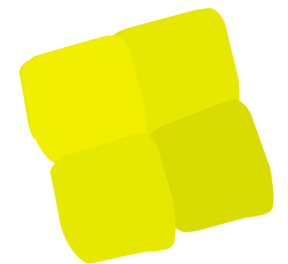


# Ontwerp Structuurvisie Buitengebied



# Ontwerp Structuurvisie Buitengebied

Projectnummer 292.00.50.00.16  
28 juli 2011





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	PlanMER	5
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Plangebied en omgeving</b>	7
<b>3</b>	<b>Gebiedsanalyse</b>	9
3.1	Laag 1: Geomorfologie, bodem, landschappelijke eenheden, water, cultuurhistorie en natuur	11
3.2	Laag 2 Infrastructuur	27
3.3	Laag 3: gebruik	29
<b>4</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	31
4.1	Rijksbeleid	31
4.2	Provinciaal beleid	31
4.2.1	Structuurvisie (voorheen Streekplan)	31
4.2.2	Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen	35
4.2.3	Streekplanuitwerking zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking	36
4.3	Regionaal beleid	37
<b>5</b>	<b>Landschappelijke kernkwaliteiten</b>	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Het uiterwaardenlandschap	41
5.3	Het relatief open komgebied	41
5.4	De Groen-blauwe Structuurband	42
5.5	De oude polders	43
5.6	De oeverwallen en bebouwingsconcentraties	43

<b>6</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Zonering visiekaart	45
6.3	Natuur en landschap	46
6.4	Cultuurhistorie	47
6.5	Water	49
6.6	Landbouw	50
6.7	Functieverandering	55
6.8	Recreatie	59
6.9	Wonen en niet-agrarische bedrijven	61
6.10	Nieuwe landgoederen	63
6.11	Verkeer	64
<b>7</b>	<b>Uitvoering</b>	65
7.1	Relatie met het bestemmingsplan buitengebied	65
7.2	Toepassing structuurvisie	65
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	66
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Begrippenlijst
- Bijlage 2: Literatuurlijst.

### **Separate bijlagen:**

- Plan MER Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel
- Visiekaart
- PlanMER
- Onderzoek geur
- Onderzoek stikstof/ammoniak



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Zaltbommel stelt voor het buitengebied een bestemmingsplan en een structuurvisie op. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie en bekende kleinschalige ontwikkelingen vast. De structuurvisie geeft het beeld voor de langere termijn en dient als toetsingskader voor ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan niet in voorziet.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht voor hun grondgebied een of meerdere structuurvisie(s) op te stellen. Gelet hierop heeft de gemeenteraad op 26 juni 2008 besloten om bestaande beleidsdocumenten aan te merken als structuurvisie en als zodanig vast te stellen. Voor het buitengebied betrof dit de volgende documenten:

- Regionaal Plan Bommelerwaard;
- Landschapsplan Bommelerwaard;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie en Munnikenland: bouwstenen voor de toekomst.

Sindsdien is veel nieuw beleid vastgesteld door de gemeente (zoals het beleid voor vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en beleid voor de herstructurering van glastuinbouw en paddenstoelenteelt). Daarnaast zijn de plannen voor het Munnikenland verder uitgewerkt.

Bovendien bestaat er een sterke behoefte aan een duidelijk ruimtelijk afwegingskader voor de verschillende principeverzoeken die sinds 2008 zijn binnengekomen. De samengestelde structuurvisie uit 2008 voorzag daarin onvoldoende.

Al met al was dit voor de gemeente aanleiding om een structuurvisie voor het buitengebied op te stellen, in samenhang met een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Niet met de bedoeling om allerlei nieuwe beleidskeuzes te maken voor het buitengebied, maar vooral om al het bestaande ruimtelijke beleid van zowel de gemeente als hogere overheden in samenhang in een integrale ruimtelijke visie te verwoorden, zodat het als afwegingskader kan dienen voor ontwikkelingen in het buitengebied.

De voorliggende structuurvisie voorziet daarin.

Door vaststelling van deze structuurvisie vervalt het Regionaal Plan Bommelerwaard als beleidskader.

Hoe de structuurvisie deze rol als afwegingskader kan spelen naast het bestemmingsplan is uitgelegd in hoofdstuk 7.

## 1.2 PlanMER

Bij de voorbereiding van deze structuurvisie is beoordeeld of er sprake is van de verplichting tot het opstellen van een planMER. Sinds 1 april 2011 is een nieuw Besluit m.e.r. in werking getreden. Op basis van dit nieuwe besluit is de structuurvisie buitengebied kaderstellend voor m.e.r.- (beoordelings) plichtige activiteiten.

- Zo kan de structuurvisie mogelijk ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande veehouderijen.
- In het plangebied heeft de gemeente een zoekzone voor een windturbinepark aangewezen. De oprichting, wijziging of uitbreiding van een windturbinepark is een activiteit die voorkomt in de D lijst van het besluit m.e.r.. Aangezien de structuurvisie in de categorie plannen valt, geldt voor de zoekzones windmolens eveneens een directe

m.e.r.-plicht, indien het gezamenlijk vermogen van de molens meer dan 15 megawatt bedraagt of er meer dan 10 windturbines worden gerealiseerd.

- Tevens is het niet uit te sluiten dat met name de uitbreiding van veehouderijen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom moet een passende beoordeling worden opgesteld. Daardoor geldt tevens de verplichting tot het opstellen van een planMER.

Al met al is geconcludeerd dat het noodzakelijk is om een planMER voor de structuurvisie op te stellen als nadere onderbouwing van de structuurvisie. Het planMER is als separate bijlage bij de structuurvisie opgenomen.

### Relatie planMER en Structuurvisie.

Bij het opstellen van het planMER is er voor gekozen om een vrij gedetailleerde uitwerking van de milieueffecten op te nemen, zodat het planMER ook voldoende basis kan bieden als onderbouwing van het bestemmingsplan buitengebied, dat aansluitend bij de structuurvisie zal worden opgesteld.

In het planMER is gekeken naar de milieueffecten van de omschakeling van grondgebonden agrarische bedrijven naar intensieve veehouderij. Op grond van het planMER blijkt dat deze omschakeling extra negatieve effecten heeft op het gebied van geurhinder en op de beschermde natuurgebieden. Mede om die reden is er voor gekozen om de mogelijkheid tot omschakeling van grondgebonden landbouw niet op te nemen in de structuurvisie.

Daarnaast blijkt uit het planMER dat zowel bij functieverandering als bij schaalvergroting op bepaalde aspecten negatieve effecten kunnen optreden. Om die reden doet het planMER aanbevelingen om op die aspecten nadere voorwaarden te verbinden aan een functieverandering of schaalvergroting.

Deze aanbevelingen zijn meegenomen in de gebiedsvisie van deze structuurvisie.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied. Vervolgens wordt het gebied geanalyseerd (een feiteninventarisatie) door middel van de lagenbenadering, bestaande uit de ondergrond (laag 1), de infrastructuur (laag 2) en het gebruik (laag 3), waarbij tevens het vastgestelde beleid wordt geïnventariseerd (hoofdstukken 3 en 4). De inzichten uit de gebiedsanalyse en de beleidsinventarisatie leiden tot een beschrijving van landschappelijke kernkwaliteiten die uitmonden in de kaart 'gebiedsindeling'. In hoofdstuk 5 zijn de landschappelijke kernkwaliteiten opgenomen. Uitgangspunten bij de structuurvisie zijn het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten van het landschap.

De gebiedsanalyse en de beleidsinventarisatie, tezamen met de gebiedsindeling (landschappelijke kernkwaliteiten), leiden in hoofdstuk 6 tot een gebiedsvisie ofwel concrete beleidskeuzes. De gebiedsvisie is afgebeeld op de visiekaart.

In deze gebiedsvisie worden per thema de ontwikkelingsmogelijkheden besproken.

In hoofdstuk 7 wordt de toepassing van de structuurvisie uitgelegd en wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Plangebied en omgeving

Het plangebied voor de structuurvisie betreft in grote lijnen het buitengebied van de gemeente exclusief de bestaande kernen in het buitengebied en de bekende ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijvigheid. Enkele bijzonderheden zijn:

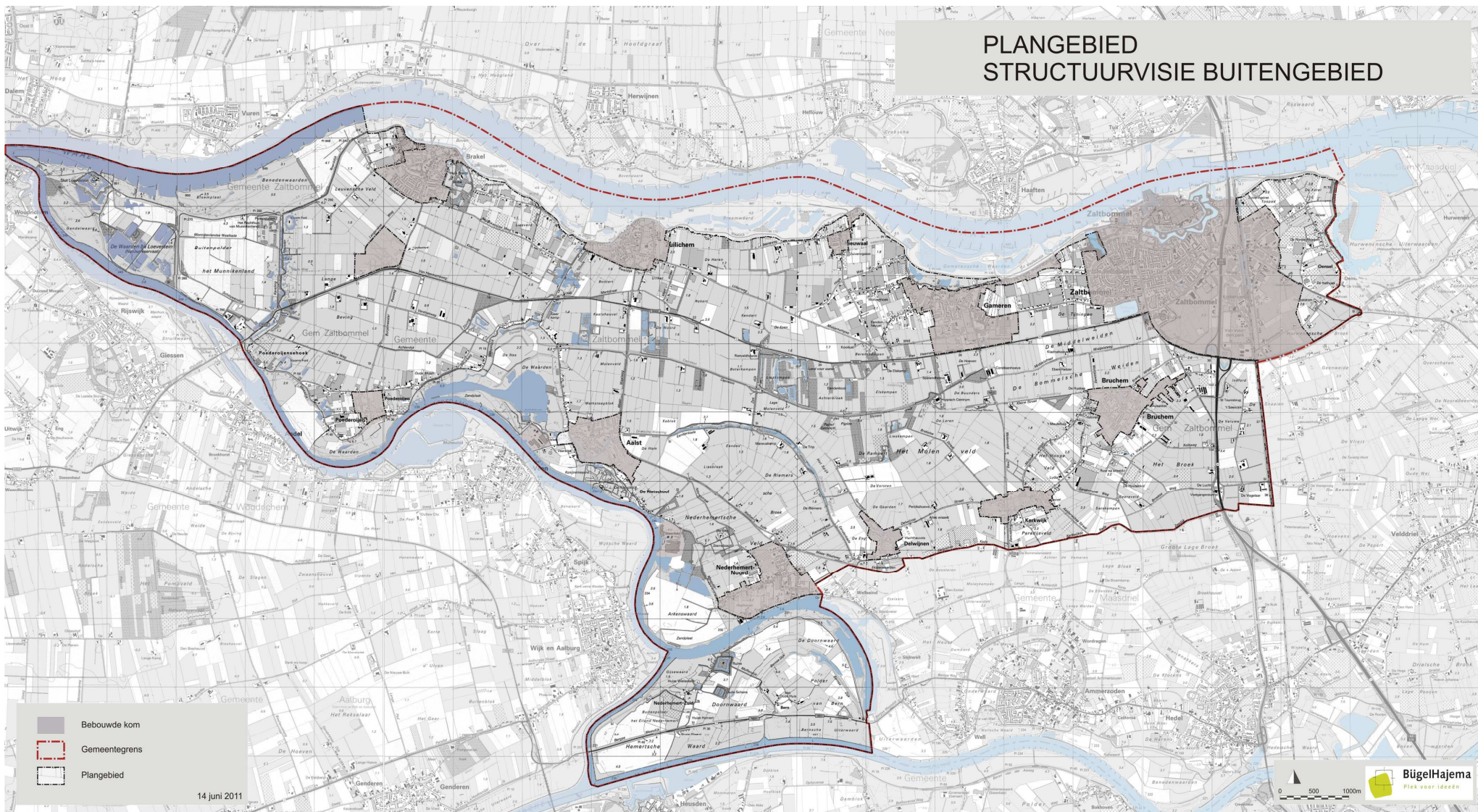
- Het gebied Waalweelde West (uiterwaarden langs de Waal tussen Brakel en Zaltbommel) is buiten het plangebied gelaten. Hiervoor zullen de provincie en de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel, Lingewaal en Neerijnen een afzonderlijke provinciale en intergemeentelijke structuurvisie opstellen in verband met de ontwikkelingen ten aanzien van ruimte voor de rivier die daar spelen.
- Het gebied Munnikenland is wel meegenomen in de structuurvisie, hoewel hiervoor eind 2010 al een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld. De visie vanuit dit bestemmingsplan wordt echter één op één overgenomen in de structuurvisie.
- De intensiverings- en extensiveringsgebieden en de magneetlocaties voor de glastuinbouw en paddenstoelenteelt zijn wel meegenomen in de structuurvisie, hoewel de provincie hiervoor een provinciaal inpassingsplan aan het voorbereiden is. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst is de ontwikkelingsrichting voor deze gebieden echter helder, zodat er geen bezwaar bestaat om deze gebieden in de structuurvisie te benoemen conform de gemaakte afspraken. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zullen deze gebieden echter niet meegenomen worden.

Het plangebied is aangegeven op de afbeelding op de volgende bladzijde.

De gebiedsanalyse en de beschrijving van de deelgebieden wordt gegeven voor de hele gemeente. In de beschrijving van de gebiedsvisie in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het plangebied.



# PLANGEBIED STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED

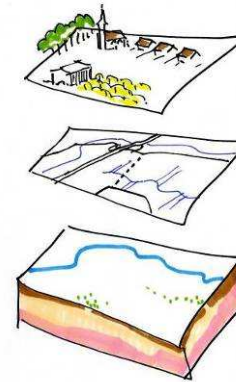


## 3 Gebiedsanalyse

### Lagenbenadering

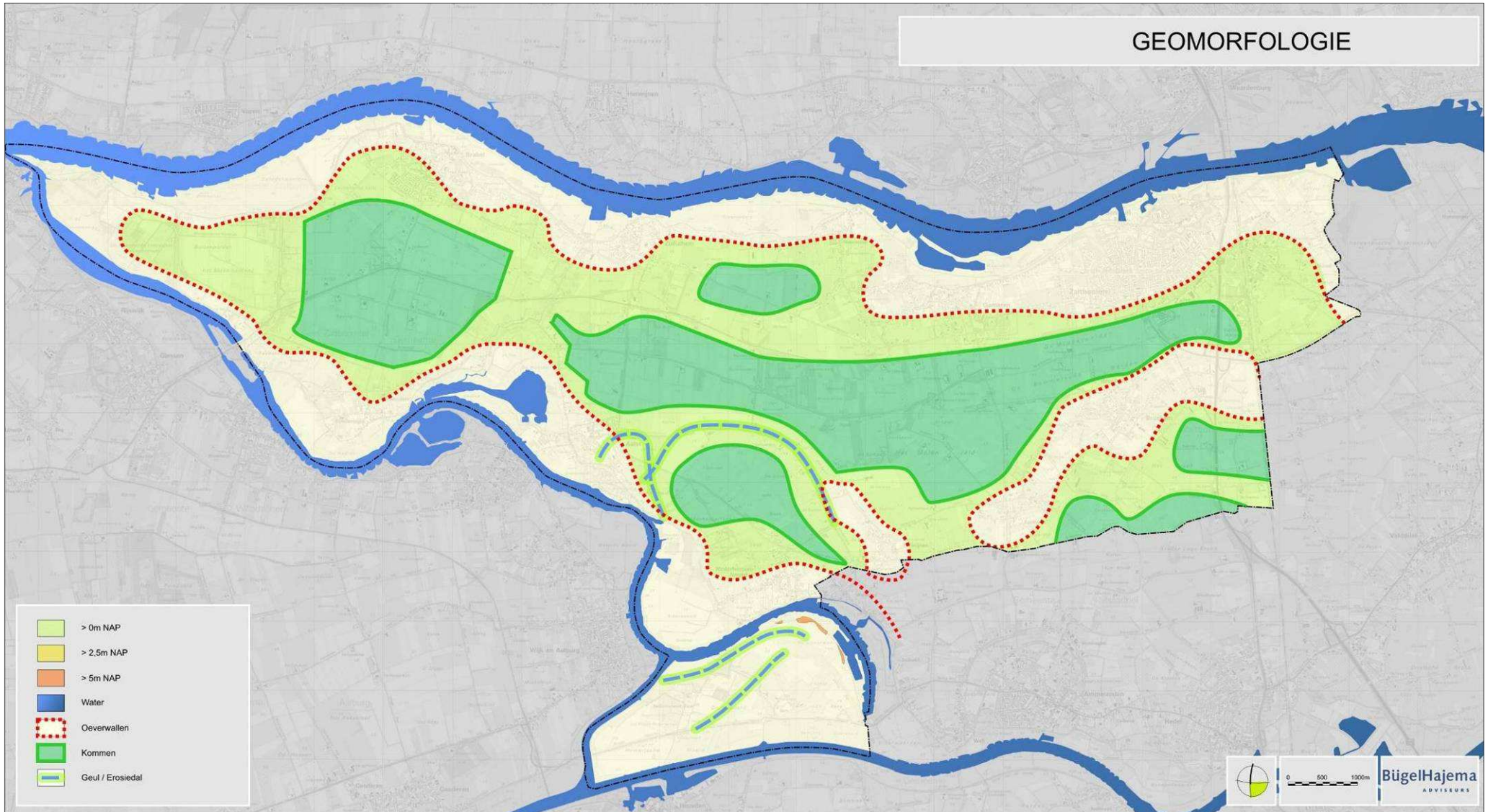
Voor het opstellen van de ruimtelijke structuurvisie is het grondgebied van de gemeente Zaltbommel ruimtelijk geanalyseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de lagenbenadering. In de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden. Als eerste laag dient de geologische en geomorfologische ondergrond, met de thema's bodem, reliëf, landschappelijke eenheden, water, archeologie, cultuurhistorie, landbouw en natuur. De tweede laag is die van de netwerken, waarbij infrastructurele lijnen worden gezien als structurerende elementen. De derde laag betreft de morfologische ontwikkeling. Hiermee worden de gebruiks- en bebouwingspatronen bedoeld.

Aan deze drie lagen is een vierde laag toegevoegd, namelijk het ruimtelijk beleid. Beleid van de gemeente en hogere overheden stelt eisen aan het gebruik van het plangebied, waardoor deze een belangrijke toevoeging aan de lagenbenadering vormt. De diverse onderdelen per laag zijn verbeeld op de hierna weergegeven kaarten.





# GEOMORFOLOGIE



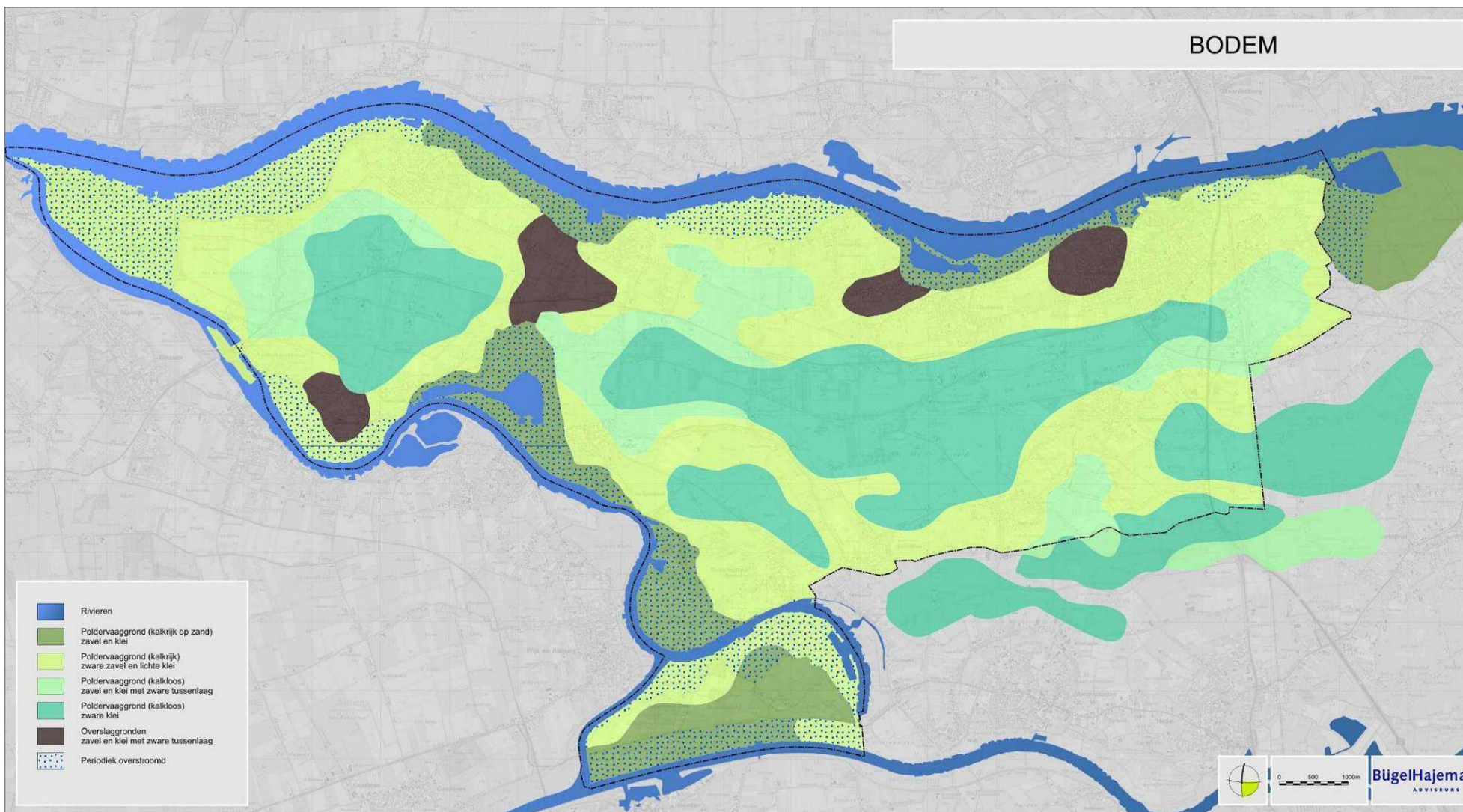
### 3.1 Laag 1: Geomorfologie, bodem, landschappelijke eenheden, water, cultuurhistorie en natuur

#### Geomorfologie

De geomorfologie is nauw verwant aan de geschiedenis van de riviersystemen in de Bommelerwaard. De stromingen en verleggingen van de rivieren hebben het gebied gevormd. Zo zijn de randen van de Maas en Waal in de loop der tijden verhoogd door stuwing en consolidatie tot oeverwallen. De lagere gebieden tussen de verschillende historische en huidige stromingen zijn tot op heden leesbaar in het landschap in de vorm van kommen.



# BODEM



### Bodem

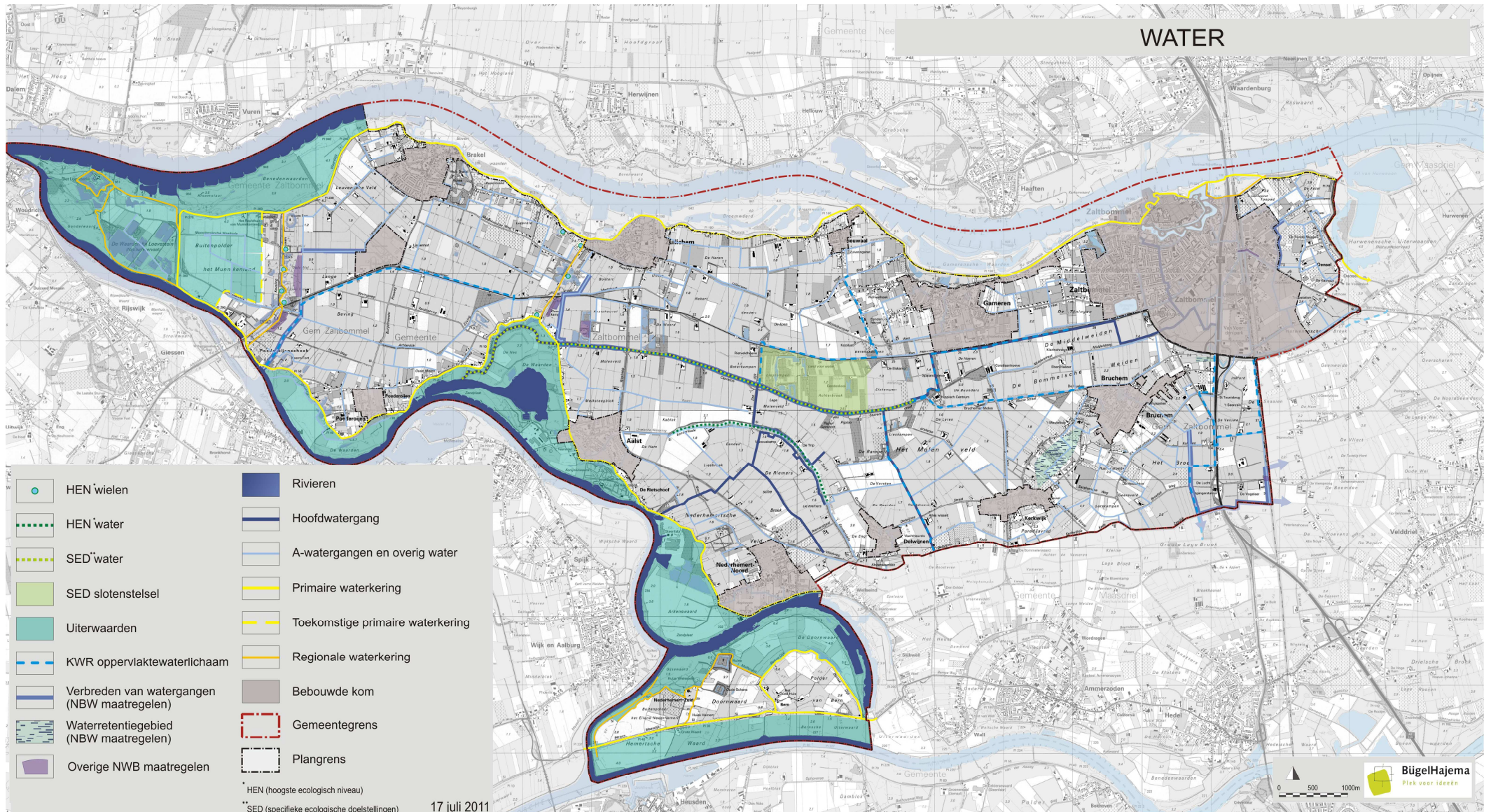
De verschillende geomorfologische kenmerken van de Bommelerwaard vertalen zich in eenheden met specifieke bodemeigenschappen.

Kalkrijke poldervaaggronden al dan niet op zand (met gradaties van zavel en klei) zijn kenmerkend voor de hogere gronden van de oeverwallen en de overgangsgebieden naar de kommen. In de kommen treft men eveneens poldervaaggronden aan maar deze zijn, in tegenstelling tot de oeverwalzones, kalkloos.

De overslaggronden (bij Poederrijen, zuidwestelijk van Zuilichem, Wolvenhoek en Zaltbommel) zijn een indicatie van opgewoeld materiaal als gevolg van doorbraakkolken.



# WATER



## Water

De Afgedamde Maas en de Waal zijn de dominante waterelementen die bepalend zijn geweest voor de omgang met water in de gemeente Zaltbommel.

De brede en uitgestrekte uiterwaarden zijn omvangrijke overloopgebieden in geval van rivieroverstromingen. De komgebieden zijn waterrijk door de lagere ligging van de gronden. Het watersysteem ten behoeve van afwatering van de kavels, is hiërarchisch opgebouwd van kleinschalig tot groot-schalig en sluit aan op de centrale oostwestelijke afvoerwatergang (Capreton). Al het water wordt afgevoerd richting de Afgedamde Maas.

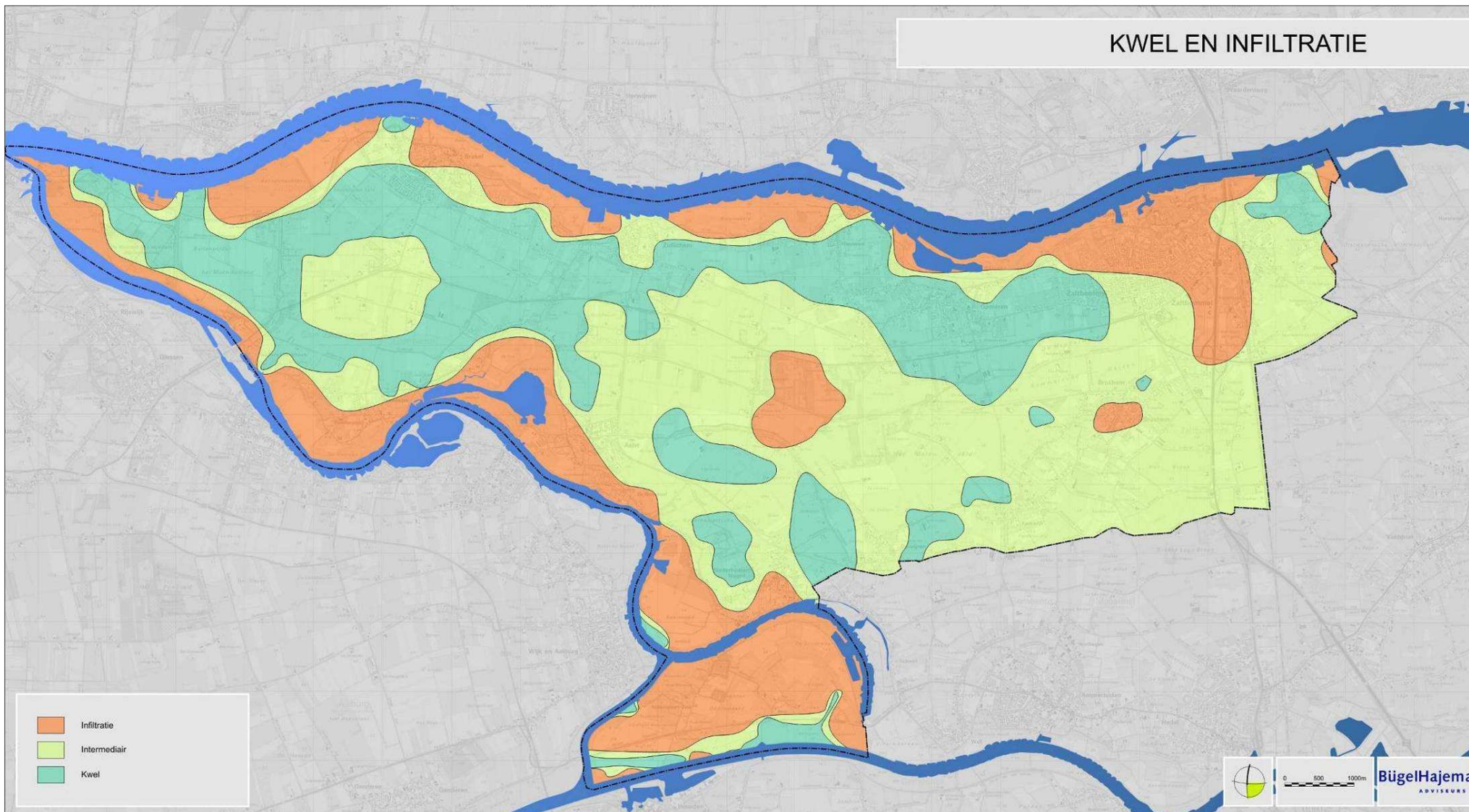
De hoofdstructuren van het watersysteem vervullen, naast afvoer, ook de rol van waterberging en hebben zowel ecologische als historische doelen, bijvoorbeeld de aanwezige wielen. Kleinschalige wateroppervlakten zoals eendekooien en poelen liggen verspreid door het gehele komgebied.

Sinds 1976 wordt de Afgedamde Maas gebruikt als bron voor drinkwater. Door de geringe stroming is de Afgedamde Maas zeer geschikt als bezinkings- en voorraadbekken. Door de lange verblijftijd (gemiddeld twee maanden) beschikt de Afgedamde Maas over een groot zelfreinigend vermogen.

Het innamepunt voor de waterwinning is in Brakel. Het water wordt voor-gezuiverd in Bergambacht en naar zogenoemde infiltratieplassen in het duingebied tussen Monster en Katwijk gepompt. Na infiltratie in de duinen wordt het water vervolgens weer opgepompt ten behoeve van de drinkwaterproductie. De kwaliteit van het oppervlaktewater is dan ook van groot belang voor de kwaliteit van het drinkwater.



# KWEL EN INFILTRATIE



### Kwel en infiltratie

De waterstanden van Maas en Waal vertonen grote schommelingen. Bij hoge rivierwaterstanden treedt binnendijks (meer) kwel<sup>1</sup> op. Kwelgebieden zijn hoofdzakelijk te vinden in de lagere (tussen circa 0,0 m en 2,5 m NAP) gebieden rondom de kommen.

Bij lage waterstanden en tijdens langdurige droge perioden, (veelal) tijdens de zomerperiode, vindt infiltratie<sup>2</sup> plaats op de hoger (boven 2,5 m NAP) gelegen gronden van de oeverwallen. In de kommen komen zowel kwel als infiltratie voor (intermediair regime) met uitzondering van de locaties Bruchem en Lieskampen.

Op de kaart 'Kwel en infiltratie' is de ligging van de kwel-, infiltratie en intermediaire gebieden weergegeven. De kaart is gebaseerd op basis van gegevens van het Waterschap Rivierenland.

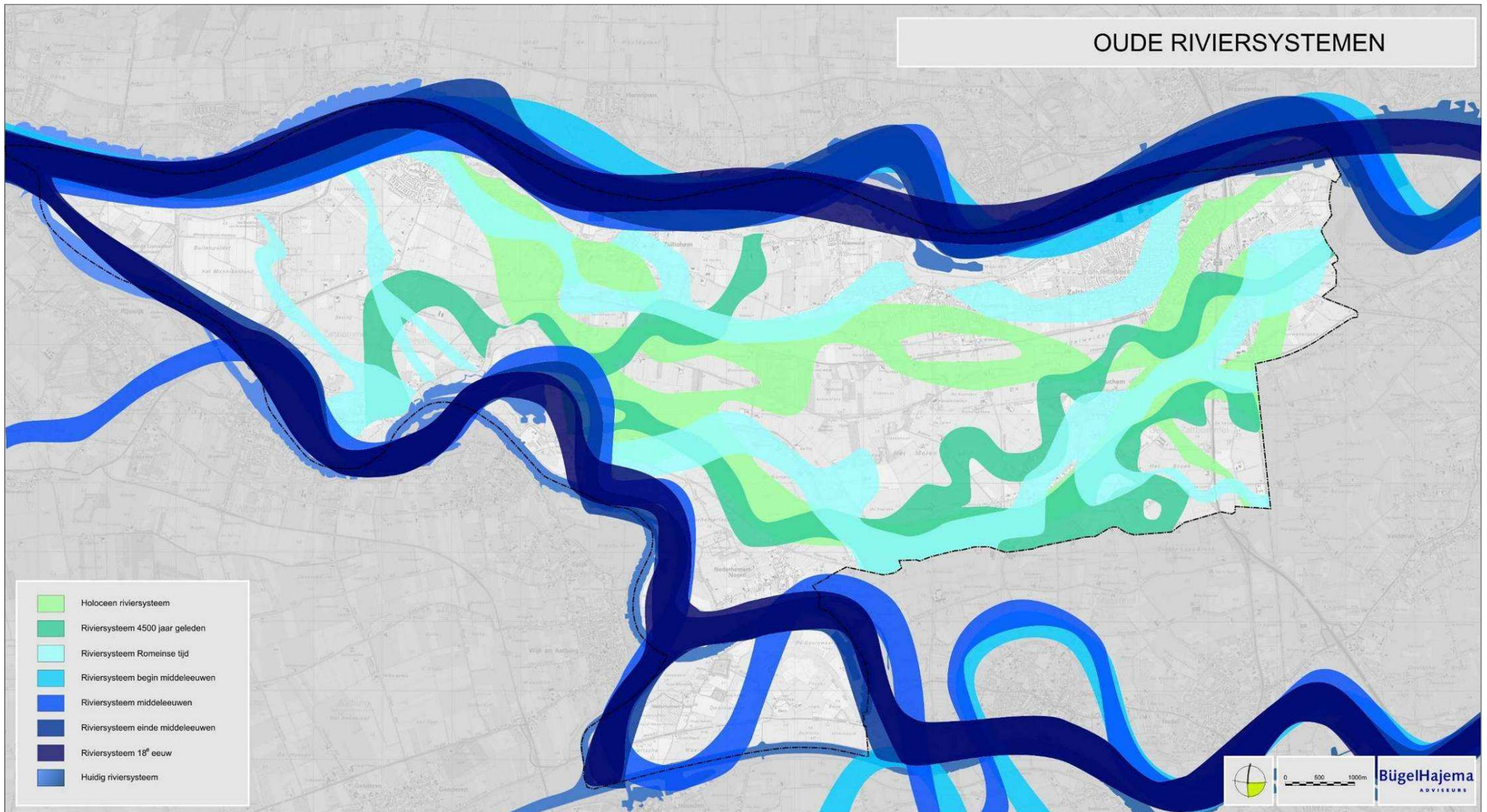
---

<sup>1</sup> Kwel is water dat door natuurlijke of kunstmatige hoogteverschillen in grondwaterspiegels door dijken of doorlatende ondergrond in polders terecht komt. Kwelwater kan direct aan het grondoppervlak naar buiten treden, maar ook in bijvoorbeeld sloten of drains.

<sup>2</sup> Neerwaartse verticale grondwaterstroom, bijvoorbeeld regenwater dat in de bodem dringt en doorsijpelt naar het grondwater (ook wel inzijging of wegzijging genoemd).



## OUDE RIVIERSYSTEMEN



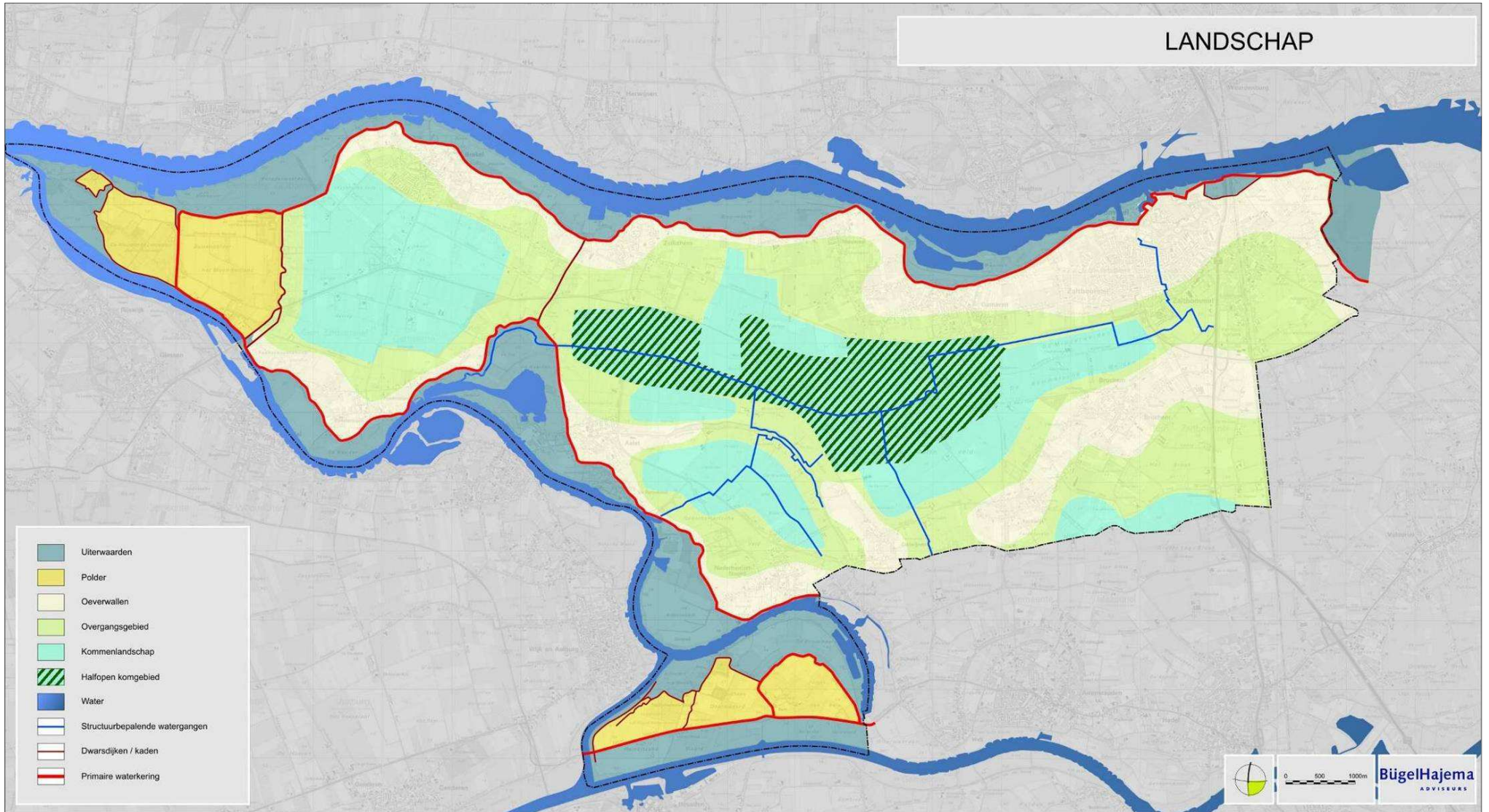


### Oude riviersystemen

De huidige relatief rustige lopen van de Afgedamde Maas en de Waal leveren nauwelijks aanwijzingen over het zeer dynamisch verleden van het rivierensysteem. De belangrijke rivierverleggingen waren van grote invloed op de geomorfologische kenmerken van de Bommelerwaard en het huidige landschap. De tracés van Maas en Waal zijn tot het einde van de Middeleeuwen sterk meanderende stromingen binnen het gebied van de gemeente Zaltbommel. In de tweede helft van de Middeleeuwen begon de menselijke beïnvloeding van de rivierlopen. Meanders en bochten werden afgesneden ter bevordering van de waterafvoer en ter verkorting van de scheepvaartroutes.

Nu zijn enkele contouren en voormalige meanders nog zichtbaar door accentuering van het reliëf bij overgangen tussen uiterwaarden en oeverwallen. Ook zijn fysieke restanten van stroomruggen (bijvoorbeeld de verhogingen bij Delwijnen, Kerkwijk en Bruchem op tracés van het oude riviersysteem vanaf de laatste IJstijd tot de Romeinse tijd) en lopen van weteringen (zoals de Drielsche wetering, die in een oude meander van een Romeinse rivier werd gegraven) getuigen van het woelige verleden van de Bommelerwaard.

# LANDSCHAP



## Landschap

De geomorfologie en waterhuishouding hebben in grote mate invloed gehad op het huidige landschapsbeeld. Er is sprake van een gevarieerd landschap met wijde rivieren en hun uiterwaarden en oeverwallen met een kleinschalige structuur en open kommen.

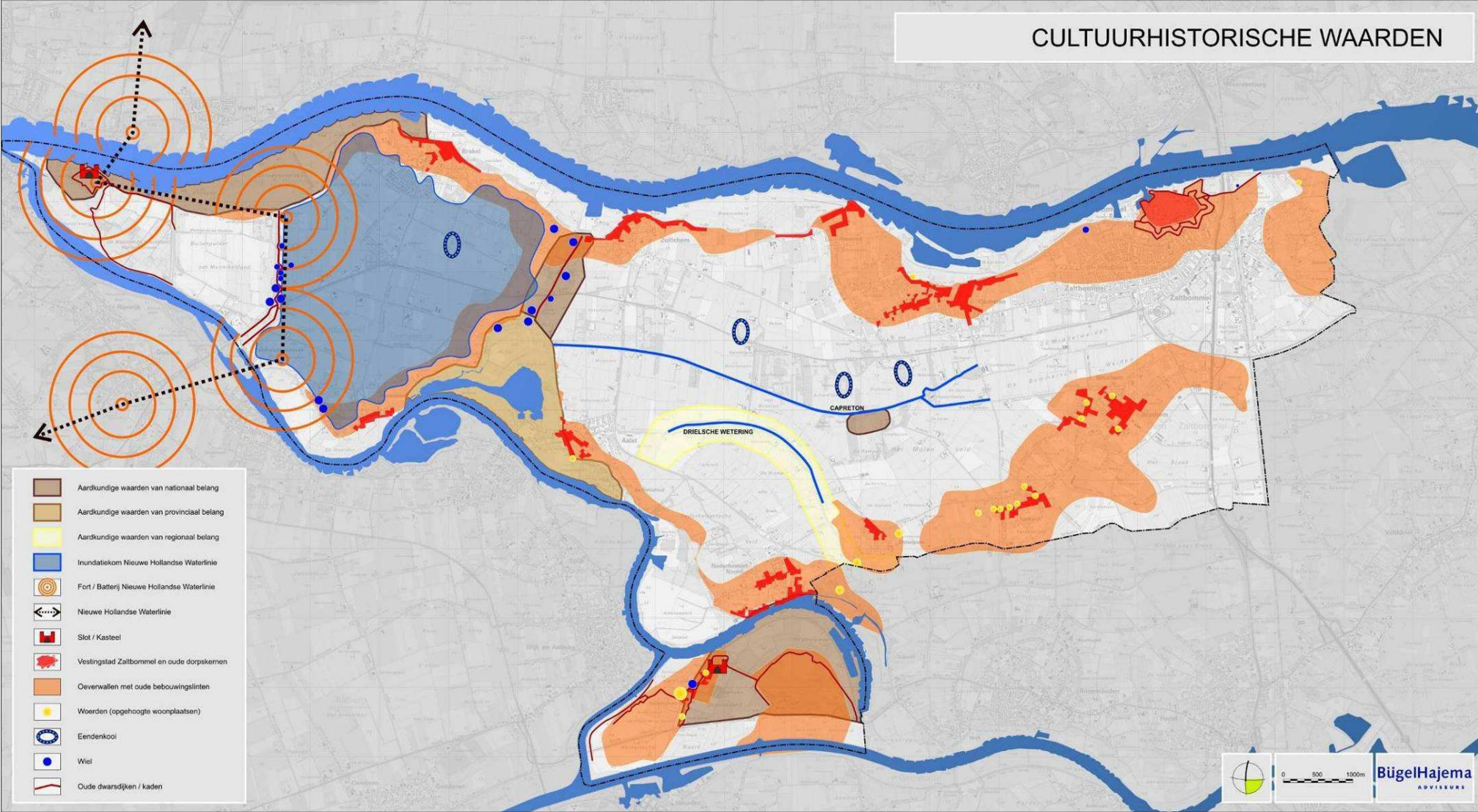
Het landschap van de Bommelerwaard kent vier hoofdlandschapseenheden:

- de lage uiterwaarden langs de rivieren met enkele bosclusters;
- de hogere en drogere oeverwallen waarop nederzettingen en dorpen zijn gesticht;
- de polders (Buitenpolder het Munnikenland nabij Slot Loevestein, Buitenpolder het Eiland Nederhemert en Polder van Bern) met relatieve openheid;
- de kommen in het middengebied met afwisseling van open gebieden met meer natte en besloten bosachtige gebieden langs de Capreton.

De overgangsgebieden bevatten zowel kenmerken van het oeverwallenlandschap als van de komgebieden. De watergangen, dijken en kades vormen belangrijke objecten die de huidige landschapsstructuren begeleiden.



# CULTUURHISTORISCHE WAARDEN



### Cultuurhistorie en archeologie

De historie van de streek wordt gekenmerkt door het samenleven met en de strijd tegen het water. Voor de bewoning is het onderscheid tussen hoog en droog enerzijds en laag en nat anderzijds essentieel geweest voor de occupatiegeschiedenis, en daarmee de cultuurhistorische waarden, van Zaltbommel. Op de hogere delen staat van oudsher de bebouwing. De lagere delen waren alleen geschikt voor de landbouw. Allerlei menselijke ingrepen hebben voor de nu zo kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd.

Er kan een onderscheid worden gemaakt in waardevolle elementen die een meer natuurlijke geschiedenis hebben en elementen met een meer door de mens gevormde geschiedenis. Hieronder worden de meest in het oog springende waarden vermeld, zoals deze op de nevenstaande kaart zijn aangegeven.

Een meer uitgebreid overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden is te vinden in het rapport Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid, zoals dat op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### Natuurlijke waarden:

- de Drielsche wetering als restant van een rivierbocht uit de Romeinse tijd;
- de wielen bij de Nieuwendijk, de Maasdijk, de Meidijk, de Kasteellaan bij Nederhemert-Zuid en bij de Gamersedijk bij Zaltbommel (Kloosterwiel);
- de woerden in de verschillende dorpen Kerkwijk, Bruchem, Delwijnen en Nederhemert Zuid;
- de vluchtheuvels, daterend uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw (1861), bij Delwijnen, Kerkwijk en Bruchem;

- de in het landschap nog aanwezige eendenkooien;
- de aardkundige waarden van nationaal belang: de Benedenwaarden, de Doornwaard, het gebied tussen Capreton en De Rampert en het noordelijk gebied rondom de Meidijk;
- de aardkundige waarden van provinciaal belang: De Waarden.

#### Nieuwe Hollandse Waterlinie:

Het belangrijkste cultuurhistorische element in het buitengebied wordt gevormd door de restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan de westzijde van het plangebied. 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 linie en forten of batterijen op de niet te inunderen plaatsen (accessen) ontstond een aaneengesloten verdedigingslinie inclusief de verboden kringen waarbinnen vrijwel niet gebouwd of opgaande beplanting was toegestaan.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is vooral herkenbaar in:

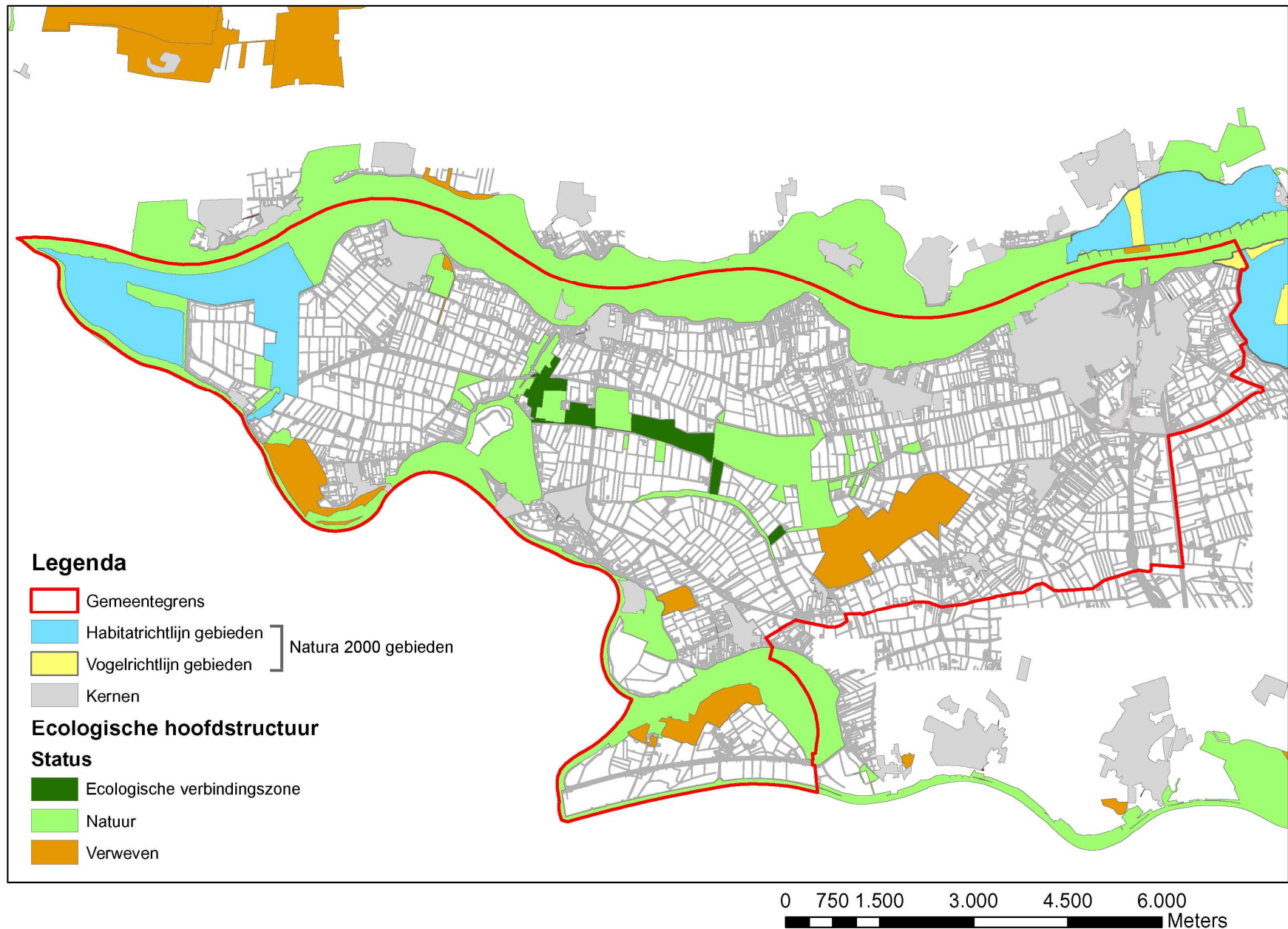
- de defensieve dijken - voorzien van batterijen - met daar tussenin, in het westelijke komgebied, het inundatiegebied.
- een aantal plekken met bijzondere historische context, zoals bijvoorbeeld de plek van de voormalige uitwateringssluis in de Maaskade, Sneepkil en vele andere.

#### Overige historische waarden:

- de vestingstad van Zaltbommel, de Slot Loevestein en Kasteel Nederhemert;
- de aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- de wetering Capreton.



# Inventarisatie Natuurgebieden



## Natuur

De landschappelijke en natuurlijke eenheden in de gemeente Zaltbommel zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de brede uiterwaarden en de komgebieden (centraal of aan de periferie). Gebieden met belangrijke natuurwaarden zijn:

- Waarden bij Loevestein;
- Lieskampen, De Woord, Leuvensche Veld Brakel;
- Dwarsdijken: Nieuwendijk en Meidijk;
- Nederhemert-Zuid en de Doornwaard;
- Noordelijk deel van de Arkenswaard;
- Zandplaat en de waarden tussen Poederdijken en Aalst;
- Capreton (Ecologische Verbindingszone).

## Natura 2000-gebieden (habitat- en vogelrichtlijngebieden)

Natura 2000 is een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden met als doel: behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor het behoud en herstel van de biodiversiteit. De in en nabij het buitengebied van Zaltbommel aanwezige Natura 2000-gebieden worden grotendeels gevormd door uiterwaarden. De noordoostzijde van de gemeente grenst aan de Hurwenensche uiterwaarden en Kil van Hurwenen. In de Kil van Hurwenen komt een goed ontwikkelde vorm van soortenrijke hooilanden voor, die uitermate bloemrijk zijn met soorten als groot streepzaad, goudhaver, veldsalie, gele morgenster en karwijvarkenskervel. Daarnaast is het een belangrijk gebied voor ganzen en eenden tijdens de trek en als overwinteringsgebied in de wintermaanden.

In het westen van het buitengebied liggen buitendijkse gebieden zoals de polder Munnikenland en de uiterwaarden bij Brakel en Slot Loevestein. Ook hier herbergen de uiterwaarden uitgestrekte, zeer bloemrijke hooilanden van het Glanshaververbond. Het gedeelte bij Brakel is daarnaast een van de zeer weinige onvergraven (onverstoorde) uiterwaarden in het Rivierengebied.

De belangrijkste Europese natuurwaarde van de komgronden betreft een concentratie van de grote modderkruiper in de sloten en plassen van de Boezem van Brakel. Bij Slot Loevestein wordt in de graslanden de zeldzame beemdooievaarsbek aangetroffen. In de uiterwaarden broeden weidevogels als kwartelkoning, grutto, wulp en veldleeuwerik. De uiterwaarden herbergen daarbij de meest westelijke populatie van de kamsalamander in het rivierengebied.

## Open komgebied

De openheid en vochtige omstandigheden maken dat de kommen aantrekkelijk zijn voor weidevogels en ganzen. Er bevinden zich hier omvangrijke populaties weidevogels. Grote open en nog relatief gave komgebieden zijn het Molenveld en de Bommelsche Weiden. Ook het Munnikenland en het Leuvensche Veld, ten westen van Brakel, zijn belangrijke weidevogelgebieden. Deze gebieden hebben echter geen formele status. Een deel van deze open gebieden wordt ook door ganzen gebruikt als overwinteringsgebied.

## Halfopen centrale zone in het komgebied

De Capreton is een watergang die ecologische waarden bevat. De eendekooien zijn van belang voor water- en moerasvogels net als de vriendbosjes, watergangen en moerassige terreintjes in het komgebied.



De Lieskampen en de kleiput De Woord zijn belangrijke natuurgebieden vanwege hun flora en fauna. De vegetatie bestaande uit stroomdalbos, wilgengriend, moerasbos, hoogstamboomgaard en andere kleine houtopstanden zorgen voor een meer besloten landschap. In de Lieskampen groeien onder andere zwanenbloem en dotterbloem. Centraal in de Lieskampen ligt een aantal kleine sloten met een rijke oevervegetatie en ook waterplanten zoals waterviolier en waterranonkel. De Lieskampen is het rijkste vlinder- en libellengebied van de Bommelerwaard. Vele soorten waterjuffers, libellen en vlinders vinden hier een geschikt biotoop. De vrij natte graslanden in het gebied worden begraaasd door pony's. In de wintermaanden weten de kol- en rietganzen dit gebied goed te vinden.

### Oeverwallen

Andere water- en moerasgebieden in het komgebied zijn het eerder genoemde Natura 2000 de Boezem van Brakel en de Eendenkade. Ze bestaan uit moerassige rietlandjes, wielen, visplassen en weteringen. Deze natte biotopen vertonen verschillende stadia van verlanding van open water tot opgaand moerasbos. In het komgebied ten oosten van de Meidijk komen grienden en moerasbos voor.

De oeverwallen langs de Maas zijn beter bewaard gebleven dan die langs de Waal. Langs de Waal zijn de oeverwallen meer bebouwd. De oeverwallen bestaan uit een kleinschalig patroon van bebouwing, fruitteelt, boomteelt en andere landbouw. Hier bevinden zich ook restanten van het oude cultuurlandschap zoals hoogstamboomgaarden en ecologisch waardevolle elementen zoals oude dijken en doorbraakkolken. In kolken kunnen diverse soorten amfibieën voorkomen. In knotwilgen en hoogstamboomgaarden leven soorten als steenuil.

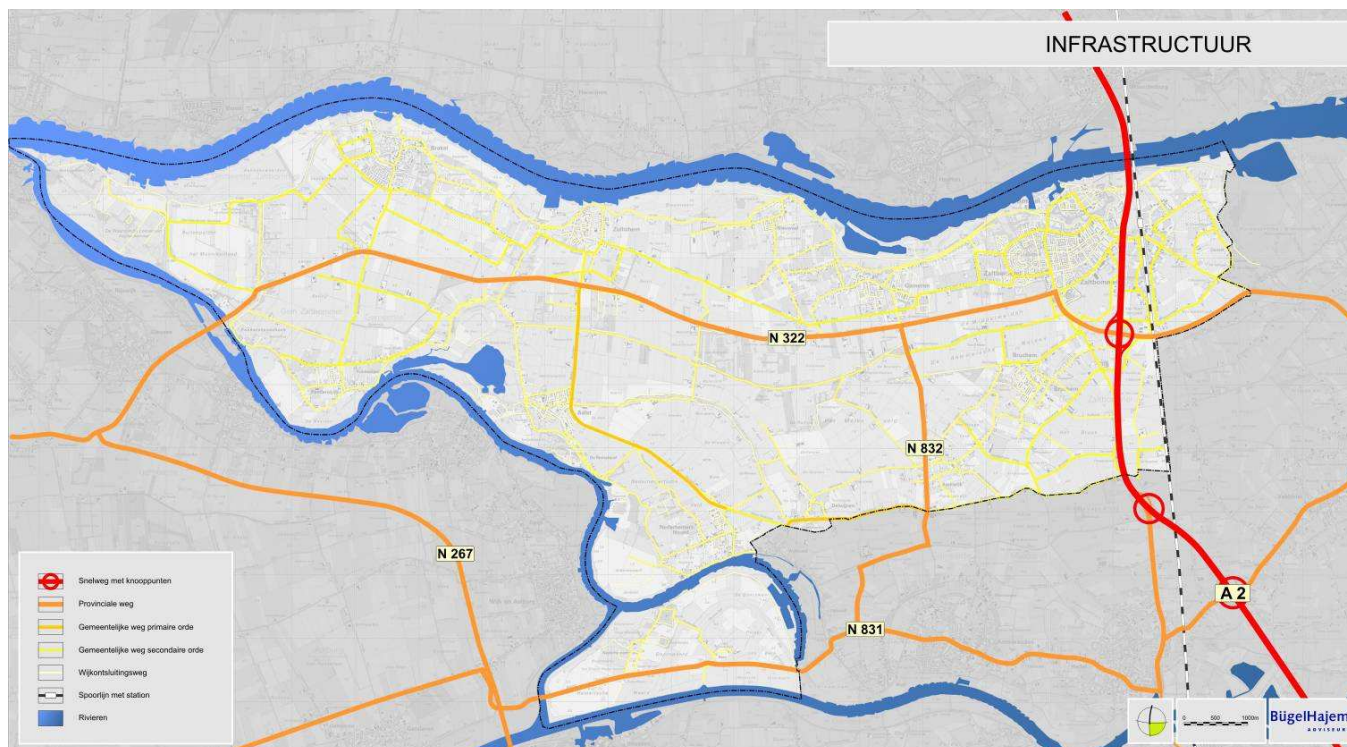
Ten westen van Zaltbommel ligt het natuurreservaat 'De Kloosterwiel'. Het gebied bestaat voor een deel uit water (het wiel) omringd door bos, griend en riet. Het wiel is waarschijnlijk ontstaan in de tiende eeuw als gevolg van een doorbraak van de oeverwal. In het gebied komen vele soorten vlinders en libellen voor en er broeden circa 40 soorten vogels, waaronder de tortelduif, kleine karekiet, spotvogel, staartmees en rietgors. Verder zijn er veel vogels die het gebied aandoen om te foerageren, zoals verschillende soorten eenden (kuifeend, tafeleend, slobeend), diverse soorten steltlopers (kleine plevier, oeverloper, witgatje), roofvogels (torenvalk, boomvalk, buizerd, ransuil) en zangvogels (putters, sijsjes).

### 3.2 Laag 2 Infrastructuur

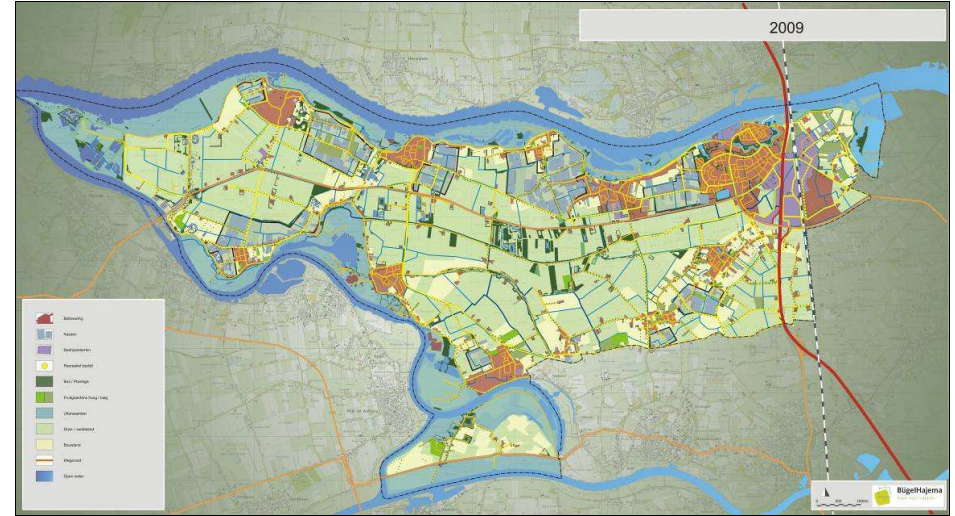
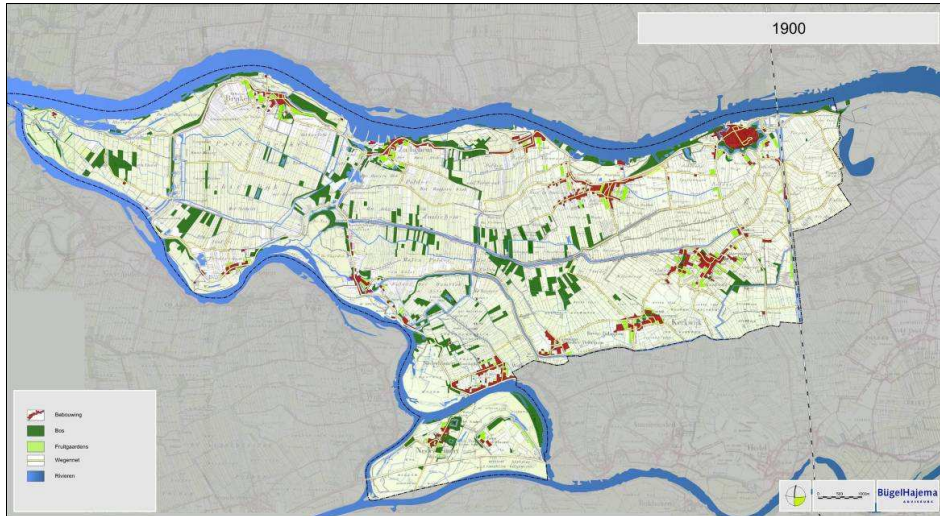
Het weggennet is nauw gerelateerd aan de riviersystemen. Langs de Maas en de Waal fungeert het dijkstelsel van oudsher als ontsluiting voor de kleine dorpen en gehuchten in de periferie van het uitgerekte komgebied. Deze infrastructuur heeft nu een meer lokale functie. De Maas-Waalweg en de Delwijnseskade zijn hiervan belangrijke wegen voor het doorstromend verkeer.

De rustige wegen in het buitengebied hebben tevens een belangrijke functie voor recreatief verkeer.

De spoorlijn Utrecht - 's Hertogenbosch en de snelweg A2 bij Zaltbommel en de provinciale weg N322 zijn de hoofdtransportroutes voor trein- en wegverkeer. Een net van noord-zuid lopende wegen verbindt zowel het noordelijk als het zuidelijk dijksysteem met de provinciale weg N322. Hierdoor staan ook de verschillende dorpen met elkaar in verbinding.







### 3.3 Laag 3: gebruik

#### 1850

De kaart van circa 1850 laat een opvallend beeld zien van de gemeente. Enkele in het oog springende kenmerken zijn:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie en defensieve vestingplaatsen Zaltbommel en Slot Loevestein aan de Waal en Kasteel Nederhemert-Zuid aan de Maas;
- komgebied: strokenverkaveling;
- zeer nat gebied westelijk van de Bruchem - Kerkwijkse oeverwal;
- oeverwallen: meer mozaïekverkaveling;
- geen Bergsche Maas;
- fruitgaarden bij de dorpen en de oeverwallen (binnendijs).

#### 1900

De kaart van circa 1900 laat weinig veranderingen zien ten opzichte van de kaart 1850. De dorpen zijn weinig gegroeid. Het areaal bos is licht afgenomen.

Nieuwe elementen betreffen de afdamming van de Maas bij Rijswijk (1887) en zuidoostelijk van Bern (1904) en het aanleggen van een zelfstandige uitmonding van de Maas van Heusden naar de Amer–de Bergsche Maas (1904) die min of meer het tracé van de Oude Maas uit de vroege Middeleeuwen volgt.

#### 2009

Het huidige kaartbeeld vertoont, vanzelfsprekend, enkele grote veranderingen ten opzichte van de historische kaarten. Opvallende ontwikkelingen die een grote invloed op het landschap hebben gehad, zijn:

- de groei van de dorpen en met name de stad Zaltbommel;
- de schaalvergroting van de fruit- en sierteelt (kassengebieden zijn binnendijs gesitueerd en ze brengen de dorpen bijna met elkaar in verbinding) en de verkaveling;
- er zijn weinig bosstructuren meer aanwezig op de oeverwallen (nabij dorpen, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de dwarsdijken) en in de kommen.

Op de kaartbeelden op pagina 28 is het (grond)gebruik in de genoemde jaren weergegeven



## 4 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk is beperkt tot het integrale ruimtelijke beleid. Sectoraal beleid is waar nodig verwerkt in de gebiedsanalyse.

### 4.1 Rijksbeleid

Vanuit het Rijksbeleid is vooral de aanwijzing van vogel- en habitatrictlijn gebieden als Natura 2000-gebieden van belang.

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000 netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Binnen en grenzend aan de gemeente liggen delen van twee Natuurbeschermingswetgebieden. Het betreft de Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Waal' en 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem'.

Voor de Natura 2000-gebieden geldt het 'Nee tenzij' regime. Dat houdt in dat in een gebied dat wordt beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 geen ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden die effecten hebben op de te beschermen waarden van dat gebied tenzij het gaat om ingrepen met een dwingende reden van zwaarwegend maatschappelijk belang. Ook voor activiteiten buiten het gebied die effect hebben op de waarden van het gebied geldt dat deze niet zijn toegestaan tenzij er dwingende reden van zwaarwegend maatschappelijk belang zijn. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren.

Daarnaast is het meest westelijke gedeelte van het plangebied aangewezen als nationaal landschap (Nieuwe Hollandse Waterlinie) in de Nota Ruimte.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie (voorheen Streekplan)

Het streekplan uit 2005 van de provincie Gelderland wordt op basis van de Wro 2008 gezien als structuurvisie. Naast deze structuurvisie heeft de provincie die onderdelen uit het streekplan die van provinciaal belang zijn neergelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld 15-12-2010). Hieronder volgt een omschrijving van het beleid en gebieden die van belang zijn voor deze structuurvisie.

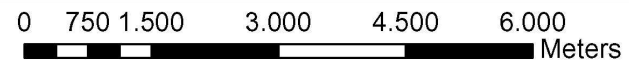
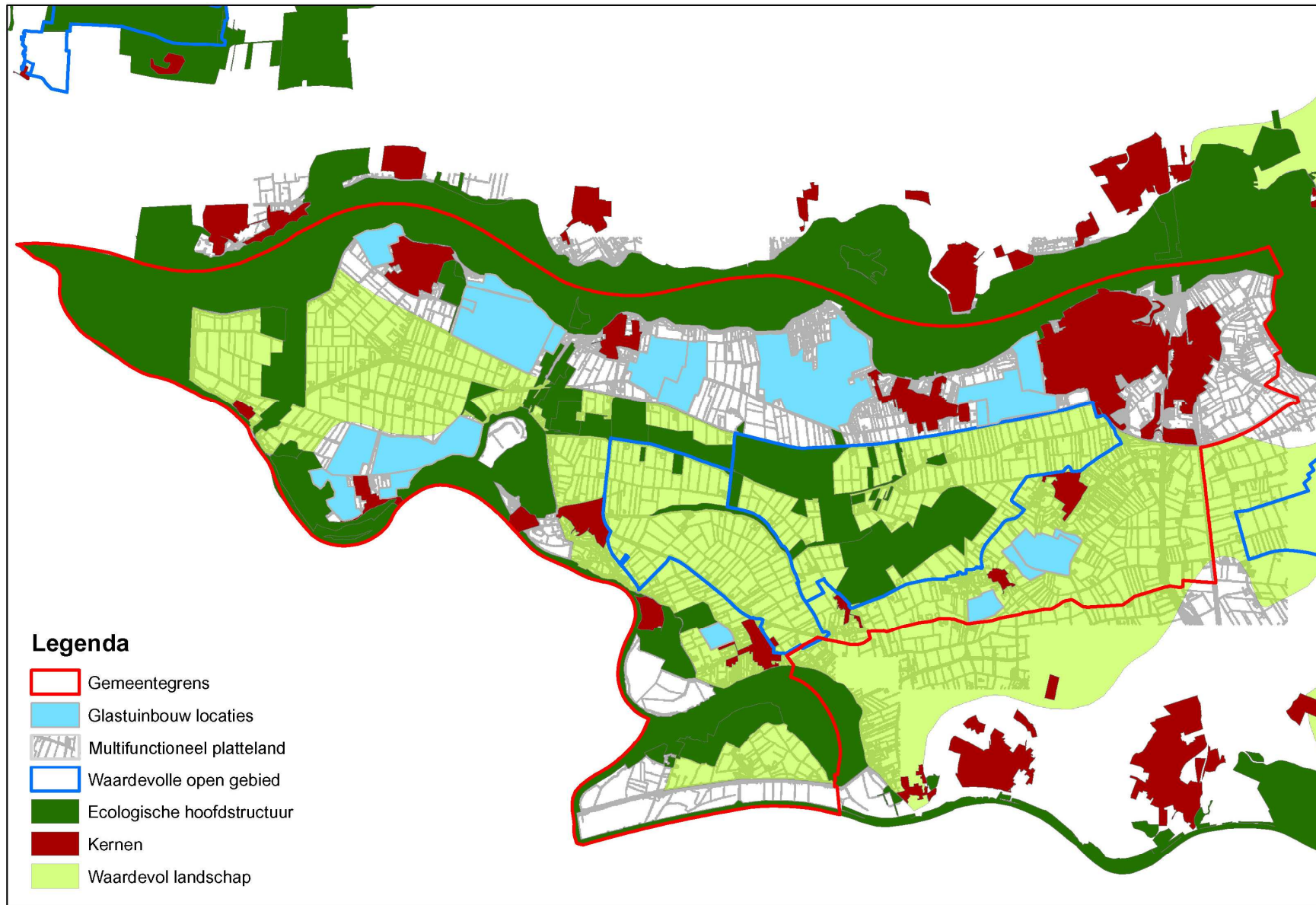
#### Natuur (EHS)

Grote delen van het plangebied behoren tot de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (naast de Natura 2000-gebieden). Als EHS-natuur zijn aangewezen:

- Munnikenland en de uiterwaarden langs de Afgedamde Maas en Waal.
- Gronden langs de Meidijk en de Nieuwendijk inclusief Meidijkse wieden.
- Broekbossen die centraal zijn gelegen in het open komgebied.
- De Drielsche Wetering.

Tussen de EHS broekbossen, langs de Capreton is een ecologische verbindingzone aangewezen als onderdeel van de EHS.







Het komgebied ten noordwesten van Bruchem en Kerkwijk is aangewezen als EHS-verweving vanwege de kwaliteiten als weidevogelgebied.

Bij ontwikkelingen zijn de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied uitgangspunt. Binnen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) met functie Natuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat functiewijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Mocht dit van toepassing zijn dan dienen bij ingrepen de effecten op de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities onderzocht te worden. Om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen, dienen mitigerende dan wel compenserende maatregelen te worden genomen. Binnen de zones EHS ‘verweving’ en ‘verbinding’ zijn nieuwe ontwikkelingen slechts toegestaan als er een bijdrage aan de landschappelijke en/of natuurlijke kernkwaliteiten van het gebied wordt geleverd.

### Waardevol landschap

Een groot deel van het buitengebied van Zaltbommel is aangewezen als waardevol landschap: kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard. Dit vanwege de aanwezigheid van gave gradiënten en ensembles van open komen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationale en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De ‘ensemble’-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke

rol bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten. Voor ontwikkelingen geldt het “ja, mits”-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

In de paragraaf 4.2.2. zijn de kwaliteiten van dit waardevolle landschap nader omschreven.

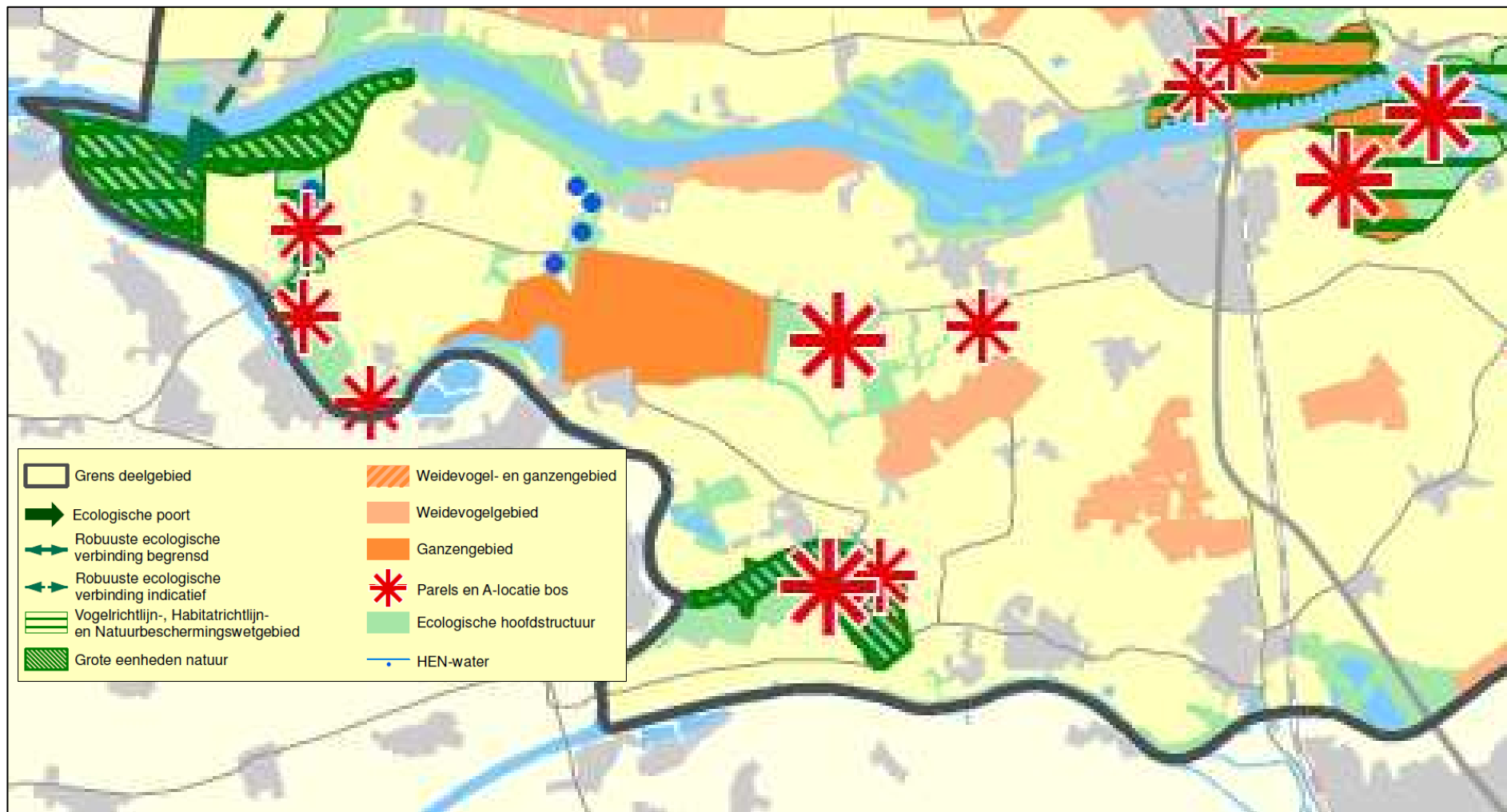
### Waardevol open gebied

Het waardevol open gebied valt binnen het hiervoor beschreven waardevol landschap. In het waardevol open gebied is de kernkwaliteit grootschalige openheid leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, zijn niet toegestaan. Voor de overige ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten, geldt de “nee, tenzij”-benadering. In dat laatste geval kan compensatie aan de orde zijn. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk; gaat het hierbij om een omvangrijke uitbreiding, dan is een beeldkwaliteitsplan in het ruimtelijk plan vereist.

De gemeente is voornemens een buitensportterrein in de Middelweiden (gelegen in de hoek N322/Steenweg) te realiseren. Dit terrein ligt binnen het waardevol open gebied. De begrenzing van het waardevol open gebied zou dan ook moeten worden aangepast om realisatie van het terrein mogelijk te maken.

### Multifunctioneel platteland

Dit betreft met name de oeverwal tussen Brakel en Zaltbommel. Hier wordt ruimte geboden voor grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers. In het multifunctioneel gebied zijn allerlei functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid.



Kaart Streekplanuitwerking van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur

#### 4.2.2 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

In deze Streekplanuitwerking zijn de kwaliteiten van het waardevolle landschap nader omschreven. Dit betreft het waardevolle landschap 16: Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard.

De kernkwaliteiten dit gebied bestaan met name uit de gave gradiënten en ensembles van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden. Maar het gaat ook om cultuurhistorische kwaliteiten en vrij uitzicht van de dijk over het binnendijkse landschap. Samengevat komt het op het volgende neer:

##### Open komgebied

Bij het komgebied gaat het om gave open kommen, grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden en mooie doorzichten.

##### Kleinschalige Oeverwallen

Op de kleinschalige oeverwallen worden de kwaliteiten vooral gevormd door de afwisseling tussen fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen (met name bij Bruchem en langs de Afdamde Maas).

##### Nieuwe Hollandse Waterlinie

De kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie betreffen vooral de nog afleesbare cultuurhistorische waarden, welke verweven zijn met het landschap: batterijen en inundatievelden, oude boerderijen op pollen, oude kades, en Slot Loevestein. De defensielinie lag tegen het Munnikenland aan. Ten oosten daarvan lag, tot de Meidijk, de inundatievlakte. De dijk

bij het Munnikenland is versterkt met batterijen en waterhuishoudkundige werken.

Daarnaast zijn van belang oeverwallen met oude hoeven op terpen en wielen langs de dwarsdijken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Overige cultuurhistorische en aardkundige waarden zijn de polder van Bern, bijzondere aardkundige waarden zoals oude meanders en de wielen, de oude rivierarm die later is gebruikt om de Drielsche Wetering in aan te leggen (ook de Capreton volgt deels een oude rivierarm die van aardkundig belang is) en een opvallende donk (rivierduin omringd door jongere kleiafzettingen), liggende ten noorden van Delwijnen aan de Capreton

##### Afwegingskader stapeling van kwaliteiten

Bij het omgaan met landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in Waardevolle landschappen zijn er drie verschillende situaties met bijbehorende hoofdafwegingen voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en bepalingen over wat de provincie van gemeenten vraagt.

Deze zijn in de tabel samengevat.

<i>Beleidscategorie</i>	<i>Afwegingsformule</i>
A. Waardevol landschap (geen EHS, geen Waardevol open gebied)	ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt
B. Waardevol landschap (samenvallend met EHS)	nee, tenzij
C. Waardevol open gebied (valt altijd binnen Waardevol landschap)	nee voor nieuwe bouwlocaties nee, tenzij voor overige ruimtelijke ingrepen



#### **4.2.3 Streekplanuitwerking zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking**

Gedeputeerde Staten hebben in december 2006 deze streekplanuitwerking vastgesteld. Hierin zijn gebieden aangewezen, die zijn gereserveerd voor de stedelijke functies wonen (woningbouw), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden). Deze gebieden heten zoekzones. Voor zover daaraan behoefte bestaat kunnen binnen deze zoekzones locaties voor woningbouw of bedrijvigheid worden uitgewerkt.

### 4.3 Regionaal beleid

#### Samenwerkingsovereenkomst herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard

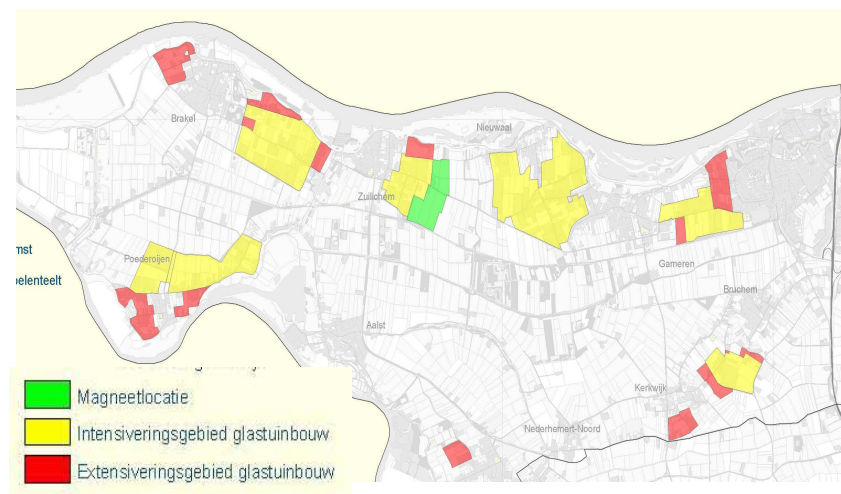
Het doel van de samenwerkingsovereenkomst is het concentreren van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt om de sector te behouden en verder te ontwikkelen en de effecten van de glastuinbouw op het landschap te verminderen. Daarbij dient de herstructurering en doorontwikkeling van de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt te leiden tot het oplossen van knelpunten (en het benutten van kansen) op het gebied van de ruimtelijke ordening, waterkwaliteit en -kwantiteit, infrastructuur, landschap, leefbaarheid, milieu en duurzame energie.

Op basis van een brede belangenafweging zijn in de samenwerkingsovereenkomst drie soorten gebieden aangewezen:

- **intensiveringsgebieden** waar ruimte moet komen voor nieuwe glastuinbouw door middel van herstructurering. Door middel van de herstructurering gaan de gebieden weer voldoen aan de eisen van een modern glastuinbouwgebied. Voor de herstructurering van de intensiveringsgebieden zijn belangrijke eisen/criteria neergelegd in een Programma van Eisen;
- **extensiveringsgebieden**, zijnde gebieden met een glastuinbouwbestemming die niet langer in aanmerking komen voor intensivering. In een extensiveringsgebied is het beleid van de overheden er op gericht om nieuwe bedrijven niet toe te staan en de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te beperken;

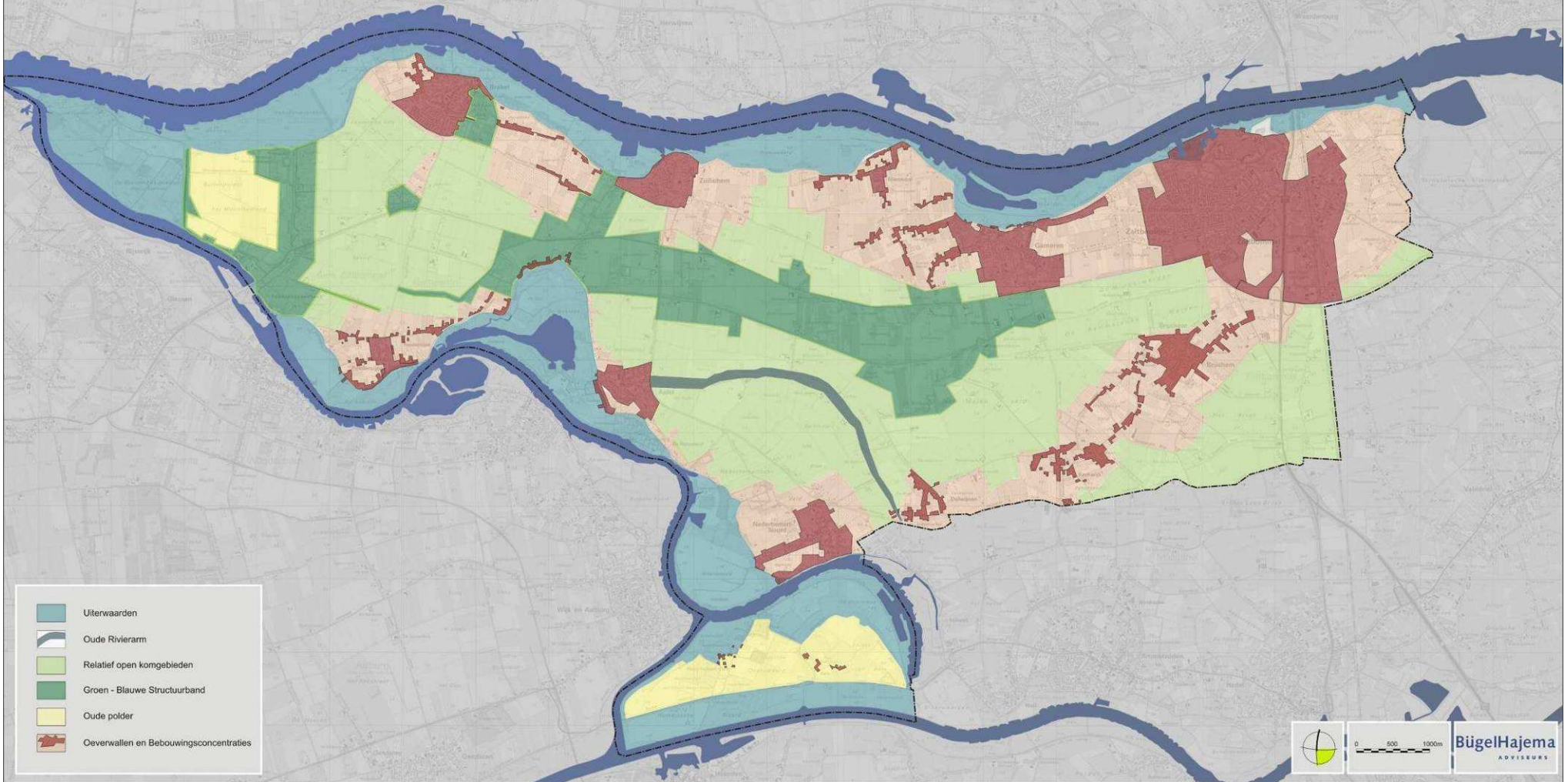
- **magneetlocaties**, waar eventueel (extra) ontwikkelingsruimte kan worden gevonden, indien daar via herstructurering en doorontwikkeling in bestaande intensiveringsgebieden niet in kan worden voorzien.

Op onderstaand kaart beeld is de ligging van de verschillende glastuinbouwlocaties weergegeven.



Ligging glastuinbouwlocaties

## GEBIEDSINDELING





## 5 Landschappelijke kernkwaliteiten

### 5.1 Inleiding

Het huidige landschap is het resultaat van eeuwenlange vormingen door natuurlijke en menselijke invloeden. Hierdoor is het landschap ‘gebouwd’ op basis van geomorfologische aspecten en versterkt vanuit economische motieven. De gebiedsanalyse in hoofdstuk 3 heeft hierin inzicht gegeven. Samengevat komt dat op het volgende neer:

#### Regionale context

De gemeente Zaltbommel ligt zeer gunstig in het midden van Nederland en ten opzichte van het omringende stedelijk gebied 's-Hertogenbosch in het zuiden en het iets verder gelegen Utrecht in het noorden. De gemeente is goed bereikbaar via het spoor, rijks- en provinciale wegennet en bezit een goed gemeentelijk wegennet.

Samen met de gemeente Maasdriel vormt de gemeente Zaltbommel de Bommelerwaard. De Bommelerwaard is omgeven door de Maas en de Waal, waardoor de bezoeker zich op een eiland waant.

Er is dus sprake van een gunstige centrale ligging, maar tevens van een heel eigen karakter, gelegen tussen de rivieren.

De rust van het buitengebied omringd door de rivieren de Waal en de (afgedamde) Maas met de karakteristieke rivierdijken gecombineerd met vele monumenten en cultuurelementen, maken de gemeente interessant en afwisselend.

#### Landschap

Het rivierensysteem (Maas en Waal) heeft een grote betekenis gehad in de vorming van het huidige landschap. Er is een grote variatie in reliëf aanwe-

zig doordat rivierlopen zich telkens hebben verlegd. Op de hogere gelegen gronden, de oeverwallen en stroomruggen, werden de eerste nederzettingen gevestigd. Naarmate de mensen het rivierenlandschap beter in hun greep kregen werden de lager gelegen delen, de kommen, in gebruik genomen voor de landbouw (voornamelijk fruitteelt en veeteelt). Er is sprake van een gevarieerd landschap met wijde rivieren en uiterwaarden, oeverwallen met een kleinschalige structuur van fruitgaarden, historische bebouwingslinten en waardevolle dorpsranden en komgebieden met een kleinschalig tot open karakter.

Op basis van deze gebiedsanalyse is een aantal kernkwaliteiten per deelgebied van het landschap benoemd. Het benoemen is belangrijk omdat kernkwaliteiten de essentiële waarden vormen die het kader vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Elke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan het versterken van deze kernkwaliteiten.

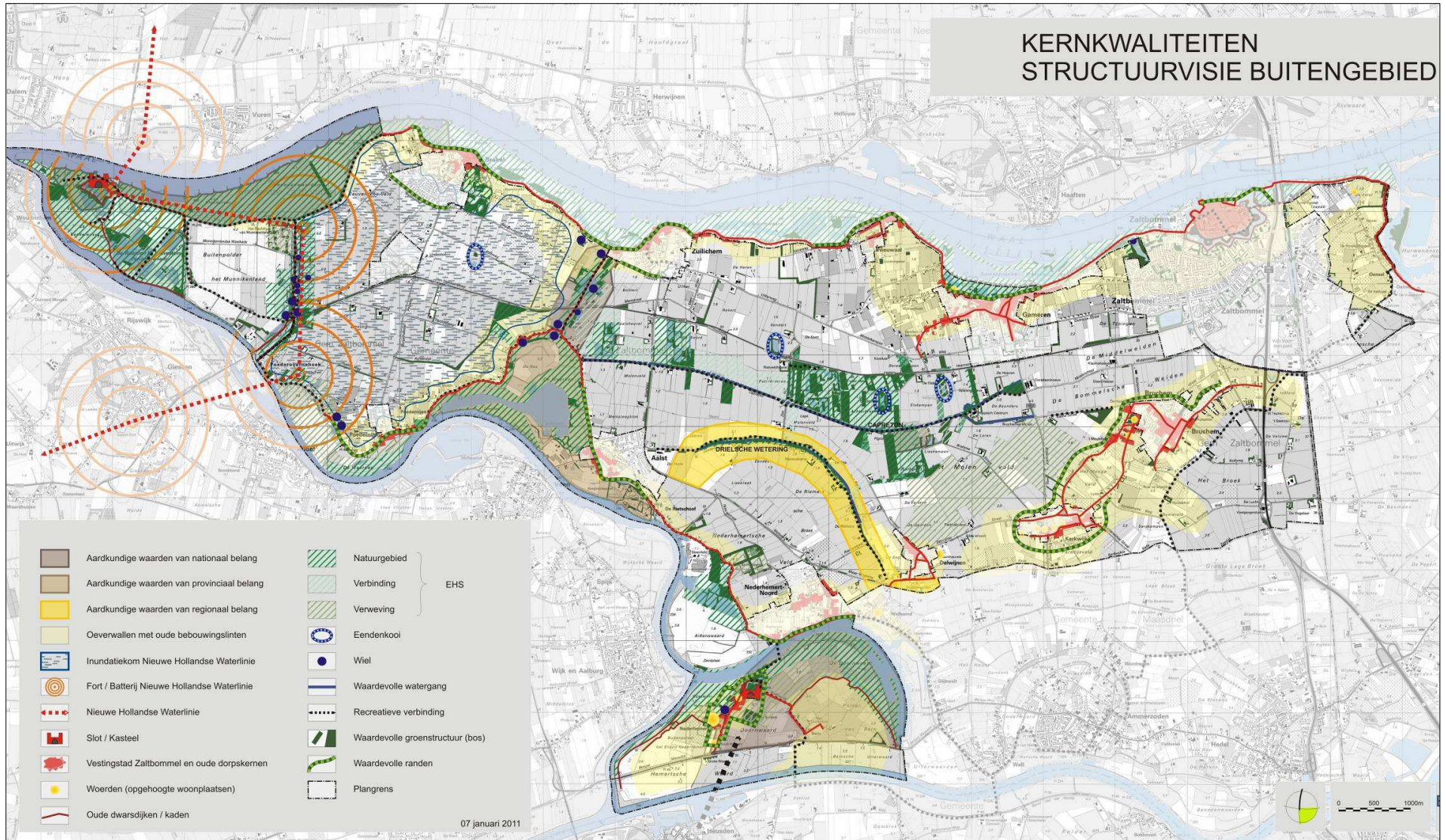
#### Deelgebieden

De kernkwaliteiten worden beschreven per landschappelijk deelgebied. Op de afbeelding Gebiedsindeling op pagina 38 is de ligging van de gebieden terug te vinden.

1. Het uiterwaardenlandschap.
2. Het relatief open komgebied.
3. De Groen-blauwe Structuurband.
4. De oude polders.
5. De oeverwallen en bebouwingsconcentraties.

In de navolgende paragrafen zijn per deelgebied de kernkwaliteiten samengevat. Daarnaast worden de kansen en bedreigingen voor die kernkwaliteiten benoemd in de vorm van aandachtspunten.

# KERNKWALITEITEN STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED





Op de kaart 'Kernkwaliteiten structuurvisie buitengebied op pagina 40 zijn voor het gehele plangebied de belangrijkste kernkwaliteiten in beeld gebracht.

## 5.2 Het uiterwaardenlandschap

De uiterwaarden zijn buitendijks gelegen gebieden die onder invloed staan van de dynamiek van de rivieren. De rivieren Maas en Waal zijn sterke bovenregionale structuren, die een grote invloed hebben gehad op het huidige landschapsbeeld. De Maas en Waal worden met elkaar verbonden via het Heusdensch Kanaal en de Afgedamde Maas. De brede en uitgestrekte uiterwaarden die grenzen aan deze waterstructuren vervullen een belangrijke functie als waterbergingsgebieden voor de rivieren. Doordat seizoensinvloeden (hoge en lage waterstanden) de verschijningsvorm van de uiterwaarden beïnvloedt, is hier vrijwel geen bebouwing te vinden. Bepantingen zijn beperkt aanwezig in de vorm van bosclusters.

Naast het bergen van water hebben de uiterwaarden een hoge natuurwaarde. De Waarden bij Loevestein is een waardevol natuurreserveat. Andere uiterwaarden met een hoge natuurwaarde zijn: de Doornwaard bij Nederhemert-Zuid, de Arkenswaard bij Nederhemert-Noord en de zandplaat en uiterwaarden tussen Poederrijen en Aalst.

De uiterwaarden bieden bij uitstek mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en natuureducatie (vogels kijken) en dergelijke.

### Landschappelijke kernkwaliteiten

- Openheid met op sommige plaatsen bosclusters.
- Aanwezigheid en leesbaarheid van het dijksysteem langs de huidige Maas en Waal.

- Hoge natuurwaarden en potenties voor natuurwaarden.
- Hoge cultuurhistorische waarde van de omgeving slot Loevestein.

### Aandachtspunten

De uiterwaarden lenen zich minder voor grote veranderingen. De gebieden geven de rivier de ruimte, doordat ze functioneren als retentiebekkens (waterberging) en hebben een hoge natuurwaarde (natte vegetatie). Daarom moet hier zo zorgvuldig mogelijk worden omgegaan met het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. Langs de Afgedamde Maas zijn in de loop van de tijd op meerdere plekken aanlegsteigers aangelegd. Hierin zit weinig structuur waardoor het leidt tot verrommeling van de walkant aan de Afgedamde Maas.

## 5.3 Het relatief open komgebied

De komgebieden zijn gebieden die zeer belangrijk zijn voor de grondgebonden landbouw. Door de natte omstandigheden worden de kommen van oudsher gebruikt als grasland voor de (melk)veehouderij. Door de lage ligging, natte omstandigheden en het agrarische gebruik kenmerken de kommen zich door hun weidsheid en strokenverkaveling. Het is een open landschap, waarin de erven als groene herkenningspunten liggen. De erven zijn rijk aan erfbeplanting waardoor deze een gevoel van beslotenheid geven.

Bijzonder is de plek waar het open komgebied tot aan de dijk doorloopt tussen Zuilichem en Nieuwaal. Vanaf de Van Heemstraweg is de dijk goed waarneembaar.

Een waardevol (cultuurhistorisch) landschapselement in dit open komgebied is de Drielsche Wetering. Daarnaast maakt de inundatiekom van de Nieuwe Hollandse Waterlinie deel uit van dit deelgebied.



### Landschappelijke kernkwaliteiten

- Openheid en rust.
- Noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur.
- Vochtige omstandigheden en geschiktheid voor weidevogels en ganzen.
- Zichtlijn tussen komgebied en de dijk tussen Zuilichem en Nieuwaal.
- Hoge cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Drielsche Wetering.

### Aandachtspunten

De openheid van de komgebieden staat onder druk. Met name door diverse vormen van agrarische ontwikkelingen dreigt verrommeling en verdichting van het open landschap. Hierdoor neemt de weidsheid van het landschap af.

Met name de gebieden van hoge cultuurhistorische betekenis, zoals de inundatiekom en schootsvelden (vanuit de voormalige forten) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie behoeven bescherming.

## 5.4 De Groen-blaauwe Structuurband

Binnen het open komgebied is een landschappelijke eenheid gelegen dat zich kenmerkt door noord-zuid gerichte bospercelen. Dit gebied is in het hart van het buitengebied van gemeente Zaltbommel gelegen, rondom de waterloop Capreton. De broekbossen zorgen door hun afwisseling in open en besloten ruimten, voor een kleinschalig landschap met fraaie open doorzichten. De broekbossen, eendekooien, waterlopen (Capreton en weteringen) en waterpartijen vormen samen de Groen-blaauwe Structuurband. Een groot deel van dit gebied maakt onderdeel uit van de provinciale EHS.

Belangrijke groen-blaauwe dwarsverbindingen zijn de noord-zuid gelegen dijken (onder andere Nieuwendijk) rondom de buitenpolder het Munnikenland (met daaraan gelegen wielen) en de Meidijk (met de Meidijksche Wielen). Deze dwarsverbindingen hebben een hoge landschappelijke en ecologische waarde, doordat deze de uiterwaarden van de Waal en de (Afgedamde) Maas met elkaar verbinden. Deze dwarsverbindingen behoren dan ook tot de Groenblauwe Structuurband, net zoals de kasteelruïne die ten oosten van Brakel is gelegen.

Als onderdeel van de Hollandse Waterlinie hebben de dwarsverbindingen, bij het Munnikenland, ook hoge cultuurhistorische waarden.

### Landschappelijke kernkwaliteiten

- Afwisseling openheid en besloten noord-zuid gerichte broekbossen.
- Hoge cultuurhistorische waarden in de vorm van eendekooien en groen-blaauwe dwarsverbindingen.
- Hoge natuurwaarden (EHS) en potenties voor (natte) natuurwaarden.

### Aandachtspunten

In de loop der jaren zijn al vele broekbossen verdwenen, waardoor met name de waardevolle dwarsverbindingen sterk aan kracht hebben ingeboet. De dwarsverbindingen hebben met name een waterrijk karakter, waaraan het groen nog als losse elementen is gelegen. Van een robuuste groene verbinding, zoals die aanwezig was rondom de Meidijk is nog weinig sprake. Aan de Hollandse Waterlinie was de groene dwarsverbinding gelegen achter de voormalige batterijen (het schootsveld moest open blijven). In de huidige situatie vormen de grote en kleine wielen en natte natuurontwikkeling de boventoon en zijn hoog opgaande groenelementen daaraan ondergeschikt.

Rondom de Capreton zijn nog vele waardevolle broekbossen gelegen, met name aan de oostkant van de Groenblauwe Structuurband. Aan de westkant van de structuurband is het aantal nog aanwezige broekbossen in het verleden sterk afgenomen. Hier liggen kansen om de structuurband weer met groen te versterken door realisatie van nieuwe broekbossen, waardoor de verbinding met het oostelijke deel van de structuurband kan worden versterkt.

### 5.5 De oude polders

De oude polders op het eiland Nederhemert-Zuid/de polder van Bern en Munnikenland zijn waardevolle gebieden door hun openheid en cultuurhistorische waarde. De polder van Bern biedt zicht op het beschermde dorpsgezicht van Nederhemert-Zuid (met kasteel). De buitenpolder het Munnikenland is omgeven door waardevolle dwarsverbindingen (Groenblauwe Structuurdrager) en de Benedenwaarden (uiterwaarden van de Waal). Tevens is Munnikenland onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en is het omgeven door Natura 2000-gebied. Het open karakter van het Munnikenland draagt bij aan het behoud van de (historische) zichtlijnen vanuit Loevestein in de richting van Fort Vuren en de batterijen Poederrijen en Brakel. Deze zichtlijnen zorgen van oudsher voor de relatie tussen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

#### Landschappelijke kernkwaliteiten

- Openheid
- Cultuurhistorische waarden.

#### Aandachtspunten

De oude polders lenen zich minder voor grote stedelijke veranderingen. Grootschalige toekomstige stedelijke ontwikkelingen hebben een grote impact op de kernkwaliteiten.

### 5.6 De oeverwallen en bebouwingsconcentraties

De oeverwallen en de stroomrug Kerkwijk-Bruchem vormen de hoogst gelegen gronden in het buitengebied van de gemeente Zaltbommel. Van oudsher vestigden de mensen zich op deze hoger gelegen gronden. Op de oeverwallen zijn historisch waardevolle bebouwingslinten en waardevolle dorpsranden te vinden.

Door de afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen op de oeverwallen, is er sprake van een kleinschalig landschap met een mozaïekverkaveling (grillige verkaveling). Dit vormt een aangenaam contrast met de openheid van de komgebieden. Bij Bruchem, Kerkwijk en de zuidrand van Zaltbommel is deze overgang nog het beste waarneembaar. Deze zijn daarom als waardevolle dorpsrand aangemerkt. Hierbij is het uiterst belangrijk dat de overgangen van het kleinschalige landschap naar de relatief open komgebieden een goede afronding krijgen.

#### Landschappelijke kernkwaliteiten

- Kleinschalig en afwisselend landschap met waardevolle bebouwingslinten.
- Contrast met open komgebied, met op een aantal plaatsen waardevolle dorpsranden.

### Aandachtspunten

De hoger gelegen oeverwallen waren vanuit het verleden bij uitstek geschikt voor de fruitteelt. Echter, door de grote hoeveelheden kassencomplexen dreigen oude dijklinten en waardevolle dorpsranden aan elkaar vast te groeien. Er dient dan ook zorgvuldig omgegaan te worden met grootschalige ontwikkelingen, zoals de realisatie van kassencomplexen. Deze verzwakken de historische ruimtelijke kwaliteit van de dijklinten en dorpsranden. Bovendien zorgen deze grootschalige ontwikkelingen voor een harde overgang naar de open komgebieden.

Bij ontwikkelingen aan de dorpsranden, liggen er kansen om de overgangen herkenbaar te houden.



## 6 Gebiedsvisie

### 6.1 Inleiding

In hoofdstuk 5 is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige landschapskwaliteiten. De inventarisatie heeft geleid tot een gebiedsindeling op basis van gelijke landschapskwaliteiten. Daarnaast zijn per deelgebied de kernkwaliteiten en aandachtspunten samengevat. Deze inventarisatie heeft, tezamen met de inventarisatie van de landschappelijke kernkwaliteiten, de gebiedsanalyse (ondergrond, infrastructuur en feitelijk gebruik) en het bestaande beleid en de bestaande regelgeving geleid tot een gebiedsvisie op het buitengebied. De visie is opgebouwd uit een zonering van het buitengebied. Deze zones hebben gemeenschappelijke (landschappelijke) kenmerken en zijn bepalend voor thematische beleidskeuzes in het buitengebied.

In de gebiedsvisie worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk worden gemaakt. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven bouwvlakken opgenomen. Binnen deze vlakken kunnen de bedrijven zich ontwikkelen binnen de bijbehorende planregels. Op het moment dat zich een ontwikkeling voordoet, die niet als recht past binnen het bestemmingsplan komt de voorliggende gebiedsvisie in beeld. De gebiedsvisie biedt vervolgens het handvat voor de gemeente om af te wegen of kan worden meegewerkt aan de ontwikkeling.

De gebiedsvisie bestaat uit een visiekaart en de teksten in dit hoofdstuk. Allereerst worden de zones op de visiekaart beknopt toegelicht. Vervolgens worden de ontwikkelingsmogelijkheden per functie beschreven.

### 6.2 Zonering visiekaart

Deze functionele zonering vormt een belangrijke basis voor de omschrijving van functionele ontwikkelingsmogelijkheden, zoals deze in de volgende paragrafen zijn verwoord. De zones zijn ontleend aan de beschreven kernkwaliteiten in hoofdstuk 5, maar ook de belangrijkste beleidszones uit hoofdstuk 4 hebben invloed gehad op de keuzen voor de zones. Onderstaand worden de zones op hoofdlijnen nader toegelicht:

- **Rivieren en uitwaarden:** het is niet wenselijk dat zich in de uiterwaarden nieuwe stedelijke functies vestigen. De bestaande bedrijventerreinen (De Neswaarden, De Rijswaard, Munnikenlandse Maaskade) alsmede enkele recreatieterreinen (camping De Rietschoof, bij het Esmeer een camping, een dagrecreatieterrein en een jachthaven) kunnen hier gevestigd blijven; een eventuele uitbreiding van deze terreinen vraagt om maatwerk. De uiterwaarden hebben daarnaast ook een natuurfunctie (EHS). De hoofdfunctie van het water en ook de uiterwaarden zijn de waterstroom en -bergingsfunctie. Ook de toekomstige functie van het Munnikenland als overstromingsgebied is in deze aanwijzing opgenomen.
- **Natuur en agrarisch gebied:** dit betreft in grote lijnen de groenblauwe structuurband uit de landschappelijke kernkwaliteiten. Een groot deel van dit gebied maakt onderdeel uit van de EHS en Ook is een deel van dit gebied onderdeel van het provinciaal waardevol open gebied. Bovendien is er sprake van een afwisseling van open en besloten ruimten met fraaie doorzichten. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden heeft in deze zone dus de prioriteit. Agrarische ontwikkelingen zijn op de agrarische gronden mogelijk voor zover dat past binnen landschaps- en

natuurdoelstellingen van het gebied. Een klein gedeelte van dit gebied is in het provinciale beleid aangewezen als waardevol open gebied. De feitelijke situatie betreft echter veeleer een halfopen gebied, reden waarom gekozen is voor het opnemen daarvan in deze zone.

- **Open agrarisch gebied:** Dit betreft het open komgebied. Onderdeel van dit gebied is ook het provinciaal waardevol open gebied. Een ander deel is aangemerkt als waardevol landschap. Het gaat in deze gebieden primair om gave open kommen met grote openheid en weidebouw. Dit gebied is primair bedoeld voor de verdere ontwikkeling van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Daarbij dient de openheid van het gebied te worden gerespecteerd. Tevens vormt het behoud van de aanwezige aardkundige waarden (oude meanders, wielen, donken) een doelstelling. Daarnaast is de gemeente voornemens om een buitensportterrein te realiseren in de Middelweiden (hoek N322/Steenweg)
- **Gemengd landelijk gebied:** Dit betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van een grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties.
- **Intensiveringsgebied glastuinbouw, extensiveringsgebied glastuinbouw en magneetlocatie glastuinbouw:** dit betreft de in de samenwerkingsovereenkomst aangewezen gebieden.
- **Zoekzone wonen en zoekzone werken:** dit betreft de gebieden die in de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies zijn aangewezen als reserveringsgebieden voor nieuwe woningbouw of nieuwe bedrijfsterreinen. Deze zijn opgenomen om hier geen ontwikkelingen toe te staan, die een toekomstige invulling als woon- of werkgebieden zouden kunnen belemmeren.

- **Nieuwe Hollandse Waterlinie:** dit betreft het nationaal en provinciaal landschap van het Munnikenland, inclusief het inundatiegebied ten oosten van Munnikenland.
- **Zoekgebied steigerzones:** deze wordt in paragraaf 6.8 nader toegelicht.
- **Zoekgebied windturbines:** dit betreft een zone waarbinnen het plaatsen van windturbines aanvaardbaar wordt geacht.
- **Ontwikkeling hoofdverkeerswegen:** dit betreft een indicatieve aanduiding van de doortrekking van de Maas-Waalweg bij Delwijnen en de verlegging van de N322 nabij Zaltbommel.

### 6.3 Natuur en landschap

Het behoud van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden vormt het uitgangspunt van beleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke kernkwaliteiten en aandachtspunten, zoals in het vorige hoofdstuk benoemd.

De bestaande natuurgebieden dienen beschermd te worden. De gemeente werkt mee aan de realisering van de binnen de EHS aangewezen ecologische verbindingzones tussen de natuurgebieden, waarbij agrarische belangen worden meegewogen. Ook andere initiatieven waarbij natuur wordt ontwikkeld, worden positief tegemoet getreden, voor zover deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke kernkwaliteiten, zoals in hoofdstuk 5 omschreven.

## 6.4 Cultuurhistorie

### Munnikenland

Munnikenland wordt heringericht in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier. De belangrijkste ingreep is de uiterwaardvergraving van de Brakelse Benedenwaarden en de dijkverlegging in de polder het Munnikenland.

Doel van het project is niet alleen de verbetering van de veiligheid tegen overstromen in het kader van Ruimte voor de Rivier, maar ook het versterken van zowel de ecologische kwaliteit als de cultuurhistorische identiteit van het plangebied. Bij cultuurhistorie gaat het om de sporen van de strijd met en tegen het water. Daarnaast zijn het behoud en het herstel van de (historische) zichtlijnen vanuit Loevestein in de richting van Fort Vuren en de batterijen Poederrijen en Brakel van belang. Met deze zichtlijnen wordt de relatie tussen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) versterkt en hersteld.

De Nieuwendijk, het Rechthuis, Slot Loevestein en de batterijen Brakel en Poederrijen spelen daarin een belangrijke rol. Het bereiken van het vereiste veiligheidsniveau in 2015 heeft echter binnen het project de hoogste prioriteit.

De planvoorbereiding is in een vergevorderd stadium. Zo zijn er een MER, een ontwerpbestemmingsplan, een inrichtingsplan en een dijkverleggingsplan opgesteld. Een afbeelding van het inrichtingsplan is op pagina 48 opgenomen.

### Cultuurhistorie en archeologie

Het behouden van de hoge cultuurhistorische waarden van de nieuwe Hollandse Waterlinie vormt het uitgangspunt van het beleid. Binnen het plangebied komen die vooral tot uitdrukking in het inundatiegebied en de diverse

kleinere onderdelen, zoals oude boerderijen op pollen, oude kades, wielen, dijken, batterijen en andere werken. De inundatiegebieden en schootsvelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen zoveel mogelijk open te blijven. Verdichting van bebouwing en opgaande beplanting zijn binnen deze gebieden dan ook niet gewenst.

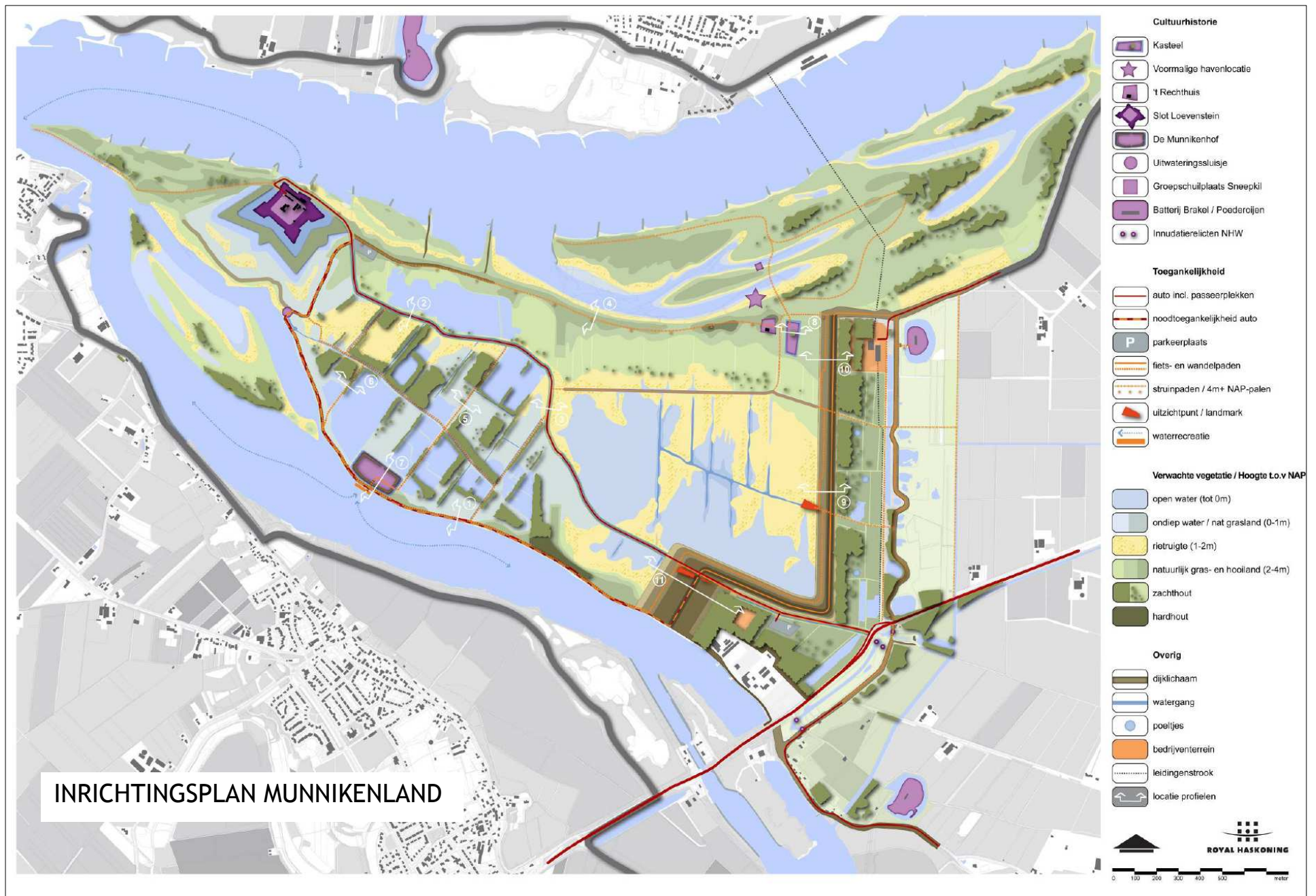
Binnen het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft het gebied dat globaal is gelegen tussen de Nieuwedijk en Langerakseweg, een belangrijke cultuurhistorische waarde. In dit gebied liggen de elementen die tot de feitelijke Nieuwe Hollandse waterlinie behoren. Voor dit gebied heeft de gemeente dan ook extra aandacht als het gaat om behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Initiatieven waarbij de cultuurhistorische waarden zichtbaar gemaakt worden op gerestaureerd worden zal de gemeente ondersteunen.

In het meest oostelijke deel van het nationaal landschap NHW (het gebied tussen de Langerakseweg en de Meidijk) zal de gemeente initiatieven met betrekking tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet actief steunen. Initiatieven die leiden tot een toename van bebouwing zullen landschappelijk moeten worden ingepast.

Verder hecht de gemeente veel waarde aan het behoud van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied. Daarnaast komen in het buitengebied meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor zoals eendenkooien, wielen, woerden, vluchtheuvels, zichtlijnen en beplanting (grienden, hoogstamboomgaarden et cetera).

De betekenis van deze elementen is groot en de elementen verdienen uit oogpunt van cultuurhistorie te worden beschermd en ontzien bij ingrepen in de omgeving. Voorts leveren ze een bijdrage aan de kwaliteit en de beleving van het landschap en het toerisme.





Ter behoud van de cultuurhistorische elementen staat de gemeente open voor het toestaan van kleinschalige functies in die elementen, bijvoorbeeld bij de batterijen. Hierbij kan worden gedacht aan (extensieve) recreatieve functies bijvoorbeeld een theehuis inclusief theetuin, een overnachtingsmogelijkheid of informatieve/educatieve functies zoals het geven van rondleidingen.

Het plangebied herbergt veel archeologische en historische bouwkundige waarden. Het beleid is gericht op het behoud van deze waardevolle kenmerken. Een gemeentelijke gedetailleerde archeologische verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardekaart zijn op 7 juli 2011 Vastgesteld. De betreffende kaarten kunnen als beleidsadvieskaarten worden gebruikt. Bij eventuele ontwikkelingen dienen deze kaarten te worden geraadpleegd.

Bescherming (behoud/conservering) van gebieden met archeologische waarden met (middel)hoge verwachtingswaarden is uitgangspunt bij de zorg voor het archeologische erfgoed in het plangebied.

## 6.5 Water

De gemeente streeft naar een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem, hetgeen nader is uitgewerkt in het gemeentelijke Waterplan (vastgesteld op 25 april 2007). Hierbij dient een zodanig kwantitatief en kwalitatief waterbeheer te worden gevoerd dat alle relevante gebruiksfuncties kunnen worden vervuld en het beschikbare water optimaal beleefd en gebruikt kan worden.

Daarom wordt ingezet op de bescherming en het herstel van de hoofdwatgangen, in combinatie met het ontwikkelen van enkele natte ecologische verbindingzones.

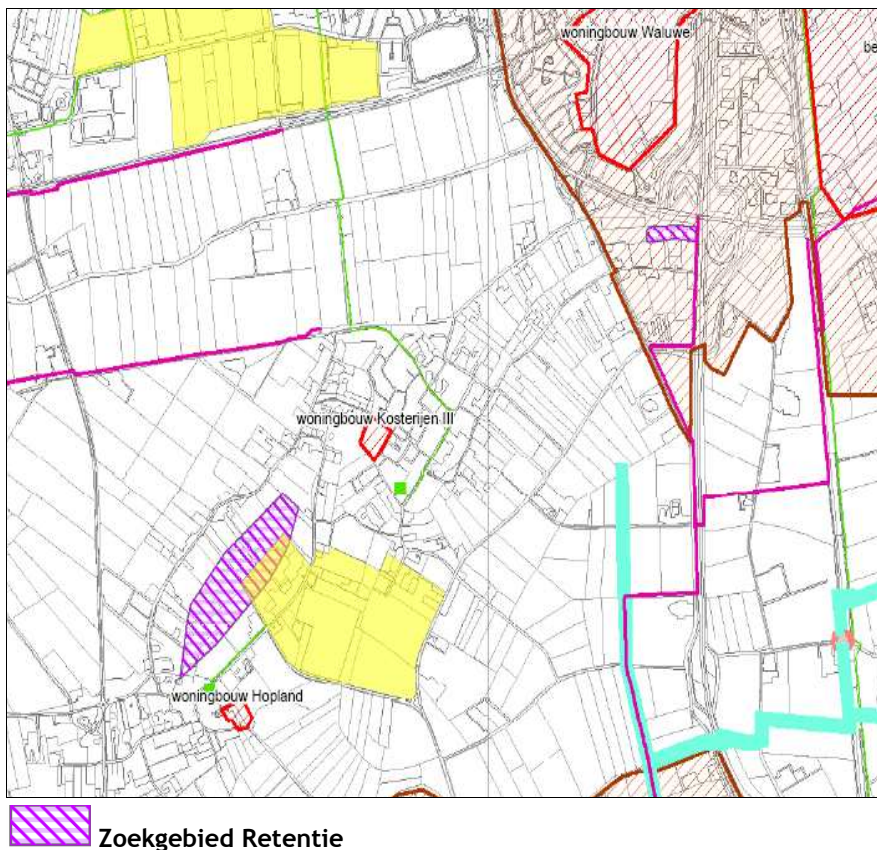
Bij de herinrichting van de waterlopen in het plangebied wil de gemeente soepel kunnen inspelen op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

De Europese Kaderrichtlijn Water bevat afspraken ten aanzien van het te voeren waterbeleid. In 2003 hebben het rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water gesloten. Met dit akkoord zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de wateropgave en is de watertoets geïntroduceerd. Uitgangspunt zijn de tritsen:

- ten aanzien van kwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- ten aanzien van kwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Dit beleid van hogere overheden is uitgewerkt in onder andere het Streekplan en de gemeentelijke waterplannen.

Op basis van de regionale waterbergingsopgave in het buitengebied zijn er vanuit het Streekplan met het Waterschap zoekgebieden voor waterberging aangewezen tussen Bruchem en Kerkwijk en bij de afrit van de snelweg ten zuiden van Zaltbommel ten behoeve van de veerkracht van het watersysteem (zie kaartbeeld hierna). Ontwikkelingen die de functie als waterbergingsgebied kunnen belemmeren moeten hier worden voorkomen.



(bron: Overzichtskaart gebiedsteam G6 Bommelerwaard, Waterschap Rivierenland, jan. 2010.)

Daarnaast zijn in het gemeentelijke waterplan zoekgebieden voor waterberging aangewezen voor de stedelijke waterbergingsopgave van enkele kernen met een waterbergingsstekort (onder andere ten zuidwesten van Brakel en bij Poederrijen), welke deels grenzen of liggen in het buitengebied. Doordat het nog zoekgebieden zijn waarvan de uiteindelijke begrenzing nog niet is vastgesteld, zijn deze gebieden niet meegenomen.

In overeenstemming met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) moet bij elke ontwikkeling rekening worden gehouden met de gevolgen voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit door middel van een watertoets. Met name bij een toename van het verhard oppervlak moet worden gezorgd voor voldoende compensatie van het waterbergend vermogen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het behoud van de beleving van water en de dijken een belangrijk aandachtspunt. Verder zullen de beleving en het gebruik vooral tot uitdrukking komen door de mogelijkheden die de (water)recreatie biedt. In het hoofdstuk recreatie wordt daar nader op ingegaan.

## 6.6 Landbouw

De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. Met name de grondgebonden landbouw heeft van oudsher een belangrijke plek in het buitengebied van Zaltbommel.

De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen, ten einde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden. Hierbij wil de gemeente een economisch rendabele en duurzame landbouw bevorderen.



Bij de beoordeling van initiatieven voor ontwikkelingen in het buitengebied wegen de belangen van de bestaande, omliggende agrarische bedrijven zwaar mee in de afweging.

Daar staat tegenover dat ontwikkelingen in de landbouw tegenstrijdig kunnen zijn met de kwaliteiten van het landschap. Een goede inpassing van de agrarische ontwikkelingen in het omringende landschap is dan ook een speerpunt van het gemeentelijk beleid.

### Grondgebonden agrarische bedrijven

Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen voldoende ruimte om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen. Met grondgebonden bedrijven wordt bedoeld op agrarische bedrijven waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf, zoals melkveehouderijen, akkerbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven.

Aan de vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf op een nog onbebouwde locatie wordt in beginsel niet meegewerkt.

Een verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf vanuit het 'gemengd landelijk gebied' en het 'natuur en agrarisch gebied' naar het gebiedstype 'open agrarisch gebied' is mogelijk, mits de nieuwe locatie niet in het waardevol open gebied ligt en alle bedrijfsgebouwen en de -woning op de oude locatie worden gesloopt. Ook voor agrarische bedrijven die uit de dorpskernen verplaatst moeten worden, geldt dat deze zich kunnen vestigen in het gebiedstype 'open agrarisch gebied' (met uitzondering van de gebieden met de aanduiding waardevol open gebied).

Wanneer er sprake is van bedrijfsverplaatsing, heeft verplaatsing naar een bestaande (agrarische) bouwlocatie nadrukkelijk de voorkeur. Dit kunnen

(voormalige) agrarische bedrijven zijn, maar ook bestaande burgerwoningen in het buitengebied. Als kan worden aangetoond dat dergelijke verplaatsingslocaties niet beschikbaar zijn of niet geschikt zijn, is eventueel verplaatsing naar een nieuw agrarisch bouwperceel mogelijk, met dien verstande dat de nieuwe locatie binnen de zone Open agrarisch gebied ligt (maar buiten het waardevol open gebied), zoals aangegeven op de visiekaart. In geval van nieuwvestiging (van een bestaand agrarisch bedrijf) dienen de landschappelijke kernkwaliteiten te worden gerespecteerd en dient het bedrijf landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. Verplaatsing van agrarische bedrijven binnen hetzelfde gebiedstype is toegestaan als op de oude locatie alle gebouwen (bedrijfsgebouwen en -woning) worden gesloopt. Verplaatsing van een bestaand bedrijf binnen het waardevol open gebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is alleen mogelijk indien is aangetoond dat verplaatsing naar een locatie buiten deze gebieden niet mogelijk is en alleen als de verplaatsing landschappelijk inpasbaar is.

### Intensieve veehouderij bedrijven

Gelet op het overwegende grondgebonden karakter van de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, is de ruimte voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij beperkt. Dit sluit ook aan bij de afspraken in het Regionaal Plan Bommelerwaard en het Streekplan. De geldende bouwmogelijkheden van de bestaande intensieve veehouderijen wordt gerespecteerd. Verdere uitbreiding van het bouwvlak van deze bedrijven is alleen mogelijk als dat nodig is om te voldoen aan de wettelijke eisen betreffende dierenwelzijn of voor de bedrijfseconomische continuïteit (hiermee bedoelende dat een redelijke arbeidsvergoeding voor één volwaardige arbeidskracht beschikbaar komt). Verder is uitbreiding niet mogelijk. Nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan.



### Fruitteelt en boomkwekerij

Gelet op de landschappelijke karakteristiek is nieuwvestiging en omschakeling naar fruitteeltbedrijven en boomkwekerijen niet toegestaan binnen het Natuur en agrarisch gebied en het Open agrarisch gebied, voor zover dit is aangeduid als waardevol open gebied. Dergelijke bedrijven zijn alleen toegestaan binnen de zone Gemengd landelijk gebied en Open agrarisch gebieden voor zover niet gelegen in waardevol open gebied indien dit milieutechnisch (spuitzones) verantwoord is.

Bestaande bedrijven krijgen wel de mogelijkheid tot enige uitbreiding. Verder zal erfbeplanting in de vorm van hoogstamfruitboom wel toegestaan zijn als landschappelijk element bij landschappelijke inpassing.

### Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen. Binnen de zone Natuur en agrarisch gebied en binnen het waardevol open gebied zijn teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan buiten bouwvlakken. Binnen de overige gebieden zijn, daar waar ook fruit- en boomteelt is toegestaan, bepaalde teeltondersteunende voorzieningen onder voorwaarden toegestaan. Deze voorzieningen kunnen bestaan uit overkappingen zoals hagelnetten en dergelijke. Er zal een landschappelijke afweging worden gemaakt. Hierbij zal worden getoetst aan de impact die het op het landschap heeft en de tijd dat de voorziening aanwezig is. Voorzieningen die een wandwerking hebben (uiterlijke verschijningsvorm van bijvoorbeeld een kas) zijn niet toegestaan.

### Glastuinbouw

Voor de glastuinbouwgebieden wordt het beleid gevolgd, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard. De samenwerkingsovereenkomst beoogt om in een samenwerkingsverband tussen verschillende publieke partijen het beleid zoals in de overeenkomst vastgelegd uit te voeren.

Dat wil zeggen dat de glastuinbouw en paddenstoelenteelt geconcentreerd wordt binnen de aangewezen **intensiveringsgebieden**. In deze gebieden behouden de glastuinbouwbedrijven hun toekomstmogelijkheden. Nieuwvestiging en uitbreiding van dergelijke bedrijven is mogelijk. Door middel van herstructurering wordt gestreefd naar een verdere optimalisering van deze gebieden. Voor de herstructurering van de intensiveringsgebieden zijn belangrijke eisen/criteria neergelegd in een Programma van Eisen. Hierbij wordt gedacht aan de schaalgrootte, de functionele inrichting, bereikbaarheid, en op het gebied van landschappelijke inpassing, energie en water.

Realisatie van de herstructurering vindt plaats door het in januari 2011 opgerichte Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (een openbaar lichaam), waarin de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland participeren. Het projectbureau geeft uitvoering aan de gebiedsontwikkeling door het initiëren en begeleiden van herstructureringsprojecten en mee te investeren in de openbare ruimte.

In de aangegeven **extensiveringsgebieden** zijn geen nieuwe glastuinbouwbedrijven toegestaan. Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen éénmalig uitbreiden met meer dan 20% glas. De herstructurering in deze gebieden wordt gestimuleerd door een ruimhartig beleid voor functieverandering. Tevens is

het landgoederenbeleid van toepassing op de extensiveringsgebieden. Het beleid is derhalve gericht op duurzame, alternatieve invullingen.

In deze structuurvisie wordt ervan uitgegaan dat de aangegeven **magneetlocatie** een voorlopige reservering is, waar pas op langere termijn een afweging plaatsvindt of dit gebied nodig is als glastuinbouwgebied. Tevens vindt voor dit gebied nog nader onderzoek plaats naar de effecten op kwel en de waterkwaliteit.

Ontwikkelingen in dit gebied die de mogelijke ontwikkeling als glastuinbouwgebied kunnen frustreren, moeten hier worden voorkomen, functieverandering naar wonen of bedrijvigheid is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Om de herstructurering van de glastuinbouw in de intensiverings- en extensiveringsgebieden vorm te geven, wordt zo nodig gebruik gemaakt van het instrument van woningbouw. Het aanbieden van een woningbouwlocatie kan tuinders die zouden willen stoppen soms over de streep trekken. Daarom wordt compenserende woningbouw in deze gebieden acceptabel geacht, mits dit bijdraagt aan de realisering van de herstructureringsdoelen voor de glastuinbouw en grondmobiliteit. Provinciaal beleid wordt aangepast om woningbouw in intensiverings- en extensiveringsgebieden mogelijk te maken.

Daarnaast is voor een goede verkeersontsluiting en bereikbaarheid van de magneetlocatie en de glastuinbouwintensiveringsgebieden een nieuwe aansluiting op de N322 tussen Zuilichem en Nieuwaal noodzakelijk.

### Nevenactiviteiten

Veel agrarische ondernemers ontwikkelen tegenwoordig nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Een niet-agrarische nevenactiviteit kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron zijn voor een agrariër. De ge-

meente wil hiervoor dan ook de ruimte bieden, voor zover het past binnen de kwaliteiten van het deelgebied (zie tabel). In de tabel is het deelgebied Uiterwaardenlandschap weggelaten, aangezien zich hierin vrijwel geen agrarische bedrijven bevinden, alleen in de Afgedamde Maas is een bedrijf aanwezig.

Nevenactiviteiten dienen binnen bestaande gebouwen plaats te vinden, met uitzondering van activiteiten die per definitie buiten gebouwen plaatsvinden, zoals kleinschalig kamperen of een theetuin. Voor dergelijke activiteiten buiten gebouwen is een goede landschappelijke inpassing essentieel. Verder mogen nevenactiviteiten niet leiden tot belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Bij kleinschalig kamperen moeten de sanitaire gebouwen binnen het bouwvlak worden geplaatst en in de bestaande gebouwen worden opgenomen.

De nevenactiviteiten mogen niet een dusdanige omvang krijgen dat het een hoofdactiviteit wordt. Overeenkomstig het provinciale beleid mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor nevenactiviteiten.

Mogelijkheden nevenactiviteiten op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied	Natuur en agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied *)
– agrarisch verwante bedrijven, zoals loonwerk, veehandel, dierenkliniek	Ja	Nee	Ja
– aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals hovenier, paardenpension	Ja	Nee	Ja
– kleinschalig kamperen (maximaal 15 mobiele kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober**)	Nee	Ja	Ja
– extensieve verblijfsrecreatie (in gebouwen), zoals kampeerboerderijen en bed & breakfast	Ja	Ja	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin	Ja	Ja	Ja
– extensieve dagrecreatie, zoals verhuur van fietsen of kano's en boerengolf***	Ja	Ja	Ja
– detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten (maximaal 30 m <sup>2</sup> )	Ja	Ja	Ja
– bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten (maximaal 5 m <sup>2</sup> )	Ja	Ja	Ja
– zorg, zoals een zorgboerderij	Ja	Ja	Ja
– kinderdagopvang	Nee	Nee	Ja
– stalling van caravans, boten e.d.	Nee	Nee	Ja
– huisvesting seizoensarbeiders	Ja	Ja	Ja

\*) inclusief extensiveringsgebieden glastuinbouw.

\*\*\*) in het open agrarisch gebied is plaatsing van kampeermiddelen buiten het bouwvlak niet toegestaan.

\*\*\*) activiteiten mogen ook buiten het bouwvlak plaatsvinden, bebouwing niet.

In de hiervoor afgebeelde tabel is aangegeven welke activiteit in welk deelgebied in principe is toegestaan. Hierbij is gekeken naar de visies voor de verschillende deelgebieden en de verwachting in hoeverre dat de nevenactiviteit daarmee verenigbaar is. Daarbij is wel in ogenschouw genomen dat nevenactiviteiten altijd van een beperkte omvang zijn en dat het agrarische bedrijf de hoofdactiviteit vormt.

In de zone waar het primaat ligt bij de landbouw (open agrarisch gebied) wordt terughoudend omgegaan met functies, die potentieel belemmerend kunnen werken voor omliggende agrarische bedrijven. Op basis van de regulering op het gebied van geurhinder betreft dit vooral verblijfsfuncties.

Gelet op de hoge kwaliteiten voor de natuur is in de zone natuur en agrarisch gebied terughoudend omgegaan met nevenactiviteiten, die tot verstoring van die waarden zouden kunnen leiden. Met name activiteiten die meer of zwaarder verkeer veroorzaken, worden hier niet wenselijk geacht.

### Transportactiviteiten

Transportactiviteiten zijn alleen toegestaan indien het gaat om het transport van producten van het eigen agrarische bedrijf met in beginsel een maximum van twee vrachtwagens. Dit om te voorkomen dat er transportbedrijven in het buitengebied ontstaan, hetgeen ongewenst is.

### Bedrijfswoningen

In principe is bij elk (agrarisch)bedrijf een bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning is in principe niet toegestaan, aangezien de technologische mogelijkheden het steeds beter mogelijk maken om een bedrijf op afstand in de gaten te houden. Bovendien bestaat het gevaar dat tweede bedrijfswoningen op den duur worden afgesplitst van het bedrijf en daardoor burgerwoningen worden. Dat is gezien de kans op verrommeling en verdichting van het buitengebied niet gewenst.

Voor bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) waarvan de bedrijfswoning in het verleden is afgesplitst of niet meer in gebruik is als bedrijfswoning, geldt dan ook dat het niet mogelijk is om opnieuw een bedrijfswoning te realiseren.

### Windturbines, mestvergistingsinstallatie en dergelijke

De gemeente wil graag een bijdrage leveren aan het overgangsproces naar een duurzame energiehuishouding. Niet-duurzame (fossiele) brandstoffen, zoals olie en gas, maken plaats voor schone energiebronnen. Aan de overgang naar duurzame energie wordt onder meer uitvoering gegeven door de mogelijke realisatie van windturbines. De landelijke en provinciale voorkeur voor vestiging van windturbines gaat uit naar locaties aansluitend bij bedrijventerreinen of infrastructuur. Deze voorkeur wordt door de gemeente onderschreven.

Grote delen van de gemeente kennen echter zodanige belemmeringen voor de vestiging van windturbines, dat in die delen geen geschikte vestigingslocaties te vinden zijn. In gebieden als het waardevol open gebied en de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het oprichten van windturbines niet gewenst in verband met de landschappelijke openheid. In een brede zone rondom de, in Herwijnen gelegen radarpost van Luchtver-

keersleiding Nederland, geldt een beperking van de maximaal toegestane bouwhoogten. Deze zone is dan ook ongeschikt voor de bouw van windturbines. Vestiging van windturbines nabij bedrijventerrein De Wildeman is vanwege de nabije ligging van de Kil van Hurwenen (Natura 2000) niet wenselijk. Alleen het gebied tussen de rijksweg A2 en de spoorlijn lijkt geschikt voor de vestiging van windturbines. Dit gebied is dan ook als 'Zoekgebied Windturbines' aangeduid.

Gelet op de landschappelijke kernkwaliteiten zijn grootschalige mestvergistingsinstallaties niet toegestaan. Kleinschalige mestvergistingsinstallaties en warmtekrachtkoppelingen en dergelijke zijn wel toegestaan als nevenactiviteit binnen de bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven en natuurlijk voor zover aan de milieueisen wordt voldaan.

### 6.7 Functieverandering

Voor de agrarische sector is het steeds moeilijker om een financieel rendabele bedrijfsvoering te realiseren. In veel gebieden in Nederland zijn twee ontwikkelingen waar te nemen. Aan de ene kant vindt er schaalvergroting van agrarische bedrijven plaats en aan de andere kant houden bedrijven op te bestaan.

Zaltbommel kent een vitale agrarische sector, waardoor er nog relatief weinig sprake is geweest van stoppende agrarische bedrijven. Niettemin zal ook hier in de komende jaren sprake kunnen zijn van stoppende bedrijven.

Dat roept de vraag op naar een visie op de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en nog vrijkomende gebouwen, het zogenaamde VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Functieverandering wordt hierbij gezien als het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt.



De gemeente wil voor functieverandering mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven en de verandering moet leiden tot een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De functieverandering zal tevens moeten leiden tot het terugdringen van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

### Regionaal beleidskader functieverandering

In oktober 2007 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel ingestemd met de regionale uitwerking voor functieverandering in de vorm van het rapport “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” (VAB-beleid). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in functieverandering naar wonen en naar bedrijvigheid.

Dit regionale beleidskader blijft ook in deze structuurvisie buitengebied de basis voor het beleid voor functieverandering. Wel is het wenselijk om de mogelijkheden te specificeren aan de hand van de landschappelijke kernkwaliteiten uit de gebiedsindeling. De mogelijkheden voor functieveranderingen verschillen dan ook per deelgebied (zie tabel). In de tabel zijn de zones Uiterwaarden en Munnikenland weggelaten, aangezien zich hierin vrijwel geen agrarische bedrijven bevinden.

Belangrijk uitgangspunt is dat in gebieden waarin het primaat ligt bij de landbouw, te weten het Open agrarisch gebied terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor functieverandering. De reden hiervoor is het voorkomen van potentiële beperkingen voor agrarische bedrijven. Tevens wordt het in deze gebieden belangrijk gevonden om vrijkomende opstallen te kunnen gebruiken voor hervestiging van agrarische bedrijven. Door sloop van

bedrijfsgebouwen zullen er namelijk geen mogelijkheden voor hergebruik meer zijn. Voor functieverandering waarbij sloop aan de orde is, moet in ieder geval aangetoond worden dat volwaardig hergebruik van het perceel voor agrarische doeleinden niet mogelijk is.

Bij functieverandering liggen in het Open agrarisch gebied en het Natuur en agrarisch gebied vooral kansen voor of agrarisch verwante bedrijvigheid. Recreatieve functies zijn alleen mogelijk indien deze geen beperking opleveren voor de aanwezige agrarische bedrijven.

Binnen het Gemengd landelijk gebied wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit landschappelijk deelgebied. Dit geldt tevens voor de extensiveringsgebieden glastuinbouw. Hierdoor is het in deze gebieden mogelijk om maximaal te zoeken naar mogelijkheden om bedrijven te saneren. Het VAB-beleid is hierbij een van de instrumenten om het gewenste beleid vorm te geven.

Gelet op de doelstellingen van de intensiveringsgebieden glastuinbouw is functieverandering in andere functies dan glastuinbouw niet toegestaan.

### Functieverandering naar wonen

In de navolgende tabel zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen per deelgebied opgenomen. In de daaropvolgende tabel is aangegeven onder welke voorwaarden de realisatie van een woongebouw mogelijk en in welke omvang, kan worden toegestaan.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied *)	Natuur en agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied **)
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja	Ja
– verbouw karakteristiek bedrijfsgebouw tot meerdere woningen of in sommige gevallen bouw van 1 of 2 vrijstaande (individuele) woningen	Nee	Ja	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop bedrijfsgebouwen + bouw woongebouw) ***)	Nee	Ja	Ja

\*) excl. de magneetlocatie glastuinbouw.

\*\*) incl. het extensiveringsgebied glastuinbouw.

\*\*\*) sloopschema: zie tabel.

Te verwijderen bebouwing			Te realiseren woongebouw
Agrarische bedrijfsgebouwen	Champignon	Kassen	
0 - 500 m <sup>2</sup>	0 - 400 m <sup>2</sup>	0 - 3.500 m <sup>2</sup>	Geen
500 - 1.000 m <sup>2</sup>	400 - 800 m <sup>2</sup>	-	750 m <sup>3</sup>
1.000 - 2.500 m <sup>2</sup>	800 - 1.600 m <sup>2</sup>	3.500 - 20.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>3</sup>
> 2.500 m <sup>2</sup>	> 1.600 m <sup>2</sup>	> 20.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>3</sup>

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

Indien functieverandering naar wonen leidt tot het inperken van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven, wordt er geen medewerking verleend aan de functieverandering.

### Functieverandering naar bedrijven

In het regionale beleidskader wordt ook functieverandering naar verschillende vormen van bedrijvigheid als een goede mogelijkheid gezien. Voor de verschillende vormen is aansluiting gezocht bij het regionale beleidskader (zie nevenstaande tabel). Een definitie van deze typen is in bijlage 2 opgenomen.

Vanuit het regionale beleidskader gelden voor functieverandering naar bedrijven in sommige gevallen maximale oppervlakten om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied. Hiervan is een vertaling gemaakt naar deze structuurvisie, hetgeen in het onderstaande sloopschema heeft geresulteerd.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied *)	Natuur en agrarisch gebied	Gemengd Landelijk gebied **)
– agrarisch verwante bedrijven	Ja	Nee	Ja
– aan het buitengebied gebonden bedrijven	Ja	Nee	Ja
– extensieve verblijfsrecreatie	Nee	Ja	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie	Nee	Ja	Ja
– extensieve dagrecreatie	Nee	Ja	Ja
– zorg en medische dienstverlening, zoals een woonzorgformule	Ja	Ja	Ja
– sociale dienstverlening zoals kinderopvang	Nee	Nee	Ja
– opslagbedrijven	Nee	Nee	Ja
– overige bedrijven	Nee	Nee	Ja

\*) excl. de magneetlocatie glastuinbouw.

\*\*) incl. het extensiveringsgebied glastuinbouw.

Schema omvang hergebruik functieverandering naar werken	
Open agrarisch gebied	50% van de aanwezige bedrijfsgebouwen met een max. van 500 m <sup>2</sup> *)
Natuur en agrarisch gebied	50% van de aanwezige bedrijfsgebouwen met een max. van 500 m <sup>2</sup>
Gemengd Landelijk gebied en extensiveringsgebied glastuinbouw	50% van de aanwezige bedrijfsgebouwen met een max. van 750 m <sup>2</sup> *)

\*) met dien verstande dat hergebruik voor agrarisch verwante of buitengebied gebonden functies 100% mag worden hergebruikt.

De gedachte bij het bovenstaande sloopschema is dat met name in het open agrarisch gebied wordt ingezet op versterking van de openheid door het slopen van gebouwen, tenzij het gaat om functies die gerelateerd zijn aan de primaire agrarische functie van het gebied.

### Paardenhouderijen

Er zijn in het buitengebied ook steeds meer initiatieven voor allerlei vormen van paardenhouderij (pensions, handelsbedrijven, africhtingsbedrijven van paarden en dergelijke). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Het beleid richt zich daarbij met name op het bieden van mogelijkheden voor paardenhouderijen in vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen.

Overigens worden paardenfokkerijen (mede blijkens jurisprudentie) aangemerkt als grondgebonden agrarische activiteiten. Deze zijn derhalve binnen de agrarische bestemmingen zonder meer toegestaan. Bedrijven met uitsluitend paardenfokkerij komen echter nauwelijks voor. Meestal gaat het om een combinatie van verschillende activiteiten.

Aandachtspunt bij de paardenhouderijen is de eventuele wens voor het bouwen van een binnenrijhal. Door het formaat van dergelijke hallen kunnen deze grote ruimtelijke consequenties hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Verbouwen van bestaande gebouwen tot rijhal is zonder meer mogelijk. Als dat niet mogelijk is en nieuwbouw is noodzakelijk dan zullen andere gebouwen moeten worden afgebroken, zodat er per saldo geen sprake is van toename van de bebouwing. Tevens worden dan hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

De aanleg van paardenbakken binnen agrarische bouwpercelen of op woonkavels is toegestaan, lichtmasten zijn hierbij niet toegestaan.

### Versterking ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt

In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Hergebruik van karakteristieke of monumentale gebouwen kan daaraan zeker een bijdrage leveren, evenals sloop van overtollige gebouwen. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Ruimtelijke kwaliteit betekent naar de mening van de gemeente in ieder geval een zodanige inpassing in het omliggende landschap dat de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt. Daartoe dient per geval een inrichtings- en beplantingsplan te worden overlegd. Hierbij kunnen de benoemde kernkwaliteiten in hoofdstuk 5 als inspiratiebron worden gebruikt.

Opslag van goederen buiten gebouwen doet in de meeste gevallen afbreuk aan de gewenste kwaliteit. Waar dit toch nodig is, wordt daarom kritisch gekeken, hoe dat op de kavel landschappelijk kan worden ingepast.

## 6.8 Recreatie

Overeenkomstig de gemeentelijke recreatienota Ongekende Rijkdom streeft de gemeente ernaar zich de komende jaren op het recreatieve en toeristische vlak te ontwikkelen tot een gemeente waar de recreanten en toeristen op een actieve manier kunnen genieten van de rust en het landschap en de vele cultuurhistorische elementen kunnen worden bewonderd.

Deze doelstelling wil de gemeente bereiken door:

- het stimuleren van natuurgerichte vormen van recreatie op het platteland. Dit vertaalt zich vooral in kleinschalige recreatiemogelijkheden als

nevenactiviteit bij agrarische bedrijven, routegebonden dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen, zoals bewegwijzeringen, picknickbankjes en informatiepanelen. Voor nevenactiviteiten zijn in paragraaf 6.5 recreatiemogelijkheden opgenomen;

- het versterken van de watersport, waarbij het gaat om het toegankelijk maken van de uiterwaarden langs de Afgedamde Maas en het treffen van voorzieningen voor watersporters. De Waal heeft vooral een functie als vaarweg. Recreatie wordt hier vanwege de veiligheid niet gestimuleerd;
- voor zover mogelijk recreatieve voorzieningen toe te staan in of bij de cultuurhistorische elementen van het gebied als bijdrage aan de in stand houding en zo mogelijk verbetering van die elementen. Met name ook bij de batterij Poederrijen is eventueel verblijfsrecreatie toegestaan indien deze een bijdrage levert aan het behoud van de batterij en aan de beleving van de cultuurhistorische waarden van het gebied;
- combinaties te leggen tussen de beleving vanaf het water, wandelen, fietsen en cultuurhistorie;
- het ontwikkelen van een toeristisch-recreatieve infrastructuur in de vorm van routes en overstappunten. Op zo'n punt komen verschillende voersmogelijkheden samen en kan eventueel worden aangevuld met ho-recamogelijkheden en een informatiepunt. Hiermee worden de bestaande en nieuwe routes beter ontsloten.

Het realiseren van deze doelstellingen kan o.a. plaatsvinden door recreatieve nevenactiviteiten toe te laten bij bestaande agrarische bedrijven (zie § 6.3).

### Dagrecreatie

Daarnaast streeft de gemeente naar het versterken van de dagrecreatieve functie van het plangebied, onder andere de versterking van de recreatieve routestructuren (wandel- en fietspaden en dergelijke), activiteiten in de



Uiterwaarden zoals het recreatieterrein het Esmeer en activiteiten die hiermee verband houden in de vorm van nevenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld ijsverkoop. Ook ondersteunt de gemeente initiatieven voor het recreatief medegebruik van gronden buiten agrarische bouwpercelen bijvoorbeeld in de vorm van boerengolf.

Naast de rust van het landschap en de interessante cultuurhistorische elementen, moeten daarbij juist ook de kansen van het agrarisch karakter van het gebied worden benut, bijvoorbeeld in de vorm van boerderijwinkels, horeca activiteiten en evenementen zoals Kom in de Kas.

### Slot Loevestein

Slot Loevestein heeft naast een culturele ook een belangrijke recreatieve functie binnen de Bommelerwaard. Het wensbeeld voor Slot Loevestein en de omgeving is om het Slot als baken in het gebied te versterken. Op korte termijn zal bij het Slot een bezoekerscentrum worden gerealiseerd voor het gehele gebied. Vanaf het bezoekerscentrum zullen diverse fiets- en wandelroutes starten. Verder zal het aantal voor het publiek opengestelde ruimten van het (middeleeuwse) kasteel worden vergroot. Tevens wordt er bij het Slot sinds kort op zeer kleinschalige basis erfgoedlogies aangeboden. De openingstijden van het Slot zullen worden verruimd, waarbij tevens de mogelijkheid tot avondopenstelling wordt bekeken.

Daarnaast zullen op het Slot mogelijkheden worden aangeboden om het gebied in te trekken. Slot Loevestein kan fungeren als thuisbasis voor theater, re-enactment<sup>3</sup> en veldslagen, maar deze evenementen kunnen meer gebieds-

---

<sup>3</sup> Re-enactment is een activiteit waarbij historische gebeurtenissen worden nagespeeld of uitgebeeld, meestal op de plaats waar deze oorspronkelijk plaats vonden. De deelnemers zijn hierbij gekleed in historisch kostuum.

breed worden georganiseerd en plaatsvinden.

Voor de middellange termijn wordt er gedacht aan het verder uitbreiden van de activiteiten op en rond het Slot, zoals dineren op het Slot in Arsenaal, het organiseren van nieuwe evenementen en fietsverhuur. Het verwachte aantal bezoekers zal daarbij toenemen tot circa 150.000 per jaar.

### Verblijfsrecreatie

De gemeente staat op voorhand niet negatief tegenover een uitbreiding van de bestaande campings en recreatieterreinen in het gebied (De Rietschoof en het Esmeer). Gelet op de kwetsbare ligging van beide terreinen in de uiterwaarden is hiervoor echter een uiterst zorgvuldig afweging noodzakelijk (onder andere vanwege de beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' en de EHS).

Ook nieuwvestiging van een camping wordt niet uitgesloten, indien dat gecombineerd wordt met een herontwikkeling van een bestaande bebouwde functie in het gebied en het kan bijdragen aan de versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. Hiervoor ziet de gemeente eventueel mogelijkheden in de uiterwaard langs de Afgedamde Maas tussen Poederoijen en Nederhemert Noord, maar niet op Het Eiland Nederhemert Zuid en de polder Bern. Zoals ook al is aangegeven onder het kopje Nevenactiviteiten binnen de paragraaf landbouw en onder de paragraaf Functieverandering, is ook kleinschalige verblijfsrecreatie als bed&breakfast en minicampings mogelijk als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven of in het kader van functieverandering.

Daarnaast is, binnen het plangebied, een vorm van intensieve verblijfsrecreatie mogelijk, die een toegevoegde waarde kan hebben voor het gebied. Hierbij wordt primair gedacht aan een hotel.

---

## Waterrecreatie

Het zwaartepunt voor de waterrecreatie ligt in Zaltbommel bij de Afgedamde Maas. De Waal is hiervoor als watertransportas minder geschikt. Het is wenselijk dat de voorzieningen voor de watersporter in dit gebied kwalitatief worden verbeterd, zoals de uitbreiding van sanitaire voorzieningen en parkeerplaatsen, om de kwaliteit van het aanbod te vergroten. Het accent ligt hierbij op de noordoever van de Afgedamde Maas. Verdere ontwikkeling van de waterrecreatieve voorzieningen aan de oevers van het Eiland Nederhemert-Zuid/Polder Bern vindt de gemeente niet wenselijk, gelet op de landschappelijke kwaliteiten en het rustige karakter van dit eiland.

In dit kader wordt gestreefd naar clustering van aanlegsteigers langs de noordoever van de Afgedamde Maas. Langs de Afgedamde Maas en in het Esmeer, nabij de aanwezige camping en jachthaven, zijn zoekgebieden voor steigerzones op de visiekaart aangegeven. Bestaande aanlegsteigers zullen zoveel mogelijk worden behouden. Nieuwe aanlegsteigers zullen mogelijk zijn in de binnen de zoekgebieden te begrenzen steigerzones. Binnen de te begrenzen steigerzones zullen nieuwe steigers alleen onder nadere voorwaarden worden toegestaan:

- Er mogen geen negatieve effecten ontstaan op natuurwaarden.
- Er mogen geen negatieve gevolgen ontstaan voor de nautische waarden en de veiligheid van de dijken.
- De zone met steigers mag niet uitbreiden, de lege plekken tussen de bestaande steigers kunnen worden opgevuld met nieuwe steigers. Verlenging van de steigerzone is ongewenst.
- Steigers dienen goed ontsloten te zijn en mogelijkheden voor parkeren dienen aanwezig te zijn.
- Steigers mogen niet strijdig zijn met dijkveiligheid.

## 6.9 Wonen en niet-agrarische bedrijven

Bestaande burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven worden in het bestemmingsplan vastgelegd en krijgen daar beperkte bouw mogelijkheden.

In het regionale beleid voor functieverandering zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van extra bijgebouwen of het vergroten van de inhoud van de woning in geval van sloop van een beperkte hoeveelheid oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen. Ook deze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Binnen de zoekzone woningbouw is incidentele woningbouw voor particulieren toegestaan. De voorwaarden waaronder heeft de gemeente neergelegd in het 'Beleid Incidentele Particuliere Woningbouw'. Tevens is onder voorwaarden woonruimte ten behoeve van mantelzorg toegestaan, hiervoor heeft de gemeente apart beleid opgesteld.

### Burgerwoningen

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Alleen in het kader van functieverandering of in het kader van de herstructurering van de glastuinbouw (zie paragraaf 6.6) is de bouw van nieuwe woningen mogelijk, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) in één of meerdere woningen, of onder voorwaarden zijn ook 1 tot 2 vrijstaande woningen mogelijk, waarbij eventuele karakteristieke gebouwen behouden moeten blijven (zie paragraaf over functieverandering).

Voor het overige dient de bouw van woningen plaats te vinden binnen de bebouwde kommen van de kernen, zodat het landelijke karakter van het buitengebied zoveel mogelijk behouden blijft.

Ook woningsplitsing is in principe niet wenselijk. In veel gevallen wordt bij woningsplitsing het karakter van een pand en de buitenruimte aangetast dat als onwenselijk wordt ervaren.

Binnen de gemeente liggen diverse woonboten in de Afgedamde Maas bij Nederhemert Noord en -Zuid. De gemeente acht een uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor woonboten niet wenselijk, gelet op de ligging in een kwetsbaar gebied.

### Niet-agrarische bedrijven

In principe horen niet-agrarische bedrijven thuis op een bedrijventerrein. Vanuit het verleden zijn er toch diverse bedrijven gevestigd in het buitengebied. Deze mogen onder voorwaarden uitbreiden. Deze voorwaarden zijn dat er een bedrijfseconomische noodzaak is voor de uitbreidingen en dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn ontleend aan het regionale beleidskader voor functieverandering. Hierin is aangegeven, dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid die vanwege haar aard en karakter gebonden is aan het buitengebied (agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven) éénmalig mag uitbreiden met maximaal 40% van het bebouwd oppervlak met maximaal 500 m<sup>2</sup>. Er wordt geen onderscheid gemaakt in het gebied waar het bedrijf ligt.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zijn afhankelijk van de van het gebied waar zij gevestigd zijn (zie onderstaande tabel).

Gebied	Uitbreiding
Uiterwaarden	maatwerk (i.v.m. Ruimte voor de Rivier)
Open agrarisch gebied	eenmalig uitbreiden met 20% van het bebouwd oppervlak tot 375 m <sup>2</sup>
Natuur en agrarisch gebied	eenmalig uitbreiden met 20% van het bebouwd oppervlak tot 375 m <sup>2</sup>
Gemengd landelijk gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nu &lt; 500 m<sup>2</sup>: max. 40% van het bebouwd oppervlak</li> <li>- Nu &gt; 500 m<sup>2</sup>: over de eerste 500 m<sup>2</sup> max. 30%; over de resterende oppervlakte nog eens 10% van het bebouwd oppervlak.</li> </ul>

Uitbreiding op de bestaande locatie van bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
- verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;
- uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied. Er moet sprake zijn van een duidelijk meerwaarde voor de omgeving ter compensatie van een ontwikkeling die in principe ongewenst is. Hiertoe dient een inrichtings- en beplantingsplan te worden overlegd.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die verder willen uitbreiden dan in bovenstaande tabel is genoemd, moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein.

## 6.10 Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied. Hierbij wordt een openbaar toegankelijk bos- of natuurgebied gecreëerd waarvoor in ruil kan een landhuis van allure wordt gebouwd.

De ontwikkeling van een nieuw landgoed betekent wel dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van de gronden voor agrarisch gebruik. Daarom is een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Met name in gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw wordt terughoudend omgegaan met vestiging van nieuwe landgoederen. Anderzijds kunnen nieuwe landgoederen een middel zijn om de glastuinbouw te saneren in de extensiveringsgebieden glastuinbouw.

De gemeente ondersteunt initiatieven waarbij nieuwe landgoederen worden ontwikkeld in het Natuur- en agrarisch gebied (mits gelegen buiten het waardevol open gebied). Ook zijn nieuwe landgoederen mogelijk in het Gemengd landelijk gebied en in de glastuinbouwextensiveringsgebieden waar deze landgoederen een bijdrage kunnen leveren aan de recreatieve uitloopmogelijkheden van de kernen.

Nieuwe landgoederen dienen altijd de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap te versterken. In gebieden waar de openheid karakteristiek is, is dus een bijzondere inrichting essentieel, die aansluit bij de open karakteristiek. Het betekent dat het in deze gebieden niet kan gaan om meer traditionele nieuwe landgoederen met bospercelen, maar dat er kansen liggen voor bijzondere landgoederen met bijvoorbeeld schraalgraslanden en combinaties met waterberging (watergoed). In het Open agrarisch gebied is het oprichten van nieuwe landgoederen niet wenselijk, aangezien het primaat in dit gebied bij de landbouw ligt. De gemeente zal hier dan ook geen medewerking aan verlenen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen worden de volgende randvoorwaarden in acht te genomen:

1. Aan de inrichting van een nieuw landgoed dient een gedegen ruimtelijke analyse van de locatie (lagenbenadering) van een landschapsarchitect ten grondslag te liggen. Hieruit dienen landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten te worden gedestilleerd voor de ontwikkeling van het landgoed. De uitgangspunten dienen in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten: hoofdstructuur landschap, keuze toe te voegen natuurelementen, waterstructuur, recreatieve routes (in verband met openbare toegankelijkheid), ontsluiting, bebouwingskarakteristiek.  
Over deze uitgangspunten moet eerst overeenstemming zijn bereikt met de gemeente, alvorens een inrichtingsschets kan worden opgesteld.
2. De locatie van het woongebouw van allure moet logisch volgen uit de analyse en uitgangspunten.
3. Het woongebouw van allure moet in samenhang met de landschapsinrichting worden ontworpen. Helder moet zijn op welke wijze de landschapsarchitect en architect dit gezamenlijk hebben uitgewerkt.  
“Van allure” wil daarbij niet per definitie zeggen dat het een stevig volume moet worden. Het gaat erom dat het een bijzonder gebouw wordt dat een logisch geheel vormt met het omringende landschap. De ene keer kan dit een compact hoog gebouw betekenen en een andere keer een laag gebouw met een groot oppervlak.
4. Een nieuw landgoed maakt onderdeel uit van een openbaar toegankelijk natuurgebied van een veelvoud van minimaal 5 ha.
5. Het woongebouw dient een veelvoud van minimaal drie wooneenheden te bevatten.



Het bovenstaande wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe landgoed, dat na goedkeuring de basis vormt voor een bestemmingsplan en een uitgewerkt inrichtings- en beheersplan.

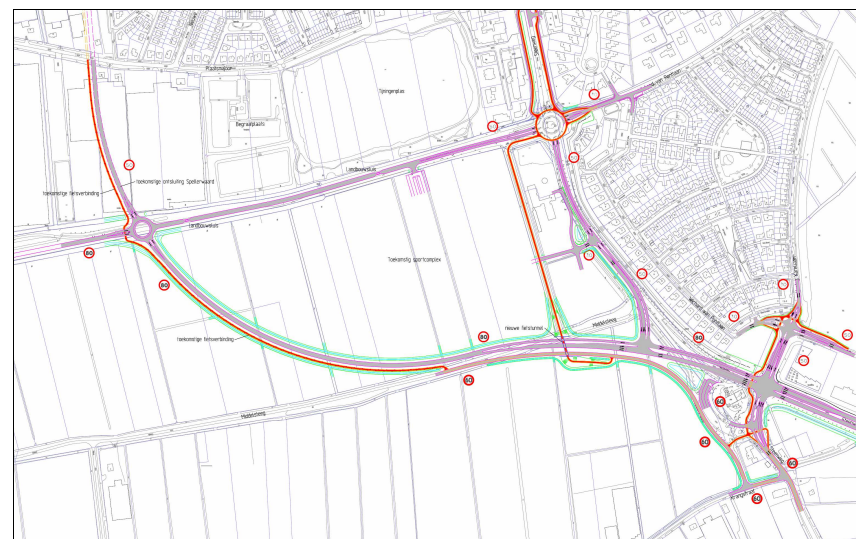
Naast het beeldkwaliteitsplan dient ook een exploitatieplan en een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding ten aanzien van de inrichting en beheer te worden opgesteld.

## 6.11 Verkeer

Het verkeersbeleid van de gemeente is vooral gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid. Een belangrijk aspect daarvan is het scheiden van het vrachtverkeer en de fietsroutes, vooral de fietsroutes die door de schoolgaande jeugd worden gebruikt, door bijvoorbeeld het aanleggen van vrijliggende fietspaden. De gemeente wil het (doorgaande) verkeer op de binnenwegen verminderen. Hiervoor worden diverse maatregelen genomen waaronder het afsluiten van enkele dijkwegen voor vrachtverkeer. Op termijn streeft de gemeente het doortrekken van de Maas-Waalweg waarmee een ontbrekende schakel voor het (vracht)verkeer wordt gerealiseerd.

Als gevolg van de algemene verkeersstroom en door de stedelijke uitbreidingen van afgelopen jaren, stikt de doorstroming op de N322. Om de situatie te verbeteren zal de N322 op korte termijn deels verbreed en, op lange termijn, omgelegd worden. De N322 komt te liggen buiten het toekomstige sportcomplex. Tevens zal een deel van de Van Heemstraweg West, te weten het traject gelegen tussen de bestaande rotonde bij de watertoren aan de Steenweg en de toekomstige rotonde bij Spellewaard), worden afgesloten.

Deze ontwikkeling zal in twee fasen plaatsvinden. In eerste instantie wordt de verbreding ter hand genomen later zal de omlegging worden gerealiseerd.



Voorkeursvariant omlegging N322 nabij Zaltbommel

## 7 Uitvoering

### 7.1 Relatie met het bestemmingsplan buitengebied

De structuurvisie beschrijft het primair de ontwikkelingsmogelijkheden die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk wordt gemaakt. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven bouwvlakken opgenomen. Binnen deze vlakken kunnen de bedrijven zich ontwikkelen mits voldaan wordt aan de planregels. Op het moment dat zich een ontwikkeling voordoet, die niet als recht past binnen het bestemmingsplan komt de voorliggende structuurvisie in beeld. De structuurvisie is vervolgens het primaire toetsingskader voor de gemeente om af te wegen of kan worden meegewerkt aan de ontwikkeling.

Indien voor de ontwikkeling heldere en objectieve randvoorwaarden zijn te formuleren, dan wordt deze ontwikkeling ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door middel van afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is in ieder geval dat in beginsel de bestaande legale situatie op elk adres wordt bestemd. Dit uitgangspunt staat los van de mogelijkheden die in deze structuurvisie worden geboden.

In de structuurvisie wordt bijvoorbeeld aangegeven, dat in een bepaald deelgebied de verdere ontwikkeling van glastuinbouw of intensieve veehouderij niet wordt voorgestaan. Dat betekent dus niet dat een bestaand glastuinbouwbedrijf of een bestaande intensieve veehouderij in dat deelgebied moet verdwijnen. Deze zullen conform de huidige situatie in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Daar waar er nog geen glastuinbouw of intensieve veehouderij voorkomt, zal de gemeente niet meewerken aan de ontwikkeling in die richting (nieuwvestiging).

Ofwel: de voorliggende structuurvisie geeft de kansen en mogelijkheden weer die verder reiken dan de bestaande situatie.

### 7.2 Toepassing structuurvisie

Indien een gewenste ontwikkeling past binnen deze structuurvisie, wil dat nog niet zeggen dat er zonder meer medewerking kan worden verleend. Op een tweetal onderdelen wordt nader bekeken of aan de ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

#### Omgevingstoets

Per initiatief moet nader onderbouwd worden of de ontwikkeling past binnen de zogenaamde uitvoeringsaspecten, zoals archeologische waarden, gevolgen voor flora en fauna, milieuhinder en dergelijke. Hiertoe dient door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te worden overlegd.

#### Versterken kernkwaliteiten van het landschap

Per ontwikkeling moet worden aangegeven op welke wijze hierbij een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten van dat deelgebied. Hiervoor kan de beschrijving van de kernkwaliteiten in hoofdstuk 5 als inspiratiebron worden gebruikt.

Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan (inclusief landschapsinrichtingsplan) te maken dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap. Het inrichtingsplan dient daarbij te zijn gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de kernkwaliteiten van het landschap ter plekke.

### 7.3 Financiële uitvoerbaarheid

#### Kosten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vraagt speciale aandacht voor de financiële uitvoerbaarheid van ontwikkelingen die zijn opgenomen in een structuurvisie. Op grond van art. 2.1 lid 1 Wro dient in een structuurvisie te worden ingegaan op de wijze waarop de gemeenteraad de voorgenomen ontwikkeling(en) denkt te gaan verwezenlijken.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de manier waarop de gemeente Zaltbommel hieraan invulling wil geven.

Op basis van deze structuurvisie zouden twee soorten kosten kunnen worden verhaald door de gemeente, te weten:

- de exploitatiekosten;
- kosten voor het versterken van de landschappelijke kwaliteit

#### De exploitatiekosten

Het betreffen kosten die direct betrekking hebben op het betreffende exploitatiegebied en alleen voor dat exploitatiegebied gemaakt worden. Deze kosten worden geheel toebedeeld aan het betreffende exploitatiegebied. Kostenverhaal is zowel mogelijk via een exploitatieplan als in overeenkomsten van grondexploitatie (anterieur en posterieur).

Als een eigenaar van een perceel grond ergens in de gemeente een verzoek indient op basis van deze ontwikkelingsvisie, dan zal per plan worden bekeken om welke kosten het gaat. Deze kosten kunnen verschillen per ontwikkeling.

#### Kosten landschappelijke versterking

In deze structuurvisie is aangegeven, dat per situatie sprake moet zijn van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Per ontwikkeling is maatwerk nodig om tot een goed inrichtingsplan te komen. Uitgangspunt is dat de kosten voor deze landschappelijke kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer zelf worden betaald. Hierover worden afspraken gemaakt in een overeenkomst (anterieur en posterieur). Van het verhalen van kosten is dan geen sprake.

#### Kosten herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt

Op 9 december 2009 is de "Samenwerkingsovereenkomst inzake de herstructurering van de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard (in het vervolg 'de SOK') ondertekend, nadat de SOK is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland, de gemeenteraden van Zaltbommel en Maasdriel en door het Algemeen Bestuur van het waterschap Rivierenland. Op 4 januari 2011 is het Openbaar Lichaam op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr), geheten 'Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard' (in het vervolg 'het Projectbureau'), in werking getreden. Het Projectbureau is als rechtspersoon gemachtigd om op te treden namens de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland (de deelnemende partijen in het Openbaar Lichaam). Het Projectbureau is belast met het uitwerken van een grondverwervingstrategie, de grondverwerving, het voorbereiden van ruimtelijke procedures, het opstellen van inrichtingsplannen, het opstellen van gronduitgiftebeleid en de gronduitgifte, het bewaken van grondexploitaties, de financiële administratie en de algemene projectcoördinatie.

De vier deelnemende overheden hebben financiële middelen gereserveerd voor de herstructurering en deze middelen overgedragen aan het Projectbureau.

De mogelijkheid van woningbouw als instrument voor herstructurering en de kaart met de begrenzing van de gebieden waarin dit mogelijk is, wordt opgenomen in het hoofdstuk Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De provincie bereidt samen met het Projectbureau, de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en het waterschap Rivierenland een provinciaal inpassingsplan voor, met daarin de planologische verankering van het glastuinbouwbeleid voor de verschillende gebiedscategorieën. De sturing op de uitvoering van het beleid vindt plaats doordat de provincie, de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en het waterschap Rivierenland deelnemen aan het Projectbureau dat is belast met de uitvoering van de herstructurering Bommelerwaard. Het Projectbureau bereidt ruimtelijke plannen voor die de betreffende gemeenten in procedure brengen. Deze ruimtelijke plannen dienen bij te dragen aan de realisatie van de doelen van het Programma van Eisen van de herstructurering. Woningbouw is daarbij alleen toegestaan indien dit bijdraagt aan de doelen van de herstructurering en uitsluitend in relatie tot grondmobiliteit.

Deze structuurvisie biedt de mogelijkheid om ten behoeve van herstructurering van de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt bovenplanse kosten te verhalen (art. 6.13 Wro) en te verevenen (art. 6.24 Wro).

#### **Bovenplans kostenverhaal (art 6.13 lid 7 Wro)**

Voor de financiering van de herstructurering is het fonds herstructurering beschikbaar dat beheerd wordt door het Projectbureau. Bij het ontwikkelen

van woningbouw moet een financiële afdracht in dit herstructureringsfonds worden gedaan. Meer in het algemeen moet in de herstructureringsgebieden de ontwikkeling van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt (financieel) bijdragen aan de versterking van de verkavelingsstructuur, de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en waterhuishoudkundige en landschappelijke kwaliteit. Daarvoor is een exploitatieplan vastgesteld dat heeft geleid tot een provinciale bijdrage van € 3,5 miljoen aan het fonds in casu: de begroting van het Projectbureau. De gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en het waterschap Rivierenland dragen respectievelijk € 0,72 mln., € 0,21 mln. en € 0,23 mln. bij aan de begroting van het Projectbureau.

Dit herstructureringsfonds is bedoeld voor alle herstructureringsprojecten voor glastuinbouw en paddenstoelenteelt en niet alleen voor projecten binnen de desbetreffende planherziening dat de woningbouw mogelijk moet maken. Het fonds is ingesteld omdat voor de gewenste bovenplanse voorzieningen en (bouw)ontwikkelingen naar verwachting onvoldoende dekking bestaat.

Op grond van de Wro, afdeling 6.4 (Grondexploitatie) kunnen de kosten van deze bovenplanse voorzieningen voor meerdere locaties of gedeelten daarvan in de exploitatieopzet van een inpassingsplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld. Fondsbijdragen mogen zowel in het privaatrechtelijke spoor (via een overeenkomst) als het publiekrechtelijke spoor (via een exploitatieplan) worden verlangd. Voorwaarde is dat de structuurvisie aanwijzingen bevat over de bestedingen uit dit fonds. Deze paragraaf wordt daarin voorzien.

Bij de mate waarin bovenplanse voorzieningen kunnen worden gedekt uit de planexploitatie wordt een drietal criteria gehanteerd, namelijk:



- het profijtbeginsel
- de toerekenbaarheid
- proportionaliteit.

Het profijtbeginsel houdt kort gezegd in dat de locatie nut moet ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Toerekenbaarheid wil zeggen dat er een causaal verband moet bestaan tussen de kosten die daarmee gemoeid zijn en de betreffende ontwikkeling die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Met name indien meerdere gebieden of ontwikkelingen profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten naar evenredigheid, dus proportioneel worden verdeeld. Kortom: hoe directer en overwegender het voordeel van de voorziening geldt voor het plangebied, des te groter de dekking uit de grondexploitaties dient te zijn. De doelen voor bovenplanse verevening bestaan uit het creëren van nieuwvestigingslocaties, de aanleg van ondersteunende infrastructuur, waterbeheer en waterberging, groenvoorziening en natuur, landschappelijke inpassing en duurzame energie en dergelijke.

#### Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (art 6.24 lid 1 sub a Wro)

In de Bommelerwaard zijn zeven intensiveringsgebieden<sup>4</sup>, twee reservelocaties<sup>5</sup> (ook wel magneetlocaties genoemd) en diverse extensiveringsgebieden<sup>6</sup> aangewezen. In het Ondernemingsplan en de bijbehorende planexploitatie

<sup>4</sup> intensiveringsgebieden: Poederoijen, Brakel-Oost, Zuilichem, Kerkwijk-Oost, Nieuwaal en Gameren in de gemeente Zaltbommel en Grote Ingh in de gemeente Maasdriel.

<sup>5</sup> reservelocaties (ook wel magneetlocaties genoemd): Zuilichem-Oost in de gemeente Zaltbommel en Velddriel in de gemeente Maasdriel

<sup>6</sup> extensiveringsgebieden: Brakel-West, Nederhemert, Kerkwijk-Zuid en gedeelten van de gebieden Brakel-Oost, Poederoijen, Kerkwijk-Oost, Zuilichem en Gameren in de gemeente Zaltbommel; Ammerzoden, Kerkdriel en Rossum in de gemeente Maasdriel.

staat verwoord hoe de gebiedskwaliteiten voor deze gebieden moeten worden versterkt en geborgd. De uitvoering van die versterking is in handen van het Projectbureau. Bepaalde ontwikkelingen zoals de toevoeging van woningen en bedrijvigheid leiden tot een vergroting van de financiële draagkracht van het gebied. Dergelijke ontwikkelingen worden gezien als 'kostendragers'. Andere ontwikkelingen zorgen voor een investeringsnoodzaak. Daarbij kan worden gedacht aan de structuurversterking van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt, aan groen- en landschapsontwikkeling, verbetering van de waterhuishouding en de toegankelijkheid (bereikbaarheid/ontsluiting). Dergelijke ontwikkelingen worden gezien als 'kostenlaters'. Per saldo dienen 'kostendragers' en 'kostenlaters' elkaar in evenwicht te houden. Om alle herstructureringsgebieden ook op lange termijn op een kwalitatief verantwoord niveau te houden zullen ontwikkelingen op het gebied van functieverandering, nieuwe landgoederen, woningbouw en glastuinbouw en paddenstoelenteelt moeten samengaan met maatregelen op het gebied van versterking van de verkavelingstructuur, de bereikbaarheid en waterhuishoudkundige en landschappelijke kwaliteit. 'Verevening' is daarbij het sleutelwoord. De kostendragers dragen bij aan de kostenlaters. Dat kan zowel in de directe omgeving van de kostendrager zijn, maar ook in een van de andere gebieden: intensiveringsgebieden, extensiveringsgebieden en reservelocaties. Met het vorenstaande wordt derhalve voorzien in een grondslag voor het maken van (privaatrechtelijke) afspraken met initiatiefnemers over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 eerste lid sub a Wro).

#### 7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Structuurvisie Buitengebied wordt op grond van artikel 2.4 2e lid Wro gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Te zijner tijd wordt op deze plek hiervan verslag gedaan.





Bijlagen





## **Bijlage 1: Begrippenlijst**

(bron: *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, Regio Rivierenland*)

### **Aan het buitengebied gebonden bedrijven:**

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn.

Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie.

### **Agrarische verwante bedrijven:**

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties.

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

### **Bed & breakfast**

Bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt geëxploiteerd door de eigenaren van het betreffende huis

### **Extensieve dagrecreatie:**

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

### **Extensieve verblijfsrecreatie:**

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

Voorbeelden zijn kampeerboerderijen, pensions en bed-and-breakfast.

### **Intensieve dag- of verblijfsrecreatie**

Ontspanningsmogelijkheden, meestal op een weinig kwetsbaar terrein, waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen.

Voorbeelden zijn onder andere attractieparken, sportparken en bungalowparken.

### **Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:**

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied.

Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen, theetuinen en ijssalons.

### Opslagbedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten.

Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven.

## Bijlage 2: Literatuurlijst

- Provincie Gelderland, gemeente Zaltbommel, gemeente Maasdriel en Waterschap Rivierenland; *Samenwerkingsovereenkomst herstructurering glastuinbouw en paddenstoelenteelt Bommelerwaard*, ondertekend op 9 december 2009;
- Provincie Gelderland, Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten waardevolle landschappen, 16 mei 2006;
- Provincie Gelderland, Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur, 16 mei 2006;
- Regio Rivierenland, Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, januari 2004;
- Gemeente Zaltbommel en Maasdriel, *Regionaal Plan Bommelerwaard*, vastgesteld door raad Zaltbommel december 2003;
- Gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, *Landschapsplan Bommelerwaard*, vastgesteld door raad Zaltbommel september 2004;
- Regio Rivierenland, *Notitie Kansen tussen de Dijken*, november 2006;
- Regio Rivierenland, Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014;
- Gemeente Zaltbommel en Maasdriel, en corporaties, *Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009*;
- Regio Rivierenland, Regionale handreiking gemeentelijk kampeerbeleid Rivierenland, 2008;
- Gemeente Zaltbommel, *Ongekende Rijkdom*, Toeristisch-recreatief beleidsplan gemeente Zaltbommel periode 2006-2016;
- Gemeente Zaltbommel, *'Oude waarden, nieuwe functies: visie recreatie & toerisme Munnikenland en Nieuwe Hollandse Waterlinie'*, september 2008;
- Regio Rivierenland, *Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten, in land en tuinbouw*; beleidshandreiking, vastgesteld door raad 26 november 2009;
- Regio Rivierenland, *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied*, november 2007;
- Regio Rivierenland, *Zoekzones landschappelijk versterking*, januari 2009;
- Gemeente Zaltbommel en gemeente Maasdriel, *Landschapsactieplan, mei 2010*, vastgesteld door college juni 2010;
- Gemeente Zaltbommel en Maasdriel en Waterschap Rivierenland, *Waterplan Bommelerwaard*, ruimte voor water en water voor ruimtelijke kwaliteit, 6 maart 2007, vastgesteld door de raad op 25 april 2007;
- Streekplan Gelderland 2005;
- Ruimtelijke Verordening Gelderland (2011 datum vaststelling)
- Beleidsregels Wabo → uitschrijven (datum vaststelling raad)
- Gemeente Zaltbommel, *Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren*, vastgesteld door de raad op 10 juni 2010;





# Colofon

## Opdrachtgever

Gemeente Zaltbommel

## Contactpersoon

De heer A. Sybesma

## Projectleiding

De heer drs. H.J. Veldhuis

## Projectnummer

292.00.50.00.16

BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort