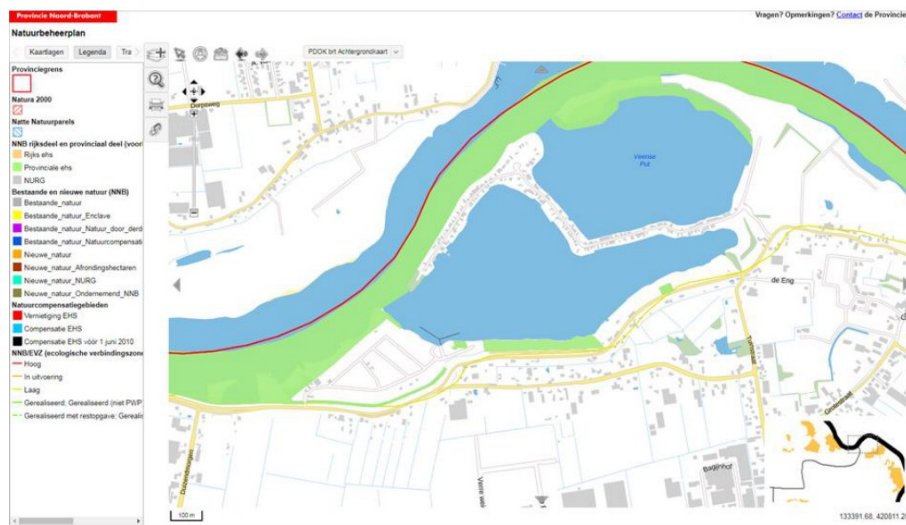


Overzicht van ontwikkelingen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan “Maaslandjes”.
Ten behoeve van de offerte voor actualiseren quickscan Flora en fauna door Cobra-adviseurs.

Uitgangspunt beleid provincie en RWS

In de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant worden grote delen maar niet alle gronden aan de maasoever als Natuur Netwerk Nederland oftewel N.N.N. aangeduid. Dit beperkt de mogelijkheden om het gebied verder te intensiveren qua gebruik: natuur is leidend, de andere functies zijn volgend.

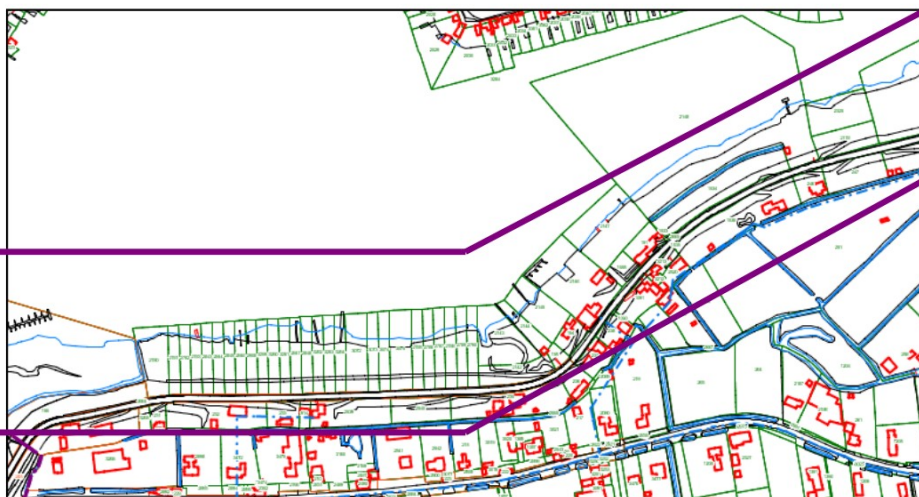


Overzichtskartaal provinciale EHS/NNN

Ook Waterstaatskundige belangen worden nog altijd verdedigd: het gebied maakt onderdeel uit van een rivierbed als benoemd in het Barro. Het dient ruimte te bieden aan de waterbergende capaciteit van de Maas en zijtakken. Mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn daarom beperkt.

Maaslandjes

Na het vertrek van Rijkswaterstaat uit de Veense Put zijn de gronden rondom de Veense Put verkocht aan particulieren. Zo ook de gronden aan de zuidzijde, de gronden langs de Maasdijk te Veen (zie paarse corridor op figuur 1). Hierdoor hebben een groot aantal particulieren stukjes grond verworven die nu gebruikt worden voor dagrecreatie. Dit uit zich niet alleen door het overdag zwemmen, zonnen etc, maar ook door het in de zomermaanden plaatsen van caravans, keten, steigers, boten en andere bouwwerken.



De gronden van de Maaslandjes liggen in de bestemmingsplannen "Plassengebied Veen" en "Plassengebied Veen, 1^e herziening" (figuur 2). Binnen deze bestemmingsplannen zijn de gronden aangewezen tot:

- agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden (Anlw);
- dagrecreatie, aanlegsteigers toegestaan;
- water;
- waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming).
- wonen (deels vastgelegd in de 1^e herziening);

Het feitelijke gebruik is op de meeste percelen niet langer agrarisch (met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden).

Gelet op de aanwijzing van delen van het gebied door provincie als Natuur Netwerk Nederland/EHS is het gerechtvaardigd de onderliggende bestemming te wijzigen naar 'Natuur'. Waarbij extensieve vormen van dagrecreatief medegebruik onder voorwaarden zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt om de volgende tekst op te nemen in de planregels:

- Extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan (1 april- 1 november)
- Per terrein 1 parkeerplaats op 'eigen erf'
- Per terrein 1 opslagkist van 1,5 meter lang bij 1 meter breed en 1,20 meter hoog.
 - o Opslagkist alleen toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november
 - o Kleurstelling opslagkist in landschappelijk groene kleurstelling
 - o Per terrein 1 verwijderbare aanlegsteiger van maximaal 10 m2 toegestaan
 - o Verwijderbare steiger alleen toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november
 - o Per terrein 2 meerpalen (vergunningplichtig)
- Erfafscheidingen mogen maximaal 1,50 meter hoog zijn en dienen in landschappelijk groen te worden uitgevoerd

Met opmerkingen [J]: In een open constructie, zijnde xx% open???

Verboden gebruik:

- Buiten het seizoen (1 april tot 1 november) op terrein opslaan van:
 - o Opslagkist
 - o Verwijderbare steiger
- Andere dan de hierboven genoemde (on)roerende zaken

Individuele verzoeken

24 augustus 2018

Hoge maasdijk 57 (Andel, deels in gemeente Aalburg), Camping Hooge Waard

Ligt grotendeels in de gemeente Woudrichem. De eigenaar wil op het gedeelte dat in de gemeente Aalburg ligt, het strandje, ook (sta)caravans neer gaan zetten. Daarnaast speelt dat de campingeigenaar zonder vergunning terrein heeft verhard nabij de aanlegsteiger.

Voorstel:

Geen nieuwe (tijdelijke) bebouwing toestaan buiten het bestaande campingterrein. Legalisatieverzoek laten indienen voor verharding. Hierop positief bestemmen als parkeerterrein behorende bij de recreatieve bestemming. Gebruik parkeerplaats ten behoeve van opslag roerende zaken (zoals boten) uitsluiten.

Perceel E 195/2144

Verzoeker wil graag woonbestemming op de bestaande (zonder vergunning opgerichte) bebouwing. Valt onder overgangsrecht van de bestemmingsplannen "Plassengebied Veen" en "Plassengebied Veen, eerste herziening". Krijgt het recht om binnen bestaande contouren terug te kunnen bouwen, te gebruiken in lijn met bestemming Natuur met extensief agrarisch medegebruik toegestaan.

Maasdijk 138

Dit perceel kent op dit moment de bestemming 'Wonen' met aanduiding watersportbedrijf toegestaan. Voorstel is om dit ook op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, daarnaast zoveel mogelijk spiegelen aan Wonen met bedrijvigheid van bestemmingsplannen in en rondom Veen. Wens van de eigenaar: bestaande bijgebouwen slopen en één nieuwe grote loods van 150 m2 in meerdere twee verdiepingen en een kap realiseren en vernieuwen bestaande steigers. Op basis van het huidige bestemmingsplan is op dit perceel maximaal 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

De ligplaatsen passen in het gemeentelijke ligplaatsenbeleid. De uitbreiding voor de ligplaatsen zal net als de nieuwbouw van een loods moeten worden beoordeeld. Voor de nieuwe loods zal de aanvrager gaan werken aan een ruimtelijke onderbouwing, welke deel gaat uitmaken van het bestemmingsplan Maaslandjes.

Voorstel:

In principe medewerking verlenen aan het realiseren van maximaal 150 m2 aan bijgebouwen, met een maximale goothoogte van @@@ en een nokhoogte van @@@. Aan de principemedewerking dienen wel duidelijke afspraken gekoppeld te worden over sanering bestaande bebouwing, nieuwbouw en gebruik bestaande schuren behorende bij de woning. Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is hierbij een aandachtspunt (ook parkeerplaatsen koppelen aan aanwezige ligplaatsen).

Maasdijk 134

Wens van de eigenaar: groter bouwvlak voor de woning.

Voorstel:

Bouwmogelijkheden gelijkrekken met de andere woningen in het gebied (geen maximale inhoudsbepaling maar een bouwvlak met maximale bouwhoogtes).

Maasdijk 134 achter minicamping:

Voorstel: bestaande minicamping positief bestemmen in nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment vallen deze gronden onder de woonbestemming van Maasdijk 134. De camping ligt er echter al van voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" en valt derhalve onder de werking van het overgangsrecht uit dat bestemmingsplan. Voorstel is om het gebied achter deze woning qua bouwmogelijkheden in te perken tot de bestemming 'Natuur' met minicamping toegestaan en met bij de seizoens-verblijfsrecreatie horende gebouwen. Dit beperken tot maximaal 2x 60 m2 (1x horende bij de minicamping en 1x horende bij de woning (als bijgebouw bij woning). Verzoeker gevraagd in gesprek om na te denken over dit voorstel. Nog geen reactie.

Perceel E 2148:

Agrarische bestemming omzetten naar de bestemming 'Natuur' en verder spiegelen aan gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de Maaslandjes. In het kader van een mediation-overeenkomst met de eigenaren is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over deze omzetting. Met eigenaren in gesprek over de inrichtingsopties/voorwaarden.

Met opmerkingen [T]: Is persoonsgebonden overgangsrecht een optie, dan ontstaat er een uitsterfregeling, waarbij als de huidige eigenaar vertrekt de bebouwing moet worden gesloopt.

Met opmerkingen [T]: Motivatie voor deze ontwikkeling wat verder uitwerken en motiveren. Bouwt onder aan dijk, bovenzijde bijgebouw blijft onder nok van de woning die bovenop de dijk staat etc.

Voorgestelde aanpassingen

Toevoegen dubbelbestemming zone – stabiliteit, spiegelen aan concept obp Veense Put/actuelere versie.

Maasdijk 130 en 132

Geen individuele verzoeken bekend.

Voorstel:

Bouwrechten spiegelen aan elkaar en de andere woningen in dit gebied. Bouwvlakken om de bestaande woningen met vastleggen maximale goot- en nokhoogte. Geen bouwvlak op schuur achter woning 132, pand valt her te bouwen op basis van landelijke regels vergunningsvrij bouwen.

Toepassing hoofdbestemming 'Natuur'

Voor de omzetting van de oorspronkelijke agrarische bestemming naar de bestemming natuur bestaat de kans op planschade. Gelet op de reeds bestaande maar zeker beperkte gebruiks- en bebouwingmogelijkheden is die kans zeer klein.

Om toch ook bepaalde kleinschalige ontwikkelingen toch mogelijk te maken kan het gunstig uitwerken om de rest van het gebied meer in lijn met de regionale visie op het gebied (verordening ruimte) te brengen. De Natuur bestemming voorziet daarin.

Woningen

De diverse woningen kennen een verschillend veelal verouderd toetsingskader voor bebouwing.

Voorgesteld wordt om te werken met bouwvlakken voor de hoofdbebouwing, waarbij de goot- en nokhoogte wordt vastgelegd in plaats van de maximale inhoud van woningen.

Seizoensgebonden dag en verblijfsrecreatie

De Maaslandjes zelf en de minicamping bieden op dit moment ruimte voor recreatief gebruik van het gebied. Nu wordt dit gedoogd omdat beide bestemmingen niet zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om voor beide categorieën te bepalen dat roerende zaken (denk aan een opslagkist en semipermanente steigers) alleen in de periode van 1 april naar 1 november aanwezig mogen zijn op het terrein. Geen vaste bebouwing wordt toegestaan (met uitzondering van een receptie/sanitairgebouw op de minicamping).

Het verwijderen van deze zaken buiten het seizoen draagt bij aan de hoofdbestemming Natuur. In de winterperiode is er ruimte voor het water en de flora en fauna in het gebied.

De meerpalen die voor de semipermanente steigers nodig zijn, zijn vergunningplichtig. Hiervoor zal toestemming nodig zijn in de vorm van een waterwetvergunning en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (plaatsen van een bouwwerk).

Groen bestemming

Het dijktaalud aan de Maasdijkkant van de Maaslandjes, beginnend op E 2142 en naar het westen doorlopend, krijgt de bestemming Groen met daaraan ondergeschikt wegverharding. Dit om te voorkomen dat er op deze gronden andere functies en of zaken worden bebouwd of gestald.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen