

Raadsvoorstel

Vergadering: : 23 juni 2015
Agendanummer : 8
Opiniërende vergadering : 9 juni 2015
Portefeuillehouder : D. Prosman

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Waterfront de Veene'

Aan de raad, 12 mei 2015

Beslispunt(en):

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Waterfront De Veene';
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veene met planidentificatie NL.IMRO.0738.BP6011-GV01 ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vaststellen;
4. De provincie Noord-Brabant verzoeken het vastgestelde bestemmingsplan, in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wro, vroegtijdig te mogen publiceren.

Inleiding

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad het 'Masterplan De Veense Plassen' (hierna Masterplan) vastgesteld waarin de kaders zijn gesteld waaraan de projecten binnen het Masterplan aan moeten voldoen. Naast de ontwikkeling van woningbouw waren het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, een duurzame ontwikkeling en het toevoegen van natuur en dagrecreatie, kernbegrippen. Met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan kunnen we nu onze ambities in het uiterwaardengebied 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.

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. De zienswijzen zijn samengevat, gebundeld en voorzien van een reactie in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene'. In deze Nota staan tevens de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.

Beleidskader, doel en effect

De ontwikkeling past binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dit staat per beleidsdocument beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderlinge ruimtelijke samenhang van de deelprojecten binnen het majeure project De Veense Plassen staat uitgebreid beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

De provincie heeft verzocht bij de aanbidding van de bestemmingsplannen De Veense Put (later) en Waterfront De Veene, nadrukkelijk inzichtelijk te maken hoe aan de bestuurlijke afspraken in deze plannen invulling wordt gegeven. In uw vergadering van 28 april 2015 bent u hier uitvoerig op ingegaan en is bij brief van mei 2015 het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op de hoogte gebracht van de invulling van deze afspraken. De Verordening Ruimte 2014 van de provincie is hiervoor reeds aangepast. De toelichting voorziet vervolgens in een verdere verantwoording van de stedelijke ontwikkelingen in relatie tot de landschap- en natuurontwikkelingen binnen onderhavig plangebied. Naast de ruimtelijke samenhang worden hierin de vereiste landschapsinvesteringen omschreven van de deelprojecten, die tevens voorzien zijn in onderhavig bestemmingsplan.

De woningbouwopgave vanuit het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is zowel in kwaliteit als kwantiteit verwerkt in het bestemmingsplan. Onderhavig plan is noodzakelijk om als gemeente te kunnen voldoen aan de gestelde woningbouwopgave van het RRO.

Argumenten en kanttekeningen

1.1 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene

Er zijn gedurende de ter inzage termijn totaal dertien zienswijzen ingediend. Verder zijn de ingediende zienswijze gemotiveerd. Om die reden zijn de zienswijzen ontvankelijk en behandeld. De reacties op de zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen staan, net als de ambtshalve wijzigingen, uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene'. Deze Nota maakt tevens als bijlage, onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene'. Hierin staan de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven, gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg en een voorstel/conclusie. Voor de (uitgebreide) inhoud van de voorgestelde reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene', die voor u bij de raadsstukken ter inzage ligt.

2.1 Geen Exploitatieplan

Voor de ontwikkeling van Waterfront De Veene zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.12 lid 2 en 6.24 Wro. Voor het verzekeren van het kostenverhaal, ten behoeve van de ontwikkeling van 26 woningen, is een anterieure overeenkomst gesloten met Bax Van Kranenburg Kwetters B.V. (hierna BVK2) en voor het verzekeren van het kostenverhaal van één woning is een anterieure overeenkomst gesloten met familie Van Wijk.

3.1 Bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veen

Conform de reacties op de ingediende zienswijzen, is op een aantal onderdelen het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn grotendeels voortgekomen uit de ingediende zienswijzen en een enkele wijziging is ambtshalve doorgevoerd. De doorgevoerde wijzigingen staan uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen Waterfront De Veene'.

3.2 Wijziging bestemming Gemengd-Veen

De meest opvallende wijziging in het bestemmingsplan, ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, is het niet opnemen van de bestemming 'Gemengd-Veen' voor het mogelijk maken van een horecavoorziening. De ontwikkelende partij heeft verzocht om deze bestemming uit het bestemmingsplan te verwijderen en de mogelijkheid tot een horecavoorziening separaat nader te onderzoeken. Het onderzoeken van een horecavoorziening op de beoogde locatie, dient nader plaats te vinden. De afspraken en afname momenten met BVK2 van de gronden c.q. ontwikkelrechten blijven geldig. Het moment van afname blijft gelijk zodat er geen schade voor de GREX optreedt. Ook de kosten van een nadere uitwerking of procedure hiertoe komen voor rekening en risico van BVK2.

3.3 Gevolgde procedure

Het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veen is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven in de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl, op de gemeentelijke internetpagina en in het huis-aan-huis blad Het Kontakt.

Het bestemmingsplan wordt, gewijzigd ten opzicht van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

4.1 Verzoek om in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wro, vroegtijdig te mogen publiceren

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant heeft uitgebreid overleg en schriftelijke correspondentie plaatsgevonden inzake de wijzigingen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.

Conform artikel 3.8 lid 4 Wro krijgt de provincie zes weken de gelegenheid om op het gewijzigde bestemmingsplan te reageren alvorens het plan voor een ieder gepubliceerd mag worden. In afwijking hiervan kan de provincie een verklaring van geen bezwaar afgeven om het vastgestelde bestemmingsplan eerder te publiceren.

Financiën

Voor de ontwikkeling van "Waterfront De Veene" zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.12 lid 2 en 6.24 Wro. Voor het verzekeren van het kostenverhaal, ten behoeve van de ontwikkeling van 26 woningen, is een anterieure overeenkomst gesloten met Bax Van Kranenburg Kwetters B.V. (hierna BVK2) en voor het verzekeren van het kostenverhaal van één woning is een anterieure overeenkomst gesloten met familie Van Wijk.

Duurzaamheid

In de ontwikkeling van het woongebied 'Waterfront De Veene' is een duurzame landschaps- en natuurontwikkeling in het uiterwaardgebied van Veen opgenomen, waarbij veel water en groen wordt toegevoegd. Naast het toevoegen van circa 6 hectare aan natuur en water, ontstaat er circa 35.000m³ meer fysieke ruimte waar het water (bij met name hoog water) gebruik van kan maken. De verkaveling van het stedenbouwkundig plan en de inrichtingseisen van de kavels, erfafscheidingen en het openbaar gebied, maken het geheel tot een duurzame gebiedsontwikkeling met veel duurzame materialen en natuurontwikkeling.

Naast de componenten van de totale ontwikkeling zullen de woningen ieder afzonderlijk aanvullende duurzaamheidsinvesteringen doen, hiervoor zijn zonnepanelen in het beeldkwaliteitplan in het bijzonder opgenomen.

Aanpak

De volgende aanpak en processtappen worden voorgesteld:

1. Op woensdag 24 juni 2015 wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant met het verzoek in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wro, het plan vroegtijdig te mogen publiceren;
2. Het bestemmingsplan, inclusief bijlagen, wordt na de reactie van de provincie Noord-Brabant, uiterlijk 5 augustus 2015, gepubliceerd (in de Staatscourant, Het Kontakt, gemeentelijke website en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl). Met ingang van de dag na publicatie ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage;
3. Binnen de genoemde termijn kan tijdens openingstijden van het vastgestelde bestemmingsplan kennis worden genomen bij het Aalburgloket. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal tevens beschikbaar op www.aalburg.nl en op de landelijke voorzieningen www.ruimtelijkeplannen.nl;

4. Volgens artikel 8.2 Wro kan binnen de genoemde periode, beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Beroep kan worden ingesteld door:
 - o Iedereen die tijdig zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend;
 - o Iedere belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken;
 - o Iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad van Aalburg bij vaststelling van het plan heeft aangebracht.
5. Het bestemmingsplan is onherroepelijk indien er geen beroep gedurende de ter inzage termijn wordt ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt een dag na de ter inzage termijn in werking, mits er geen voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State.

Communicatie en burgerparticipatie

Als gevolg van artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht zal het vastgestelde bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze (in de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke internetpagina en in huis-aan-huisblad Het Kontakt) bekend worden gemaakt en vervolgens gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd.

Regionale afstemming

Zie onder 'Aanpak' de voorgestelde procedure omtrent de afstemming en communicatie.

Besluit

Wij stellen u voor, het hierbij behorende raadsbesluit vast te stellen.

Opmerkingen

De volgende stukken behoren bij het voorstel:

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Waterfront De Veene;
- Bestemmingsplan Waterfront De Veene, inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Aalburg,
de secretaris,

B.A. Duijster

de burgemeester,

A.M.T Naterop

Vergadering: : 23 juni 2015
Agendanummer : 8
Opiniërende vergadering : 9 juni 2015
Portefeuillehouder : D. Prosman

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Waterfront de Veene'

De raad van de gemeente Aalburg,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015

en gelet op de bepalingen in de Gemeentewet

besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Waterfront De Veene';
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. het bestemmingsplan 'Waterfront De Veene' te Veene met planidentificatie NL.IMRO.0738.BP6011-GV01 ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen;
4. de provincie Noord-Brabant te verzoeken het vastgestelde bestemmingsplan, in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wro, vroegtijdig te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
23 juni 2015,

de griffier,

de voorzitter,

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

WATERFRONT DE VEENE

GEMEENTE AALBURG,
juni 2015

INHOUDSOPGAVE

- 1. INLEIDING**

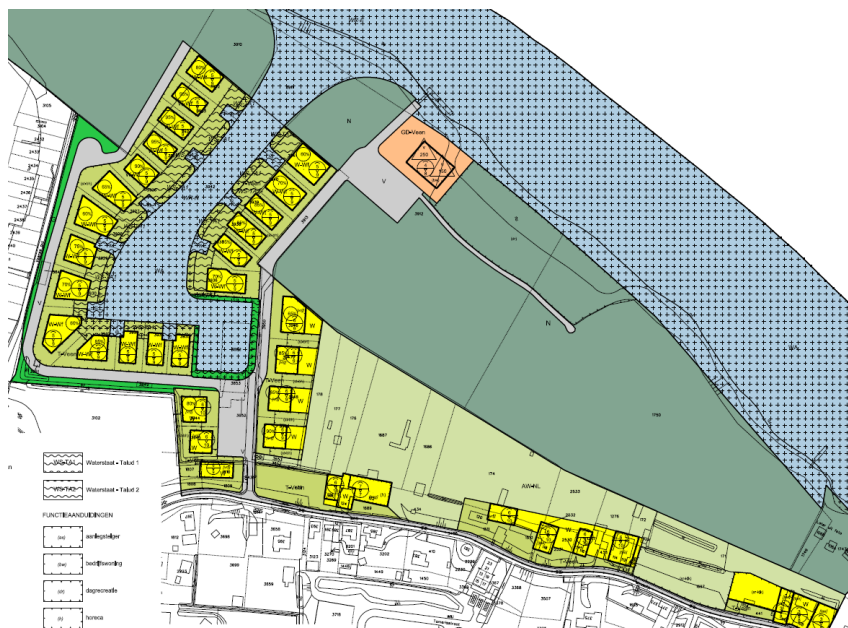
- 2. ZIENSWIJZEN**
 - 2.1 Ingediende zienswijzen**
 - 2.2 Ambtshalve wijzigingen**

- 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.

Compensatieverantwoording Waterfront De Veene					
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 Veen</u>				€	49.492,00
Totale verplichting uit <u>Waterfront De Veene en Nieuwstraat</u>				€	154.172,00
Aanleg Kwaliteitsverbetering van het landschap conform onderstaand overzicht				€	691.550,00
aanleg en onderhoud natuurvriendelijke oevers / rietzones					
aanleg (<u>semi</u>)openbaar haventje inclusief groene randen					
aanleg, onderhoud/beheer natuur (<u>incl</u> bomen, houtwallen, grasland) <u>tbv</u> EVZ					
sloop opstallen/bebouwing sportaccommodatie					
verwijderen asfalt en betonverharding sportaccommodatie					
Totaal aan extra kwaliteitsverbetering van het landschap <u>tbv</u> Majeure project De Veense Plassen				€	537.378,00

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 m² is ingegeven door een inspraakreactie, waarbij gesteld wordt dat de huidige oppervlakte 450 m² is. In de toelichting ontbreekt het aan een deugdelijke motivering voor de verruiming van de horeca tot 500 m². 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 aantoont 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 geluidsoverlast van de natuurvriendelijke 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:

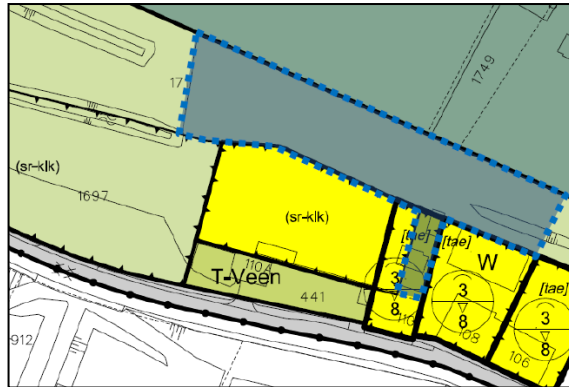
Bovenstaande zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De toelichting is aangevuld met bovenstaande reacties op de zienswijzen, conform het uitgevoerde Flora en faunaonderzoek 'Quicksan Natuur' van mei 2015.

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:

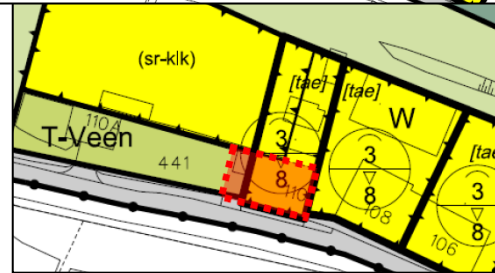
1. *Functieaanduiding (sr-klk)*

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 wijzigen 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 m³ 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 hoogwaterdicht 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 m³ 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 aanhefde 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, betekent 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 m² 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, natuuronvriendelijke 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 aanvliegeroute (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 vergunningentraject 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 horecavergunning 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 plandoelichting 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.