

## **BESTEMMINGSPLAN "WATERFRONT DE VEENE"**

### **GEMEENTE AALBURG**

---

Opdrachtgever: Gemeente Aalburg

Werknummer: S/13.028.00

IMRO: NL.IMRO.0738.BP6011-GV01

Datum: 30 april 2015

---

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplan(nen)	7
1.4	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>3</b>	<b>BELEID</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	34
<b>4</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>37</b>
4.1	Bodem	37
4.2	Water	38
4.3	Geluid	43
4.4	Luchtkwaliteit	44
4.5	Externe veiligheid	45
4.6	Flora en fauna	46
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.8	Bedrijven en milieuzonering	49
4.9	Verkeer	50
4.10	Conventionele explosieven	51
4.11	Besluit milieueffectrapportage	52
4.12	Brandveiligheid	53
4.13	Molenbiotoop	53
4.14	Trillingsrisicoanalyse	54
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>55</b>
5.1	Inleiding	55
5.2	Wijze van bestemmen	55
5.3	Beeldkwaliteitplan	57
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>58</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

### Bijlagen

Nota van inspraak bestemmingsplan Waterfront De Veene d.d. november 2014

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene d.d. juni 2015

**Afzonderlijke bijlagen (deel 1 van 4):**

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het plan Veense Plassen te Aalburg, Windmill, 27 juli 2012;
2. Inventariserend veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 30 september 2013;

**Afzonderlijke bijlagen (deel 2 van 4):**

3. Verkennend waterbodemonderzoek Ruimtelijke ontwikkelingen “de Veense Plassen” gemeente Aalburg, MH Poly Consultants & Engineers B.V., 24 november 2014;

**Afzonderlijke bijlagen (deel 3 van 4):**

4. Notitie Consequenties externe veiligheid tav het project ‘Veense Plassen’ in de gemeente Aalburg, Windmill, 14 mei 2012;
5. Hydrologisch onderzoek De Veense Plassen, Tauw, 1 juli 2010;
6. Notitie Luchtkwaliteit ten aanzien van project ‘Veense Plassen’ te Aalburg, Windmill, 11 mei 2012;
7. Memo Parkeerbalans en verkeersgeneratie, Wematech 31 oktober 2014;
8. Piping-onderzoek ontwikkellocatie Veense Plassen, Fugro Geoservices B.V., 27 februari 2014;

**Afzonderlijke bijlagen (deel 4 van 4):**

9. Hinderonderzoek Bestemmingsplan Veense Plassen te Veen, Wematech, 27 mei 2014;
10. Proces-verbaal van oplevering CE-bodemonderzoek Veen Uiterwaarden, REAS euro, 19 februari 2013;
11. Beeldkwaliteitsplan “Waterfront De Veene”, 29 oktober 2014;
12. Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Veense Plassen, Wematech, 19 september 2014;
13. Kwelonderzoek ontwikkellocatie Veense Plassen, Fugro Geoservices B.V., 23 oktober 2014;
14. Trillingsrisicoanalyse Waterfront te Aalburg, Fugro Geoservices B.V. 31 oktober 2014;
15. Gemeentelijke Woningbouwmatrix per 1 januari 2015;
16. Quicksan Natuur Waterfront De Veene, mei 2015.



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

In september 2007 is gestart met de ontwikkeling van het uiterwaardengebied De Veense Plassen. Het gebied omvat het recreatieterrein De Veense Put, landtong met verwilderde natuur, huisvest(te) de voetbalvereniging Achilles Veen, agrarische pachtgronden, voorziet in een niet openbaar dagrecreatie percelen aan de Maasdijk en in lintbebouwing met woningen, horeca en mini-camping. Een gebied aldus met een diversiteit aan functies met een intensieve gebruik.

Hoewel de directe aanleiding voor een herschikking werd ingegeven door een nadrukkelijke oproep van het ministerie van VROM omtrent de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen op het recreatieterrein De Veense Put, heeft een gewenste kwaliteitsslag vanaf aanvang van de herschikking van het gebied hoge prioriteit gekregen in de planontwikkeling.

Het gebied is om praktische reden opgesplitst in 3 deelgebieden die uiteraard in ruimtelijke samenhang met elkaar staan, maar toch ook elk met een eigen problematiek wat om maatwerk vraagt. De deelgebieden betreffen: Recreatiegebied De Veense Put, Maaslandjes en voorliggend plan; Waterfront De Veene. Om die reden is gekozen elk deelgebied in een separaat bestemmingsplan op te splitsen.

In het plan Waterfront De Veene lag er een bijzondere opgave om meer rust en ruimte voor het uiterwaardengebied te creëren in combinatie met permanente woningen. Meer ruimte en rust is gevonden door het verplaatsen van de voetbalvereniging Achilles Veen naar een binnendijkse locatie ten zuiden van het dorp Veen. Deze verplaatsing maakte het mogelijk ruim 3 ha opnieuw in te richten. Gekozen is voor de realisatie van een nieuw te graven inham van de Afgedamde Maas met daaraan woningen. Daarnaast is een aangrenzende agrariër uitgekocht en de pachtgrond overgenomen teneinde hier natuur, aanlegsteiger en een openbare zwemwaterlocatie te voorzien. Dit laatste was een nadrukkelijke wens vanuit het dorp.

De gemeenteraad heeft reeds op 22 december 2009 een masterplan vastgesteld waarin versterking van de kwaliteiten van landschap, natuur en recreatie centraal staan, in combinatie met natuurrijk wonen. Deze uitgangspunten gelden nog steeds in het voorliggende plan. De bijzondere setting van de woonbuurt en de landschappelijke kwaliteit van de woonomgeving vraagt om een bijzondere uitstraling en identiteit, zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht. In het Masterplan is tevens de ambitie geformuleerd om te voorzien in een de toeristische impuls van de kern Veen en gemeente Aalburg, beredeneerd vanaf het water.

Om deze kwaliteitsslag te kunnen realiseren is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het majeure project De Veense Plassen bestaat uit vier deelprojecten waarvan onderhavige ontwikkeling één van de deelprojecten is:

1. De Veense Put (2 bestemmingsplannen van conserverende aard: te weten “Maaslandjes” en “De Veense Put”);
2. Ontwikkeling De Veense Plassen (permanent wonen op de huidige locatie Achilles Veen inclusief grootschalige natuurontwikkeling EHS en kleinschalige recreatievoorziening) nu bekend als “Waterfront de Veene”;
3. Multifunctionele accommodatie Groeneweg Veen (verplaatsing voetbalvereniging Achilles Veen, dorpshuis, buitenschoolse opvang en een sportschool);
4. Project Nieuwstraat Veen (project Ruimte voor Ruimte plus reguliere woningen).

Door voorliggend bestemmingsplan wordt vorm gegeven aan de ambities voor de deelgebied 2: ontwikkeling van De Veense Plassen (permanent wonen op de huidige locatie Achilles Veen incl. grootschalige natuurontwikkeling EHS en kleinschalige recreatievoorziening).



Figuur 2 Ligging plangebied

Inmiddels is de voetbalclub Achilles Veen verplaatst. De gronden behorende tot het sportcomplex worden ontgrond waarbij ruimte ontstaat voor realisatie van unieke watergebonden woningen en een nieuwe woning aan de Maasdijk. Deze ontwikkeling vindt plaats in het rood omlijnde gebied op de figuur hierboven.

Naast deze woningen wordt aan de Afgedamde Maas een aanlegsteiger en een dagstrand gerealiseerd. Tevens zullen de huidige bestemmingen van de percelen gelegen aan de Maasdijk middels voorliggend bestemmingsplan worden geactualiseerd. De overige (buitendijks gelegen) gronden ten oosten en westen van de ontgronding worden ingericht ten behoeve van natuurontwikkeling. Op deze manier wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap vorm gegeven.

### 1.3 Geldende bestemmingsplan(nen)

Het plangebied is gelegen binnen diverse bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan	Toegekende bestemming
Bestemmingsplan Veen – vastgesteld 28 februari 2002	Wonen Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden Waterkering (dubbelbestemming)
Bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” – vastgesteld 29 januari 2013	Waarde- Archeologie Waterstaat – Waterkering Specifieke vorm van waarde –middelhoge archeologische verwachting 2 Specifieke vorm van waterstaat - beschermingszone waterkering Vrijwaringszone Molenbiotoop
Bestemmingsplan 1 <sup>e</sup> herziening Plassen- gebied Veen – vastgesteld in 1996	Woondoeleinden Natuurontwikkelingsgebied Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden Sportdoeleinden Water Waterkeringsdoeleinden (Dubbelbestemming).

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen, vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is voorbereid.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 4. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde en conclusies aan de orde.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat uit het gebied van de noordelijke landtong, het gebied ten oosten van de Veense Put (de voormalige locatie van voetbalvereniging Achilles) en een gedeelte van de Maasdijk met achterland en een gedeelte van de Afgedamde Maas.



Figuur 2 Luchtfoto planlocatie

De noordelijke landtong tussen de Afgedamde Maas en het westelijk deel wordt voor agrarische doeleinden, zoals bemesting en begrazing, gebruikt.

Op de luchtfoto is verder zichtbaar dat het gebied ten oosten van de Veense Put in hoofdzaak in gebruik was als sportvoorziening voor de voetbalclub (voetbalvelden).





Figuur 3 Foto's huidige situatie planlocatie en omgeving

De Maasdijk laat een gedifferentieerd beeld zien met bewoning afgewisseld met agrarische gronden en een horeca-inrichting. De beoogde locatie voor de woningen is gelegen aan de Maasdijk op de voormalige locatie van voetbalvereniging Achilles.

## 2.2 Toekomstige situatie

In het project De Veense Plassen speelt het ordenen van de ruimte in en om het dorp Veen een belangrijke rol. De verbetering en de versterking van het dorp Veen en haar omgeving staan hierbij centraal. De aanleiding was het (te) intensief en ongewenst gebruik van de uiterwaarden. Voor het recreatiegebied De Veense Put is separaat een bestemmingsplanprocedure opgestart en voor het onderhavige gebied, is het sportpark De Heuye verplaatst naar de zuidkant van het dorp Veen en maakt het nu mogelijk om dit gedeelte her in te richten. De beoogde kwaliteitslag in de uiterwaarden vraagt hier om een extensief gebruik en een versterking van de natuurwaarden. Het betreft echter geen maagdelijk terrein en vraagt om specifiek maatwerk.

Binnen het plangebied “Waterfront De Veene” gelegen percelen omvatten aldus het sportpark “De Heuye”, agrarische pachtgronden, bestaande gemeentelijke pachtgronden (natuur) en een conserverend gebied gelegen buitendijks in oostelijke richting gezien vanaf de entree van het projectgebied. Het sportpark is inmiddels verplaatst naar de binnendijkse locatie aan de Groeneweg te Veen. Met de verplaatsing van de hierop gevestigde voetbalvereniging Achilles Veen is de druk van verkeer en sport op dit gebied aanzienlijk verminderd en wordt ruimte geboden voor de toevoeging van water en natuur.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant is naast het toevoegen van water en natuur, een balans gevonden tussen deze functies en het permanent wonen en dagrecreatie onder andere in de vorm van een officiële zwemwaterlocatie met strandje.

De verplaatsing van het sportpark naar een binnendijkse locatie, nabij Veen is essentieel geweest om de kwaliteitsslag in het buitendijkse gebied te maken. De kosten van de kwaliteitsslag, de verplaatsing van de voetbalvereniging en de aanleg van het bijzondere woongebied met de aanleg van nieuwe natuur en water, vergen een forse financiële investering. De inhaal-slag die nu gemaakt moet worden, kan de gemeente niet alleen dragen. Financiële bijdragen (subsidies) van Rijkswaterstaat en/of provincie zijn echter niet voldoende gebleken. De oplossing is gezamenlijk gevonden in het uitbreiden van de bebouwingmogelijkheden aan de zuid-zijde van het dorp Veen.



Figuur 4 Artist impression toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een deel van de gronden langs de Afgedamde Maas afgegraven. Hierdoor ontstaat een zijarm van de Afgedamde Maas waar permanent wonen mogelijk wordt gemaakt. Op deze locatie worden kavels aangelegd voor woningen aan/ verbonden met het water.

Om te voorzien in een toeristische impuls van de kern Veen en gemeente Aalburg, zal aan de Afgedamde Maas een strandje voor dagrecreatie en een aanlegsteiger worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er vanaf het water een (aantrekkelijke) entree naar het dorp Veen. Dit past in

het streven om het toeristisch (water)netwerk in de Regio West-Brabant te versterken. Vanzelfsprekend worden tevens een verkeersstructuur en voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De overige gronden ten oosten en westen van de ontgroning worden ingericht voor natuurontwikkeling.

Tevens wordt de bestemmingsregeling voor de percelen gelegen aan de Maasdijk middels voorliggend bestemmingsplan geactualiseerd.

#### *Stedenbouwkundige aspecten*

Voor onderhavige ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat nader ingaat op de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van de drie deelgebieden van de ruimtelijke ontwikkelingen:

- De ontwikkeling van een voorziening in de vorm van een standplaats, ter ondersteuning van het openbare strandje, toezicht en de aanlegsteiger voor rondvaartboten aan de Afgedamde Maas.
- Uitbreiding van oppervlaktewater door middel van een insnijding in de rivieroever van de Afgedamde Maas en het versterken van de natuurwanden van de aangrenzende uiterwaarden.
- Het realiseren van een twintigtal unieke watergebonden woningen en zeven vrijstaande woningen voor permanente bewoning.

Om de samenhang van het totale plangebied niet uit het oog te verliezen, maar juist te bewerkstelligen, wordt in het beeldkwaliteitsplan per plandeel de gewenste sfeer beschreven en daar waar nodig ondersteund door referentiebeelden.

#### Omgeving dagrecreatie

De dagrecreatie wordt vormgegeven door een officiële zwemwaterlocatie met een strandje. Teneinde het bezoekersparkeren in dit gebied goed te organiseren is een parkeervoorziening aangelegd wat moet voorkomen dat men in het aangrenzende natuurgebied parkeert. Aangrenzend aan het natuurgebied wordt een verruiging van het landschap voorgestaan.

Nabij de parkeervoorziening is er een mogelijkheid gecreëerd voor een standplaats van een (friet)kraam of wagen, als seizoensvoorziening. Voorts is er ruimte voor een toiletvoorziening en afvalcontainers teneinde het gebruik van het gebied goed te kunnen reguleren en onderhouden.

#### Omgeving watergebonden woning

De watergebonden woningen zijn gesitueerd aan de oever van de insnijding van de rivier de Afgedamde Maas. De individuele bouwvolumes volgen het oeververloop en maken daarbij maximaal gebruik van de grensrijkdom tussen het nieuwe water en de woonkavels. De bouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd in de regels waarbij de bebouwing vrijstaand en in één samengesteld bouwvolume binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

De ligging van de watergebonden woningen vraagt om een materialisering en kleurtoepassing die aansluiten bij natuurlijke kleuren waarbij baksteen, hardsteen, stucwerk, behandeld hout en ontspiegeld glas in terughoudende kleuren en passend zijn binnen de gekozen architectuur. Voor de erfafscheidingen wordt in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat uitsluitend natuurlijke materialen zoals wilgentenen, haagbeuk, taxus, heder, liguster of heestersoorten, eventueel ondersteund met een gaas- of spijlen- hekwerk, zijn toegestaan.

### Omgeving Maasdijk

Dit deelgebied met een zevental vrijstaande woningen maakt in stedenbouwkundig opzicht deel uit van de karakteristieke lintbebouwing aan de Maasdijk. Zij vormen samen een stedenbouwkundig accent, het begin en/of de overgang van de meer traditionele lintbebouwing naar het deelgebied van de watergebonden woningen.

De ontwikkellocatie binnen het plangebied is stedenbouwkundig bijzonder doordat de woningen gegroepeerd zijn rond een openbare ruimte, deels verhard en deels open water. Daarnaast biedt de locatie de toegang tot het recreatiegebied en het strandje aan de Afgedamde Maas.

De bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd in de regels waarbij de bebouwing vrijstaand en in één samengesteld bouwvolume binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd. Voor de vier kavels aan de oostzijde van het deelgebied en de drie woningen ten westen van de wijkontsluitingsweg is de mogelijkheid om achter de vrijstaande hoofdbebouwing, bijgebouwen te realiseren. Het streven is om het deelgebied met betrekking tot de architectonische verschijningsvormen, meer in overeenstemming te brengen met de beeldkwaliteit van de bebouwing van de Maasdijk.

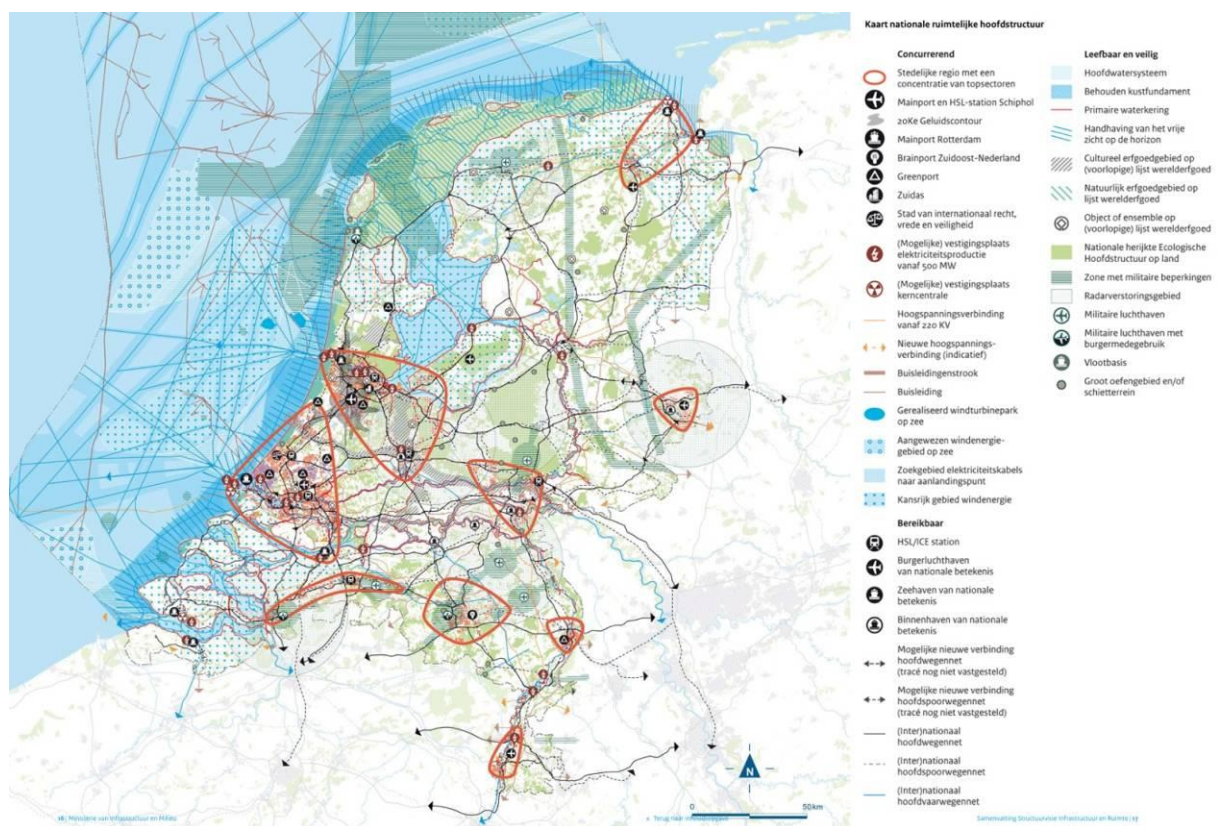


### 3 BELEID

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 5 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder wordt verder uitgewerkt bij de verantwoording van het provinciaal beleid.

### **Algemene conclusie**

Het plan voorziet in het behouden en versterken van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waardoor het past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie tevens paragraaf 3.2).

#### *Programma Ruimte voor de Rivier*

Het programma Ruimte voor de Rivier is erop gericht water meer ruimte te geven, zodat er minder kans op overstromingen is. In de afgelopen eeuwen hebben de rivieren steeds minder ruimte gekregen, ze liggen ingeklemd tussen steeds hogere dijken. Achter die dijken wonen steeds meer mensen. Tegelijk is door bodemdaling het land achter de dijken lager komen te liggen. Ook regent het vaker en harder waardoor de rivieren steeds meer water moeten verwerken.

Het programma Ruimte voor de Rivier is opgezet om Nederland veiliger te maken en om overstromingen te voorkomen. Naast veiligheid investeert het programma Ruimte voor de Rivier in ruimtelijke kwaliteit: het riviereengebied wordt mooier en aantrekkelijker gemaakt en biedt meer ruimte aan natuur en recreatie.

Via het programma Ruimte voor de Rivier wordt onder andere gewerkt aan de dijkverbetering van de Afgedamde Maas ter hoogte van Woudrichem.

### **Algemene conclusie**

In het plan wordt ruim aandacht gegeven aan de veiligheid van het buitendijks gelegen plangebied en wordt meer ruimte voor de rivier geboden, waarmee het plan past binnen de uitgangspunten van het Programma Ruimte voor de Rivier.

#### *Waterwetgeving*

Een belangrijk milieuaspect is de waterkwaliteit, dat daarmee ook een belangrijk onderdeel is van het waterbeheer. Op Europees niveau zijn de Kaderrichtlijn water en de Grondwaterrichtlijn bepalend. De activiteiten in het plangebied zullen getoetst worden aan het Toetsingskader Waterkwaliteit van de Kaderrichtlijn Water.

Op nationaal niveau is de Kaderrichtlijn uitgewerkt via verschillende wetten met de onderliggende uitvoeringsregelgeving. De Waterwet en de Wet milieubeheer zijn op dit front de meest prominente wetten.

In artikel 2.1 Waterwet is het doel van de wet verankerd: voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Hiermee is het kader voor de uitvoering van de wet gegeven.

Dat kader wordt vervolgens aangevuld met meer concrete normen voor waterkeringen, waterkwantiteit, functievervulling en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen. De normen worden vaak geconcretiseerd in uitvoeringsmaatregelen die zich richten tot de beheerders. Deze moeten hun beleid op deze normen afstemmen.

De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regelingen voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin een nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk. Tevens zijn eisen uit het Besluit Bodemkwaliteit en Besluit Lozen buiten Inrichtingen van toepassing. Separaat aan de bestemmingsplanprocedure wordt met Rijkswaterstaat overleg gevoerd inzake de benodigde vergunningen en regelgeving ten behoeve van de uitvoering van het plan.

### **Algemene conclusie**

Het plan past binnen de landelijke waterregelgeving en indien nodig zullen de benodigde (water)vergunningen en ontheffingen worden aangevraagd.

#### *Beleidslijn Grote Rivieren*

Op de Afgedamde Maas zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) van toepassing. De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

Voor het bouwen in een rivierbed is een watervergunning (artikel 6.5 Waterwet) nodig op grond van artikel 6.12 lid 1 van het Waterbesluit. Een aantal gevallen zijn uitgezonderd van de vergunningplicht (artikel 6.12 lid 2 Waterbesluit), daarvoor gelden algemene regels. Daar waar voor activiteiten in het rivierbed een watervergunning vereist is (of algemene regels gelden), gelden ook de in de Beleidslijn grote rivieren opgenomen beleidsregels grote rivieren als afwegingskader voor deze vergunningverlening.

Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de Beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime.

In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd. Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.

De planlocatie is volledig gelegen binnen het bergend regime. Voor activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het bergend regime van toepassing is, wordt in principe toestemming verleend.

Deze toestemming wordt alleen gegeven indien:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

### **Algemene conclusie**

De Beleidslijn grote rivieren verplicht om het bergend volume dat de ontwikkeling inneemt, te compenseren. Onderhavig plan wordt door Rijkswaterstaat als kansrijk gezien omdat dit plan voorziet in het creëren van extra waterberging. In de planvorming wordt namelijk minmaal 30.000m<sup>3</sup> extra waterberging gerealiseerd waardoor ruimte voor de rivier ontstaat en de kans op overstroming wordt verminderd. Het plan past daarmee binnen de Beleidslijn grote rivieren en na vigerend worden van dit bestemmingsplan zullen de benodigde (water)vergunningen en ontheffingen worden aangevraagd.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### *Structuurvisie Noord- Brabant*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.



De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Hierbij staan dertien provinciale ruimtelijke belangen centraal:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke locaties de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

#### *Verordening ruimte Noord-Brabant 2014*

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

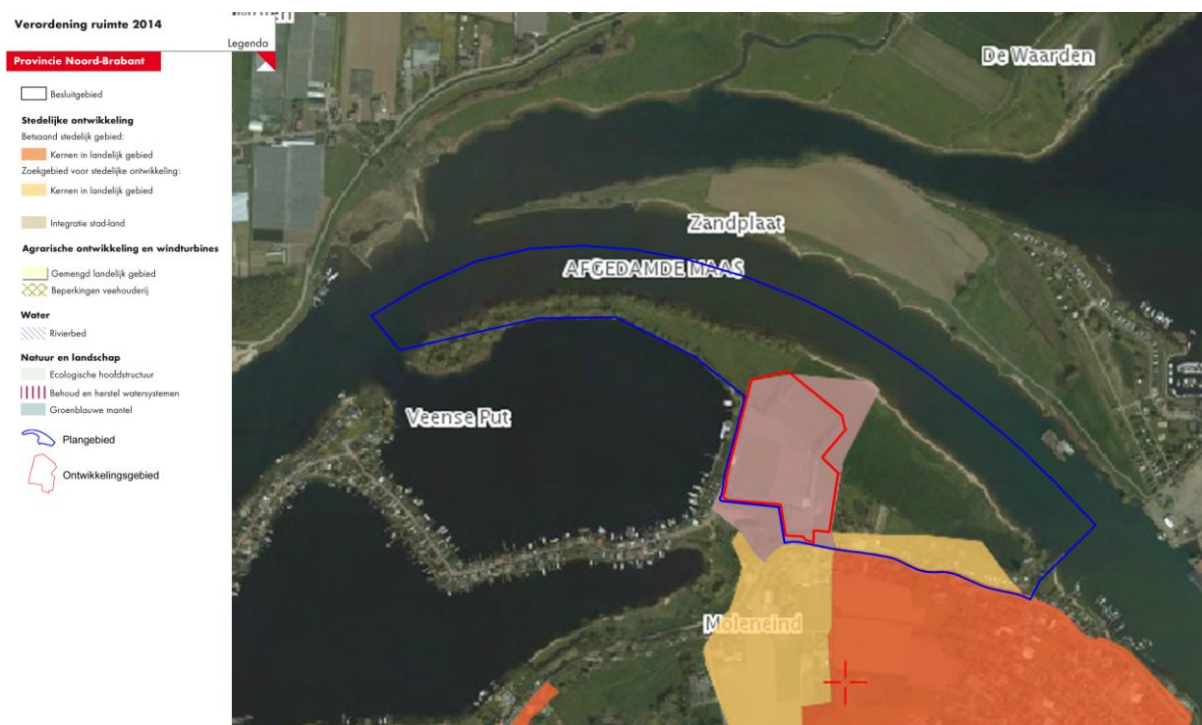
In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

De planlocatie is in de Verordening ruimte gelegen binnen de volgende gebieden/ zones:

Stedelijke ontwikkeling	- integratie stad-land - kernen in landelijk gebied
Agrarische ontwikkeling	- gemengd landelijk gebied - beperking veehouderij
Natuur en landschap	- ecologische hoofdstructuur - groenblauwe mantel - behoud en herstel watersystemen
Water	- rivierbed

Allereerst is het van belang te benadrukken dat de geplande stedelijke ontwikkeling niet in het gehele plangebied zal plaatsvinden. De ontwikkeling vindt enkel in het rood omlijnde gebied plaats.



Figuur 6: markering locatie stedelijke ontwikkeling

### Stedelijke ontwikkeling

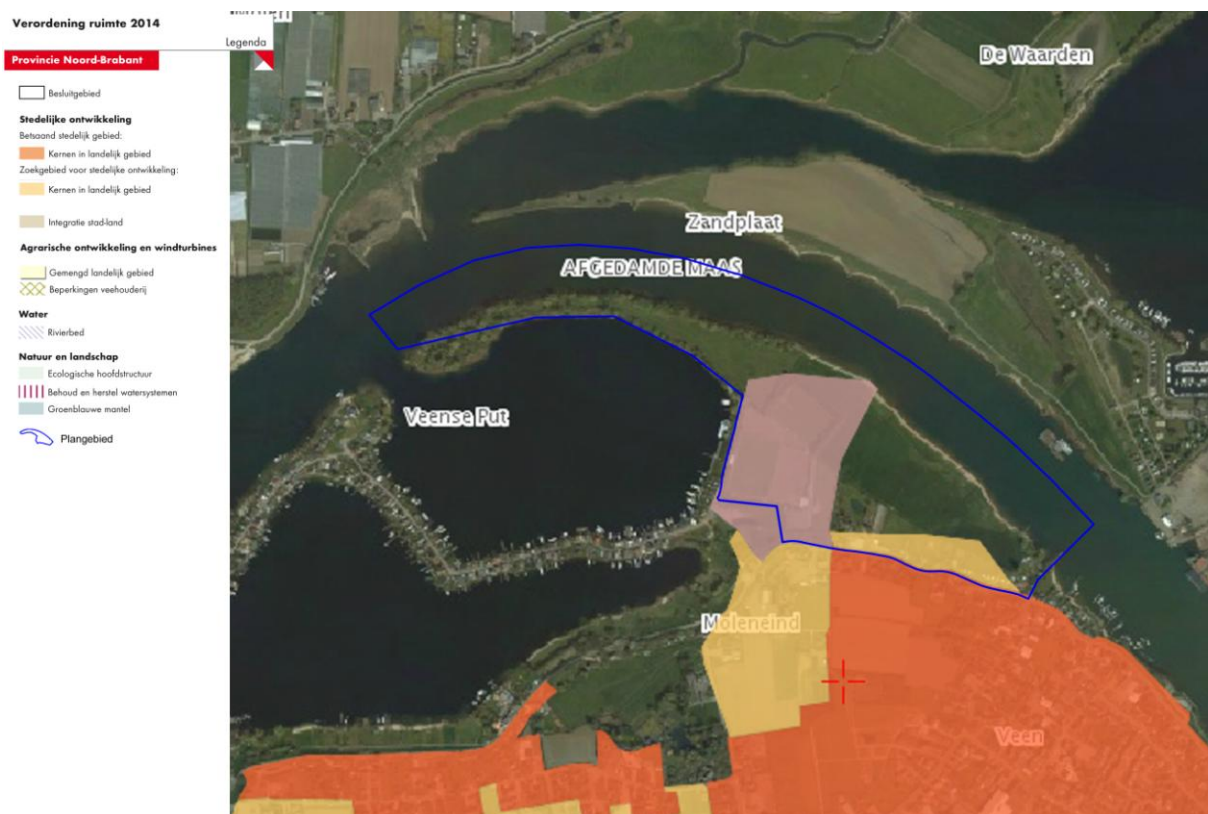
In zijn algemeenheid geeft artikel 3.1 van de Verordening de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit weer. Het artikel geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het toont daarmee aan dat er een goede landschappelijke inpassbaarheid ontstaat. De door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) maakt onderdeel uit van deze afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

De Verordening ruimte geeft in artikel 4.2 aan dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Een uitzonde-

ring hierop vormen de gebieden die de aanduiding "Integratie stad-land" hebben gekregen.

De locatie waar de stedelijke ontwikkeling is beoogd, heeft deze aanduiding. In artikel 9.1 geeft de Verordening aan dat een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

- a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
- b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.



Figuur 7 kaart verordening ruimte (stedelijke ontwikkeling)

bron: provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

- d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Verder geeft artikel 9.2 regels voor kwaliteitsverbetering bij het realiseren van bebouwingsconcentraties. Een bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikelen 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Daarnaast is artikel 4.3 van toepassing dat voorwaarden geeft voor nieuwbouw van woningen.

#### *Verantwoording Ladder duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. De ladder bestaat uit drie treden:

- 1) **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Trede 1 Behoefte:

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag in kwantitatief en kwalitatief opzicht bepaald.

#### *Dagrecreatie behoefte*

In 2009 is het Dorpsontwikkelingsplan Veen (hierna: iDOP) vastgesteld. In dit plan is geïnventariseerd en onderzocht waaraan inwoners behoefte hebben en wat nodig is om de toekomstige leefbaarheid van het dorp te behouden en vergoten. Dit is gebeurd door middel van dorpsbijeenkomsten en een vragenlijst (representatieve steekproef onder 50% van de inwoners van 18 jaar en ouder). Daarnaast zijn er feitelijke gegevens verzameld en klankbordgroepen ingesteld. Uit het iDOP blijkt dat veel inwoners de natuur en recreatieve mogelijkheden in het buitengebied willen uitbreiden.

Een veel gehoord signaal in de open vragen is dat de strandjes aan de Afgedamde Maas toegankelijker gemaakt moeten worden voor de inwoners van Veen. Verder is een aanzienlijk deel van de inwoners van mening dat recreatie en de natuur uitgebreid en gehandhaafd

moeten worden. Ook bij de discussiebijeenkomsten is het realiseren van een goed bereikbaar strandje aan de Afgedamde Maas door de inwoners vaak naar voren gebracht.

### *Woonbehoefte*

De woningvoorraad in Veen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen. Het ontbreekt in Veen aan moderne levensloopbestendige woningen. Deels wordt dat door de bewoners opgevangen door de eigen woning aan te passen. Een beduidend aantal inwoners denkt, omdat aanpassing van de huidige woning geen optie is, aan nieuwbouw. De inwoners van Veen hebben zich duidelijk uitgesproken om in het volkshuisvestingsbeleid ook aandacht te schenken aan deze woningbehoefte

Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Aalburg is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Tijdens het RRO van 19 december 2014 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Aalburg is één van de 16 (van de totaal 18 binnen de regio West-Brabant) gemeenten die haar woningbouwcapaciteit en opgaven, conform de RRO afspraken uitvoert. De gemeente Aalburg heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 805 woningen, waarvan er 770 voorzien zijn in plannen (waaronder Waterfront De Veene) waarvan er op dat moment 280 aanwezig waren in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). Resteerde een opgave per 19 december 2014 van 805 minus 280, wat neerkomt op 525 woningen.

De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst.

Per 1 januari 2015 is de Woningbouwmatrix van de gemeente Aalburg geactualiseerd conform de woningbouwopgaven vanuit het RRO van 19 december 2014 en zijn plannen, die van zachte in harde plancapaciteit zijn gekomen, verwerkt. De Woningbouwmatrix per 1 januari 2015 van de gemeente Aalburg is tevens als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Er is een totale woningbouwopgave in de Woningbouwmatrix opgenomen van 804 woningen, verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg. De plannen om te voorzien in deze woningbouwaantallen zijn opgesteld aan de hand van de omgevingsspecificaties, de toepasbaarheid per kern en de vraag naar de kwalitatieve woningbouwtypologie per kern. Van de totaal 804 woningen zijn er per 1 januari 2015, 398 voorzien in harde plancapaciteit. Resteert een opgave per 1 januari 2015 van 804 minus 398 wat neerkomt op 406 woningen. Deze woningen zijn verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg en maken onderdeel uit van zachte plannen (plannen die nog niet concreet vastgesteld, uitgewerkt of in procedure zijn). Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 27 woningen in het dure koopsegment. Deze zijn opgenomen en maken onderdeel uit van de Woningbouwmatrix die voortkomt uit de RRO afspraken. De nut en noodzaak van de woningbouw is aangetoond middels de woningbouwopgaven vanuit het RRO en de gemeentelijke woningbouwmatrix.

Uit de actuele verkoopcijfers blijkt dat de vraag naar woningen uit onderhavige ontwikkeling, daadwerkelijk aanwezig is. Inmiddels zijn er 11 van de 27 kavels verkocht en zijn er diverse opties aanwezig bij de ontwikkelaar. Dit is geen verantwoording van de regionale behoefte maar bevestigt wel de opgavenbehoefte vanuit het RRO en de gemeentelijke Woningbouwmatrix.

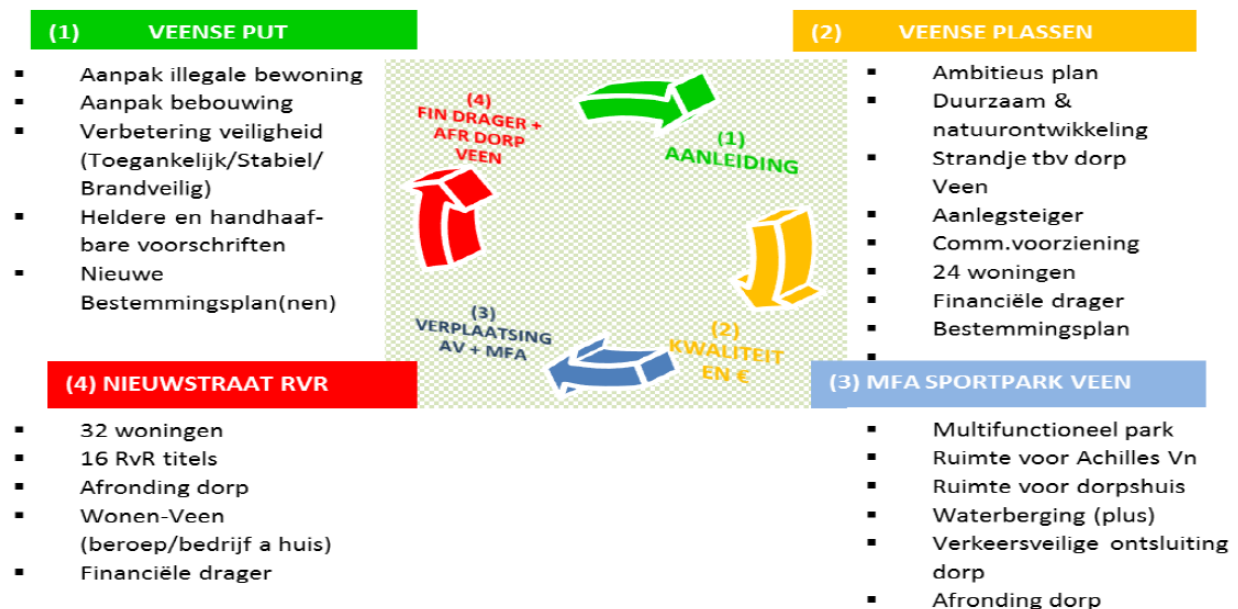
Conclusie: Een regionale behoefte heeft zich inmiddels door de (vroegtijdige) verkoop van kavels inmiddels bewezen.

Trede 2 Binnen- of buitenstedelijk:

In het iDOP is aangetoond dat er een regionale en locatiegerichte behoefte bestaat aan de uitbreiding van dagrecreatieve voorzieningen aan de Afgedamde Maas, grenzend aan het dorp Veen en ontsloten vanaf de Maasdijk. Daarnaast is er ook een aantoonbare behoefte aan nieuw te bouwen (levensloopbestendige) woningen in een landschappelijke setting.

Het "majeure" project De Veense Plassen is opgebouwd uit een viertal onlosmakelijk verbonden deelprojecten. Een ontwikkeling binnen beschikbare gronden met herontwikkeling en/of transformatie mogelijkheden. De vier deelprojecten zijn:

1. De Veense Put;
2. Onderhavige ontwikkeling De Veense Plassen (permanent wonen op de huidige locatie Achilles Veen inclusief grootschalige natuurontwikkeling EHS en een dagrecreatievoorziening);
3. Multifunctionele accommodatie Groeneweg Veen (verplaatsing voetbalvereniging Achilles Veen, dorps huis, buitenschoolse opvang en sport ten behoeve van regionaal voortgezet onderwijs);
4. Project Nieuwstraat Veen (project Ruimte voor Ruimte plus reguliere woningen).



Figuur 8 afbeelding samenhang tussen deelprojecten (januari 2013)

De deelprojecten zijn ruimtelijk en financieel aan elkaar verbonden vanuit de integrale visie. Deze visie is c.q. uitgewerkt in de volgende documenten:

- a. Masterplan+Addendum Plassengebied Veen, vastgesteld 22 december 2009;
- b. Ambitiedocument oktober 2010;
- c. Grondexploitatie De Veense Plassen, oktober 2011;
- d. Bestemmingsplan Nieuwstraat (ruimte voor ruimte locatie), vastgesteld 26 juni 2012;
- e. Bestemmingsplan MFA Groeneweg (multifunctioneel sportpark), vastgesteld 25 september 2012;
- f. Bestemmingsplan Waterfront De Veene , voorontwerp heeft tot en met 22 augustus ter inzage gelegen en het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 7 januari 2015 ter inzage gelegen;
- g. Bestemmingsplan De Veense Put, voorontwerp dient nog in procedure gebracht te worden.

In figuur 8 is deze samenhang schematisch weergegeven. In aanvulling van afspraken uit het verleden is er geen relatie tussen het verwijderen van een aantal vierkante meters aan bebouwing op de Veense Put ten opzichte van het nieuwe te realiseren aantal woningen.

In het verleden is er wel sprake geweest van een vergelijking tussen het uitdunnen van de landtong op de Veense Put (zie hiervoor het ambitieplan van 2010), echter deze is in overleg tussen de betrokkenen (Bestuur Veense Put en provincie) losgelaten. De focus voor de Veense Put ligt op het voorzien in veilige en handhaafbare (toegankelijkheid, bereikbaarheid, brandveiligheid, stabiliteit, etc.) regels. Het opstellen van handhaafbare regels zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de veiligheidseisen enerzijds en anderzijds om illegale bouwwerken te legaliseren waar mogelijk. Indien legalisatie niet mogelijk is, zal hiertegen handhavend optreden worden. Voor de kwaliteitsslag in het totale gebied zijn voorts bestuurlijke afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente welke nogmaals bij brief 30 april 2015 is bevestigd.

Wat betreft onderhavig plan ligt de nadruk op de versterken en toevoeging van natuur en landschap in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw binnen deelproject Waterfront De Veene. In het onderhavige bestemmingsplan worden de vrijkomende gronden van het voormalige sportpark Achilles ingezet voor een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij watergerelateerde woningen ontwikkeld worden. Tegelijkertijd worden de natuurlijke en landschappelijke waarden binnen de Veense Plassen versterkt. In totaal wordt ruim 6 ha natuur toegevoegd in dit gebied (zie hiervoor uitgebreid onder *Landschaps- en natuurontwikkeling*).

Gezien de integrale visie en koppeling van onderhavig project binnen het majeure project De Veense Plassen is er geen andere mogelijkheid waarbij de ontwikkeling plaats zou kunnen vinden binnen bestaand stedelijk gebied en/of binnen één van de kernen van de gemeente Aalburg, hetgeen betekent dat de regionale en lokale behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen.

De totale woningbouwopgave vanuit de gemeentelijke Woningbouwmatrix betreft 804 woningen, hiervan zijn er 762 voorzien binnen bestaand stedelijk gebied als inbreidingslocatie. Onderhavig plan voorziet in een bijzonder woongebied met een extra investering in het landschap gelegen in een natuurrijk gebied.

Deze locatie is gezien het majeure project De Veense Plassen, niet aanwezig binnen bestaand stedelijk gebied waarop onderhavig plangebied de enige geschikte locatie binnen de regio en gemeente is.

Conclusie:

nee, deze voorliggende regionale behoefte omtrent het landelijk wonen in een natuur- en wa-

terrijke omgeving is niet binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen.



### Trede 3 Bereikbaarheid:

De beoogde ontwikkeling ligt op de overgang van het buitengebied en het stedelijk gebied. De locatie is ingeklemd tussen de “Maasdijk” als belangrijke ontsluitingsweg voor het dorp Veen waaraan een aantal belangrijke cultuurhistorische gebouwen zijn gesitueerd enerzijds en aan de “Afgedamde Maas” anderzijds. De verkeersdruk bij de beoogde ontwikkeling van het onderhavig gebied zal naar verwachting afnemen. De piekmomenten in de verkeersbeweging in het gebied bij de voetbalevenementen is weggevallen. Meer gespreide verkeersbewegingen zoals beoogd met de nieuwe landschappelijke en recreatieve ontwikkelingen wordt binnen het gebied functioneel vormgegeven.

Met de beoogde natuurontwikkeling wordt tevens de bereikbaarheid van voetgangers en fietsers verbeterd. Tevens wordt er een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen voorzien met de mogelijkheid voor een standplaats van een (friet)kraam of wagen. Nabij het strand wordt tevens een aanlegsteiger in de ontwikkeling betrokken die voldoen aan de voorgeschreven afmetingen en het dorp Veen daarmee toegankelijk maakt vanaf het water. Voorts worden openbare wegen met parkeervoorziening en aanlegvoorzieningen voor boten in het plan opgenomen. De beoogde locatie is voor langzaam verkeer en autoverkeer optimaal ontsloten en op circa 500 meter is er een halteplaats van het openbaar vervoer. Zowel vanaf het land als vanaf het water is de beoogde landschappelijke, recreatieve en woningbouwontwikkeling met bovenstaande voorzieningen optimaal bereikbaar en voorziet deze in een “toegangspoort” tussen water en land.

### Algemene conclusie:

het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde uitgangspunten van de Ladder van duurzame verstedelijking.

### *Landschaps- en natuurontwikkeling*

De beoogde duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening ligt zoals hiervoor omschreven ten grondslag aan het voorliggend bestemmingsplan. Het samenhangend ruimtelijk beleid zoals beschreven, waarborgt een zorgvuldige natuur- en landschapsontwikkeling van de Veense Plassen en omgeving.

Het biedt ruimte voor een duurzame recreatieve uitbreiding binnen het plangebied en geeft de mogelijkheid voor een beperkte uitbreiding van het aantal woningen in Veen, passend binnen de woningbouwopgave en plancapaciteit van de gemeente Aalburg.

De plannen voor het onderhavig gebied zijn integraal uitgewerkt, waarbij de aspecten natuur, landschapsontwikkeling en inpassing van de recreatieve behoefte met nadruk zijn vormgegeven. De stedenbouwkundige inpassing is nader vormgegeven door middel van een beeldkwaliteitplan voor de te bouwen woningen en aansluitende perceelinrichting. Ook is hierin opgenomen de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het versterken van de ecologische verbindingzone (langs de Maasdijk in Veen met uitlopers naar Wijk en Aalburg en Andel) en de ecologische hoofdstructuur en het vergroten van de natuurwaarde staan centraal. Het ontmoedigen van negatief gebruik wordt planmatige gestuurd door het ophogen van het gebied met vrijkomend zand uit het reeds aangelegde strand. De afwisseling van beplanten kleine grondwallen met hier en daar solitaire bomen en het extensief natuur-/ maalbeheer verschaalt het gebied en ontstaat er een stroomdalgrasland. Daarnaast vind verschralingbe-

heer plaats door beperkt hooien van het grasland. Hierdoor is weinig beheer en onderhoud nodig. Enig toezicht op het gebied is/ wordt geborgd door afspraken in de pachtovereenkomst te maken tussen de gemeente en de pachtende partij.



Figuur 9 Inrichtingstekening strandje en omgeving

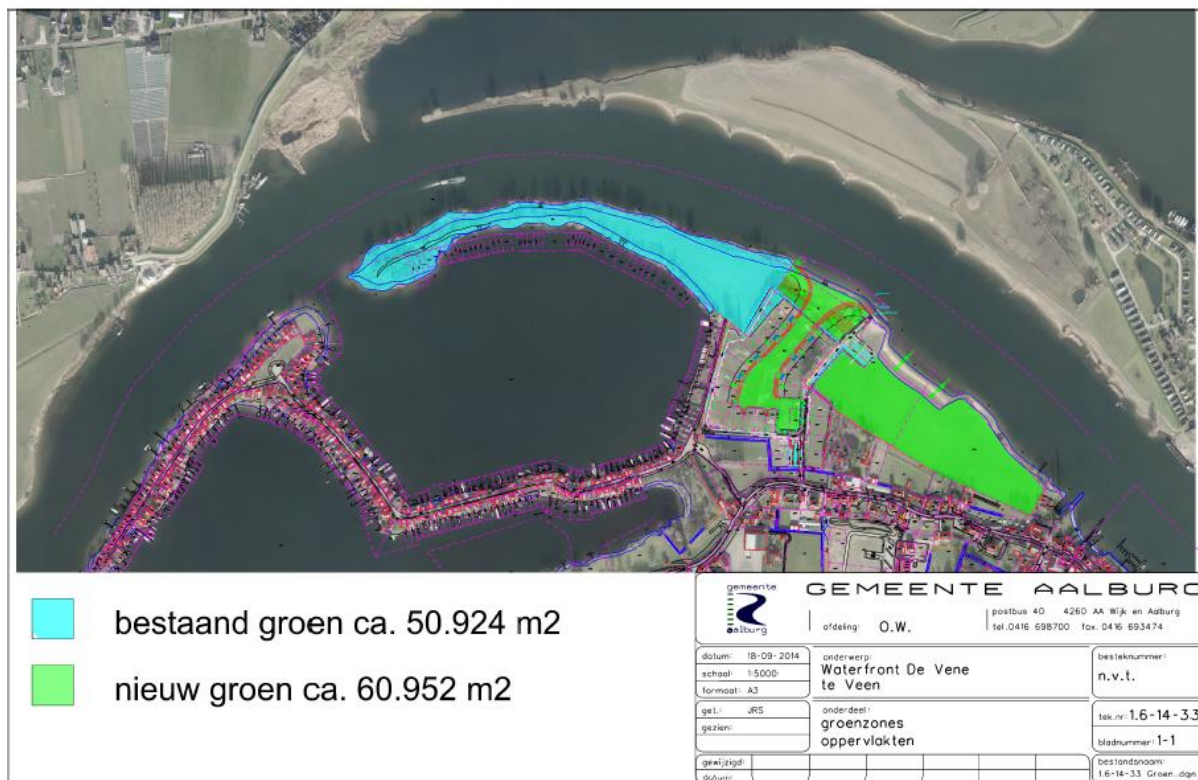
Bron: Houtman+Sander landschapsarchitectuur

Het resultaat van deze ingrepen is dat door de schaalverkleining van het landschap de waarde van het gebied als foerageergebied voor ganzen afneemt. De beplante walletjes, alsmede de karakteristieke, solitaire uiterwaardenbomen als de *Populus nigra* en *Salix alba*, accentueren landschapspatronen en bieden nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en insecten.

Totaal wordt er circa 6 hectare aan nieuwe natuur bestaande uit droge natuur en water, gerealiseerd. Hiervoor wordt er circa 4,5 hectare droge natuur aangelegd en circa 1,5 hectare aan water. De circa 4,5 ha droge natuur wordt aangelegd als ruige natuur die weinig tot geen beheer vraagt zodat de natuurlijke processen van groei en herstel, gerespecteerd worden. Hiervoor wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een natuurbestemming. Hierdoor kan de aanleg van verruigde natuur en ruimte voor de rivier plaatsvinden. Verder wordt er circa 1,5 ha water gerealiseerd. De maatschappelijke bestemming van het voormalige sportpark wordt hiertoe omgezet naar de bestemming water (met een dubbelbestemming Natuur). Daarnaast wordt 2.200m<sup>2</sup> rietzone gerealiseerd. De rietzone krijgt tevens een dubbelbestemming natuur die zowel planologisch als privaatrechtelijk (in het koopcontract) wordt vastgelegd en op die manier beschermd. Tevens wordt minimaal 30.000m<sup>3</sup> extra waterberging aangelegd. De rietzones en de taluds van de tuinen, vormen gezamenlijk een verbinding c.q. een natuurlijke overgangszone tussen de westelijke langtong met de bestaande EHS waarden, en het nieuwe natuurgebied. Dit alles ten behoeve van het versterken van de ecologische verbindingzone en de ecologische hoofdstructuur.

Onderstaand kaartbeeld maakt duidelijk wat bestaande natuur is en wat nu toegevoegd wordt

middels onderhavige ontwikkeling. Het strandje en het zwemwater is niet meegenomen als natuurwaarde wat overigens vanwege het extensief gebruik (gezien de korte zomerperiodes) zeker tot natuurontwikkeling(gebruik) zal leiden.



Figuur 10 Groenzones

Bron: gemeente Aalburg

De bocht in de Maasdijk nabij de entree van de Veense Plassen vormt vanuit het westen de fysieke toegang tot het bestaand stedelijk gebied van Veen. Het reeds geamoveerde sportveldencomplex, ingekaderd in houtwallen gelegen in de bocht van de Maasdijk vormt de fysieke scheiding tussen het bestaand stedelijk gebied en het water met uiterwaarden van de Afgedamde Maas. De integrale aanpak van de natuur en landschappelijke ontwikkeling met recreatiemogelijkheden en het toevoegen van woningbouw gesitueerd op ruime kavels waarborgen de ruimtelijke kwaliteit. De woningbouwkavels worden direct middels een ontsluitingsweg met een natuurlijk ingericht dwarsprofiel, aangesloten op de Maasdijk. Behoudens de ontsluiting richting de aanlegsteiger en het strandje, komt de ontsluiting van de woonkavels niet of nauwelijks in fysieke aanraking met de natuur en landschapsontwikkeling.

Door de uitbreiding van het oppervlakte water van de Afgedamde Maas, zoals stedenbouwkundig en landschappelijk vormgegeven in het onderliggende integraal plan, ontstaat er een uitbreiding van de "grensrijkdom" tussen het rivierlandschap en het stedelijk landschap.

Het natuurlijke vloeiende oeververloop met een continue oeverbeplanting in rietkragen van minimaal 5 tot 6 meter breed, biedt het plan schuilmogelijkheden voor het aanleggen van een privéboot binnen het woonkavel. De behandeling van de oevers en het beperken van het gebruik van de ruimte voor de geprojecteerde woning waarborgt het natuurlijke karakter tussen water en land.

Ook zijn in het onderhavige plan regels opgenomen voor de nieuwe bebouwing op het perceel. Bebouwingsvlakken zijn aangegeven waarin binnen het aangegeven bebouwingspercentage bebouwing mag worden opgericht in één bouwvolume. De verschillende “tuinbestemmingen” voorkomen een niet beheersbare begrenzing van de individuele percelen.

Het bouwen binnen het aangegeven bebouwingsvlak waarborgt de onderliggende afstand tussen de hoofdbebouwing. Op maaiveldniveau moet de openheid van het gebied gewaarborgd blijven. Dit wordt bereikt door het woongebied te dooraderen met groene ruimten die niet bebouwd mogen worden behoudens erfafscheidingen.

Hiervoor worden in het bestemmingsplan, maar ook in privaatrechtelijke overeenkomsten waarborgen opgenomen. Binnen het aangegeven bebouwingsvlak met bebouwingspercentage is de goot- en nokhoogte vastgesteld.

In het beeldkwaliteitplan, dat integraal onderdeel uitmaakt van de uitvoering van het bestemmingsplan en als toetsingsdocument wordt gebruikt bij de ontwikkeling van de individuele bouwinitiatieven, wordt aangegeven op welke wijze gebiedseigen bebouwing, middels massavormen, dakvormen, materialisering en situering, wordt voorgestaan. Dit beeldkwaliteitplan gaat naast de bebouwing, in op de inrichting van de privé buitenruimte en de openbare ruimte binnen het plangebied, hetgeen een maximale kwalitatieve duurzame samenhang beoogd en deze te waarborgen. Gelet op het bijzondere karakter van voorgestane woningontwikkeling bestaat de overtuiging dat deze geen afbreuk doet aan de ruimte-voor-ruimteregeling binnen de regio.

## Agrarische ontwikkeling



Figuur 11 kaart verordening ruimte (agrarische ontwikkeling)

bron: provincie Noord-Brabant

De planlocatie is deels gelegen binnen de gebieden “Beperkingen veehouderij” en “Gemengd landelijk gebied”. De locatie voor de beoogde ontwikkeling valt echter daarbuiten.

In het gebied met de aanduiding “Beperking veehouderij” zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Met gemengd landelijk gebied worden gebieden bedoeld die multifunctioneel te gebruiken zijn, en zijn gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

De toelichting bij een bestemmingsplan geeft tevens een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied, en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
- b. het aanwijzen van bestemmingen geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

#### *Verantwoording:*

De aanduiding “gemengd landelijk gebied” is gelegen over de strook bebouwing aan de noordkant van de Maasdijk. Deze strook wordt, volgens de bestaande rechten, bestemd voor Wonen en Agrarisch met waarden. Met dien verstande dat woningen in de kernzone van de Maasdijk uitgebreid mogen worden, mits deze uitbreiding niet groter is dan 100 m<sup>3</sup> en het leggerprofiel van de waterkering niet wordt geraakt. Deze bestemmingen garanderen dat een gemengde plattelandseconomie ter plaatse wordt nagestreefd en in stand kan worden gehouden. De aanduiding “Beperking veehouderij” vormt geen beperking voor de plannen aangezien veehouderijen daarvan geen onderdeel uitmaken.

#### Natuur en landschap

De planlocatie is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en binnen de zone behoud en herstel watersystemen. Primair is het goed te melden dat de beoogde stedelijke ontwikkelingen enkel in het deel groenblauwe mantel zullen plaatsvinden.

De groenblauwe mantel wordt gevormd door gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden.





Figuur 12 kaart verordening ruimte (natuur en landschap)

bron: provincie Noord-Brabant

Een bestemmingsplan (artikel 6.1) dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Verder geeft artikel 6.7 aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaald dat:

- a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Hierop worden enkele uitzonderingen gegeven, zo kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

### Verantwoording:

Totaal wordt er circa 6 hectare aan nieuwe natuur toegevoegd, bestaande uit droge natuur en water. Hiervoor wordt er circa 4,5 hectare droge natuur aangelegd op inmiddels verworven gronden (in de pacht) en circa 1,5 hectare aan water. Dit is echter niet in het kader van natuurcompensatie voor aantasting van de EHS maar in het kader van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voortvloeiend uit de ontwikkelingen (deelprojecten uit het Masterplan) Nieuwstraat, MFA Groeneweg Veen, Recreatiegebied Veense Put en Waterfront De Veene.

Voor de deelprojecten binnen het majeure project De Veense Plassen wordt onderling gecompenseerd, daar waar noodzakelijk. Het deelproject 'MFA Groeneweg Veen' (bestemmingsplan onherroepelijk) voorziet in kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg van een extra waterpartij met bijbehorende oevers binnen het *eigen* plangebied zoals in het bestemmingsplan MFA Groeneweg Veen staat verantwoord. Het deelproject 'Nieuwstraat' (bestemmingsplan onherroepelijk) heeft een tekort aan kwaliteitsverbetering van het landschap voorzien binnen de eigen projectgebiedsgrenzen, waardoor er een bedrag van €49.492 extra aan kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden, in casu, binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. De berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in onderstaande tabel opgenomen.

Op basis van de uitgangspunten voor deze kwaliteitsverbetering, is het voor Waterfront De Veene noodzakelijk dat er tenminste €4 per vierkante meter uitgeefbaar terrein gecompenseerd wordt in investeringen in het landschap, naast hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling al noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat er totaal €104.680 gecompenseerd dient te worden voor het plan Waterfront De Veene. Dit wordt voorzien doordat er totaal €691.550 aan kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt waarin tevens de resterende kwaliteitsverbetering van het landschap voor het project 'Nieuwstraat' in is geborgd. Voor de overige, nog nader uit te werken, deelprojecten dient de kwaliteitsverbetering van het landschap tevens te worden voorzien binnen de aanwezige overcompensatie van deelgebied 'Waterfront De Veene'.

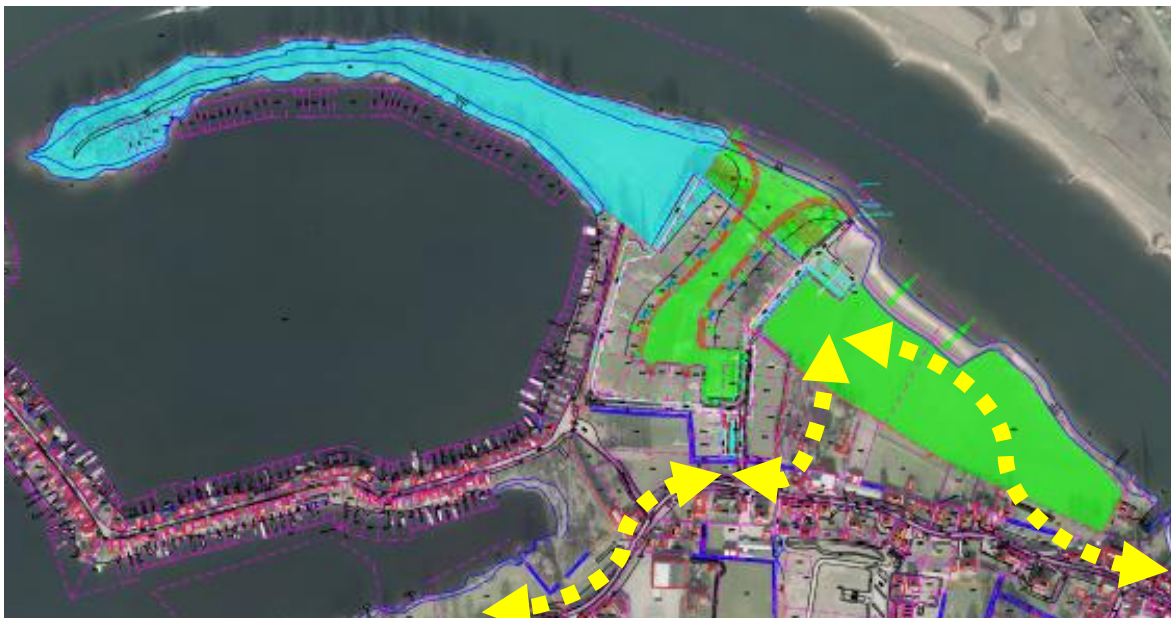
Totaal vindt er een extra kwaliteitsverbetering van €537.378 plaats wat ingezet kan worden ten behoeve van de benodigde compensatie van nader uit te werken deelprojecten.

<b>Compensatieverantwoording Waterfront De Veene</b>			
Compensatieplicht bedraagt €4/m2 uitgeefbaar terrein	per m2	m2 uitgeefbaar	te compenseren
Totaal uitgeefbaar terrein <u>Waterfront De Veene</u> 26.170 m2	€	4,00	26170 € 104.680,00
Compensatieverplichting vanuit plan <u>Nieuwstraat</u> te Veen			€ 49.492,00
<b>Totale verplichting uit <u>Waterfront De Veene</u> en <u>Nieuwstraat</u></b>			<b>€ 154.172,00</b>
Aanleg Kwaliteitsverbetering van het landschap conform onderstaand overzicht			€ 691.550,00
aanleg en onderhoud natuurvriendelijke oevers / rietzones			
aanleg (semi)openbaar haventje inclusief groene randen			
aanleg, onderhoud/beheer natuur (incl bomen, houtwallen, grasland) <u>tbv</u> EVZ			
sloop opstellen/bebouwing sportaccommodatie			
verwijderen asfalt en betonverharding sportaccommodatie			
<b>Totaal aan extra kwaliteitsverbetering van het landschap <u>tbv</u> Majeure project De Veense Plassen</b>			<b>€ 537.378,00</b>

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het ontwikkelgebied (waterpartij, woonkavels, openbare ruimte en natuur) en heeft hiertoe een uitvoerende partij opdracht verstrekt. De kosten voor het aanleggen van de waterpartij en de natuurontwikkeling zijn in de grondexploitatie opgenomen en middels een bouw- en woonrijp opdracht aan een uitvoerende partij verstrekt. Op deze wijze is de uitvoering inmiddels geborgd.

In de Verordening Ruimte is de Afgedamde Maas onderdeel van de EHS en is een zoekgebied EVZ (ecologische verbindingszone) opgenomen, geprojecteerd over de Maasdijk. In voorliggend bestemmingsplan heeft zowel het 'water' van de Afgedamde Maas, als ook de insteekhavens van het plan Waterfront De Veene een dubbelbestemming Waarde - Natuur gekregen.

De EVZ ligt vooralsnog langs de Maasdijk. Gemeentelijk beleid ter zake is nog in ontwikkeling en van belang is dan ook om de EVZ in ieder geval veilig te stellen. Een EVZ langs de Afgedamde Maas is niet zonder haken en ogen te realiseren, echter de voorgestane natuurontwikkeling (nieuw) die langs de Afgedamde Maas gecreëerd wordt, stelt een EVZ gebied in ieder geval veilig. De verbinding die voorts gemaakt zou kunnen worden, weer langs de Maasdijk (met name dan) in westelijke richting, ligt achter de vier woningen ten oosten gelegen in het nieuwe woongebied, en aansluitend op de bestaande EVZ langs de Maasdijk. Vanwege de natuurontwikkeling ter plaatse van het onderhavige gebied en deels het behouden van de dijkbeschermingszone langs de Maasdijk heeft het nieuwe plan geen nadelige invloed op de (verdere) ontwikkeling van de EVZ binnen onze gemeente. De borging van de EVZ, buitendijks gelegen binnen de gemeente, is geborgd middels een dubbelbestemming 'waarde-ecologie' in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'.



Figuur 13 Ecologische verbindingszone ter plaatse van plangebied (gele pijlen)

bron: gemeente Aalburg

Grenzend aan de natuurontwikkeling is een aanlegsteiger en dagstrandvoorziening voorzien. De exacte locatie hiervan is in nauw overleg met provincie en Rijkswaterstaat tot stand gekomen. Wat eerder als zoekgebied was opgenomen in diverse beleidsstukken is in het voorliggend bestemmingsplan nader uitgewerkt. Vanuit nautische veiligheid moet de



aanlegsteiger op voldoende afstand liggen van de insteekhaven van het woongebied, om het zicht vanuit deze insteekhaven op de vaarroute (en vica versa) in de Afgedamde Maas veilig te stellen.

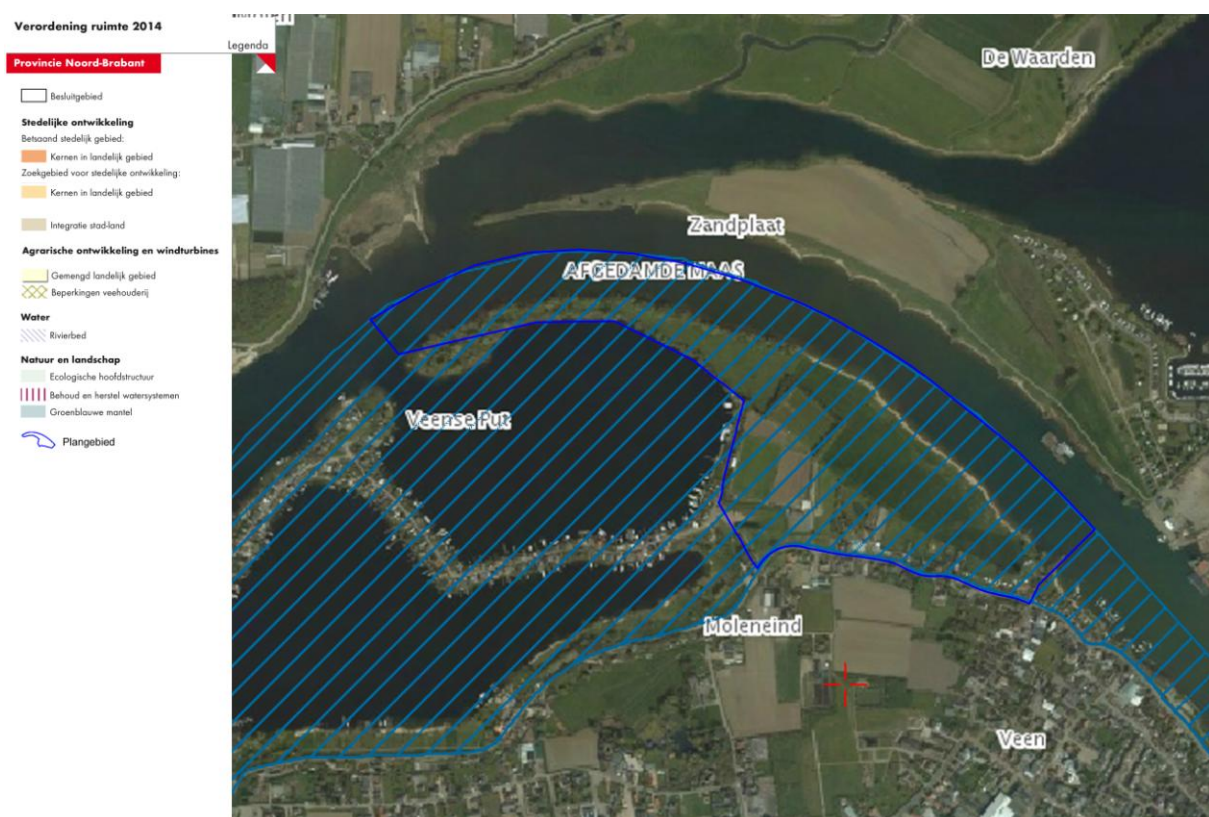
Anderzijds was het wenselijk dat de aanvaarroute van de aanlegsteiger op voldoende afstand van de zwemwaterlocatie (bepaald door de provincie) is gelegen. De locatie van de aanlegsteiger en het strandje zijn daarmee doorgegeven. In de regels is ter plaatse van de functieaanduiding 'dagrecreatie' de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van een standplaats ten behoeve van een kraam, wagen of tafel voor de verkoop van producten en goederen. Hiertoe dient een standplaatsvergunning aangevraagd te worden op basis van de Verordening algemene plaatselijke regelgeving (APV) en om die reden zijn voorts geen regels omtrent deze mogelijkheid opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

De aanlegsteiger vormt de toegangspoort vanaf het water naar het dorp Veen. Een ontmoetingsplek zoals het strandje met de mogelijkheid tot een standplaats voor een kraam, wagen of tafel, voor het verkopen van producten of goederen in de openbare ruimte zal dit versterken.

De gemeente is pachter van de onderhavige gronden en heeft hiermee privaatrechtelijk een vinger aan de pols met betrekking tot de standplaats en beheersaspecten in het gebied.

## Water

De gehele locatie is gelegen binnen de zone die is aangeduid als "rivierbed".



Figuur 14 kaart verordening ruimte (water)

bron: provincie Noord-Brabant

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding “rivierbed” strekt mede tot bescherming tegen overstroming. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat, volgens artikel 20.1 van de verordening, een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de op grond van deze verordening aldaar toegelaten ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b. is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c. is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

#### *Verantwoording*

Het plangebied ligt tussen de Wilhelminasluisen (Waalzijde) en de Kromme Nolkering (Maaszijde). Bij hoog water stroomt het gebied vol vanuit de Maas tot een bepaald peil (maatgevend hoogwater/ MHW = 3.5m + NAP), daarna wordt de kering aan de zuidkant gesloten.

In de planvorming wordt extra waterberging gerealiseerd waardoor ruimte voor de rivier ontstaat en de kans op overstroming verminderd. Daarnaast komen de toegangswegen en de woningen (verblijfsruimten) op minimaal 4.00m + NAP te liggen waardoor het risico op overstromen geminimaliseerd wordt. Zie hiervoor verder paragraaf 4.2 waar ook de watertoets is terug te vinden.

Uit de beoordeling van zelfredzaamheid blijkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals ouderen, zieken en kleine kinderen. Uit beoordeling van vluchtmogelijkheden blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Hierdoor is verzekerd dat mensen en dieren op effectieve wijze kunnen worden geëvacueerd. Ook de nieuwe aan te leggen ontsluitingsweg, die op het laagste niveau + 4,00 m NAP is gelegen, draagt hieraan bij.

Daarnaast blijkt dat het plangebied grotendeels in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect zelfredzaamheid geeft dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere voorzieningen. Bovendien is ruimschoots van te voren bekend wanneer hoog waterstanden verwacht worden opdat eigenaren vroegtijdig bericht hieromtrent ontvangen. Bij het maximale waterpeil van 3,50m +NAP, bij sluiting van keersluis de Kromme Nol, is er geen aanleiding voor het treffen van nadere voorzieningen omdat de woningen en toegangswegen op minimaal 4,00m+NAP komen te liggen. Bij een hogere waterstand dan 3,50m+NAP treedt het WAS in werking, wat niet enkel geldt voor buitendijkse woon- of verblijfsrecreatie maar voor een gehele regio waar dit op dat moment van toepassing is.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Strategische visie Aalburg 2007-2027*

Deze visie heeft betrekking op de sociale, culturele en economische aspecten van de lokale samenleving in de toekomst, op de plaats van die samenleving in de bredere omgeving en op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied. Voor de inwoners en ondernemers van Aalburg, maar ook voor anderen die in Aalburg zijn geïnteresseerd als bezoeker of zich er zouden willen vestigen, moet de visie een beeld schetsen van Aalburg in de toe-

komst. De Strategische Visie zal daarbij als kompas kunnen dienen, dat regelmatig aan de gewenste herijking kan worden onderworpen.

De Strategische Visie Aalburg 2027 is ontwikkeld volgens zes 'thema's', die de belangrijkste aspecten omvatten waarover de Strategische Visie zich met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van Aalburg wil uitspreken. Voor de Nota van Uitgangspunten zijn met name de thema's economie & werkgelegenheid, ruimtelijke inrichting en duurzame ontwikkeling & milieu van belang.

#### *Integrale visie majeure project De Veense Plassen*

In september 2007 is gestart met de ontwikkeling van het gebied De Veense Plassen. De directe aanleiding hiervoor is de door het ministerie van VROM gewenste duidelijkheid omtrent de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen. Naast dit knelpunt biedt het gebied kansen om een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen op het gebied van natuur- en recreatieontwikkeling.

De gemeente heeft op 25 september 2007 de 'Startnotitie ontwikkeling Plassengebied Veen' opgesteld die erop gericht is randvoorwaarden te stellen ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling van het Plassengebied Veen. De gemeenteraad van de gemeente Aalburg heeft op 22 december 2009 een masterplan + Addendum vastgesteld om te komen tot een veilig recreatiegebied, waarbij versterking van de kwaliteiten van landschap, natuur en recreatie centraal staan. Eén van de aandachtspunten van dit masterplan is het oplossen van het probleem met betrekking tot de handhaving, (brand)veiligheid en de slechte bereikbaarheid bij incidenten op het recreatieterrein "De Veense Put". De uitgangspunten zijn in oktober 2010 nader gespecificeerd in een Ambitiedocument om hiermee de samenwerking te zoeken naar een derde samenwerkingspartner. Een anterieure samenwerkingsovereenkomst met een derde partij is, net als Grondexploitatie van het majeure project, op 25 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het majeure project De Veense Plassen bestaat uit vier deelprojecten waarvan onderhavige ontwikkeling één van de deelprojecten is:

- 1) De Veense Put (2 bestemmingsplannen van conserverende aard: te weten "Maaslandjes" en "De Veense Put");
- 2) Onderhavige ontwikkeling Waterfront De Veene (permanent wonen op de voormalige locatie Achilles Veen inclusief grootschalige natuurontwikkeling EHS en kleinschalige recreatievoorziening);
- 3) Multifunctionele accommodatie Groeneweg Veen (verplaatsing voetbalvereniging Achilles Veen, dorps huis, buitenschoolse opvang en een sportschool);
- 4) Project Nieuwstraat Veen (project Ruimte voor Ruimte plus reguliere woningen).

#### *iDOP Veen*

Het integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP) kijkt circa tien jaar vooruit en geeft antwoord op de vraag hoe de inwoners van Veen het leven in hun dorp beoordelen en vinden dat hun dorp zich zou moeten ontwikkelen. Het Plan van Aanpak Integraal Dorpsontwikkelingsplan Veen doet voorstellen voor acties die de leefbaarheid van het dorp bevorderen. Het dorpsontwikkelingsplan en het implementatieplan zijn vastgesteld door de gemeenteraad, zodat helder wordt aan welke acties prioriteit wordt gegeven. Bij de uitvoering van het dorpsont-

wikkelingsplan is minimaal 50% van de geplande acties gericht op sociaal-culturele aspecten in het dorp. Voor het plangebied en de directe omgeving zijn de volgende aspecten uit het dorpsontwikkelingsplan relevant:

- Aanleg strandje aan de Afgedamde Maas.
- Verbeteren parkeergelegenheid voor strandje en natuurgebied.
- Aanleg toegangsweg naar strandje.
- Kwaliteitsslag Maasoever.
- Verplaatsen van voetbalvereniging Achilles naar MFA.

In de actiepuntenlijst ten behoeve van het IDOP Veen, Wijk en Aalburg, 4 februari 2013, staat de status van de projecten en het budget hierbij per actiepunten weergegeven. Alle punten welke, ten behoeve van voorliggend plangebied, opgenomen zijn in het IDOP staan, inclusief planning en budget op de actielijst.

Uit het Dorpsontwikkelingsplan komen aspecten naar voren die verwerkt zijn in de Integrale visie Veense Plassen welke is opgesteld door de gemeente Aalburg. Derhalve kan worden gesteld dat voorliggend plan bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp Veen en dat ontwikkelingen reeds staan ingepland en dat hiervoor budget is gereserveerd.

## 4 UITVOERINGSASPECTEN

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten ander onderzocht, te weten:

1. Bodem
2. Water
3. Geluid
4. Luchtkwaliteit
5. Externe veiligheid
6. Flora en fauna
7. Archeologie en cultuurhistorie
8. Bedrijven en milieuzonering
9. Kabels en leidingen
10. Conventionele explosieven
11. Besluit Milieueffectrapportage
12. Brandveiligheid
13. Molenbiotoop

De diverse milieuaspecten worden nader toegelicht in de volgende paragrafen.

### 4.1 Bodem

In november 2014 is, door MH Poly Consultants & Engineers B.V., in opdracht van de gemeente Aalburg een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een de Veense Plassen. De aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend waterbodemonderzoek wordt gevormd door de geplande herontwikkeling van het gebied en het gewenste inzicht in de afzet- en/of hergebruiksmogelijkheden van het hierbij vrijkomende materiaal.

#### **Algehele conclusie**

Op basis van de resultaten van het verkennend waterbodemonderzoek ter plaatse van de in de nabije toekomst te herontwikkelen locatie "De Veense Plassen" te Veer wordt het voorsnag niet noodzakelijk geacht vervolg onderzoek uit te voeren voor een nadere detaillering van de ligging van het klasse NT materiaal.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de conclusie dat sprake is van bodemverontreiniging ( $> 25 \text{ m}^3$ ). Naar verwachting bestaan er in de huidige situatie echter geen verspreidings-, humane en/of ecologische risico's. Voorafgaande aan de realisatie van de herontwikkeling van de locatie zal een sanering worden uitgevoerd. De sanering vindt voorafgaand aan de ontgrondingswerkzaamheden plaats. In overleg met Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant zal hiertoe een werkplan worden opgesteld. De sanering betreft een uitvoeringsmaatregel die uitgevoerd moet zijn voordat er aanvang met de ontgrondingswerkzaamheden gestart kan worden. Middels onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond wat de sanering betreft en op welke wijze de sanering, in het kader van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid, geborgd is. Volledigheidshalve wordt hierbij vermeld dat dit uitvoerend aspect (niet zijnde een planologisch aspect) wordt getoetst en gecontroleerd door het bevoegd bestuursorgaan, Rijkswaterstaat. De garanties en verplichtingen hieromtrent worden gegarandeerd doordat Rijkswaterstaat hieromtrent een Werkplan vereist en zal toezien dat de werk-

zaamheden op basis van dit werkplan uitgevoerd worden. Het betreft een Werkplan Besluit lozen buiten inrichtingen (Bbi) waar een Kwaliteitsborging onderdeel van uitmaakt. Het betreffen de volgende drie protocollen waaraan voldaan dient te worden: a. Milieukundige begeleiding (protocol SIKB 6003), b. Aannemer (protocol SIKB 7003) en c. Veldwerk (protocol SIKB 2000). Op deze wijze is kwaliteitsborging gegarandeerd voor de gemeente, met toezicht vanuit Rijkswaterstaat.

Op basis van onderhavige rapportage en zintuiglijke waarnemingen zal een aannemer de saneringswerkzaamheden uitvoeren. Geadviseerd is het materiaal zonder voorbewerking af te voeren naar een 'droge' erkende verwerker. Indien wenselijk zal het materiaal uit de huisvuilstort voorafgaand aan de stort gezeefd worden. Voor de werkzaamheden wordt een ontgrondingsvergunning aangevraagd. Na de sanering staat de bodemkwaliteit de verdere ontwikkeling van het gebied niet in de weg.

## 4.2 Water

### Hydrologisch onderzoek

De planlocatie is gelegen op een buitendijkse locatie langs de afgedamde Maas. De nieuwe inrichting heeft mogelijk gevolgen voor de grondwaterstanden en de kwelstromingen. Tauw heeft daarom onderzoek gedaan naar de hydrologische effecten van de plannen.

De wijzigingen met effect op het watersysteem zoals voorgesteld, zijn:

- Zandstranden langs de Afgedamde Maas en de plassen.
- Aanleg van een nieuw plan met open verbinding met de Afgedamde Maas.
- Natte natuurontwikkeling met een plas/dras strook.

In het onderzoek van Tauw zijn de volgende aspecten behandeld:

- Grondwatermodellering huidige situatie en toekomstige situatie: wat zijn de effecten van de inrichting?
- Bestaat er de kans dat de stabiliteit van de dijk zal afnemen?
- Wanneer stroomt welk buitendijks gebied onder?
- Wat zijn de huidige stroomsnelheden en zijn de toekomstige stroomsnelheden anders? En wat betekent dit voor zwemmers en de stranden?

Per aspect worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

#### *Grondwatermodellering*

- Buitendijks: In de huidige situatie is de gemiddelde grondwaterstand door opbolling wat hoger dan het gemiddelde rivierpeil (dagelijkse situatie).
- Buitendijks: De aanleg van de plas zal onder de omstandigheden plaatselijk leiden tot verhoging van de grondwaterstand, maar lager blijven dan de rivierstand. Effect op de dijk is dan ook nihil.
- Binnendijks: Gevolgen van de aanleg van de plas zullen alleen optreden indien door het graven van de plas de deklaag ter plaatse grotendeels of geheel wordt verwijderd. Dit is echter niet het geval.
- Binnendijks: De gevolgen voor de binnendijkse kwelflux en grondwaterstanden zijn nihil, omdat de deklaag intact blijft.

### *Stroomsnelheden*

- Door de nieuwe inrichting zullen stroomsnelheden niet wijzigen en dus is de zwemveiligheid niet in het geding en ook is afkalving onwaarschijnlijk. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat in een reactie aangegeven dat er geen negatieve effecten op stroomsnelheden, waterstanden of erosie/sedimentatie te verwachten zijn.
- Ook is de kans op nieuwe gevaarlijke kolken bij de ingang van de plas klein.
- Wel kunnen er andere oorzaken zijn die de zwemveiligheid verminderen.

### *GIS analyse hoogwater*

- Alleen de huidige situatie is geanalyseerd, omdat de toekomstige situatie nog niet bekend of aangeleverd is.
- Het AHN heeft 'gaten' die de effectplaatjes minder maken.
- Uit de analyse blijkt dat de huidige wegen op de landtong lang vrij blijven van water, maar bij de norm (T10 waterstand) wel deels onder zullen lopen.
- Bij de situatie van 3,5m NAP (Sluiting Kromme Nol), die 1x in de 5 tot 30 jaar voorkomt, zijn beide landtongen ondergelopen.

### *Effecten op de dijk*

- De aanpassingen in het buitendijks zijn zo gesitueerd dat de beschermingszones van de dijk niet doorsneden worden. Dit betekent dat de mogelijke effecten (piping) van de nieuwe inrichting nihil zijn.
- Met de grondwatermodellering is ook aangetoond dat de effecten van de inrichting op de veiligheid van de dijk nihil zijn.

Op basis van de bovenstaande conclusies doet bureau Tauw onder andere de volgende aanbevelingen:

- De modellering uit het onderzoek van Tauw is gebaseerd op één beschikbare boring. De later uitgevoerde boringen zijn niet meegenomen in de modellering van Tauw. Het vergelijken van deze boringen kan een nauwkeuriger model opleveren, maar zal het resultaat niet beïnvloeden. Dit is met name van belang ten behoeve van de benodigde vergunningen voor de uitvoerende werkzaamheden. Bij grote afwijkingen kan nog teruggegrepen worden naar een nieuwe modelberekening.
- De zwemveiligheid hangt ook samen met andere aspecten. Kijk ook naar doorzicht en stabiliteit van de bodem van de Afdamde Maas. De Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden is van toepassing op bestaand en nieuw zwemwater. De hygiëne wordt in de gaten gehouden doordat er gedurende het zwemseizoen 13 bemonsteringen van het zwemwater, uitgevoerd en gecontroleerd worden. (Daarmee wordt in kaart gebracht welke bronnen er zijn voor fecale bacteriën waar mensen ziek van kunnen worden). De veiligheidsonderzoeken zijn door de provincie uitgevoerd en als veilig beoordeeld. Met betrekking tot zwemveiligheid is in de rapportage gekeken naar de hydrologische effecten van de beoogde werkzaamheden. Er is geconcludeerd dat de stroomsnelheid in de Afdamde Maas niet wijzigt en in de nieuw te graven plas nihil is. Enkel rondom de ingang van de nieuwe plas (op ruime afstand van de zwemwaterlocatie) kunnen ongevaarlijke kolken ontstaan.

De aanbevelingen uit het rapport van Tauw zijn overgenomen in de huidige planvorming en worden bij de nadere uitwerkingen vanzelfsprekend als leidraad genomen. Tevens is naar aanleiding van de (tussen)conclusies uit het rapport van Tauw een nader kwelonderzoek uitgevoerd.

Uit het nadere kwelonderzoek van Fugro (oktober 2014) blijkt dat de kweltoename in peilvak LHA346 bij een hoge waterstand (T=10) en volledige afgraving van de deklaag minder is dan 0,5%. Dit acht Fugro zeer klein. In periodes met een gemiddelde grondwaterstand is geen sprake van extra kwel in de polder. De kweltoename bij hoogwater varieert op basis van de berekeningen tussen de 5m<sup>3</sup>/dag en 12m<sup>3</sup>/dag.

De kweltoename kan gecompenseerd worden door het creëren van extra waterberging.

#### Piping onderzoek

Als vervolg op het rapport van Tauw heeft Fugro Geoservices BV een piping onderzoek verricht.

Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de Afgedamde Maas en ziet toe op een goede kwalitatieve en kwantitatieve toestand van het watersysteem en op een veilige en ongehinderde afvoer van water. Tevens is Rijkswaterstaat vaarwegbeheerder van de Afgedamde Maas. Rijkswaterstaat ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst. Buitendijks bouwen geschiedt op eigen risico is en de schade kan niet op het Rijk worden verhaald. De beheerder van de primaire waterkering is Waterschap Rivierenland. Het Waterschap adviseerde op basis van de hydrologische analyse aanvullend onderzoek te doen naar piping en binnendijkse kwel. Door het graven van de plas in de uiterwaard kan het intredepunt voor piping dichterbij de dijk komen te liggen. Hierdoor kan het risico op falen van de waterkering door piping toenemen.

De analyses uit het onderzoek tonen aan dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatief effect hebben ten aanzien van het faalmechanisme piping. De waterkerende veiligheid ten aanzien van piping is hierbij, in de toekomstige situatie, als voldoende beoordeeld. Op basis van de (strengere) rekenregel van Sellmeijer wordt de veiligheid ten aanzien van piping ook als voldoende beoordeeld.

In het rapport is bepaald dat er een toename zou zijn van de kwel van enige procenten. Het waterschap heeft hier een verplichting van 57m<sup>3</sup> bergingsoppervlak binnendijks aan gekoppeld. Dit staat gelijk aan 171m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt door de initiatiefnemer ter hoogte van de nieuwe Multifunctionele Accommodatie Groeneweg te Veen 90m<sup>2</sup> waterberging aangekocht.

#### *Waterschap Rivierenland*

Het waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Aalburg. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap is echter niet verantwoordelijk voor de waterveiligheid van gebouwen en bouwwerken die zijn gelegen buiten de primaire waterkering. Deze verantwoordelijkheid voor de waterveiligheid ligt bij de gemeente.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

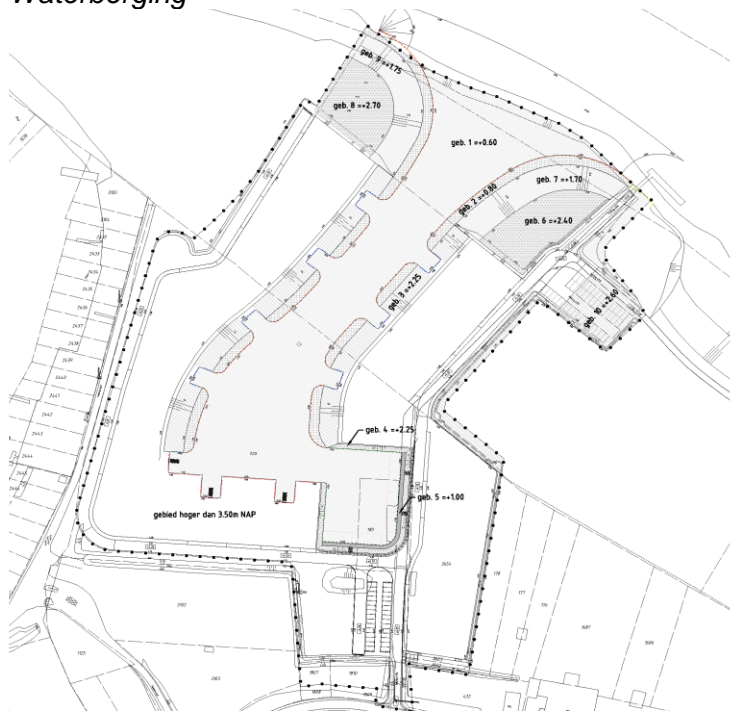


Daarnaast heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke ingrepen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Conform Artikel 10.29a van de Wet milieubeheer wordt het hemelwater kwalitatief schoongehouden van het afvalwater- gescheiden van afvalwater- natuurlijk gezuiverd door beplanting. Wat betreft de waterkwantiteit wordt het water geïnfiltreerd in de niet-verharde gronden, vindt er extra berging in watergangen rondom het ontwikkelgebied plaats en vervolgens vertraagd afgevoerd.

#### *Waterberging*



Figuur 15: situatie nieuwe waterberging

In de huidige situatie is circa 24.500m<sup>3</sup> waterberging aanwezig.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling wordt circa 35.000m<sup>3</sup>, minimaal 30.000m<sup>3</sup> waterberging extra gerealiseerd.

In zijn totaliteit ontstaat een waterberging van circa 60.898 m<sup>3</sup>.

Aan eventuele compensatie-eisen in het kader van de Beleidsregels grote rivieren, zal worden voldaan.

#### *Riolering*

Er komt een vrijval riool wat uitkomt in een pompput die het via een persleiding naar het gemaal in Veen pompt.

### Het Barro

In onderstaande figuur is de vrijwaringszone van 20 meter vanuit de begrenzingslijn van de rijkswaerweg opgenomen.



Figuur 16: ligging Barro lijn

De ontwikkeling is op meer dan 20 meter gelegen vanuit de begrenzingslijn van de rijkswaerweg (vaargeul). Daarmee valt deze buiten de vrijwaringszone zoals gesteld in artikel 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het plangebied ter plaatse van de Afgedamde Maas ligt binnen het bergend regime, niet stroomvoerend. In het bestemmingsplan is beschreven hoe de afname van het bergend vermogen wordt gecompenseerd door realisatie van extra waterberging. Ook aan de overige voorwaarden uit artikel 2.4.3 van het Barro wordt voldaan:

1. Nieuwe bestemmingen zijn alleen toegestaan in een rivierbed indien er sprake is van een aantal voorwaarden genoemd onder a. tot en met d., hier wordt onderstaand kort op ingegaan:
  - a. de situering van de bestemmingen zijn zodanig gesitueerd dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft. Middels onderhavig plan blijft het veilig en doelmatige gebruik van de Afgedamde Maas gewaarborgd;
  - b. er is geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de Afgedamde Maas omdat middels de ontwikkeling geen belemmering hiertoe wordt gerealiseerd;
  - c. de situering van de bestemmingen voorziet erin dat de waterstandverhoging of de afname zo gering mogelijk is;
  - d. de ecologische toestand van de Afgedamde wordt niet verslechtert, er worden zelf extra oevermaatregelen genomen om de ecologische waarden ter plaatse te verbeteren.
2. De resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen dienen te worden gecompenseerd. Omdat er geen sprake is van waterstandeffecten is compensatie niet noodzakelijk.

3. In onderhavig bestemmingsplan worden de effecten op de waterstand en de afname van bergend vermogen vastgelegd middels de verplichting om minimaal 30.000 m<sup>3</sup> aan waterberging te voorzien in de regels. Deze verplichting is niet afkomstig vanuit Rijkswaterstaat. De Beleidslijn grote rivieren (Bgr) verplicht om het bergend volume dat de ontwikkeling inneemt, gecompenseerd dient te worden. Rijkswaterstaat ziet onderhavige ontwikkeling wel als kansrijk omdat het creëren van waterberging is meegenomen. Verder worden bouwmogelijkheden en werkzaamheden onder +3,50 NAP nader beperkt conform de regels.

### **Algehele conclusie**

Op basis van de onderzoeken en bovenstaande argumenten kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de wateraspecten van het plangebied.

### **4.3 Geluid**

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Binnen het plangebied wordt geluidgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

Windmill heeft in juli 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ter plaatse van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen het plan ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied (en de geluidgevoelige bestemmingen) overlapt. Dit onderzoek is in september 2014 door Wematech verder uitgewerkt en geactualiseerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting te worden getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Omdat ten tijde van het onderzoek nog niet exact bekend was waar de woningen zouden worden gerealiseerd, zijn de rekenresultaten met behulp van contouren in beeld gebracht.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Maasdijk. De Maasdijk betreft een doorgaande weg door zowel het buitengebied als de woonkern Veen. Het plangebied is gesitueerd ten noorden van de woonkern Veen en nabij de Veense Plassen. Tevens zijn in de omgeving diverse wei-/akkerlanden gelegen. De Maasdijk is deels binnen en deels buiten de bebouwde kom gelegen. Ter plaatse van het buiten de bebouwde kom gelegen deel geldt een maximale snelheid van 60 km/h, waardoor dit deel van de weg een zone heeft op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Het binnen de bebouwde kom gelegen deel heeft een maximale snelheid van 30 km/h. Deze weg wordt niet getoetst aan de Wgh maar zijn in onderhavige situatie wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de geluidcontouren blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Maasdijk (60 km/h). Het aanvragen van hogere grenswaarden bij de gemeente Aalburg is derhalve niet aan de orde. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de bouwvlakken binnen het plangebied. Hierbij zijn eveneens de relevante wegen met een maximum snelheid van 30 km/h meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het gehele plangebied een geluidbelasting heeft van < 55 dB en derhalve is te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

#### **Algehele conclusie**

Uit de akoestisch onderzoeken blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Maasdijk (60 km/h). Binnen het plangebied kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

In het plan zullen 27 (watergerelateerde)woningen worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Dit betekent dat ten behoeve van de planvorming alsnog toetsing aan de wettelijke luchtkwaliteitscriteria plaats dient te vinden, dan wel dat aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' is met behulp van een berekening. Hiertoe heeft Windmill in mei 2012 een notitie uitgebracht.

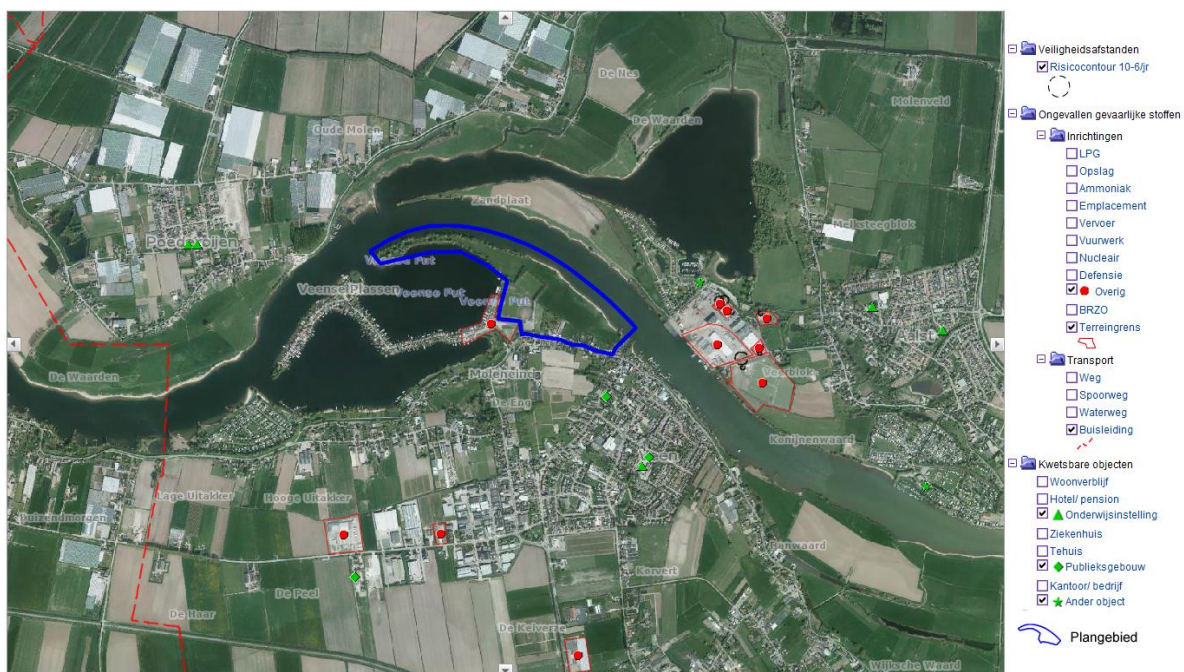
Voor het bepalen of de verkeersaantrekkende werking van een ontwikkeling 'niet in betekende mate' is, kan de NIBM-tool worden gebruikt. De verkeersaantrekkende werking van het plan, vergeleken met de huidige situatie, betreft -7 voertuigen per etmaal (Memo Wema-tech 31 oktober 2014). Uitgegaan wordt van een percentage van 10% vrachtverkeer als worst-case situatie. De maximale toename van fijnstof door het plan betreft 0,06 µg/m<sup>3</sup>. De maximale toename van stikstofdioxide betreft 0,27 µg/m<sup>3</sup>. Het plan is dan ook aan te merken als 'niet in betekende mate'.

## Algehele conclusie

Het plan kan worden aangemerkt als een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

## 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Windmill heeft daarom in mei 2012 een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid.



Figuur 17 Risicokaart

Bron: provincie Noord-Brabant

De uitbreiding veroorzaakt een toename van de personendichtheid ter plaatse. Hierdoor neemt het groepsrisico toe van bronnen waarvan de effectafstand over het plan is gelegen. Gekeken is naar de volgende risicobronnen:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over transportassen (de weg, het spoor of het water);
- Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

Het plangebied is niet gelegen binnen de inventarisatieafstand van enige transportas (weg/spoor/water). De risicocontouren van transportassen zijn dan ook niet relevant voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid van een weg, spoor en/of het water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Met de risicokaart is nagegaan of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van risicobronnen. De meest nabijgelegen buisleiding betreft de gasleiding A-618-KR-010. Deze buisleiding is op meer dan 1,5 kilometer van het plangebied gelegen. De effectafstand betreft slechts 230 meter. Het plangebied is dan ook ver buiten de inventarisatieafstand van de buisleiding gelegen. Overige gasleidingen zijn allen ver buiten de maximale inventarisatieafstand voor gasleidingen gelegen.

### **Algehele conclusie**

Het plan voldoet aan de normen die gesteld worden in het kader van externe veiligheid.

## **4.6 Flora en fauna**

In opdracht van de gemeente Aalburg heeft Cobra ecoadviseurs op 10 april 2015 een Quickscan natuur uitgevoerd in het projectgebied Waterfront De Veene te Veene. Hieruit zijn de volgende resultaten in de, als separate bijlage opgenomen, rapportage:

### Beschermende soorten

#### *Streng beschermd*

In het projectgebied zijn vogels aanwezig die streng zijn beschermd door de Flora- en faunawet. Er zijn ook vleermuizen aanwezig zoals de gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, en watervleermuis. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijnen in tabel 3 van de Flora- en faunawet en daarmee streng beschermd.

#### *Licht beschermd*

In het projectgebied zijn dotterbloemen aangetroffen en wordt de wespenorchis verwacht. Daarnaast worden de algemeen voorkomende bruine kikker en gewone pad verwacht. Als laatste worden algemeen voorkomende zoogdieren verwacht als mol, konijn, veldmuis en vos. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet en daarmee licht beschermd.

### Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen, maar er worden wel nesten van vogels verwacht waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd. Daarnaast zijn in enkele bomen potentiële zomer- en/of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Deze nesten en verblijfplaatsen zijn, mits in gebruik, streng beschermd.

### Overige functies

De noordelijke landtong, ten noordwesten van de voormalige sportvelden, vormt een essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De houtwal direct ten westen van het voormalige voetbalveld vormt een essentiële aanvliegroete tot dit foerageergebied. De noordelijke landtong, die buiten het ontwikkelgebied valt, maakt tevens onderdeel uit van een leefgebied voor bever.





Figuur 18 Afbeelding essentiële bomenrij aangegeven in het groen en met rood de te rooien bomenrij, waarvoor in de directe omgeving plaatsvervangende bomen aangeplant worden.  
Bron: Cobra ecoadviseurs

### Ontheffing

Voor de aangetroffen of verwachte soorten uit tabel 2 en 3 is geen ontheffing nodig. De voorgenomen plannen hebben namelijk geen wezenlijke invloed op de soorten, gebiedsfunctionaliteit of verblijfplaatsen van deze soorten. Voor het verstoren van vogels is in principe geen ontheffing mogelijk. Er moet zodanig gewerkt worden, dat bewoonde nesten worden ontzien en behouden. Voor soorten uit tabel 1 is geen ontheffing nodig, mits zorgvuldig wordt gehandeld.

Voor vleermuizen is geen ontheffing nodig omdat de te kappen bomen, geen essentieel foerageergebied betreffen. Het foerageergebied, de noordelijke landtong, blijft goed bereikbaar voor vleermuizen omdat de belangrijke aanvliegroute (gelegen langs de westzijde van het voormalige voetbalveld) gehandhaafd blijft en versterkt wordt door aanplant van bomen en struiken. Daarnaast brengt het ontwerp ook verbeteringen met zich mee. Er worden nieuwe bomen geplant en de nieuwe waterpartij met rietkragen vormt op korte termijn al een goede locatie om te foerageren.

### EHS

De vlakgrens waarbinnen de aanleg van de woningen en de waterpartij plaatsvindt, ligt net buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er worden geen permanente negatieve effecten op de natuurwaarden in de EHS verwacht, maar juist een positieve invloed op de natuurwaarden ingevolge het inrichtingsplan.

### Advies

Er wordt geadviseerd om:

- voor het uitvoeren van grondwerk of overige werkzaamheden de locatie op dieren, beschermde planten of hun vaste rust- en verblijfplaatsen te inspecteren;
- de bomen en struiken preventief te rooien tussen 1 december en 1 maart;



- grondverzet pas uit te voeren nadat beoordeeld is of in de te verzetten grond konijnenholen aanwezig zijn. Als hollen aanwezig zijn, mag geen grondverzet worden uitgevoerd in de periode januari tot en met juni;
- te controleren op bewoonde nesten als bomen en struiken gerooid worden tussen 1 maart en 1 december;
- bouwverlichting mag niet uitstralen richting de noordelijke landtong of richting de houtwal direct ten westen van de voormalige sportvelden.

### **Algehele conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

### **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

The Missing Link heeft samen met Koala en ECG in 2013 een rapport uitgebracht met een integrale inventarisatie te doen van de bodemcondities archeologie, milieu en explosieven (NGE) in het plangebied en dit af te sluiten met een advies.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek wordt gesteld dat het zuidelijke deel van het plangebied, ter hoogte van de geplande insteekhaven, een *middelhoge verwachting* heeft op het aantreffen van archeologische (bewonings)resten en een hoge verwachting voor perifere sporen en resten uit de Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd. Het noordelijke deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting voor alle periodes. Wel dient langs de rand van de rivier rekening gehouden te worden met eventuele toevalsvondsten, in de vorm van scheepsresten. Dit geldt ook voor de geplande aansluiting/ uitmonding op de Afgedamde Maas. Eventuele archeologische resten in het zuidelijke deel van het plangebied kunnen reeds verstoord zijn door de aanleg van het gebouw van Achilles Veen. Daarnaast kunnen eventuele archeologische resten in het zuidelijke deel van het plangebied verstoord worden door de geplande ontwikkeling. Op dit moment is nog niet bekend in hoeverre er daadwerkelijk archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, noch of deze behoudenswaardig zijn. Om te bepalen of er daadwerkelijk een intacte bodem en archeologische resten aanwezig zijn in het zuidelijke deel van het plangebied, wordt geadviseerd binnen een deel van het plangebied een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek uit te voeren (ca. 3,75 ha). The Missing Link adviseert de rest van het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor ontwikkeling.

Eind 2013 heeft Transect een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Er hoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden (van de aansluiting/ uitmonding op de Afgedamde Maas) onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen – zoals bijvoorbeeld scheepswrakken, die met behulp van systematisch onderzoek niet te voorspellen zijn – geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Aalburg).

Enig voorbehoud bestaat voor de zone direct langs de Maasdijk, waaraan op grond van het beleid van de gemeente Aalburg de waarde ‘historische kern’ is toegekend. Op grond van de beperkingen tijdens het veldonderzoek zijn in deze zone niet of niet genoeg boringen terecht

gekomen om eenduidige uitspraken te doen over de verwachting in deze zone. De aanwezigheid van archeologische resten is daarom op grond van dit onderzoek niet volledig uit te sluiten. Met betrekking tot dit gebied wordt voorgesteld deze zone over te nemen in het bestemmingsplan Dubbelbestemmingen met een archeologische dubbelbestemming. Dit heeft voor de toekomstige ontwikkeling geen directe gevolgen, aangezien in deze zone geen werkzaamheden gepland zijn.

#### **Algehele conclusie**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de plannen. De Regio West-Brabant heeft op 30 oktober 2013 geadviseerd om het rapport goed te keuren.

#### **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Uit het onderzoek van Wematech van mei 2014 blijkt het navolgende.

Het plangebied is niet gelegen binnen de maximale richtafstand van de relevante bestemmingen binnen de bestemmingsplannen “De Eng”, “Buitengebied Zaltbommel” en “Wielstraat en omgeving”. Hinder (stof, geur, geluid en gevaar) mag derhalve niet verwacht worden als gevolg van deze bestemmingen. Anderzijds zullen de bestemmingen niet beperkt worden in de activiteiten die ontplooid kunnen worden.

Ook blijkt dat de bestemmingen ‘bedrijf’, ‘wonen + horeca’ en ‘agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Veen” geen overlapping van de richtafstand hebben met het plangebied. Het plangebied vormt hiermee geen belemmering voor de activiteiten die ter plaatse van deze bestemmingen ontplooid kunnen worden. De bestemming ‘kwekerij’ heeft echter wel een overlapping met het plangebied. Derhalve dient deze bestemming nader beschouwd te worden. Conclusie uit het onderzoek is dat het initiatief op ruimere afstand van de kwekerij bestemming is gesitueerd dan de reeds omliggende woonbestemmingen uit het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor mag worden verwacht dat de geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemming < 45 dB(A) etmaalwaarde zal bedragen. Deze geluidbelasting komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. Derhalve mag geluidhinder niet worden verwacht ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen. Anderzijds zal de kwekerij bestemming niet belemmerd worden in de activiteiten die ontplooid kunnen worden op grond van het vigerend bestemmingsplan als gevolg van de realisatie van het initiatief.

Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied enkel propaantanks met een inhoud t/m 5 m<sup>3</sup> gelegen. Enkel de locatie Maasdijk 397 ligt binnen een afstand van 20 meter van het plangebied. Derhalve dient de propaantank ter plaatse van het adres Maasdijk 397 nader beschouwd te worden. De overige propaantanks met een inhoud t/m 5 m<sup>3</sup> vormen geen belemmering voor het initiatief. De afstand tussen het initiatief en de tank/ vulpunt ter plaatse van de locatie Maasdijk 397 bedraagt ruimschoots meer dan 10 meter (daadwerkelijke afstand ca. 35 meter). Hierdoor kan op basis van de verkregen informatie geconcludeerd worden dat de aanwezige propaantank geen belemmering vormt voor het initiatief.

Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen, een dossieronderzoek en de informatie van de opdrachtgever en gemeente wordt geconcludeerd dat geur, stof, gevaar en geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van de woon-

bestemmingen binnen het nieuwe bestemmingsplan. Voor wat betreft de aspecten licht, trilling, verkeer en visueel valt eveneens geen relevante hinder te verwachten. De omliggende bestemmingen worden eveneens niet belemmerd in de activiteiten die op grond van het betreffende bestemmingsplan zijn toegestaan. Ter plaatse van het initiatief kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De aanwezigheid van propaantanks in de omgeving van het plangebied vormt eveneens geen belemmering voor het initiatief.

### Algehele conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het aspect “hinder” geen belemmering vormt voor de plannen.

## 4.9 Verkeer

In het ontwerp worden 27 (watergerelateerde)woningen en een dagstrandvoorziening mogelijk gemaakt.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Aalburg hanteert daarvoor de CROW parkeernormen.

Volgens deze parkeernormen dient buiten het centrum van een niet stedelijk gebied 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd te worden.

Functie	parkeernorm	totaal	Berekeningsaantal	openbare ruimte	in plan
27 woningen	2,3 per woning	63	theoretisch 1,8 per woning (in praktijk 2) = 47 stuks op eigen terrein	24	71
strandje	Dubbelgebruik met bezoekersparkeren	0	nabij entree van het gebied	75	75
totaal		103			146

Onderstaande afbeelding maakt inzichtelijk waar de parkeerplaatsen worden aangelegd. Het plan voldoet ruimschoots aan de parkeernormen van de gemeente Aalburg.

Wematech heeft in oktober 2014 een verkeersnotitie opgesteld. Aan de hand van kencijfers, ervaringscijfers en op basis van de parkeernormen zijn de verkeersprognoses voor de ruimtelijke ontwikkelingen bepaald. De 27 woningen genereren 243 voertuigbewegingen per etmaal. Voorheen was op de locatie voetbalvereniging Achilles gevestigd. Deze was goed voor 320 voertuigbewegingen per etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe ontwikkeling 77 voertuigbewegingen minder per etmaal oplevert. De nieuwe ontwikkelingen belasten het wegennet derhalve minder dan in de huidige situatie.

### Algehele conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de plannen voldoen aan de normen op gebied van parkeren en verkeer.

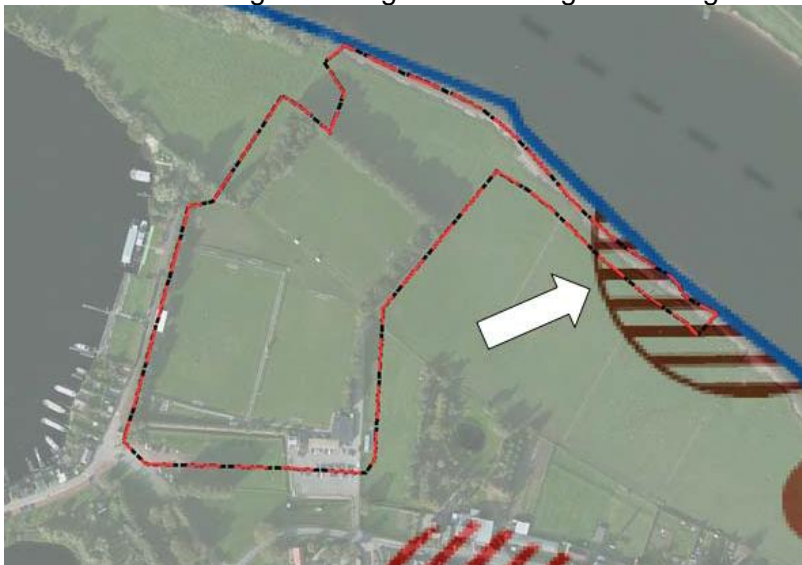


Figuur 19 Locatie parkeerplaatsen

### 4.10 Conventionele explosieven

The Missing Link heeft samen met Koala en ECG in 2013 een rapport uitgebracht met een integrale inventarisatie te doen van de bodemcondities archeologie, milieu en explosieven (NGE) in het plangebied en dit af te sluiten met een advies.

In juli 2012 is door het opsporingsbedrijf Saricon in opdracht van de gemeente Aalborg een gemeentedeekkende bureaustudie opgesteld. Dit bureauonderzoek is in februari 2013 uitgebreid voor de uitbreiding van het plangebied. In deze bureaustudie is achterhaald op welke locaties binnen de gemeentegrenzen oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden.



Figuur 20 Risicogebied

Bron: The Missing Link

Uit het onderzoek uit 2012 is gebleken dat er sprake is geweest van een raketbeschieting op een doel dat op de Afgedamde Maas gelegen was. Het risicogebied is in bovenstaande figuur gearceerd weergegeven. Verder zijn er geen andere locaties feitelijk verdacht van de mogelijke aanwezigheid van achtergebleven conventionele explosieven. Geadviseerd werd om in het risicogebied een detectieonderzoek uit te voeren. Deze detectie is in 2012 door REASeuro uitgevoerd in het kader van de werkzaamheden aan de oever voor de aanleg van het strandje.

### **Algehele conclusie**

Uit het definitieve proces-verbaal van oplevering van REASeuro d.d. 19 februari 2013 blijkt dat het plangebied is vrijgegeven en dat grondroerende werkzaamheden regulier kunnen worden uitgevoerd.

## **4.11 Besluit milieueffectrapportage**

In 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. In het Besluit m.e.r. staat dat bij elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- en D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van dit besluit, aandacht moet worden besteed aan de vraag of en al dan niet m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r. plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r. (beoordeling) nodig is.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Één van de genoemde activiteiten betreft 'aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig indien:

- de ontwikkeling een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer;
- het een aangesloten gebied betreft en het 2000 of meer woningen omvat;
- er een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer wordt gerealiseerd.

Onderhavig plan ligt onder deze plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een beoordelingsplicht noodzakelijk acht. Gelet hierop wordt de volstaan met de uitvoering van 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze onderzoeken, die als separate bijlagen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de plantoelichting, blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden.

### **Algehele conclusie**

Het plan Waterfront De Veene ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Daarom wordt volstaan met de uitvoering van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en is een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde.

#### 4.12 Brandveiligheid

Conform brandveiligheidseisen dient de weg een minimale breedte te hebben van 4,5 meter, en indien het gedeelte na de keerlus langer is dan 40 meter, dient dit gedeelte tenminste 5 meter breed te zijn. De wegen in het ontwikkelgedeelte van het plangebied zijn 5,6 meter breed, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde eisen omtrent de wegbreedtes.

Het aan te leggen terrein dient te voorzien in primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen. De brandkranen dienen een capaciteit van minimaal 60 m<sup>3</sup> te bezitten per uur bij gelijktijdig gebruik van 2 brandkranen. Deze bluswatervoorziening dient op maximaal 40 meter van een toegang van een brandweeringang van een gebouw aanwezig te zijn.

De gestelde eisen en capaciteiten omtrent het primaire bluswater worden verwerkt en opgenomen op de uitvoeringstekeningen. Vervolgens wordt separaat overleg gevoerd met Brabant Water om te bekijken of het mogelijk is te voldoen aan de capaciteitseisen voor het primair bluswater. In nader overleg wordt met de brandweer de capaciteit besproken. Indien niet voldaan kan worden aan de gestelde capaciteit zal overleg plaatsvinden om naast primaire tevens secundaire bluswatervoorzieningen te treffen. Voor alsnog wordt verwacht dat voldaan kan worden aan de capaciteitseisen van het primair bluswater.

Daarnaast wordt voor het westelijke deel van de planlocatie een onafhankelijke calamiteitenroute gerealiseerd. In verband met het halen van de opkomsttijd wordt bij de aanleg van eventueel te nemen verkeerremmende maatregelen overlegd met de brandweer.

Indien er bluswater of blusschuim wordt gebruikt, wordt dit direct gecommuniceerd met drinkwaterbeheerder Dunea zodat zij de waterkwaliteit extra monitoren ter voorkoming van een slechte drinkwaterkwaliteit bij Dunea.

#### Algehele conclusie

Het plan voldoet aan de brandveiligheidseisen.

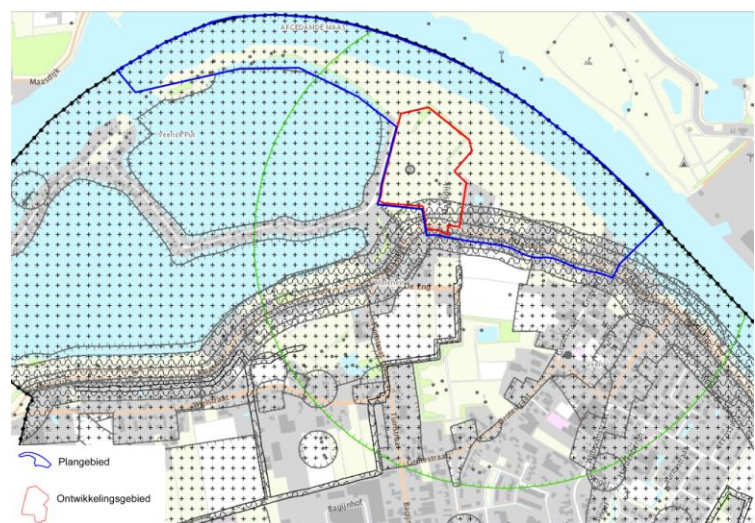
#### 4.13 Molenbiotoop

Grenzend aan de plangrens staat aan de Maasdijk de korenmolen "De Hoop".

De molenbiotoop valt voor een groot gedeelte over het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan.

De molenbiotoop is opgenomen in het sectoraal bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen"

zoals vastgesteld is op 29 januari 2013.



Figuur 21 Molenbiotoop Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



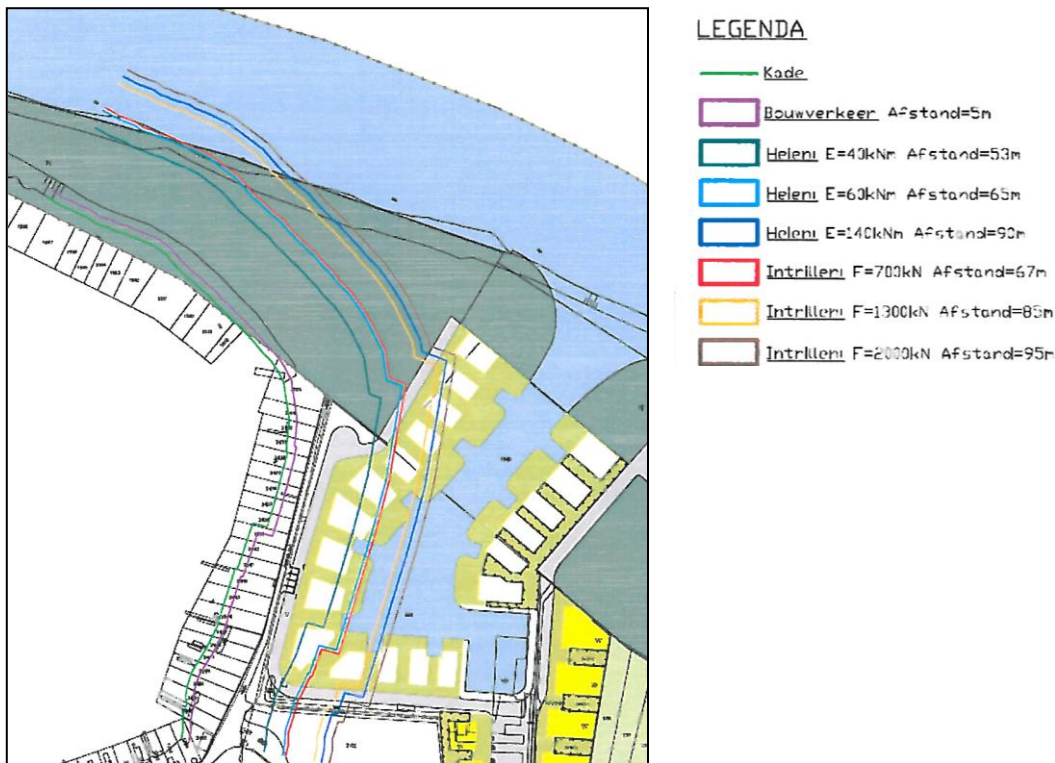
Dit plan is tevens vigerend op de gronden van het onderhavig bestemmingsplan zoals is opgenomen in de regels. De maximale bouwhoogte van de kavels voldoen aan de molenbiotoop. Dit plan is tevens vigerend op de gronden van het onderhavig bestemmingsplan zoals is opgenomen in artikel 20.3 van de regels van het bestemmingsplan. De juridische zekerheid van de biotoop is daarmee verzekerd. De toegestane bouwhoogte uit onderhavig plan zijn afgestemd met de Molenstichting en passen daarmee binnen de uitgangspunten van de molenbiotoop.

### Algehele conclusie

De juridische zekerheid van de molenbiotoop is in het plan verzekerd.

### 4.14 Trillingsrisicoanalyse

Voor het project zijn hei- en trilwerkzaamheden en zwaar bouwverkeer, bij de uitvoering voorzien. Deze kunnen invloed hebben op de stabiliteit van de oevers van de Veense Put. Fugro Geoservices B.V. heeft in oktober 2014 deze effecten onderzocht. In het rapport zijn zonerings van de trillingsbronnen in beeld gebracht.



Figuur 22 Zonering van de trillingsbron

Bron: Fugro Geoservices B.V.

Door de bouwactiviteiten te monitoren en beheersmaatregelen achter de hand te houden kan tot een optimalisatie van de risicocontouren worden gekomen. Tevens wordt geadviseerd een monitoringsplan met beheersmaatregelen nader uit te werken. Indien binnen de risicocontour trillingsarme/ vrije systemen toegepast worden is het niet strikt noodzakelijk te monitoren.

### Algehele conclusie

Wanneer binnen de zonering beheersmaatregelen worden genomen, zijn er geen effecten op de stabiliteit van de oevers van de Veense Put.



## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de ontwikkeling van de locatie Waterfront De Veene en voor het overige deel een conserverende regeling vast te leggen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is bij het opstellen van het bestemmingsplan de “Basis bestemmingsregeling” van de gemeente Aalburg als uitgangspunt genomen. Voor het beheersdeel zijn de bestaande gebruiks- en bebouwingmogelijkheden als uitgangspunt genomen.

### 5.2 Wijze van bestemmen

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

#### Agrarisch met waarden – Natuur en landschap

De gronden achter de woningen aan de Maasdijk hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, extensief recreatief medegebruik en de instandhouding en bescherming van de natuur- en/of landschapswaarden. Ter plaatse van de aanduiding is de huidige minicamping toegestaan.

#### Groen

De bestaande groenzone langs aan westzijde van het plangebied is bestemd als “Groen”. Daarnaast wordt nagenoeg het gehele ontwikkelingsgebied omzoomd door een groenstrook. In de regels is bepaald dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### Natuur

De gronden ten oosten en westen van de nieuwe woningen worden ingericht voor natuurontwikkeling en hebben de bestemming Natuur gekregen. Binnen deze bestemming is vanzelfsprekend natuur toegestaan, maar ook extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Binnen deze bestemming wordt namelijk het gebruik van het strandje geactualiseerd (ter plaatse van de aanduiding ‘dagrecreatie’) waar tevens een standplaats van een kraam of wagen wordt toegestaan. Op gronden met de bestemming Natuur mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn twee bestaande recreatiewoningen die in dit bestemmingsplan geactualiseerd worden. Verder zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

#### Tuin – Veen

Het deel van de tuinen dat is gelegen aan het water heeft de bestemming Tuin – 1 gekregen. Binnen deze bestemming is enkel het bouwen van erfscheidingen van maximaal 1 meter toegestaan. Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin – bouwhoogte’ is het bouwen van erfscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan, evenals overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### Verkeer

De nieuw aan te leggen ontsluitingswegen en parkeerplaatsen hebben de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming mogen enkel gebouwen van openbaar nut worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 4 meter. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijnde diverse hoogtebepalingen opgenomen.

### Water

Het bestaande water (de Afgedamde Maas) en de nieuw aan te leggen waterplas hebben de bestemming Water gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast water en verkeer, tevens een aanlegsteiger en insteekhavens bij de woningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waaronder bijvoorbeeld damwanden. Voor de (reeds aangelegde) aanlegsteiger is in de regels een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup> aangegeven.

### Wonen

De bestaande woningen langs de Maasdijk hebben de bestemming Wonen gekregen. Op deze manier zijn alle bestaande rechten conserverend vastgelegd. Dit geldt tevens voor de horecavoorziening aan de Maasdijk 122 waarbij conform de aanwezige vergunning een onderscheid is gemaakt in horeca tot en met categorie 2 ter plaatse van het café en horeca tot en met categorie 1 te plaatse van het restaurant. Vanzelfsprekend is een aan- en bijgebouwenregeling in de regels opgenomen. Omdat binnen deze bestemming tevens een mini-camping is gelegen, zijn in het plan de voorwaarden voor kleinschalig kamperen opgenomen.

### Wonen - Waterfront

De nieuw te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen – Waterfront gekregen. Binnen deze bestemming is vanuit stedenbouwkundig oogpunt vastgelegd dat alle bebouwing (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) in het hoofdgebouw moeten worden geïntegreerd. Derhalve is geen aan- en bijgebouwenregeling opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan.

### Waarde - Ecologie

De Afgedamde Maas is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en heeft de bestemming Water. De ecologische hoofdstructuur wordt planologisch beschermd door een dubbelbestemming Waarde – Ecologie.

### Waarde - Natuur

Het nieuw aan te leggen water, de rietzones en de taluds van de tuinen hebben de dubbelbestemming Waarde – Natuur gekregen. Zij vormen gezamenlijk een verbinding c.q. een natuurlijke overgangszone tussen de westelijke landtong met bestaande EHS waarden, en het nieuwe natuurgebied.

### Waterstaat – Talud 1

De voor 'Waterstaat – Talud 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een talud en rietkraag. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### Waterstaat – Talud 2

De voor 'Waterstaat – Talud 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voor-

komende bestemming(en), mede bestemd voor een talud met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

#### Algemene regels

Ondergronds bouwen is enkel binnen het bouwvlak toegestaan, mits door middel van een bodemonderzoek wordt aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan t.a.v. de geotechnische bodemgesteldheid. Voor het ondergronds bouwen van zwembaden of vijvers gelden dezelfde voorwaarden met de aanvulling dat zij tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Er mag echter geen schade aan de waterkwaliteit worden toegebracht.

#### Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'

In het voorliggende bestemmingsplan zijn verschillende regelingen met betrekking tot dubbelbestemmingen en aanduidingen niet opgenomen. Deze zijn te vinden in een apart bestemmingsplan wat naast het voorliggende plan geldt: het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'. Daar worden diverse aspecten samengevoegd en in één plan van een regeling voorzien voor de gehele gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan archeologie, gasleidingen, molenbiotopen, veiligheidszones bij dijken, bebouwingsvrije zones bij watergangen etc. etc.

De molenbiotoop van korenmolen “De Hoop” aan de Maasdijk 381 te Veen, is opgenomen in het sectoraal bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” zoals vastgesteld op 29 januari 2013 met plannummer: NL.IMRO.0738.SP0000-GV01. Dit plan is tevens vigerend op de gronden van het onderhavig bestemmingsplan zoals is opgenomen in artikel 20.3 van de regels van het bestemmingsplan. De juridische zekerheid van de biotoop is daarmee verzekerd. De toegestane bouwhoogte uit onderhavig plan zijn afgestemd met de Molenstichting en passen daarmee binnen de uitgangspunten van de molenbiotoop.

Via het lid Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen als opgenomen in de Overige regels in voorliggend plan wordt voornoemd plan van toepassing verklaard. Bij het beoordelen van de mogelijkheden welke via voorliggend plan gegeven worden moet ook het bepaalde in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' geraadpleegd worden.

### **5.3 Beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar wordt als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Tevens wordt het beeldkwaliteitplan toegevoegd aan de welstandsnota en daarmee vormt een aanvullend (toetsings)kader voor de welstandsbeoordeling in het kader van de vergunningverlening.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Tussen de initiatiefnemers, de huidige grondeigenaren en de gemeente zijn anterieure overeenkomsten gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele planschade bij de initiatiefnemer. Daarnaast geldt er voor het majeure project, de 4 deelgebieden, een grondexploitatie waarbinnen financiële kaders zijn gesteld. Deze grondexploitatie is sluitend (budget neutraal).

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het Besluit ruimtelijke ordening paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

#### Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

Voorafgaand aan de formele procedure zijn reacties ontvangen van Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat Dienst Zuid-Holland. Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de Inspraakverordening gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Inwoners werden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

Tijdens deze periode zijn vooroverleg- en inspraakreacties ontvangen. Deze reacties en de beantwoording daarvan, zijn in de “Nota van inspraak bestemmingsplan Waterfront De Veene” opgenomen. Deze nota is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### Zienswijzen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Tijdens deze periode zijn dertien zienswijze ingediend. De zienswijzen, reactie en beantwoording daarvan, zijn in de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene” opgenomen. Naast de reactie en beantwoording van de zienswijzen, staan in deze Nota de wijzigingen die zijn doorgevoerd, ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, weergegeven. De ‘Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene’ maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

**NOTA VAN INSPRAAK**

**BESTEMMINGSPLAN**

**WATERFRONT DE VEENE**

GEMEENTE AALBURG,  
november 2014

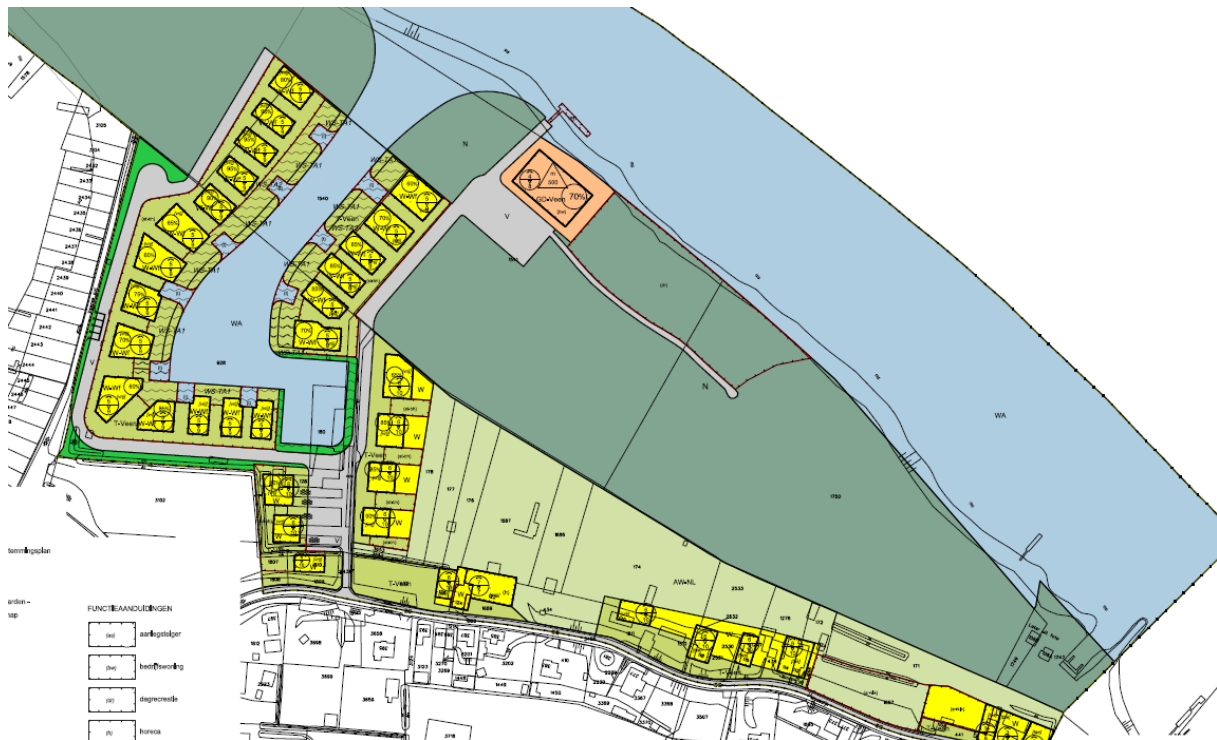
## **INHOUDSOPGAVE**

- 1. INLEIDING**
  
- 2. INSPRAAK**
  - 2.1 Vooroverlegreacties**
  - 2.2 Ingebrachte inspraakreacties**
  - 2.3 Ambtshalve wijzigingen**
  
- 3. WIJZIGINGEN**

## 1. INLEIDING

### 1.1 INLEIDING

De gemeenteraad heeft in december 2009 in het Masterplan De Veense Plassen kaders gesteld waaraan de projecten binnen het Masterplan aan moet voldoen. Naast de ontwikkeling van woningbouw waren het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, een duurzame ontwikkeling en het toevoegen van natuur en dagrecreatie, kernbegrippen. Ten aanzien van het beschikbare budget moest het totale Masterplan budgetneutraal worden uitgevoerd en dienden risico's zoveel mogelijk te worden beperkt voor de gemeente. Na een marktverkenning in november 2010 is na een eerder gestaakte poging met woningbouwcorporatie Woonlinie, in 2011 in Bax Van Kranenburg Kwetters B.V. (BVK2) een samenwerkingspartij gevonden die, na enige aanpassingen van het ontwerp, op 28 november 2011 een samenwerkingsovereenkomst met ons hebben ondertekend voor de ontwikkeling en afname van de gronden. Met deze ontwikkeling kunnen we nu onze ambities in het uiterwaarden gebied realiseren en kan een belangrijke bijdrage aan de verplaatsing van voetbalvereniging Achilles Veen worden geleverd. Het plan omvat zowel ontwikkelplanologie als ook een conserverend gedeelte of te wel een actualisatie van bestaande gebruiks- en bebouwingsregels. Het conserverend gedeelte omvat (delen van) de Maasdijk gelegen buitendijks en ten oosten gelegen van het ontwikkelgedeelte tot aan een fysieke grens water - Maasdijk.



*Figuur 1: Uitsnede van de Verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veen.*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' van de gemeente Aalburg heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 10 juli 2014 tot en met vrijdag 22 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie geven tegen het plan en zijn de overheidsinstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. Er zijn gedurende deze termijn vijf vooroverlegreacties en 37 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven. De inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld en van gemeentewege beantwoord. Bij de inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan richting het ontwerpbestemmingsplan.



## 2 INSPRAAK

### 2.1 VOOROVERLEGREACTIES

De ingediende vooroverlegreacties zijn afkomstig van:

1. Brandweer Midden- en West Brabant d.d. 23 juli 2014;
2. Provincie Noord-Brabant, d.d. 2 oktober 2014;
3. Waterschap Rivierenland d.d. 28 juli 2014;
4. Rijkswaterstaat d.d. 21 augustus 2014;
5. Gemeente Zaltbommel d.d. 22 augustus 2014

Per ingediende vooroverlegreactie worden de inhoudelijke punten samengevat weergegeven gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg en uiteindelijk een voorstel/conclusie. De reactie vanuit de gemeente verwijst, door vergelijkbare punten uit verschillende inspraakreacties, een aantal keer naar een beantwoording van een andere inspraakreactie.

#### 1) Brandweer Midden- en West Brabant d.d. 23 juli 2014

##### Samenvatting vooroverlegreactie:

Het bestemmingsplan is getoetst aan de hand van het Bouwbesluit 2012, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en de Wet op de Veiligheidsregio's. Naar aanleiding van de toetsing zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

1. *Bereikbaarheid verblijfsgebied:* Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er een tweede onafhankelijke route aanwezig is ter ontsluiting van het verblijfsgebied. Er wordt geadviseerd om een tweede onafhankelijke ontsluiting te creëren.
2. *Wegbreedte:* De wegbreedte is niet uit het bestemmingsplan af te leiden. De wegen dienen een minimale breedte te hebben van 4,5 meter, indien het gedeelte na de keerlus langer is dan 40 meter, dient dit gedeelte tenminste 5 meter breed te zijn.
3. *Bluswater:* Het aan te leggen terrein dient te voorzien in primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van brandkranen. De brandkranen dienen een capaciteit van minimaal 60 m<sup>3</sup> te bezitten per uur bij gelijktijdig gebruik van 2 brandkranen. Deze bluswatervoorziening dient op maximaal 40 meter van een toegang van een brandweeringang van een gebouw aanwezig te zijn. Indien voldaan kan worden aan de gestelde eisen en capaciteit voor het primair bluswater, is het voldoende om het open water nabij de entree aan te merken als secundair bluswater. Voorwaarde hiervoor is dat ter hoogte van de toegang van het gebied een opstelplaats voor een brandweervoertuig wordt aangegeven.
4. *Opkomsttijd:* De geschatte opkomsttijd voor het gebied bedraagt circa 11 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de vastgestelde opkomsttijd. Bij het in de toekomst toepassen van eventuele verkeer remmende maatregelen op de aanrijdroute voor de brandweer wordt geadviseerd om dit in overleg met de brandweer te bepalen.

##### Reactie gemeente Aalburg:

1. Conform het overleg van 19 augustus 2014 is aangetoond dat er een onafhankelijke calamiteitenroute voor het westelijke gedeelte aanwezig is. Deze zal enkel in geval van calamiteiten door de hulpdiensten gebruikt worden.
2. De wegen in het ontwikkelgedeelte van het plangebied worden 5,6 meter breed, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen omtrent de wegbreedtes.
3. De gestelde eisen en capaciteiten omtrent het primaire bluswater worden verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan en de uitvoeringstekeningen. Vervolgens wordt separaat overleg gevoerd met Brabant Water om te bekijken of het mogelijk is te voldoen aan de capaciteitseisen voor het primair bluswater. In nader overleg wordt de capaciteit met Brabant Water besproken. Indien er niet voldaan kan worden aan de gestelde capaciteit zal er overleg plaatsvinden om naast primaire tevens secundaire bluswatervoorzieningen te treffen. Vooral nog wordt verwacht dat voldaan kan worden aan de capaciteitseisen van het primair bluswater.
4. De gemeente zal eventueel te nemen verkeersremmende maatregelen met de brandweer afstemmen.

Voorstel/conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met bovenstaande punten wat betreft de wegbreedtes en de bluswatervoorzieningen. De overige opmerkingen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**2) Provincie Noord-Brabant d.d. 2 oktober 2014**

Samenvatting inspraakreactie:

De Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014 (hierna Vr). De vooroverlegreacties is onderverdeeld in de volgende thema's:

1. *Planbeschrijving:* Na de aanmelding voor het vooroverleg is verzocht het particulier initiatief ten oosten van de ontsluitingsweg en Maasdijk 126 een woning te mogen toevoegen zodat er een 'poort' zou ontstaan naar het nieuwe woongebied;
2. *Link tussen bestemmingsplannen:* Het onderhavig bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het integrale project "De Veense Plassen" wat is onderverdeeld in vier deelprojecten en daarmee vier bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan De Veense Put, waar de aanleiding van het integrale project ligt, is nog niet in vooroverleg bij de provincie gebracht. In dit verband wijzen wij u de gemaakte bestuurlijk afspraken ten aanzien van de planvorming vanuit het project "De Veense Plassen". Vanwege de onderlinge samenhang tussen deze projecten is van belang dat er duidelijkheid bestaat over de borging van de oplossingen die ter plaatse van de Veense Put worden voorzien door de gemeente Aalburg.
3. *Integratie stad-land, omvang natuur:* Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de aanleg van 4,8 hectare intensieve natuur aangezien het al bestaande natuur is die tevens onderdeel uitmaakt van de EHS.

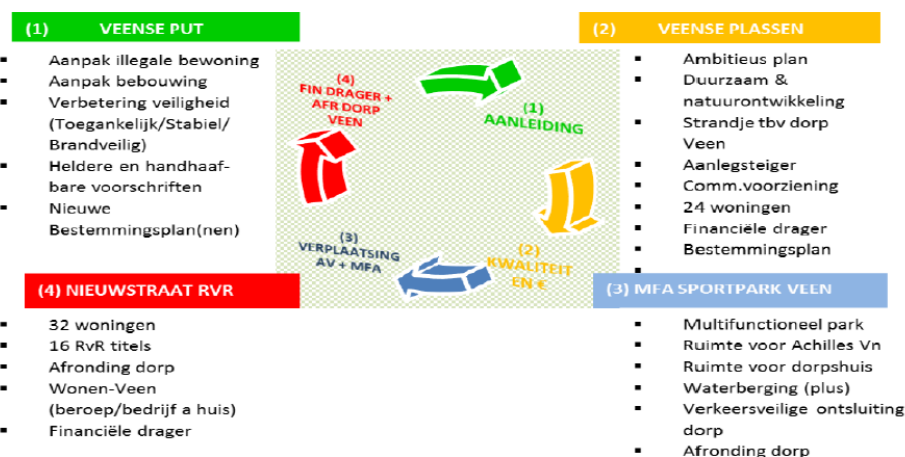
Verder is de natuurcompensatie niet duidelijk verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan omdat er verschillende oppervlakten voor natuurontwikkeling worden gegeven. In dit verband ook de koppeling met reeds vastgestelde bestemmingsplan die onderdeel uitmaken van de integrale visie "De Veense Plassen". Het advies is om de natuurcompensatie middels een afbeelding nader in de toelichting te verduidelijken.

De termen intensieve en extensieve natuur werken verwarrend omdat deze term iets zegt over recreatief medegebruik dan wel het beheer van de natuur, verzoek is om deze termen aan te passen.

4. *EHS (ecologische hoofdstructuur):* De Afgedamde Maas is onderdeel van de EHS en dient volgens de ecologische waarden bestemd te worden conform artikel 5.1 van de Vr.
5. *EVZ (ecologische verbindingzone) en behoud en herstel watersystemen:* Een zone aan weerszijde van de Maasdijk is in de Vr aangeduid als zoekgebied Ecologische verbindingzone en tevens als behoud en herstel watersystemen. Vanwege het ontbreken van een motivering hoe hiermee omgegaan wordt, is dit onderdeel in strijd met artikel 11.1 Vr.
6. *Niet-agrarische functies:* Middels de bestemming 'Gemengd-Veen' wordt nieuwvestiging van een niet-agrarische functie opgenomen. Een niet-agrarische functie met bijbehorende maatvoering in de Groenblauwe Mantel is voor dit moment in strijd met artikel 6.10 Vr.
7. *Artikel 3.2.1:* Artikel 3.2.1 beidt de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten buiten een agrarisch bouwvlak van maximaal 2 meter hoog. Dat is in strijd met de artikelen 3.1 en 6.2 t/m 6.6 Vr. Verder worden in artikel 3.4.1 mestbassins en silo's, die geen bebouwing zijn verboden en zijn er eisen gesteld aan een aantal bouwlagen. In artikel 3.5 wordt de mogelijkheid geboden voor agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Voor zover is na te gaan zijn in het plangebied geen agrarische bouwvlakken gelegen. Door deze bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen is het bestemmingsplan strijdig met de artikelen 3.1 en 6.2 t/m 6.6 Vr.
8. *Artikel 6.2.3:* In artikel 6.2.3 wordt een gebied lang de Afgedamde Maas voorzien van de functieaanduiding 'Dagrecreatie' waarbij bebouwing ten behoeve van licht- en reclamemasten tot 6 meter mogelijk is en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde tot maximaal 3 meter hoog. Afgezien van het ontbreken van een verantwoording (conform artikel 3.1 en 3.2 Vr) hiertoe, zijn deze bouwwerken onwenselijk.

## Reactie gemeente Aalburg:

1. **Planbeschrijving:** In het voorontwerp bestemmingsplan waren 27 woningen + 1 bedrijfswoning opgenomen, zoals in de plantoelichting staat beschreven en op de verbeelding was weergegeven. Inmiddels is het duidelijk geworden dat de initiatiefnemer alsnog afziet van de beoogde ontwikkeling en dat hiermee de zogenaamde 'poort' niet gerealiseerd gaat worden en dat daardoor het aantal nieuw toe te voegen woningen binnen het (totale) plangebied op 27 woningen komt. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het plangebied ruimer is dan het 'projectgebied' en/of de eigendomsgrenzen van de gemeente, die destijds onderdeel uitmaakte van de bestuurlijke afspraak. Op de gemeentelijke gronden worden slechts 22 woningen gerealiseerd en wordt meer water en natuur gerealiseerd dan waarvan in aanvang sprake was.
2. **Link tussen bestemmingsplannen:** Het majeure project "De Veense Plassen" bestaat uit een viertal deelprojecten. Het betreftier deelprojecten zoals deze zijn omschreven in de toelichting van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. De deelprojecten zijn ruimtelijk en financieel aan elkaar verbonden vanuit een integrale visie. Deze visie is c.q. uitgewerkt in de volgende documenten:
  - a. Masterplan+Addendum Plassengebied Veen, vastgesteld 22 december 2009 ;
  - b. Ambitiedocument oktober 2010;
  - c. Grondexploitatie De Veense Plassen, oktober 2011;
  - d. Bestemmingsplan Nieuwstraat (ruimte voor ruimte locatie), vastgesteld 26 juni 2012;
  - e. Bestemmingsplan MFA Groeneweg (multifunctioneel sportpark), vastgesteld 25 september 2012;
  - f. Bestemmingsplan Waterfront De Veene , voorontwerp heeft tot en met 22 augustus ter inzage gelegen;
  - g. Bestemmingsplan De Veense Put, voorontwerp dient nog in procedure gebracht te worden.



Figuur 8 afbeelding samenhang tussen deelprojecten

IN figuur 8 uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene (zie bovenstaand), is deze samenhang schematisch weergegeven. In aanvulling op afspraken uit het verleden is er geen relatie tussen het verwijderen van een aantal vierkante meters aan bebouwing op de Veense Put ten opzichte van het nieuwe te realiseren aantal woningen. Wel ziet/zag de afspraak er op toe dat de voetbalvelden, welke door de provincie als stedelijke voorziening ('bebouwing') wordt gezien en de toenmalige accommodatie van Achilles Veen (totaal ca. 2000 m<sup>2</sup>) geheel gesloopt moest worden.

In het verleden is er wel sprake geweest van een vergelijking tussen het uitdunnen van de landtong op de Veense Put (zie hiervoor het ambitieplan van 2010), echter deze is in overleg tussen de betrokkenen (Bestuur Veense Put en provincie) losgelaten. De focus voor de Veense Put ligt op het voorzien in veilige en handhaafbare situatie (toegankelijkheid, bereikbaarheid, brandveiligheid, stabiliteit, etc.). Het opstellen van handhaafbare regels is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de veiligheidseisen enerzijds en anderzijds om illegale bouwwerken waar mogelijk te legaliseren. Indien legalisatie niet mogelijk is zal hiertegen handhavend worden opgetreden.

In onderhavig plan ligt de nadruk op de versterking en toevoeging van natuur en landschap in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw binnen Waterfront De Veene, zoals is toegelicht in paragraaf 3.2 van de toelichting.

Het is terecht om te benoemen dat de problematiek van de Veense Put aanleiding is geweest om bestuurlijke afspraken te maken over de oplossingsrichtingen en de mogelijkheden die de gemeente heeft gekregen om de problematiek van de Veense Put aan te pakken. In de vier genoemde deelprojecten is dit uitgewerkt.

Het feit dat het bestemmingsplan van de Veense Put nog niet aan u is voorgelegd heeft echter zijn grondslag in het stabiliteitsvraagstuk van de landtong Veense Put binnen dit recreatiegebied. Omdat er planologisch gezien sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening" is het onverantwoord om een nieuw bestemmingsplan op een gebied te leggen dat voor (recreatieve) bebouwing technisch en/of fysiek gezien niet stabiel is. Deze problematiek is dermate complex geweest dat hier vier onderzoeken aan ten grondslag liggen om enerzijds de problematiek helder in beeld te brengen en anderzijds om de ernst van de situatie geaccepteerd Mette krijgen bij de eigenaren en (het bestuur van) de vereniging Veense Put (VVP).

In 2013 en 2014 zijn hierin echter grote stappen gemaakt en inmiddels heeft de VVP een aannemer in de arm genomen om werkzaamheden uit te voeren die een eind moeten maken aan de instabiliteit. Rijkswaterstaat heeft hiertoe de benodigde watervergunning verstrekt en wij als gemeente de benodigde omgevingsvergunningen (aanlegvergunning). Nu er zicht is op een oplossing, is ook een voorontwerpbestemmingsplan Veense Put opgesteld. In de raadsvergaderingen van 14 en 28 oktober 2014 zijn de uitgangspunten hiervan besproken. Het voorontwerpbestemmingsplan Veense Put zal in november 2014 voor eenieder voor inspraak ter inzage worden gelegd en officieel ten behoeve van het vooroverleg aan u kan worden voorgelegd. Ons inziens is het echter juridisch niet mogelijk in het bestemmingsplan Waterfront De Veene uitspraken te doen en/of een regeling op te nemen die toeziet op een naastgelegen gebied, dat in een separaat bestemmingsplan wordt vervat. Immers de gebieden verschillen dermate van problematiek en ruimtelijke vraagstukken dat het scheiden van deze gebieden voor wat betreft het planologisch regime noodzakelijk is. De samenhang van de vier deelprojecten is vastgelegd en geborgd in de gemaakte bestuurlijke afspraken en deze komen terug in de toelichting van het bestemmingsplan. Eerder hebben wij om een intentieovereenkomst verzocht waarin wij deze afspraken met u hadden willen vastleggen. U wenste daar echter geen gebruik van te maken en achtte het vooroverleg van de bestemmingsplannen voldoende. Wij benadrukken dat we de bestuurlijke afspraken respecteren en nakomen. Wij hebben toegezegd deze separaat inzichtelijk te maken.

3. *Integratie stad-land, omvang natuur:* Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt middels onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven op verschillende manieren. Het voormalig sportterrein betrof een stedelijk gebied met hinderlijke contouren inzake geluid, verkeer in piekmomenten en licht. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder "Natuur en landschap". De landschapsinvestering van het onderhavig plangebied behelst naar de herstructurering van het sportterrein:
  - Bestemmingswijziging van 4,5 hectare agrarisch gebied naar natuurbestemming;
  - Her inrichten en verruigen van de nieuwe natuurbestemming in gedeelte natuur tbv de EVZ (waar er tevens recreatief medegebruik plaats kan vinden in de vorm van wandelen) en een gedeelte ongerepte natuur ten westen van de te realiseren waterpartij;
  - Realisatie van circa 1,4 hectare open water met daarbij circa 33.000 m3 aan extra waterberging;
  - Realisatie van circa 2.200 vierkante aan rietzones.

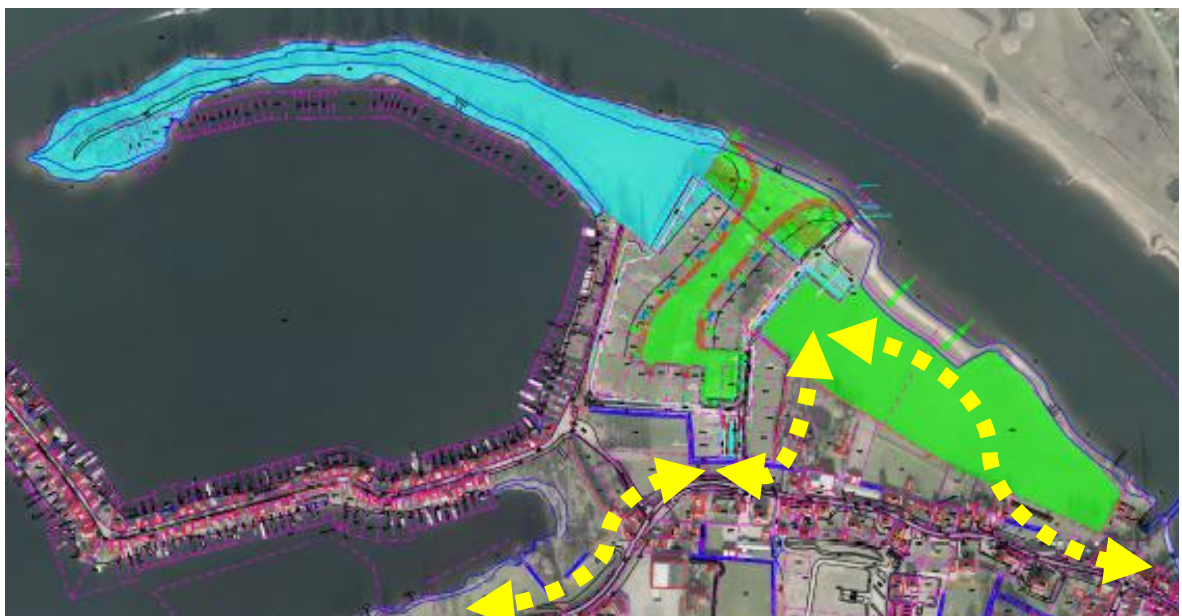
Deze rietzones en de taluds van de tuinen, vormen gezamenlijk een verbinding c.q. een natuurlijke overgangszone tussen de westelijke landtong met bestaande EHS waarden, en het nieuwe natuurgebied.

Wat nog niet planologisch voorzien was, was een dubbelbestemming die deze natuurwaarden planologisch duidelijk maakt. In de privaatrechtelijke overeenkomsten zijn deze natuurwaarden echter wel reeds opgenomen.

Onderstaand kaartbeeld maakt duidelijk wat bestaande natuur is/was en wat er toegevoegd wordt in het nieuwe gebied. Het strandje en het zwemwater hebben wij niet meegenomen als natuurwaarde, wat overigens vanwege het extensief gebruik (gezien de korte zomerperiodes) zeker tot natuurontwikkeling(gebruik) zal leiden.



4. *EHS (ecologische hoofdstructuur)*: De Afgedamde Maas is onderdeel van de EHS volgens de VR en nu bestemd als Water. Dit is hersteld waardoor de EHS middels een dubbelbestemming is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
5. *EVZ (ecologische verbindingzone) en behoud en herstel watersystemen*: De EVZ loopt vooralsnog langs de Maasdijk. Het is echter niet langer realistisch om de EVZ in dit plangebied te realiseren langs de Maasdijk in verband met de reeds jarenlange bestaande lintbebouwing. Het voorliggend plan voorziet dan ook in een alternatief om de natuur, zoals hierboven is aangeduid, meer aan de Afgedamde Maas te projecteren. Juist daar waar de EVZ in de huidige situatie onderbroken wordt door bestaande woningbouw. De van belang zijnde verbinding kan vervolgens weer opgepakt worden langs de binnen het plangebied vier oostelijk gelegen woningen om vervolgens weer langs de Maasdijk zich voort te zetten. Het onderhavige plan is dan ook geen belemmering voor de EVZ, de EVZ wordt onderstaand ter plaatse van het plangebied met gele pijlijnen weergegeven.

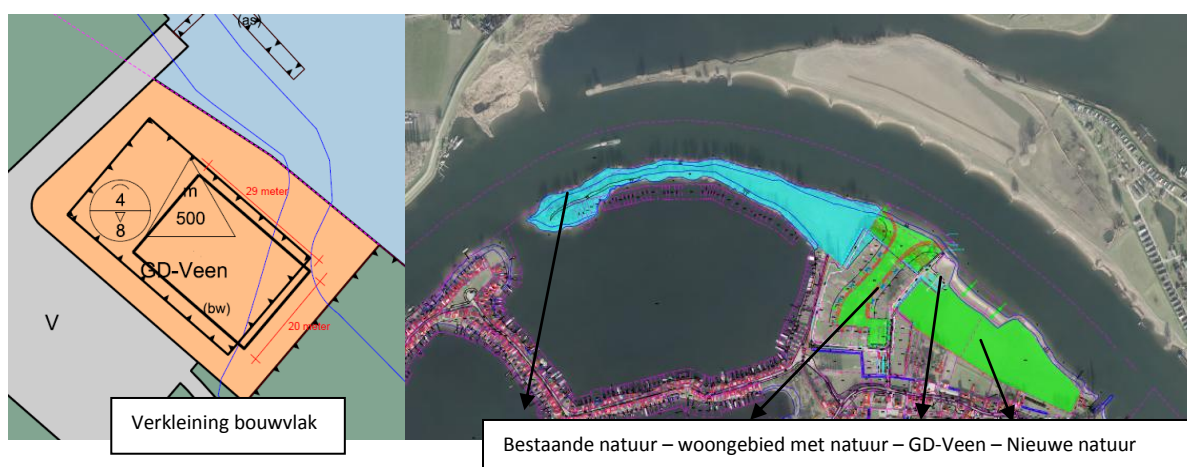




6. *Niet-agrarische functies:* De Gemengde bestemming voorziet planologisch in de mogelijkheid tot realisatie van: een maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening tot een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en lichte horeca-activiteiten met totaal een maximum van 250 m<sup>2</sup> en één (in pandige) bedrijfswoning inclusief (in pandige) bergingen met een maximum van totaal 150 m<sup>2</sup>. Conform de in het bestemmingsplan genoemde horecacategorieën en bijlage is de horecafunctie beperkt tot: horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. De volgende gelegenheden zijn uitgesloten: bar, bierhuis, nachtverblijven, café, hotel, zalenverhuur, discotheek, partycentrum of andere horecabedrijven die qua hinder en omvang hier vergelijkbaar aan zijn. Zie onder punt 4. de nadere toelichting inzake geluidoverlast.

Het beoogde gebouw wordt in het voorliggende plan met betrekking tot de maatvoering beperkt tot een maximaal bruto vloeroppervlakte (bvo) van totaal maximaal 400 m<sup>2</sup> (bvo Horeca en/of commercieel/maatschappelijke functies is 250 m<sup>2</sup> plus 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van een mogelijke bedrijfswoning). Met daarbij behorende een maximale goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter, gemeten vanaf het bouwpeil (4,00+NAP).

Daarnaast worden aan de verschijningsvorm van de horecavoorziening beeldkwaliteit eisen gesteld, die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Hierdoor ontstaat er een gebouw langs de Afgedamde Maas die qua maatvoering, architectuur en verschijningsvorm passend geacht wordt binnen de landschappelijke omgeving.



7. *Artikel 3.2.1:* Het artikel wat de mogelijkheid biedt om bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten een agrarisch op te richten wordt geregeld in artikel 3.2.1 onder b. Dit artikel is in het ontwerpbestemmingsplan vervallen. Het artikel 3.4.1 waarin, mestbassins en silo's werden mogelijk gemaakt, is tevens vervallen.
8. *Artikel 6.2.3:* Het artikel 6.2.3 die overige bouwwerken mogelijk maakte, is komen te vervallen.

Voorstel/conclusie:

*De toelichting van het bestemmingsplan is op de volgende punten aangevuld/aangepast:*

*De bestemming Water is voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Natuur. De ecologische hoofdstructuur is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Ecologie ten behoeve van de EHS. Binnen de bestemming Gemengd-Veen is de mogelijkheid van een horeca voorziening verkleind tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo in plaats van 500 m<sup>2</sup> bvo. De EVZ en EHS toelichting is uitgebreid en voorzien van bovenstaande kaartbeelden.*

*Daarnaast zijn de volgende artikelen vervallen:*

- Artikel 3.2.1 onder b;
- Artikel 3.4.1;
- Artikel 6.2.3;

### 3) Waterschap Rivierenland d.d. 28 juli 2014

#### Samenvatting inspraakreactie:

De uitkomsten van overleg vooraf aan de procedure zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Op 3 juli 2013 heeft het waterschap een negatief wateradvies gegeven op het eerste concept bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat er aanvullend hydrologisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar kwel en piping. De volgende punten dienen aangepast c.q. aangevuld te worden:

1. Het uitgevoerde onderzoek naar piping is naar tevredenheid uitgevoerd, maar het onderzoek naar de toename van kwel bevat teveel onzekerheden. Middels een gedetailleerder onderzoek dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden, al dan niet met een ruimtelijke hydrologisch model. De huidige conclusies in de toelichting van het bestemmingsplan is te voorbarig. Het waterschap adviseert om een gedetailleerder onderzoek uit te voeren naar de mogelijke kweltoename.
2. Het Waterschap adviseert in de Toelichting op te nemen dat een waterstand van NAP +3,50 m in de Afgedamde Maas niet extreem is, maar 1 keer per 5 tot 30 jaar voorkomt.
3. Het Waterschap adviseert in de Toelichting op te nemen dat uitbreiding van woningen in de kernzone van de Maasdijk is toegestaan, mits deze uitbreiding niet groter is dan 100 m<sup>3</sup> en het leggerprofiel van de waterkering niet wordt geraakt.
4. Het is advies is om de bouwplannen op perceel ABS E 1810 te laten toetsen bij het Waterschap alvorens de bestemming 'Wonen' en het bijbehorende bouwvlak op de Verbeelding op te nemen.

#### Reactie gemeente Aalburg:

1. De onderzoeksopzet van het nader gedetailleerd onderzoek is op 27 augustus 2014 met het Waterschap en het onderzoeksbureau besproken. De resultaten van het nader uitgevoerde onderzoek zijn dat de kweltoename in het betreffende peilvlak: LH346 bij een hoge waterstand van (T=10) en volledige afgraving van de deklaag minder is dan 0,5%. Bij een gemiddelde buitenwaterstand is er geen significante verandering van de kwelsituatie. Gezien de binnendijkse kweltoename bij een hoge buitenwaterstand zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Hiertoe wordt binnendijks 57 m<sup>3</sup> aan waterberging gecompenseerd zodat de kweltoename geen nadelige invloed heeft op de bergingscapaciteit. Deze conclusies toegevoegd zijn in de toelichting van het bestemmingsplan, daarnaast is het onderzoek toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan.
2. In de toelichting is aangepast dat de waterstand van NAP +3,50 m in de Afgedamde Maas niet extreem is, maar 1 keer per 5 tot 30 jaar voorkomt.
3. De toelichting is verwerkt met de aanvulling dat woningen in de kernzone van de Maasdijk uitgebreid mogen worden, mits deze uitbreiding niet groter is dan 100 m<sup>3</sup> en het leggerprofiel van de waterkering niet wordt geraakt.
4. De bouwplannen op perceel ABS E 1810 zijn op 20 mei 2014 besproken met de afdeling Vergunningen van het Waterschap. Een aantal aandachtspunten zijn voor de bouwkundig van belang om mee te nemen in de definitieve vergunningaanvraag. Er zijn tijdens het vooroverleg voor het bouwplan geen onoverkomelijkheden geconstateerd, waardoor het bouwvlak is opgenomen in zowel het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan. Dit is nogmaals per mail bevestigd van 8 augustus 2014.

#### Voorstel/conclusie:

*De bovenstaande punten over een gedetailleerdere kwelberekening, een tekstuele aanpassing voor de waterstand van NAP +3,50 m en het leggerprofiel voor uitbreidingen in de kernzone van de Maasdijk, zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.*



#### 4) Rijkswaterstaat d.d. 21 augustus 2014

##### Samenvatting inspraakreactie:

De uitkomsten van overleg voorafgaand aan de procedure zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Rijkswaterstaat is waterbeheerder van het rijkswater "Afgedamde Maas" en ziet toe op een veilige en ongehinderde afvoer van water:

1. *Waterkwaliteit:* Naast waterbeheer kent de Waterwet (beschreven in de toelichting paragraaf 3.1) ook een belangrijk kwaliteitsdeel. Naast de eisen van rioleringsysteem zullen er vanuit de Waterwet (en het Besluit Bodemkwaliteit, Besluit Lozen buiten Inrichtingen) ook aan de werkzaamheden de nodige eisen worden gesteld.
2. *Kaderrichtlijn Water:* De activiteiten in het plangebied dienen getoetst te worden aan het Toetsingskader Waterkwaliteit van de Kaderrichtlijn Water.
3. *Lozingen:* In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt niet duidelijk gemaakt hoe het hemelwater en afvalwater wel/niet wordt geloosd op de Afgedamde Maas. Artikel 10.29a van de Wet milieubeheer stelt hiervoor kaders. De voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit is: schoonhouden-scheiden-zuiveren en voor de waterkwantiteit is vasthouden-bergen-afvoeren. Tevens wordt niet duidelijk gemaakt welk soort rioleringsysteem in het plangebied aanwezig is voor de afvoer van afval- en hemelwater. Verzocht wordt om bovenstaande gegevens in de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.
4. *Ontgronding en stortplaats:* In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geen aandacht geschonken aan de ontgronding en bijbehorende vergunning. De ontgronding en sanering van de voormalige stortplaats dienen opgenomen te worden in de toelichting in verband met mogelijke gevolgen voor de waterkwaliteit.
5. *Waterberging:* Uit de toelichting blijkt niet hoe groot de wateropgave is en hoe, waar en wanneer de benodigde waterberging wordt gerealiseerd. De compensatievereisten van bergend vermogen dienen te voldoen aan de Beleidsregels grote rivieren, in het huidige plan is dit onvoldoende.
6. *Nautisch beheer:* Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geldt langs de Afgedamde Maas een vrijwaringszone van 20 meter vanuit de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger (artikel 5 van de Waterwet). Verzocht wordt om de vrijwaringszone conform artikel 2.1.2 Barro op te nemen in de verbeelding en in de regels van onderhavig plan. Daarnaast wordt verzocht om de ontwikkeling van de gemengde bestemming nader toe te lichten in hoeverre deze ontwikkeling past binnen de regels van de vrijwaringszone. Indien dit niet voldoet dient het plan hierop aangepast te worden.

##### Reactie gemeente Aalburg:

1. *Waterkwaliteit:* Paragraaf 3.1 wordt aangevuld met de omschrijving van de Waterwet en de aanvullende wetgeving die vanuit de Waterwet van toepassing zijn op het kwaliteitsgedeelte, zoals het Besluit Bodemkwaliteit, Besluit Lozen buiten Inrichtingen. Separaat aan de bestemmingsplanprocedure wordt met Rijkswaterstaat overleg gevoerd over de benodigde vergunningen en regelgeving voor de uitvoering van het plan.
2. *Kaderrichtlijn Water:* In de toelichting wordt de tekst opgenomen dat de toetsing aan het Toetsingskader Waterkwaliteit Kaderrichtlijn Water in het kader van de uitvoering uitgevoerd wordt. Hiermee is het kader waaraan getoetst zal worden duidelijk.
3. *Lozingen:* In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt toegevoegd en duidelijk gemaakt hoe het hemelwater wordt geloosd op de Afgedamde Maas en hoe het afvalwater via het rioolstelsel wordt afgevoerd. Conform Artikel 10.29a van de Wet milieubeheer wordt het hemelwater kwalitatief schoongehouden van het afvalwater-gescheiden van afvalwater-natuurlijk gezuiverd door beplanting. Wat betreft de waterkwantiteit wordt het water geïnfiltreerd in de niet-verharde gronden, vindt er extra berging in watergangen rondom het ontwikkelgebied plaats en vervolgens vertraagd afgevoerd. Voor wat betreft het afvalwater komt er riolering in het plangebied te liggen waardoor het afvalwater afgevoerd wordt.
4. *Ontgronding en stortplaats:* In de toelichting van bestemmingsplan is de benodigde ontgronding en ontgrondingvergunning nader omschreven. Hierbij wordt tevens de sanering nader in kaart gebracht in paragraaf 4.1 in relatie tot de gevolgen voor de waterkwaliteit. Dit maakt tevens onderdeel uit van het werkplan wat separaat aan het bestemmingsplan in het kader van de ontgrondingvergunning met Rijkswaterstaat, Waterschap en de provincie Noord-Brabant wordt opgesteld. In het kader van de

nadere uitwerking c.q. de uitvoering zullen de vereiste werkplannen, vergunningen en meldingen separaat in overleggen inzake de uitvoering worden besproken en uitgewerkt.

5. *Waterberging*: De toelichting is onder paragraaf 3.1 nader aangevuld met een omschrijving van de wateropgave conform de Beleidsregels grote rivieren. Daarmee wordt voldaan aan de compensatie-eisen in het kader van de Beleidsregels grote rivieren.
6. *Nautische veiligheid*: De vrijwaringszone van 20 meter vanuit de begrenzingslijn van de rijksvaarweg is opgenomen middels een figuur en een omschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan. De gemengde bestemming is op meer dan 20 meter gelegen vanuit de begrenzingslijn van de rijksvaarweg (vaargeul). Daarmee valt deze buiten de vrijwaringszone zoals gesteld in artikel 2.1.2 Barro.

Voorstel/conclusie:

*De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met het Rijksbeleid conform bovenstaande reactie van de gemeente op de inspraakreactie van Rijkswaterstaat.*

**5) Gemeente Zaltbommel d.d. 22 augustus 2014**

Samenvatting inspraakreactie:

Op het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene heeft de gemeente Zaltbommel geen opmerkingen.

Voorstel/conclusie:

*De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

## 2.2 INGEDIENDE INSPRAAKREACTIES

Er zijn gedurende de ter inzage termijn, totaal 37 inspraakreacties ingediend. Eenieder die een inspraakreactie heeft ingediend, ontvangt naast de onderhavige nota, een begeleidend schrijven. Een aantal inspraakreacties omvatten inhoudelijke dezelfde onderwerpen waardoor deze in onderhavige nota gebundeld worden. De ingediende inspraakreacties zijn onderverdeeld in:

1. De heer P. van Helden (Maasdijk 126 te Veen) d.d. 14 juli 2014;
2. A. Voorhoeve (eigenaar Veense Put 228 te Veen) d.d. 31 juli 2014;
3. Molenstichting Het Land van Heusden en Altena d.d. 9 augustus 2014;
4. Achttien inspraakreacties recreatiepark Het Esmeer:
  - a. P.B. Hesdahl (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 12 augustus 2014;
  - b. J.B. Broekman (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 13 augustus 2014;
  - c. E.M. van Heuven (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 14 augustus 2014;
  - d. J.J. Hamoen (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 14 augustus 2014;
  - e. A. en K. Tamis (eigenaren recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 15 augustus 2014;
  - f. M. Krikke (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 15 augustus 2014;
  - g. V.H.J. Wiendels (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 16 augustus 2014;
  - h. L.J. Blom (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 16 augustus 2014;
  - i. J. Baert (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 17 augustus 2014;
  - j. T.C.M. van Griensven en A.Y. van Griensven-Moojen (eigenaren recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 18 augustus 2014;
  - k. H.J. Bleeker (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 18 augustus 2014;
  - l. P.J. Verstegen (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 18 augustus 2014;
  - m. H.J van Aalst (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 18 augustus 2014;
  - n. J. Mater (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 18 augustus 2014;
  - o. De Koning (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 20 augustus 2014;
  - p. J.J.P. Paay (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 19 augustus 2014;
  - q. H. van de Waal (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 19 augustus 2014;
  - r. P. en C.M. Mulder (eigenaar recreatieverblijf recreatiepark Het Esmeer) d.d. 15 augustus 2014;
5. A. en M. van Vliet (eigenaren Veense Put 6) d.d. 19 augustus 2014;
6. D.J. Bras (eigenaar Veense Put 4) d.d. 18 augustus 2014
7. Acht inspraakreacties eigenaren Veense Put 2, 8, 30, 34, 36, 38 (even):
  - a. A. van Ham, (eigenaar Veense Put 34) d.d. 31 juli 2014;
  - b. J. Oogjen (eigenaar Veense Put 2) d.d. 14 augustus 2014;
  - c. P. Kanselaar en J Kanselaar-Leenman (eigenaren Veense Put 8) d.d. 19 augustus 2014;
  - d. G. Verkleij (eigenaar Veense Put 30) d.d. 31 juli 2014;
  - e. S.B. van Oosterbaan (eigenaar Veense Put 36) d.d. 31 juli 2014;
  - f. P.J. van Duijn (eigenaar Veense Put 36) d.d. 14 augustus 2014;
  - g. G. Vugts, inspraakreactie 1 (eigenaar Veense Put 38) d.d. 31 juli 2014;
  - h. G. Vugts, inspraakreactie 2 (eigenaar Veense Put 38) d.d. 14 augustus 2014;
8. J.A. Ockers (eigenaar Veense Put 81) d.d. 20 augustus 2014
9. J.G.P. Fisscher – Van Roden (Eigenaar Veense Put 40) d.d. 20 augustus 2014;
10. Natuurbeschermingsvereniging Altenatuur d.d. 19 augustus 2014;
11. Braams Consult namens M.A. en A.M. Cornet (eigenaren Maasdijk 122 en 124 te Veen) d.d. 21 augustus 2014;
12. Adviesbureau Mol – Van Zelst namens M. van Veen (eigenaar gronden tussen Maasdijk 120 en 122 te Veen) d.d. 19 augustus 2014;
13. Directie Broeksewaard en bestuur Vereniging Veense Put (namens de vereniging Veense Put en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatiemaatschappij Broeksewaard B.V) d.d. 20 augustus 2014;

Per ingediende inspraakreactie worden de inhoudelijke punten samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg waarna een voorstel/conclusie volgt. De reactie vanuit de gemeente verwijst, door vergelijkbare punten uit verschillende inspraakreacties, een aantal keer naar een beantwoording van een vooroverlegreactie (uit paragraaf 2.1) of naar de reactie op een andere inspraakreactie.

### **1) De heer P. van Helden (Maasdijk 126 te Veen)**

#### Samenvatting inspraakreactie:

Omtrent de reden van dit bezwaar wordt verwezen naar een brief van 28 oktober 2013 waarin verzocht wordt om bij wijziging van onderhavig bestemmingsplan, ook het braakliggende perceel, kadastraal bekend onder Aalburg E 432, op te nemen als een woonbestemming, inclusief bouwvlak voor het oprichten van een nieuwe woning. Het betreft het gebied tussen de woning Maasdijk 126 te Veen en de inrit naar het voormalig voetbalveld. In het voorontwerpbestemmingsplan is met dit verzoek op geen enkele manier rekening gehouden. Wel is het perceel voor de heer Van Wijk, aan de andere zijde van de inrit, meegenomen in het bestemmingsplan woonbestemming inclusief bouwvlak. Het verzoek is uitdrukkelijk om alsnog aan het verzoek van 28 oktober 2013 tegemoet te komen.

#### Reactie gemeente Aalburg:

Op 11 en 21 augustus 2014 heeft er overleg plaatsgevonden tussen u en de gemeente omtrent de mogelijkheden om het perceel bekend onder Aalburg E 432, op te nemen als woonbestemming inclusief bouwvlak voor het oprichten van een nieuwe woning. Tijdens deze overleggen is de door u ingediende inspraakreactie inclusief het verzoek met u, mevrouw Van Helden en op 21 augustus met uw adviseur, de heer Braams van Braams Consult, besproken. Tijdens het overleg op 21 augustus zijn tevens zaken als plankosten, conform de plankostenscan van voormalig ministerie van VROM, met u en uw adviseur besproken. Hiertoe heeft de gemeente u een concept anterieure samenwerkingsovereenkomst per mail toegestuurd voorzien van een plankostenoverzicht wat de gemeente op u verhaald zou worden in het kader van de plankosten. Per email heeft u hiertoe op 14 en 16 september 2014 aangegeven niet te willen voldoen aan de exploitatiebijdrage in de plankosten van de gemeente en dat zowel de inhoud van de overeenkomst als wel de hoogte van de exploitatiebijdrage voor u niet acceptabel zijn. Per email van 17 september 2014 heeft de gemeente hierop gereageerd dat indien de gemeente voor 24 september 2014 geen tegenbericht ontvangt, wij genoodzaakt zijn om de woonbestemming inclusief het bouwvlak niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierop heeft u aangegeven dat u afziet van uw initiatief waarop uw verzoek niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 oktober 2014 het besluit genomen om het onderhavig verzoek niet te honoreren, hiervan bent u als initiatiefnemer inmiddels op de hoogte is gesteld.

#### Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

### **2) A. Voorhoeve (eigenaar Veense Put 228 te Veen)**

#### Samenvatting inspraakreactie:

Een fantastisch plan, een aanwinst voor de omgeving. Zo snel mogelijk beginnen.

#### Reactie gemeente Aalburg:

De gemeente dankt de heer Voorhoeve voor de positieve inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3) Molenstichting Het Land van Heusden en Altena**

#### Samenvatting inspraakreactie:

Grenzend aan de plangrens, staat aan de Maasdijk de korenmolen "De Hoop". De molenbiotop valt voor een groot gedeelte over het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. De molenbiotop is echter niet opgenomen op de Verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Het gevolg kan zijn dat de maximaal toegestane bouwhoogte strijdig zijn met de maximale bouwhoogtes van de biotoopgegevens. Het verzoek is om de biotoop alsnog op te nemen in het definitieve ontwerp.

#### Reactie gemeente Aalburg:

De molenbiotoop van korenmolen "De Hoop" aan de Maasdijk 381 te Veen, is opgenomen in het sectoraal bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" zoals vastgesteld op 29 januari 2013 met plannummer: NL.IMRO.0738.SP0000-GV01. Dit plan is tevens vigerend op de gronden van het onderhavig voorontwerpbestemmingsplan zoals is opgenomen in artikel 20.3 van de regels van het bestemmingsplan. De juridische zekerheid van de biotoop is daarmee verzekerd. De biotoop is inmiddels opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Op 26 augustus 2014 zijn, in overleg met uw technisch adviseur en bestuurslid de heer R. Dielissen, de bouwhoogtes uit het voorontwerpbestemmingsplan besproken. Naar aanleiding van dit overleg zijn op een aantal kavels de bouwhoogte terug gebracht conform de vigerende molenbiotoop. Hierop wordt het bouwvlak van Maasdijk 120 verschoven, 9 meter in oostelijke richting. De bouwhoogtes van bouwvlakken zijn voor vijf percelen gelegen binnen het plan Waterfront De Veene, verlaagd van 10 naar 9 meter.

#### Voorstel/conclusie:

*Van de bovenstaande reacties is de toelichting aangevuld met de molenbiotoop van de korenmolen "De Hoop" aan de Maasdijk 381 te Veen. De bouwhoogtes zijn aangepast op de Verbeelding conform de vigerende molenbiotoop en conform de afspraken gemaakt in het overleg van 26 augustus 2014.*

#### **4) Eigenaren recreatiepark Het Esmeer, totaal achttien inspraakreacties**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Horeca:* De nut en noodzaak van de horecavoorziening zijn niet deugdelijk onderbouwd. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de negatieve effecten van de beoogde horecavoorziening voor mens en natuur in de omgeving.
2. *Natuur en landschap:* Het plangebied ligt in de zogenaamd groenblauwe mantel. Het heeft blijkens officiële documenten een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde voor Veen en de nabije omgeving (waartoe volgens appellanten ook recreatiepark Het Esmeer toe behoort). Vesting en exploitatie van de horeca is een ernstige en onaanvaardbare aantasting van de genoemde landschappelijke en ecologische waarde. Dat staat haaks op de doelstelling van de gemeente om in de uiterwaarden meer rust en ruimte te creëren en de natuur- en milieuwaarden ter plaatse te versterken.
3. *Milieukundig:* De aanzuigende werking op bezoekers zal leiden tot aanzienlijke geluids- en verkeersoverlast voor de omgeving aan zowel de kant van Veen als die van Aalst (recreatiepark Het Esmeer).

De volgende onderwerpen betreffen een onaanvaardbare aantasting van mijn woon- en verblijfsgebied:

4. *Geluidsoverlast:* De beoogde horecagelegenheid direct aan de rivieroever van Veen en de onbelemmerde open ruimte tussen mijn recreatiewoning en de horecagelegenheid, zullen zorgen voor ernstige geluidsoverlast. Geluidsoverlast door de horecagelegenheid zelf, verkeer en luidruchtige bezoekers.
5. *Uitzicht:* Het zicht op een aanzienlijk deel van de Veense uiterwaard wordt permanent belemmert. Daarnaast zal er tevens 's avonds sprake zijn van een groot verlicht object.
6. *Waardevermindering:* Als gevolg van de beoogde horecavoorziening zal de opbrengst, bij verkoop van opstallen en/of grond, beduidend lager zijn dan zonder horecavoorziening. Dit betekent een vermogensschade.

#### Reactie gemeente Aalburg:

1. *Horeca:* De Gemengde bestemming voorziet planologisch in de mogelijk tot realisatie van: een maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening tot een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en lichte horeca-activiteiten met totaal een maximum van 250 m<sup>2</sup> en één (in pandige) bedrijfswoning inclusief (in pandige) bergingen met een maximum van totaal 150 m<sup>2</sup>. Conform de in het bestemmingsplan genoemde horecacategorieën en bijlage is de horecafunctie beperkt tot: horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. De volgende gelegenheden zijn uitgesloten: bar, bierhuis, nachtverblijven, café, hotel, zalenverhuur, discotheek, partycentrum of andere horecabedrijven die qua hinder en omvang hier vergelijkbaar aan zijn. Zie

onder punt 4. de nadere toelichting inzake geluidoverlast.

Vanuit het Masterplan+Addendum Plassengebied Veen, vastgesteld 22 december 2009 is de horecagelegenheid aan de Afgedamde Maas een ambitie om te voorzien in een de toeristische impuls van de kern Veen en gemeente Aalburg, beredeneerd vanaf het water. In de uitwerkingsplannen van het Masterplan+Addendum zoals het ambitieplan, is de mogelijke horeca voorziening altijd conform dit besluit en het geldende beleid opgenomen en uitgewerkt in de planvorming. In oktober 2010 is het Ambitiedocument door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd. In 2011 is het plan nader uitgewerkt en zijn er overeenkomsten met een ontwikkelaar gesloten waar de horeca voorziening onderdeel van uitmaakt. Grenzend aan de oostelijk gelegen (nieuwe) natuurontwikkeling is zowel een steiger als ook deze commerciële voorziening (met mogelijke horecafunctie) voorzien. De exacte locatie hiervan is in nauw overleg met provincie en Rijkswaterstaat tot stand gekomen. Wat eerder als zoekgebied was opgenomen in diverse beleidsstukken is in het voorliggend bestemmingsplan nader uitgewerkt. Vanuit nautische veiligheid moet de steiger (en de daaraan gekoppelde voorziening) op voldoende afstand liggen van de insteekhaven van het woongebied, om het zicht vanuit deze insteekhaven op de vaarroute (en vice versa) in de Afgedamde Maas veilig te stellen. Anderzijds was het wenselijk dat de aanvaarroute van de steiger op voldoende afstand van de zwemwaterlocatie (bepaald door provincie) is gelegen. De locatie van de steiger en daarmee de locatie van de commerciële voorziening is dan ook vanuit die twee invalshoeken ingegeven. De ruimte om te schuiven met de in casu 'gemengde bestemming' is dan ook beperkt. Wel is naar aanleiding van inspraakreacties in overleg met de beoogd ontwikkelaar, de omvang van de horeca beperkt tot 250 m<sup>2</sup>. Deze omvang achten wij meer passend bij de natuurrijke omgeving en onze doelstelling om een lichte horecafunctie toe te staan. Immers met 500 m<sup>2</sup> (zonder beperkingen ten aanzien van de functies binnen dit bouwblok) zou qua maatvoering mogelijk feesten en partijen worden aangetrokken, terwijl we de functie 'slechts' als ondersteuning van de gebiedsfuncties willen zien. De commerciële functies, waaronder de horeca, mag in voorliggend plan nu tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo bedragen en de bedrijfswoning mag maximaal 150 m<sup>2</sup> omvatten waarbij alles (dus ook bijgebouwen/bergingen van de woning) in één massa gerealiseerd moet worden. Dit laatste ter voorkoming van verrommeling.

Belangrijk gegeven bij deze gemengde bestemming is dat de functies ondersteunend zijn aan de de steiger, strandje, zwemwaterlocatie en natuur. De steiger vormt de toegangspoort vanaf het water naar het dorp Veen. Een ontmoetingsplek zoals een (commerciële) horecafunctie bij de steiger zal dit versterken. Maar ook biedt de gemengde bestemming, naast horeca, een mogelijkheid voor (natuur)educatie. Daarnaast is het noodzakelijk dat er tijdens het zomerseizoen (maar ook daarbuiten is onze ervaring) toezicht is op de omgeving, teneinde vandalisme en/of overlast voor de omgeving te voorkomen. De gemeente is pachter van de onderhavige gronden en zal het onderhavige deel doorverpachten aan een exploitant. Hiermee houdt de gemeente privaatrechtelijk een vinger aan de pols met betrekking tot de exploitatie en beheer- en toezichttaken. Zowel in de eventuele horecaverunning als de pachtovereenkomst zal het beschermen van de natuur, openstelling van het terrein, geluid producerende activiteiten, een aandachtspunt zijn.

2. *Natuur en landschap*: De provincie Noord-Brabant bepaalt, beschermt en wijst de gebieden aan met waardevolle natuur- en landschapswaarden. Deze zijn beschermd in de Verordening Ruimte 2014. Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel, wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt op verschillende manieren door de onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. Het voormalig sportterrein betrof een stedelijke voorziening met hinderlijke contouren inzake geluid, verkeer in piekmomenten en licht. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder "Natuur en landschap".

De landschapsinvestering van het onderhavig plangebied behelst naar de herstructurering van het sportterrein:

- a. Bestemmingswijziging van 4,5 hectare agrarisch gebied naar natuurbestemming;
- b. Herinrichten en Verruigen van de nieuwe natuurbestemming in gedeelte natuur ten behoeve van de EVZ (waar er tevens recreatief medegebruik plaats kan vinden in de vorm van wandelen) en een gedeelte ongerepte natuur ten westen van de te realiseren waterpartij;
- c. Realisatie van circa 1,4 hectare open water met daarbij circa 33.000 m<sup>3</sup> aan extra waterberging;

d. Realisatie van circa 2.200 vierkante aan rietzones.

Onder de voorwaarden dat onderhavige ontwikkeling voorziet in deze landschapsinvestering, stemt de provincie in met het realiseren van de onderhavige ontwikkeling, inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van een lichte horecavoorziening.

3. *Milieukundig*: De aanzuigende werking van de horecamogelijkheden zijn, gezien de nader beperkte maximale bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane horeca-activiteiten, opnieuw onderzocht door onderzoeksbureau Wematech milieuadviseurs . De verkeersbewegingen van de onderhavige ontwikkeling zijn berekend en ten opzichte van de voormalige sportvelden in beeld gebracht. Dit resulteert in een verkeersgeneratie waarbij de verwachting is dat er per etmaal 7 verkeersbewegingen minder zijn in de toekomstige situatie ten opzichte van de voormalige voetbalvelden. Hierdoor is de toekomstige situatie nagenoeg vergelijkbaar belast en zijn er geen nadelige invloeden in het kader van een goede ruimtelijke ordening , waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
4. *Geluidoverlast*: Conform de reactie onder punt 1. is de beoogde horecavoorziening nader beperkt in maat (van 500 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak) en betreft het beperkte horeca-activiteiten. Hiertoe heeft onderzoeksbureau Wematech milieuadviseurs een separate memo opgesteld die als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Er wordt ruimte geboden voor "lichte" horeca conform horecacategorie 1a en 1b, een horecabedrijf in horecacategorie 2 of 3 zijn derhalve niet toegestaan. Voor het bepalen van een goede ruimtelijke ordening tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige bestemmingen zijn de in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor diverse bedrijfsactiviteiten richtafstanden weergegeven. Deze richtafstanden kunnen worden gehanteerd bij ruimtelijke plannen om geur, stof, gevaar en geluidhinder te voorkomen. De lichte horecafuncties die conform het bestemmingsplan worden toegestaan zijn in te delen onder SBI-code 561 uit de VNG publicatie en worden ingedeeld in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter aangehouden dient te worden (zie onderstaande tabel).

**Tabel 1: Overzicht horeca activiteiten conform VNG-publicatie.**

SBI 2008	Omschrijving	Richtafstanden in meters				Milieu- categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	1

Bij het vaststellen bij bovengenoemde richtafstanden is door VNG rekening gehouden met geluidbronnen die verwacht mogen worden bij deze horecafuncties, zoals afzuiginstallaties, luchtbehandeling, airco's, achtergrondmuziek en stemgeluid van bezoekers.

De woningen gelegen op het reactiepark Het Esmeer liggen op tenminste 175 meter afstand vanaf de gemengde bestemming. Hieruit blijkt dat de richtafstand voor geluid, van 10 meter, geen overlap heeft en dat geluidhinder als gevolg van de horecavoorziening niet te verwachten valt ter plaatse van de recreatiewoningen.

Met enkel de grote afstand kan gegarandeerd worden dat geluidhinder als gevolg van een verkeer aantrekkende werking, die tevens wordt afgeschermd door het toekomstige gebouw, niet te verwachten valt.

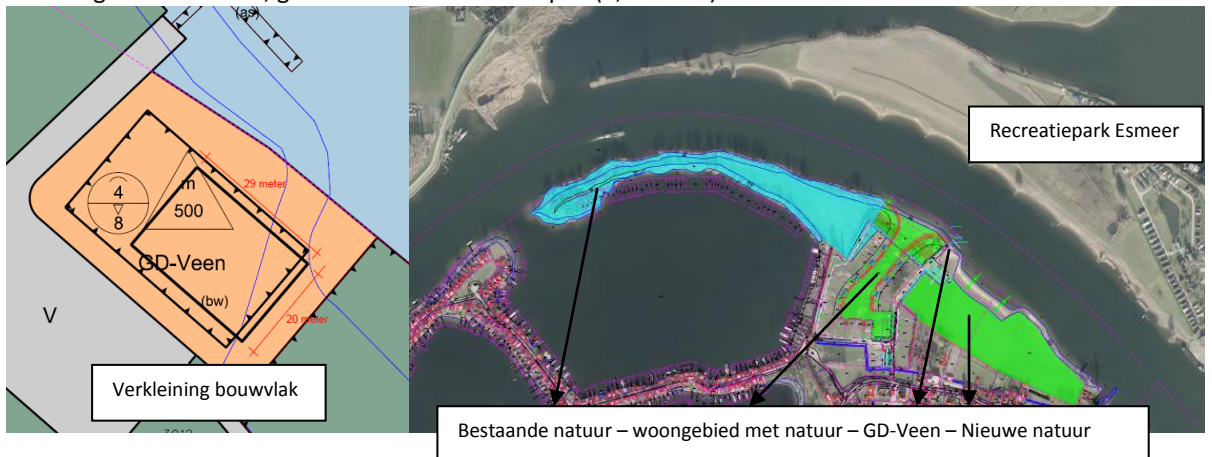
Op grond van de aanvullende memo, die is toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan, op de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt dat er geen geluidhinder te verwachten valt gezien de grote afstand tussen de gemengde bestemming en de reactiewoningen.

Naast de uitgevoerde milieukundige onderzoeken, draagt de geluidhinder van het voormalig sportterrein in praktijk verder en luider dan een "lichte" horecagelegenheid. De wedstrijden, trainingen en kantineactiviteiten worden meer als hinderlijk beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening dan de voorziene horeca-activiteiten.

Wanneer er een horecavoorziening zich vestigt, dient deze in het bezit te zijn van een gebruiksvergunning waarin openingstijden, geluidsproductie van de onderneming en overlast van eventuele klanten, onderdeel van uitmaken. Indien daadwerkelijk sprake is van geluidoverlast door de onderneming zelf of eventuele luidruchtige klanten, dient hierop gehandhaafd te worden.



5. *Uitzicht:* Het zicht op een aanzienlijk deel van de Veense uiterwaard wordt volgens appellanten permanent belemmert. Het beoogde gebouw wordt in het voorliggende plan met betrekking tot de maatvoering beperkt tot een maximaal bruto vloeroppervlakte (bvo) van totaal maximaal 400 m<sup>2</sup> (bvo Horeca en/of commercieel/maatschappelijke functies is 250 m<sup>2</sup> plus 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van een mogelijke bedrijfswoning). Met daarbij behorend een maximale goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter, gemeten vanaf het bouwpeil (4,00+NAP).



Daarnaast worden aan de verschijningsvorm van de horecavoorziening beeldkwaliteitseisen gesteld, die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Hierdoor ontstaat er een gebouw langs de Afgedamde Maas die qua maatvoering, architectuur en verschijningsvorm passend geacht wordt binnen de landschappelijke omgeving. Hierbij is aandacht voor de natuurrijke omgeving en zal lichthinder tot een minimum beperkt worden tot de noodzakelijk verlichting in het kader van veiligheid, dit met name in relatie tot de (natuur)omgeving.

Daarnaast wordt opgemerkt dat sinds 22 december 2009 de plannen en visie van de gemeente Aalburg bekend zijn gemaakt voor wat betreft het toevoegen van een horecagelegenheid op de onderhavige locatie. De aankoopdata van de percelen van de recreatieverblijven op het recreatiepark Het Esmeer dateren grotendeels van na de datum van 22 december 2009 waardoor het voor die eigenaren voorzienbaar was dat de gemeente Aalburg op de onderhavige locatie een horecagelegenheid beoogt. Voor de eigenaren waarvan hun eigendom en recreatieverblijf van voor deze datum dateren geldt een procedure ten aanzien van mogelijke waardevermindering zoals onderstaand in punt 6. wordt toegelicht.

6. *Waardevermindering:* Ten aanzien van de gevreesde waardevermindering van de woning, biedt de wet de mogelijkheid om gebruik te maken van de procedure in afdeling 6.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) 'Tegemoetkoming in schade'. De procedure voor het tegemoetkomen in schade is een op zichzelf staande procedure en deze is niet aan de orde tijdens de bestemmingsplanprocedure. Middels de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is de haalbaarheid van het plan aangetoond. Hierin is tevens een planschadeovereenkomst opgenomen waarmee eventuele planschadetoekenningen bij ontwikkelaar verhaald worden. De hoogte van planschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude/huidige planologische mogelijkheden en de nieuwe maximale planologische mogelijkheden met elkaar te vergelijken. Naast de vergelijking speelt voorzienbaarheid een belangrijke rol in de toekenning van wel/geen planschade. Aan de hand van criteria bepaalt een deskundige de geleden schade als gevolg van de ontwikkeling. Voor de impact van het plan op de onroerende zaak dient er sprake te zijn van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat of een waardevermindering. Op basis hiervan kan een planschadevergoeding worden toegewezen.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting is aangevuld conform nut en noodzaak van de horeca. Verder zijn paragraaf 4.3 en 4.9 nader aangevuld conform nader uitgevoerde onderzoeken inzake geluid en verkeer.*

## 5) A. en M. van Vliet (eigenaren Veense Put 6) d.d. 19 augustus 2014;

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreactie:

1. *Doelgroep*: In het plan is geen rekening gehouden met minder financieel draagkrachtigen. Het plan gaat uit van een hoger financieel segment, er is geen ruimte voor sociaal zwakkeren met betrekking tot huisvesting.
2. *Ecologische hoofdstructuur*: In het verleden heeft de gemeente aangegeven dat het gebied een ecologische hoofdstructuur is, in de plannen worden de wijzigingsregels van artikel 37 niet toegepast.
3. *Verleden*: Bij een inspraak uit 1994 heeft een toenmalige ambtenaar erkend dat de toegang naar de Veense Put verlegt moest worden. In uw oorspronkelijke voorstel tot de ontwikkellocatie over de weg (plan A en B) wordt terzijde geschoven. In 2006 is er tussen eigenaren van de Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42) een rechtszaak tegen de gemeente gevoerd. De wethouder heeft destijds aangegeven dat er een oplossing zou komen. Nu wordt ik geconfronteerd met een plan aangrenzend aan mijn perceel.
4. *Rust en ruimte*: In het beeldkwaliteitplan staat dat er meer rust en ruimte gecreëerd wordt voor het uiterwaardgebied in combinatie met 26 permanente woningen. Met het voormalige voetbalveld waren er slechts op de zaterdag en trainingsavonden activiteiten, dadelijk 24 uur per dag exclusief het strandje. Een toevoeging van 140 verkeersbewegingen per etmaal komt niet overeen met de rust die gesteld wordt.
5. *Hoogte*: Het terrein wordt opgehoogd tot boven +3,50 NAP met daarop huizen tot 9 meter boven peil. In het masterplan/ambitieplan wordt uitgegaan van drijvende woningen, hierdoor hoeft u geen maaiveld te verhogen en blijft de uiterwaard van de dijk landschappelijker.
6. *Veense Put*: Wanneer de Veense Put binnen de komgrens ligt, zoals per brief is aangegeven, kunt u daar ook permanente bewoning toestaan. Dan kan het voetbalterrein dienen als ecologische hoofdstructuur met wandelpaden en weides.
7. *Bestemmingsplan Veense Put*: De gemeente voldoet niet aan de wet doordat er op de naastgelegen gronden, Veense Put, een vigerend bestemmingsplan ligt wat al 2 keer verlengt had moeten worden. Nu wordt er op de gronden ernaast wel een bestemmingsplan ontwikkeld, waarbij de eigenaren van de Veense Put dadelijk geconfronteerd worden met de mogelijk nadelige gevolgen hiervan.
8. *Broeksewaard B.V.*: In 2012 heeft de gemeente onderhandelingen gevoerd om de Broeksewaard B.V. over te kunnen nemen, de gemeente heeft dat terzijde gelegd. Wanneer de weg langs de Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42) betrokken wordt bij de percelen, kan hier ook permanente bewoning op gerealiseerd worden. Dit scheelt dan 1.000 m<sup>2</sup> aan asfalt in het uiterwaardgebied.

### Reactie gemeente Aalburg:

Onderwerpen van de inspraakreacties inzake de onderhavige ontwikkeling:

1. *Doelgroep*: In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van toe te voegen woningen. In dit overleg worden afspraken gemaakt omtrent de woningbouwopgave in relatie tot de plancapaciteiten. Het plan "Waterfront De Veene" maakt hier onderdeel van uit. Omtrent de aantallen en typologieën zijn in de kern Veen verschillen projecten in het verleden uitgevoerd die wel voorzien in andere "lagere" prijsklassen (zowel huur als koop), waardoor er in de kern Veen en in de gemeente voor onderhavig plan woningen in de duurdere "vrije" sector gerealiseerd worden.
2. *Ecologische hoofdstructuur*: De provincie Noord-Brabant bepaalt, beschermt en wijst de gebieden aan voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze is voornamelijk beschermd in de Verordening Ruimte 2014. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ecologische hoofdstructuur tevens planologisch beschermd door een dubbelbestemming. Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt middels onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven op verschillende manieren. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder "Natuur en landschap".
3. *Verleden*: Vanuit verkeerskundig oogpunt gezien zou het zo zijn dat de ontsluitingsweg van de Veense Put op een andere wijze vorm gegeven kan worden. De weg binnen het plan "Waterfront De Veene" vormt echter geen belemmering voor een oplossing van de problematiek van de ontsluiting van de Veense Put. Er is een overwogen besluit genomen om het woongebied te scheiden van het recreatiegebied. De toegezegde oplossing voor de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 zullen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan "De Veense Put", inzake dit bestemmingsplan wordt voorts hier inhoudelijk niet op gereageerd.

4. *Rust en Ruimte*: De druk op het onderhavige uiterwaardengebied zou ook in de nabije toekomst zijn toegenomen; enerzijds door de noodzakelijke uitbreiding van de voetbalvereniging Achilles Veen en anderszijds omdat de behoefte vanuit het dorp naar een dagrecreatief strandje c.q. zwemlocatie (zie vanuit IDOPplannen) sterk naar voren was gebracht. Deze toename om het gebied nog intensiever te gebruiken was niet wenselijk c.q. niet in een goede balans in te vullen. Een nieuwe kijk op het gebied was dan ook al om die redenen wenselijk. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt middels onderhavige ontwikkeling op verschillende manieren een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. Het voormalig sportterrein betrof een stedelijke voorziening met hinderlijke contouren ten aanzien van geluid, behoorlijke aantallen verkeer in piekmomenten en het aspect licht. Met name het bijzonder natuurlijk woongebied met de toevoeging van water, groen en natuur zal een positieve uitwerking hebben op de flora en fauna en de rust en ruimte omdat de hinder van licht en geluid ter plaatse juist minder wordt. De aanzuigende werking op de horecamogelijkheden zijn, gezien de nader beperkte maximale bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane horeca-activiteiten, opnieuw onderzocht. De verkeersbewegingen van de onderhavige ontwikkeling zijn berekend en ten opzichte van de voormalige sportvelden in beeld gebracht. Dit resulteert in een verkeersgeneratie waarbij de verwachting is dat er per etmaal 7 verkeersbewegingen minder zijn in de toekomstige situatie ten opzichte van de voormalige voetbalvelden. Hierdoor is de toekomstige situatie nagenoeg vergelijking belast en zijn er geen nadelige invloeden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.
5. *Hoogte*: Door de verdichting van de groenstrook en de aanvullende haagbeplanting/houtwal tot minimaal 2 meter hoogte en de afstand van de woningen zal de beperking van uw privacy tot een minimum worden beperkt. Met verwijzing naar inspraakreactie, nummer 7), onder de reactie op punt 1. waar een dwarsprofiel van de toekomstige situatie ter plaatse staat weergegeven.

Onderstaande onderwerpen uit de inspraakreacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan Waterfront De Veene maar op het bestemmingsplan ter plaatse van de Veense Put. In deze reactie wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze onderwerpen.

6. *Veense Put*: Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene ter inzage te leggen van 3 juli tot en met 22 augustus 2014. Het voormalig voetbalterrein wordt hierin bestemd ten behoeve van een bijzonder en natuurlijk woongebied.
7. *Bestemmingsplan Veense Put*: Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. De gemeente heeft besloten om beide bestemmingsplannen niet in één bestemmingsplan, in procedure te brengen. In het kader van het bestemmingsplan De Veense Put bestaat in die separate procedure tevens de mogelijkheid om te reageren tijdens de hiervoor geldende ter inzage termijn(en).
8. *Broeksewaard B.V.*: De gemeente Aalburg voert zeer weinig tot geen actieve grondpolitiek. De gemeente is destijds niet op dit aanbod ingegaan.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**6) D.J. Bras (eigenaar Veense Put 4) d.d. 18 augustus 2014**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreactie:

1. *Verleden*: "Waterfront De Veene" (de sportvelden) is een onderdeel van het vigerend bestemmingsplan "Plassengebied Veen" van oktober 1993, herziening februari 1996. In de jaren 2004 tot 2006 zijn er processen met de gemeente gevoerd tot aan de Raad van State. De zitting van 5 oktober 2006 werd ingetrokken doordat er afspraken zijn gemaakt (en verzonden aan de Raad van State) omdat de gemeente bezig was met het ontwikkelen van het gehele terrein. Met daarbij positieve vooruitzichten wat betreft ontwikkelmogelijkheden op Veense Put 2 t/m 42. Onderhavig bestemmingsplan voldoet niet aan de gemaakte afspraken en betekent in de toekomstig mogelijke conflicten door tegenstrijdige belangen.
2. *Landschappelijke waarden*: In de pleitnota van de gemeente werd het noordelijk gedeelte van de Veense Put gezien als gebied met landschappelijk en natuurwetenschappelijke waarden, hetgeen behouden dient te worden. Met invulling van het gebied met woningen, is deze argumentatie vervallen.

3. *Optie*: Een optie is om het gebied Veense Put 2 t/m 42 toe te voegen aan bestemmingsplan Waterfront De Veene. Hierdoor ontstaat er duidelijk voor een aaneengesloten gebied en voldoet u aan de afspraken van toenmalig wethouder mw. Lijmbach van 2 oktober 2006.

#### Reactie gemeente Aalburg

Onderstaande onderwerpen uit de inspraakreacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan "Waterfront De Veene" maar op het bestemmingsplan ter plaatse van de Veense Put. In deze reactie wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze onderwerpen.

1. *Verleden*: Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene ter inzage te leggen van 3 juli tot en met 22 augustus 2014. Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar (de onbebouwde percelen met de bestemming dagrecreatie) Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. De gemeente heeft besloten om beide bestemmingsplannen niet in één bestemmingsplan, in procedure te brengen. In het kader van het bestemmingsplan De Veense Put bestaat in die separate procedure tevens de mogelijkheid om te reageren tijdens de hiervoor geldende ter inzage termijn(en). De reden hiertoe is dat de gebieden in de huidige (planologische) situatie teveel van elkaar verschillen en niet voldoende vergelijkbaar zijn om dit in één bestemmingsplan te bestemmen.
2. *Landschappelijke waarden*: De noordelijke landtong, ten noorden van de Veense Putten werd en wordt ook in onderhavig bestemmingsplan gezien als een natuurgebied. Hiertoe is dan ook de natuurbestemming op deze gronden van toepassing. Het gebied waar de woningen worden voorzien, betreft de herstructurering van het voormalig voetbalterrein.
3. *Optie*: Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd.

#### Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **7) Eigenaren Veense Put 2 t/m 42 (even nummers), totaal acht inspraakreacties**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

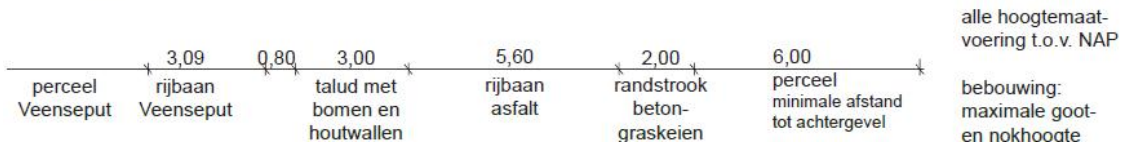
1. *Privacy en de Groenstrook*: De privacy gaat verloren door het toestaan van de toegestane hoogte van de voorziene bebouwing. De groenstrook is te smal om te voorkomen dat de nieuwe woningen op de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 (even) kunnen kijken.
2. *Afwatering*: Verzoek om inzicht te verkrijgen welke kant de afwatering heen gaat van het te ontwikkelen gebied ten opzichte van de huidige situatie in verband met de verhoging van het te ontwikkelen gebied.
3. *Geluidhinder*: De geluidhinder neemt toe doordat de woningen met bijbehorende verkeersbewegingen nabij de Veense Put 2 t/m 42 (even) gerealiseerd worden.
4. *Ecologische hoofdstructuur*: De voormalige ecologische hoofdstructuur, die onderbroken wordt door het nieuw te graven water, blijkt nu een ecologische verbindingzone.
5. *Horeca*: Een nieuwe horecavoorziening is niet noodzakelijk, er is in het gebied al een horecagelegenheid; Het Vraagteken.
6. *Vuilstortplaats*: Vuilstort onder voetbalveld zorgt voor bezorgdheid voor de eigenaren van Veense Put 2 t/m 42 (even). Dit met name over de verspreiding van de vervuiling ondergronds, door het grondwater, waardoor het grondwater ter plaatse van de Veense Put 2 t/m 42 (even) vervuilt is door het graven/bewerken van de vuilstort locatie.
7. *Stabiliteit*: Door de realisatie van onderhavige ontwikkeling worden de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van een landtong. Dit brengt de stabiliteit van de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 (even) in gevaar, zeker wanneer er heikwerkzaamheden bij de woningbouw plaatsvinden.
8. *Volgorde van bestemmingsplannen*: Eerst dient het bestemmingsplan voor de Veense Put, en met name Veense Put 2 t/m 42 (even), de procedure te doorlopen voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.
9. *Gelijkheid in bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden*: Het bestemmingsplan voor de Veense Put 2 t/m 42 (even) kan nu veranderd worden. Hier kan vervolgens, conform de reeds vergunde situatie op de Veense Put, tevens gebouwd worden. De gemeente voorziet nu in de

realisatie van onderhavig woongebied met bebouwingmogelijkheden waardoor dit ook voor de Veense Put 2 t/m 42 kan gaan gelden.

Reactie gemeente Aalburg:

Onderwerpen van de inspraakreacties inzake de onderhavige ontwikkeling:

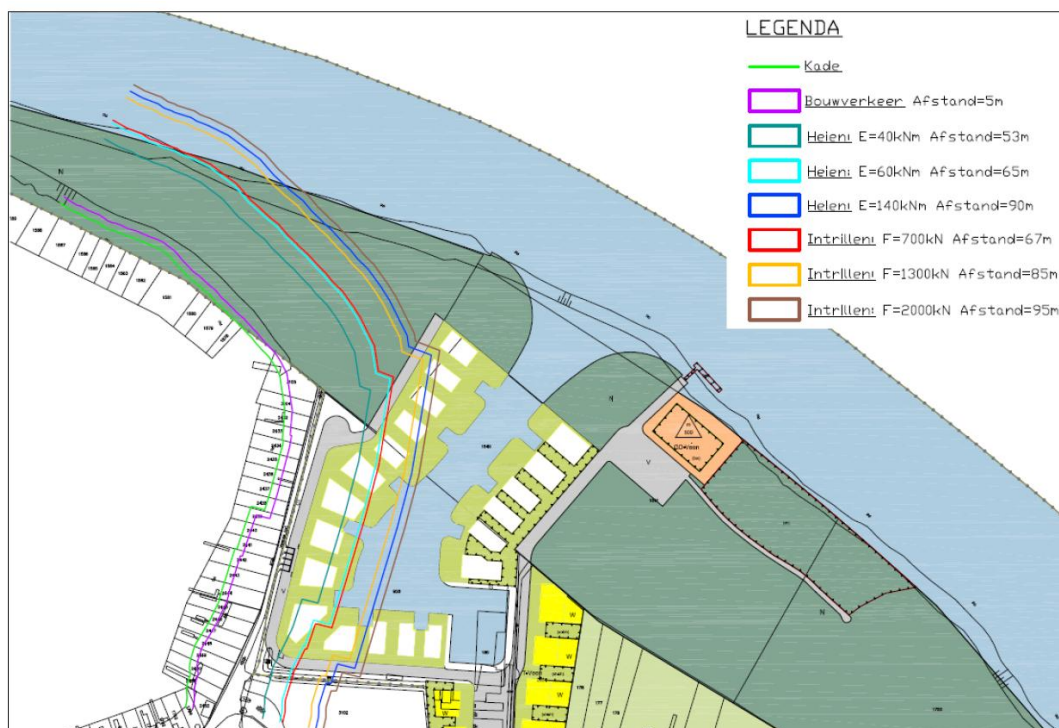
1. *Privacy en de Groenstrook:* De groenstrook is in de huidige en toekomstige situatie voor een aantal eigenaren breder dan in de "Groen" bestemming is aangegeven. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan volgt de kadastrale grenzen die op verschillende punten door de groenstrook heen loopt, de groenstrook volgt niet overal de perceelgrens. De grens van het bouwvlak dat het dichtst bij een perceel aan de Veense Put 2 t/m 42 (even) wordt voorzien, ligt op minimaal circa 20 meter afstand. De groenstrook wordt in het kader van onderhavig plan verdicht met bomen en struikbeplanting die het gehele jaar door bladhoudend zijn. Naast de verdichting van de bestaande groenstrook worden de woonpercelen voorzien van minimaal 5 meter diepe voortuinen waarbij de erfafscheiding in de vorm van haagbeplanting, tot 2 meter hoog, wordt gerealiseerd. Het groenplan en deze afspraken zijn publiekrechtelijk vastgelegd middels het beeldkwaliteitplan, en privaatrechtelijk middels een kettingbeding in de overdrachtsaktes. Door de verdichting van de groenstrook en de aanvullende haagbeplanting in de vorm van een houtwal van minimaal 2 meter hoogte gerealiseerd worden, hiertoe wordt de beperking van uw privacy tot een minimum beperkt. Een dwarsprofiel van de toekomstige situatie is onderstaand afgebeeld en laat zien in hoeverre er sprake is van inkijk tussen de toekomstige woningen en de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42.



2. *Afwatering:* In de toekomstige situatie zal de weg circa 0,45 meter hoger komen te liggen dan het huidige maaiveld. De weg watert af richting de woonkavels, de westzijde van de weg ligt hoger dan de oostzijde waardoor het water afloopt over de kavels in het nieuw aan te leggen water. Dit staat tevens afgebeeld op bovenstaand dwarsprofiel. Het hoogteverschil ten opzichte van de huidige situatie wordt opgevangen in de groenstrook. Het hemelwater, wat enkel op de groenstrook valt (en niet het afwateren van de weg of kavels), zal wegzakken in het groen waardoor er geen extra afwatering op de percelen van de Veense Put 2 t/m 42 (even) plaats zal vinden. Ten tijde van het bouw- en woonrijp maken zal de uitvoerende partij erop gewezen worden om vooraf de uitvoeringstekening kenbaar te maken en te delen met de directe omgeving.

3. *Geluidhinder*: De geluidhinder van de toekomstige situatie zal in tegenstelling tot de voormalige voetbalvelden minder belastend zijn. Middels de reeds uitgevoerde geluidhinderonderzoeken die als bijlagen in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt aangetoond dat er geen overschrijdingen aanwezig zijn in het kader van een goed leefklimaat. Onlangs heeft onderzoeksbureau Wematech een akoestisch onderzoek uitgevoerd om dit met behulp van actuele gegevens nogmaals te toetsen. De conclusie is dat voor de onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat ter plaatse van de locatie een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan, de conclusies staan in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
4. *Ecologische hoofdstructuur*: De provincie Noord-Brabant bepaalt, beschermt en wijst de gebieden aan van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zijn voornamelijk beschermd in de Verordening Ruimte 2014. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ecologische hoofdstructuur tevens planologisch beschermd door een dubbelbestemming. Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt door onderhavige ontwikkeling op verschillende manieren een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder "Natuur en landschap". Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we u naar inspraakreactie, nummer 13) onder de reactie op punt 4.
5. *Horeca*: Vanuit verschillende beleidsdocumenten is een horecagelegenheid aan de Afgedamde Maas een vraag die geambieerd wordt om te voorzien in een de toeristische impuls van de kern Veen en gemeente Aalburg, beredeneerd vanaf het water. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen we u naar inspraakreactie, nummer 4) onder de reactie op punt 1.
6. *Vuilstortplaats*: Middels het Verkennend Waterbodemonderzoek is de voormalige huisvuilstort gelokaliseerd en milieutechnisch onderzocht. De oppervlakte van de vermeende huisvuilstort ligt circa 1 tot 2 meter onder het maaiveld en betreft een stortlaag van circa 0,5 meter dik over een oppervlakte van circa 4.150 vierkante meter. De te saneren laag huisvuilstort ligt daarmee op een diepte tussen de 1,6 en 2,6 meter +NAP, waarmee de laag circa 1 meter boven de gemiddelde grondwaterstand van 0,6 meter +NAP ligt. Totaal gaat het om een volume van een voormalige huisvuilstort van circa 2.075 kubieke meter grond wat gesaneerd c.q. afgevoerd dient te worden. Het grondwater ter plaatse van de naburige gelegen gronden (buiten dit plangebied), de Veense Put 2 t/m 42 (even), is tussen 2004 en 2014 door de provincie Noord-Brabant bemonsterd als nazorg van de puinstort die gelegen is onder de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 (even). Hierin zijn geen overschrijdende waarden gemeten. De sanering van de gelokaliseerde huisvuilstort ter plaatse van het onderhavig plangebied dient te geschieden conform de wet- en regelgeving waarbij de voorgeschreven zorgvuldigheid in acht genomen dient te worden. De gemeente zal de aannemer die de sanering uit zal voeren erop wijzen om voorafgaand aan de werkzaamheden met u contact op te nemen omtrent de werkwijze van het saneringsplan. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar onze reactie op inspraakreactie, nummer 13) onder punt 10.
7. *Stabiliteit* De gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden van onderhavig plan (realiseren van de nieuwe waterpartij, aanleggen van wegen en het bouw van woningen) hebben vooralsnog geen gevolgen voor de stabiliteit en de stabilisatiewerkzaamheden van de Veense Put. Middels een trillingsrisicoanalyse is in zones in beeld gebracht welke maatregelen de uitvoerder moet nemen bij een bepaalde zwaarte aan heil- of trillingswerkzaamheden. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan en de conclusies staan in de toelichting beschreven. Wanneer er werkzaamheden op de planning staan die van dermate kracht zijn, zoals in het rapport staat weergegeven, dan dienen de gevolgen hieromtrent gemonitord te worden. Indien er sprake is van gevaar voor de stabiliteit dan dient de uitvoerder beheersmaatregelen te nemen. In dat geval kan dat zijn door de werkzaamheden trillingsvrij of trillingsarm uit te voeren. Het onderzoek dient als kader voor uitvoerende partijen ter plaatse, zodat voorkomen wordt dat de werkzaamheden nadelige gevolgen hebben voor de stabiliteit van de Veense Put. Onderstaande figuur laat de begrenzing zien waarbinnen maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen van trillingen te beheren, deze zijn uitgesplitst in verschillende krachten de van heil- of trillingswerkzaamheden.





Figuur 5-1: Zonering van de trillingsbron, afstand ten opzicht van de oeverlijn

Onderstaande onderwerpen uit de inspraakreacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan “Waterfront De Veene” maar op het bestemmingsplan ter plaatse van de Veense Put. In deze reactie wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze onderwerpen.

8. *Volgorde van bestemmingsplannen:* Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Waterfront De Veene” ter inzage te leggen van 3 juli tot en met 22 augustus 2014. Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd.
9. *Gelijkheid in bebouwingmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden:* Voor het bestemmingsplan voor het plangebied van de Veense Put, en voor Veense Put 2 t/m 42 (even), wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Gedurende deze procedure komen er mogelijkheden om uw inspraakreactie, en later zienswijze, in het kader van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden voor dat betreffende bestemmingsplan kenbaar te maken. De inspraakreacties zijn niet gericht op onderhavig voorontwerpbestemmingsplan maar op het bestemmingsplan waarbinnen uw eigendom bestemd wordt.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het dwarsprofiel in het beeldkwaliteitsplan is wel aangepast conform de richting van afwateren en het visualiseren van de genoemde groenstrook. Het nader uitgevoerde akoestisch onderzoek en de trillingsrisicoanalyse staan omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.*



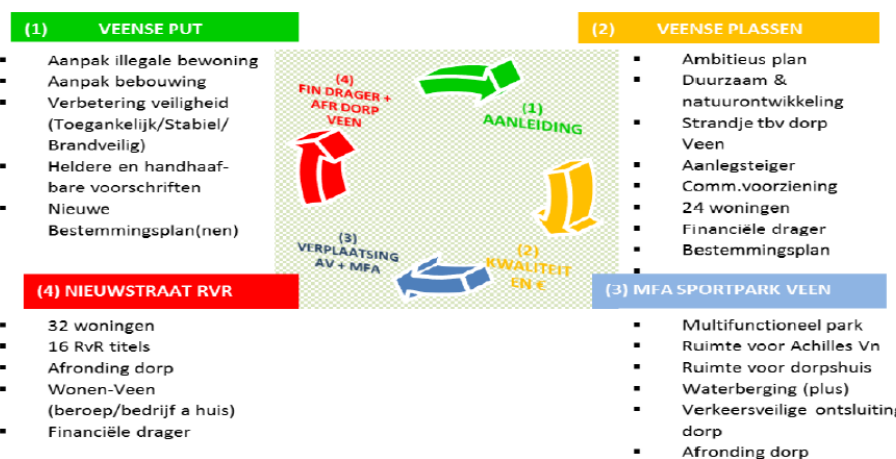
## 8) J.A. Ockers (eigenaar Veense Put 81) d.d. 20 augustus 2014

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Link tussen bestemmingsplannen:* Op de Veense Put beoogd u verruiming van de bebouwingmogelijkheden, om daar een einde te maken aan de bouwovertrengingen door die bebouwing te legaliseren. Bij brief van de provincie Noord-Brabant van 13 oktober 2010 stellen zij dat het beoogde bouwquotum wat nodig is voor Waterfront De Veene, allen mogelijk is als er 2.000 m<sup>2</sup> bebouwing verdwijnt in het buitengebied. Hiertoe heeft de provincie duidelijk aangegeven dat er een verband ligt tussen verdwenen bebouwing en nieuw te realiseren bebouwing. Daar teken ik bezwaar tegen aan. De problemen die er zijn op de Veense Put, zij tot inzet gemaakt voor uw plannen m.b.t. het voormalig Achilles terrein. De inzet (die overheid onwaardig is) hiertoe van de gemeente heeft geleid tot een ondermijning van de eenheid binnen de Vereniging. Met name de eigenaren van Veense Put 2 t/m 42 (even) zijn hier de dupe van, maar het zou ook zomaar ten kosten kunnen gaan van nieuwe bouwmogelijkheden elders op de Veense Put. Nu de veiligheid gegarandeerd gaat worden zijn de situaties van de Veense Put en de onderhavige ontwikkeling vergelijkbaar.
2. *Beroep:* De gemeente heeft de Vereniging Veense Put destijds betrokken om te komen tot een win-win situatie, zolang dit niet concreet maakt wat dat voor de eigenaren van de Veense Put betekend, kan ik niet instemmen met onderhavig voorontwerpbestemmingsplan en voel ik mij genoodzaakt t.z.t. beroep aan te tekenen bij de Raad van State omdat uw handelwijze om plannen erdoor te drukken geheel indruist tegen mijn rechtvaardigheidsgevoel en in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

### Reactie gemeente Aalburg:

1. *Link tussen bestemmingsplannen:* Het majeure project "De Veense Plassen" bestaat uit een viertal deelprojecten. Het betreffen vier deelprojecten zoals deze zijn omschreven in de toelichting van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. De deelprojecten zijn ruimtelijk en financieel aan elkaar verbonden vanuit de integrale visie. Deze visie is c.q. uitgewerkt in de volgende documenten:
  - a. Masterplan+Addendum Plassengebied Veen, vastgesteld 22 december 2009 ;
  - b. Ambitiedocument oktober 2010;
  - c. Grondexploitatie De Veense Plassen, oktober 2011;
  - d. Bestemmingsplan Nieuwstraat (ruimte voor ruimte locatie), vastgesteld 26 juni 2012;
  - e. Bestemmingsplan MFA Groeneweg (multifunctioneel sportpark), vastgesteld 25 september 2012;
  - f. Bestemmingsplan Waterfront De Veene , voorontwerp heeft tot en met 22 augustus ter inzage gelegen;
  - g. Bestemmingsplan De Veense Put, voorontwerp dient nog in procedure gebracht te worden.



Figuur 8 afbeelding samenhang tussen deelprojecten

Conform figuur 8 uit de toelichting (zie bovenstaand) van het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene, is deze samenhang schematisch weergegeven. In aanvulling van afspraken uit het verleden is er geen relatie tussen het verwijderen van een aantal vierkante meters aan bebouwing op de Veense Put ten opzichte van het nieuwe te realiseren aantal woningen. Wel ziet/zag de afspraak

er op toe dat de voetbalvelden, welke door de provincie als 'bebouwing' wordt gezien en de toenmalige accommodatie van Achilles Veen (totaal ca. 2.000 m<sup>2</sup>) geheel gesloopt moest worden.

In het verleden is er wel sprake geweest van een vergelijking tussen het uitdunnen van de landtong op de Veense Put (zie hiervoor het ambitieplan van 2010), echter deze is in overleg tussen de betrokkenen (Bestuur Veense Put en provincie) losgelaten. De focus voor de Veense Put ligt op het voorzien in veilige en handhaafbare (toegankelijkheid, bereikbaarheid, brandveiligheid, stabiliteit, etc.). Het opstellen van handhaafbare regels zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de veiligheidseisen enerzijds en anderzijds om illegale bouwwerken te legaliseren waar mogelijk. Indien legalisatie niet mogelijk is zal hiertegen handhavend opgetreden worden.

Wat betreft onderhavig plan ligt de nadruk op de versterken en toevoeging van natuur en landschap in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw binnen Waterfront De Veene, zoals is toegelicht in paragraaf 3.2 van de toelichting. In vooroverlegreactie nummer 2) onder punt 2, wordt hier tevens een uitgebreide reactie over gegeven richting de provincie Noord-Brabant.

2. *Beroep*: Iedere belanghebbende die zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan tijdig kenbaar maakt, kan na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, een beroep indienen tegen de vaststelling bij de Raad van State.

Onderstaande onderwerpen uit de inspraakreacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan Waterfront De Veene maar op het bestemmingsplan ter plaatse van de Veense Put. In deze reactie wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze onderwerpen.

1. *Link tussen bestemmingsplannen*: Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. Ten tijden van de ter inzage legging van dat plan, is het tevens mogelijk om te zijner tijd uw reactie in de vorm van een inspraakreactie en/of zienswijze kenbaar te maken.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**9) J.G.P. Fisscher – Van Roden (Eigenaar Veense Put 40) d.d. 20 augustus 2014;**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Link en volgorde bestemmingsplannen*: Er ligt een link tussen onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan voor de Veense Put. De Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42, even) kan beter binnen het plan Waterfront De Veene worden bestemd. Het is nu zo dat, omdat Waterfront De Veene eerst wordt behandeld, toekomstige bewoners dadelijk bezwaar kunnen maken tegen plannen van eigenaren van de Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42, even). Het bestemmingsplan De Veense Put heeft vertraging opgelopen door moeilijkheden bij de leden met de bestemming "seizoensrecreatie" doordat leden zich niet aan het vigerend bestemmingsplan hebben gehouden en bouwvergunningen hebben aangevraagd die strijdig zijn met het huidige bestemmingsplan, de gemeente is daarin meegegaan. Dit heeft niet gespeeld bij de eigenaren van de Veense Put 2 t/m 42 (even), evenals de problematiek van de stabilisatie omdat het een ondergrond van puinstort betreft.

Reactie gemeente Aalburg:

Bovenstaande onderwerpen uit de inspraakreacties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan Waterfront De Veene maar op het bestemmingsplan ter plaatse van de Veense Put. In deze reactie wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze onderwerpen.

1. *Link en volgorde bestemmingsplannen*: Wat betreft de link / samenhang tussen de beide projecten wordt u verwezen naar de uitgebreidere toelichting van inspraakreactie, nummer 8) onder de reactie op punt 1 en vooroverlegreactie 2) onder punt 2.. Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. Ten tijden van de ter inzage legging van dat plan, is het tevens mogelijk om te zijner tijd uw reactie in de vorm van een inspraakreactie en/of zienswijze kenbaar te maken.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 10) Natuurbeschermingsvereniging Altenatuur d.d. 19 augustus 2014;

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Verleden*: Het aanvankelijke idee om drijvende woningen te realiseren was voor ons acceptabel, helaas is dat gewijzigd naar permanente bebouwing. De herinrichting van het onderhavige gebied had in het verleden als doel om de bebouwingsdruk op de 'bebouwde' landtong (de Veense Put) te verminderen. Als het alleen om de ruimtelijke kwaliteit zou gaan, kan het onderhavig gebied hersteld worden als uiterwaard.
2. *Financiële zekerheid*: Wanneer de financiën voor de gemeente Aalburg gaan uitpakken is ondoorzichtig. Als het eindresultaat is dat het geen zwaardere lasten voor de inwoners van de gemeente betekend, is dat voor ons de reden om geen bezwaar tegen de woningen in te dienen.
3. *Horeca en EHS*: Middenin de ecologische hoofdstructuur is een horeca gebouw ingetekend, dit is voor ons bijzonder verontrustend. Dit staat haaks op de extensieve recreatiemogelijkheden (zoals wel gerealiseerd in de vorm van een strandje), deze ontwikkeling is er absoluut niet te rijmen met de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Tijdelijke, zeer beperkte, mobiele voorzieningen volstaan ter plaatse om te voorzien in de behoefte. Het verzoek is om deze bestemming van de kaarten te verwijderen, de grens wordt hiermee overschreden.
4. *Beeldkwaliteit*: Hoe is de beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing van de woningen, zoals genoemd in het beeldkwaliteitplan, geborgd? Hoe worden de toekomstige eigenaren gehouden aan de voornemens van dit beeldkwaliteitplan?
5. *Flora en Fauna*: Bijlage 7 inzake Flora en Fauna is wat betreft de planvorming verouderd en biedt onvoldoende inzicht in het toekomstig beheer van de als Natuur bestemde gronden. Wij verzoeken de gemeente om duidelijk aan te geven waaruit het toekomstig beheer zal bestaan en hoe dit wordt gefinancierd.

### Reactie gemeente Aalburg:

1. *Verleden*: Vanuit het Masterplan+Addendum, vastgesteld op 22 december 2009, was de intentie opgenomen om drijvende woningen te realiseren binnen het onderhavige plangebied. Met het ontwikkelen van drijvende woningen kwam de financiële haalbaarheid van het project in het gedrang. Dit is aangetoond nadat er, in november 2010, een informele marktverkenning heeft plaatsgevonden met meerdere gegadigde partijen. Als vervolg van deze gesprekken heeft één van de gegadigde partijen met een woningmarktonderzoek aangetoond dat er geen marktvraag is naar drijvende woningen. Naast het woningbouwonderzoek zijn de civieltechnische uitvoeringsaspecten dermate technisch ingewikkeld, dat de prijs voor het bouw- en woonrijp maken van de woningen ten koste gaat van de haalbaarheid van het plan.  
*Ruimtelijke kwaliteit*: Middels onderhavig plan heeft de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoord dat er ruimtelijke kwaliteit toegevoegd wordt ter plaatse van het plangebied, enerzijds door de goede ruimtelijke inpassing en anderzijds door de toevoeging en versterking van landschaps- en natuurontwikkelingen. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder "Natuur en landschap". Het onderhavige plan voorziet overigens in meer 'water' en 'riet' dan destijds in het Masterplan was opgenomen. Het water en het riet zijn belangrijke flora- en faunadragers en zijn als zodanig dan ook beschermd c.q. bestemd met de dubbelbestemming Waarde-Natuur.  
Het is niet haalbaar om het plangebied enkel als natuur en landschap in de uiterwaard te ontwikkelen. Middels onderhavige ontwikkelingen is het plan haalbaar en is de gemeentelijke exploitatie, die uit meerdere deelprojecten uit het majeure project "De Veense Plassen" bestaat, budgetneutraal. Voor de uitgebreide reactie verwijzen wij u naar de reactie van de gemeente op inspraakreactie 13) onder punt 4.
2. *Financiële zekerheid*: De kosten en baten van de beoogde ontwikkelingen in het voorontwerpbestemmingsplan "Waterfront De Veene" maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie "De Veense Plassen". Binnen deze grondexploitatie worden de financiën van de gemeente benoemd van meerdere deelprojecten van het majeure project "De Veense Plassen". Middels onderhavige ontwikkelingen is het plan haalbaar en is de gemeentelijke exploitatie, die uit meerdere deelprojecten uit het Masterplan+Addendum (2009) bestaat, budgetneutraal. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en vastgesteld tijdens de begrotingsbehandeling in de gemeenteraad. Deze grondexploitatie kent een budgetneutraal resultaat. Hiermee is de financiële zekerheid voor de bewoners van de gemeente gegarandeerd, de kosten van de ontwikkelingen

worden betaald vanuit de opbrengsten uit de grondexploitatie c.q. de ontwikkelingen elders binnen het majeure project De Veense Plassen.

3. *Horeca en EHS*: De beoogde horecavoorziening is nader beperkt tot een maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) van 250 m<sup>2</sup> in plaats van een bvo van 500 m<sup>2</sup>. De bestemming Gemengd-Veen is gelegen langs de ecologische hoofdstructuur en niet in de ecologische hoofdstructuur zelf. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ecologische hoofdstructuur tevens planologisch beschermd door een dubbelbestemming. De omgang inzake de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone binnen de groenblauwe mantel, waar onderhavig gebied deel van uitmaakt, wordt toegelicht en verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2. Voor een uitgebreide reactie verwijzen wij u naar de reactie van de gemeente op inspraakreactie 13) onder punt 4 en vooroverlegreactie 2) onder punt 3 en 4.  
De door u voorgestelde tijdelijke, zeer beperkte, mobiele horecavoorziening, is financieel niet haalbaar c.q. brengt te weinig op voor de grondexploitatie. De horecavoorziening is vanaf 2009 opgenomen in de beleidsplannen en in het Masterplan+Addendum "Plassengebied Veen", zie hiertoe tevens de reactie van de gemeente op inspraakreactie 4) onder punt 1 en vooroverlegreactie 2) onder punt 6..
4. *Beeldkwaliteit*: De beeldkwaliteit en de ruimtelijke inpassing van het plangebied zijn publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geborgd.  
Publiekrechtelijk worden de beeldkwaliteitseisen opgelegd middels separaat vaststellen van het beeldkwaliteitplan. Hierdoor dienen omgevingsvergunningaanvragen door de welstandscommissie getoetst te worden alvorens een vergunning verleend wordt.  
Privaatrechtelijk wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd doordat de eisen uit het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen in de verkoopaktes, met tevens daarin opgenomen een kettingbeding. Ook is in de verkoopaktes een boetebeding opgenomen waar aanspraak op gemaakt kan worden zodra er strijdigheden zijn met de ruimtelijke kwaliteitseisen.
5. *Flora en Fauna*: Het eerste Flora en Fauna onderzoek is opgeleverd op 7 oktober 2010. Het stedenbouwkundig plan van de onderhavige ontwikkeling is in 2012 beoordeeld ten aanzien van de de huidige houtwallen. Vanuit de conclusies van het uitgevoerde onderzoek uit 2010 (en de aanvullende beoordeling van 2012) zijn een aantal aandachtspunten besproken met Cobra eco-adviseurs voor het nemen van maatregelen. Hierop is op 2 juni 2014 een aanvullende notitie opgesteld om de voorgestelde maatregelen te laten toetsen en ecologisch te laten begeleiden, alvorens de werkzaamheden starten. Deze notitie is als bijlage 13 opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de wetgeving inzake Flora en Fauna.  
Voor het beheer van de natuurontwikkeling is de gemeente in overleg om de samenwerking te bekijken met meerdere partijen (Rijkswaterstaat, Dunea, dorpsraad, ontwikkelaar van de onderhavige ontwikkeling). Wellicht dat Altenatuur hieromtrent een partij kan zijn die mogelijk gezamenlijk een beheerplan met de gemeente en de overige partijen kunnen opstellen/uitschrijven. De gemeente beoogt de toekomstige horeca ondernemer als toezichthouder van het terrein en voor het dagelijks, intensieve beheer van de dagrecreatievoorziening (inclusief omliggende gronden). Wat betreft het onderhouden van graslandschappen, houtwallen en bomen zal de gemeente de onderhoudswerkzaamheden tot een minimum beperken. De natuur dient de ruimte te krijgen om de groeien en zich te ontwikkelen.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De beoogde horeca voorzieningen, bestemming Gemengd-Veen, is verkleind en aangepast tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> bvo.*

## **11) Braams Consult namens M.A. en A.M. Cornet (eigenaren Maasdijk 122 en 124) d.d. 21 augustus 2014**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Horeca categorie 1c*: Conform artikel 4.1 “Gemengd-Veen” onder c. en Artikel 10.1 “Wonen” onder d. blijkt dat horeca categorie 1c en 2 niet zijn toegestaan. Conform bijlage 2 van de regels betekend dit dat bijvoorbeeld een restaurant grote dan 250 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak, niet zijn toegestaan. Het totale oppervlak van de horeca gelegenheid aan de Maasdijk 122, Het Vraagteken, is op dit moment 450 vierkante meter. Wij verzoeken om in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zodat het oppervlak van 500 vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak mogelijk is.
2. *Horeca categorie 2*: Het Vraagteken is in de huidige (vergunde) situatie en gebruik, conform categorie 2 uit de Staat van horeca-activiteiten, een café/bar. Verzocht wordt om categorie 2 ten behoeve van een café en bar.

### Reactie gemeente Aalburg:

1. *Horeca categorie 1c*: In artikel 10.1 “Wonen” onder d. is horeca categorie 1c toegevoegd. Vervolgens zijn in de bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, onder horeca categorie 1b, hotels uitgesloten en onder categorie 1c restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice uitgesloten.
2. *Horeca categorie 2*: Wat betreft de horeca-aanduiding binnen de bestemming “Wonen”, artikel 10.1 onder d., wordt categorie 2 niet toegevoegd in de regels. Het gaat om een categorie “middelzware horeca” waaronder bedrijven die ook delen van de nacht geopend kunnen zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Op basis van het huidige gebruik en de huidige rechten zijn in het ontwerpbestemmingsplan het specifieke gebruik van categorie 2 ten behoeve van een bar en/of café opgenomen in de regels onder artikel 10.1 onder d.

### Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:*

- *Artikel 10.1 onder d. Wonen met gebiedsaanduiding (h): toegevoegd categorie 1c van horeca-activiteiten. Het bedrijfsvloeroppervlakte is in Artikel 10 aangevuld tot een maximum van 500 vierkante meter.*
- *Bijlage 2 van de Regels: Staat van Horeca activiteiten aanpassen door de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel onder 1b uit te sluiten en de mogelijkheid tot een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice onder 1c uit te sluiten;*
- *Artikel 10.1 onder d. is toegevoegd horecacategorie 2 ten behoeve van een bar en /of café.*

## **12) Adviesbureau Mol – Van Zelst namens M. van Veen (eigenaar gronden tussen Maasdijk 120 en 122) d.d. 19 augustus 2014**

De heer M. van Veen, wonende aan de Veldstraat 13b te Wijk en Aalburg, is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als Aalburg, sectie E, nummers 434 en 1686 gelegen tussen de adressen Maasdijk 120 en 122. De heer Van Veen wil graag de mogelijk op perceel 434 en/of op een deel van perceel 1686, om een burgerwoning te bouwen. Dit omtrent de volgende redenen:

1. *Aanwezige bebouwing*: In de huidige situatie bevindt zich een (vergunde) foliekas met een oppervlakte van 312 vierkante meter (39 x 8 meter). Deze kas verstoort het straatbeelden zicht richting de uiterwaard. Met de realisatie van een woning wordt de kas verwijderd wat een aanzienlijke kwaliteitsverbetering met zich mee neemt.
2. *Bebouwingslint*: De Maasdijk is een bestaand bebouwingslint met overwegend woningen en dus is het logisch om de agrarische kas met milieuhinder te vervangen voor een woning.
3. *Water*: Vanuit de noodzaak van waterberging is voldoende ruimte dit op eigen terrein, indien noodzakelijk, te compenseren. Met de beheerder van de waterkering zal overleg gevoerd worden.
4. *Verordening Ruimte*: Binnen de verordening ruimte is het gebied aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
5. *Beperkingen*: Uit de milieuhinderonderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van een woning op perceel 434. Ten aanzien van geluid dient 30 m afstand ten opzichte van Maasdijk 122 in acht genomen te worden te opzichte van een rustige woonwijk, echter betreft dit een gemengd gebied.

### Reactie gemeente Aalburg:

Dhr. M. van Veen is eigenaar van de percelen 434 en 1868. Op het perceel 434 staat een folietuinkas van 39 x 8 (312 m<sup>2</sup>). Deze kas verstoort het beeld vanaf de Maasdijk richting de uiterwaard en andersom, vanaf de uiterwaard (inclusief het strandje) naar de Maasdijk (richting de molen De Hoop) toe. Van Veen stelt voor om deze kas te verwijderen en hiervoor in de plaats een woning te mogen realiseren, met inachtnaam van planologische (on)mogelijkheden. Hiervoor is reeds een eerste planologische quickscan bij het verzoek door hun adviseur, toegevoegd. De quick-scan houdt reeds rekening met stedenbouwkundige verbeteringen, compensatiemaatregelen en milieubeperkingen vanuit bedrijven in de omgeving. Het ontbreekt echter in deze scan nog aan de toets van de molenbiotoop en een plankostenscan. Het verzoek is goed beargumenteerd en de gemeente staat positief ten opzichte van het verzoek, echter het risico is aanwezig dat het honoreren van het onderhavig everzoek in dit bestemmingsplan, de planprocedure onnodig vertraagd. Reden hiervoor is dat de benodigde milieuonderzoeken nog uitgevoerd moeten worden en dat eventuele belanghebbenden nog niet zijn geïnformeerd. Een separate procedure in de vorm van een zogenaamd postzegelplan zou hiervoor een oplossing kunnen bieden. Hiertoe heeft het college van burgemeester en wethouders op 14 oktober 2014 het besluit genomen, waarvan initiatiefnemer op de hoogte is gesteld.

### Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

### **13) Directie Broeksewaard en bestuur Vereniging Veense Put (namens de vereniging Veense Put en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatiemaatschappij Broeksewaard B.V) d.d. 20 augustus 2014;**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de inspraakreacties:

1. *Ter inzage termijn:* De ter inzage termijn van het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief de georganiseerde informatiebijeenkomst, was gelegen in de vakantieperiode. Als gevolg hiervan hebben veel belanghebbenden de informatiebijeenkomst niet kunnen bezoeken en hebben belanghebbenden geen zienswijze (inspraakreactie) in kunnen dienen. Wij verzoeken u met klem om een nieuwe bijeenkomst te organiseren zodat iedere bewoner kennis kan nemen van de gegeven informatie.
2. *Belangenverstrengeling:* Één van de ambtenaren, werkzaam voor de gemeente Aalburg, voert tevens promotiewerkzaamheden uit ten behoeve van de ontwikkelaar van onderhavig project. Gelden er binnen de gemeente regels die ambtenaren verbieden werkzaamheden uit te voeren voor marktpartijen? Tijdens de voorlichtingsmiddag is gebleken dat de houding van de betreffende ambtenaar duidelijk anders was richting eventuele kopers van kavels dan naar leden van de Veense Put.
3. *Be Ginselen van behoorlijk bestuur:* Het majeure project "De Veense Plassen" bestaat uit vier deelprojecten waarover de bestemmingsplannen voor "De Veense Put" en de "Maaslandjes" die van conserverende aard zijn. Hetgeen is gezamenlijk met onderhavig voorontwerpbestemmingsplan, één ontwikkel bestemmingsplan of één conserverend bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat voor de deelgebieden "Waterfront De Veene", "De Veense Put" en "Maaslandjes", één bestemmingsplan vastgesteld dient te worden.
  - a. Wij krijgen dat voorbij gegaan wordt aan het gelijkheidsbeginsel gezien de leden van de Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42, even). Al jaren lang vragen deze leden om het bestemmingsplan voor hun gronden te verruimen.
  - b. Als het in onderhavig plan zo gemakkelijk gaat om van agrarisch naar natuurbestemming te gaan, waarom is er dan in het verleden niet tegemoet gekomen aan de wensen van de Vereniging Veense Put om tot een oplossing te komen voor wat betreft bebouwing of bestemmingswijzigingen?
  - c. Wij kunnen niet aan onze leden verantwoorden dat 10 meter verderop wel mogelijkheden zijn om woningen te bouwen en op hun eigendommen niet.
4. *Ecologische hoofdstructuur:* Één de redenen om verzoeken van ontwikkelingen op de Veense Put 2 t/m 42 (even) af te wijzen, is altijd de aanwezigheid van de EHS (Ecologische hoofdstructuur) geweest. Nu deze verschoven is naar de rivier is daar de zone ecologische verbindingzone op gekomen, wat niet meer als argument geldt voor het tegengaan van bebouwing ter plaatse. De opgenomen onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende.
5. *Natuurcompensatie:* De vrijkomende gronden van het voormalig sportpark worden ingezet voor een integrale gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd worden de natuurlijke en landschappelijke waarden

binnen De Veense Plassen versterkt. Waar worden de genoemde aantallen en oppervlaktes gerealiseerd? Volgens ons wordt hier gesproken over bestaande natuurgebieden. Hoe wordt dit geborgd?

6. *Woningbouw*: Kan de gemeente ons uitleggen hoe het mogelijk is dat in het verleden over de toevoeging van 22 woningen en nu over 27 woningen plus een bedrijfswoning wordt gesproken? Is de woningbehoefte geïnventariseerd? Is er geen alternatieve locatie binnen de gemeente te vinden waar de bouw van 27 woningen mogelijk is?
7. *Horeca*:
  - a. Aangezien het gaat om een seizoensgebonden voorziening gaat, vinden wij de maatvoering te groot en lijkt het niet noodzakelijk dat er in pandige permanente bewoning plaatsvindt. Dit terwijl er op 100 meter afstand een bestaande horecavoorziening aanwezig is.
  - b. Wat gaat er met deze horecavoorziening gebeuren indien deze niet rendabel te exploiteren is? Wij willen de garantie hebben dat de voorziening, van 500 vierkante meter, geen andere bestemming kan krijgen.
8. *Parkeren*: Conform de parkeernotitie van Kragten van 11 mei 2012 is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald op 140 parkeerplaatsen. Door de uitbreiding van 22 naar 28 woningen is de eerder voorziene ruimte bij de voormalige parkeerplaats niet volledig beschikbaar. In het voorontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven waar deze 148 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is niet mogelijk het parkeerterrein van de Vereniging Veense Put te gebruiken. Wij vernemen graag waar en hoe deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
9. *Strandje*: Heeft het strandje inmiddels het predicaat "recreatiestrand"? Kan de gemeente de veiligheid van de mensen die daar gaan zwemmen garanderen.
10. *Puin- en Vuilstort*: In het bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de puinstort onder de percelen van de Sportlaan (Veense Put 2 t/m 42, even). Hiertoe heeft de provincie Noord-Brabant het grondwater bemonsterd vanaf 2004, in augustus 2013 hebben zij aangegeven dat het gebied van de puinstort geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft en er geen verspreidingsrisico bestaat. In het bestemmingsplan wordt tevens melding gemaakt van een vuilstort. De conclusie van aanvullend onderzoek d.d. februari 2014 is dat er gesaneerd moet worden omdat aangetroffen verontreinigingen boven de normwaarden uitkomen. Er is geen inzicht gegeven in de kosten en haalbaarheid van de sanering. Gezien de melding dat grondwater in het eerste watervoerende pakket in het algemeen in zuidwestelijke richting stroomt, maken wij ons ernstig zorgen dat deze verontreinigingen de waterkwaliteit van ons eigendom (de noordelijke en zuidelijke waterplassen, Veense Putten) nadelig zal beïnvloeden. In het uitgevoerde onderzoek wordt veel met aannames, verwachtingen en waarschijnlijkheden gewerkt maar weinig met feiten aangetoond.
11. *Verstoring werkzaamheden*: Het is nog niet duidelijk hoe diep de bouwkuipen en palenplannen voor de bebouwing eruit zullen zien en daardoor is de mate van verstoring van de ondergrond nog niet bekend. Graaf- en heiwerkzaamheden zullen trillingen veroorzaken die de stabiliteit en waterkwaliteit in ons gebied ernstig kunnen beïnvloeden. Dit dient deugdelijk onderzocht te worden, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Wij eisen dat er geen versturende activiteiten zullen plaatsvinden voordat de gemeente de stabiliteit rondom de landtong "De Veense Put" heeft goedgekeurd.
12. *Groen*: De bomenrij die aanwezig is en geplaatst wordt, garandeert niet de privacy voor omwonenden (zowel voor de eigenaren van Veense Put 2 t/m 42 (even) en de toekomstige bewoners). De afwatering hiervan en de groenstrook vraagt nog de nodige aandacht.
13. *Ladder duurzame verstedelijking*: De ladder van duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd. Er is niet aangetoond dat de beoogde ontwikkeling elders binnen de regio/gemeente plaats kan vinden.
14. *Waterbeleid*:
  - a. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt summier verwezen naar het Programma Ruimte voor de Rivier. Er wordt niet concreet gemaakt hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het Programma Ruimte voor de Rivier.
  - b. Er is op geen enkele wijze onderbouwd hoe omgegaan wordt met de gevolgen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Het is niet deugdelijk onderbouwd dat kan worden voldaan aan de voorwaarden waaronder gebouwd mag worden in het rivierbed.
15. *Onderzoek Tauw*: In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de aanbevelingen die Tauw heeft gedaan, hieruit blijkt niet wat er met de aanbeveling is gedaan.



16. *Geluid*: Op pagina 41 van de plandoelichting wordt opgemerkt dat een deel van het plangebied hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidshinder noodzakelijk zijn. Onduidelijk is welke woningen het betreft.
17. *Flora Fauna*: Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er verschillende diersoorten zich in het plangebied bevinden. Het is niet aannemelijk gemaakt dat de Flora en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Reactie gemeente Aalburg:

1. *Ter inzage termijn*: Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli 2014 tot en met 22 augustus 2014 ter inzage gelegen. De inloopmiddag en –avond is gehouden op donderdag 31 juli 2014. De presentatie met daarin algemene informatie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan is tevens op de gemeentelijke internetpagina geplaatst. Burgers die niet in de gelegenheid waren om tijdens de inloopgelegenheid naar het gemeentehuis te komen, konden en kunnen contact opnemen met de gemeente Aalburg, afdeling VROM om een afspraak in te plannen om mensen ook buiten deze termijn, te voorzien van informatie. Omwonenden hebben tevens een informatiebrief ontvangen met daarin aangekondigd de ter inzage termijn, de inloopgelegenheid en de contactgegevens indien er vragen of onduidelijkheden zijn. Voor het indienen van een inspraakreactie heeft eenieder ruim zes weken de gelegenheid gehad. Dit is conform de gestelde termijn van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. *Belangenverstrengeling*: In de inspraakreactie wordt een beschuldiging op basis van een vermoeden naar voren gebracht. Dit kan een medewerker ernstig schaden, hier dient zorgvuldig mee omgegaan om daarmee een aanklacht wegens smaad te voorkomen.  
Ambtenaren en medewerkers van de gemeente Aalburg voeren geen werkzaamheden uit die strijdig zijn, of kunnen zijn, voor de gemeente Aalburg. Medewerkers van of medewerkers die voor de gemeente Aalburg werken mogen geen professionele werkzaamheden uitvoeren binnen de gemeente in opdracht van derde partijen. In deze is duidelijk geen sprake van belangenverstrengeling.
3. *Beginselen van behoorlijk bestuur*: De gemeente beslist, conform haar bevoegdheid, over het in procedure brengen van bestemmingsplannen en het bepalen van planbegrenzings.  
Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Waterfront De Veene” ter inzage te leggen van 3 juli tot en met 22 augustus 2014.
  - a. Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. De gemeente heeft besloten om beide bestemmingsplannen niet in één bestemmingsplan in procedure te brengen. In het kader van het bestemmingsplan De Veense Put bestaat in die separate procedure tevens de mogelijkheid om te reageren tijdens de hiervoor nog te bepalen ter inzage termijn(en). De reden hiertoe is dat de gebieden in de huidige situatie te veel van elkaar verschillen en niet voldoende vergelijkbaar zijn om dit in één planologische procedure onder te brengen.
  - b. Het wijzigen van een agrarische bestemming naar natuurbestemming brengt ten opzichte van het vigerende beleid geen milieu hygiënische beperkingen met zich mee. Dit is niet vergelijkbaar met het wijzigen van bebouwingmogelijkheden.
  - c. In de toelichting van het onderhavig bestemmingsplan verantwoordt de gemeente haar keuze om binnen onderhavig plangebied woningbouw te realiseren. Middels de onderhavige inspraakreactie heeft u hierover uw bezwaren kenbaar gemaakt bij de gemeente Aalburg. Middels deze Nota van inspraak treft u onze reactie aan op uw inspraakreactie.
4. *Ecologische hoofdstructuur*: De provincie Noord-Brabant bepaalt, beschermt en wijst de gebieden aan van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zijn beschermd in de Verordening Ruimte 2014. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ecologische hoofdstructuur tevens planologisch beschermd door een dubbelbestemming. Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt middels onderhavige ontwikkeling op verschillende manieren een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. In de verantwoording hiertoe voorziet de toelichting van het bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding zijn de Ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel weergegeven conform de Verordening Ruimte 2014. Voor een nadere reactie verwijzen wij u tevens naar de reactie van de gemeente op inspraakreactie 13) onder punt 4 en vooroverlegreactie 2) onder punt 3 en 4.

## Verordening ruimte 2014

### Provincie Noord-Brabant

□ Besluitgebied

#### Stedelijke ontwikkeling

Betsaand stedelijk gebied:

■ Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

■ Kernen in landelijk gebied

■ Integratie stad-land

#### Agrarische ontwikkeling en windturbines

■ Gemengd landelijk gebied

■ Beperkingen veehouderij

#### Water

/// Rivierbed

#### Natuur en landschap

■ Ecologische hoofdstructuur

■ Behoud en herstel watersystemen

■ Groenblauwe mantel

○ Plangebied



5. *Natuurcompensatie*: De provincie Noord-Brabant bepaalt, beschermt en wijst de gebieden aan met waardevolle natuur- en landschapswaarden. Deze zijn beschermd in de Verordening Ruimte 2014. Het onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel wat tevens is aangemerkt als zoekgebied naar ecologische verbindingzones. Naast het herstructureren van het voormalig sportterrein wordt op verschillende manieren middels onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven. Het voormalig sportterrein betrof een stedelijke voorziening met hinderlijke contouren ten aanzien van geluid, verkeer in piekmomenten en licht. In de verantwoording hierover voorziet de toelichting in paragraaf 3.2 onder “Natuur en landschap”.

De landschapsinvestering van het onderhavig plangebied omvat de herstructurering van het sportterrein:

- Bestemmingswijziging van 4,5 hectare agrarisch gebied naar natuurbestemming. Deze wordt voorzien in het terrein rondom de uitmonding van de nieuwe plas en op de uiterwaardpercelen ten oosten van de ontwikkeling rondom;
- Herinrichten en Verruigen van de nieuwe natuurbestemming in gedeelte natuur ten behoeve van de EVZ (waar er tevens recreatief medegebruik plaats kan vinden in de vorm van wandelen) en een gedeelte ongerepte natuur ten westen van de te realiseren waterpartij (extra aanplant en verruiging in combinatie met beperkt onderhoud);
- Realisatie van circa 1,4 hectare open water met daarbij circa 33.000 m<sup>3</sup> aan extra waterberging;
- Realisatie van circa 2.200 m<sup>2</sup> aan rietzones tussen de kavels en het nieuw te realiseren open water.

De bovenstaande kwaliteitsverbetering en landschapsinvestering is geborgd middels een gesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar, waarvan ook de uitvoering van de landschapsinvesteringen onderdeel van uitmaken. De financiële middelen voor wat betreft het bouwen woonrijp maken zijn geborgd in de vastgestelde grondexploitatie “De Veense Plassen” en tevens bekrachtigd in een opdracht voor het bouw- en woonrijp maken. Wat betreft het realiseren en behouden van de groeninrichting en de rietzones op de individuele percelen is een kettingbeding opgenomen in de verkoopaktes. Indien hier niet aan voldaan wordt, kan direct een boete opgeëist worden en dient de situatie conform het beeldkwaliteitplan teruggebracht te worden.

6. *Woningbouw*: Het aantal woningen in het bestemmingsplan is conform de woningbouwopgave zoals deze is opgesteld door de provincie Noord-Brabant en conform de gemeentelijke woningbouwmatrix. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van toe te voegen woningen. In dit overleg worden afspraken gemaakt over de woningbouwopgave in relatie tot de plancapaciteiten. Het plan Waterfront De Veene maakt hier onderdeel van uit. Wat betreft de aantallen en typologieën woningen zijn in de kern Veene verschillende projecten in het verleden uitgevoerd die wel voorzagen in andere “lagere” prijsklassen (zowel huur als koop), waardoor er in de kern en in de gemeente ruimte is voor onderhavig plan, waardoor woningen in de duurdere “vrije” sector gerealiseerd worden. De woningbouwbehoefte is door de ontwikkelaar geïnventariseerd. Inmiddels zijn negen kavels verkocht en wordt er één woning uitgevoerd in eigen beheer van particuliere initiatieven. Dit is een verkooppercentage van bijna 40% waarmee de behoefte in dit stadium is aangetoond.
- Binnen de gemeente Aalburg is geen alternatieve locatie beschikbaar dit voorziet in de doelstelling van het majeure project “De Veense Plassen” zoals is toegelicht in paragraaf 3.2 onder “stedelijke ontwikkeling”.
7. *Horeca*:
- De beoogde horecaontwikkeling is niet seizoensgebonden. Beoogd wordt een voorziening die het gehele jaar geopend is, in de vorm van lichte horeca conform de Staat van horeca-activiteiten. De commerciële (horeca)ondernemer zal tevens betrokken worden in het beheer en toezicht op de steiger, het strandje en de natuur. Hierdoor is een inspannende permanente bedrijfswoning noodzakelijk in het kader van deze uit te voeren bedrijf- en beheersactiviteiten. De aanwezige en toekomstige (horeca-)activiteiten worden in zorgvuldig overleg met elkaar afgestemd om concurrentie voor elkaar tot een minimum te beperken. De gemeente draagt zorg voor de afspraken omtrent de pacht van het perceel en is daarmee nauw betrokken bij het naleven van deze afspraken.
  - Indien een horecavoorziening niet meer rendabel blijkt dient er een nieuwe exploitant gezocht te worden. Indien de gemeente in de toekomst voornemens zou zijn om de bestemming te wijzigen, dan dient hier een planologische procedure voor gevolgd te worden waar altijd een zienswijzentermijn aan vooraf gaat. Op dit moment is het niet aan de orde om de bestemming van de beoogde voorziening te wijzigen.
8. *Parkeren*: In paragraaf 4.9 van de toelichting is de parkeerbalans opgenomen conform het aantal te realiseren woningen. De verkeersbewegingen en parkeerbehoefte van de onderhavige ontwikkeling zijn herzien en berekend op basis van 27 woningen plus de bestemming Gemengd-Veen (250 m<sup>2</sup> horeca plus 1 bedrijfswoning). In het plan zijn met deze aanpassing 103 parkeerplaatsen noodzakelijk om te voldoen in de parkeerbehoefte. Ieder woonkavel heeft de publiekrechtelijke verplichting om twee parkeervoorzieningen te realiseren naast elkaar op eigen terrein. Deze verplichting is tevens vastgelegd middels een kettingbeding in de verkoopaktes. Theoretisch tellen deze parkeerplaatsen mee als 1,8 parkeerplaatsen in de berekening conform de Notitie Parkeren Aalburg-Woudrichem-Werkendam als zijnde een Dubbele oprit inclusief garage (oprit minimaal 5 meter diep en 4,5 meter breed). Dit resulteert in de realisatie van 47 parkeerplaatsen (bij 27 woningen). De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de verkeerbepemming in het openbaar gebied. Deze zijn verdeeld in 45 parkeerplaatsen nabij de beoogde gemengde voorziening met horecagelegenheid, 30 parkeerplaatsen nabij de entree van het plangebied, en 24 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg in de vorm van grasbeton langs de woonkavels. In totaal 146 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte van 103 parkeerplaatsen. Onderstaande figuur is tevens opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting, zodat inzichtelijk is waar de parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden.
- Er wordt derhalve geen gebruik gemaakt van het parkeerterrein van de Vereniging Veense Put.



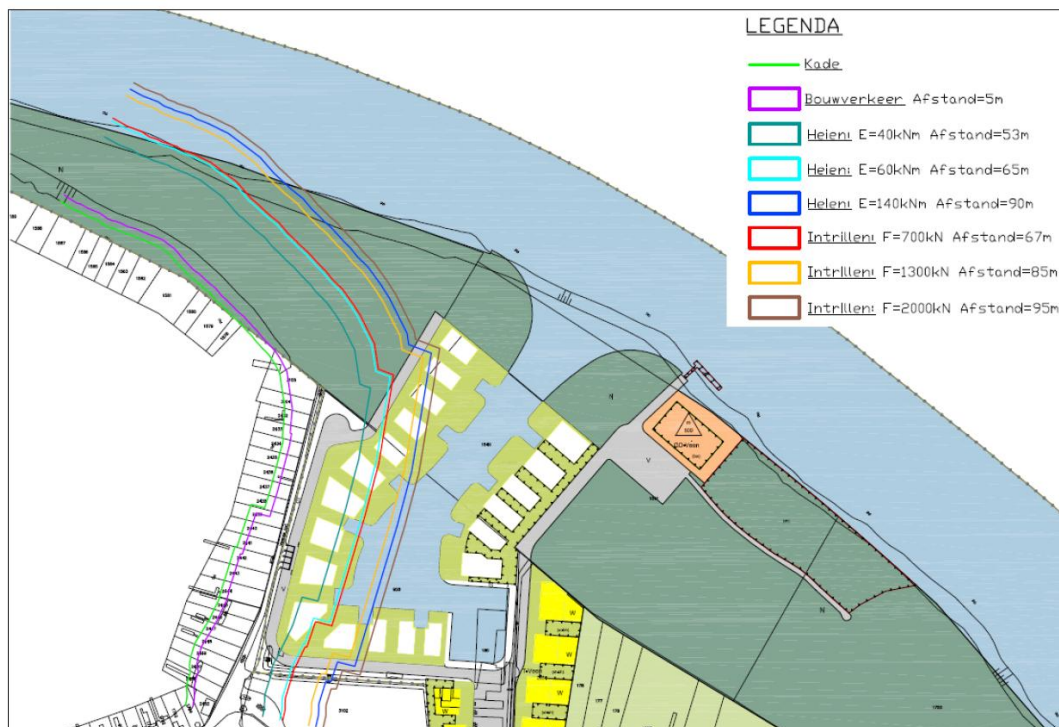
9. **Strandje:** Het strandje is door de provincie Noord-Brabant aangewezen en heeft daarmee de functietoekenning als zwemwater 2014, "Veen badstrand". Bij de entree van het strandje staat een informatiebord met de volgende teksten: "Toezicht op waterkwaliteit 1 mei tot en met 30 september" en "Betreden op eigen risico, geen toezicht. Steile onderwaterhelling achter de drijflijn, scherpe delen en obstakels op de waterbodem". De provincie voert jaarlijks toezicht uit op de waterkwaliteit tussen 1 mei en 30 september. Conform dagelijks onderhoud worden steile onderwatertaluds, scherpe delen en obstakels, binnen de drijflijn voorkomen. Zwemmen en betreden van het terrein is en blijft op eigen risico.
10. **Puin- en Vuilstort:** Door middel van het Verkennend Waterbodemonderzoek is de voormalige huisvuilstort gelokaliseerd en milieutechnisch onderzocht. De oppervlakte van de vermeende huisvuilstort ligt circa 1 tot 2 meter onder het maaiveld en betreft een stortlaag van circa 0,5 meter dik over een oppervlakte van circa 4.150 vierkante meter. De te saneren laag huisvuilstort ligt daarmee op een diepte tussen de 1,6 en 2,6 meter +NAP, waarmee de laag circa 1 meter boven de gemiddelde grondwaterstand van 0,6 meter +NAP ligt. De grondwaterstand ter plaatse van de sanering is lager dan de gemiddelde grondwaterstand, daarnaast is in het onderzoek van MH Poly geconcludeerd dat de verontreinigingen immobiel zijn.  
Totaal gaat het om een volume van een voormalige huisvuilstort van circa 2.075 kubieke meter met huisvuil verontreinigd materiaal wat gesaneerd c.q. afgevoerd dient te worden. Het grondwater ter plaatse van de Veense Put 2 t/m 42 (even) is tussen 2004 en 2014 door de provincie Noord-Brabant bemonsterd als nazorg van de puinstort die gelegen is onder de percelen aan de Veense Put 2 t/m 42 (even). Hierin zijn geen overschrijdende waarden gemeten. De sanering van de gelokaliseerde huisvuilstort ter plaatse van het onderhavig plangebied dient te geschieden conform de wet- en regelgeving waarbij de voorgeschreven zorgvuldigheid in acht genomen dient te worden. De opdracht



hieromtrent is conform de overeenkomst inzake bouw- en woonrijp maken gegeven aan de ontwikkelaar. Daarmee is de haalbaarheid van de saneringswerkzaamheden aangetoond. Voordat gesaneerd kan worden dient hiervoor een melding bij het bevoegd gezag gedaan te worden. De sanering vindt plaats onder begeleiding van gecertificeerde en bevoegde toezichthouders en conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Een onderdeel van de saneringswerkzaamheden is het uitvoeren van een uitmeting waarbij steekproefsgewijs wordt vastgesteld of de vervuiling volledig is weggenomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een werkplan voor de uitvoering van de saneringswerkzaamheden opgesteld. Dit werkplan wordt voorafgaand de uitvoering met u besproken.

11. *Verstoring werkzaamheden stabiliteit:* De gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden van het onderhavige plan (realiseren van de nieuwe waterpartij, aanleggen van wegen en het bouwen van woningen) hebben vooralsnog geen gevolgen voor de stabiliteit en de stabilisatiewerkzaamheden van de Veense Put. Middels een trillingsrisicoanalyse is in zones in beeld gebracht welke maatregelen de uitvoerder moet nemen bij een bepaalde zwaarte aan heil- of trillingswerkzaamheden. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan en de conclusies staan in de toelichting beschreven. Wanneer er werkzaamheden op de planning staan die van dermate kracht zijn, zoals in het rapport staat weergegeven, dan dienen de gevolgen hiervan gemonitord te worden. Indien er sprake is van gevaar voor de stabiliteit dan dient de uitvoerder beheersmaatregelen te nemen. In dat geval kan dat zijn door de werkzaamheden trillingsvrij of trillingsarm uit te voeren. Het onderzoek dient als kader voor uitvoerende partijen ter plaatse, zodat voorkomen wordt dat de werkzaamheden nadelige gevolgen hebben voor de stabiliteit van de Veense Put.

Onderstaande figuur laat de begrenzing zien waarbinnen maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen van trillingen te beheren, deze zijn uitgesplitst in verschillende krachten de van heil- of trillingswerkzaamheden.



Figuur 5-1: Zoning van de trillingsbron, afstand ten opzicht van de oeverlijn

12. *Groen:* De groenstrook is in de huidige en toekomstige situatie voor een aantal eigenaren breder dan in de "Groen" bestemming is aangegeven. De grens van het bouwvlak dat het dichtst bij een perceel aan de Veense Put 2 t/m 42 (even) wordt voorzien, ligt op minimaal circa 20 meter afstand. De groenstrook wordt in het kader van onderhavig plan verdicht met bomen en struikbeplanting die het gehele jaar door bladhoudend zijn. Voor een uitgebreidere toelichting en een dwarsprofiel verwijzen we u naar inspraakreactie, nummer 7) onder de reactie op punt 1.
13. *Ladder duurzame verstedelijking:* Binnen de gemeente Aalburg is geen alternatieve locatie beschikbaar dit voorziet in de doelstelling van het majeure project "De Veense Plassen" zoals is toegelicht in

paragraaf 3.2 onder “stedelijke ontwikkeling” conform de ladder van duurzame verstedelijking. Hiermee wordt de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond, aangevuld met de reden van de locatiekeuze binnen het stedelijk zoekgebied “integratie stad-land”. De provincie Noord-Brabant toetst middels de Verordening ruimte op nut en noodzaak van de onderhavige ontwikkeling. Zij hebben ingestemd met de onderbouwing op basis van de ladder van duurzame verstedelijking zoals deze in de toelichting is opgenomen.

14. *Waterbeleid:*

- a. In de toelichting is concreet toegevoegd, in paragraaf 3.1, hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het Programma Ruimte voor de Rivier.
- b. Conform vooroverlegreactie 4) uit paragraaf 2.1 van onderhavige nota is nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving die bevoegd is voor het wel al dan niet toestaand van onderhavige ontwikkeling in het rivierbed.

15. *Onderzoek Tauw:* De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de aanbevelingen vanuit het onderzoek van Tauw.

16. *Geluid:* Middels het geluidhinderonderzoek, wat als bijlage in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen, wordt aangetoond dat er geen overschrijdingen aanwezig zijn in het kader van een goed leefklimaat. Hiertoe heeft onderzoeksbureau Wematech een akoestisch onderzoek uitgevoerd om dit met behulp van actuele gegevens nogmaals te toetsen. De conclusie is dat middels onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat ter plaatse van de locatie een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde voor een redelijk tot zeer goed woonklimaat niet worden overschreden. Het aanvragen van een hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.

17. *Flora Fauna:* Conform paragraaf 4.6 van de toelichting wordt voldaan aan de Flora en faunawetgeving. Voor de start van de uitvoerende werkzaamheden zal hieromtrent een actualisatie plaatsvinden en wordt opnieuw door een ecologisch deskundige gecontroleerd om de onderzoeken ter plaatse nog actueel zijn. Daarnaast wordt een werkprotocol opgesteld zodat de mogelijke verstoring van flora en fauna zo veel mogelijk voorkomen wordt.

*Voorstel/conclusie:*

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld conform bovenstaande reactie op de inspraakreactie. Aantal woningen, aantal parkeerplaatsen, overzichtskaart met daarop de te realiseren parkeerplaatsen, toevoeging aanbevelingen Tauw en toevoeging van de trillingsrisicoanalyse.*

## 2.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' genoemd en beargumenteerd ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene':

Verbeelding:

- De GBKN ondergrond van de Verbeelding is geactualiseerd naar de beschikbare GBKN van 2014;
- De bestemming Verkeer voor de ontsluitingsweg op de Maasdijk is enkele meters verbreed in westelijke richting. Hiertoe is de bestemming Tuin ten noorden van de Woonbestemming in noordelijke richting uitgebreid enkele meters;
- De woonbestemming aan de Maasdijk is met enkele meters verruimd;
- Het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd-Veen is verkleind.

Regels:

- In artikel 11 Wonen – Waterfront: is toegevoegd dat per bouwvlak maximaal één woning gerealiseerd mag worden;
- In artikel 11.2.2, onder a. lid 1 en 2 komen te vervallen;
- Artikel 4.2.3 onder c. is vervallen;
- Artikel 11.2.1 is gezien artikel artikel 11.2.1 onder a. overbodig;
- Artikel 10 lid 1 onder de tweede keer d. is onder e. geworden;
- Binnen de bestemming Gemengd-Veen is de mogelijkheid van een horeca voorziening verkleind tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo in plaats van 500 m<sup>2</sup> bvo.

Toelichting:

- Op pagina 33 is de toelichtende tekst inzake de uitgangspunten van de Veense Put aangepast;
- De afvoer van hemelwater over de tuinen van de kavels is nader omschreven zodat duidelijk is dat dit via de oppervlakte, na voorfiltering door gras/planten/riet, wordt geloosd op het oppervlaktewater.

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de toelichting aangevuld/aangescherpt met punten uit de vooroverleg- en inspraakreacties die in onderhavige nota beschreven zijn. De aanscherpingen hebben met name betrekking op bijvoorbeeld provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de economische uitvoerbaarheid.



### 3 WIJZIGINGEN

#### Verbeelding:

De Verbeelding is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan conform bovengenoemde wijzigingen als volgt gewijzigd:

- De bouwhoogtes gelegen binnen de molenbiotop, zijn aangepast conform de vigerende molenbiotop en de gemaakte afspraken met de Molenstichting;
- De bestemming Verkeer voor de ontsluitingsweg op de Maasdijk is enkele meters verbreed in westelijke richting. Hiertoe is de bestemming Tuin ten noorden van de Woonbestemming in noordelijke richting uitgebreid enkele meters;
- Binnen de bestemming Gemengd-Veen is de mogelijkheid van een horeca voorziening verkleind;
- De EHS is voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Ecologie op de verbeelding;
- De dubbelbestemming Waarde-Natuur is opgenomen ter plaatse van extra water met natuurwaarde.

#### Regels:

De regels zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan conform bovengenoemde wijzigingen als volgt aangepast:

- Artikel 11 Wonen – Waterfront is aangevuld met het gegeven dat er per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- Artikel 10 lid 1 onder de tweede keer d. is gerubriceerd onder e.;
- Artikel 10.1 onder d. Wonen met gebiedsaanduiding (h): toegevoegd categorie 1c van horeca-activiteiten. Het bedrijfsvloeroppervlakte is in Artikel 10 aangevuld tot een maximum van 500 vierkante meter;
- Artikel 10.1 onder d. is toegevoegd horecacategorie 2 ten behoeve van een bar en /of café.
- Bijlage 2 van de Regels: Staat van Horeca activiteiten aanpassen door de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel onder 1b uit te sluiten en de mogelijkheid tot een restaurant met bezorgen/of afhaalservice onder 1c uit te sluiten;
- Binnen de bestemming Gemengd-Veen is de mogelijkheid van een horeca voorziening verkleind tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo in plaats van 500 m<sup>2</sup> bvo;
- De dubbelbestemming Waarde-Natuur is toegevoegd;
- De dubbelbestemming Waarde-Ecologie is toegevoegd;
- Artikel 15.3 Algemene regels omtrent ondergronds bouwen is aangepast;
- De volgende artikelen zijn vervallen:
  - Artikel 11.2.2 onder a. lid 1 en 2;
  - Artikel 11.2.1 onder f.;
  - Artikel 3.2.1 onder b.;
  - Artikel 3.4.1;
  - Artikel 4.2.3 onder c.;
  - Artikel 6.2.3;

#### Toelichting:

De toelichting is conform de reacties op de inspraakreacties aangescherpt en aangevuld.

De volgende punten betreffen de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:

- Toevoeging van paragraaf 4.12 inzake brandveiligheid, onder andere aangevuld met de wegbreedtes en de eisen omtrent bluswatervoorzieningen;
- Onder paragraaf 4.2 Water: Toevoeging van een gedetailleerde kwelberekening en tekstuele aanpassingen omtrent de waterstand van NAP +3,50 en de kernzone van de Maasdijk. Daarnaast zijn de aanbevelingen van Tauw nader toegelicht;
- Het beleid over water, paragraaf 3.1 en paragraaf 4.2 zijn uitgebreid met wetgeving en (Rijks)beleid van de Afgedamde Maas;
- Het afvoeren, bergen en scheiden van het hemelwater en afvalwater is nader omschreven in paragraaf 4.2;
- De termen intensieve en extensieve natuur worden aangepast naar ongerepte natuur en natuur ten behoeve van de versterking van de EVZ (ecologische verbindingszone);

- In paragraaf 4.1 is de benodigde ontgronding in beleid en wet- en regelgeving nader omschreven met een koppeling naar de uitvoering die separaat aan de bestemmingsplanprocedure in gang wordt gezet;
- Het aantal woningen van 28 woningen, inclusief de toevoeging van één woning, is in de toelichting eenduidig opgenomen;
- Paragraaf 4.3 is aangevuld met een aanvullende memo en een aanvullend onderzoek ten aanzien van geluid, opgesteld door onderzoeksbureau Wematech;
- Paragraaf 4.9 is aangevuld met een actuele notitie over de verkeersaantallen, parkeerplaatsen, visualisatie inzake parkeerplaatsen en woningaantallen, opgesteld door onderzoeksbureau Wematech;
- Hoofdstuk 4 is aangevuld middels een trillingsrisicoanalyse te opzicht van de stabiliteit van de Veense Put, opgesteld door adviesbureau Fugro;
- Op pagina 33 is de toelichtende tekst inzake de uitgangspunten van en onderlinge samenhang met, de Veense Put aangepast;
- Nut en noodzaak en achterliggende visies over de horecavoorziening zijn nader aangevuld;
- De conclusies op pagina 37 van het hydrologisch onderzoek van onderzoeksbureau Tauw zijn aangevuld;
- De molenbiotop van de korenmolen “De Hoop” is in de toelichting nader omschreven;
- In het beeldkwaliteitplan is een dwarsprofiel toegevoegd tussen de Veense Put 2 t/m 42 (even) en het Waterfront De Veene;
- Op pagina 33 van de toelichting is de toelichtende tekst inzake de uitgangspunten van de Veense Put aangepast;
- De overige aanpassingen in de toelichting betreffen tekstuele aanpassingen en aanvullingen van de bestaande conclusies.

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de toelichting aangevuld/aangescherpt met punten uit de vooroverleg- en inspraakreacties die in onderhavige nota beschreven zijn. De aanscherpingen hebben met name betrekking op bijvoorbeeld provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de economische uitvoerbaarheid.

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**BESTEMMINGSPLAN**

**WATERFRONT DE VEENE**

GEMEENTE AALBURG,  
juni 2015

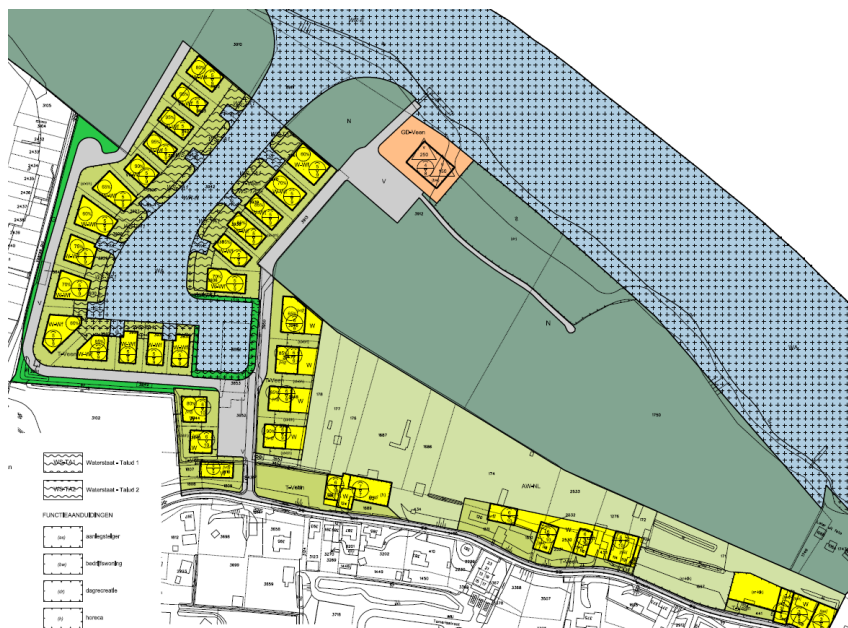
## **INHOUDSOPGAVE**

- 1. INLEIDING**
  
- 2. ZIENSWIJZEN**
  - 2.1 Ingediende zienswijzen**
  - 2.2 Ambtshalve wijzigingen**
  
- 3. WIJZIGINGEN**

## 1. INLEIDING

### 1.1 INLEIDING

De gemeenteraad heeft in december 2009 in het 'Masterplan De Veense Plassen' (hierna Masterplan) kaders gesteld waaraan de projecten binnen het Masterplan aan moet voldoen. Naast de ontwikkeling van woningbouw waren het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, een duurzame ontwikkeling en het toevoegen van natuur en dagrecreatie, kernbegrippen. Na een marktverkenning in november 2010 is in 2011 in Bax Van Kranenburg Kwetters B.V. (BVK2) een samenwerkingspartij gevonden die, na verschillende aanpassingen van het ontwerp, een samenwerkingsovereenkomst met ons hebben ondertekend voor de ontwikkeling en afname van de gronden. Met hen is op 25 november 2014 het kostenverhaal verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst. Daarnaast is er aan een aantal particuliere initiatieven invulling gegeven en ook met hen is het kostenverhaal verzekerd. Met deze ontwikkeling kunnen we nu onze ambities in het uiterwaarden gebied realiseren. Het plan omvat zowel ontwikkelplanologie als ook een conserverend gedeelte of te wel een actualisatie van bestaande gebruiks- en bebouwingsregels. Het conserverend gedeelte omvat (delen van) de Maasdijk gelegen buitendijks en ten oosten gelegen van het ontwikkelgedeelte tot aan een fysieke grens water - Maasdijk.



Figuur 1: Uitsnede van de Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veen.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0738.BP6011-VO01) van de gemeente Aalburg, van 10 juli 2014 tot en met 22 augustus 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, zijn de ingekomen inspraakreacties gebundeld en voorzien van een reactie in de Nota van Inspraak bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0738.BP6011-ON01) van de gemeente Aalburg heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf donderdag 27 november 2014 gedurende zes weken, tot en met 7 januari 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn binnen deze periode dertien zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 worden de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven. De inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld en van gemeentewege beantwoord. Bij de inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan richting het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden alle wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, opgesomd en weergegeven.

## **2 ZIENSWIJZEN**

### **2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

Er zijn gedurende de ter inzage termijn, totaal 13 zienswijzen ingediend. Eenieder die een zienswijze heeft ingediend, ontvangt naast de onderhavige nota, een begeleidend schrijven. Een aantal zienswijzen omvatten inhoudelijke dezelfde onderwerpen waardoor deze in onderhavige nota gebundeld worden. De ingediende zienswijzen zijn onderverdeeld in:

1. Provincie Noord-Brabant d.d. 19 december 2014;
2. Braams Consult namens M.A. en A.M. Cornet (eigenaren Maasdijk 122/124 te Veen) d.d. 7 januari 2015;
3. ARAG rechtsbijstand namens A. en E. van Veen (Maasdijk 385 te Veen) d.d. 7 januari 2015;
4. J.M. Schreuders (Maasdijk 383 te Veen) d.d. 2 januari 2015;
5. Natuurbeschermingsvereniging Altenatuur d.d. 5 januari 2015;
6. A. van Tilborg – Honcoop (eigenaar percelen E 1749 en E 1747 achter Maasdijk 106, 108 en 110 te Veen) d.d. 5 januari 2015;
7. A. v/d Hof namens de Stichting Maasdijkbelang d.d. 28 november 2014;
8. De heer en mevrouw Van Wijgerden (Maasdijk 108 te Veen) d.d. 11 december 2014;
9. Belangenvereniging Het Esmeer d.d. 6 januari 2015;
10. Stichting Univé Rechtshulp namens J.A. Tamis (eigenaar Zaaivaard 3, chalet nr 16 te Aalst) d.d. 6 januari 2015;
11. Hekkelman advocaten en notarissen namens Vereniging De Veense Put en Exploitatiemaatschappij Broeksewaard B.V. d.d.6 januari 2015, aanvulling d.d. 22 januari 2015;
12. S.B. van Oosterbaan (mede-eigenaar Veense Put 36 te Veen) d.d. 7 januari 2015, aanvulling ontvangen op 20 januari 2015;
13. L. Verbeek – Straver (eigenaar Veense Put 106 te Veen) d.d. 7 januari 2015, aanvulling ontvangen op 3 februari 2015.

Per ingediende zienswijze worden de inhoudelijke punten samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg waarna een voorstel/conclusie volgt. De reactie vanuit de gemeente verwijst, door vergelijkbare punten uit verschillende zienswijzen, een aantal keer naar een beantwoording van een andere zienswijze.

## 1) Provincie Noord-Brabant d.d. 19 december 2014;

De Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014 (hierna Vr). Naast deze brief liggen tevens de gronden uit de eerder ingediende vooroverlegreactie van 2 oktober 2014 aan de zienswijze ten grondslag.

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

### 1. *Algemeen:*

In het kader van het Masterplan Plassengebied Veen zijn er in het verleden afspraken gemaakt die betrekking hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden in het onderhavig plangebied. Als gevolg daarvan is dit plangebied in de Vr deels aangemerkt als integratie stad-land. Vanwege de gemaakte afspraken is het bestemmingsplan onlosmakelijk verbonden met het gebied van de Veense Put. Dat betekent dat de Veense Put een kwaliteitsimpuls dient te krijgen die voldoet aan de Vr. Vooralsnog is de kwaliteitsimpuls op de Veense Put niet voldoende geborgd in onderhavig bestemmingsplan. De provincie is daarom van mening dat het bestemmingsplan Waterfront De Veene niet eerder mag worden vastgesteld dan nadat er is voorzien in de kwaliteitsimpuls in het bestemmingsplan de Veense Put, die voldoet aan de gestelde voorwaarden en afspraken.

#### Reactie gemeente:

De onlosmakelijk verbonden afspraken tussen de gemeente en provincie zijn separaat aan de bestemmingsplanprocedures van 'Waterfront De Veene' en 'recreatiegebied Veense Put', geborgd. Hierdoor wordt de kwaliteitsimpuls voor de Veense Put in relatie tot het (ontwerp)bestemmingsplan 'recreatiegebied Veense Put'. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en afspraken en kan het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' vastgesteld worden. Mede gelet op de link met de overige deelprojecten heeft er overleg plaatsgevonden waarna de Gedeputeerde Staten een brief aan de gemeente hebben gestuurd van 16 maart 2015. De gemeente heeft hierop per brief van 30 april 2015 gereageerd waarmee voldaan wordt aan het gestelde in de brief van de Gedeputeerde Staten van 16 maart 2015 en er invulling wordt gegeven aan de bestuurlijke afspraken uit het verleden middels onderhavig plan.

### 2. *Natuur:*

In het ontwerpbestemmingsplan is 4 hectare natuurontwikkeling voorzien, als natuurcompensatie voor aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS) elders in de gemeente. Deze natuurcompensatie is onvoldoende verantwoord en daarom is de provincie van mening dat de verantwoording nog niet voldoet aan het gestelde in de artikelen 5.6 en 5.7 Vr. Daarnaast is het niet duidelijk wat de aanleg van 4,8 hectare intensieve natuur inhoudt aangezien het al bestaande natuur is.

#### Reactie gemeente:

Na overleg met de provincie Noord-Brabant is duidelijk geworden dat middels de ontwikkelingen dient te worden voorzien in de realisatie van extra natuurcompensatie ten opzichte van andere ontwikkelingen. Totaal wordt er circa 6 hectare aan nieuwe natuur bestaande uit droge natuur en water, gerealiseerd. Hiervoor wordt er circa 4,5 hectare droge natuur aangelegd en circa 1,5 hectare aan water. Dit is echter niet in het kader van natuurcompensatie voor aantasting van de EHS maar in het kader van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap tevens voor de deelprojecten uit het Masterplan: Nieuwstraat, MFA Groeneweg Veen, Recreatiegebied Veense Put en Waterfront De Veene. Deze verantwoording is opgenomen in de plantoelichting en middels de verbeelding en bijbehorende regels planologisch vergrendeld. Hiertoe is voor de onderhavige ontwikkeling geen verantwoording noodzakelijk conform het gestelde in de artikelen 5.6 en 5.7 Vr.

De benodigde kwaliteitsverbetering voor het landschap van ieder ruimtelijk project dient plaats te vinden in het kader van de Vr die hierop toeziet. Voor de deelprojecten binnen het majeure project De Veense Plassen wordt onderling gecompenseerd, daar waar noodzakelijk. Het deelproject 'MFA Groeneweg Veen' (bestemmingsplan onherroepelijk) voorziet in kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg van de extra waterpartij met bijbehorende oevers binnen het eigen plangebied zoals in het bestemmingsplan staat verantwoord. Het deelproject 'Nieuwstraat' (bestemmingsplan onherroepelijk) heeft een tekort aan kwaliteitsverbetering van het landschap



voorzien waardoor er een bedrag van €49.492 extra aan kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden binnen 'Waterfront De Veene'. Voor het deelproject 'recreatiegebied Veense Put' dient de kwaliteitsverbetering van het landschap tevens voorzien te worden binnen het de aanwezige overcompensatie van deelgebied 'Waterfront De Veene'.

De berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in onderstaande tabel opgenomen. Op basis van het de kwaliteitsverbetering van het landschap is het voor Waterfront De Veene noodzakelijk dat er tenminste €4 per vierkante meter uitgeefbaar terrein gecompenseerd wordt in investeringen in het landschap naast hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling al noodzakelijk is.

Hieruit blijkt dat er totaal €104.680 gecompenseerd dient te worden voor het plan Waterfront De Veene. Hierin wordt voorzien doordat er totaal €691.550 aan kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt waarin tevens de resterende kwaliteitsverbetering van het landschap voor het project 'Nieuwstraat' in is geborgd. Voor de overige, nog nader uit te werken, deelprojecten dient de kwaliteitsverbetering van het landschap tevens te worden voorzien binnen de aanwezige overcompensatie van deelgebied 'Waterfront De Veene'.

Totaal vindt er een extra kwaliteitsverbetering van €537.378 plaats wat ingezet kan worden ten behoeve van de benodigde compensatie van nader uit te werken deelprojecten.

<b>Compensatieverantwoording Waterfront De Veene</b>					
Compensatieplicht bedraagt €4/m2 uitgeefbaar terrein	per m2	m2 uitgeefbaar	te compenseren		
Totaal uitgeefbaar terrein <u>Waterfront De Veene</u> 26.170 m2	€	4,00	26170	€	104.680,00
Compensatieverplichting vanuit plan <u>Nieuwstraat te Veene</u>				€	49.492,00
<b>Totale verplichting uit <u>Waterfront De Veene en Nieuwstraat</u></b>				<b>€</b>	<b>154.172,00</b>
Aanleg Kwaliteitsverbetering van het landschap conform onderstaand overzicht				€	691.550,00
aanleg en onderhoud natuurvriendelijke oevers / rietzones					
aanleg (semi)openbaar haventje inclusief groene randen					
aanleg, onderhoud/beheer natuur (incl bomen, houtwallen, grasland) <u>tbv EVZ</u>					
sloop opstellen/bouwvoering sportaccommodatie					
verwijderen asfalt en betonverharding sportaccommodatie					
<b>Totaal aan extra kwaliteitsverbetering van het landschap <u>tbv Majeure project De Veense Plassen</u></b>				<b>€</b>	<b>537.378,00</b>

### 3. *Ecologische verbindingszone (EVZ):*

Onderhavig plan hoeft geen belemmering te zijn voor het realiseren van de EVZ zoals die op de verbeelding van de Vr staat aangegeven. Wij zijn wel van mening dat hier een visie voor nodig is waarin wordt aangegeven hoe deze EVZ wordt veilig gesteld.

#### Reactie gemeente:

De EVZ wordt ter plaatse van het plangebied voorzien zoals deze staat afgebeeld en verwoord in de plantoelichting conform het zoekgebied wat in de Vr staat opgenomen. De borging van de EVZ, buitendijks gelegen binnen de gemeente, is geborgd middels een dubbelbestemming 'waarde-ecologie' in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen'.

### 4. *Niet-agrarische functie:*

De bestemming 'Gemengd-Veen' maakt de nieuwvestiging van maatschappelijke voorzieningen, lichte horeca, een dienstwoning en bijbehorende voorzieningen, mogelijk. Deze bestemming en het bijbehorend bouwvlak liggen in de Groenblauwe Mantel en grotendeels buiten het gebied dat is aangeduid als Intergratie stad-land. Dat betekent een strijdigheid met artikel 6.10 Vr.

#### Reactie gemeente:

De bestemming 'Gemengd-Veen' en het bijbehorend bouwvlak zijn grotendeels strijdig met artikel 6.10 Vr. Hierdoor zijn de bestemming en het bijbehorend bouwvlak niet meer opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Ter plaatse is de bestemming 'Natuur' en de functieaanduiding 'dagrecreatie' (dr) opgenomen. Ten behoeve van de dagrecreatie worden voorzieningen ten behoeve van de zwemlocatie, standplaatsen ten behoeve van een kraam of een wagen en/of een toiletunit toegestaan.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigingen van het bestemmingsplan. De kwaliteitsverbetering van het landschap is aangevuld en nader gespecificeerd in de plantoelichting. Daarnaast is de bestemming 'Gemengd-Veen' verwijderd uit het bestemmingsplan waar de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'dagrecreatie' (dr) is opgenomen.

**2) Braams Consult namens de heren M.A. en A.M. Cornet (eigenaren Maasdijk 122 en 124 te Veen) d.d. 7 januari 2015;**

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Bezorging maaltijden:*

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het bezorgen van maaltijden vanuit het Café/Restaurant is uitgesloten. Deze, sinds enige tijd geïntroduceerde activiteit bezorgd de omgeving geen overlast, waarop het verzoek is om deze activiteit alsnog op te nemen in de Staat van horeca-activiteiten.

Reactie gemeente:

Ter indicatie van de mate van hinder die veroorzaakt wordt, is het vertrekpunt van de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" gekozen. Hierin worden een aantal bedrijven genoemd die vallen onder horecacategorie 1c "Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking". Onder de voorbeelden die de VNG-publicatie onder categorie 1c noemt, staat "restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives)". Dergelijke bedrijven dienen in de toekomst voorkomen te worden omdat deze niet wenselijk zijn in de kern van Veen. Uw huidige bezorgactiviteiten zijn niet gelijk te stellen met de functie zoals die bovenstaand staat vernoemd.

2. *Ontsluiting:*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 juli 2010 vergunning verleend voor het ontsluiting op de openbare weg via de percelen kadastraal bekend als Aalburg, sectie E, nummers 3652 en 3653. Het verzoek aan de gemeente is om deze ontsluiting formeel te bekrachtigen middels een overeenkomst indien deze toegangsweg gemeenteweg wordt c.q. indien deze weg in een Vereniging van Eigenaren wordt ondergebracht.

Reactie gemeente:

De in-/uitrit vergunning zoals deze, inclusief de voorwaarden, is vergund op 6 juli 2010 blijft onverminderd van kracht omdat deze aansluit op openbaar gebied. Middels de vergunning is deze situatie formeel bekrachtigd, de gemeente sluit hieromtrent geen nadere overeenkomst.

3. *Parkeervoorziening tijdens evenementen:*

De eigenaren en uitbaters van de horecagelegenheid hebben in het verleden afspraken gemaakt met het bestuur van voetbalvereniging Achilles Veen, om tijdens evenementen in en om de horecagelegenheid gebruik te mogen maken van het voormalige parkeerterrein van de voetbalvereniging. Nu de voetbalvereniging is verplaatst en het voormalige parkeerterrein is verwijderd, is er geen mogelijkheid meer om tijdens evenementen van het parkeerterrein gebruik te maken. Het dringend verzoek aan de gemeente is om medewerking in deze behoefte te voorzien.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan bestaat uit een ontwikkelgericht en consoliderend gedeelte van het bestemmingsplan. Het parkeren van het Café/Restaurant dient plaats te vinden op eigen terrein conform de tekening behorende bij de Melding van het Activiteitenbesluit. Zoals is toegelicht in paragraaf 4.9 'Verkeer', wordt voor het ontwikkelgedeelte van het bestemmingsplan ruimschoots voldaan aan de parkeerbalans. Hiertoe worden een 30-tal parkeerplaatsen in het openbaar gebied, ter plaatse van het voormalige parkeerterrein, voorzien ten dienste van de ontwikkeling 'Waterfront De Veene'.

Conclusie:

Bovenstaande reacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**3) ARAG rechtsbijstand namens A. en E. van Veen (Maasdijk 385 te Veen) d.d. 7 januari 2015; en  
4) J.M. Schreuders (Maasdijk 383 te Veen) d.d. 2 januari 2015;**

De zienswijzen ingediend door ARAG rechtsbijstand en J.M. Schreuders bevatten dezelfde onderwerpen waardoor ze in deze nota gezamenlijk worden behandeld.

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Horecacategorie*

De afstand tussen de voorgevel van het bestaande restaurant en de voorgevel van cliënten bedraagt circa 15 meter. Met de toekenning van de bestemming bar en/of café zal er extra overlast plaatsvinden. Het verzoek is om de bestemming beperkt te houden tot restaurant.

Reactie gemeente:

Het gebruik van een gedeelte van de inrichting aan de Maasdijk 122 te Veen is conform het bestaande bestemmingsplan en conform het activiteitenbesluit toegestaan voor een bar en/of café. De ruimte waar deze horecafunctie mogelijk is, is nader gedefinieerd middels een functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2 op de verbeelding in combinatie met de regels zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. De toegestane horeca-activiteiten zijn gelegen in horecacategorie 1 en daar waar aangeduid conform de vergunning, in horecacategorie 2. Volgens de richtlijnen uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 2009, bedraagt de milieucontour 10 meter conform de SBI-codes 561 en 563 onder 1. Op de manier wordt een verruiming van deze horecacategorie voor de toekomst voorkomen zonder dat de planologische en feitelijk verkregen rechten nader beperkt worden voor de horecaonderneming.

2. *Bestaande rechten*

De motivering voor het opnemen van horecacategorie 2 ten behoeve van een bar en/of café, is op basis van het huidige gebruik en de huidige rechten. Een deugdelijke motivering hieromtrent ontbreekt.

De motivatie voor de verruiming van de horeca tot 500 m<sup>2</sup> is ingegeven door een inspraakreactie, waarbij gesteld wordt dat de huidige oppervlakte 450 m<sup>2</sup> is. In de toelichting ontbreekt het aan een deugdelijke motivering voor de verruiming van de horeca tot 500 m<sup>2</sup>. De overlast vanuit de horecagelegenheid is van dien aard dat het woon- en leefklimaat in ernstige mate wordt geschaad. Zowel ten opzichte van het voorontwerp als ten opzicht van de nu geldende bestemming, zijn de mogelijkheden in aanzienlijke mate verruimd. Aangegeven is dat de huidige rechten van de gelegenheid zouden zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is niet aangegeven wat de huidige rechten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is aannemelijk dat de bestaande planologische rechten zijn vastgelegd in het nu geldende bestemmingsplan, en dan dient te worden teruggegaan naar de peildatum van 24 september 2002.

Reactie gemeente:

Conform artikel 3, A2 onder c van het vigerend bestemmingsplan "Veen", zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Aalburg op 28 februari 2002 (besluit Gedeputeerde Staten op 24 september 2002), is horecacategorie 2 ten behoeve van een bar en/of café ter plaatse van Maasdijk 122 te Veen toegestaan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan en de vergunde situatie van 17 maart 2005 is de aanduiding voor 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen ter plaatse van de bar/café met een oppervlakte van maximaal 240 vierkante meter. De overige ruimte, circa 260 vierkante meter, is bestemd als 'horeca tot en met categorie 1'. De bestaande rechten zijn daarmee vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiermee komen we (deels) tegemoet aan het verzoek in uw zienswijzen omtrent de horecamogelijkheden.

3. *Onderzoeken:*

Indien het bestemmingsplan meer horeca toelaat dan het nu geldende bestemmingsplan, kan geconstateerd worden dat alle noodzakelijke en relevante onderzoeken ontbreken. Indien deze uitgevoerd zouden worden, zou blijken dat er nooit aan de akoestische normen van het activiteitenbesluit en uit de APV voldaan kan worden. Daarnaast kan het parkeren niet worden opgelost. Het verzoek is terug te gaan naar de situatie zoals deze conform het geldende bestemmingsplan aanwezig mag zijn.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder punt 2. De situatie is conform de bestaande rechten opgenomen in het bestemmingsplan.

4. *Planschade:*

Indien het bestemmingsplan meer horeca toelaat dan het nu geldende bestemmingsplan leidt dat tot een planologische verslechtering en een waardevermindering van de woning. Te zijner tijd zullen cliënten het overwegen om een aanvraag om tegemoetkoming in de schade (planschade) bij het college in te dienen.

Reactie gemeente:

Indien er in het ontwerpbestemming meer horeca toegelaten wordt dan het geldende bestemmingsplan bestaat er ten aanzien van de gevreesde waardevermindering van de woning, de mogelijkheid om gebruik te maken van de procedure in afdeling 6.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) 'Tegemoetkoming in schade'. De procedure voor het tegemoetkomen in schade is een op zichzelf staande procedure en is niet aan de orde tijdens de bestemmingsplanprocedure.

5. *Overige punten:*

De overige punten uit uw zienswijze wat betreft brandveiligheid, geluidoverlast, verkeerd parkeren en de APV, betreffen onderdelen in het kader van handhaving.

Reactie gemeente:

De overige punten uit uw zienswijze wat betreft brandveiligheid, geluidoverlast van muziek en bezoekend publiek, verkeerd parkeren en de APV, betreffen onderdelen in het kader van handhaving. Hieromtrent vind nader overleg met desbetreffende vak-afdeling(en) plaats.

Conclusie:

*Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigingen van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'horeca' wordt opgesplitst in 'horeca tot en met categorie 1' en 'horeca tot en met categorie 2' conform de bestaande rechten.*

**5) Natuurbeschermingsvereniging Altenatuur d.d. 5 januari 2015;**

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Recreatievoorziening:*

Helaas zijn natuur en landschap één van de zwakste aspecten in het proces van ruimtelijke ordening en zal het geheel financieel haalbaar moeten zijn. Er is begrip voor het feit dat de woningbouw de financiële drager van het plan is, dat kan tot op zekere hoogte nog inpasbaar geacht worden. Naast de woningbouwontwikkeling maakt het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkeling voor de realisatie van recreatie en een horecagelegenheid aan de waterlijn. Het voorstel is om geen horecagelegenheid aan de waterlijn te voorzien en geen recreatief gebruik van het strandje plaats te laten vinden buiten de zomermaanden.

Het voorzien van een horecagelegenheid is in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking omdat de behoefte van de voorziening niet is aangetoond. De realisatie van een strandje heeft geen relatie met de noodzaak voor het vestigen van een horecavoorziening. Indien er wel een behoefte aangetoond kan worden, dient te worden aangetoond dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden aanwezig zijn. Er zijn voldoende horeca in de nabije omgeving aanwezig en binnen bestaand stedelijk gebied zijn er voldoende locaties beschikbaar mocht er wel een behoefte zijn. De genoemde bereikbaarheid als argument is zaken omdraaien omdat het vestigen van een recreatie (horeca-)gelegenheid waarvan de behoefte niet is aangetoond geen bereikbaarheid ter plaatse behoeft. De horecafunctie wordt gezien ter ondersteuning van de steiger, het strandje en de natuur, een restaurant met deze omvang is geen vergelijking tot de dagrecreanten die hier een snack willen kopen. Er kan worden voorzien in de beperkte behoefte van dagrecreanten op het strandje door een mobiele horecavoorziening zoals dit ook elders in de gemeente Aalburg plaatsvindt. Als argument voor de noodzaak voor de horeca op de voorziene locatie wordt aangegeven dat een sluitende

grondexploitatie zeker gesteld dient te worden. Het kan niet zo zijn dat de ruimtelijke overweging omzeild kan worden met een kosten-baten argument.

Reactie gemeente:

Ondanks de onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan op basis van de ladder van duurzame verstedelijking, is de bestemming en het bouwvlak 'Gemengd-Veen' vervangen door de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'dagrecreatie' (dr). Binnen deze aanduiding kan worden voorzien in een mobiele voorziening voor de behoefte van de dagrecreanten. Hiermee wordt niet voorzien in de behoefte voor een toeristische impuls aan de Afgedamde Maas binnen de gemeente Aalburg. Een ruimtelijke overweging kan niet worden omzeild met een kosten-baten argument, echter dienen plannen en bestemmingen wel te voldoen aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Omdat ten aanzien van deze gemengde bestemming nog geen sluitend financiële exploitatie is overeengekomen wordt deze functie (vooralsnog) niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het is echter wel onze intentie om deze functie op termijn te realiseren.

2. *Natuur:*

De 4 hectare aan natuurontwikkeling wordt direct aan de recreatie gegeven. Dit kan worden voorkomen wanneer er rust gecreëerd wordt door slechts enkele parkeerplaatsen te voorzien voor dagrecreanten die in de zomer het strandje willen bezoeken (buiten het seizoen enkel toegankelijk maken voor wandelaars en fietsers). Het beheer dient op basis van hooilandbeheer uitgevoerd te worden waarbij delen ongemaaid blijven ten behoeve van vlinders en dergelijke. Daarnaast dienen bomen en houtwallen spaarzaam aangeplant te worden.

Reactie gemeente:

De circa 4,5 hectare aan "droge" natuurontwikkeling (naast de circa 1,5 hectare aan waterontwikkeling) wordt tevens gebruik als natuur doordat er wandelrecreatie en zwemrecreatie, ter plaatse van de zwemwatervoorziening, mogelijk is. Het beheer wordt op basis van hooilandbeheer uitgevoerd waarbij delen ongemaaid blijven ten behoeve van flora en fauna. Daarnaast worden bomen en houtwallen spaarzaam aangeplant om dichtgroei te voorkomen, zie hiertoe tevens de inrichtingstekening zoals deze in de plantoelichting is opgenomen. Het voorzien in een voldoende parkeergelegenheid is een eis in het kader van een goede ruimtelijke ordening en voorkomt tevens "wild-parkeren" (parkeren her en der in het hooiland c.q. natuurgebied) in dit kwetsbare gebied.

3. *Groenblauwe mantel:*

De bestemming 'Gemengd-Veen' is gepland in de overgangszone tussen EHS en stedelijk, danwel landelijk gebied. De provinciale Verordening ruimte (hierna Vr), artikel 6.7.1a, stelt dat in de groenblauwe mantel nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten.

Reactie gemeente:

Zie de reactie onder zienswijze nummer 1) onder punt 4.

4. *Bouwmogelijkheden:*

Het bouwen van een gebouw op bouwpeil 4,00m+NAP met een toegestane nokhoogte tot 8 meter (totaal 12 meter) komt reusachtig ver boven de waterlijn uit. De toezichtfunctie van de horeca-uitbater is niet noodzakelijk omdat de ervaring met soortgelijke situaties aantoonde dat overlast beperkt is. Een horecagelegenheid die het hele jaar open is verstoort de rust en natuur (met het verkeer, licht en geluid) meer dan de seizoensgebonden overlast.

Reactie gemeente:

Omdat deze bouwmogelijkheden niet meer zijn opgenomen in het bestemmingsplan is een inhoudelijke reactie overbodig.

Conclusie:

*Bovenstaande reacties hebben geen aanleiding gegeven tot het nader aanpassen van het bestemmingsplan, dan op basis van voorgaande zienswijzen zijn doorgevoerd.*

**6) A. van Tilborg – Honcoop (Maasdijk 106a en 106b te Veen) d.d. 5 januari 2015;**

Onderstaand de samenvatting van de zienswijze:

Op de percelen kadastraal bekend als Aalburg, sectie E, nummer 1747 en 1749 staan sinds 35 jaar twee recreatiewoningen en drie tot vier kampeermiddelen (caravanstandplaatsen), die recreatief gebruikt worden. Hierover is eerder overleg geweest met een medewerker van de gemeente maar hieraan is geen vervolg gegeven. Het betreft de adressen Maasdijk 106a en 106b te Veen.

Reactie gemeente:

Er heeft tussentijds meerdere malen overleg plaatsgevonden. Het is aannemelijk dat de gronden en opstallen op de voorgenoemde percelen, tenminste sinds 1997 in gebruik zijn als recreatieverblijven. De gemeente zal hiertoe niet handhavend optreden omdat de opstallen vallen onder het overgangsrecht van het geldend bestemmingsplan "Veen", besluit Gedeputeerde Staten van 24 september 2002. Conform het gebruik en de aanwezigheid die aantoonbaar is sinds 1997, worden de gronden voorzien van de bestemming 'Natuur' met daarbij de functieaanduiding 'recreatief medegebruik', de opstallen worden voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning' en de caravanstandplaatsen worden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - kleinschalig kamperen'.

Conclusie:

*Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigingen van het bestemmingsplan. De functieaanduidingen zijn conform de bestaande situatie verwerkt in het bestemmingsplan.*

**7) A. v/d Hof namens de Stichting Maasdijkbelang d.d. 28 november 2014;**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Crisis- en herstelwet:*

Gesteld wordt dat de Crisis- en herstelwet op het ontwerpbestemmingsplan van toepassing is, het ontbreekt aan een toelichting hieromtrent. In ieder geval staat in deze wet dat niet voorbij gegaan mag worden aan de EU-wet- en regelgeving.

Reactie gemeente:

Op basis van artikel 1.1 eerste lid van de Crisis- en herstelwet en de Bijlage I onder 3.1, is de Crisis- en herstelwet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling betreft namelijk een ontwikkeling krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

2. *Biodiversiteit:*

In ieder geval staat in de wet dat niet voorbij gegaan mag worden aan de EU-wet- en regelgeving. Het betreft de inspanning om de biodiversiteit minimaal staande te houden. In de plannen ontbreken mitigerende maatregelen, gesteld wordt dat er compenserende maatregelen getroffen worden door de toevoeging van natuur. De ene vorm van natuur wordt vervangen door de andere vorm van natuur, en vrije natuur wordt bebouwd gebied waardoor het zelfs wordt ontnomen. Er komt meer bebouwing in het gebied dan voorheen. Door de bestemming, bebouwing en het gebruik, zal de biodiversiteit afnemen. Het gaat hierbij om lichtvervuiling op alle dagen van de week, meer geluid en onrust door aanschaf van (huis)dieren wat niet gewenst is in relatie tot vogels.

Er wordt aangegeven dat een biodiversiteitschadelijke activiteit, de voetbalaccommodatie, verplaatst is. Een opmerkelijke argumentatie omdat gelijktijdig uitbreiding van voetbalvelden in Wijk en Aalburg plaatsvinden zonder mitigerende maatregelen. De argumentatie om geen mitigerende maatregelen te nemen zijn in strijd met de hogere EU-wetgeving. De plannen zijn tevens in strijd met EU-kaderwet Water waarbij binnen uitwerkingsplannen is bepaald dat bij een bergend regiem met betrekking tot bouw mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting staat gemotiveerd hoe er wordt omgegaan met de minimale verplichting aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en de extra investeringen in het landschap en aan natuur. Daarnaast staat toegelicht wat de bestaande natuur in het plangebied betreft en wat er middels

onderhavige ontwikkeling aan natuur toegevoegd wordt, in zowel gebruik als fysieke inrichting. Zie hiertoe mede de reactie op zienswijze nummer 1) onder punt 2.

Het gebruik van het voormalig voetbalterrein als woongebied in de natuur zal een positief effect hebben op de biodiversiteit in het gebied. De verlichting en het geluidoverlast van de natuuronvriendelijke sportvelden, maken immers plaats voor bebouwing in de vorm van woningen met tuinen, rietkragen, natuurvriendelijke oevers en er wordt nieuw water gevormd in de vorm van een inham. Dit levert meerdere habitatuimte op voor met name vogels en insecten in de tuinen en voor vissen en watervogels in de rietkragen en het nieuwe water, wat in praktijk gebruikt wordt als paaiplaats. De habitatuimte en nieuwe natuurelementen zijn, naast de bestemmingsplanregeling, in overeenkomsten met de toekomstige bewoners/eigenaren tevens privaatrechtelijk vastgelegd.

Mitigerende maatregelen zijn alleen noodzakelijk als overtreding dreigt van bijvoorbeeld de Flora en faunawet. De wet schrijft voor dat je alles moet doen om negatieve effecten op beschermde soorten of beschermde gebieden te voorkomen. Onderhavige ontwikkeling is recentelijk voorzien van een actueel flora en fauna onderzoek op basis van de Flora- en Faunawet, die het gevolg is uit afspraken op internationaal en Europees niveau zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrictlijn en het CITES-verdrag. De te verwachten effecten op de beschermde soorten en gebieden zijn onderzocht en in beeld gebracht door de Quicksan Natuur d.d. mei 2015. Hieruit blijkt dat er geen ontheffing nodig is voor omdat de voorgenomen plannen geen wezenlijke invloed hebben op de soorten, gebiedsfunctionaliteit of verblijfplaatsen van soorten. Wel geldt er een algemene zorgplicht voorafgaand aan de werkzaamheden, in de Quicksan wordt omschreven hoe hier invulling aan gegeven kan worden. Daarnaast gelden er voorwaarden voor het uitvoeren van kapwerkzaamheden, de belangrijke bomenrij aan de westgrens van het plangebied, langs het voormalige voetbalveld, dient gehandhaafd te blijven. Indien er kapwerkzaamheden plaatsvinden dient dit tussen 1 december en 1 maart plaats te vinden, in deze periode zijn aanwezige nesten niet bewoond en daarmee vindt er geen overtreding plaats van de Flora- en faunawet.

Geconcludeerd wordt dat de onderhavige ontwikkeling conform de geldende wet- en regelgeving wordt uitgevoerd.

### 3. *Gemengde bestemming*

De bestemming is te ruim omschreven, horeca is mogelijk. Dit is vragen om overlast en zorgt voor extra risicovolle situatie nabij de steiger. Er vindt nu al overlast plaats voor de biodiversiteit door kampvuur, vuurwerk, graffiti, karbiet, etc. De horecagelegenheid zal vaker open zijn dan de voormalige voetbalkantine. Aangeschoten en dronken mensen moeten door de natuur lopen wat gepaard zal gaan met vernielingen, mogelijk bewust gericht aan dierenleed.

#### Reactie gemeente:

Met verwijzing naar de reactie op zienswijze nummer 1) onder punt 4, is de Gemengde bestemming geen onderdeel meer van het bestemmingsplan. Hiermee wordt mogelijke overlast en eventuele risicovolle situatie echter niet voorkomen. Tegen mogelijke overlast en/of risicovolle situaties dient handhavend te worden opgetreden.

### 4. *Groen*

Voor en tijdens de bouw van de woningen zullen mogelijk hoge bomen worden gekapt. Het ontbreekt aan een kapverordening binnen de gemeente voor particulieren om hoge bomen te sparen in de uiterwaarden. Broedplaatsen voor vogels worden hierdoor steeds schaarser. Er wordt niet toegezien dat de natuur geschaad wordt door het intensieve gebruik van het strandje als hondenuitlaatplaats. De afname van de biodiversiteit kent hierdoor een negatief synergie-effect voor de omliggende natuurvelden.

#### Reactie gemeente:

Bomen worden gekapt, maar dit is niet strijdig met de Flora- en faunawet zolang er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Conform het actuele Flora en faunaonderzoek, blijkt dat er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Daarbij blijven ook bomen gehandhaafd en worden straks nieuwe bomen geplant. Dit op zodanige wijze dat het gebied interessanter wordt voor meer diergroepen. Honden kunnen inderdaad verstorend werken op bijvoorbeeld in het gras broedende en verblijvende vogels. De gemeente neemt de maatregel om loslopende honden te verbieden, hiertoe



wordt na realisatie van het natuurgebied een bord geplaatst. Dan is de overlast voor broedende vogels beperkt.

Conclusie:

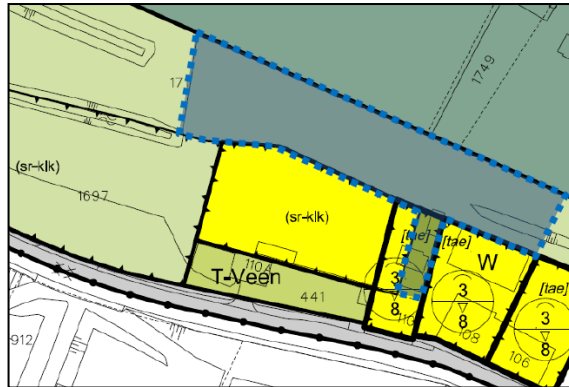
Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigingen van het bestemmingsplan. De toelichting is aangevuld met bovenstaande reacties op de zienswijzen, conform het uitgevoerde Flora en faunaonderzoek 'Quicksan Natuur' van mei 2015.

**8) De heer en mevrouw Van Wijgerden (Maasdijk 108 te Veen) d.d. 11 december 2014;**

Samengevat per onderwerp de samenvatting van de mondeling ingediende zienswijze:

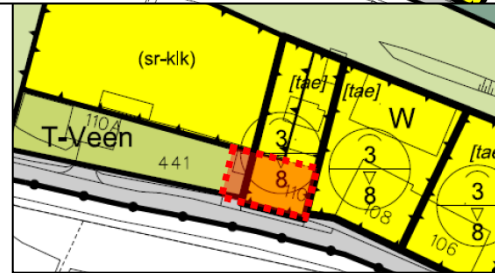
1. *Functieaanduiding (sr-klk)*

De functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" (sr-klk) binnen de bestemmingen Agrarisch en Wonen, verruimen conform het huidige gebruik en de huidige vergunning. Zie ter verduidelijking weergave rechts, van de aanvullende gebieden ten behoeve van de aanduiding (sr-klk) met blauw weergegeven.



2. *Bouwvlak Maasdijk 110*

Het bouwvlak ten behoeve van Maasdijk 110 beperken tot de eigendommen van Maasdijk 110 zoals rechts met rood weergegeven.



Reactie gemeente Aalburg:

1. *Functieaanduiding (sr-klk)*

Conform het huidige gebruik en de huidige vergunning, is de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen" (sr-klk) verruimd.

2. *Bouwvlak Maasdijk 110*

Conform het bestaande bouwwerk en het vigerend geldend bestemmingsplan is het bouwvlak van Maasdijk 110 te Veen, verruimd.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigingen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak en de functieaanduiding worden aangepast conform de huidige situatie.

**10) Belangenvereniging Het Esmeer d.d. 6 januari 2015; en**

**11) Stichting Univé Rechtshulp namens J.A. Tamis (eigenaar Zaaivaard 3 te Aalst, chalet nr 16)**

**d.d. 6 januari 2015;**

De zienswijzen van de Belangenvereniging Het Esmeer (namens 15 eigenaren van een recreatiewoning op Recreatiepark Het Esmeer) en de Stichting Univé Rechtshulp (namens J.A. Tamis) worden gezamenlijk behandeld in onderhavige nota vanwege dezelfde onderwerpen van bezwaar. Per onderwerp de samenvatting van de zienswijzen:

1. *Belangen*

De eigenaren van ten minste veertien eigenaren van een recreatiewoning op Recreatiepark Het Esmeer hebben direct zicht op het plangebied van Waterfront De Veene. Met name de mogelijkheid tot het realiseren van een grootschalige horecagelegenheid beschouwen de eigenaren als een ernstige aantasting van het landschappelijk en ecologisch waardevolle uiterwaardgebied. Daarnaast is er vrees voor geluid- en lichthinder door de activiteiten in en rond de horecagelegenheid.

#### Reactie gemeente:

In hoeverre de belangen van de eigenaren van een recreatiewoning op Recreatie Het Esmeer, worden aangetast valt te bezien. Gelet op de toekomstig mogelijk gemaakte activiteiten ter plaatse is het niet aannemelijk dat het gebruik maken van de voorziene activiteiten, uitstraling in de vorm van geluid- en lichthinder zal hebben.

Met verwijzing naar de reactie op zienswijze 1) onder punt 4, is de bestemming met bijbehorend bouwvlak 'Gemengd-Veen' echter niet langer opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Hiertoe is een inhoudelijke reactie op de overige onderwerpen uit de zienswijzen, buiten beschouwing gelaten.

### 2. *Strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant*

#### a. *Artikel 4.2*

Een horecavoorziening met bedrijfswoning is een stedelijke ontwikkeling die volgens artikel 4.2 van de verordening alleen mag plaatsvinden in stedelijk gebied. Uitzondering hierop vormend de gebied die de aanduiding Integratie stad-land hebben gekregen, de beoogde locatie is hier niet in gelegen.

#### b. *Artikel 6.1*

Artikel 6.1 van de Vr schrijft onder andere voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een groenblauwe mantel strekt tot het behoud en van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. Het is niet duidelijk hoe een permanent horecapand met inpandige bedrijfswoning met een vloeroppervlakte van totaal maximaal 400 vierkante meter en een exploitatie gedurende het gehele jaar leidt tot behoud van landschappelijke waarden. De meerwaarde van een horecavoorziening ter plaatse (en zeker de voorziene grootschaligheid) is derhalve onduidelijk, terwijl de nadelen ervan evident en aanmerkelijk zijn.

#### c. *Artikel 6.7*

Nieuwbouw van een bedrijfswoning in de groenblauwe mantel en zelfstandige bewoning ervan is op grond van artikel 6.7 uitgesloten. Er kan een uitzondering gemaakt worden indien kan worden aangetoond dat het vanwege de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Er is niet aangetoond dat het noodzakelijk is dat de horeca-exploitant een inpandig bedrijfswoning nodig heeft voor het uitvoeren van zijn bedrijfsactiviteiten. Hiertoe heeft de gemeente de volgende beheerselementen genoemd in het ontwerpbestemmingsplan; beheer en toezicht op de steiger, het strandje en de natuur. Dit betreft geen deugdelijke en steekhoudende motivering voor de bedrijfswoning. De voorziene horecafunctie voorziet in horeca voor overdag en 's avonds (niet 's nachts zoals feesten en een hotel) waardoor de noodzaak voor een bedrijfswoning niet noodzakelijk geacht wordt.

Het is volstrekt onduidelijk waarom de gemeente het toezicht van de steiger, strandje en natuur wil overlaten aan de horeca-exploitant. De toezichtstaken kunnen conflicteren met zijn horeca-activiteiten. Het toezicht kan daarnaast tevens geregeld worden door een professioneel bedrijf met bevoegdheden voor de taken met betrekking to toezicht. Daarnaast kan de veiligheid ook met camera's gegarandeerd worden. Het betreft hier een gezocht argument.

### 3. *Noodzaak permanente grootschalige bebouwing*

Totaal voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een vloeroppervlakte van 400 vierkante meter, bestaande uit maximaal 250 vierkante meter horeca en 150 vierkante meter inpandige bedrijfswoning. Er is echter geen oppervlakte voor terrassen aangegeven. Naast de vloeroppervlakte is ook de hoogte van het gebouw in sterke mate bepalend voor de effecten op de kwaliteit en belevingswaarde van de omgeving. Gezien de beoogde situatie direct aan de rivier impliceert dit een totale hoogte van 12 meter, 8 meter nokhoogte gemeten vanaf 4,00m+NAP. Wanneer de gevel richting de rivierzijde 29 meter lang wordt (wat het bouwvlak toestaat), betekend dit een oppervlakte in aanzicht van 300 vierkante meter. Er kan daarom geen sprake zijn van een passend geheel in de landschappelijke omgeving. Het is een ernstige verstoring van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit en de beleving daarvan.

Het is onduidelijk of de beoogde permanente en continu geopende horecavoorziening van deze omvang op deze locatie zich wel verhoudt met een commercieel rendabele bedrijfsvoering. Er is geen enkele onderbouwing (bijvoorbeeld een marktverkenning) die aantoont dat de horecavoorziening buiten het strand- en vaarseizoen een zodanige hoeveelheid bezoekers zal trekken dat openstelling gedurende het jaar te rechtvaardigen is.

Omdat de horeca-activiteiten naar alle waarschijnlijkheid een sterk seizoensgebonden karakter zullen hebben en zelfs dan hooguit aanvullend zullen zijn, is een permanent gebouw met de beoogde omvang volstrekt niet nodig. Indien er een noodzaak en meerwaarde van de horecagelegenheid aangetoond kan worden, kan worden volstaan met een kleinschalige, tijdelijke, demontabele of verplaatsbare voorziening.

#### 4. *Niet voldoen aan wettelijke motiveringsplicht*

Er is niet voldaan aan de motiveringseis op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijk ordening (Bro).

- a. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte: De gemeente beroept zich op de onderzoeksrapportage van het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) uit 2009 waaruit blijkt dat vanuit de lokale bevolking is gevraagd om verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van strandje aan de Afgedamde Maas. Uit de IDOP blijkt op geen enkele manier een behoefte van bij de lokale bevolking aan enigerlei horecavoorziening aan de rivieroever. Op grond van de beschikbare documentatie wordt geconstateerd dat de behoefte hoofdzakelijk bestaat bij de gemeente. De opgegeven redenen betreffen versterking van de locatie economie en de financiële situatie van de gemeente. In een bestemmingsplan dient het enkel te gaan om de ruimtelijke argumenten.
- b. Indien de actuele regionale behoefte aangetoond kan worden, kan gesteld worden dat er binnen bestaand stedelijk gebied op circa 100 meter afstand wordt voorzien in deze behoefte. De noodzaak van de beoogde horecavoorziening met inpanidige bedrijfswoning vervalt daarmee.

#### 5. *Licht*

Omdat er veel glas in de pui gebruikt zal worden en ook rond het gebouw verlichting komt, zal er ook 's avonds sprake zijn van een groot verlicht object. Er wordt een aanzienlijke lichthinder voor de omgeving geconstateerd van de exploitatie en bewoning van het beoogde horecagebouw, de aanpalende parkeerplaats en de toegangsweg. Binnenverlichting, buitenverlichting, openbare verlichting en verlichting door verkeer zal leiden tot lichthinder van het reactiepark. Dit zorgt voor ernstige aantasting van de landschappelijke, ecologische en natuurwaarden van de uiterwaarden- en rivierlandschap. Verlichting kan het leefgebied van vogels en vleermuizen verstoren, daarnaast worden de recreatiewoningen aan de rivierzijde van Het Esmeer hiermee geconfronteerd. In het flora en fauna onderzoek is niets opgenomen over lichthinder vanuit het horecagebouw (van eventuele binnen- en/of buitenverlichting). Daarbij is tevens lichthinder van het verkeer en de parkeerplaats buiten beschouwing gelaten. De aangekondigde beperkte lichthinder biedt onvoldoende garanties op het voorkomen van lichthinder.

#### 6. *Verkeer- en geluidoverlast*

Door de verkeersaantrekkende werking van de horeca zal er een toename zijn van verkeer- en geluidoverlast waardoor ook in deze zin sprake is van een negatieve uitwerking voor de landschappelijke omgeving. In het aanvullend onderzoek opgesteld door Wematech is rekening gehouden met in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden, dit zijn geen harde, algemeen erkende normen. Daarnaast draagt geluid over een volledig open vlakte als water en is de kans dat de bewoners van de recreatiewoningen hiervan overlast ondervinden reëel c.q. zeker niet uit te sluiten. De vergelijking tussen het voormalig sportterrein en de toekomstige horeca gaat volledig mank voor de eigenaren van het recreatiepark. Het staat allerm minst vast dat de bewoners van de recreatiewoningen aan de rivierzijde van Het Esmeer geen geluidhinder van de beoogde horecavoorziening zullen ondervinden.

#### 7. *Educatieve voorziening*

In het beeldkwaliteit wordt een horecafunctie aangevuld met een educatieve functie 'voor de hand' genoemd, maar hiervoor ontbreekt elke onderbouwing. Evenmin wordt aangegeven waarom dat het

niet vanuit een andere locatie in de omgeving kan en waarom dit niet als taak wordt gezien voor een gespecialiseerde instantie. De educatieve functie wordt als gelegenheidsargument gezien om de horecagelegenheid gedurende het hele jaar open te kunnen stellen en daarmee een permanent gebouw met inpanidige bedrijfswoning te kunnen rechtvaardigen.

#### 8. *Voorzienbaarheid*

Ten tijde van de aankoop van de recreatiewoningen (voorjaar 2011) was er door de gemeente Aalburg nog geen officiële aankondiging gedaan van de voorbereiding van het bestemmingsplan Veense Plassen overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Pas na deze officiële aankondiging op 14 maart 2012 konden de eigenaren weten dat gemeente een bestemmingsplan ontwikkeld voor de herinrichting van het uiterwaardengebied Veen.

Ten tijde van de aankoop van de recreatiewoning was weliswaar bekend dat in het gebied een horecavoorziening was voorzien sinds 22 december 2009, maar de precieze locatie, functie, omvang en inrichting van de voorziening zijn sindsdien voortdurend en ingrijpend gewijzigd.

De horecavoorziening wordt aan de rivieroever nu gedefinieerd als een commerciële voorziening ter ondersteuning van het strandje, aanlegsteiger en natuurgebied, met een lichte horecaverunning. De gedachten van wellness, hoogwaardig restaurant en de geachte om massastromen uit te sluiten, zijn losgelaten. Doel van deze functie lijkt nu een zo groot mogelijk publiek trekken, gewenst vanuit de toeristische impuls. Het parkeerterrein is nooit eerder gepland vanwege de borging van landschappelijke en natuurwaarden. Hierdoor zijn de plannen ingrijpend ten nadele van de eigenaren gewijzigd, omdat een horecavoorziening op de sindsdien beoogde locatie een ernstige aantasting van het uiterwaardenlandschap en de belevingswaarde daarvan betekent.

#### Voorstel/conclusie:

*De bestemming met bijbehorend bouwvlak 'Gemengd-Veen' echter niet langer opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Bovenstaande reacties hebben voorts geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

### **11) Hekkelman advocaten en notarissen namens Vereniging De Veense Put en Exploitatiemaatschappij Broeksewaard B.V. d.d. 6 januari 2015 en d.d. 22 januari 2015;**

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

#### 1. *Begrenzing plan*

Op dit moment zijn het bestemmingsplan Waterfront De Veene en bestemmingsplan De Veense Put in voorbereiding. Tussen de gronden waarop deze plannen zien, bestaat een zodanige ruimtelijke samenhang dat voor beide plangebied één gezamenlijk bestemmingsplan voorbereid dient te worden. Gelet op de ruimtelijke (en financiële) samenhang is de huidige planbegrenzing in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1, lid 1, van de Wro).

#### Reactie gemeente:

Het majeure project De Veense Plassen bestaat uit vier deelprojecten. De deelprojecten zijn ieder van een eigen bestemmingsplangebied voorzien vanwege de voor ieder deelgebied geldende, specifieke ruimtelijke eigenschappen. De ruimtelijke en financiële koppeling van de deelprojecten is geborgd middels het majeure project en de vastgestelde grondexploitatie. In de plantoelichting van de deelprojecten wordt dit nader onderbouwd. De specifieke ruimtelijke ordeningsproblematiek van het Recreatiegebied de Veense Put vraagt echter om een separate aanpak. De ruimtelijke samenhang tussen de gebieden is eerder vastgelegd in het Masterplan Plassengebied Veen (22 december 2009) waarbij de vier deelprojecten zijn benoemd om deze nader uit te werken in bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Recreatiegebied de Veense Put en Waterfront De Veene zijn er twee van, het bestemmingsplan MFA Groeneweg te Veen en bestemmingsplan Nieuwstraat zijn de overige twee. De onderlinge samenhang wordt in de toelichting van ieder bestemmingsplan beschreven.

#### 2. *Financiële haalbaarheid*

- a. *Subsidies:* Uit de plantoelichting blijkt dat er gelden, waaronder subsidies, zijn verkregen van provincie en het Rijk dan wel in het vooruitzicht zijn gesteld. Inzicht in de bedragen en toekenningen met daaraan gestelde voorwaarden zal verwacht moeten worden. Verzocht wordt, zo nodig met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), om de

subsidiebeschikkingen en overige schriftelijke stukken die betrekking hebben op de gelden die door de provincie en/of Rijk zijn toegezegd.

Reactie gemeente:

Op 11 februari 2015 is verzocht om uw Wob-verzoek nader te preciseren. Op 10 maart 2015 heeft u uw Wob-verzoek nader gepreciseerd. Op 24 maart 2015 hebben wij een Wob-besluit hiertoe genomen.

- b. *Groeneweg*: Op geen enkele wijze is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de realisatie van de woningen aan de Groeneweg een financiële bijdrage levert aan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

De financiële bijdrage van de woningen aan de Groeneweg, die met het bestemmingsplan 'Nieuwstraat' planologisch zijn mogelijk gemaakt, bedraagt een kwaliteitsverbetering van het landschap van € 49.492 binnen het plan 'Waterfront De Veene'. Deze verantwoordingen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en staan tevens uitgewerkt onder zienswijze 1) onder punt 2.

3. *Water*

- a. *Watervergunning*: In de plantoelichting is niet inzichtelijk gemaakt voor welke (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk een watervergunning en/of ontheffing is vereist. Evenmin is aannemelijk gemaakt dat de vereiste watervergunningen en/of ontheffingen verkregen kunnen worden. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting staat het beleid en de verantwoording opgenomen waaraan de ruimtelijke ontwikkeling voldoet. De vereiste (water)vergunningen en/of ontheffingen zijn niet opgenomen in de plantoelichting. Nadat een planologische procedure is doorlopen, worden de benodigde (water)vergunningaanvragen en/of ontheffingaanvragen, ingediend. Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland hebben geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan waaruit geconcludeerd kan worden dat de ingediende vooroverlegreacties op een juiste wijze zijn verwerkt en dat er geen onoverkomelijkheden zijn om de benodigde vergunningen, mits aan de voorwaarde voldaan kan worden, te verlenen. Hiertoe hebben Rijkswaterstaat en het Waterschap positief gereageerd, deze reactie is verwerkt in de plantoelichting waarmee de uitvoerbaarheid in dit kader is aangetoond.

- b. *Waterberging*: De verplichting tot het realiseren van de waterbergingsmogelijkheden is niet in de planregels opgenomen.

Reactie gemeente:

De verplichting tot het realiseren van tenminste 30.000 m<sup>3</sup> waterberging is opgenomen in de algemene regels van het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Deze verplichting is niet afkomstig vanuit Rijkswaterstaat. De Beleidslijn grote rivieren (Bgr) verplicht om het bergend volume dat de ontwikkeling inneemt, gecompenseerd dient te worden. Rijkswaterstaat ziet onderhavige ontwikkeling wel als kansrijk omdat het creëren van waterberging is meegenomen.

- c. *Overstroming*: Uit de plantoelichting blijkt dat het gebied regelmatig zal overstromen. Bij overstromingen zullen de bewoners van de permanente woningen gedwongen zijn om huis en haard te verlaten. In hoeverre is dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening? Er is geen inzicht gegeven in de overstromingskansen, de aanvaardbaarheid en de risico's daarvan. Gelet hierop is evenmin aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met artikel 20.1 van de Verordening Ruimte 2014.

Reactie gemeente:

Zoals in de plantoelichting is opgenomen ligt het gebied conform de Beleidslijn grote rivieren in het bergend regime van het rivierenstelsel. In het gebied komt het 1 keer per 5 tot 30 jaar voor dat de waterstand van de rivier op maximaal 3,50m+NAP hoog ligt. Bij deze waterstand is de keersluis Kromme Nol gesloten waardoor een hogere waterstand, behalve golfslag als gevolg van de wind, voorkomen wordt. Omdat de verblijfsfuncties en de toegangswegen op minimaal 4,00m+NAP komen te liggen, is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden. De woningen en wegen van en naar de woningen blijven daarmee vrij van water en is er geen grotere kans op overstromingen. Doordat de ontwikkeling met het bestemmingsplan extra waterberging creëert, ontstaat er meer ruimte voor de rivier wat de kans op overstroming (hoger dan 3,50m+NAP) vermindert. Hiermee wordt er voldaan aan artikel 20.1 van de Verordening Ruimte 2014.

- d. *Hoogte:* Onduidelijk is hoe geborgd wordt dat alle verblijfsruimten van de woningen op minimaal 4,00m+NAP komen te liggen.

Reactie gemeente:

Er is een verbodsregel toegevoegd in de regels voor het realiseren van verblijfsruimte(n) beneden 4,00m+NAP. Hiermee is het uitgesloten dat er verblijfsruimte(n) onder de 4,00m+NAP gerealiseerd kunnen worden.

- e. *Zelfredzaamheid:* De stelling dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals ouderen, zieken en kleine kinderen is onbegrijpelijk. Het is evident dat verminderd zelfredzame personen in deze woningen verblijven. Hierop dient onderzoek plaats te vinden naar de risico's van overstromingen en de gevaren die zich voordoen.

Reactie gemeente:

Uit de beoordeling van zelfredzaamheid zoals deze is opgenomen in de plantoelichting (paragraaf 3.2), conform een normaal woongebied omdat het gebied wordt opgehoogd, blijkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals ouderen, zieken en kleine kinderen. Voorbeelden hiervan zijn basisscholen, kindercentra en zorginstellingen. Dergelijke functies worden in onderhavige ontwikkeling niet voorzien. Uit beoordeling van de vluchtmogelijkheden blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Hierdoor is verzekerd dat mensen en dieren op effectieve wijze kunnen worden geëvacueerd. Daarnaast blijkt dat het plangebied grotendeels in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect zelfredzaamheid geeft dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere voorzieningen. Bovendien is ruimschoots van te voren bekend wanneer hoog waterstanden verwacht worden opdat eigenaren vroegtijdig bericht hieromtrent ontvangen. Bij het maximale waterpeil van 3,50m+NAP, bij sluiting van keersluis de Kromme Nol, is er geen aanleiding voor het treffen van nadere voorzieningen omdat de woningen en toegangswegen op minimaal 4,00m+NAP komen te liggen. Bij een hogere waterstand dan 3,50m+NAP treedt het WAS in werking, wat niet enkel geldt voor buitendijkse woon- of verblijfslocatie.

- f. *Beleidslijn Grote Rivieren:* In strijd met de voorwaarden van het bergend regime omdat niet inzichtelijk is gemaakt dat de situering en uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve gevolgen (kunnen) hebben voor het functioneren van de rivier of het bergingsgebied.

Verder ontbreekt waarom de ontwikkeling, ondanks de aantasting van de afvoercapaciteit, aanvaardbaar is. Het ontbreekt aan een toelichting dat de situering en uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. Daarnaast is er geen inzicht gegeven in de mogelijke waterstandseffecten, na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. Gelet op het feit dat dit

ontbreek, is evenmin de financiering van de tijdige realisering van de vereiste maatregelen om negatieve waterstandseffecten te voorkomen, geborgd.

Reactie gemeente:

In de plandoellichting staat het beleid en de verantwoording opgenomen waaruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet dan wel kan voldoen in het vergunningstraject aan de gestelde vereisten.

Het plan ziet toe op het creëren van waterberging, enerzijds ter compensatie van de ruimte die de ontwikkeling in het rivierbed inneemt en anderzijds wordt er extra waterberging gecreëerd wat één van de speerpunten is van het overheidsbeleid omtrent het bergend regime van de Afgedamde Maas.

De vereiste (water)vergunningen en/of ontheffingen zijn niet opgenomen in de plandoellichting. Hiertoe wordt separaat overleg gevoerd tussen de uitvoerende partij, gemeente, Rijkswaterstaat en het Waterschap. In het vergunningenspoor wordt gekeken hoe hier precies invulling aan gegeven wordt. Tot dusver is er geen enkele reden om niet aan te nemen dat hier invulling aan gegeven kan worden.

In het kader van de uitvoering en omgevingsvergunning omtrent de uitvoering zal er tevens nadere afstemming plaatsvinden met de Vereniging Veense Put en omwonenden.

4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het plangebied is gelegen in het (stroomvoerend) rivierbed. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het Barro, in het bijzonder titel 2.4 van het Barro. Het bestemmingsplan kan hierdoor niet vastgesteld worden.

Reactie gemeente:

Het plangebied ter plaatse van de Afgedamde Maas ligt binnen het bergend regime, niet stroomvoerend. In het bestemmingsplan is beschreven hoe de afname van het bergend vermogen wordt gecompenseerd door realisatie van extra waterberging. Ook aan de overige voorwaarden uit artikel 2.4.3 van het Barro wordt voldaan:

1. Nieuwe bestemmingen zijn alleen toegestaan in een rivierbed indien er sprake is van een aantal voorwaarden genoemd onder a. tot en met d., hier wordt onderstaand kort op ingegaan:
  - a. de situering van de bestemmingen zijn zodanig gesitueerd dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft. Middels onderhavig plan blijft het veilig en doelmatige gebruik van de Afgedamde Maas gewaarborgd;
  - b. er is geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de Afgedamde Maas omdat middels de ontwikkeling geen belemmering hiertoe wordt gerealiseerd;
  - c. de situering van de bestemmingen voorziet erin dat de waterstandverhoging of de afname zo gering mogelijk is;
  - d. de ecologische toestand van de Afgedamde wordt niet verslechtert, er worden zelf extra oevermaatregelen genomen om de ecologische waarden ter plaatse te verbeteren.
2. De resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen dienen te worden gecompenseerd. Omdat er geen sprake is van waterstandeffecten is compensatie niet noodzakelijk.
3. In onderhavig bestemmingsplan worden de effecten op de waterstand en de afname van bergend vermogen vastgelegd middels de verplichting om minimaal 30.000 m<sup>3</sup> aan waterberging te voorzien in de regels. Deze verplichting is niet afkomstig vanuit Rijkswaterstaat. De Beleidslijn grote rivieren (Bgr) verplicht om het bergend volume dat de ontwikkeling inneemt, gecompenseerd dient te worden. Rijkswaterstaat ziet onderhavige ontwikkeling wel als kansrijk omdat het creëren van waterberging is meegenomen.  
Verder worden bouwmogelijkheden en werkzaamheden onder 3,50m+NAP nader beperkt conform de regels.

5. *Verordening Ruimte (Vr)*

*Artikel 3.1:* In de toelichting wordt uitgebreid gesproken of landschappelijke inpassing, maar in de planregels is deze landschappelijke inpassing niet geborgd doormiddel van voorwaardelijke verplichtingen. Het bestemmingsplan is strijdig met artikel 3.1 lid 1 aanhef en onder a van de Vr.



Derhalve is geen toepassing gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik wat in strijd is met artikel 3.1 lid 1 aanhef en onder b van de Vr.

In strijd met artikel 3.1 lid 2 van de Vr is in de regels niet bepaald dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel (moeten) worden geconcentreerd.

Reactie gemeente:

Binnen de regels wordt de landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt en worden andere mogelijkheden voor deze gronden uitgesloten. In de toelichting wordt onderbouwd op welke wijze de gemeente zich verplicht tot het uitvoeren van deze landschappelijke inpassing. Deze uitvoeringsaspecten zijn geborgd middels de vastgestelde Grondexploitatie, gesloten anterieure overeenkomsten en de onvoorwaardelijke verplichting vanuit het Masterplan De Veense Plassen (2009). Conform artikel 3.1 lid 1 wordt ook gesteld dat de toelichting van een bestemmingsplan in deze verantwoording dient te voorzien. De toelichting van onderhavig bestemmingsplan voldoet hieraan. Conform artikel 3.1 lid 2 wordt er invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik ingevolge de toelichting op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening) zoals onderstaand staat weergegeven. Middels de regels voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen de bestemmingen Wonen en Wonen-Waterfront, in relatie tot de omliggende tuinbestemmingen en dubbelbestemmingen, wordt hier invulling aan gegeven.

6. *Ladder duurzame verstedelijking (Bro)*

Gelet op artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is het verplicht om een verantwoording in de plantoelichting op te nemen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste stap van deze verantwoordingsplicht betreft een onderzoek naar de actuele regionale behoefte van het programma wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Er is niet inzichtelijke gemaakt waaruit volgt dat de woningbouwopgave van de gemeente Aalburg 720 woningen bedraagt. Evenmin is inzicht gegeven in de totale harde plancapaciteit van 280 woningen, daarbij wordt geheel voorbij gegaan aan de zachte plancapaciteit. In de plantoelichting wordt niet inzichtelijke gemaakt welke prognoses en marktverkenningen ten grondslag zijn gelegd aan de conclusie dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Voorts wordt daarmee evenmin aangetoond dat er specifiek behoefte bestaat aan de woningen op de voorziene locatie. Ook met enkele verwijzingen naar (kwalitatieve en kwantitatieve) afspraken – zoals gemaakt in het Regionaal Ruimtelijke Overleg en zoals bestuurlijk afgesproken in brieven, overleggen en verslagen tussen de gemeente en provincie – wordt onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de met het bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling. Deze stukken zijn niet bekend, verzocht wordt om alle stukken die betrekking hebben op de kwalitatieve en kwantitatieve afspraken die zijn gemaakt met de provincie (en/of andere overheden) over woningbouw in het plangebied mij toe te zenden. Er is onvoldoende bezien of in de regio zou kunnen worden voorzien in de veronderstelde behoefte binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins (artikel 3.1.3, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro). De ladder van duurzame verstedelijking verplicht tot onderzoek buiten de gemeentegrenzen. Dat er binnen de gemeente geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, betekend nog niet dat er geen alternatieve locaties elders in de regio aanwezig zijn. Middels de verwijzing en koppeling met het project De Veense Plassen, wordt niet deugdelijk onderbouwd dat de realisatie van de woningen niet elders binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Er is tot slot onvoldoende ingegaan op de vraag in hoeverre de voorziene ontwikkeling, gebruikmakend van de verschillende middelen van vervoer, passend wordt ontsloten. Er is onvoldoende beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op alternatieve locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene, is de verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Per trede van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn de volgende onderdelen aangevuld en/of geactualiseerd. De conclusies in de toelichting blijven ongewijzigd.

### *Trede 1*

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag in kwantitatief en kwalitatief opzicht bepaald. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Aalburg is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Tijdens het RRO van 19 december 2014 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Aalburg is één van de 16 (van de totaal 18 binnen de regio West-Brabant) gemeenten die haar woningbouwcapaciteit en opgaven, conform de RRO afspraken uitvoert. De gemeente Aalburg heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 805 woningen, waarvan er 770 voorzien zijn in plannen (waaronder Waterfront De Veene) waarvan er op dat moment 280 aanwezig waren in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). Resteerde een opgave per 19 december 2014 van 805 minus 280, wat neerkomt op 525 woningen. De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst.

Per 1 januari 2015 is de Woningbouwmatrix van de gemeente Aalburg geactualiseerd conform de woningbouwopgaven vanuit het RRO van 19 december 2014 en zijn plannen, die van zachte in harde plancapaciteit zijn gekomen, verwerkt. De Woningbouwmatrix per 1 januari 2015 van de gemeente Aalburg is tevens als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Er is een totale woningbouwopgave in de Woningbouwmatrix opgenomen van 804 woningen, verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg. De plannen om te voorzien in deze woningbouwaantallen zijn opgesteld aan de hand van de omgevingsspecificaties, de toepasbaarheid per kern en de vraag naar de kwalitatieve woningbouwtypologie per kern. Van de totaal 804 woningen zijn er per 1 januari 2015, 398 voorzien in harde plancapaciteit. Resteert een opgave per 1 januari 2015 van 804 minus 398 wat neerkomt op 406 woningen. Deze woningen zijn verdeeld per kern binnen de gemeente Aalburg en maken onderdeel uit van zachte plannen (plannen die nog niet concreet vastgesteld, uitgewerkt of in procedure zijn). Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 27 woningen in het dure koopsegment. Deze zijn opgenomen en maken onderdeel uit van de Woningbouwmatrix die voortkomt uit de RRO afspraken. De nut en noodzaak van de woningbouw is aangetoond middels de woningbouwopgaven vanuit het RRO en de gemeentelijke woningbouwmatrix.

Uit de actuele verkoopcijfers blijkt dat de vraag naar woningen uit onderhavige ontwikkeling, daadwerkelijk aanwezig is. Inmiddels zijn er 11 van de 27 kavels verkocht en zijn er diverse opties aanwezig bij de ontwikkelaar. Dit is geen verantwoording van de regionale behoefte maar bevestigt wel de opgavenbehoefte vanuit het RRO en de gemeentelijke Woningbouwmatrix.

### *Trede 2*

De totale woningbouwopgave vanuit de gemeentelijke Woningbouwmatrix betreft 804 woningen, hiervan zijn er 762 voorzien binnen bestaand stedelijk gebied als inbreiding. Onderhavig plan voorziet in een bijzonder woongebied met een extra investering in het landschap gelegen in een natuurlijk gebied. Deze locatie is gezien het majeure project De Veense Plassen, niet aanwezig binnen bestaand stedelijk gebied waarop onderhavig plangebied de enige geschikte locatie binnen de regio en gemeente is.

### *Trede 3*

In hoeverre de voorziene ontwikkeling gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend wordt ontsloten staat verantwoord in paragraaf 4.9 van de plantoelichting. Doordat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting die middels onderhavige ontwikkeling wordt aangepast op de schaal die passend is bij de ontwikkeling.

#### 7. *Geen passende beoordeling*

Ingevolge artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 dient de gemeenteraad, alvorens een bestemmingsplan vast te stellen, inzichtelijk te maken of en zo ja welke negatieve gevolgen de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen (kunnen) hebben op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op slechts circa 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Er kan niet uitgesloten worden dat de stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied zal toenemen. Gelet hierop is er eveneens ten onterechte geen milieueffectrapportage opgesteld.

#### Reactie gemeente:

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staat dat bij elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- en D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van dit besluit, aandacht moet worden besteed aan de vraag of en al dan niet m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Één van de genoemde activiteiten betreft 'aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 10 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Onderhavig plan ligt onder deze plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een beoordelingsplicht noodzakelijk acht. Gelet hierop wordt de volstaan met de uitvoering van 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze onderzoeken, die als separate bijlagen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de plandoelichting, blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft. De onderbouwing ingevolge de plandoelichting volstaat als vormvrije m.e.r.-beoordeling, op basis hiervan is geen verdere m.e.r.-procedure aan de orde. De conclusie in de toelichting is hierop verduidelijkt.

In mei 2015 is er een actuele Quickscan Natuur opgesteld door Cobra ecoadviseurs, hieruit blijkt dat de afstand van het plangebied tot aan de omliggende Natura 2000 gebieden dermate groot is dat er geen invloed is (ook niet wat betreft stikstofdepositie) op de Natura 2000 gebieden.

#### 8. *Flora Fauna*

De in het kader van de te beoordelen flora- en fauna-aspecten opgestelde Flora en faunaonderzoeken voldoen niet aan de daaraan te stellen eisen. Het Flora en faunaonderzoek uit 2010 is gezien het tijdsverloop van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, gedateerd. Het dient geactualiseerd te worden. Gelet op onderstaande moet geconcludeerd worden dat het uitgevoerde onderzoek onvolledig is en leemten in kennis bevatten en daarom niet aan het bestemmingsplan ten grondslag had kunnen worden gelegd.

- a. *Vogelsoorten:* In het plangebied zijn veel vogelsoorten aangetroffen. Er wordt niet duidelijk gemaakt of het plangebied een essentieel foerageergebied voor de aangetroffen vogels vervult, en zo ja, wat de gevolgen zijn van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ingrepen. Er wordt niet ingegaan of er voldoende foerageergebied overblijft voor de betrokken vogelsoorten.
- b. *Vleermuizen:* Er wordt opgemerkt dat het plangebied van bovengemiddelde waarde is als foerageergebied en onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen. Het is niet duidelijk of zich in het plangebied vaste- rust en verblijfplaatsen van de vleermuis bevinden. Opgemerkt is dat de lijnvormige boombepalingen in het plangebied een vrij belangrijke functie vervullen als oriëntatiepunt of onderdeel van de vliegroute. Dit moet worden aangemerkt als vaste verblijfplaats en mitsdien is een ontheffing op grond van artikel 11 van de Ffw vereist.

#### Reactie gemeente:

De verlichting en het geluidoverlast van de natuuronvriendelijke sportvelden, maken immers plaats voor bebouwing in de vorm van woningen met tuinen, rietkragen, natuurvriendelijke oevers en er wordt nieuw water gevormd in de vorm van een inham. Dit levert meerdere habitatruimte op voor met name vogels en insecten in de tuinen en voor vissen en watervogels in de rietkragen en het nieuwe water, wat in praktijk gebruikt wordt als paaiplaats. De habitatruimte en nieuwe

natuurelementen zijn, naast de bestemmingsplanregeling, in overeenkomsten met de toekomstige bewoners/eigenaren tevens privaatrechtelijk vastgelegd.

Conform de onderzoeksresultaten van de Quickscan Natuur, opgesteld in mei 2015, wordt er een actueel inzicht gegeven in de aanwezige en beschermde natuurwaarden. Voor vleermuizen is geen ontheffing nodig omdat de te kappen bomen, geen essentieel foerageergebied betreffen. Het foerageergebied, de noordelijke landtong, blijft goed bereikbaar voor vleermuizen omdat de belangrijke aanliegroute (gelegen langs de westzijde van het voormalige voetbalveld) gehandhaafd blijft en versterkt wordt door aanplant van bomen en struiken. Daarnaast brengt het ontwerp ook verbeteringen met zich mee. Er worden nieuwe bomen geplant en de nieuwe waterpartij met rietkragen vormt op korte termijn al een goede locatie om te foerageren.

#### 9. *Voorwaardelijke verplichting*

Uit de passage op pagina 16 van de Nota van inspraak volgt dat de provincie onder voorwaarden heeft ingestemd met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De ontwikkelingen zijn derhalve alleen mogelijk indien de genoemde natuurmaatregelen worden getroffen. De planregels bevatten ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting hiertoe. De aanleg en instandhouding van de noodzakelijke groene ruimten dient door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd te worden. Er kan niet worden volstaan met het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten.

##### Reactie gemeente:

Door de provincie Noord-Brabant zijn een aantal voorwaarden gesteld waarna zij instemming hebben verleend voor de onderhavige ontwikkeling. Deze voorwaarden worden binnen de verschillende deelprojecten van het Majeure project De Veense Plassen uitgewerkt. De borging van deze afspraken zit verdeeld per deelproject, met een toelichting omtrent de onderlinge samenhang, in de bestemmingen. Er zijn geen belangen van derden betrokken bij deze voorwaarden. Overigens betreft provinciaal en gemeentelijk beleid ter zake dat het uitgevoerd en aangehaald wordt. De toelichting van het bestemmingsplan laat uitdrukkelijk zien dat hier invulling aan gegeven wordt. Middels de bestemmingen en functieaanduidingen zijn de gronden ter plaatse van de te nemen natuurmaatregelen planologische bestemd om de kwaliteitsverbetering van het landschap uit te voeren wat als een belangrijke voorwaarde van de provincie hiertoe geldt. Een voorwaardelijke verplichting hiertoe is in het kader van de haalbaarheid gedeeltelijk opgenomen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij en het resterende gedeelte maakt onderdeel uit van de verplichting in het kader van de gemeentelijke grondexploitatie.

#### 10. *Commercieel complex*

In de plantoelichting wordt gesteld dat slechts één vrijstaand bouwvolume is toegestaan binnen het bouwvlak 'Gemengd-Veen'. Dit is echter niet bepaal in de planregels. De nut en noodzaak van een tweede horecazaak en de maatschappelijke voorzieningen is niet aangetoond. Daarnaast is de noodzaak van de dienstwoning niet inzichtelijk gemaakt.

##### Reactie gemeente:

Met verwijzing naar de reactie op zienswijze 1) onder punt 4, is de bestemming met bijbehorend bouwvlak 'Gemengd-Veen' niet meer opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Hiertoe is een inhoudelijke reactie hier niet relevant.

#### 11. *Zwemveiligheid*

Uit onderzoek van Tauw volgt dat nog nader onderzoek moet plaatsvinden naar doorzicht en stabiliteit van de bodem van de Afgedamde Maas. Het nadere onderzoek is nog niet uitgevoerd waardoor er geen duidelijkheid is over de zwemveiligheid. Daarnaast moeten in het onderzoek van Tauw nog onderzoek plaatsvinden naar de boringresultaten zoals staat opgenomen in een passage van het onderzoek. Het bedoelde onderzoek is ten onrechte nog niet uitgevoerd.

##### Reactie gemeente:

Wij hebben Tauw verzocht om tevens een reactie te geven op de ingediende zienswijzen, het antwoord van Tauw is tevens in deze reactie vertaald. Veiligheid zwemzone is geborgd in het zwemwaterprofiel en is niet van toepassing op het planologisch bestemmen van de

zwemwaterlocatie. De Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden is van toepassing op bestaand en nieuw zwemwater. De hygiëne wordt in de gaten gehouden doordat er gedurende het zwemseizoen 13 bemonsteringen van het zwemwater, uitgevoerd en gecontroleerd worden. (Daarmee wordt in kaart gebracht welke bronnen er zijn voor fecale bacteriën waar mensen ziek van kunnen worden). De veiligheidsonderzoeken zijn door de provincie uitgevoerd en als veilig beoordeeld. Met betrekking tot zwemveiligheid is in de rapportage gekeken naar de hydrologische effecten van de beoogde werkzaamheden. Er is geconcludeerd dat de stroomsnelheid in de Afgedamde Maas niet wijzigt en in de nieuw te graven plas nihil is. Enkel rondom de ingang van de nieuwe plas (op ruime afstand van de zwemwaterlocatie) kunnen ongevaarlijke kolken ontstaan. Tevens staat in de conclusie van het onderzoek van Tauw dat afkalving onwaarschijnlijk is.

Het klopt dat zichtbaarheid en bodemstabiliteit aspecten zijn die ook van invloed zijn op de zwemveiligheid. Als afkalving onwaarschijnlijk is en stroomsnelheden niet groter worden ten opzichte van de huidige situatie dan zal dit dus geen invloed hebben op de stabiliteit van de bodem van de Afgedamde Maas. De veiligheid van de zwemlocatie is geborgd middels het zwemwaterprofiel. De veiligheid omtrent stabiliteit voor de nieuwe plas wordt aangetoond in het vergunningentrajec ten behoeve van de uitvoering.

De modellering uit het onderzoek van Tauw is gebaseerd op één beschikbare boring. De later uitgevoerde boringen zijn niet meegenomen in de modellering van Tauw. Het vergelijken van deze boringen kan een nauwkeuriger model opleveren, maar zal het resultaat niet beïnvloeden. Dit is met name van belang ten behoeve van de benodigde vergunningen voor de uitvoerende werkzaamheden. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat in een reactie aangegeven dat er geen negatieve effecten op stroomsnelheden, waterstanden of erosie/sedimentatie te verwachten zijn.

## 12. *Spuitzone*

In de nabijheid van de minicamping en de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen, agrarische bedrijvigheid en agrarische medegebruik is toegestaan. Het betreft gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – en landschap' en 'Natuur'. Op deze gronden mogelijk tevens fruit- en boomgaarden worden gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat de afstand tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid minimaal 50 meter dient te bedragen. In de plantoelichting noch in de aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoeken is aandacht besteed aan de spuitzones en de als gevolg daarvan aan te houden afstand tot aan de woningen. Gelet hierop staat een gegarandeerd aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet vast.

### Reactie gemeente:

Er is onderzoek uitgevoerd naar alle bedrijfsactiviteiten in, en daar waar noodzakelijk rondom, het plangebied. Er is geen fruit- en/of boomgaard geconstateerd met een daarbij behorende spuitzone. Het beleid, de feitelijke en bestaande situatie staan ter plaatse derhalve geen spuitzones toe waarbij de milieucontour huidige of toekomstige woningbouw overschrijd. Bij het bepalen of een bedrijf zich in de toekomst kan vestigen zal worden bepaald in hoeverre dit passend is in relatie tot de omliggende woningen en de milieubelastende contouren van het bedrijf.

## 13. *Evenementen*

De bestemming 'Verkeer' maakt het mogelijk dat er evenementen worden georganiseerd, er worden geen beperkingen aan het aantal en duur van de evenementen gesteld. Evenmin zijn in de planregels beperkingen gesteld aan het soort evenementen dat kan worden gehouden. De duur en soort evenementen dienen in de planregels vastgelegd te worden (AbRS 23 mei 2012, 201105405/1/R3, r.o.2.4.3).

### Reactie gemeente:

Gezien de functie en uitstraling van het plangebied komt de mogelijkheid tot evenementen binnen de bestemming Verkeer te vervallen.

## 14. *Horeca Maasdijk 122*

In de plantoelichting wordt niet ingegaan op de vraag of ter plaatse van de nieuw op te richten woningen een aanvaardbaar leef- en woonklimaat is gegarandeerd. Zo is bijvoorbeeld geen aandacht besteed aan de vraag of ter plaatse van de op te richten woningen geen sprake zal zijn van geluidhinder als gevolg van de horeca-activiteiten op het perceel Maasdijk 122.

Reactie gemeente:

Conclusie is dat de woningbouwontwikkeling geen nadelig heeft op de bestaande horecavoorziening aan de Maasdijk 122 te Veen. De toegestane horeca-activiteiten zijn gelegen in horecacategorie 1 en daar waar aangeduid in horecacategorie 2. Volgens de richtlijnen uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 2009, bedraagt de milieucontour 10 meter conform de SBI-codes 561 en 563 onder 1.

561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1
563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1
563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1

15. *Vuilstort*

In de inspraakreactie wordt summier gereageerd op de zorg over de voormalige vuilstort. Gelet op het feit dat de gemeente de sanering overlaat aan de initiatiefnemer, dient tenminste in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden die de initiatiefnemer verplicht tot het volledig afronden van de sanering, alvorens gebruik gemaakt kan worden van de in het bestemmingsplan vastgestelde bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Reactie gemeente:

De sanering betreft een uitvoeringsmaatregel die uitgevoerd moet zijn voordat er aanvang met de ontgrondingwerkzaamheden gestart kan worden. Middels onderzoeken en de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond wat de sanering betreft en op welke wijze de sanering, in het kader van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid, geborgd is. De voorwaardelijkheid wordt getoetst en gecontroleerd door het bevoegd bestuursorgaan, Rijkswaterstaat.

De voorwaardelijkheid wordt dan ook door een ander wettelijk kader ingevuld en het opnemen van deze verplichting in de regels zou dubbelop zijn. Daarnaast liggen de voorwaardelijke verplichting en bijbehorende eisen voor de initiatiefnemer vast in de anterieure overeenkomst waarmee de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is geborgd. Indien de initiatiefnemer de vuilstort niet conform wet- en regelgeving saneert, kan de totale ontwikkeling niet uitgevoerd worden. De garanties en verplichtingen hieromtrent worden gegarandeerd doordat Rijkswaterstaat hieromtrent een Werkplan vereist en zal toezien dat de werkzaamheden op basis van dit werkplan uitgevoerd worden. Het betreft een Werkplan Besluit lozen buiten inrichtingen (Bbi) waar een Kwaliteitsborging onderdeel van uitmaakt. Het betreffen de volgende drie protocollen waaraan voldaan dient te worden: a. Milieukundige begeleiding (protocol SIKB 6003), b. Aannemer (protocol SIKB 7003) en c. Veldwerk (protocol SIKB 2000). Op deze wijze is kwaliteitsborging gegarandeerd voor de gemeente, met toezicht vanuit Rijkswaterstaat.

16. *Molenbiotoop*

De molenbiotoop van de korenmolen 'De Hoop' is ten onrechte niet in de planregels en de verbeelding opgenomen.

Reactie gemeente:

De molenbiotoop van korenmolen "De Hoop" aan de Maasdijk 381 te Veen, is opgenomen in het sectoraal bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" zoals vastgesteld op 29 januari 2013 met plannummer: NL.IMRO.0738.SP0000-GV01. Dit plan is tevens vigerend op de gronden van het onderhavig bestemmingsplan en middels de regels van het bestemmingsplan wordt dit gekoppeld. De juridische zekerheid van de biotoop is daarmee verzekerd. De biotoop is tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'.

17. *Doorschuiven toetsing*

Uit de plantoelichting volgt dat in een eventuele horecaverunning en pachtovereenkomst, het beschermen van de natuur, openstelling van het terrein en geluid producerende activiteiten een aandachtspunt zullen zijn. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat deze beoordeling niet doorgeschoven kan worden maar dat bij vaststelling de hiervoor bedoelde boordeling uitgevoerd moet zijn.

Reactie gemeente:

Het beheer van de natuur en openstelling van het terrein wordt door de gemeente uitgevoerd. Indien er in de toekomst een derde partij gevonden wordt voor de uitvoering van dit onderhoud, zal de gemeente met deze partij hierover afspraken maken. Indien er geen derde partij gevonden zal worden, blijft de gemeente het onderhoud uitvoeren.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zijn onder de aspecten van de ladder van duurzame verstedelijking, bodem, water, waterberging, zelfredzaamheid, het Barro en de molenbiotoop zijn nader toegelicht. Onder flora en fauna zijn de resultaten van het actueel onderzoek toegevoegd, het flora fauna onderzoek maakt als separate bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De gemeentelijke woningbouwmatrix per 1 januari 2015 is opgenomen als separate bijlage bij het bestemmingsplan. De conclusie omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling is aangepast.*

**12) S.B. van Oosterbaan (mede-eigenaar Veense Put 36 te Veene) d.d. 7 januari 2015, aanvulling ontvangen op 20 januari 2015;**

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Trillingsrisico*

Er wordt van de eigenaren van de Veense Put 2 t/m 42 (even), voorheen Sportlaan, verwacht dat zij meewerken aan het stabiliseringsplan en werkzaamheden van de versterking van de walkant. Deze versterking is nodig omdat de woningen van "Waterfront De Veene" moeten worden geheid en de kans bestaat dat door de hierbij onstane trillingen de grond door een te steile helling afschuift. Dit met alle (financiële) gevolgen aan de percelen (Veense Put 2 t/m 42), palissade en walkade, van dien. In de Nota van Inspraak 'Waterfront De Veene', staat dat het dichtstbijzijnde bouwvlak op circa 20 meter afstand ligt, kijkend naar de zonering van de trillingsbron, waarin naar voren komt dat de fatale afstand 65 tot 95 meter is, blijkt dat schade aan ons perceel niet kan worden voorkomen. Dat kan ook niet voorkomen worden door trillingsvrij of – arm werken, denk hierbij tevens aan het bouwverkeer wat nog dicht langs de percelen komt te liggen.

Reactie gemeente:

Reactie bestaat uit toelichting dat de stabiliteitswerkzaamheden los staan van de ontwikkeling Waterfront. Verdere toelichting van het uitgevoerde trillingsrisico (opgesteld door Fugro) onderzoek vanwege de heiwerkzaamheden (dus niet trillingsarm of trillingsvrij) van de damwandprofielen. Daarin is tevens opgenomen dat de trillingen van het bouwverkeer voor de stabiliteit te verwaarlozen is. Aannemers en bouwers dienen aan te tonen dat het bouwen van de woningen geen risicovolle situaties mag opleveren, vergelijkbaar met het bouwen in de binnenstad waar een 0-situatie in de omgeving wordt opgenomen en tijdens het werk monitoring plaatsvindt.

2. *Bestemmingsplan Veense Put 2 t/m 42 (even)*

De eigenaren van Veense Put 2 t/m 42 krijgen niet de gewenste bestemming, gebruik en bouw mogelijkheden voor dit trillingsrisico terug. Terwijl in het verleden hiertoe toezeggingen gedaan zijn door de toenmalig wethouder. Verklaart u eens dat er in het ene plan wel permanent gewoond kan worden en in het andere plan niet, terwijl deze beide buitendijks gelegen zijn. De eigenaren van de Veense Put 2 t/m 42 worden als tweederangs burgers behandeld en opgeofferd aan het plan 'Waterfront De Veene' dat veel geld en status opbrengt. Is dat nog behoorlijk bestuur? De ter inzage legging van beide bestemmingsplannen, 'Waterfront De Veene' en 'recreatiegebied Veense Put' is erg ongelukkig gekozen doordat belanghebbende op vakantie waren.

Reactie gemeente:

De reden en onderbouwing waarom binnen de ontwikkeling 'Waterfront De Veene' gewoond kan worden staat onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling kan voorzien in de benodigde veiligheidseisen die gelden voor permanente bewoning ter plaatse. De keuze om het recreatieterrein Veense Put als recreatieterrein te bestemmen staat onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan 'recreatiegebied Veense Put'.



Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, is een separate bestemmingsplanprocedure opgestart. Het voorontwerpbestemmingsplan recreatiegebied Veense Put heeft gedurende zes weken, tot en met 7 januari 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Hierbij was het mogelijk, gedurende de ter inzage periode, een inspraakreactie in te dienen indien u het niet eens bent met de gewenste bestemming en bijbehorende mogelijkheden. In het kader van deze procedure ontvangt u separaat hieromtrent een reactie.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**13) L. Verbeek - Straver (eigenaar Veense Put 106 te Veen) d.d. 7 januari 2015, aanvulling ontvangen op 3 februari 2015;**

Per onderwerp de samenvatting van de zienswijze:

1. *Afspraken verleden*

Er zijn in het verleden verschillende gesprekken geweest tussen verschillende colleges van de gemeente Aalburg en de verschillende besturen van de Vereniging Veense Put. Door Heukels is een gesprek bevestigd over gemaakte afspraken in 2006 met de toenmalig wethouder. Op deze afspraken is het college van de gemeente nooit terug gekomen. Terwijl in deze afspraken een handreiking is gedaan door de Vereniging Veense Put om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Reactie gemeente:

De keuzes om de huidige plannen, 'Waterfront De Veene' en 'recreatiegebied Veense Put' te ontwikkelen en in procedure te brengen staan in de plantoelichting behorende bij de bestemmingsplannen.

2. *Buitendijkse bebouwing*

In februari 2013 is door de toenmalige wethouder het voorontwerpbestemmingsplan Waterfront De Veene gepresenteerd. In dit plan zouden 22 woningen worden gerealiseerd voor permanente bewoning. In een overleg met de projectleiding van 'Waterfront De Veene', heeft de voorzitter van de Vereniging Veense Put gevraagd of er de mogelijkheid was om bebouwing toe te staan voor de Sportlaan. Er is destijds aangegeven dat de provincie geen verdere bebouwing buitendijks meer zou toestaan en dat 22 woningen het maximum zou zijn aan buitendijkse bebouwing. In het huidige ontwerpbestemmingsplan is er sprake van 27 woningen buitendijks. Graag duidelijkheid hieromtrent in relatie tot de eerste antwoorden.

Reactie gemeente:

De provincie Noord-Brabant hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014 (Vr). In de Verordening Ruimte worden zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling aangeduid. Onderhavige ontwikkeling is voorzien in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, aangeduid als 'integratie stad-land'.

Ontwikkelingsmogelijkheden aan de Veense Put 2 t/m 42 (even), voormalig Sportlaan, zijn in de Vr niet aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het beleid van de provincie Noord-Brabant voorziet daarom op die locatie niet in bebouwingmogelijkheden. Voor het bestemmingsplan De Veense Put, waar Veense Put 2 t/m 42 (even) onderdeel van uit zullen maken, is een separate bestemmingsplanprocedure opgestart. Het voorontwerpbestemmingsplan recreatiegebied Veense Put heeft gedurende zes weken, tot en met 7 januari 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Hierbij was het mogelijk, gedurende de ter inzage periode, een inspraakreactie in te dienen indien u het niet eens bent met de gewenste bestemming en bijbehorende mogelijkheden. In het kader van deze procedure ontvangt u separaat hieromtrent een reactie.

3. *Parkeerplaatsen*

In eerdere zienswijze is gevraagd hoe u denkt de vereiste parkeerplaatsen te realiseren. Ik bestrijd uw standpunt dat u aangeeft dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein Waterfront De Veene

gerealiseerd worden. Welke garantie kunt u geven dat er daadwerkelijk geen gebruik gemaakt wordt van het parkeerterrein van de Vereniging Veense Put?

Reactie gemeente:

Conform paragraaf 4.9 'Verkeer' uit de plantoelichting wordt omschreven en aangeduid op welke wijze er voldaan wordt aan de gestelde normen van parkeren en verkeer. Het parkeerterrein van de Vereniging Veense Put is privaat eigendom van de vereniging zoals dit nabij de inrit van de Veense Put staat aangeduid. Tussen het parkeerterrein van de vereniging en 'Waterfront De Veene' is een watergang gelegen waardoor het fysiek niet aantrekkelijk gemaakt wordt om ter plaatse te parkeren ten behoeve van bewoners/bezoekers van de woningen van 'Waterfront De Veene'.

4. *Saneren vuilstort*

Het saneren van de voormalige vuilstort, wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar. Welke garanties zijn er afgegeven dat dit op de juiste manier gebeurt? Wie is er aansprakelijk als er toch vervuiling optreedt in de put waar mijn perceel aan is gelegen?

Reactie gemeente:

De garanties hieromtrent worden gegarandeerd doordat Rijkswaterstaat hieromtrent een Werkplan vereist en zal toezien dat de werkzaamheden op basis van dit werkplan uitgevoerd worden. Het betreft een Werkplan Besluit lozen buiten inrichtingen (Bbi) waar een Kwaliteitsborging onderdeel van uitmaakt. Het betreffen de volgende drie protocollen waaraan voldaan dient te worden: a. Milieukundige begeleiding (protocol SIKB 6003), b. Aannemer (protocol SIKB 7003) en c. Veldwerk (protocol SIKB 2000). Op deze wijze is kwaliteitsborging gegarandeerd voor de gemeente, met toezicht vanuit Rijkswaterstaat.

Om te monitoren dat de kwaliteit van het grondwater in de omgeving niet verslechterd of significant wijzigt, worden er meerdere peilbuizen geplaatst en door middel van monitoring, gecontroleerd. Wanneer hier wijzigingen in optreden zal er direct actie ondernomen worden om vervuiling van de omgeving te voorkomen.

Voorstel/conclusie:

*Bovenstaande reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **2.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

De ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene' genoemd en beargumenteerd ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterfront De Veene':

Verbeelding:

- Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op de verbeelding.

Regels:

- Binnen de bestemming 'Water' is toegevoegd dat voor de realisatie van een aanlegsteiger advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder van de Afgedamde Maas.

Toelichting:

- In toelichting dient de regel inzake ondergronds bouwen aangepast te worden conform de mogelijkheden die geboden zijn in de regels van het bestemmingsplan;
- De paragraaf omtrent brandveiligheid is aangevuld met de verplichting, dat wanneer er bluswater en of blusschuim gebruikt wordt, dit wordt gecommuniceerd met de drinkwaterbeheerde Dunea om de waterkwaliteit extra te monitoren om een slechte waterkwaliteit te voorkomen;

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de toelichting aangevuld/aangescherpt met punten uit de vooroverleg- en inspraakreacties die in onderhavige nota beschreven zijn. De aanscherpingen hebben met name betrekking op bijvoorbeeld provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de economische uitvoerbaarheid.

### 3 WIJZIGINGEN

#### Verbeelding:

De Verbeelding is ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan conform de in hoofdstuk 2 genoemde wijzigingen als volgt gewijzigd:

- Bouwvlak Maasdijk 110 is in westelijke richting uitgebreid conform bestaand gebouw;
- De gronden gelegen aan de Maasdijk 106a en 106b zijn binnen de bestemming 'Natuur' voorzien van de functieaanduidingen 'recreatief medegebruik', 'specifieke vorm van natuur – kleinschalig kamperen' en de opstallen zijn voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning';
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' (sr-klk) is ter plaatse van Maasdijk 108 verruimd;
- De bestemming met bijbehorend bouwvlak 'Gemengd-Veen' zijn verwijderd uit het bestemmingsplan en vervangen door de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'dagrecreatie';
- De horecacategorie aanduiding ter plaatse van Maasdijk 122 is gesplitst in horeca categorie 2 en horeca categorie 1, conform de vergunde situatie ter plaatse.

#### Regels:

De regels zijn ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan conform de in hoofdstuk 2 genoemde wijzigingen als volgt gewijzigd

- Er is een verbodsregel toegevoegd voor het realiseren van verblijfsruimte(n) beneden 4,00m+NAP;
- Binnen de bestemming 'Water' is toegevoegd dat voor de realisatie van een aanlegsteiger advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder van de Afgedamde Maas;
- Binnen de bestemming 'Natuur' is binnen de functieaanduiding 'dagrecreatie' de mogelijkheid tot standplaatsen toegevoegd. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'recreatief medegebruik', 'specifieke vorm van natuur – kleinschalig kamperen' en 'recreatiewoning' toegevoegd aan deze bestemming;
- Binnen de bestemming Verkeer is de mogelijkheid voor evenementen vervallen;
- De bestemming met bijbehorend bouwvlak 'Gemengd-Veen' zijn verwijderd uit het bestemmingsplan;

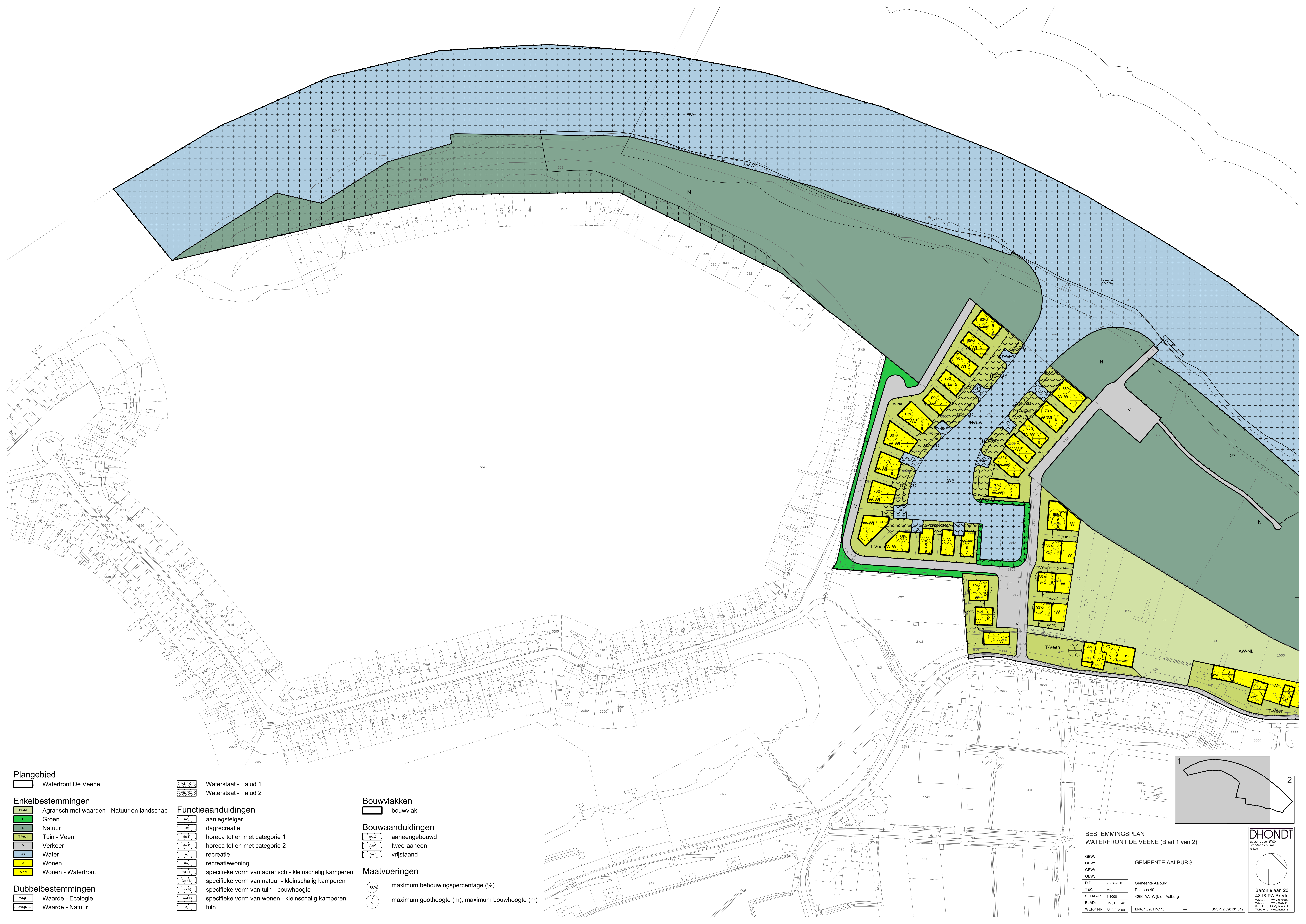
#### Toelichting:

De toelichting is ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan conform de in hoofdstuk 2 genoemde wijzigingen als volgt gewijzigd:

- De toelichting inzake ondergronds bouwen is conform de regels aangepast;
- De paragraaf brandveiligheid is aangevuld inzake de melding na het gebruiken van bluswater/-schuim om negatieve invloed op de waterkwaliteit te voorkomen;
- De toelichting is aangevuld conform water, waterberging en de verantwoording conform het Barro;
- De paragraaf externe veiligheid is aangevuld inzake de zelfredzaamheid;
- De nadere omschrijving van de molenbiotoop is toegevoegd;
- Een nadere toelichting op het bodemaspect is toegevoegd;
- De toelichting omtrent de ladder van duurzame verstedelijking is aangevuld;
- De resultaten van het actuele flora en fauna onderzoek zijn aangevuld, tevens is als bijlage het actueel flora en fauna onderzoek toegevoegd;
- Als bijlage is de gemeente Woningbouwmatrix per 1 januari 2015 toegevoegd;
- Als gevolg van het verwijderen van de bestemming 'Gemengd-Veen' is in de toelichting de verantwoording hieromtrent verwijderd en zijn figuren (daar waar mogelijk) aangepast.

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de toelichting aangevuld/aangescherpt met punten uit de zienswijzen die in onderhavige nota beschreven zijn. De aanscherpingen hebben met name betrekking op bijvoorbeeld provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de economische uitvoerbaarheid.





**Plangebied**

Waterfront De Veene

**Enkelbestemmingen**

- Agrarisch met waarden - Natuur en landschap
- Groen
- Natuur
- Tuin - Veen
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Wonen - Waterfront

**Dubbelbestemmingen**

- Waarde - Ecologie
- Waarde - Natuur

**Waterstaat - Talud 1**

Waterstaat - Talud 2

**Functieaanduidingen**

- aanlegsteiger
- dagrecreatie
- horeca tot en met categorie 1
- horeca tot en met categorie 2
- recreatie
- recreatiewoning
- specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen
- specifieke vorm van natuur - kleinschalig kamperen
- specifieke vorm van tuin - bouwhoogte
- specifieke vorm van wonen - kleinschalig kamperen
- tuin

**Bouwlakken**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

- aaneengebouwd
- twee-aaneen
- vrijstaand

**Maatvoeringen**

- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**BESTEMMINGSPLAN WATERFRONT DE VEENE (Blad 1 van 2)**

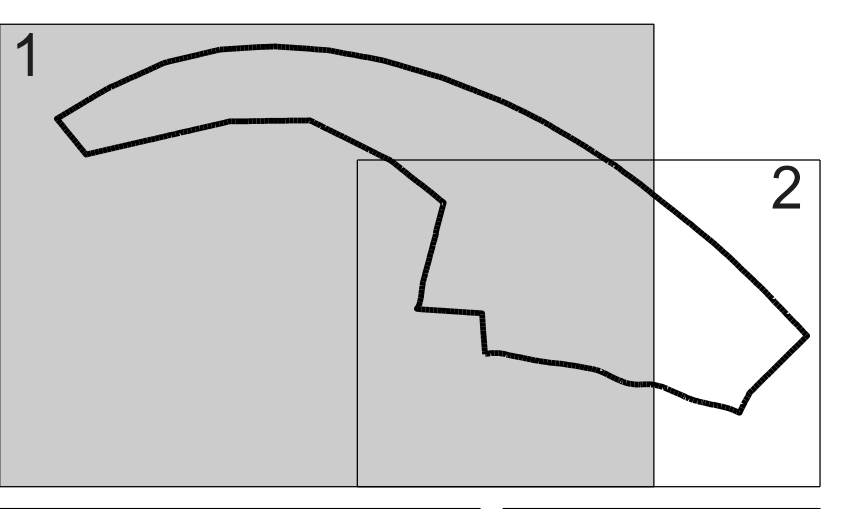
GEW: GEMEENTE AALBURG  
 D.D.: 30-04-2015  
 TEG: M  
 SCHAAL: 1:1000  
 BLAD: GV01 | A0  
 WERK NR: S113.028.00

Gemeente Aalburg  
 Postbus 40  
 4260 AA Wijk en Aalburg

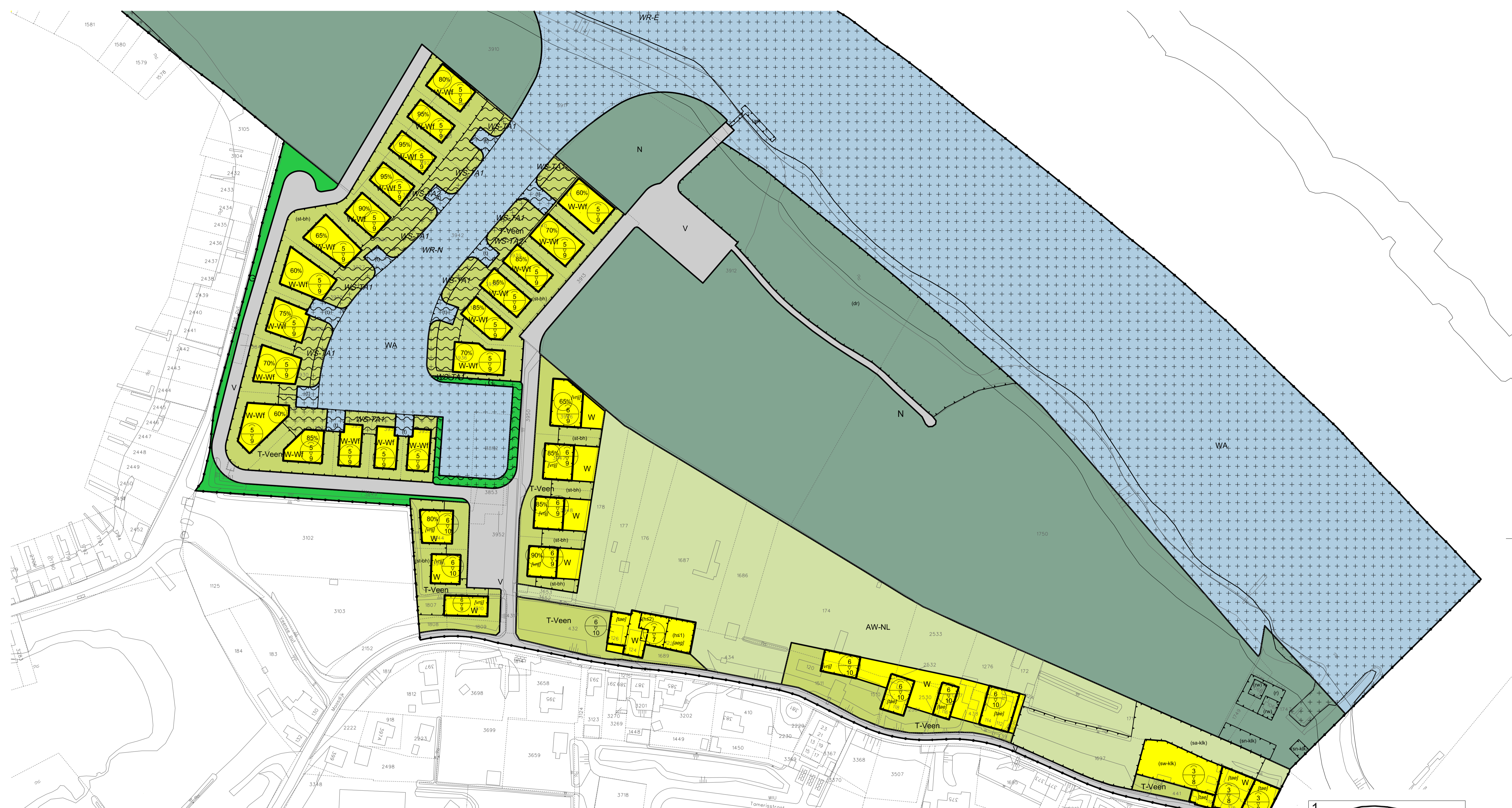
DNA: 1.890115.115  
 BNSP: 2.890131.045



Baronelaan 23  
 4818 PA Breda  
 Telefoon: 016-5292920  
 E-mail: info@dhondt.nl  
 Website: www.dhondt.nl



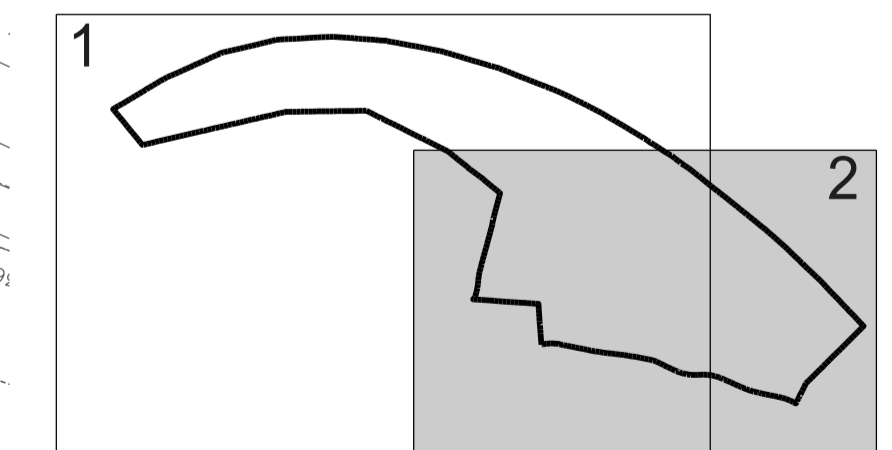




- Plangebied**
- Waterfront De Veene
- Enkelbestemmingen**
- AW-NL Agrarisch met waarden - Natuur en landschap
  - G Groen
  - N Natuur
  - T-Veen Tuin - Veen
  - V Verkeer
  - WA Water
  - W Wonen
  - W-Wf Wonen - Waterfront
- Dubbelbestemmingen**
- WR-E+ Waarde - Ecologie
  - WR-N+ Waarde - Natuur

- Waterstaat - Talud 1**
- Waterstaat - Talud 2**
- Functieaanduidingen**
- (rs) aanlegsteiger
  - (dr) dagrecreatie
  - (hs1) horeca tot en met categorie 1
  - (hs2) horeca tot en met categorie 2
  - (r) recreatie
  - (rv) recreatiewoning
  - (sa-kl) specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen
  - (sn-kl) specifieke vorm van natuur - kleinschalig kamperen
  - (st-bh) specifieke vorm van tuin - bouwhoogte
  - (sw-kl) specifieke vorm van wonen - kleinschalig kamperen
  - (t) tuin

- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [aag] aaneengebouwd
  - [tae] twee-aaneen
  - [vrij] vrijstaand
- Maatvoeringen**
- 80% maximum bebouwingspercentage (%)
  - 1 1 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



**BESTEMMINGSPLAN**  
**WATERFRONT DE VEENE (Blad 2 van 2)**

GEW:		GEMEENTE AALBURG
GEW:		
GEW:		
D.D.	30-04-2015	Gemeente Aalburg
TEK:	MB	Postbus 40
SCHAAL:	1:1000	4260 AA Wijk en Aalburg
BLAD:	GV01 A1	
WERK NR:	S/13.028.00	BNA: 1.890115.115 — BNSP: 2.890131.049

**DHONDT**  
 stedenbouw - BNSP  
 architectuur - BNA  
 cv'ers

Baronielaan 23  
 4818 PA Breda  
 Telefoon : 076 - 5229520  
 Telefax : 076 - 5203452  
 E-mail : info@dhondt.nl  
 Website : www.dhondt.nl