vitaal recreatieterrein past binnen dit streven en is ook benoemd als een van de belangrijkste uitgangspunten in het op 25 november 2020 getroffen positief besluit op het principeverzoek van de initiatiefnemer. De inkomsten uit de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers zijn mede bestemd voor dit doel. Het besluit op het principeverzoek staat vermeld als bijlage 1 in de Bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan Molenstraat 24, Bruchem.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

III. **Zienswijze 3, bewoner Molenstraat te Bruchem**

13. Het plan is op de huidige locatie en in de huidige vorm niet inpasbaar (p. 4-7).

Een dergelijk groot complex, met een zeer intensieve bebouwing past niet bij het waardevolle en open landschap.

De argumentatie die in het ontwerp in paragraaf 2.2.2 is opgenomen dekt niet de wijziging van het Waardevol Open Gebied.

De in paragraaf 3.2 van de toelichting voorgestelde landschappelijke inpassing stelt niets voor. Er is nagenoeg geen sprake van een landschappelijke inpassing. Het is ingericht vanuit opbrengstoptimalisatie. Dit kan geen onderbouwing zijn om toch af te wijken van het waardevolle open gebied. Het feit dat ook andere belangen (huisvesting arbeidsmigranten of uitbreiding verblijfsrecreatie) een rol spelen is niet ruimtelijk relevant. Er wordt namelijk onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van een acceptabele wijziging van het waardevolle open gebied. Waar houdt u rekening met de zichtlijnen richting dit gebied en hoe houdt u rekening met de belangen van omwonenden bij dit open gebied?

Reactie gemeente:

- *In dit kader wordt verwezen naar hetgeen in de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 1 is opgemerkt. De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

14. Het plan voorziet in onvoldoende rechtszekerheid voor de omgeving (p. 7-8).

De regels geven geen enkele rechtszekerheid voor de omwonenden ten aanzien van het gebruik. Wat valt onder 'verblijfsrecreatie' (artikel 3 'Recreatie-verblijfsrecreatie')? Een verdere omschrijving ontbreekt. Ook in art. 1 wordt geen definitie van dit begrip gegeven.

Dit is stuitend omdat in de aanleiding (paragraaf 1.1) staat aangegeven dat er sprake is van een onwenselijke vermenging van gebruiksvormen (recreatie en arbeidsmigranten).

Er wordt geen beheer- en exploitatieverplichting opgenomen in het bestemmingsplan, er wordt geen periode gegeven waarbinnen gebruik van de woningen mag worden gemaakt. Er wordt ook geen beperking opgenomen van de periode waarin de chalets ononderbroken kunnen worden bewoond. M.a.w. de regels geven geen handvatten om illegale permanente bewoning door wie dan ook tegen te gaan. De gemeente kan niet handhavend optreden binnen de recreatieve functie. Er is daardoor geen rechtszekerheid, het plan is onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie gemeente:

- *Niet ontkend kan worden dat het voorliggend bestemmingsplan geen definities bevat van het begrip verblijfsrecreatie, respectievelijk recreatieverblijf. In het geval een bestemmingsplan een bepaalde definitie niet bevat, kan door gewezen jurisprudentie worden aangesloten bij het maatschappelijk taalgebruik. Ter verduidelijking en voorkoming van misverstanden zal in het voorstel over vaststelling van het bestemmingsplan worden*

voorgesteld om in het voorliggend bestemmingsplan de definities van de volgende begrippen: “verblijfsrecreatie”, “bedrijfsmatige exploitatie”, “recreatieverblijf”, “recreatiewoning” en “permanente bewoning” opgenomen. Voorts worden de regels dienovereenkomstig -ambtshalve- aangepast. Voorts zijn er instrumenten aanwezig in het kader van het VTH-beleid om -in voorkomende gevallen- effectief handhavend te kunnen optreden.

- *Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader, maar kan pas worden ingezet na verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit huisvesten internationale werknemers.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Aan de planregels worden definitiebepalingen toegevoegd.

- 15.** Het plan heeft een verkeerde opzet. Alles is erop gericht om tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken, terwijl onvoldoende is onderbouwd dat er behoefte is aan een dergelijke grote verblijfsrecreatieve voorziening (p. 8-10).

Bij het lezen van de toelichting bekruipt mij het gevoel dat hier wordt gekozen voor een arbeidsmigrantenlocatie die onder het mom van een verblijfsrecreatieve voorziening mogelijk wordt gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen onderzoek overlegd van de noodzaak voor een dergelijke grootschalige recreatieve voorziening. Er wordt in paragraaf 2.1.3.2. een poging gedaan de behoefte voor de verblijfsrecreatieve sector te onderbouwen, maar deze kan de bestemmingsplanwijziging niet dragen. Het is meer een wens dan een behoefte-onderzoek. De ruimtelijke keuze is onvoldoende gemotiveerd. Ook wordt niet gemotiveerd dat er behoefte is aan deze soort recreatieverblijven. Sterker nog, er wordt niet eens gesproken over het type verblijf, de doelgroep, de duur van het verblijf, etc. Het behoefte-onderzoek is daarmee ver ondermaats. Zeker als je bedenkt dat de recreatieve functie pas over minimaal 10 jaar wordt ingevuld en er al helemaal geen behoeftecijfers voor toekomst zijn onderzocht. Dit steunt mij in de gedachte dat de verblijfsrecreatieve voorziening slechts de kapstok is voor de arbeidsmigrantenhuisvesting.

Dat maakt dat de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de voorgenomen bestemming niet door de gemeente is onderbouwd. Wat gebeurt er als er over 10 jaar (of meer) geen behoefte is aan verblijfsrecreatie? Een tijdelijke bestemming en tijdelijke bebouwing lijkt veel meer op zijn plaats dan de definitieve bebouwing die nu is voorzien.

Op basis van de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen m.b.t. het verlenen van een omgevingsvergunning t.b.v. arbeidsmigrantenhuisvesting is er geen enkele zekerheid over de periode waarbinnen de arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest. Ook is niet duidelijk op basis van welke aard de huisvesting wordt getoetst. Niemand kent immers het opvolgend beleid waar onder e aan wordt gerefereerd.

Nu de relatie tussen verblijfsrecreatie en arbeidsmigrantenhuisvesting niet kan worden gelegd, komt de vraag naar voren of deze huisvesting wel in het buitengebied moet plaatsvinden en niet in binnenstedelijk gebied waar bebouwing voor permanente bewoning moet plaatsvinden. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom een dergelijke voorziening voldoet aan de laddertoets (Ladder Duurzame Verstedelijking).

Reactie gemeente:

- *Uit de inhoud van de in 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Bommelerwaard blijkt dat er in kernopgave 7 is opgemerkt dat er behoefte is aan extra recreatieve verblijfsfuncties in de Bommelerwaard, dus ook in de gemeente Zaltbommel. Het gemeentebestuur wil daarom graag het extra aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen faciliteren, ook in het buitengebied. Verblijfsrecreatieve voorzieningen worden primair in het buitengebied gerealiseerd. In dit kader is het ook van belang dat de chalets demontabel en verplaatsbaar zijn en voor een andere vorm van verblijfsrecreatie (een recreatieterrein) kunnen worden gebruikt. De beoogde voorziening is blijkens de toelichting wel getoetst aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling. “Dubbel grondgebruik”, in de zin dat gronden voor meerdere doeleinden kunnen worden gebruikt is per definitie efficiënt en derhalve duurzaam in grondgebruik. Verder kan worden verwezen naar paragraaf 2.1.3 van de toelichting.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 16.** Er zijn in het plan onvoldoende handvatten opgenomen om misstanden te voorkomen bij de huisvesting van arbeidsmigranten, maar ook later bij de handhaving van de verblijfsrecreatieve functie (p. 10-11).

De gemeente heeft geen mogelijkheid om handhavend op te treden. Kortgezegd heeft de gemeente geen handvatten omdat: er volgt een opsomming van 11 punten. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan. Dit geeft onvoldoende rechtszekerheid voor omwonenden.

Reactie gemeente:

- *Niet ontkend kan worden dat het voorliggend bestemmingsplan geen definities bevat van het begrip verblijfsrecreatie, respectievelijk recreatieverblijf. In het geval een bestemmingsplan geen bepaalde definitie bevat, kan door gewezen jurisprudentie worden aangesloten bij het maatschappelijk taalgebruik. Ter verduidelijking en voorkoming van misverstanden zal in het voorstel over vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld om voor de volgende begrippen in het voorliggend bestemmingsplan de definities toe te voegen en/of aan te vullen: “verblijfsrecreatie”, “bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen”, “recreatiewoning” en “permanente bewoning”. Voorts worden de regels dienovereenkomstig -ambtshalve- aangepast. Voorts zijn er instrumenten aanwezig in het kader van het VTH-beleid om -in voorkomende gevallen- effectief handhavend op te kunnen treden. Zie verder het antwoord onder 14.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Zie de reactie op zienswijze 3, onderdeel 14.

- 17.** Er wordt met dit bestemmingsplan niet voldaan aan de voorwaarden van het eigen beleid over arbeidsmigrantenhuisvesting (p. 11-13).

Het beleid voor huisvesting arbeidsmigranten wordt niet juist toegepast wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. In paragraaf 2.4.5. geeft u slechts een deel van de voorwaarden aan die in het beleid zijn opgenomen. Bij een deel van de voorwaarden

wordt een motivering achterwege gelaten. Hoofdstuk 6.3 beschrijft 'geconcentreerde huisvesting'. Hierbij gelden een aantal zaken waar onvoldoende rekening mee is gehouden bij de afweging. Er volgen 8 punten waar onvoldoende rekening mee is gehouden.

Reactie gemeente:

- In het bestemmingsplan worden in artikel 3.3.2 van de regels de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor de huisvesting van internationale werknemers vermeld. Onder lid e staat dat bij verstrekking van een omgevingsvergunning strijdig gebruik de huisvesting dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel' (gewijzigd vastgesteld op 10 juni 2021), dan wel voorwaarden die in het kader van actualisatie of aanvulling op dit beleid door de gemeente worden gesteld. De huisvesting dient zodoende te voldoen aan alle voorwaarden die in dit beleidskader staan beschreven, naast de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Conform het beleid worden deze afspraken contractueel vastgelegd in een prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de exploitant van de locatie. In het artikel is verder genoemd dat de omgevingsvergunning ook dient te voldoen aan een eventuele actualisatie van dit beleid. Inmiddels is dit beleid geactualiseerd (24 november 2022). De voorwaarde onder lid e wordt hier ambtshalve op aangepast.*
- In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, onder 1.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 18.** Er is onvoldoende rekening gehouden met een goede inpasbaarheid in de omgeving, waarbij onvoldoende zekerheid bestaat bij omwonenden over deze inpassing, waarbij ook niet voldaan wordt aan de voorwaarden waaronder eerder door uw gemeente is besloten over het principeverzoek.

Wij verzoeken u de voorwaardelijke verplichting (landschappelijke inpassing) uit te breiden en al in te laten gaan bij de verlening van de vergunning. In dat geval weet u zeker dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd voordat u de omgevingsvergunning verleent. Dat geeft meteen ook een afscheiding tijdens de bouw en de bomen kunnen al groeien.

Ik ben zeer teleurgesteld over de landschappelijke inpassing. Er kan niet worden gesproken van een landschappelijke inpassing. Het is een doekje voor het bloeden. Van een robuuste groenstrook is geen sprake. Zeker in het open gebied en gezien de functie en extreme bebouwingsdichtheid zou meer ruimte moeten zijn voor de afscheiding. Er is totaal geen sprake van een passende landschappelijke inpassing en geen goede verhouding tussen de bebouwing en de landschappelijke inpassing.

In het in september 2021 gepresenteerde plan werd gesproken over een groenstrook aan de zuidzijde van 10m en geen woningen in deze strook van 10m. Het plan voorziet nu echter in bebouwing bijna op de (oude) grens van de sloot. Ook zien we dat de sloot is verbreed richting zuidzijde. Dat is direct in strijd met de beslissing op het principeverzoek.

In gesprekken met de gemeente is door de gemeente aangegeven dat de zuidelijke sloot de uiterste grens is. Deze toezegging wordt in het landschapsplan niet nagekomen. Niet wordt beschreven waarom dit niet wordt nageleefd.

Er is geen onderzoek gedaan naar de flora en fauna ter plaatse van het plangebied. In het kader van de Wet natuurbescherming is dat noodzakelijk, zeker voor het deel weiland dat wordt opgeofferd voor verblijfsrecreatie. Er kan geen rekening worden gehouden met de eventuele voorzieningen die moeten worden getroffen voor behoud van aanwezige dier- en plantensoorten. Het is te kort door de bocht hiernaar geen onderzoek te doen en alleen 'rekening houden bij de uitvoering' te vermelden. De bebouwingsdichtheid die volgt uit het plan (38 chalets van max. 87,5m²) en max. toegestane goot- en bouwhoogte passen totaal niet bij het gebied. Het plan is niet in verhouding, heeft geen ruimtelijke kwaliteit en is niet ingepast in de omgeving.

Reactie gemeente:

- *In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, onderdeel 1. Onder voorwaarden heeft het college van GS van Gelderland een ontheffing verleend om het bestaande terrein uit te breiden, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.*
- *Het bestemmingsplan heeft inderdaad, zoals eerder ook overeengekomen, de sloot tussen perceel nummer 249 en 250 als meest zuidwestelijke grens. De kadastrale grens tussen deze twee percelen vormt de grens van het plangebied. Binnen het plangebied wordt voorzien in 38 recreatiewoningen en landschappelijke inpassing.*
- *De noordoostzijde van het plangebied bestaat uit een zone van ca. 9 meter breed waar geen bebouwing is voorzien. Hiermee wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een bufferzone gecreëerd tussen Molenstraat 22 en Molenstraat 24. Deze zone is niet voorzien van een bouwvlak. Voor wat betreft de zuidwestzijde van het plangebied is sprake van een bufferzone van ca. 40 meter tussen de beoogde recreatiefunctie en woonlocatie Molenstraat 28.*
- *Na de inzagetermijn is geconstateerd dat het bouwvlak aan de zuidwestzijde van het plangebied per abuis niet volledig voorziet in bouw mogelijkheden om de beoogde recreatiewoningen te realiseren, zoals deze zijn opgenomen in het landschapsplan. Aangezien het bestemmingsplan als doel heeft om het bijgevoegde landschapsplan uit te voeren, wordt de verbeelding van het bestemmingsplan hierop ambtshalve gewijzigd. Het bouwvlak wordt iets verruimd om de beoogde recreatiewoningen te kunnen realiseren. Het landschapsplan blijft ongewijzigd. Daarmee kan ook de beoogde landschappelijke inpassing ongewijzigd tot uitvoering worden gebracht.*
- *Het plan omvat een hemelwaterbergingsopgave die (onder andere) wordt ingevuld door aan de zuidwestzijde van de sloot een natuurvriendelijke oever aan te leggen. Het aanleggen van de natuurvriendelijke oever is op basis van de geldende bestemming 'Agrarisch' reeds toegestaan op de betreffende locatie (zie artikel 3.1 sub u van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'). Het voorliggend bestemmingsplan biedt ter plekke geen nieuwe planologische mogelijkheden voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast heeft de realisatie van de beoogde natuurvriendelijke oever geen negatieve gevolgen voor indiener van de zienswijze.*
- *Er is onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.4 en bijlage 9 van de toelichting.*

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan (bouwvlak) wordt zodanig aangepast dat alle recreatiewoningen binnen het bouwvlak komen te liggen dat is aangewezen op de verbeelding.

19. De uitbreiding van zowel de recreatieve voorziening als de arbeidsmigrantenhuisvesting zorgt voor veel verkeersoverlast op de Molenstraat. Er is onvoldoende gemotiveerd dat de bestaande infrastructuur een dergelijke verkeerstoename kan opnemen. (p. 15-16).

Er is zelfs geen onderzoek verricht naar de verkeerstoename bij de verblijfsrecreatieve voorziening, terwijl deze bestemming toch in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voor de situatie van de arbeidsmigranten wordt uitgegaan van een onjuiste CROW-norm, namelijk kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten). Deze norm voorziet niet in een situatie waarin de bewoners wonen in het buitengebied, geen gebruik kunnen maken van fiets of bus en dus volledig zijn aangewezen op de auto. Ook de argumenten om uit te gaan van de benedengrens van de norm, omdat er sprake is van een laag rijbewijsbezit, vervoer van herkomstland door uitzendbureau en vervoer van en naar werk met busjes/carpoolen is nergens op gestoeld. Dit verhaal strookt niet met het verhaal van initiatiefnemers dat er hoogopgeleide arbeidsmigranten zullen komen te wonen. Deze zullen sowieso veel meer gebruik maken van de eigen auto.

In het rapport is onvoldoende aandacht besteed aan de kwaliteit van de wegen in het buitengebied van Bruchem. Om naar Zaltbommel te komen moeten twee gevaarlijke kruisingen worden genomen, die met het huidige verkeersaanbod al tot problemen leiden.

Meer autobewegingen betekent ook meer auto's en dus ook een hogere parkeerlast dan de 0,6 parkeerplaats per werknemer.

Het verkeersonderzoek is met een verkeerd uitgangspunt opgesteld en er worden verkeerde conclusies getrokken. Het plan is onzorgvuldig opgesteld en kan niet in stand blijven.

Reactie gemeente:

- *Er worden 76 wooneenheden (38 huisjes) gebouwd met elk 2 bewoners (dus in totaal ongeveer 150 personen). De gemeente Zaltbommel hanteert in het 'Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022' een parkeernorm van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon. Het college van B&W kan hiervan afwijken. In dit geval wordt een norm van 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant gehanteerd. Dit betekent dat er $150 \times 0,6 = 90$ parkeerplaatsen nodig zijn (91 parkeerplaatsen inclusief één parkeerplaats voor de beheerder). Met de geplande 112 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan deze vereiste.*
- *In eerste instantie worden de 38 chalets opgesplitst om internationale werknemers te huisvesten. Na deze periode worden de chalets weer samengevoegd tot 38 vakantiewoningen. Volgens de parkeernorm heeft elke vakantiewoning 1,8 parkeerplaatsen nodig, wat neerkomt op 69 parkeerplaatsen na afronding. Met 112 parkeerplaatsen zal het recreatieterrein, omgevormd tot bungalowpark, ruimschoots aan deze vereisten voldoen.*
- *De arbeidsmigranten zullen voornamelijk werkzaam zijn in de nabijgelegen omgeving. Door hen te huisvesten in het buitengebied worden verkeersbewegingen beperkt, aangezien ze doorgaans werkzaam zijn op industrieterreinen en in landelijke gebieden.*
- *Meer dan 80% van de arbeidsmigranten wordt met vervoer van het uitzendbureau naar het werk gebracht en opgehaald, waarbij carpoolen of het gebruik van busjes met gemiddeld 4 personen per voertuig plaatsvindt. Dit vervoer wordt centraal gepland en georganiseerd.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. Conclusies uit het onderzoek naar de geluidsoverlast door de toename van tijdelijke bewoners of arbeidsmigranten zijn onzorgvuldig (p. 16).

Er zal een forse toename zijn van het geluid ten gevolge van de recreatiewoningen/arbeidsmigrantenhuisvesting. In paragraaf 4.2.1 wordt geconstateerd dat het nieuwe gebruik voldoet aan de norm voor langtijdgemiddelde. Voor het maximale geluidsniveau past het niet. Even afgezien van de normen. Het gaat hier om buitengebied locatie, waar ik als bewoner veel minder geluid hoor dan via de norm. Er is geen vergelijking gemaakt tussen het huidige geluidsniveau en het toekomstige geluidsniveau. Hierdoor kunt u geen goede afweging maken of het geluidsniveau acceptabel is.

Reactie gemeente:

- *Bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan heeft er onder meer voor het aspect geluid een deskundigenonderzoek plaatsgevonden en zijn de resultaten hiervan neergelegd in het rapport. Vanwege gewezen en constante jurisprudentie kan het bestuursorgaan uitgaan van de inhoud van een zodanig onderzoek. Het rapport is uitgegaan van ter zake relevante gegevens en het resultaat van het rapport is consistent. Uit de inhoud van deze consistentie kan geconcludeerd worden dat aan de geluidsnormen voor de nabijgelegen woning kan worden voldaan. De resultaten van het geluidsonderzoek zijn gebaseerd op een door de jurisprudentie erkend metingsprogramma.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

21. Het park is dusdanig intensief ingericht dat de verblijfsrecreanten of de arbeidsmigranten geen mogelijkheid hebben zich buiten te vermaken. Dat betekent dat zij hun vertier buiten het park gaan zoeken, wat een forse belasting is op het woongenot van omwonenden (p.17).

Nu er geen onderzoek is gedaan naar de vraag naar dit soort recreatieterreinen en er geen voorzieningen (open ruimten, speelvoorzieningen) zijn, verwacht ik dat het plan niet economisch uitvoerbaar is.

Hetzelfde geldt voor de arbeidsmigranten. Zij hebben geen buitenruimte om hun avonden en weekenden door te brengen. Zij gaan hun vertier buiten het plangebied zoeken. Eerder verzocht ik gemeente en initiatiefnemers te bevestigen dat er geen uitlooph gebied ontstaat buiten de grenzen van het plangebied. Aangegeven werd dat dit inderdaad niet de bedoeling was. Gezien de planopzet is dit een loze belofte. Mensen gaan om zich heen kijken om ruimte te vinden. Bijvoorbeeld op de Molenstraat of weilanden om het plan, wat beide gepaard gaat met de nodige overlast.

De kans dat er excessen ontstaan en veel overlast zal zijn wordt daarom alleen maar groter. Het kan niet de bedoeling zijn van de gemeente om een plan vast te stellen dat alles in zich heeft om op termijn weer een hoofdpijndossier te worden. Mijn verzoek is het plan niet vast te stellen.

Reactie gemeente:

- *De planopzet voor de huisvesting van internationale werknemers voldoet aan de normen van het SNF (Stichting Normering Flexwoningen) en van de Commissie Roemers voor de huisvesting van deze doelgroep. In het park is er ruimte voor sociaal beheer en is daarom acceptabel.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 22.** De werkwijze van de initiatiefnemers in het participatieproces geeft geen enkele aanleiding te denken dat het park op adequate wijze wordt beheerd met oog voor de belangen van de omwonenden. Daarbij komt dat er in het bestemmingsplan voor de gemeente onvoldoende handvatten zijn opgenomen om handhaven op te treden (p. 17-18).

Bij een dergelijk park hoort goed beheer. De beheerder moet oog hebben voor overlast en zorgen voor net gebruik van het park. Dat is nu niet gewaarborgd. Terwijl dat één van de beleidsuitgangspunten is uit uw eigen beleid.

Op basis van het voortraject kan ik alleen maar concluderen dat de initiatiefnemers geen oog hebben voor de belangen van derden, maar alleen voor het realiseren van hun plan, zonder acht te slaan op de negatieve gevolgen voor de burens. Ik heb geprobeerd met initiatiefnemers in gesprek te komen en de gemeente daarbij ingeschakeld. Ieder gesprek en een eventueel daaruit voortvloeiend voorstel was verre van reëel. De reactie was vaak 'Ik heb al zoveel moeten inleveren op basis van mijn eerste plan'. Die redenatie klopt niet. Er is nu een recreatieterrein met verblijfsrecreatie bestemd in de periode 31 maart tot en met 31 oktober. Dat wordt een veel intensiever gebruik op een groter gebied met vaste bebouwing, die het gehele jaar als woning mag worden gebruikt. Wanneer initiatiefnemer zich dat niet realiseert, is praten erg moeilijk. Ik heb niet veel vertrouwen in een goed beheer van de nieuwe locatie.

Reactie gemeente:

- *In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, onderdeel 4.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

IV. Zienswijze 4, Collectief Landelijk Bruchem

23. Ruimtelijke inpassing (p. 1-3)

Het plan voldoet niet aan de regels voor zorgvuldige ruimtelijke ordening. In de gemeentelijke structuurvisie buitengebied (vastgesteld 15 maart 2012) geeft de gemeente als aandachtspunt: *er dient zorgvuldig omgegaan te worden met grootschalige ontwikkelingen, zoals de realisatie van kassencomplexen. Deze verzwakken de historische ruimtelijke kwaliteit van de dijklinten en dorpsranden.* Wij voegen daaraan toe dat grootschaligheid wordt bepaald in relatie tot het schaalniveau van de bestaande bebouwing en verkavelingsstructuur. Een blik op de luchtfoto toont onweerslegbaar aan dat het geplande recreatiepark (100x100m, ca. 15000m³

permanent bewoond vastgoed) voor deze plek in de kern van Bruchem valt in de categorie grootschalig.

In de structuurvisie wordt de eis gesteld dat per ontwikkeling moet worden aangegeven op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten van dat deelgebied. Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan te maken, dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap. Het inrichtingsplan dient daarbij te zijn gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de kernkwaliteiten van het landschap ter plekke. Wij constateren dat het als bijlage toegevoegde landschappelijk inpassingsplan op geen enkele wijze voldoet aan deze eis. Het is onmogelijk om voor de geplande ontwikkeling, met 38 twee-onder-een-kap woningen met een nokhoogte van 7,5 m aannemelijk te maken dat het de landschappelijke kernkwaliteiten van deze locatie zal versterken.

In punt 1.2.1 van de toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. En een grootschalige stedelijke ontwikkeling is in principe een aantasting van het waardevolle karakter van dit open landschap.

Wij maken er bezwaar tegen dat de gemeente de kernkwaliteiten van het gebied (die de gemeente zelf heeft onderschreven en beschermd) laat varen voor de realisatie van een grootschalig recreatiepark via een planologische uitruil van bestemmingsdoelen.

In de nota 'actualisatie beleid huisvesting arbeidsmigranten' van 14 juli 2021 staat de voorwaarde genoemd dat de huisvestingslocatie niet op een bestaand recreatieterrein mag liggen. Wij vragen de gemeente adequaat op haar eigen beleid te handhaven of om met een steekhoudende motivering te komen waarom ervoor wordt gekozen hiervan af te wijken.

Reactie gemeente:

- In een eerder stadium is opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling – onder voorwaarden – wel past in het open landschap. Het college van GS van Gelderland heeft toestemming verleend om af te wijken van het beleid en heeft aangegeven dat er door de voorgestelde compensatie (uitruil van de percelen) een versterking van het Waardevol Open Gebied ontstaat, mits er een goede en adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, onderdeel 1.*
- Het perceel wordt niet volledig bebouwd. In de bouwregels is opgenomen dat de oppervlakte van hoofdgebouwen in de vorm van een recreatiewoning maximaal 87,5 m² mag bedragen. Daarnaast wordt voorzien in 100 m² centrale voorzieningen. De oppervlakte van de recreatiewoningen en centrale voorzieningen bedraagt daarmee niet meer dan 3.425 m². In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad opgenomen dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de aard van de voorziening die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken wordt deze in het open landschap gerealiseerd. Het college van GS heeft aangegeven dat deze ontwikkeling mogelijk is, nu het te ontwikkelen gebied wordt gecompenseerd en het project landschappelijk goed wordt ingepast.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

24. Opzet en organisatie participatieproces (p. 3-7)

In punt 6.2 van de toelichting wordt vermeld dat aan het principeverzoek dat aan deze partiële herziening van het bestemmingsplan ten grondslag lag een zorgvuldig doorlopen participatietraject met omwonenden is voorafgegaan. Dit is niet in overeenstemming met onze bevindingen en ervaringen. Het aantal varianten is vooral een bewijs van het aantal verschillende stakeholders waarmee op verschillende momenten afzonderlijk is gesproken. Daarmee zijn de gemeente en initiatiefnemers om lastige gesprekken heen gemanoeuvreed. Conclusies:

- Gemeente heeft geen adequaat beleid ten aanzien van burgerparticipatie, of leeft dit althans niet na;
- Het door de gemeente genoemde zorgvuldige participatietraject is feitelijk een verzameling ad hoc acties geweest, gericht op het realiseren van de gemeentelijke doelen, in plaats van de doelen van alle betrokken belanghebbenden en van het algemeen belang.

Reactie gemeente:

- In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, onderdeel 4.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

25. Motivering voor het recreatiepark (p. 7-8)

In paragraaf 2.3.1 van de toelichting wordt als een van de motieven voor het grootschalig recreatiepark genoemd dat het de druk op de woningmarkt zal verminderen. Dat is aanvechtbaar. Er wonen nu ca. 100 arbeidsmigranten, spoedzoekers en vaste bewoners op de recreatieterrein. In de beginperiode zal de status quo op de woningmarkt gelijk blijven. Door het opleiden van de arbeidsmigranten van laagopgeleid naar hoogopgeleid verandert hun woonsituatie van short en/of midstay naar longstay. Mensen die permanent op de recreatieterrein wonen zullen elders onderdak moeten vinden. De woningen zullen immers bezet worden door recreanten. De druk op de woningmarkt zal binnen of na 10 jaar toenemen. Dit houdt in dat er binnen of na 10 jaar 150 nieuwe woningzoekers komen die de druk op de woningmarkt vergroten.

Terzijde vragen wij uw aandacht voor de mensen die nu al, al dan niet in een eigen onderkomen, op de recreatieterrein wonen en na 10 jaar volgens de huidige plannen alsnog zullen moeten vertrekken.

Volgens paragraaf 2.4.1 bevordert het plan de verblijfsrecreatie, een van de doelen van de gemeente. Daar staat echter tegenover dat de mogelijkheden voor kampeersers en caravanners helemaal verdwijnen. Dat is vanuit een evenwichtig recreatiebeleid ongewenst.

Wordt met het plan het probleem van de arbeidsmigranten opgelost of is dit een ontwikkeling voor het creëren van een recreatiepark? Wat heeft voor de gemeente nu prioriteit?

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat vanwege de hoge eisen die zij stellen aan de huisvesting voor arbeidsmigranten het financieel niet haalbaar is het plan te realiseren met uitsluitend huisvesting arbeidsmigranten. Om deze vastgoedontwikkeling financieel mogelijk te maken, is gekozen voor een businessplan waarbij financiering van de huisvesting arbeidsmigranten mogelijk wordt gemaakt door de realisatie van

een grootschalig recreatiepark. De motivering voor deze commerciële vastgoedontwikkeling vinden wij ondoorzichtig en niet open naar de burgers.

Reactie gemeente:

- *Uit de inhoud van de Omgevingsvisie 2022 blijkt dat er op korte en middellange termijn behoefte is aan meer verblijfsrecreatieve verblijven. Zie verder het antwoord op zienswijze 3, onderdeel 15.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

26. Maakbaarheid/haalbaarheid en risicoanalyse vastgoedontwikkeling (p. 8-13)

a. Onderbouwing marktvraag recreatiepark

Wij maken bezwaar tegen de magere onderbouwing voor de marktvraag naar een grootschalig recreatiepark op deze locatie. En een solide onderbouwing van de marktvraag is cruciaal, omdat een recreatiepark op de verkeerde plek verpaupert, kan leiden tot het aantrekken van criminaliteit en zo een zorg voor de buurt en de gemeente kan worden.

In de structuurvisie Buitengebied heeft u aangegeven dat de gemeente voor de uitbreiding van het recreatief areaal niet op voorhand negatief staat tegenover een uitbreiding van de bestaande recreatieterreinen in het gebied (De Rietschoof en het Esmeer). Die keuze kunnen wij alleen maar onderschrijven. Uw voornemen hiervan af te wijken en nu in Bruchem te sturen naar een recreatiepark, heeft u niet gemotiveerd en vinden wij onbegrijpelijk.

Reactie gemeente:

- *In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het niet noodzakelijk dat er een gedetailleerde begroting dient te zijn voor de realisering van het recreatieterrein, ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. Er is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan met de gemeente. Voorts is in dit kader van belang artikel 3.1.6 Bro. Het gaat daarbij over de financiële uitvoerbaarheid, waaronder planschade of de vraag of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om het plan te realiseren, maar ook over de economische uitvoerbaarheid, of het plan in de planperiode gerealiseerd kan worden. In het algemeen is het zo dat -gelet op de gewezen jurisprudentie- dat de Afdeling een beroep tegen de (uitvoerbaarheid van) het plan terughoudend beoordeelt. De standaard overweging luidt: Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De Afdeling zal een beroep hierop alleen gegrond verklaren indien en voor zover de gemeenteraad in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd in de planperiode van tien jaar. Echter uit de uitspraken van 23 februari 2023 en de hierin kan worden afgeleid dat de raad nog wel enig inzicht zal moeten kunnen geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Gangbare*

jurisprudentie is (ook) dat een beroepsgrond dat ziet op de uitvoerbaarheid van een plan slechts leiden tot vernietiging van het bestreden vaststellingsbesluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad (als besluitnemer) op voorhand had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd. In dit kader wordt verwezen naar de inhoud van de uitspraak van de ABRvS van 11 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1368, r.o. 21.1.. Dit standpunt is ook in lang met de inwerking getreden Omgevingswet. In de Memorie van Toelichting op de Omgevingswet (pagina 148 en 153) is namelijk onder meer het volgende vermeld: "Alleen als evident is dat een functie van een plan onuitvoerbaar is, moet het toedelen (van de functie) daarvan achterwege blijven". Uit de ruimtelijke onderbouwing noch uit andere stukken blijkt dat de realisering van het plan onuitvoerbaar is.

- *Zie verder het antwoord op zienswijze 1, onderdeel 3, zienswijze 2, onderdeel 12 en zienswijze 3, onderdeel 15..*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

b. Onderbouwing huisvestingsbehoefte arbeidsmigranten

Initiatiefnemers hebben tijdens een recente informatiebijeenkomst aangegeven dat ca. 80% van de arbeidsmigranten contractueel gebonden zijn aan VDU en werkzaam zijn in de fruitteelt en (glas)tuinbouw in de Bommelerwaard. Ook is aangegeven dat VDU laagopgeleide werknemers wil omscholen tot hoogopgeleide werknemers die ingezet worden bij de robotisering en automatisering van de sector. De grootte van de woningen wordt mede gemotiveerd doordat hoogopgeleide werknemers studieruimte nodig hebben. De vragen hierbij zijn:

- Hoe is het aantal van 135 te huisvesten arbeidsmigranten op deze locatie onderbouwd? Welke onderzoeken en rapporten liggen hieraan ten grondslag?
- Kan dit aantal gereduceerd worden nu huisvesting van arbeidsmigranten door verandering van gemeentelijk beleid bij agrarische bedrijven is geregeld?
- Doel van de robotisering en automatisering is arbeidsreductie. Betekent dit dat het aantal arbeidsmigranten in deze sector ook wordt verminderd?
- Betekent dit dat het aantal arbeidsmigranten dat op de recreatieterrein zal worden gehuisvest vermindert? En in welke mate? Dat heeft weer consequenties voor het business model;
- Of worden de dan vrijkomende woningen gebruikt voor laagopgeleide werknemers die elders in het land werkzaam zijn? (Uitgangspunt is huisvesting arbeidsmigranten werkzaam in de agrarische sector in de Bommelerwaard. In de praktijk wordt hier al van afgeweken);
- Of worden de leegstaande woningen gebruikt door eerder te starten met recreatieve bewoning? (Dit is tegenstrijdig met de uitgangspunten);
- De glastuinbouw is erg energieafhankelijk en de energieprijzen zijn hoog. Wat betekent dit voor het aantal werknemers gedurende deze tien jaar die worden gehuisvest op de recreatieterrein?

Reactie gemeente:

- *In 2019 heeft de gemeente een huis-aan-huis inventarisatie laten uitvoeren in alle tuinbouwgebieden. Daarnaast werd een aantal locaties in de kernen bekeken waar de aanwezigheid van internationale werknemers bekend was of werd vermoed. Het ging om*

ongeveer 500 adressen. Er werden circa 800 internationale werknemers aangetroffen. Op basis van de periode van de inventarisatie (zomer 2018) en het aantal bezochte adressen werd de schatting gemaakt dat in de gemeente Zaltbommel ongeveer 1.500 internationale werknemers verblijven. Op 10 juni 2021 heeft de raad een motie aangenomen over de grootschalige locaties voor geconcentreerde huisvesting van internationale werknemers. Daarbij is de keuze gemaakt om 750 plekken op centrale huisvestingslocaties te realiseren, waarvan 675 bestemd voor internationale werknemers die hier een shortstay verblijf hebben.

- Per 1 januari 2025 loopt een groot aantal vergunningen af voor kamergewijze verhuur binnen de bebouwde kom. Huisvesting van internationale werknemers is vanaf dat moment alleen mogelijk op eigen erf (en voor eigen behoefte), in woningen in het buitengebied of op een van de vijf centrale huisvestingslocaties voor internationale werknemers. De 675 plekken op de centrale huisvestingslocaties zijn bedoeld als alternatief voor huisvesting binnen de bebouwde kom.
- Indien dit plan onherroepelijk wordt, krijgt de locatie een recreatieve functie. Op basis van artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan krijgt de exploitant de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen om maximaal 150 personen te huisvesten, waarvan 135 internationale werknemers, voor een periode van 10 jaar. Het is aan de initiatiefnemer om wel of geen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

c. Onderbouwing financiële haalbaarheid en risicoanalyse

In de brief van de gemeente aan VDU (d.d. 25 november 2020) staat aangegeven dat er afspraken moeten worden gemaakt over beheer en exploitatie. Wij missen de invulling van deze afspraak, geconcretiseerd in een financiële onderbouwing en risicoverkenning voor een recreatiepark van deze omvang op deze locatie.

Wij verzoeken u, rekening houdend met de genoemde punten **onder 26a en 26b van deze zienswijze**, indringend om door een onafhankelijke partij een goede haalbaarheids- en risicoanalyse uit te laten voeren en deze met ons te delen, voordat u een besluit neemt over dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 3 en zienswijze 4, onderdeel 26.a

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

d. Onderbouwing verzoek afwijkruimte instructieregels provinciale omgevingsverordening

Wij maken bezwaar tegen het onder valse vlag mogelijk willen maken van een commercieel recreatieterrein in een, tegen dit type bedrijven, beschermd landelijk gebied.

Reactie gemeente:

- *In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 1.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Risico van latere aanpassing bebouwingsregels en illegale bebouwing
- Initiatiefnemers zijn voornemens zelf laagopgeleide werknemers om te scholen naar hoogopgeleide werknemers. Dat is het argument om luxe bungalows met extra ruimte te willen realiseren, die benut kan worden als studieruimte. De vraag is hoe dit zal worden vormgegeven en of daar dan aanvullende voorzieningen op het terrein voor nodig zijn?
- Een risico is dat de huidige initiatiefnemers geen ervaring hebben met het runnen van een grootschalig en luxe recreatiepark. Hierdoor bestaat het gevaar dat binnen of na 10 jaar het gehele park of afzonderlijke woningen worden verkocht.
- Als en wanneer de bungalows in de toekomst worden verkocht aan afzonderlijke eigenaren ontstaat de behoefte aan schuurtjes en schuttingen. De vraag is hoe strikt de handhaving dan zal zijn. Het feit dat op de bestaande recreatieterrein geen vaste accommodaties zijn toegestaan heeft namelijk niet kunnen voorkomen dat er nu vele opstallen staan.
- Wij maken ons zorgen over de handhaving door de gemeente. Een vraag van ons over inzicht in het nachtregister van de recreatieterrein kon niet worden beantwoord. Het bestaan van het nachtregister was niet bekend.
- Er is kans op verloedering/criminalisering. In verband daarmee twee vragen: 1) heeft de gemeente nu al middelen om mogelijke verloedering/criminalisering uit te sluiten? 2) Wil de gemeente deze middelen nu al inzetten, door hiervoor in de geformuleerde regels sluitende bepalingen op te nemen die onze zorgen wegnemen? In het ontwerpbestemmingsplan missen wij handvatten voor de gemeente om deze situatie te kunnen handhaven.

Reactie gemeente:

- *In dit kader wordt opgemerkt dat zal worden voorgesteld om in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan aanvullende begripsbepalingen op te nemen en dienovereenkomstig de regels -ambtshalve- aan te passen. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onderdelen 14 en 16. Voorts zal in het VTH-programma aan dit aspect aandacht worden besteed.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Zie ook de reactie op zienswijze 3, onderdelen 14 en 16.

- f. Verkeers(on)veiligheid
- In paragraaf 4.3 wordt voorgerekend dat door de realisatie van het plan in de eerste 10 jaar de verkeersintensiteit met bijna 30% toeneemt, maar dat de Molenstraat en de Sarskampseweg 'dat we aankunnen' De Krangstraat en 'De Tol', waar nu al duidelijk sprake is van verkeersproblemen, blijven buiten beschouwing, terwijl het voorliggende plan niet de enige ontwikkeling is die extra verkeer oplevert. Volgens de toelichting moet ervoor worden gezorgd dat de 'extra verkeersbewegingen in zuidelijke richting zullen lopen', door de arbeidsmigranten in deze richting te sturen. De waarneming van bewoners van de Molenstraat is dat dat tot dusver maar zeer

ten dele lukt; niemand heeft zin in omrijden. Het omleiden van de recreanten over 10 jaar, lijkt ons al helemaal een vrome wens.

Wij zien een probleem met toename van verkeer in de Molenstraat. De te huisvesten hoger opgeleide arbeidsmigranten zullen (waarschijnlijk) ook beschikken of gaan beschikken over eigen vervoer, omdat de financiële situatie die toelaat of de werksituatie dit zelfs vereist. Dit heeft consequenties voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Dit houdt in dat de verkeerstelling met de verwachting van de procentuele toename (die is gecommuniceerd met het CLB) niet meer relevant is. De toename van het aantal bewoners van de Molenstraat verdubbelt structureel (nu ca. 50 vaste bewoners en 50 arbeidsmigranten. Dit gaat naar 50 vaste en 150 arbeidsmigranten) en de verkeersbewegingen van bewoners van de Molenstraat zelf kan verdrievoudigen (50+50 bewoners nu met ca. 30+15 auto's en in nieuwe situatie 30+100 auto's). Omdat er in de buurt geen voorzieningen aanwezig zijn, moet alles met de auto worden gedaan. Dit alles is nog exclusief de verkeersbewegingen als gevolg van de bebouwing Molenstraat 3-5 en Plan Veldzicht.

Ook het kwalitatieve aspect is van belang. De verkeerssamenstelling is erg divers met o.a. zware, grote tractoren met mesttanks, grote vrachtwagen, fietsende scholieren, wandelende ouderen, groepen wielrenners, motorrijders, etc. Dit vraagt om scheiding van verkeersdeelnemers. De kwaliteit van de huidige infrastructuur (Molenstraat, Krangstraat, De Tol) voldoet op dit moment al niet aan de huidige veiligheidsnormen, laat staan in de toekomstige situatie.

Wij missen in het ontwerpbestemmingsplan een disruptieve, integrale en overkoepelende visie op het gebied van verkeersveiligheid.

Reactie gemeente:

- *Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is een toekomstig streefbeeld met een gewenste herinrichting. In het GVVP staat dat de wegen binnen de bebouwde kom van Bruchem zullen worden omgevormd tot erftoegangswegen met een snelheidslimiet van 30 km/h, sommige van deze wegen hebben nu nog een snelheidslimiet van 50 km/h. Er zijn nog geen concrete plannen en/of financiering beschikbaar gesteld om deze wegen aan te passen.*
- *Bij een erftoegangsweg met een snelheidslimiet van 30 km/h heeft het de voorkeur om geen aparte infrastructuur voor fietsers aan te leggen. Wanneer de noordelijke route nader bekeken wordt, is te zien dat de kruisingen met de Krangstraat in de kom van Bruchem als verhoogd kruisingsvlak zijn ingericht. Ook zijn snelheidsremmende maatregelen opgenomen in de rechtstanden. De wegen zijn ingericht conform richtlijnen van het CROW.*
- *Uit het verkeerskundig onderzoek, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting, blijkt dat in de beoogde situatie sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

g. Nutsvoorzieningen/ondergrondse infrastructuur

Wij missen in het ontwerpbestemmingsplan een hoofdstuk nutsvoorzieningen/ondergrondse infrastructuur. Infrastructuur is meer dan alleen verkeersvoorzieningen.

Mogelijk dat andere nutsvoorzieningen bij het realiseren van de plannen onder gedimensioneerd zullen zijn. Hierbij denken wij aan:

- i) Elektriciteitsnet – De netcapaciteit is bij een all electric-oplossing voor de betaande woningen al niet voldoende. Wat zijn de consequenties van de aansluiting van 38 nieuwe woningen.
- ii) Drinkwaternet – Kan dit net een grotere vraag aan op piekmomenten? Wat zijn de gevolgen voor de waterdruk?
- iii) Afvalwaterafvoersysteem – Kan het afvalwatersysteem (persriolering) de toename van de afvalwaterproductie verwerken?

Reactie gemeente:

- *Liander en Vitens zijn verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur voor elektriciteit respectievelijk water. Liander is actief bezig met verzwarende van het elektriciteitsnet. Zowel Liander als Vitens moeten door de initiatiefnemer worden betrokken bij de uitvoering, beide partijen zullen pas overgaan tot levering van elektriciteit en water als hun netwerk dat aankan en overige afnemers daar geen hinder van kunnen ondervinden.*
- *De riolering in Bruchem, en specifiek de Molenstraat kent voldoende capaciteit om het huishoudelijk afvalwater van dit plan te kunnen afvoeren. In de Molenstraat ligt een vrijvervalriolering, geen persriolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar open water. Hierbij wordt waterberging aangelegd conform de richtlijnen van het waterschap en de gemeente.*
- *Zie verder de reactie op zienswijze 1, onderdeel 5.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

27. Het ontbreken van een stedenbouwkundige visie Bruchem (p.13-14)

De gemeente staat voor uitdagingen die in Bruchem om ruimte vragen. Dat vraag om een stedenbouwkundige visie voor Bruchem, waarin op basis van een grondige analyse locaties worden aangewezen en bijvoorbeeld ook de noodzakelijke aanpassingen aan de verkeersinfrastructuur in de toekomst vast worden gelegd. Alleen op die wijze kan Bruchem groeien met behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Feit is dat die visie niet bestaat. We worden als inwoners van Bruchem geconfronteerd met perceelsgewijze en door marktpartijen geïnitieerde planvorming. Per initiatief worden keurig alle verkenningen en toetsingen gedaan, maar het gecumuleerde effect op Bruchem voor de lange termijn blijft daarmee buiten beeld. Gevolg: verrommeling, afbraak van kwaliteiten en rechtsonzekerheid voor de inwoners. Er kan feitelijk geen beslissing worden genomen op verantwoorde wijze, zonder een goed ruimtelijk afwegingskader als kompas om ook voor de lange termijn de ruimtelijke ontwikkeling van Bruchem op koers te houden. Wij dringen er bij u op aan om deze en iedere andere beslissing over grote ruimtelijke ontwikkelingen aan te houden en eerst een stedenbouwkundige ontwikkelvisie op te stellen.

Reactie gemeente:

- *Wij onderkennen het belang van een dergelijke visie. Daartoe hebben we de Omgevingsvisie Zaltbommel 2022 vastgesteld. Dit is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente Zaltbommel. Deze willen we de komende jaren verder uitwerken per dorp in een dorpenvisie.*
- *In het kader van voorliggend plan is een belangenafweging gemaakt, wat heeft geleid tot dit bestemmingsplan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

28. Belangenafweging (p.14-16)

Volgens het CLB heeft de gemeente als taak om alle belangen van betrokken stakeholders, maar ook andere belangen en waarden, zoals historische kernwaarden, kernwaarden van dorpsranden, landschap, natuur, leefbaarheid, verkeer, en sociale samenhang, op een onafhankelijke en evenwichtige wijze af te wegen. De belangen van de gemeente waren volgens ons vrij binair: In eerste instantie (vanaf 2016) was het belang van de gemeente geheel gericht op huisvesting arbeidsmigranten. Vanaf medio 2020 is het belang van de bevordering van recreatie en toerisme de boventoon gaan voeren.

Het CLB heeft vanaf de eerste informatiebijeenkomst d.d. 14 februari 2020 het belang van fatsoenlijke huisvesting arbeidsmigranten volledig onderschreven.

Een grotere ambitie op het terrein van recreatie en toerisme is een politieke keuze die de meerderheid van de raad steunt. Dit respecteert het CLB. Hoe hebben deze belangen van de gemeente een rol gespeeld in de belangenafweging? Dit is uitgewerkt aan de hand van een voorbeeld met twee knoppen:

Knop 1 – huisvesting arbeidsmigranten

Het aantal van 150 bewoners (135 arbeidsmigranten en 15 spoedzoekers) is vanaf het begin een hard gegeven geweest. Maar (bijv. door beleidsontwikkelingen) in de loop van de tijd was dit aantal geen hard gegeven meer, maar een variabele. Het is de eerste knop waaraan gedraaid had kunnen worden.

Knop 2 – kwaliteit bungalows/bevorderen recreatie

De kwaliteit van de bungalows ruim boven de normen van de commissie Roemer. Ook dit was een hard gegeven. Maar met een kleiner volume van woningen kon het doel van een menswaardige huisvesting van arbeidsmigranten worden gerealiseerd.

Hoe speelt het belang van kwaliteit bungalows en bevorderen recreatie door? Zit er een dubbele bediening in deze knop die niet zichtbaar is voor niet-ingewijden? Door niet aan beide knoppen te draaien zijn andere belangen ondergeschikt gemaakt, zoals de landschappelijke kernkwaliteiten. De gemeente heeft de mogelijkheid om aan de knoppen te draaien. De raad heeft bepaald dat huisvesting van toekomstige arbeidsmigranten een verantwoordelijkheid van de werkgever is. Hoewel een van de financiers van de huidige recreatieterrein ook uitbater is van een uitzendbureau voor arbeidsmigranten kan niet worden gesteld dat de huidige recreatieterrein als werkgever kan worden gekwalificeerd. Er had gedraaid kunnen worden aan de knop van aantal arbeidsmigranten. Hier zijn redenen voor. Ook kon aan de knop van kwaliteit woningen/bevorderen worden gedraaid, maar de rentabiliteit van vastgoedontwikkeling/bouw recreatiepark is gebruikt om de footprint van het plan te

vergroten. Als bewust aan beide knoppen was gedraaid, zou de gemeente een modernisering en gematigde uitbreiding van de huidige boerenrecreatieterrein kunnen toestaan c.q. faciliteren, waarbij de huidige landschappelijke kernwaarden waren blijven bestaan. Terugkijken op de belangenafweging zagen wij de gemeente eerst als toeschouwer van de wedstrijd, waarbij de gemeente later als speler het veld optrad en wilde scoren. Het algemene belang is hiermee losgelaten. Door het ontbreken van een participatiebeleid en doordat wij geen zicht hebben op de gemaakte belangenafweging en de daaraan gekoppelde besluitvorming, trekken wij deze conclusie.

Reactie gemeente:

- *Bij het nemen van een besluit over vaststelling van een bestemmingsplan dient het bestuursorgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle relevante belangen zorgvuldig af te wegen. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van onderzoeksrapporten van deskundigen opgesteld. Hierbij zijn de relevante belangen afgewogen.*
- *Zie verder de reactie op zienswijze 1, onderdeel 4.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

29. Handreiking

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen op basis van een goed geformuleerde en gedragen burgerparticipatie. Wij willen daaraan onze medewerking verlenen.

Reactie gemeente:

- *Gelet op de beantwoording van de zienswijze van reclamante is er geen aanleiding om het voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Paragraaf 4.3.2: Aanpassen van de paragraaf naar aanleiding van de revisie van het verkeersonderzoek. Op basis van de eerder berekende verkeerstoenames is nogmaals zorgvuldig gekeken naar de conclusies van het verkeersonderzoek in relatie tot de noordelijke en zuidelijke ontsluitingsroute.

Ambtshalve:

- Paragraaf 1.1: Het actualiseren van de passage over het Beleid huisvesting arbeidsmigranten, omdat deze op 24 november 2022 is geactualiseerd.
- Paragraaf 1.4: Het toevoegen van een paragraaf over het overgangsrecht onder de Omgevingswet.

- Paragraaf 2.2.2: Het actualiseren van de paragraaf over de Omgevingsverordening Gelderland, omdat de provincie een ontheffing heeft verleend voor de ontwikkeling binnen het waardevol open gebied.
- Paragraaf 2.4.1: Het actualiseren van de paragraaf over de Omgevingsvisie Bommelerwaard, omdat deze inmiddels is vastgesteld.
- Paragraaf 2.4.2: Het verwijderen van de paragraaf over de Structuurvisie, omdat deze inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Zaltbommel.
- Paragraaf 2.4.5 (wordt 2.4.4): Het actualiseren van de paragraaf over het Beleid huisvesting arbeidsmigranten, omdat deze op 24 november 2022 is geactualiseerd.
- Toevoegen nadere motivatie actualiteit onderzoek natuurwaarden.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Toevoegen begripsbepalingen:
 - bedrijfsmatige exploitatie;
 - verblijfsrecreatie.
- Aanpassen/aanvullen begripsbepalingen:
 - permanente bewoning;
 - recreatiewoning;
- Aanvullen artikel 3.1 met 'bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen'

Ambtshalve:

- Het actualiseren van artikel 3.3.2, omdat het Beleid huisvesting arbeidsmigranten op 24 november 2022 is geactualiseerd.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Het aanpassen van het bouwvlak, zodanig dat alle recreatiewoningen binnen het bouwvlak komen te liggen.

Ambtshalve:

- Geen wijzigingen.

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Bijlage 8 bij de toelichting: Op basis van de eerder berekende verkeerstoenames is nogmaals zorgvuldig gekeken naar de conclusies van het verkeersonderzoek in relatie tot de noordelijke en zuidelijke ontsluitingsroute.

Ambtshalve:

- Bijlage 10 bij de toelichting: Aanpassen en uitbreiden AERIUS-berekening, zowel aanleg- als gebruiksfase, op basis van meest actuele model. Deze maakt onderdeel uit van de bijlage bij de toelichting 'Notitie beoordeling stikstof'.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van **19 september 2024**.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,

H.R.E. Hofland P.C. Van Maaren

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)