

## MEMO OVERZICHT PARTICULIERE INITIATIEVEN EN TOELICHTING WRO-ZONES

### Particuliere initiatieven in het bestemmingsplan “Buitengebied”

#### Aalst, De Rijswaard 2 (Steenfabriek De Rijswaard BV)

Op het perceel aan De Rijswaard 2 te Aalst is steenfabriek “De Rijswaard BV” gevestigd. De steenfabriek ligt in de uiterwaarden van de Afgedamde Maas bij Aalst. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van extra depots voor de (tijdelijke) opslag van klei aan de zuidzijde van de haven. Hiervoor wordt een bestaande plas gedempte en in direct langs de Afgedamde Maas wordt een gebied als bloemrijk grasland ingericht. Ten behoeve van het lossen van klei wordt aan de zuidzijde van de haven in een loswal voorzien. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf duurzaam te kunnen ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken (Steenfabriek De Rijswaard BV Toekomstvisie, 27 oktober 2010) evenals de notitie ‘Motivatie aanpassing concessie Wtw hoogwatervrijterrein’ (21 december 2012) opgesteld.

#### Aalst, Maasdijk 103

Op het perceel aan de Maasdijk 103 in Aalst is één (burger)woning aanwezig. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een zelfstandige woonruimte voor de bewoning door een zorgbehoevende, naast het perceel Maasdijk 103. Het plan voorziet in een wooneenheid met twee woonlagen en een garage. De inhoud van de wooneenheid bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken (Ruimtelijke onderbouwing naast Maasdijk 103 te Aalst, gemeente Zaltbommel, 20 februari 2013) opgesteld. Gezien de specifieke ligging van het perceel in de EHS-natuur, is de daarvoor benodigde natuurcompensatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

#### Aalst, Veerdam 1 (Neptune Marine Shipbuilding BV)

Op het perceel aan de Veerdam 1 te Aalst is de scheepswerf Neptune Marine Shipbuilding BV gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe bedrijfshal (1.525m<sup>2</sup>) en om een tweetal reeds geruime tijd bestaande bouwwerken op het terrein te legaliseren. Het gaat hierbij om een torenkraan van 35m en een portaalkraan van 21m. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken (Croonen, Ruimtelijke onderbouwing Neptune Marine Shipbuilding Aalst, januari 2013) opgesteld.

#### Aalst, Zaaivaard 3 (Recreatiepark Het Esmeer BV)

Aan de Zaaivaard 3 in Aalst is het verblijfsrecreatieterrein “Het Esmeer” gevestigd. Dit terrein bestaat uit een recreatiepark dat circa 70 recreatiemiddelen (chalets) exploiteert en circa 50 chalets die in particulier eigendom zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet in een vergroting van de maximale oppervlakte van de plaatsgebonden recreatiemiddelen (chalets) van 45 m<sup>2</sup> naar 55 m<sup>2</sup>, gezien de marktvraag naar grotere recreatiemiddelen. Daarnaast wil het recreatiepark “Het Esmeer” (onderdeel van Topparken) het maximumaantal standplaatsen op het terrein uitbreiden (van 70 naar 120 stuks) en enkele groepsaccommodaties ontwikkelen. Het aantal standplaatsen wordt vergroot tot 175 stuks, waarbij sprake mag zijn van 170 recreatiemiddelen van maximaal 55 m<sup>2</sup> (dit aantal is inclusief de 50 particuliere chalets), één voormalige dienstwoning (nu in gebruik als recreatiemiddel) van maximaal 110 m<sup>2</sup> en vier groepsaccommodaties met een gezamenlijk maximaal oppervlak van 375 m<sup>2</sup>. Onderzocht is of een verantwoording van het groepsrisico i.v.m. externe veiligheid opgesteld dient te worden. Volgens een eerder uitgevoerde QRA (kwantitatieve risicoanalyse) wordt een propaantankwagen met een inhoud van 48m<sup>3</sup> opgesteld langs de Veerdam (ter bevoorrading Neptune Marine Shipbuilding BV). Het maximale invloedsgebied wordt bepaald door de maximale inhoud van een propaantankwagen. Aangezien de maximale inhoud van de tankwagen niet is vastgelegd in een vergunning, dient volgens RIVM uitgegaan te worden van

een maximale inhoud van 60 m<sup>3</sup>. Het invloedsgebied bedraagt in dat geval 300 meter vanaf de opstelplaats. Aangenomen is bij het construeren van de 300m-contour (het invloedsgebied) is dat de propaantankwagens opgesteld kan worden op 20m ten noorden van de propaantank. Het recreatieterrein ligt buiten het invloedsgebied rondom de opstelplaats van de propaantankwagens. Daarom hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. De dijk rondom het terrein is ingemeten. Aangezien de dijk +3,5 m NAP (de Kromme Nolkering sluit bij een waterstand van + 3,5 m NAP) is, is waterbergingscompensatie niet noodzakelijk. De kavels waarop de recreatiemiddelen komen te staan, hebben een omvang van minimaal 150 m<sup>2</sup>, het terrein wordt landschappelijk ingepast en parkeren geschiedt op het eigen terrein. Hiertoe zijn de volgende notities en situatietekeningen opgesteld:

- Notitie Recreatiepark Het Esmeer, projectnummer P09-0055, Inrichtingsvisie (BOOT, 16 januari 2013);
- Recreatiepark Het Esmeer B.V., Visie Inrichtingsplan (BOOT, 9 januari 2013);
- Recreatiepark Het Esmeer B.V., Visie landschappelijke inrichting (BOOT, 9 januari 2013);
- Camping Aalst B.V., Camping Het Esmeer Aalst, Situatietekening (BOOT, 23 oktober 2012).

#### Aalst, Zaaiwaard 4

Ten behoeve van een ter plaatse aanwezig installatiebedrijf wordt aan de Zaaiwaard 4 in Aalst de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning (maximaal 150 m<sup>2</sup>) te bouwen. Voor deze ontwikkelingsmogelijkheid zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bodemonderzoek (NIPA, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Zaaiwaard 4 te Aalst Gemeente Brakel, sectie L, nummer 848), projectnummer 03.6497, 21 oktober 2003);
- Bodemonderzoek (Hopman en Peters Holding BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Zaaiwaard 4 te Aalst, Rapportnummer 10-P-142, 13 september 2010);

#### Brakel, Kooiweg 2

Op het perceel aan de Kooiweg 2 te Brakel is een melkrundveebedrijf gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een vergroting van het agrarisch bouwvlak van 0,8 ha tot 1,5 ha. De uitbreiding is noodzakelijk om een nieuwe ligboxenstal te kunnen bouwen. De huidige stal voldoet niet meer aan de huidige welzijnseisen voor melkkoeien en het aanpassen van de stal is geen reële oplossing. Voor de uitbreiding is het volgende onderzoek verricht:

- Archeologisch onderzoek (MUG Ingenieursbureau, Archeologisch bureau- en booronderzoek Kooiweg 2 te Brakel, gemeente Zaltbommel (GE), 1 juni 2012, projectnummer 93174212);
- Bodemonderzoek (Klijn bodemonderzoek bv, verkennend bodemonderzoek, Kooiweg 2 Brakel).

#### Brakel, Verdrietweg 2-4 (Dressuurstal Van Baalen)

Op het perceel Verdrietweg 2-4 te Brakel is Dressuurstal Van Baalen gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de dressuurstal, de realisatie van overnachtings- en trainingsfaciliteiten voor stagiaires, personeel en bezoekers. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (BJZ.nu, Brakel, Verdrietweg 2, november 2012) inclusief de benodigde onderzoeken.

#### Bruchem, A2 2 (De Lucht Tankstations BV)

Het voornemen bestaat om op de locatie van het tankstation De Lucht West te Bruchem een automatische wasstraat (200 m<sup>2</sup>) voor personenauto's te realiseren. Voor de ontwikkeling zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Archeologisch onderzoek (ADC, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Benzinstation De Lucht westzijde te Bruchem, rapport 2822, 8 september 2011);
- Bodemonderzoek (Geofox Lexmond bv, Nulsituatie bodemonderzoek Rijksweg 2a westzijde te Bruchem, september 2011);
- Onderzoek externe veiligheid (Geofox Lexmond bv, Risicobeoordeling A2, De Lucht West Rijksweg 2a (westzijde) te Bruchem, 23 september 2011).

#### Bruchem, Kolkweg ong. (Modelvliegclub "The Flying Dutchman")

Op het perceel Kolkweg, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk sectie N nummer 170, in Bruchem is een modelvliegclub gevestigd. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een clubhuis (9 x 6 x 3,5 meter) en het aanleggen van een aantal parkeervoorzieningen (60 x 10 meter voor 20-24 auto's).

#### Bruchem, Krangstraat 3a

Een initiatiefnemer is voornemens om op grond van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: het VAB-beleid) woningbouw te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie S, nummers 417, 418 en 419. Op betreffende percelen is een kassencomplex aanwezig van circa 3.800m<sup>2</sup> waarin in het verleden een aardbeienkwekerij gevestigd was. Sinds een aantal jaren is de kas in gebruik voor de opslag van materialen van een bouwbedrijf. Nu het bouwbedrijf gevestigd is op De Wildeman staat de kas leeg. Het VAB-beleid geeft aan dat bij de sloop van een kas van tussen de 3.500m<sup>2</sup> en 20.000m<sup>2</sup> een woongebouw gebouwd kan worden met een maximale inhoud van 1.200m<sup>3</sup>. Onder een "woongebouw" verstaat de regeling "een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd". Wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een financiële of persoonlijke belemmering vormt voor de functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning. Toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1991" (voormalige gemeente Kerkwijk) is geen maximale inhoudsmaat aangegeven. In het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied" is een inhoud van maximaal 750m<sup>3</sup> opgenomen. Voor de ontwikkeling zijn stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld en in een anterieure overeenkomst vastgelegd met de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek inclusief bijlagen (Poederoijen Compagnons, quickscan wegverkeerslawaaï, Nummer: 032-073, 12 september 2012);
- Bodemonderzoek (Ecopart, verkennend bodemonderzoek, NEN5740, Krangstraat 3a Bruchem, 15654, versie 1.0, 18 september 2012);
- Flora en fauna (Regelink, Ecologische quickscan, Krangstraat 3a Bruchem, Rapportnummer RA10338-01, 25 oktober 2012).

#### Delwijnen, Delwijnsekade 13

Een initiatiefnemer is voornemens het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Delwijnsekade 13 te beëindigen, de glasopstanden te verwijderen en daarvoor in de plaats een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1991' de bestemming 'agrarisch kernrandgebied'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk de twee woningen te realiseren. Door gebruik te maken van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: VAB-beleid) is de realisatie van de twee woningen echter wel mogelijk. Aanvullend aan de realisering van de woningen wordt de bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (BRO, Ruimtelijke onderbouwing Delwijnsekade 13 Gemeente Zaltbommel, Rapportnummer: 211X05591.068887\_1\_4, 8 januari 2013).

#### Gameren, Middelkampseweg 31

Op het perceel aan de Middelkampseweg 31 in Gameren en het direct tegenoverliggende perceel (kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1609) wil de initiatiefnemer enkele bestaande gebouwen (met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>) slopen. Daarvoor in de plaats wordt een loods van 1.000 m<sup>2</sup> met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter gebouwd. Deze loods wordt gebruikt voor activiteiten op het gebied van de paardensport en paardenwellness, te weten paardenstallen, een privéoefenruimte en opslag van hooi en stro. Ook wordt er een paddock (omheinde, niet-begroeide buitenruimte voor paarden) aangelegd. De loods en de paddock worden met een groenstrook afgeschermd van de openbare weg. De bestemming van Middelkampseweg 31 wordt hiertoe aangepast in 'sport-manege', zonder de mogelijkheid om ondersteunende horeca met bijbehorende opslag- en verkoopruimte te realiseren. De maximale omvang van de bijbehorende, bestaande woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

#### Gameren, Nieuwstraat 33

Het gebouw op het perceel aan de Nieuwstraat 33 in Gameren (gelegen naast de woning aan de Nieuwstraat 35 in Gameren) is in gebruik als woning. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook in het opnemen van het gebouw als woning. Voor het perceel is een bodemonderzoek verricht (Verhoeven milieutechniek, verkennend bodemonderzoek (NEN 5725 en 5740), 28 juni 2012).

#### Kerkwijk, Molenstraat ong. (VV Kerkwijk)

Voetbalvereniging Kerkwijk is een vereniging met circa 400 leden en beschikt over een kleedkamer, kantine en twee voetbalvelden. Momenteel wordt het veld tegenover de bestaande twee velden gebruikt als trainingsveld. De huidige twee velden worden momenteel zwaar belast en een (normale) jaarlijkse groei kan op dit moment niet geaccommodeerd worden. Daardoor is het wenselijk dat er een derde volwaardig voetbalveld wordt gerealiseerd. In gezamenlijk overleg is een locatie aan de overzijde van de Molenstraat nader onderzocht. Om het sportveld ook planologisch vast te leggen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Om dit te motiveren is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ruimtelijke onderbouwing Kerkwijk, Molenstraat (sport doeleinden) Gemeente Zaltbommel, 10-10-2012) inclusief de benodigde onderzoeken.

#### Zaltbommel, Middelsteeg 5

De intensieve veehouderij aan de Middelsteeg 5 in Zaltbommel wil het bedrijf uitbreiden met een nieuwe vleesvarkensstal met een stalcapaciteit van 1.560 dieren. Deze capaciteit is deels nodig om te verplaatsen vanuit de bestaande stallen, zodat de bestaande stallen kunnen voldoen aan het Besluit huisvesting. Daarnaast zorgt de nieuwe stal voor uitbreiding van het aantal dieren. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de bedrijfseconomische continuïteit te waarborgen. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is een vergroting van het bouwblok opgenomen tot ongeveer 1 hectare. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken opgesteld ('Ruimtelijke onderbouwing Middelsteeg 5 Zaltbommel', 14 januari 2013).

#### Zaltbommel, Rozenbogerd 3a

Op het perceel aan de Rozenbogerd 3a in Zaltbommel is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd (champignonkwekerij). De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het perceel naar opslagdoeleinden op basis van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (verder: het VAB-beleid). Voor het perceel is een bestemming 'bedrijf' opgenomen waar opslagdoeleinden zijn toegestaan in de bestaande bebouwing.

### Zuilichem, Kweldijk 2

Een initiatiefnemer is voornemens een schaapskooi te realiseren aan de Kweldijk 2a te Zuilichem, ten behoeve van het houden van schapen van een bijzonder schapenras. Deze schaapskooi zal in hoofdzaak bestaan uit een dierenverblijf en een ontvangstruimte voor bezoek. Tevens kan deze ruimte dienen als veterinaire, discussie- en studieruimte en beschikbaar worden gesteld voor scholen, rassenstudie, veterinaire stages en belangstellenden. De samenwerkende Europese schapenbedrijven hebben de wens om zeldzame schapenrassen te behouden. Zij willen dit doen door kuddes uit te wisselen en deze in de meest geschikte situaties in te zetten. Daartoe heeft een contactgroep rond het agrarisch bedrijf Kweldijk 2 (vee- en vleesbedrijf) het initiatief genomen om een perceel in te richten voor zeldzame schapenrassen. Hiervoor wordt het perceel grasland afgescheiden van het bedrijf zodat gescheiden af- en aanvoer mogelijk is, waarmee sanitaire maatregelen ten opzichte van het handels en vervoersbedrijf mogelijk zijn. Zuilichem krijgt zo een authentieke schaapskooi van circa 150 m<sup>2</sup>, langs de rand van het Slieperswiel. Ten behoeve van rassenstudie door fokkers en medewerkers en studenten van faculteit Diergeneeskunde van de universiteit van Utrecht en eventuele andere belangstellenden, krijgt de L-vormige kooi een educatieruimte die wordt voorzien van alle nutsaansluitingen. Vanwege dierenwelzijnseisen dient de op te richten schaapskooi op minimaal 250 m van het bedrijf van de aanvrager gelegen te zijn. Hierdoor komt de schaapskooi in een ecologische verbindingzone (EHS) te liggen. Als compensatie voor de bouw van de schaapskooi dient een deel van deze ecologische verbindingzone versterkt/verbeterd te worden. In een landschappelijk inpassingsplan en compensatieplan is uitgewerkt op welke wijze deze compensatie plaatsvindt en hoe een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (BügelHajema, ruimtelijke onderbouwing schaapskooi, Zuilichem, Projectnummer 292.12.00.00.00, 31 december 2012).

### Zuilichem, Maas-Waalweg 10 (De Gamerse Smid)

Op het perceel Maas-Waalweg 10 te Zuilichem is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding betreft de bouw van een extra bedrijfshal van 960 m<sup>2</sup>. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde onderzoeken, opgesteld (Pouderoyen Compagnons, 16 december 2008).

### Zuilichem, Van Heemstraweg 1

De ontwikkeling heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming op het perceel Van Heemstraweg 1 Zuilichem. Op grond van het beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (verder: het VAB-beleid) is een nieuwe woning mogelijk wanneer minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen of 800 m<sup>2</sup> aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een varkensschuur 680 m<sup>2</sup> met bijbehorende loods van 200 m<sup>2</sup> gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een woonbestemming. Voor het perceel is een inrichtingsschets (Nienhuis Landschapsarchitectuur, Briefadvies inrichtingsschets Van Heemstraweg 1, 19 oktober 2011) opgesteld die, met als doel de uitvoering van de inrichtingsschets te waarborgen, in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd. Voor de ontwikkeling zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek (Akoestisch rapport Geluidbelasting van de gevel, opdrachtnummer: 12544-1, 16 augustus 2012)
- Archeologisch onderzoek (ARC, Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek doormiddel van boringen op de locatie Van Heemstraweg 1 te Zuilichem, gemeente Zaltbommel (Gld), ARC-Rapporten 2010-91
- Bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg 1, Zuilichem, juni 2010)

- Quicksan flora en fauna (IJzerman advies, quick scan flora en fauna, locatie Van Heemstraweg 1, Zuilichem rapportnummer 2012356, 14 augustus 2012)

Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat de nieuw te bouwen woning gelegen aan de Heemstraweg 1 ligt in de geluidszone van de Heemstraweg en Maas-Waalweg. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Uit het onderzoek komt naar voren dat de hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie 53 dB is. Dit betekent dat er niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde. Hiervoor wordt een procedure hogere grenswaarden gevoerd.

### **Wro-zones voor wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan buitengebied**

#### **Wro-zone wijzigingsgebied 1 (Aalst, bedrijventerreinen De Neswaarden en De Rijswaard)**

De bestaande, op de bedrijventerreinen “De Neswaarden” en “De Rijswaard” aanwezige, al dan niet watergebonden bedrijven zijn in het bestemmingsplan bestemd. Dit betekent dat alleen het bestaande, nu aanwezige bedrijf ter plaatse is toegestaan. De gemeente wil dat de bedrijventerreinen beschikbaar blijven voor de vestiging van watergebonden bedrijvigheid. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de vestiging van watergebonden bedrijvigheid in bredere zin. Ook andere typen watergebonden bedrijvigheid kunnen zich, mits wordt voldaan aan de criteria uit de wijzigingsbevoegdheid, op het bedrijventerrein vestigen. Van belang is dat (nieuwe) bedrijven qua aard en omvang gelijk zijn aan de reeds bestaande bedrijvigheid.

#### **Wro-zone wijzigingsgebied 2 (Nederhemert, Maasdijk)**

De Structuurvisie Buitengebied vermeldt dat zich langs de noordoever van de Afgedamde Maas het zwaartepunt voor de waterrecreatie bevindt binnen de gemeente. Langs de noordoever dienen voorzieningen voor de watersporter en –recreant versterkt te worden. De gemeente streeft naar clustering van aanlegsteigers. In de structuurvisie zijn zoekgebieden voor steigerzones aangeduid. Nieuwe aanlegsteigers zullen mogelijk zijn binnen te begrenzen steigerzones. In Nederhemert zijn langs de Maasdijk al aanlegsteigers aanwezig. Gezien het belang van clustering, wil de gemeente nieuwe aanlegsteigers in dit gebied concentreren. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van aanlegsteigers. De nieuwe aanlegsteigers kunnen niet bij recht worden gebouwd. De belangen van onder meer het landschap, een goede verkeersafwikkeling, voldoende ruimte voor het parkeren en de waterbeheerder zal de gemeente hierbij meewegen.

#### **Wro-zone wijzigingsgebied 3 (Poederoijen, Maasdijk / Batterij Poederoijen)**

De Batterij Poederoijen, gelegen langs de Maasdijk ten westen van Poederoijen, is onderdeel uit van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De batterij is, net als de noordelijker gelegen Batterij Brakel, eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door de Stichting Behoud Waterlinie Bommelerwaard. In het Programmaplan 2011-2020 van het Pact van Loevestein, een regionaal samenwerkingsverband tussen overheidspartijen met als doel het behouden en versterken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is het herstel en de herbestemming van Batterij Poederoijen als een prioritair project opgenomen. De ambitie is om de gebouwen op de batterij te consolideren. Het herstel en de herbestemming zullen zodanig worden uitgevoerd dat het beeld wordt gecreëerd hoe de batterij in vredestand eruit heeft gezien. Dit betekent dat een fortwachterswoning en een bergloods worden gebouwd en de gracht met de toegangsbrug wordt hersteld. Daarnaast is het voornemen dat op het terrein functies gerealiseerd worden, die bijdragen aan enerzijds het ontsluiten van het terrein voor recreatie en anderzijds het kunnen exploiteren van de batterij. De fortwachterswoning zal een woon- en een horecafunctie (een uitspanning voor dagrecreatie) krijgen. De woonfunctie is van belang in verband met het beheer en toezicht op het terrein. In de bergloods zal verkoop

van streekproducten plaatsvinden. Het 'bomvrije' gebouw van de batterij gaat zowel een museumfunctie als een functie voor een vergaderruimte krijgen. Het gehele terrein rondom de batterij wordt aangesloten op het recreatieve netwerk van fiets-, wandel- en struinroutes in de Bommelerwaard. Bij een herinrichtings- en herbestemmingsplan voor de Batterij Brakel dient rekening gehouden te worden met omgevingsaspecten als cultuurhistorie, natuur en landschap, aangezien de batterij in het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en in een Natura2000-gebied ligt. De batterij is een belangrijke verblijf- en overwinteringsplaats voor vleermuizen.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 4 (Poederloijen, Van Heemstraweg / Mansveldergemaal)

Het Mansveldergemaal deed in het verleden dienst als inundatiegemaal voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gemaal is eigendom van de gemeente Zaltbommel en is nu, zonder dat het geldende bestemmingsplan daartoe de mogelijkheden biedt en zonder dat hierover afspraken met de eigenaar zijn gemaakt, in gebruik als opslagruimte. In het Programmaplan 2011-2020 van het Pact van Loevestein, een regionaal samenwerkingsverband tussen overheidspartijen met als doel het behouden en versterken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, is het herstel van het Mansveldergemaal aangeduid als zijnde van belang voor het behoud van de historische karakteristiek van het gebied. Het gemaal dient voor recreatieve doeleinden gebruikt te kunnen worden. De daadwerkelijke gebruiksmogelijkheden voor het gemaal zijn nog onderwerp van (haalbaarheids)onderzoek. Een mogelijk eindgebruik van het gemaal kan ook een woonfunctie zijn. In het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt daarom de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'wonen'. Hierbij dient rekening gehouden te worden met omgevingsaspecten als cultuurhistorie, natuur en landschap. Het gemaal ligt immers in het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 5 (Brakel, Burgemeester Posweg 112-114)

Ter plaatse is een aannemer-, loonwerk- en verhuurbedrijf gevestigd. Vanwege de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het noodzakelijk dat een eventuele bedrijfsuitbreiding in noordwestelijke richting plaatsvindt. Op deze manier blijven de zichtlijnen (vanaf de Burgemeester Posweg) richting de Nieuwe Hollandse Waterlinie zo veel mogelijk behouden. Daarnaast wordt bij de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding rekening gehouden met de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daarbij behorende kwaliteiten. Grienden passen bij het natte karakter van de inundatievelden. Daarbij respecteren dergelijke elementen de openheid, omdat grienden laag blijven. De grienden kunnen een 'groene lint' langs de bedrijfsgebouwen vormen. Het stenige beeld richting de open inundatievelden wordt verzacht, doordat de grienden grotendeels het geveloppervlak aan het zicht onttrekken. Overige uitbreidingsrichtingen voor het ter plaatse aanwezige bedrijf zijn ongewenst.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 6 (Brakel, Langerakseweg/Van Heemstraweg)

Ten zuiden van de kern Brakel ligt het bedrijventerrein Kraaijenhoef evenals enkele sport- en recreatievoorzieningen (een ijsbaan, een manege, een tennisvereniging en een wielerved). De gemeente wil dat zich in het gebied tussen de Langerakseweg – die de zuidgrens vormt van het bedrijventerrein Kraaijenhoef evenals de locaties van de tennisvereniging en de wielerved – en de N322 (Van Heemstraweg), nieuwe bedrijven kunnen vestigen en/of bestaande bedrijven kunnen uitbreiden. Het gebied tussen de Langerakseweg en de Van Heemstraweg is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en gedeeltelijk als 'zoekzone wonen en werken'. In het gebied tussen de N322 en de Langerakseweg zijn een aannemersbedrijf, een ijsbaan en een manege gevestigd. Een mogelijke ontwikkelingsrichting is dat het aannemersbedrijf in noordelijke en/of oostelijke richting uitbreidt en dat zich in het gebied een lokaal transportbedrijf (dat nu is gevestigd in de kern Brakel) vestigt. Daarnaast kan zich in het gebied bedrijvigheid vestigen die naar aard en functie passen op een lokaal bedrijventerrein, waarmee het vergelijkbaar zal zijn met het

bedrijventerrein Kraaijenhoef. Bij de landschappelijke inpassing van het gebied wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daarbij behorende kwaliteiten. Hierbij gaat het vooral om het open karakter van het inundatiegebied en de zichtlijnen richting de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gebied ligt buiten de zogeheten 'verboden kringen' (de zone van 1000m rondom de batterijen) van de waterlinie. Grienden passen bij het natte karakter van de inundatievelden. Daarbij respecteren dergelijke elementen de openheid, omdat grienden laag blijven. De grienden kunnen een 'groene lint' langs de bedrijfsgebouwen vormen. Het stenige beeld richting de open inundatievelden wordt verzacht, doordat de grienden grotendeels het oppervlak aan het zicht onttrekken.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 7 (Bruchem, Sarskampseweg)

In de Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (d.d. 9 december 2009) zijn intensiverings- en extensiveringsgebieden voor de glastuinbouw aangewezen. Deze gebieden zijn vervolgens als zodanig aangemerkt in de Structuurvisie Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (Provincie Gelderland, 25 januari 2012), de Ruimtelijke Verordening Gelderland (27 juni 2012) en de Structuurvisie Buitengebied (Gemeente Zaltbommel, 15 maart 2012). Het glastuinbouwgebied tussen de kernen Bruchem en Kerkwijk is gedeeltelijk aangewezen als intensiveringsgebied en als extensiveringsgebied (onder meer de percelen ten zuiden van de Sarskampseweg). Om te waarborgen dat de percelen in voornoemd extensiveringsgebied van glastuinbouw gevrijwaard blijven, om de herstructurering in het extensiveringsgebied en het intensiveringsgebied te bevorderen en om sociaal-maatschappelijke knelpunten, die verband houden met de herstructureringsopgave in het gebied, op te lossen, wil de gemeente de mogelijkheid bieden dat langs de Sarskampseweg een tweetal woningen gerealiseerd kan worden alsmede een voorziening met een maatschappelijke functie. Door de mogelijkheden van de bouw van voornoemde ontwikkeling in een wijzigingsbevoegdheid te vervatten, kan de gemeente randvoorwaarden stellen aan de ontwikkelingen. Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen is van groot belang. De voorzieningen en de woningen worden niet, zoals de Ruimtelijke Verordening stelt, in het extensiveringsgebied voorzien, maar in het reguliere buitengebied. De reden is dat vestiging van de voorzieningen in het nabijgelegen extensiveringsgebied vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

#### Wro-zone wijzigingsgebied 8 (Gameren, Startstraat / Van Heemstraweg)

Op 9 december 2009 hebben de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (verder: SOK) ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is om via de herstructurering van de aangewezen gebieden enerzijds aan de glastuinbouw toekomstmogelijkheden te bieden en anderzijds de leefbaarheid en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Een belangrijk aspect is daarbij de verbetering van de verkeerssituatie. De SOK vermeldt dat het essentieel is dat (vracht)verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven tussen Zuilichem en Nieuwaal snel en veilig wordt afgewikkeld. Daarom dient, bij een volledige ontwikkeling van de magneetlocatie voor de glastuinbouw bij Zuilichem, te worden voorzien in een extra aansluiting op de N322 (Van Heemstraweg). Het realiseren van een aansluiting ter plaatse van de kruising Startstraat / Van Heemstraweg nabij Gameren wordt – vanwege de centrale ligging, de al ter plaatse aanwezige infrastructuur en de nabijheid van glastuinbouwconcentraties in de intensiveringsgebieden rondom de kernen Gameren, Nieuwaal en Zuilichem – als het meest kansrijk beschouwd. Daarom is voor de locatie Startstraat / Van Heemstraweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een verkeersaansluiting. Door middel van een 'Wro-zone wijzigingsgebied' wordt op de verbeelding aangeduid op welk gebied de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. De Wro-zone is zodanig gesitueerd dat deze ruim genoeg is om de verkeersmaatregelen die nodig zijn om in de aansluiting te



voorzien in te passen. Voorwaarden voor het realiseren van de aansluiting zijn een goede verkeersveiligheid en het aantonen van de verkeerskundige noodzaak van een aansluiting.