



Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan

**Poederoijen, naast
Egter van Wissekerkeweg 14**

Vastgesteld

NL.IMRO.0297.BGBBP20220017-VS01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

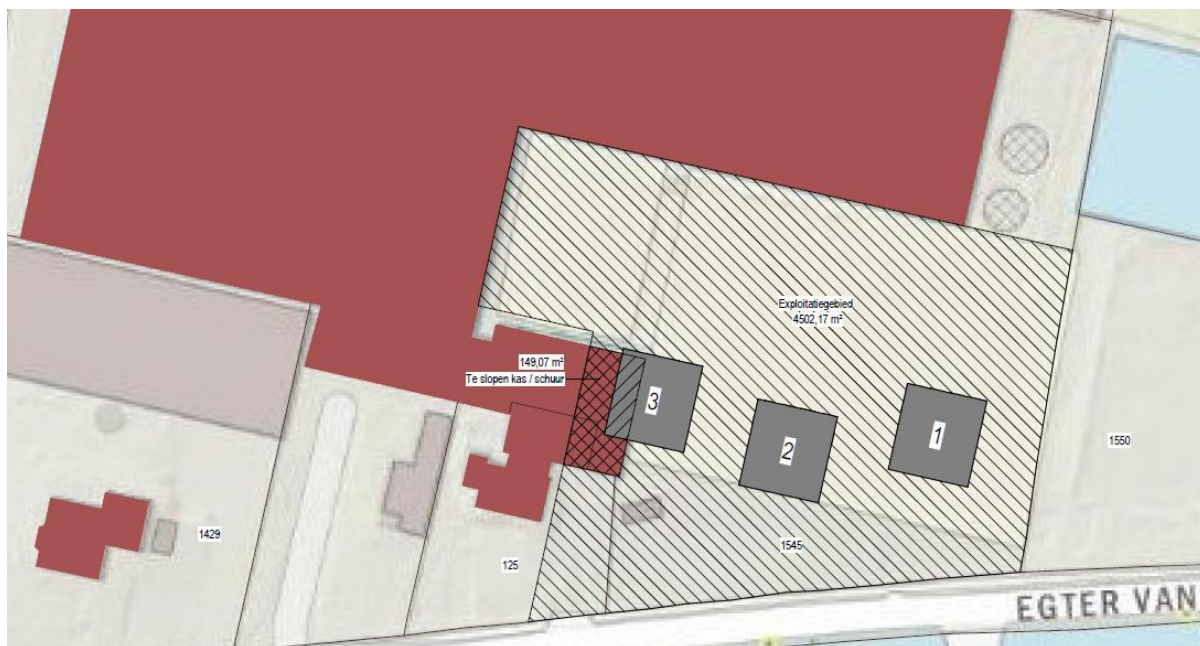
HOOFDSTUK 1: AANLEIDING.....	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3. Geldend inpassingsplan.....	5
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening	6
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard	11
2.4.2. Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022.....	12
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	19
3.1 Bestaande situatie	19
3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap).....	19
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID.....	22
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.1.1. Archeologie	22
4.1.2. Cultuurhistorie.....	23
4.2 Milieu	25
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.2.2 Geur	26
4.2.4 Geluid verkeer.....	26
4.2.5 Bodem.....	27
4.2.6 Externe Veiligheid	28
4.2.7 Luchtkwaliteit	28
4.2.8 Besluit milieueffectrapportage	29
4.3 Wet Natuurbescherming.....	30
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	31
4.5 Water en riolering	32
4.6 Leidingen	34
4.7 Duurzaamheid	34

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE VORMGEVING	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Opzet	36
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	38
6.1 Economisch	38
6.2 Maatschappelijk.....	38

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

1.1. Omschrijving aanleiding

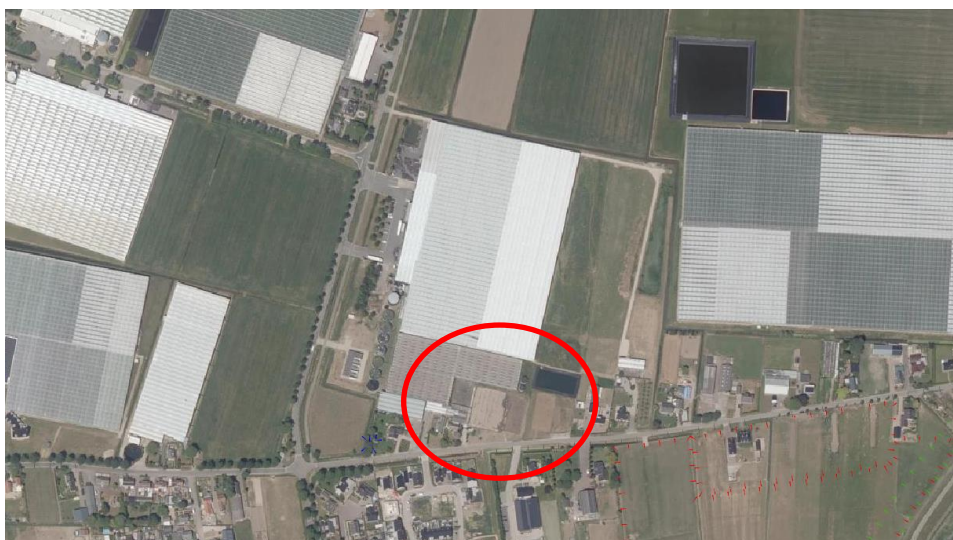
Het voornemen bestaat om drie permante appartementsgebouwen naast de bestaande woning op Egter van Wissekerkeweg 14 in Poederloijen te realiseren waarin totaal 48 internationale werknemers van Kwekerij Waalzicht B.V. of daaraan gelieerde bedrijven worden gehuisvest. Deze huisvesting gaat plaatsvinden in 3 vrijstaande gebouwen aan de voorzijde van het glastuinbouwbedrijf. De huidige woning op Egter van Wissekerkeweg 14 blijft in gebruik als burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling is op onderstaande afbeelding in hoofdlijnen weergegeven.



Ontwikkeling op hoofdlijnen

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

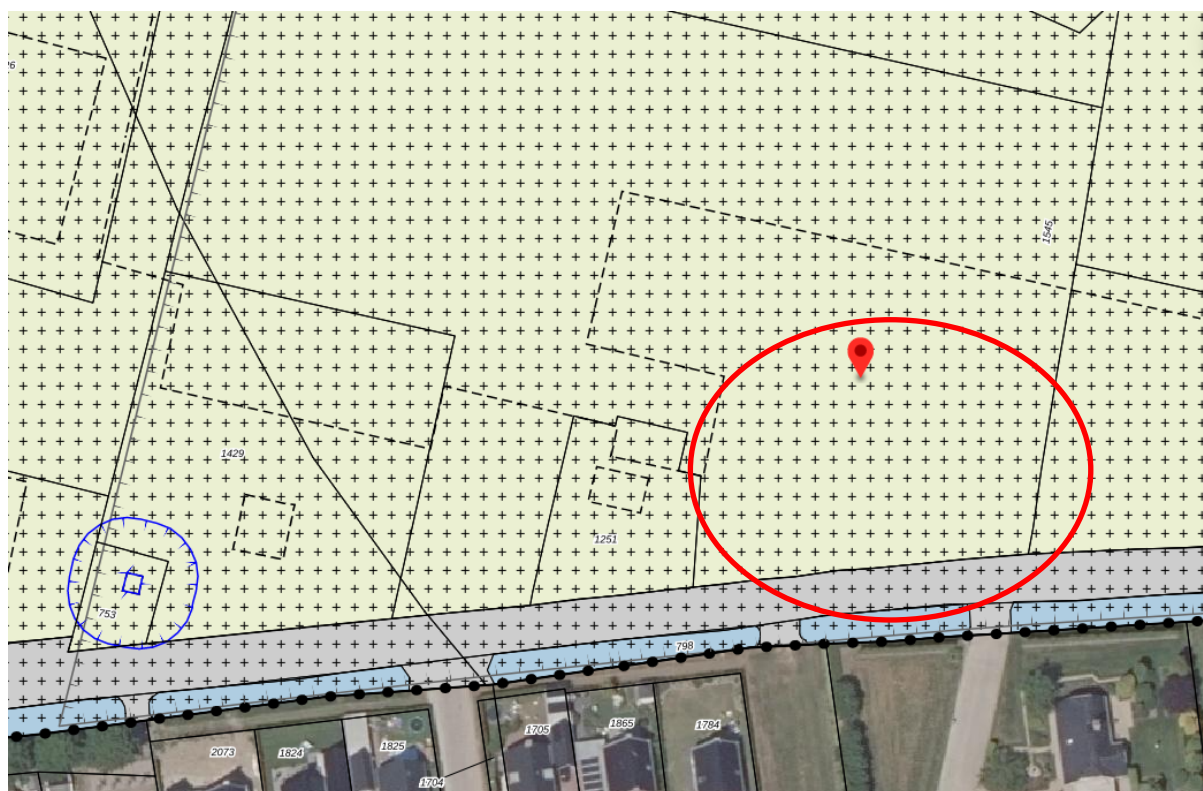
De locatie ligt naast de Egter van Wissekerkeweg 14 in Poederloijen. Het plangebied bestaat uit gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie N, nummers 125 en 1545. Het projectgebied heeft een omvang van ruim 4.500 m². Het projectgebied ligt in het buitengebied, ten noorden van het dorp Poederloijen. In dit gebied bevinden zich meerdere glastuinbouwbedrijven.



Ligging locatie

1.3. Geldend inpassingsplan

Het perceel naast de Egter van Wissekerkeweg 14 in Poederoijen is gelegen in het provinciaal inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (hierna PIP). De gronden zijn hierin bestemd tot 'Agrarisch-Tuinbouw'. De beoogde ontwikkeling is zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden in strijd met het PIP.



Uitsnede inpassingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling van de huisvesting voor internationale werknemers naast Egter van Wissekerkeweg 14 te Poederoijen juridisch-planologisch mogelijk.

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Planspecifiek

De ontwikkeling naast Egter van Wissekerkeweg 14 in Poederoijen betreft het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor 48 internationale werknemers van Kwekerij Waalzicht b.v. Met deze ontwikkeling zijn geen rijksbelangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen':

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben wel betrekking op het initiatief, omdat gaat het om een stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient onderbouwd te worden dat aan de voorgenomen huisvesting behoefte is. Tevens dient onderbouwd te worden dat deze voorziening niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Volgens het notitie Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019 (wijziging 10 juni 2021) gaat een globale inventarisatie van Regio Rivierenland van 30 november 2018 ervan uit dat in de regio ongeveer 15.000 internationale werknemers wonen (waarvan rond de 7% in de gemeente Zaltbommel). Het aantal arbeidsmigranten in de regio kan de komende jaren groeien tot 25.000. Dat komt door de groeiende economie en de extra bedrijven die zich in de regio vestigen.

De aanwezigheid van internationale werknemers in de gemeente Zaltbommel is blijvend. Werkgevers hebben internationale werknemers nodig voor werkzaamheden waarvoor hier de capaciteit ontbreekt. De gemeente verwacht dat het aantal internationale werknemers toeneemt. Dat is het gevolg van een verdere uitbreiding en schaalvergroting in de tuinbouwsector (in 2018 nieuwvestiging van een grote aardbeienkwekerij in Zuilichem), de omschakeling naar arbeidsintensieve teelten (klein- en zachtfruit zoals aardbeien) en de vestiging van enkele distributiebedrijven op de bedrijventerreinen ten oosten van Zaltbommel. Uit één en ander blijkt dat er behoefte is aan de voorzieningen voor de huisvesting van internationale werknemers.

Het beleid van de gemeente Zaltbommel voor wat betreft de huisvesting van internationale werknemers ligt de nadruk op het realiseren van jaarrond huisvesting op het eigen terrein van de werkgever en het geconcentreerd huisvesten op een beperkte schaal. Door middel van het faciliteren van jaarrond huisvesting op het eigen terrein van de werkgever verwacht de gemeente Zaltbommel dat de druk op woonwijken in met name de dorpen vermindert. Het realiseren van arbeidsmigranten in bestaand stedelijk gebied is niet wenselijk.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro, omdat uit het voorgaande dat er behoefte is aan huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers en dat het niet wenselijk is om dergelijke voorzieningen in bestaand stedelijk gebied te realiseren.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijkswaagen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland

10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden worden, indien van toepassing, bij het provinciale beleid verder toegelicht.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivier verruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat de locatie naast Egter van Wissekerkeweg 14 in Poederoijen niet ligt in het gebied waarop de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen

en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Planspecifiek

Sinds februari 2022 is in artikel 2.65b een regel is opgenomen in de Omgevingsverordening ten aanzien van duurzaamheid. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling dient in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen worden opgenomen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Aspecten die aan de orde komen zijn in ieder geval waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Paragraaf 4.7 van deze toelichting gaat nader in de maatregelen die in het kader van duurzaamheid die in verband met de voorgenomen ontwikkeling worden getroffen.

De regels uit de Omgevingsverordening verzetten zich niet tegen het initiatief.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.

2.2.3 Provinciaal inpassingsplan

In 2015 hebben Provinciale Staten van Gelderland het provinciaal inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard vastgesteld”. Het inpassingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de ‘Samenwerkingsovereenkomst herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard’ (SOK). In deze SOK staan afspraken over het toekomstperspectief van de tuinbouwsector, mede uitgaande van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de Bommelerwaard. Het inpassingsplan vertaalt deze afspraken over de herstructurering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard in een planologische regeling voor de herstructureringsgebieden.

De locatie aan de Egter van Wissekerkeweg ligt volgens het PIP een intensiveringsgebied. In intensiveringsgebieden is het hoofddoel het intensiveren en herstructureren van de tuinbouw. In de intensiveringsgebieden is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven mogelijk. Het verbeteren van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en het creëren van nieuwvestigingslocaties wordt gestimuleerd.

Met de realisatie van huisvesting voor internationale werknemers wordt een bijdrage geleverd aan de beleidsdoelstellingen die met het PIP worden nagestreefd. De huisvesting leidt immers tot een verbetering van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.

Tevens leidt de beoogde huisvestingsvoorziening niet tot belemmeringen voor omliggende glastuinbouwbedrijf. De locatie van de huisvesting aan de Eger van Wissekerkeweg ligt namelijk aan grens van het intensiveringsgebied, tegen de bebouwde kom van het dorp Poederloijen aan. Daarmee ontstaat met de huisvestingsvoorziening een passende ruimtelijke overgang van de dorpsbebouwing naar het intensiveringsgebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Sinds eind 2019 hebben de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met inwoners, ondernemers, verenigingen, instellingen en overige partners aan de gezamenlijke omgevingsvisie voor de Bommelerwaard gewerkt. In de visie zijn keuzes gemaakt die invloed hebben op de toekomstige fysieke leefomgeving van iedereen in de Bommelerwaard. Hierbij kan gedacht worden aan keuzes op het gebied van bijvoorbeeld klimaat, wonen, landbouw, economie, gezondheid en leefbaarheid. Eén en ander heeft geleid tot een omgevingsvisie die op 20 oktober 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld’. De visie schetst een toekomstbeeld voor de Bommelerwaard, maar laat ook ruimte voor de eigen identiteit van Zaltbommel en Maasdriel.

De omgevingsvisie Bommelerwaard richt zich op 13 kernopgaven die vallen onder de volgende thema’s:

- Klimaat, duurzaamheid en landschap.
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie.
- Wonen, welzijn en voorzieningen. Milieu, gezondheid en leefbaarheid.

Deze 13 kernopgaven² laten zien waar de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel de komende jaren op willen richten. Dit willen de gemeenten samen doen met onze inwoners, organisaties, de regio en andere partners. Deze kernopgaven worden integraal benaderd. Dit betekent dat een kernopgave niet op zich staat, maar dat altijd andere opgaven meegenomen moeten worden.

Eén van de kernopgaves is de heroriëntatie van de herstructurering van de tuinbouw. In de tuinbouw werken veel internationale werknemers. De tuinders moeten deze mensen gedegen en verantwoord huisvesten, waarbij geen belemmeringen mogen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven, zo stelt de omgevingsvisie. Mochten bedrijven gebruik maken van werknemers met een huisvestingsbehoefte, dan moet bij de vestiging al een plan zijn hoe deze worden gehuisvest. De

gemeente Zaltbommel en Maasdriel streven ernaar om het beleid voor de huisvesting van internationale werknemers (arbeidsmigranten) in de Bommelerwaard zo uniform mogelijk te maken.

2.4.2. Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022

Algemeen

De gemeente Zaltbommel vindt het van belang vindt dat de arbeidsmigranten in een fatsoenlijke woning moeten kunnen wonen. Dit geldt zowel voor degenen die hier jaarrond wonen als voor degenen die hier in een bepaalde periode van het jaar wonen. Of het nu op het terrein van een werkgever is of elders in een plaats is.

De gemeenteraad van Zaltbommel stelde op 1 juni 2017 een nieuw 'beleidskader huisvesting arbeidsmigranten' vast. Dit beleid had als centrale doelstelling 'het creëren van kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten'. Het betrof hierbij zowel tijdelijke als permanente huisvesting voor arbeidsmigranten. Het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' is een actualisatie van het in 2017 vastgestelde beleidskader. Het beleid uit 2019 is een aantal malen geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de maatschappelijke behoefte. Deze actualisatie heeft geleid tot aanpassing van de hoofdlijn van het beleid waarbij huisvesting in kernen aangevuld met geconcentreerde huisvesting is veranderd in de lijn dat de voorkeur uitgaat naar huisvesting op het terrein van de werkgever, aangevuld met geconcentreerde huisvesting. Het meest recente versie is het beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022, vastgesteld op 24 november 2022'.

Het beleid richt zich op de huisvesting van shortstay- en midstay-arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de Bommelerwaard. Het beleid maakt geen onderscheid tussen 'shortstay' en 'midstay'. Er is geen vast omlijnde definitie voor de begrippen 'shortstay' en 'midstay'. De gemeente beschouwt shortstay-arbeidsmigranten als 'personen die korter dan 4 maanden hier gevestigd zijn'. Als midstay-arbeidsmigranten beschouwt de gemeente de 'personen die 4 maanden tot 3 jaar hier zijn gevestigd, maar zich niet permanent willen vestigen'. In het beleid gaat het om de huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk aanwezig zijn (shortstay of midstay). De centrale vraag die bepalend is voor de inhoud van het beleid is 'Hoe zorgen wij ervoor dat bij het faciliteren van het huisvesten van de arbeidsmigranten zowel de leefbaarheid voor onze inwoners als de leefbaarheid voor de arbeidsmigranten gewaarborgd wordt en blijft?'

Toetsing beleidsuitgangspunten

Alle locaties waar internationale werknemers worden gehuisvest, onafhankelijk van de tijdsduur dat de locatie aanwezig is, dienen aan een aantal algemene beleidsuitgangspunten te voldoen. Deze punten worden hieronder behandeld met per punt een reactie/antwoord aangaande het plan voor Egter van Wissekerkeweg naast 14.

1. Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de omgeving van de huisvesting van internationale werknemers moet zijn gewaarborgd. Daarnaast mogen geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;

In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden behandeld, waarbij het woon- en leefklimaat aan bod komt.

2. Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat (zoals geluid, geur, externe veiligheid etc.) voor de internationale werknemers zelf is gewaarborgd. Hiervoor worden onder meer de milieu-hygiënische situatie, de leefbaarheid van de directe woonomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit beoordeeld;

In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden behandeld, waarbij het woon- en leefklimaat aan bod komt.

3. De kwaliteit van de huisvesting dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF), het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of een gelijkwaardig keurmerk. De voorwaarden uit het betreffende keurmerk gelden als minimumeisen. In afwijking hierop geldt voor de oppervlakte van de leefruimte (gebruiksoppervlak wonen), onafhankelijk van de minimumeisen van het keurmerk, een minimum van 10 m² per persoon of zoveel meer als het betreffende keurmerk vereist. De verblijfsbieder dient zelf aan te tonen dat hij aan het betreffende keurmerk en de hiervoor beschreven afwijkende eisen aan de omvang van de leefruimte (gebruiksoppervlak wonen) voldoet;

Er wordt rekening gehouden met de eisen rondom SNF en wetgeving. Het plan is om 48 mensen te kunnen huisvesten. Voor de oppervlakte van de leefruimte is er de minimumeis van 10 m² per persoon. Aan deze eis kan worden voldaan..

4. De verblijfsbieder en/of eigenaar van de huisvestingslocatie zijn verplicht te beschikken over een (verhuurders)vergunning op grond van de APV. De redenen hiervoor zijn het waarborgen van de leefbaarheid voor de omgeving en het zorgen voor adequaat beheer van de huisvestingslocatie;

Een (verhuurders)vergunning wordt aangevraagd.

5. Het verplicht aanwijzen van een beheerder van de huisvestingslocatie. Dit geldt voor alle locaties (ook voor woningen). Voor geconcentreerde huisvesting is aansluiting bij een overkoepelende beheerstichting verplicht. De verantwoordelijkheid ligt bij de aanvrager van het initiatief. De contact- en verblijfsgegevens van de beheerder dienen bij de gemeente Zaltbommel, de Omgevingsdienst Rivierenland en de hulpdiensten bekend te zijn. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast;

Voor de huisvestingslocatie wordt een beheerder aangewezen. De contact- en verblijfsgegevens zullen bekend gemaakt worden aan de gemeente Zaltbommel, de Omgevingsdienst Rivierenland en de hulpdiensten.

6. Het verplicht registreren van de personen die op een huisvestingslocatie verblijven in een gemeentelijk nachtregister volgens een door de Burgemeester van Zaltbommel vast te stellen model. De verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachtregister.

De internationale werknemers worden geregistreerd in het gemeentelijk nachtregister.

7. De verblijfsbieder wijst de bewoners op de verplichting om zich in het BRP (Basisregistratie Personen) in te schrijven bij een beoogd verblijf van langer dan 4 maanden in een half jaar (dit hoeft niet aaneengesloten te zijn);

De bewoners, internationale werknemers, worden erop gewezen dat ze zich moeten inschrijven in het BRP bij een beoogd verblijf van langer dan 4 maanden in een half jaar.

8. Een werkgever mag niet verplichten dat zijn werknemers gebruik maken van de eventuele huisvesting die de werkgever (op zijn terrein) beschikbaar heeft;

Werknemers die op het bedrijf werken worden niet verplicht om gebruik te maken van de geplande huisvestingsvoorziening.

9. Bij beëindiging van de arbeidsrelatie mag de werknemer nog maximaal 4 weken op zijn (tijdelijke) woonadres verblijven. De werknemer krijgt zo voldoende gelegenheid om een vervangende woonruimte te vinden;

De werknemer, zal bij beëindiging van de arbeidsrelatie, de mogelijkheid worden geboden om nog maximaal 4 weken op het woonadres te verblijven.

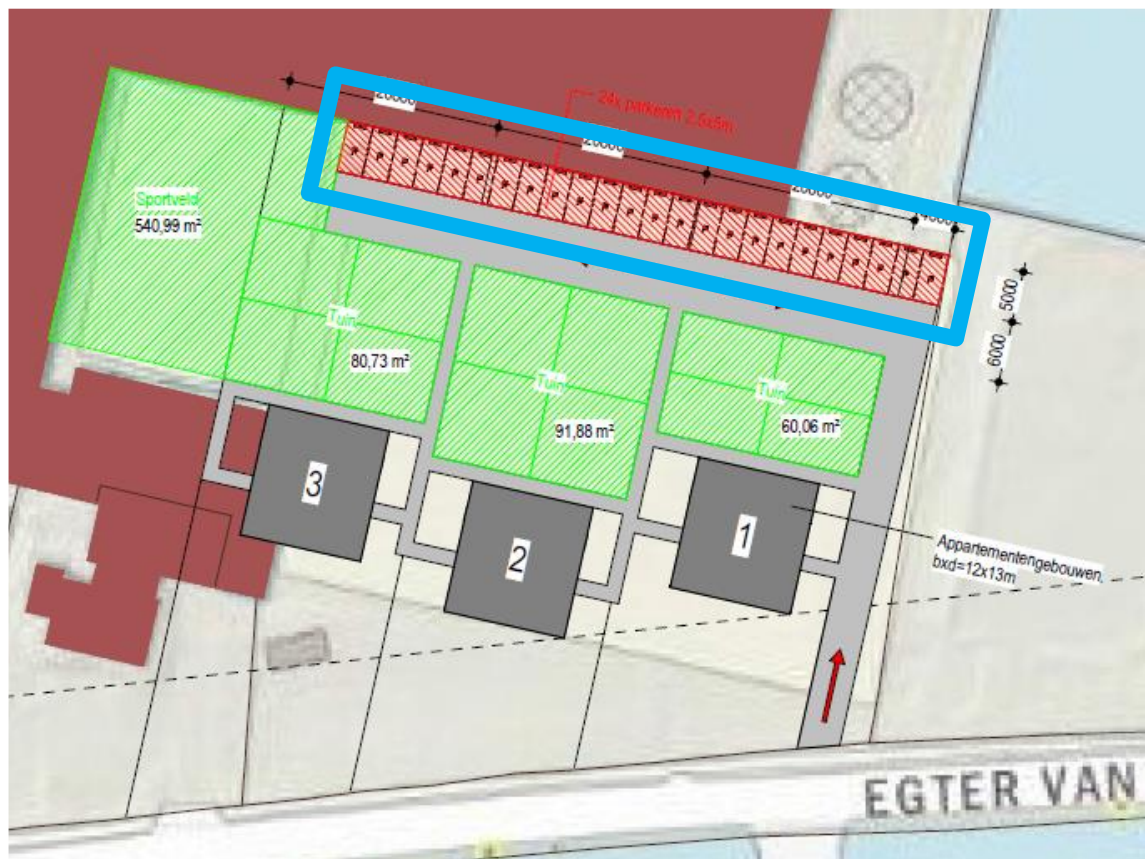
10. De huisvestingsvoorziening dient vrij toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek met sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten;

De huisvestingsvoorziening is vrij toegankelijk vanaf de Egter Wissekerkeweg. Er wordt geen toegangshek geplaatst.

11. De huisvesting van gezinnen met kinderen en/of minderjarige personen is niet toegestaan. Dergelijke huisvesting is naar aard en inrichting niet geschikt voor gezinnen met kinderen;

In de huisvestingslocatie worden geen gezinnen met kinderen en/of minderjarigen toegestaan.

12. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein beschikbaar. De richtlijn hierbij is minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om van deze richtlijn af te wijken als de initiatiefnemer kan aantonen dat het parkeerbehoefte van het initiatief afwijkt van de richtlijn en/of dat op een andere manier in de vervoerbehoefte wordt voorzien.



Parkeerplaatsen

De gemeentelijke richtlijn voor parkeren bij huisvestingsvoorzieningen bij arbeidsmigranten is dat minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon wordt aangelegd. Er kunnen 48 personen gehuisvest worden in het nieuwe gebouw. Bij een richtlijn van minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon komt dat op een totaal aantal parkeerplaatsen van 24. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Aan de achterzijde van de nieuwe woongebouwen worden namelijk 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ligging van deze parkeerplaatsen is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Het huisvesten van internationale werknemers mag volgens het gemeentelijk beleid op het terrein van de werkgever. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'tijdelijke huisvesting' en 'permanente huisvesting'. De maximale termijn voor tijdelijke huisvesting is 4 maanden. Bij permanente huisvesting gelden aanvullend op de algemene beleidsuitgangspunten de volgende voorwaarden:

1. Indien een (agrarisch of niet-agrarisch) bedrijf zich in de gemeente Zaltbommel vestigt en hiervoor nieuwbouw- of herbouwactiviteiten wil uitvoeren, moet het bedrijf eventuele voorzieningen voor huisvesting van werknemers hierin gelijk meenemen of hiervoor aantoonbaar voldoende ruimte reserveren in de nieuwbouw- of herbouwplannen. De gemeente Zaltbommel werkt niet mee als het bedrijf in een later stadium, na realisatie van de nieuwbouw- of herbouwplannen, met een verzoek komt om een huisvestingsvoorziening te realiseren. Het voorgaande geldt eveneens voor bestaande bedrijven die hun bedrijfslocatie willen herbouwen en/of herinrichten.

De beoogde huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd bij een reeds bestaand bedrijf. Deze voorwaarde is daarom in dit geval niet van toepassing.

2. De permanente huisvestingsvoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van werknemers die bij het bedrijf werkzaam zijn. Het mag ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie van het bedrijf werkzaam zijn. De andere locatie dient wel binnen de Bommelerwaard te liggen;

De huisvestingsvoorziening is uitsluitend bestemd voor werknemers die bij het bedrijf werkzaam zijn. Dit betreft het bedrijf aan de Egter van Wissekerkeweg als daaraan gelieerde bedrijven.

3. De permanente huisvestingsvoorziening mag jaarrond gebruikt worden voor de huisvesting van internationale werknemers;

De huisvestingsvoorziening zal jaarrond gebruikt worden voor het huisvesten van internationale werknemers.

4. De permanente huisvestingsvoorziening wordt geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak of zoveel mogelijk binnen of aansluitend aan het aanduidingsvlak voor de glastuinbouw of paddenstoelenteelt;

De huisvestingsvoorzieningen worden gerealiseerd aansluitend aan het aanduidingsvlak voor glastuinbouw.

5. Het aantal internationale werknemers dat is gehuisvest op het terrein van een bedrijf mag maximaal 50 personen zijn. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:
 - Een bedrijf met meerdere percelen naast elkaar mag geen cumulatie toepassen (dus per bedrijfsvestiging één huisvestingslocatie – met uitzondering van de eventuele huisvesting van werknemers in een bedrijfswoning);
 - Een initiatiefnemer dient zijn arbeidsbehoefte te onderbouwen. Als het gaat om het bepalen van de arbeidsbehoefte van (glas)tuinders en paddenstoelenkwekers wordt gebruik gemaakt

van de richtlijn zoals opgenomen in tabel 2, zie hieronder. Op basis van deze tabel onderbouwt de tuinder of de paddenstoelenkweker zijn arbeidsbehoefte;

- De huisvestingslocatie mag, als de locatie in een intensiveringsgebied ligt, de Herstructureringsopgave Tuinbouw Bommelerwaard niet onevenredig belemmeren.

Richtlijn bepalen arbeidsbehoefte tuinbouwbedrijven

Bedrijfstype	Teelt	Omvang	Aantal werknemers
Glastuinbouw	Chrysanten (troschrysanten)	10.000 m2	4 tot 5
	Pluischrysant/santini	10.000 m2	9,5

Het bedrijf op aan Egter Wissekerkeweg heeft een glasareaal van ruim 80.000 m2 en teelt pluischrysanten. Dit leidt volgens bovenstaande richtlijn tot een arbeidsbehoefte van 76,5 werknemers. Dit rechtvaardigt een huisvesting voor 48 werknemers.

De projectlocatie ligt in het intensiveringsgebied. Uit paragraaf 4.2.1 van deze toelichting blijkt dat omliggende (tuinbouw)bedrijven niet worden belemmerd door de beoogde huisvestingsvoorziening.

6. Het maximumaantal te huisvesten personen geldt tevens voor de mogelijke combinatie van tijdelijke en permanente huisvestingsvoorzieningen. Op een locatie bij een werkgever mogen dus niet meer dan het genoemde maximumaantal worden gehuisvest (in tijdelijke en/of permanente voorzieningen);

In het beoogde plan is ruimte voor het huisvesten van 48 internationale werknemers.

7. Werknemers mogen worden gehuisvest in de bij het bedrijf horende bedrijfswoning of in nieuw te realiseren bebouwing. In de bedrijfswoning geldt een maximumaantal van 8 personen (dit aantal telt mee voor het totaal aantal te huisvesten werknemers). Als personen in een bedrijfswoning worden gehuisvest, gelden ook de volgende voorwaarden:
 - De slaapgelegenheid voor te huisvesten personen wordt gerealiseerd in de slaapkamers van de woning;
 - De bad- en/of woonkamer en de keuken evenals de garage of andere bijbehorende bouwwerken mogen niet tot slaapkamer worden omgevormd;
 - Eventuele kantoorruimte aan huis mag wel worden omgevormd tot een slaapgelegenheid.Werknemers mogen alleen worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw als de verblijfsbieder kan aantonen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W;

Deze voorwaarde is in voorliggende situatie niet van toepassing, omdat het een nieuwbouwproject betreft geen gebruik wordt gemaakt van een bestaande woning of een bestaand bedrijfsgebouw.

8. De verblijfsbieder is in het bezit van een certificaat SNF, een certificaat AKF of een gelijkwaardig certificaat. Aanvullend hierop geldt voor de oppervlakte van de leefruimte (gebruiksoppervlak wonen), onafhankelijk van de minimumeisen van het keurmerk, een minimum van 10 m2 per persoon of zoveel meer als het betreffende keurmerk vereist;

De initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat voor hij voorafgaand aan de ingebruikneming van de huisvestingsvoorziening is een toereikend certificaat. Er is in het geplande gebouw een gebruiksoppervlak van minimaal 10 m2 per persoon.

9. De (bebouwing voor de) huisvestingsvoorziening mag in maximaal twee woonlagen worden gerealiseerd, mits dat vanuit stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W;

De voorgestelde bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen.

10. De huisvestingsvoorziening wordt landschappelijk ingepast. Als een locatie in een intensiveringsgebied ligt, wordt bekeken of de te realiseren bebouwing voor de huisvestingslocatie kan aansluiten bij de richtlijnen zoals opgenomen in 'Bijlage 2 landschappelijke inpassing' van de regels van het (Reparatie) Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'. Dit is ter beoordeling aan het college van B&W.

Op onderstaande afbeelding is het plan voor landschappelijke inpassing weergegeven.



Landschappelijke inpassing

11. Bij een huisvestingsvoorziening worden voorzieningen voor ontspanning gerealiseerd (zoals sporten spelvoorzieningen) voor de bewoners en tevens is voldoende buitenruimte vrij beschikbaar en toegankelijk. De buitenruimte mag niet voor andere functies (zoals parkeren, bedrijfsopslag etc.) gebruikt worden;

Er worden voorzieningen voor ontspanning gerealiseerd. Aan de achterzijde van de te realiseren woongebouwen wordt een sportveld aangelegd. Eén en ander is weergegeven op de afbeelding op de volgende bladzijde.

12. Op bedrijven waar minder dan 20 internationale werknemers worden gehuisvest, krijgt de verblijfsbieder meer beleidsruimte (flexibiliteit) om te voldoen aan de verplichtingen om te zorgen voor (voldoende) ontspannings- en buitenruimte en de huisvestingsvoorzieningen landschappelijk in te passen en te zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

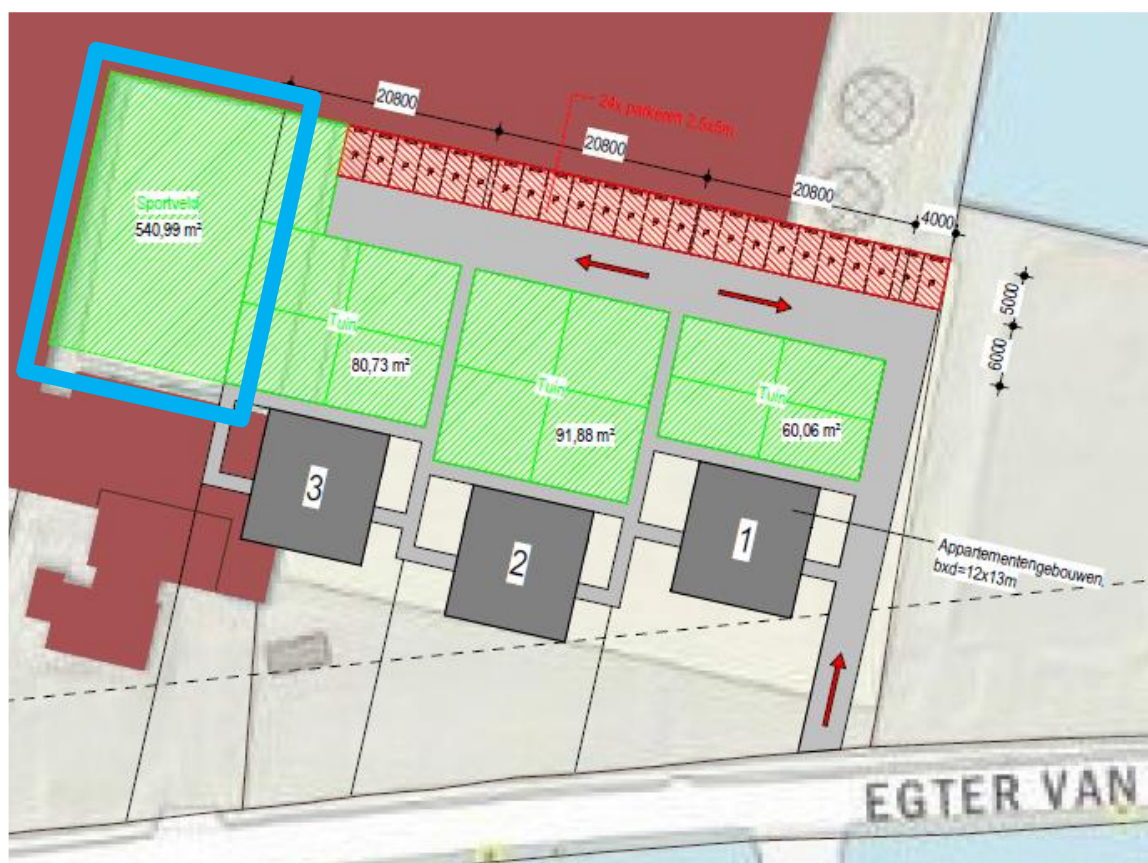
In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarde voor wat betreft ontspannings- en buitenruimte, zoals beschreven onder punt 11.

13. Als een werkgever internationale werknemers bij zijn eigen bedrijf wil huisvesten, dient hij aan te tonen dat eventuele woningen in (woon)kernen waar hij bij zijn bedrijf werkzame internationale werknemers huisvest of laat huisvesten, ter beschikking komen en blijven voor de reguliere woningmarkt.

De woningen die de initiatiefnemer tot hij in bezit heeft in de (woon)kernen komen na ingebruikname van de beoogde huisvestingsvoorziening ter beschikking van de reguliere woningmarkt.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid voor internationale werknemers.



Sportveld

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied, te weten aan de noordzijde van het dorp Poederloijen. Ten zuiden van de projectlocatie ligt de bebouwde kom van het dorp Poederloijen. Aan de noordzijde van de Egter van Wissekerkeweg bevinden zich meerder grootschalige glastuinbouwbedrijven en aantal verspreide woningen. Het gebied betreft een intensiveringsgebied voor glastuinbouw, waar glastuinbouwbedrijven de ruimte krijgen voor bedrijfsontwikkelingen.

De projectlocatie is nu in gebruik voor buitenteelt bij de kwekerij. Vanaf de Egter Wissekerkeweg te Brakel is in de bestaande situatie zicht op het kassencomplex. Dit geeft geen fraai beeld. Hieronder staat een foto waarop de bestaande situatie is weergegeven.



Bestaande situatie

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	De gebouwen dienen georiënteerd te zijn op de Egter van Wissekerkeweg.
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 200 m² • Maximale goothoogte: 6,5 m • Maximale bouwhoogte: 11 m <i>Bijmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² per hoofdgebouw • Maximale goothoogte: 3,5 m • Maximale bouwhoogte: 6,5 m

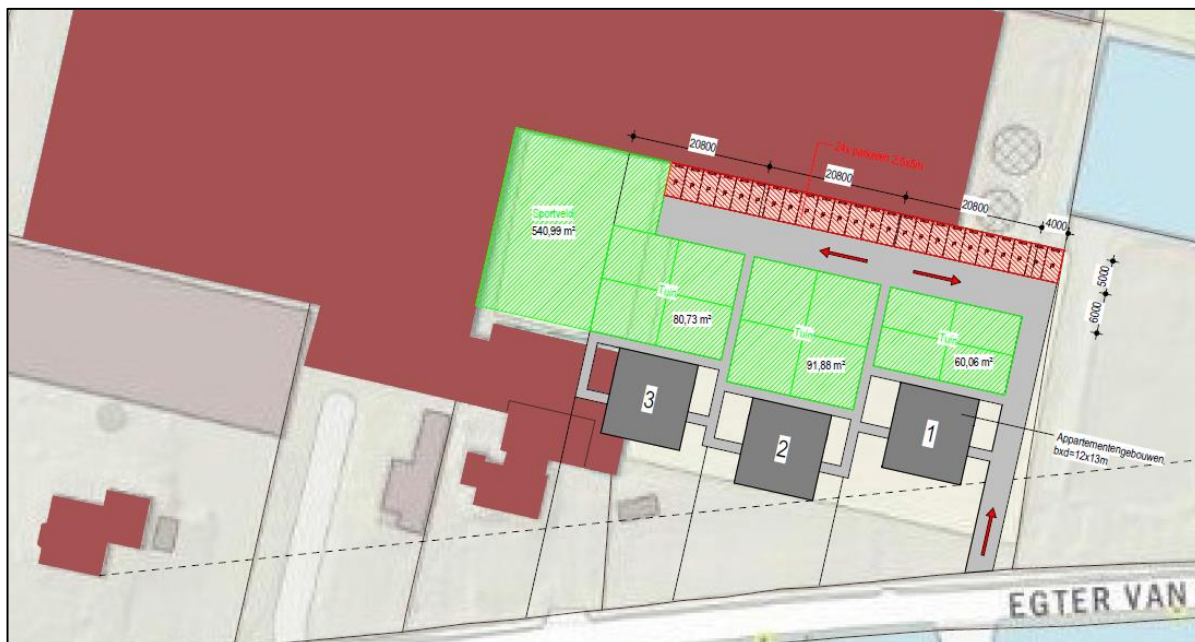
Landschap	Aan de voorzijde van de nieuwe bebouwing dient landschappelijke inpassing plaats te vinden.
Parkeren	Er dienen per te huisvesten medewerker 0,5 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het plan voorziet in de huisvesting van 48 personen. Derhalve moeten er in totaal 24 parkeerplaatsen worden aangelegd.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)



Impressie nieuwe situatie

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

De ontwikkeling op Egter van Wissekerkeweg naast nummer 14 bestaat uit het realiseren van 3 woongebouwen waarin in totaal 48 personen kunnen worden gehuisvest. De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Egter van Wissekerkeweg, ten oosten van de te bouwen gebouwen. Aan de achterzijde van de woongebouwen worden tuinen aangelegd en het aantal vereiste parkeerplaatsen. Verder voorziet de ontwikkeling van een sportveld.



Inrichtingsplan

De bedoeling is om de woningen de uitstraling te geven van reguliere woningen. Op deze manier voegen de gebouwen zich goed in de omgeving. Aan de overzijde bevindt zich namelijk een woonwijk. Op de voorgaande afbeelding zijn impressies weergegeven voor de geplande bebouwing.

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermde gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

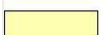
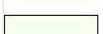
Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

Beleidskaart

RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
 Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
 Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
 Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
	gemeente grens Zaltbommel	



Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in deze ruimtelijke onderbouwing. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd.

Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In

werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Op de projectlocatie is de beleidszone Waarde-archeologie 3 van toepassing. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is, wanneer bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter.

De geplande bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 500 m². Bij de realisatie van deze bebouwing vinden bodemingrepen plaats die dieper gaan dan 30 centimeter. Bij aanleg van de parkeerplaatsen, de tuinen en het sportvelden vinden geen bodemingrepen plaats, dieper dan 30 centimeter. Uit uitzondering hierop vormen de van graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen. In totaal bedraagt de oppervlakte van de grondroeringen minder dan 2.500 m². Daarom is geen archeologisch onderzoek nodig.

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

4.1.2. Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

Het belangrijkste cultuurhistorische element in het buitengebied van Zaltbommel wordt gevormd door de restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Bommelerwaardse deel van deze linie ligt in het westen van de Bommelerwaard (ten westen van de Meidijk). Deze linie moest het westen van Nederland verdedigen tegen indringers uit het oosten en zuiden. Door middel van inundatie van velden ten oosten van de hoofdverdedigingslinie en forten of batterijen op de niet te inunderen plaatsen (accessen), ontstond een aaneengesloten verdedigingslinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in de gemeente Zaltbommel vooral herkenbaar in:

- de defensieve dijken – voorzien van batterijen en groepsschuilplaatsen – met daar tussenin, in het westelijke komgebied, het inundatiegebied;
- een aantal plekken van bijzondere historische context, bijvoorbeeld de plek van de voormalige uitwateringssluys in de Maaskade.

De projectlocatie ligt binnen het voormalige inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Poederoijen is gelegen binnen de buitenste verboden kring (1.000 m) van de batterij onder Poederoijen, zoals in onderstaand figuur te zien is. De verboden kringen vinden hun oorsprong in de Kringenwet(1853-1951). Op grond hiervan werden om elk vestingwerk drie verboden kringen getrokken. Binnen de kleine kring (300 m) mocht slechts met toestemming van de minister van Oorlog gebouwd worden, en dan slechts met brandbare materialen, zoals hout en riet. Er golden bovendien beperkende bepalingen voor beplantingen. Binnen de middelbare kring (600 m) was het toegestaan om voor de fundering, schoorsteen en dakbedekking steen te gebruiken. Binnen de grote kring (1.000 m) was het verboden om zonder toestemming van de minister van Oorlog infrastructurele werken aan te leggen of te veranderen.



Nieuwe Hollandse Waterlinie

Bij de vaststelling van het Inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” is afgewogen dat de verdere intensivering van de tuinbouw ten koste kan gaan van het kenmerkende open karakter van het inundatiegebied. Met de huidige verspreide bebouwing (waaronder ook tuinbouwbedrijven) in deze gebieden is het van oorsprong open karakter van het inundatiegebied niet meer overal aanwezig. Het negatieve effect van de uitbreiding en/of verdere intensivering van tuinbouwbedrijven zal dan ook aanzienlijk minder zijn dan in volledig open delen van het inundatiegebied. Gezien het feit dat in de directe omgeving van de projectlocatie naast Egter van Wissekerkeweg 14 reeds grootschalige ontwikkeling van glastuinbouw mogelijk is, zal de ontwikkeling van de nu beoogde huisvesting niet leiden tot extra aantast van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. De brochure maakt daarbij onderscheid in een 'rustige woonwijk' c.q. 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In geval van een gemengd gebied kan uitgegaan worden van een kleinere richtafstand.

Planspecifiek

Rondom de betreffende locatie aan de Egter Wissekerkeweg bevinden zich meerdere glastuinbouwbedrijven. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 brochure geldt voor een glastuinbouwbedrijf in een rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een woonvoorziening. Bij een gemengd gebied kan worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijven bevinden zich op Egter van Wissekerkerweg 10 en Maarten van Rossemweg 2 zich buiten de genoemde richtafstanden.

Verder is gezien of de bedrijfsvoering van het eigen bedrijf aan de Egter van Wissekerkerweg niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. De situatie op het eigen bedrijfsperceel kan volgens de genoemde VNG Brochure worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat een richtafstand van 10 meter van toepassing is.



Aanpassing in verband met milieuzonering

In de huidige situatie bevindt zich binnen een afstand van 10 meter van de beoogde huisvesting in de bestaande bebouwing een stookinstallatie van het bedrijf. Deze stookinstallatie zal voorafgaand aan de ingebruikneming van de huisvestingsvoorziening worden verwijderd. De vrijkomende ruimte zal in gebruik worden genomen bijbehorend bouwwerk bij de bestaande bedrijfswoning op Egter van Wisserkerkeweg 14. Tevens zullen bestaande kassen, die voor een deel binnen een afstand van de huisvestingsvoorziening staan worden gesloopt. Eén en ander is gewaarborgd met voorwaardelijke verplichtingen in de regels. Op voorgaande afbeelding is de voorgestelde situatie weergegeven.

Voort is op Egter van Wisserkerkeweg 5 een technisch-handels en installatiebedrijf gevestigd. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan mag hier maximaal een ander bedrijf in milieucategorie 2 zich vestigen. Daarbij hoort een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.2.2 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Planspecifiek

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen. Het initiatief ligt volgens het gemeentelijk geurbeleid niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen binnen een zone waar een goed leefklimaat heerst.

Conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2.4 Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het plangebied ligt wel in de geluidszone van een weg of spoorweg. Daarom is voor het initiatief door Ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 12 januari 2022 met nummer 17111-01.

De gebouwen zijn gelegen binnen de zone van de Burgemeester Posweg, Egter van Wissekerkeweg, Hoekseweg en Maarten van Rossumweg. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste berekende geluidbelasting 45 dB bedraagt., inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh ten gevolge van de Egter van Wissekerkestraat. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Aanvullende maatregelen zijn niet benodigd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op projectomgevingsvergunningsprocedures die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn door Verhoeven Milieutechniek b.v. bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage d.d. 20 januari 2020 met projectnummer B19.7639.

Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) ten behoeve van de nieuwbouw naast Egter van Wissekerkeweg 14 te Poederloijen, naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek in voldoende mate vastgesteld.

In de bovengrond worden de indexen van 0,5 plaatselijk overschreden voor cadmium, koper en/of lood, waardoor formeel gezien een nader grondonderzoek noodzakelijk is. Op basis van de volgende argumenten is naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek een nader grondonderzoek niet noodzakelijk:

- Op basis van de resultaten van het uitgebreide aanvullend analytisch onderzoek ter plaatse van de 19 afzonderlijke boringen is vastgesteld dat in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond voor diverse zware metalen. Gemiddeld genomen liggen de gehalten ruim onder de index van 0,5, aangezien slechts bij 3 van de 19 boringen de indexen van een 0,5 worden overschreden voor enkele metalen;
- In de bovengrond is geen sprake van ernstige grondverontreinigingen met metalen, waardoor humane risico's niet aan de orde zijn;
- In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond, waarbij de index van 0,5 eveneens niet wordt overschreden;
- Aangezien geen sterke grondverontreinigingen zijn aangetroffen, zijn wettelijk gezien geen sanerende maatregelen van toepassing.

De aangetroffen oliegeuren ook niet tot een ernstige bodemverontreiniging. Wel wordt geadviseerd om in de toekomst, bij beëindiging van de bodembedreigende activiteiten, in de werkruimte een eindsituatie onderzoek uit te voeren. Op basis van de bovenstaande argumenten zijn naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb en bestaan er derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Geadviseerd wordt om, na verwijdering van de momenteel aanwezige belemmering op het maaiveld, nog aanvullend een maaiveldinspectie naar asbest uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone.

Conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2.6 Externe Veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid en een specifieke beoordeling van de Omgevingsdienst Rivierenland blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid niet relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, het spoor of de weg. Het plangebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van dergelijke transportroutes, waar personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische of brandbare stoffen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt wel/ geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft een ontwikkeling waarbij huisvesting wordt gerealiseerd voor 48 personen. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende

drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De omvang van de beoogde huisvestingsvoorziening is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden.

Planspecifiek

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.3 Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

Blom Ecologie heeft de planlocatie onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Vervolgens wordt getoetst of de beoogde ruimtelijke ingreep uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming en/of provinciaal beleid. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 15 februari 2022 met nummer 2022-0150. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling naast Egter van Wissekerkeweg 14 niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Volledigheidshalve is een nadere verantwoording opgesteld over de vraag of als gevolg van de bouw- en sloopwerkzaamheden en het gebruik van de beoogde huisvesting significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. In dat verband is door Hedgehog Company B.V. met toepassing van de AERIUS-Calculator een stikstofberekening van de aanleg- en gebruiksfase gemaakt. Uit het memo d.d. 2 maart 2023 met projectcode 2023.019 en de daarbij behorende berekeningen blijkt dat de bouw en het gebruik van de huisvesting voor internationale werknemers op Egter van Wissekerkeweg 14 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het genoemde memo en de bijbehorende bijlagen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-

wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het projectgebied kan als zodanig worden beschouwd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Bommelerwaard

Conclusie

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties noodzakelijk.

4.5 Water en riolering

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen

van een beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Verharding

Voor plannen waarbij verharding toeneemt, is compenserende waterberging nodig. In de bestaande situatie is het terrein onverhard. Wel zal in verband met de ontwikkeling een bestaande kas c.q. bedrijfsruimte worden gesloopt. Als gevolg van de ontwikkeling zal de oppervlakte aan verharding en bebouwing per saldo toenemen. Deze toename is in onderstaande tabel gespecificeerd

Beschrijving	Oppervlakte
Oppervlakte bebouwing	600 m ²
Ontsluiting en paden	725 m ²
Parkeerplaatsen (300 m ² / 50% ivm halfverharding)	150m ²
Totaal	1.475 m²
Sloop bestaande kas/bedrijfsruimte	149 m ²
Netto toename verharding	1.326 m²

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water.

In dit geval bedraagt de toename van de verharding 1.326 m². De compensatieberekening ziet er in deze situatie als volgt uit: $1.326 \times 0,0436 \text{ m}^3 = 57,8 \text{ m}^3$ waterberging nodig. Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 192,3 m² op zomerwaterpeil (57,8 m³ / 0,3m peilstijging).

De initiatiefnemer heeft ten oosten van het plan, eveneens aan de Egter van Wissekerkerweg, gronden in eigendom. Binnen dit eigendom bevinden zich diverse watergangen. Ten behoeve van de benodigde watercompensatie zullen deze watergangen worden verbreed. De betreffende locatie is weergegeven op onderstaande uitsnede van de vastgestelde legger wateren. Deze watergangen liggen in hetzelfde peilgebied als het plangebied. De locatie van de watergang zijn weergegeven op de afbeelding op de volgende pagina.

De wijze waarop de watercompensatie in dit gebied zal plaatsvinden, wordt in overleg met het waterschap uitgewerkt.

Watergangen en status watergangen

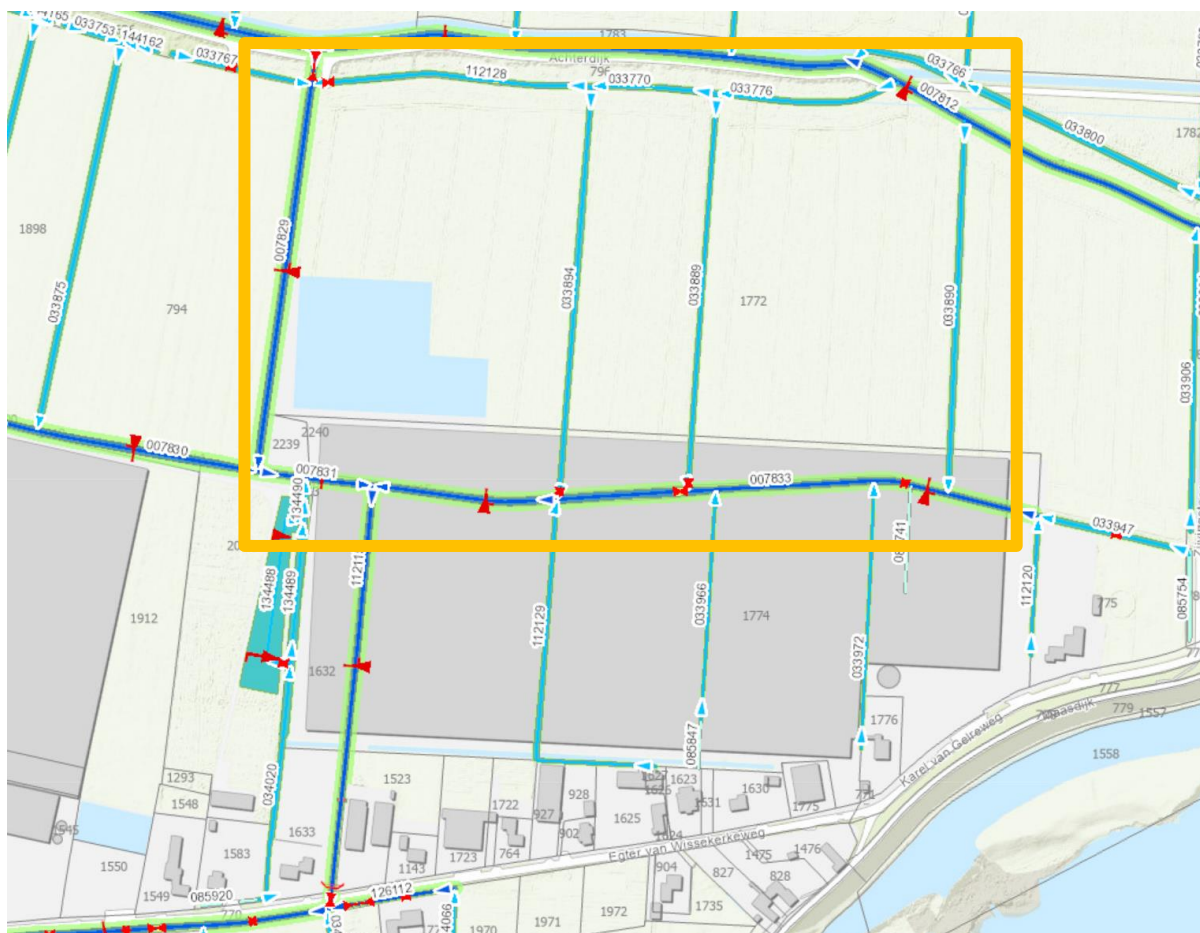
In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen watergangen. Verder voorziet de ontwikkeling niet in de aanleg van nieuwe watergangen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de aanwezige persriolering.

Hemelwater

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van panden uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.



Uitsnede vastgestelde legger wateren

Het hemelwater dat afkomstig is vanaf het terrein wordt geloosd op de watergang(en) waarin straks wordt gecompenseerd. In overleg met het waterschap zal bepaald worden of het noodzakelijk is dat het hemelwater wordt gezuiverd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

4.7 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. Daarom zal de beoogde huisvestingsvoorziening gasloos worden gerealiseerd. Daarnaast zal de nieuwbouw voldaan aan de technische eisen van het Bouwbesluit (EPC-norm, isolatie, e.d.).

Duurzaamheid gaat echter niet enkel over de energieprestatie van de gebouwen. Ook de inrichting van de buitenruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Daarom wordt rondom de nieuwe bebouwing zorggedragen voor landschappelijke inpassing, zodat de locatie in voldoende mate van beplanting wordt voorzien. Verder

Voorkomen moet worden dat ernstige wateroverlast ontstaan door hoosbuien of verdroging door langdurige hitte voorkomen te worden. In verband met de nieuwbouw wordt daarom watercompensatie gerealiseerd. Deze watercompensatie wordt gerealiseerd in de nabijheid van de planlocatie. Eén en ander is nader uiteen gezet in paragraaf 4.7.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten binnen het gebied van deze herziening

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen. Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, en gebaseerd op het inrichtingsplan.

Wat betreft de opzet van het bestemmingsplan is aangesloten bij de inhoud en systematiek van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (inclusief reparatieherziening).

5.2 Opzet

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het wijzigingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- de regels;
- een verbeelding.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
- Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
- Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

5.3 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. Het voorliggende bestemmingsplan bevat 2 bestemmingen. Deze bestemmingen worden hierna besproken.

Agrarisch-Tuinbouw

Het gehele plangebied heeft de bestemming “Agrarisch-Tuinbouw” met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten”. Binnen deze bestemming is een voorziening toegestaan ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. In de gebruiksregels is aangegeven dat deze werknemers werkzaamheden dienen te zijn bij het glastuinbouw ter plaatse of bij bedrijven die gelieerd zijn aan het bedrijf ter plaatse.

De bebouwing voor de huisvesting is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn maximaal 3 gebouwen toegestaan, waarin in totaal maximaal 48 personen gehuisvest mogen worden. In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de situering en maatvoering van de gebouwen. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen aanduiding. In verband met open straatbeeld vanaf de Egter van Wissekerkeweg zijn bijbehorende bouwwerken toestaan achter de achtergevel van een appartementengebouw en op gronden die liggen tussen het verlengde van de zijgevels van een appartementengebouw. Situering van bijbehorende bouwwerken tussen de appartementengebouwen is stedenbouwkundig niet wenselijk omdat hierdoor het straatbeeld dicht kan slippen met hoofd- en bijgebouwen.

In verband met milieuzonering is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de kassen die binnen afstand van 10 meter van de huisvestingsvoorziening staat, moet worden gesloopt. Ook is bepaald dat de bebouwing waarin zich nu een stookinstallatie aanwezig is, niet meer bedrijfsmatig mag worden gebruikt. Dit gebouw mag alleen als bijgebouw bij de bedrijfswoning op Egter van Wissekerkeweg 14 worden gebruikt.

Verder is in de regels van de bestemming “Agrarisch-Tuinbouw” een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk kan maken dat de gebouwen in gebruik genomen kunnen worden voor reguliere bewoning. Om deze bevoegdheid toe te kunnen passen, dient aangetoond te worden dat geen behoefte meer bestaat voor de huisvesting van internationale werknemers. Tevens moet bij een functieverandering van de bebouwing naar wonen rekening worden gehouden met de omliggende waarden en functies.

Waarde-Archeologie

De bestaande archeologische (dubbel)bestemming “Waarde-Archeologie 3” is overgenomen uit het inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard'. Hierin worden geen wijzigingen aangebracht.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Draagvlak

In december 2020 hebben de initiatiefnemers de omwonenden van de projectlocatie Egter Wissekerkeweg geïnformeerd over de plannen voor de bouw van de voorzieningen voor de huisvesting van arb internationale werknemers eidsmigranten. De omwonenden hebben daarbij de draagvlakformulieren ingevuld. Deze formulieren zijn aan de gemeente toegestuurd.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Van het gevoerde vooroverleg is een verslag opgesteld dat als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen (bijlage *invullen*).

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (X) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep (later in de procedure invoegen)

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.