

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zaltbommel,

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied achter de Willem van Oranjestraat Dorpsweg, tussen de Dorpsweg en Maarten van Rossumweg, een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan 'Poederoijen, Hof van Poederoijen' is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen gedurende 6 weken van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024;
- dat zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024,

gelet op artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel';

gelet op artikel 12a van de Woningwet.

besluit :

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan 'Poederoijen, Hof van Poederoijen' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De 'Nota van Zienswijzen Hof van Poederoijen' vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Poederoijen, Hof van Poederoijen';
3. Het bestemmingsplan 'Poederoijen, Hof van Poederoijen' opgenomen in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0297.BGBBP20230016-VS01 elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. De welstandscriteria 'Beeldkwaliteitsplan Hof van Poederoijen', versie 14 november 2023 als aanvulling op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Zaltbommel in zijn vergadering van 13 juni 2024.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. (Monique) Muurling

de voorzitter,

P.C. (Pieter) van Maaren

Procesnota bestemmingsplan Hof van Poederoijen

Bestemmingsplan	: <i>Hof van Poederoijen</i>
Hoort bij raadsbesluit	: <i>13 juni 2024</i>

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Procedure ontwerpbestemmingsplan Hof van Poederoijen

Het plangebied ligt tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg in Poederoijen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van woningbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Poederoijen heeft van 7 december 2023 t/m 17 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

2. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

I	Indiener zienswijze 1, bewoner [REDACTED]	– 3 januari 2024
II	Indiener zienswijze 2, bewoner [REDACTED]	– 16 januari 2024
III	Indiener zienswijze 3, bewoner [REDACTED]	– 16 januari 2024
IV	Indiener zienswijze 4, bewoner [REDACTED]	– 17 januari 2024

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 17 januari 2024). Wij concluderen dan ook dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

3. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen zonder NAW-gegevens zijn als bijlage bij deze procesnota gevoegd.

Ingekomen zienswijzen

I, II, III... : zie lijst onder II

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

• : commentaar gemeente Zaltbommel

I. Zienswijze bewoner

1. De percelen grenzende aan erfgrans/sloot indiener zienswijze voorzien worden van een verplichting om een verzorgde schutting of liever nog een haag/groenstrook te voorzien aan hun erfgrans zodat de inkijk in de achtertuin van indiener zienswijze wordt beperkt. Een algemene groenstrook langs het maaipad grenzende aan de sloot kan ook.

- *Reactie gemeente:*

Het project voorziet hierin. In het Beeldkwaliteitsplan is hierover het volgende opgenomen:

Beeldkwaliteitsplan (p. 16):

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dragen bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. Om een eenduidig beeld zonder verrommeling te creëren zijn, voor zover de erfafscheidingen grenzen aan het openbaar gebied of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, enkel (levende) groene afscheidingen toegestaan.

Aan de achterzijde (slootzijde) wordt vanuit het project bovendien een hekwerk met beplanting aangebracht (Hedera).

2. Gezien de huidige huizenmarkt en het verloop van verkoop in Poederroijen Oost zou indiener zienswijze het wenselijk vinden dat:

- Er pas gebouwd wordt indien er een koper voor het betreffende perceel zich aangediend heeft;
- Verkooprijzen schappelijk gehouden worden. Er heerst een trend om verkoopprijzen kunstmatig hoog te houden zodat erbij langdurige te koop stelling kan/mag worden overgegaan naar huur wat wellicht meer opbrengsten genereert.
- Motto: koop is koop en pas bouwen bij koper.

- *Reactie gemeente:*

Er is een fasering aangebracht in het plan door in eerste instantie uit te gaan van de bouw van 45 woningen en de tweede fase, de bouw van 27 woningen, slechts mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.4 planregels) en pas ten uitvoer te brengen indien middels een actueel woningbehoefteonderzoek de behoefte is aangetoond.

Gezien de huidige woningmarkt, de belangstelling voor het project en het feit dat voorliggend bestemmingsplan alleen gaat over fase 1, worden er geen problemen voorzien in de verkoop van de woningen. In de toelichting op het plan staat daarnaast aangegeven welk type woningen zal worden gerealiseerd. Er wordt gebouwd binnen de categorieën:

- sociale huur,
- betaalbare koop (< €250.000),
- middelduur laag (€250.000 - €350.000),
- middelduur hoog (€350.000 - €500.000), en
- duur (> €500.000).

De genoemde prijzen komen uit de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025, prijspeil 2021. In Poederroijen is er een redelijke behoefte aan toevoeging betaalbare koop en middelduur. Door hierop in te zetten wordt het totale percentage betaalbaar uit de Woonvisie zo goed als behaald en sluit meer dan goed aan bij het totale percentage uit de Woondeal. Het plan is onderdeel van de woningbouwbehoefte uit de Woonvisie en Woondeal.

3. Er toezicht gehouden wordt op dat bewoners vanuit de streek de voorkeur krijgen boven forenzen of migranten. Het plattelands karakter dient gewaarborgd te worden en er mag geen "verpaupering" ontstaan door bewoners die het streek karakter niet kennen. Forenzen stuwen de prijs op, maar miskijken zich op de slechte, lees geen, openbare voorzieningen in het dorp, de zondagsrust en het stille platteland. Hierdoor vertrekken ze vrij snel weer met als gevolg of leegstand of te hoge (door)verkoop prijzen. Voorstel is iets van toezicht in te stellen op dergelijke zaken in de vorm van "boete" of verkoopprijs is aankooprij. "(Arbeids)migrant" verslonzen de omgeving omdat ze maar "tijdelijke" bewoners zijn.

- *Reactie gemeente:*

De gemeente heeft voor de huisvesting van internationale werknemers het 'Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat er geen huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor internationale werknemers in dorpen of wijken vanaf 1 januari 2025. Alle omgevingsvergunningen voor huisvesting van internationale werknemers binnen de bebouwde kom lopen op die datum af. Vanaf die datum mogen de woningen niet langer gebruikt worden anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Iedere geïnteresseerde is uiteraard vrij om een woning te kopen binnen dit plan. Wel is in voorliggend bestemmingsplan in artikel 6.3.2 van de bestemmingsplanregels een verbod op kamerverhuur opgenomen. Bovendien is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat in de koopovereenkomsten voor de woningen een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

Voorafgaand aan de realisatie van het plan is met de initiatiefnemer afgesproken hoe het woningbouwprogramma er uit dient te zien. Zie hiervoor het antwoord op onderdeel 2 van deze zienswijze. Aan dit woningbouwprogramma zijn prijscategorieën gekoppeld. Bij eventuele doorverkoop van woningen is de prijsontwikkeling afhankelijk van vraag en aanbod. Een anti-speculatiebeding kan worden opgelegd als de grond van de gemeente is. Dat is hier niet het geval.

Van alle verhuizingen vindt al jarenlang 50 à 60% plaats binnen de gemeente. In de dorpen is dit percentage nog hoger, namelijk rond de 70%. In Zaltbommel wordt gewerkt met een wachtlijst voor woningzoekenden. Hierop staan veel inwoners van de gemeente, die op deze wijze ook aan een woning binnen de gemeente komen.

4. Kan de ontwikkelaar een "verplichting" tot openbare voorzieningen worden opgelegd in de vorm van boodschappenwinkel e.d.? Per slot van rekening zijn ook seniorenwoningen voorzien. Die zijn of slecht ter been of hebben geen vervoersmogelijkheden of kunnen dat simpelweg niet meer dus hebben ze ook niet de mogelijkheid om zichzelf van de noodzakelijke dagelijkse voorziening te voorzien.

- *Reactie gemeente:*

Dit is geen mogelijkheid. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

5. Waarom niet verder uitbreiden naar oost, waar meer toekomstige uitbreidingsruimte beschikbaar is, daar nu West maar beperkt is voor 20 jaar volgens het bestemmingsplan "Hof van Poederloijen"?

- *Reactie gemeente:*

De kern Poederloijen heeft vrijwel geen nieuwe bouwgrond meer tot haar beschikking. Zoals in de toelichting al wordt genoemd wordt voorliggende locatie daarnaast al in het Masterplan Poederloijen uit 2009 genoemd als mogelijke woningbouwlocatie (p. 5). De locatie ligt tegen de kern van Poederloijen en vormt op deze wijze een logische locatie voor uitbreiding van het bestaande woonbestand. Het gebied ten westen van de dorpskern Poederloijen is de meest geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningen. Het gebied heeft momenteel een agrarische functie en door de gunstige ligging is het gebied van twee kanten te bereiken. Bovendien biedt deze locatie de mogelijkheid om Poederloijen 'een gezicht te geven' (p. 5 en p. 19-20 Toelichting). De uitbreidingsrichting staat vastgelegd in de omgevingsvisie Bommelerwaard.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

II. Zienswijze bewoners

1. Toewijzen van woningen (p. 1)

In het ontwerpbestemmingsplan is geen voorkeurstoekenning voor huidige bewoners van Poederloijen opgenomen. Dit zouden wij graag alsnog toegevoegd willen zien.

- *Reactie gemeente:*

De verkoop gaat via de reguliere wachtlijst 'bouwkavels en koopwoningen' van de gemeente Zaltbommel. Die is in het leven geroepen om inwoners van Zaltbommel conform het verkoopbeleid van de gemeente 'voorrang' te kunnen verlenen, daar mag worden aangenomen dat met name de lokale bevolking bekend is met de gemeentelijke wachtlijst. Iedereen die op de hoogte is van de wachtlijst kan zich hiervoor inschrijven.

2. *Woningbehoefte Poederloijen (p. 1-2)*

De verhouding van de voorgenomen woningbouw (45 + 27 stuks) ten opzichte van de omvang van Poederloijen is niet in verhouding tot de totale voorgenomen woningbouw van totaal ca. 1450 woningen voor de gehele gemeente Zaltbommel. In Poederloijen zijn daarnaast veel minder voorzieningen dan in de (meeste) andere kernen in de Bommelerwaard, zoals vb. Gameren, en het dorp ligt ook relatief ver van de snelwegen in de omtrek. Waarom moet er dan een bovengemiddeld aantal nieuwe woningen gebouwd worden in relatief korte tijd?

- *Reactie gemeente:*

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een bestemmingsplan, wanneer het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. In dit geval gaat het om woningbouw tegen de bestaande kern van Poederloijen en binnen bebouwd gebied. In de Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn de (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de regio Rivierenland onderling en tussen de regio en provincie Gelderland vastgelegd. Dit vormt een belangrijk kader voor de woningbouwontwikkeling in de regio. Uit de in de woonagenda opgenomen tabel (zie figuur 2.1 toelichting bestemmingsplan) blijkt dat voor Zaltbommel wordt uitgegaan van een bandbreedte van 900 tot 1450 woningen. De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente.

In 2023 heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hieruit bleek dat de in de Regionale woonagenda vastgelegde aantallen onvoldoende zijn om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. In Zaltbommel wordt uitgegaan van een behoefte aan ca. 2600 woningen in de periode 2023-2030. In Aalst, Brakel, Poederloijen en Zuilichem is behoefte aan ca. 700 woningen.

Met het onderhavige plan wordt voorzien in de realisatie van 45 woningen, waarmee een significante bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de woningbehoefte voor Poederloijen en omgeving. De tweede fase (+ 27 woningen) vindt doorgang indien er voldoende behoefte aan bestaat (p. 9-10 Toelichting). Zie voor dit laatste ook onze reactie op zienswijze 1 onderdeel 2.

3. *Natura 2000*

Op basis van de Aeries-berekening (bron: Stikstofdepositie-onderzoek - aanleg en gebruiksfase) kunnen de negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. De vraag is echter of dit rapport recht doet aan de werkelijkheid. Volgens het rapport wordt de overschrijding van de maximale stikstofdepositie tijdens bouw- en gebruiksfase overschreden, maar zou deze lager zijn dan de huidige stikstofdepositie. In de berekening voor de referentiesituatie zijn onder andere onderstaande uitgangspunten meegenomen:

In de huidige situatie wordt uitgegaan van de wettelijke gebruiksruijnte dierlijke mest. De initiatiefnemer(s) van dit bouwplan maken sinds het verkrijgen van deze grond gebruik van deze mogelijkheid, waardoor er voor hen niet alleen een financieel belang is bij uitrijden dierlijke mest maar ook een belang bij het vast stellen van de huidige referentiesituatie ten opzichte van de toekomstige situatie;

Bij de berekening voor injecteren mest wordt gerekend met een (oude) stage L tractor, terwijl bij uitvoering van deze werkzaamheden in de afgelopen jaren gebruik gemaakt is van moderne machines (minimaal stage 4);

Verder wordt er in de berekening uitgegaan van enkele malen per jaar volledig maaien van het perceel. In praktijk bestond het perceel (bron: Stikstofdepositie-onderzoek - aanleg en gebruiksfase, figuur 3) maar gedeeltelijk uit grasland en werd dit grasland verpacht voor het weiden van paarden, waardoor er geen sprake is geweest van frequent maaien;

Daarnaast is een substantieel deel aan de oostzijde van het perceel tot afgelopen jaar voor in gebruik geweest voor teelt van bloemen en andere buitengewassen in plaats van grasland.

- *Reactie gemeente:*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft Omgevingsdienst Rivierenland een reactie gegeven met een aantal mogelijke verbeterpunten. Dit heeft tot aangepaste AERIUS-berekeningen geleid. Deze nieuwe berekeningen (uitgevoerd met de meest recente technisch relevante AERIUS Calculator) zijn aan Omgevingsdienst Rivierenland voorgelegd en zijn ook door de omgevingsdienst beoordeeld. Hieronder de reactie:

- *Het eerste punt was referentiesituatie. Die is in de ogen van Omgevingsdienst Rivierenland in de nieuwe berekening voldoende onderbouwd;*
- *Een zwakte in de AERIUS-berekening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de inzet van een oude tractor voor het uitrijden van mest en landbewerking. Dat wordt vaak niet gedaan, om in elk geval worst-case te zitten. Deze tractor is op advies van Omgevingsdienst Rivierenland uit de berekening gehaald. Daarmee komt het bezwaarpunt ten aanzien van dit onderdeel te vervallen;*
- *Het andere belangrijke punt is de totale hoeveelheid mest die mag worden uitgereden. Uiteindelijk zijn hier de planologische mogelijkheden leidend, dus niet het feitelijke gebruik. De gebruikruimte voor stikstof is dus 345 of 385 kg. Hiervan mag 170 kg dierlijke mest worden gebruikt. Omgevingsdienst Rivierenland heeft de nieuwe berekeningen opnieuw doorgevoerd, maar dan zonder de kunstmest (dat is behoorlijk meer worst-case dan noodzakelijk). Omgevingsdienst Rivierenland concludeert dat ook dan de berekeningen passen en zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Oftewel, er zijn geen juridische bezwaren vanuit het oogpunt van stikstof voor dit plan.*

De conclusie is dan ook dat met de nieuwe berekeningen sprake is van een degelijke stikstofonderbouwing en dat deze juridisch houdbaar is. Zelfs wanneer de uitgangspunten nog meer worst-case zouden worden genomen dan noodzakelijk is, wordt er geen toename van deposities berekend op kwetsbare en reeds overbelaste natuur. Voor de volledige reactie van Omgevingsdienst Rivierenland verwijzen wij naar de adviesbrief van 8 april 2024 (kenmerk ODR2403438).

4. *Belang omwonenden*

In de aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de beoogde bouwlocatie al in het Masterplan 2009 is aangewezen als beoogd nieuw woongebied na afronding van het project Oostvleugel (ook gecommuniceerd tijdens informatiebijeenkomst 4 december 2019). Dit komt echter niet overeen met de inhoud van het Masterplan Poederloijen 2009 (bron: handout presentatie Masterplan Poederloijen voor en door bewoners & ondernemers), want hierin wordt gesproken over slechts 'enkele woningen (5) als vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en kostendrager voor te saneren glas'.

Graag ontvangen indieners van deze zienswijze een (geanonimiseerd) overzicht van de resultaten en voorstellen uit de diverse dialooggesprekken met omwonenden. Initiatiefnemer gaf tijdens de laatste bijeenkomst op 31 oktober 2023 aan hiertegen geen bezwaar te hebben.

Bent u het met indieners van deze zienswijze eens dat in de bestemmingsplanwijziging niet alleen de maatschappelijke belangen en zakelijke belangen van de initiatiefnemers, maar zeker ook de belangen van de bestaande bewoners voldoende moet worden behartigd?

En dat de informatieverstrekking aan omwonenden en andere betrokkenen altijd correct, volledig en transparant moet zijn?

- *Reactie gemeente:*

Personen die met de ontwikkelaar hebben gesproken, hebben een verslag ontvangen van hun persoonlijk gesprek. Gezien het recht op privacy worden deze persoonlijke gesprekken niet met anderen gedeeld.

Via de website <https://www.hofvanpoederloijen.nl/> is daarnaast de nodige informatie te downloaden, waaronder een verslag van de bewonersbijeenkomst van 31 oktober 2023 en overzichten van veel gestelde vragen tijdens de omgevingsdialoog van 19 mei 2022 en de bewonersbijeenkomst van 31 oktober 2023.

Het plan wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt daarnaast zoveel mogelijk rekening gehouden met de diverse belangen.

5. *Optimalisatie voorstellen in richting bestemmingsplan*

- Schouwpad niet verkavelen (4m) waardoor fysieke afstand tussen bestaande woningen en nieuwe percelen wordt vergroot;*
- "Groene afscheiding" aanbrengen van bomen en ondoorzichtige struiken tussen schouwpad en nieuwbouwperven, zodat er een visuele scheiding ontstaat tussen achterzijde percelen van omwonenden en de nieuwbouwperven;*
- Vervangende waterberging en/of Wadi verplaatsen naar oostzijde. Hierdoor is het dus mogelijk om het noordelijk deel van het plan geheel in westelijke richting te verschuiven, waardoor achter de bestaande bebouwing aan de noordoostzijde ruimte ontstaat voor waterberging e.d. Bijkomend voordeel hierbij is dat er op deze wijze een extra s-bocht komt in de doorgaande noord-zuid verbinding van het plan ter plaatse van het parkje (zuidzijde), wat resulteert in een snelheidbeperkende maatregel op natuurlijke wijze;*
- Op overgang tussen bouwplan en omwonenden alleen laagbouw toestaan, om zo de effecten met betrekking tot uitzicht en privacy voor omwonenden te beperken.*

- *Reactie gemeente:*

- Het schouwpad wordt juridisch verkaveld, maar mag niet worden bebouwd (strook van 3 meter). Via de VvE wordt het onderhoud geregeld. Door de oprichting van de VvE en het voorschrijven van de Keur (Waterschap Rivierenland) zal het schouwpad vrij blijven voor onderhoud. De vrijgehouden strook van 3 meter maakt het mogelijk dat onderhoud kan worden gepleegd met klein materieel.*
- Het schouwpad dient vrij te blijven van beplanting zodat dit toegankelijk is voor de schouw en apparatuur. Aan de achterzijde (slootzijde) wordt vanuit het project een hekwerk met beplanting (Hedera) aangebracht.*
- Dit punt is stedenbouwkundig afgewogen, maar is niet meegenomen. Het plan is nu zo ingericht dat er meer verdichting ontstaat bij de bestaande bebouwing (of verdichting) en meer openheid wordt gehouden aan de rand van het plan, tevens de rand van de Poederloijen. Dit zorgt voor een meer natuurlijke overgang. De waterberging is nu ontworpen dichtbij de A-watgang, wat de meest logische plek is, en afstand biedt ten opzichte van het bedrijf aan de noordwestzijde. Dit voorstel betekent een grootschalige verandering van het plan. Wij zien onvoldoende aanleiding om deze wijziging door te voeren.*
- De maximale goot- en bouwhoogte binnen de woonbestemming die het dichtst op de bestaande kern is gelegen is lager dan in de overige delen van het plangebied.*

De goot- en bouwhoogte varieert van max. 3 m tot max. 6 m respectievelijk max. 7 m en max. 9 m (art. 6 Regels + verbeelding). De gestapelde bouw is in het midden van het plangebied voorzien.

Bij de realisatie van dit bouwplan worden bovendien de privaatrechtelijke regels van het burendrecht gerespecteerd. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast. (p. 27 Toelichting).

Voor een deel van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan woningbouw kan worden gerealiseerd (artikel 3.4 van de planregels). Dit betreft fase 2. Deze wijziging is gekoppeld aan voorwaarden. Zo moet er een stedenbouwkundige opzet zijn uitgewerkt in samenhang met de stedenbouwkundige structuur van bestaande dan wel reeds bestemde gebieden, dient het conform het Beeldkwaliteitsplan Hof van Poederloijen (art. 3.4 Regels) te zijn en moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Kortom, de stedenbouwkundige uitwerkingen voor fase 2 worden vastgesteld bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Al met al zijn dit voldoende waarborgen om de effecten van het bestemmingsplan op de privacy en het uitzicht van omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

III

Zienswijze bewoner

1. Waarom bouwen als de huizen van plan oost in Poederloijen niet verkocht worden omdat ze te duur zijn en vervolgens worden opgekocht en door arbeidsmigranten worden bewoond. Het is toch niet de bedoeling dat Poederloijen wordt overspoeld met arbeidsmigranten en starters niet in aanmerking komen?
 - *Reactie gemeente:*
Voor de huisvesting van internationale werknemers heeft de gemeente beleid opgesteld. Dit is vastgelegd in het 'Beleid huisvesting internationale werknemers gemeente Zaltbommel wijziging 2022'. Op basis van dit beleid zijn er binnen de dorpen of wijken na 1 januari 2025 geen huisvestingsmogelijkheden meer voor internationale werknemers. Vanaf die datum mogen de woningen niet langer gebruikt worden anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Iedere geïnteresseerde is uiteraard vrij om een woning te kopen binnen dit plan. Wel is in voorliggend bestemmingsplan in artikel 6.3.2 van de bestemmingsplanregels een verbod op kamerverhuur opgenomen. Bovendien is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat in de koopovereenkomsten voor de woningen een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.
Bovendien laat de woningbehoefte zien dat met het onderhavige plan een significante bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de woningbehoefte voor Poederloijen en omgeving. Zie ook het antwoord op zienswijze II, onderdeel 2.
2. Houd de grondprijs laag dat starters en doorstromers uit Poederloijen en omgeving ook een kans krijgen om te kopen of te huren en dat het niet zo gaat als op plan oost in Poederloijen en in de rest van het dorp.
 - *Reactie gemeente:*
De grond is niet van de gemeente, maar in particulier eigendom. Het plan voorziet wel in de volgende woningbouwcategorieën:
 - *sociale huur,*
 - *betalbare koop (< €250.000),*
 - *middelduur laag (€250.000 - €350.000),*
 - *middelduur hoog (€350.000 - €500.000), en*
 - *duur (> €500.000).*

Op deze wijze komt een brede groep in aanmerking voor een woning, waaronder ook starters en doorstromers. De genoemde prijzen komen uit de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025, prijspeil 2021.

Zie daarnaast het antwoord op zienswijze I, onderdeel 2.

3. Indieners van de zienswijze zien graag dat de sloot tussen bestaande woonwijk en te bouwen woonwijk breder wordt gemaakt.

- *Reactie gemeente:*

Stedenbouwkundig is het wenselijk om aan de westzijde te verdunnen en openheid te behouden, en achterzijden te creëren aan de achterzijde van de bestaande woningen (achterkant-achterkant situaties). Daarnaast geeft de afstand tot de kweekkas aanleiding om in deze zone het water te compenseren. De afstand tot de kweekkas is wettelijk geborgd en dient te worden aangehouden.

4. Liever geen hoogbouw dat ontsiert het landelijke van het dorp Poederloij.

- *Reactie gemeente:*

De maximale goot- en bouwhoogte binnen het plangebied varieert van 7 tot 10 meter. Voor de goothoogte is dit 3 tot 6 meter. Dit komt neer op maximaal 3 bouwlagen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het gaat om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen landschap, openbare ruimte en gebouwen en wordt gezocht naar een goede inpassing in de bestaande omgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

IV Zienswijze bewoner

1. Zienswijze over 'omliggende bedrijven' (p. 40), "Ten westen van... voor een glastuinbouwbedrijf. Conclusie: Uit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de realisatie van dit woningbouwplan." In het ontwerpbestemmingsplan en de nadere notitie is gemeten tot de grens van het bouwvlak. Echter, ook naast het bouwvlak is nog bebouwing mogelijk, door uitbreiding van de woning of vergunningvrij bouwen. Aan de zijkant van het bouwvlak is nl. nog een strook met de bestemming Wonen aanwezig. Op de verbeelding is de aanduiding "bouwverbod" opgenomen, maar deze aanduiding is niet opgenomen in de planregels, wat tot gevolg heeft dat bebouwing hier gewoon mogelijk is. In dat geval dient de afstand in kader van milieuzonering dan ook gemeten te worden tot de grens van de bestemming Wonen.

- *Reactie gemeente:*

Op de verbeelding is inderdaad aan de linkerzijde van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen de aanduiding 'bouwverbod' opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet terug te zien in de planregels. Dit wordt hersteld door aan de bestemmingsplanregels artikel 6.2.1 lid c toe te voegen.

2. Ten aanzien van de watergang: Deze bevindt zich tussen de percelen van indieners van deze zienswijze en de nieuwbouwlocatie. Onderdeel van het plan is een verbreding van deze watergang. Op dit moment vindt het beheer en onderhoud door het waterschap plaats vanaf het perceel van indieners van deze zienswijze (het daarnaast gelegen pad). Dit zal in de toekomst ook zo blijven. Echter, indieners van deze zienswijze vinden dat er wel voor moet worden

gezorgd, dat extra activiteiten die nodig zijn voor aanleg, beheer of onderhoud zullen moeten worden uitgevoerd vanaf de oostkant en niet ten laste mogen komen van het perceel van indieners van deze zienswijze.

- *Reactie gemeente:*

Langs de watergang ligt aan de zijde van het plangebied (oostzijde) een onderhoudsstrook van 4 meter breed, conform de Keur van het waterschap. Aanlegwerkzaamheden gebeuren vanaf de zijde van het plan. Het reguliere onderhoud zal waarschijnlijk niet noemenswaardig intensiever worden dan nu het geval is en zal naar verwachting blijven plaatsvinden vanaf de westelijke zijde. Wij kunnen in het bestemmingsplan niet vastleggen hoe dit onderhoud uitgevoerd zal worden. Dit is vormt echter geen probleem, omdat op voorhand geen negatieve effecten voor (het perceel of de belangen van) indiener zijn te voorzien.

3. Op grond van bovenstaande overwegingen zijn indieners van deze zienswijze van mening dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf van indieners van deze zienswijze doordat niet uitgesloten kan worden dat zij in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Er is onvoldoende gemotiveerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Indieners van deze zienswijze verzoeken het plan dan ook niet in de huidige vorm vast te stellen, maar zodanig aan te passen dat geen beperking van hun bedrijfsvoering zal plaatsvinden door uitvoering van het plan.

- *Reactie gemeente:*

In aanvulling op de reactie op de andere twee onderdelen van deze zienswijze, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Vanwege de aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf ten westen van het plangebied en vanwege diens uitbreidingsmogelijkheden is een afstand van 30 meter aangehouden tussen de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Agrarisch' enerzijds, en anderzijds de gevels van de nieuwe woning (zie figuur 3.9 op p. 26 Toelichting). De afstand van 30 meter tot de bestemming 'Agrarisch' was ook noodzakelijk, omdat specifiek ter plaatse uitbreidingsmogelijkheden liggen voor een glastuinbouwbedrijf (p. 39-40 Toelichting). Onze conclusie is dan ook dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan: aan de planregels wordt artikel 6.2.1 lid c toegevoegd.

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

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aanpassing AERIUS stikstofberekening en onderbouwing. De berekening wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De onderbouwing en conclusies op basis van de aangepaste berekening worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve:

- Op donderdag 30 mei 2024 is het bestemmingsplan 'Hof van Poederloijen' behandeld in de carrousel. Tijdens deze vergadering is ingesproken door de indiener van zienswijze IV. Naar aanleiding van de carrouselvergadering is aan de westzijde van het plangebied het bouwverbod binnen de woonbestemming meer richting het oosten opgeschoven (zie hiervoor de tekst onder 'Verbeelding'). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de tekst en een figuur in de toelichting zijn aangepast. De volgende onderdelen zijn gewijzigd:

- Paragraaf 3.2 onder het kopje 'landelijk groen';
- Paragraaf 3.2 onder het kopje 'milieuzonering';
- Paragraaf 3.3 figuur 3.9;
- Paragraaf 3.3 onder het kopje 'bedrijvigheid';
- Paragraaf 4.2 onder het kopje 'planspecifiek'.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Toevoeging artikel 6.2.1 lid 1 c: *Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'bouwverbod' is het verboden gebouwen en bijbehorende bouwwerken te bouwen. Dat geldt ook voor vergunningvrije gebouwen en bijbehorende bouwwerken.*

Ambtshalve:

- Geen ambtshalve aanpassingen/wijzigingen.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen aanpassingen/wijzigingen.

Ambtshalve:

- Op donderdag 30 mei 2024 is het bestemmingsplan 'Hof van Poederoijen' behandeld in de carroussel. Tijdens deze vergadering is ingesproken door de indiener van zienswijze IV. Naar aanleiding van de carrouselvergadering is op de verbeelding een wijziging aangebracht, aan de linkerzijde van het plangebied.

De wijziging houdt in dat de strook waarop de specifieke aanduiding 'bouwverbod' van toepassing is, in oostelijke richting is verschoven. Zo wordt bereikt dat er over een afstand van 30 meter, gemeten vanaf de gevel van de werkruimte op het perceel van de indiener van zienswijze IV (in plaats de gevel van de kas), niet gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming wonen. Hiermee wordt het plan enkele meters naar het oosten verkleind.

Zo wordt het aanwezige bedrijf niet belemmerd in de bestaande bedrijfsactiviteiten noch in de uitbreidingsmogelijkheden.

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aanpassing AERIUS stikstofberekening en onderbouwing. Zie ook onder het kopje 'toelichting'.

Ambtshalve:

- De ambtshalve wijziging ten aanzien van de afstand van 30 meter waarbinnen een bouwverbod ten behoeve van de bestemming wonen van toepassing is, is ook verwerkt in:
 - het Beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 behorende bij de toelichting;
 - de tekening 'Voorlopig Ontwerp Bovengrondse Infra', opgenomen in bijlage 2 behorende bij de toelichting.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 13 juni 2024.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

H.R.E. Hofland

P.C. Van Maaren

Bijlagen bij nota:

- Adviesbrief Omgevingsdienst Rivierenland van 8 april 2024, kenmerk ODR2403438



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Gemeente Zaltbommel

Postbus 10002
5300 DA Zaltbommel

Onderwerp:
Adviesbrief

Geachte

Op 12 maart 2024 kregen wij uw verzoek voor het beoordelen van de aangepaste aerius-berekeningen voor het woningbouwplan Hof van Poederoijen in Poederoijen. U vroeg ons hierover te adviseren.

Ons advies leest u onder deze brief.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met , telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Mocht u in de toekomst onze hulp weer nodig hebben, dan helpen we u graag. Wij werken graag met u samen aan een veilig en duurzaam Rivierenland.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.'

Datum
8 april 2024

Pagina
1 van 3

Ons kenmerk
ODR2403438

Uw kenmerk

Behandeld door

Onderwerp

Beoordeling aangepaste aeries-berekeningen Hof van Poederrijen

Pagina
2 van 3

Inleiding

Gemeente Zaltbommel heeft ons gevraagd om de nieuw aeries-berekeningen voor het woningbouwplan Hof van Poederrijen in Poederrijen te beoordelen.

Ons kenmerk
ODR2403438

Advies

Wij adviseren u:

1. De aeries-berekeningen akkoord te beschouwen

Argumenten

Er is eerder een document met zienswijzen ingediend. Daarop heeft de ODR een reactie gegeven met een aantal mogelijke verbeterpunten.

Het eerste punt was de referentiesituatie. In onze ogen is die voldoende onderbouwd in deze rapportage. De zienswijze heeft moeite met enkele onderdelen hiervan, maar dat is ook te verklaren door hun (logische) gebrek aan kennis van de gebruikte terminologie en wat wel of niet mag.

Een zwakte in de vorige AERIUS-berekening was de inzet van een oude tractor voor het uitrijden van mest en landbewerking. Dat wordt vaak niet gedaan, ook als worst-case scenario. Deze tractor is nu uit de berekening gehaald, dus dit bezwaarpunt vervalt in die zin ook.

Het andere belangrijke punt is de totale hoeveelheid mest die mag worden uitgereden. Je kunt debatteren over de toepassing van grasland met maaien of weiden. Uiteindelijk zijn hier de planologische mogelijkheden leidend en niet het feitelijke gebruik. Dit zal voor bezwaarmakers lastig zijn om te begrijpen. Het maakt echter ook niet veel uit. De gebruiksruijnte voor stikstof is dus 345 of 385 kg. Hiervan mag 170 kg dierlijke mest worden gebruikt. Dit geeft de meeste emissies, maar is in beide situaties gelijk. De hoeveelheid kunstmest die kan worden toegepast is dus afhankelijk van de gemaakte keuze. Wij hebben de berekening echter opnieuw doorgevoerd, maar dan zonder de kunstmest (dat is dus behoorlijk meer worst case dan noodzakelijk), en ook dan passen de berekeningen nog en zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Oftewel, er zijn geen juridische bezwaren vanuit het oogpunt van stikstof voor dit plan.

Tot slot zijn de berekeningen nu uitgevoerd met de meest recente technisch relevante versie van AERIUS Calculator.

Onze conclusie is dat er nu sprake is van een degelijke stikstofonderbouwing en dat deze juridisch houdbaar zijn. En zelfs als de uitgangspunten nog meer worst-case zouden worden genomen dan noodzakelijk, wordt er geen toename van deposities berekend op kwetsbare en reeds overbelaste natuur.

Documenten

Voor het advies hebben wij de volgende documenten ontvangen:

- Hof van Poederoijen volledige gebruiksfase;
- Hof van Poederoijen gebruiksfase;
- Hof van Poederoijen aanlegfase onderdeel 2 tussenberekening;
- Rapportage stikstofdepositie-onderzoek Hof van Poederoijen (geactualiseerd 8 maart 2024).

Bijlage(n)

geen

