


**ADVIESNOTA BESTEMD VOOR
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**
VERGADERING van 20 november 2018
 Nummer 4f

Onderwerp: Principe-uitspraken bestemmingsplan Maaslandjes
Samenvatting: (omschrijf in het kort waar de adviesnota over gaat)

Voor de oever tussen de Maasdijk te Veen en de zuidelijke plas van de Veense Put, de Maaslandjes, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. De visie voor deze locatie is opgenomen in het Masterplan uit 2009.

Besispunten: (zoals op besluitenlijst vermeld moet worden).

1. Besluit om kennis te nemen van de individuele verzoeken in het gebied van de Maaslandjes en deze zoals voorgesteld te beantwoorden;
2. Besluit om de retrospectieve toets vast te stellen;
3. Besluit om dit besluit ter kennisname van de gemeenteraad te zenden.

 Opsteller : [REDACTED] J

 Gezien afdeling. op

 Sector/afdeling : Grondgebied / Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieu

Opmerkingen:

Datum 14 november 2018

 Paraaf sector/afdelingshoofd: [REDACTED]

 Opmerkingen/gezien door:
op:

Bijlagen bij dit voorstel:

- uittreksel regels Waterfront de Veene
- Retrospectieve toets

 Portefeuillehouder: [REDACTED] J

	Akkoord conform advies	Bespreken	<u>Vervolgactie:</u>
A.M.T. Naterop	[REDACTED] J		Bestuurlijke behandeling:
[REDACTED] J			
[REDACTED] J			
[REDACTED] J			
[REDACTED] J			
[REDACTED] J			
Besluit:	[REDACTED] J		Besluit: Gemeenteraad op:

Inleiding

In dit advies wordt u voorgesteld om principe-standpunten in te nemen over de toekomstige gebruiks- en bouwmogelijkheden in het gebied tussen de Maasdijk te Veen en de Veense Put, ook wel aangeduid als de Maaslandjes.

Het gebied begint westelijk ter hoogte van de camping De Hoge Waard en loopt door tot de toegangsweg van recreatiegebied de Veense Put. Het gebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" in 1994 en de eerste herziening van 1996. Het gebied heeft voornamelijk de bestemming "agrarisch met natuurwetenschappelijke en landschapswaarden. Op onderdelen gelden ook de bestemmingen "dagrecreatie" ter plaatse van camping "De Hoge Waard" en "wonen" ter plaatse van de aanwezige woningen en "water". De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn geregeld in het bestemmingsplan "dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen".

Sinds de vaststelling in 1994 is op een aantal percelen het feitelijke gebruik niet langer in overeenstemming met de agrarische bestemming. Het bestemmingsplan behoeft dan ook een aanpassing. Hierbij dient het Rijks- en provinciaal beleid voor deze rivieroever in acht te worden genomen.

Vanuit verschillende eigenaren in het gebied zijn in de afgelopen jaren diverse verzoeken ontvangen. In sommige gevallen zijn deze schriftelijk ingediend en soms mondeling. Gelet op de voortgang is het op dit moment verstandig een principe-uitspraak te doen op deze verzoeken.

Beleidskader, doel en effect

De bestemmingsplannen "Plassengebied Veen" en de eerste herziening zijn verouderd. Deze behoeven een actualisatie. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het doel van het voorliggende voorstel is om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor het plangebied Maaslandjes dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal alsook rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald. Het bestemmingsplan is dan weer actueel.

Masterplan en addendum

In november 2009 zijn het masterplan en het addendum door de raad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat aan de percelen waar momenteel wordt gerecreëerd, een bestemming wordt toegekend die dagrecreatie (mede-)toestaat. Het realiseren van bebouwing wordt als onwenselijk aangemerkt. Het realiseren van een .

Uitgangspunt beleid provincie en RWS

In de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn delen van dit gebied 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.

Ook waterstaatskundige belangen worden nog altijd beschermd: 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.

Argumenten en kanttekeningen

1.1. feitelijke situatie en beleid hogere overheden

In de voorstellen voor de aanpassingen is zoveel mogelijk rekening gehouden met het huidige feitelijke gebruik en de beleidskaders van provincie en Rijkswaterstaat. Concreet betekent dit dat er voor het buitendijks gelegen gebied slechts zeer beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de maaslandjes die in gebruik zijn voor dagrecreatie wordt het gebruik bewust beperkt tot binnen het zomerseizoen. Om in de winterperiode meer ruimte te geven aan de natuur en de waterbergende werking van het gebied (Rivierbed aanduiding).

1.2. Maaslandjes, percelen tegenover Maasdijk 423 t/m 431

Deze percelen worden gebruikt 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. Hierdoor is het feitelijke gebruik op die percelen niet langer agrarisch (met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden).

Gelet op de aanwijzing als Natuur Netwerk Nederland/EHS is het planologisch verantwoord de onderliggende bestemming te wijzigen naar 'Natuur'. Binnen deze bestemming kunnen extensieve vormen van dagrecreatief medegebruik onder voorwaarden worden toegestaan. Als uitgangspunt kan de regeling uit het bestemmingsplan Waterfront de Veene worden gebruikt. In aanvulling op die regels wordt voorgesteld om de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan van 1 april tot 1 november;
- Per terrein 1 parkeerplaats op 'eigen erf' in de vorm van een halfopen verharding ten behoeve van de parkeerplaats 2,5 meter bij 5 meter.
- Per perceel 1 opslagkist (vergunningplichtig) van maximaal 2 meter lang bij 1 meter breed en 1,25 meter hoog.
 - o Opslagkist alleen toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november
 - o Kleurstelling opslagkist in landschappelijk groene kleurstelling
- Per perceel 1 verwijderbare aanlegsteiger (vergunningplichtig) 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 (vergunningplichtig) mogen maximaal 1,50 meter hoog zijn en dienen in landschappelijk groen te worden uitgevoerd. Ook dienen de erfafscheidingen voor ten minste 50% open te zijn (in verband met het waterbergend vermogen van het gebied).
- Groene haag van gebiedseigen beplanting toegestaan.

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
- Plaatsen dichte erfafscheidingen

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

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

Voorgesteld wordt om geen nieuwe (tijdelijke) bebouwing toe te staan buiten het bestaande campingterrein. Daarnaast wordt voorgesteld om de parkeerplaats positief te bestemmen, door toekenning van de recreatieve bestemming met de aanduiding uitsluitend parkeren toegestaan. Het gebruik van de parkeerplaats ten behoeve van opslag roerende zaken (zoals boten) wordt uitgesloten. De eigenaar zal vervolgens worden verzocht na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot legalisatie van de verharding in te dienen.

1.4. Perceel E 195/2144

Verzoeker heeft op het perceel een recreatiewoning staan. Deze is zonder vergunning opgericht. Verzoeker wil graag dat de recreatiewoning de woonbestemming krijgt. De recreatiewoning valt onder de werking van het overgangsrecht van de bestemmingsplannen "Plassengebied Veen" en "Plassengebied Veen, eerste herziening". Voorgesteld wordt om aan het perceel geen woonbestemming toe te kennen, maar de recreatiewoning binnen de bestaande maatvoering positief te bestemmen binnen de bestemming Natuur. Ook hiervoor kan worden aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Waterfront de Veene.

1.5. Maasdijk 138 (Oostema Watersport)

Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'Kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. Er is een watersportbedrijf gevestigd, waarbij boten onderhouden worden en ligplaatsen worden aangeboden. Op dit moment mag het bedrijf 60 m2 aan steigers en vlonders hebben en 100 m2 aan bestaande bedrijfsbebouwing (met een maximum hoogte van 4 meter). De eigenaar wil op het perceel de bestaande bijgebouwen slopen en één nieuwe grote loods van 150 m2 met twee verdiepingen en een kap realiseren.

De beoogde nokhoogte is 9,50 meter. Hiermee blijft de loods onder de nokhoogte van de bedrijfswoning. Door de realisatie van de loods kan de bedrijfsvoering worden geoptimaliseerd en kan het onderhoud aan de boten in pandig worden gedaan. Ook zal met de nieuwe loods de verzoeker zijn reparatiewerkzaamheden binnen uitvoeren wat de overlast op de omgeving verder beperkt. Daarnaast wil de verzoeker de bestaande steiger vernieuwen en een nieuwe steiger toevoegen.

Voorgesteld wordt om de woonbestemming te behouden, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij het wonen met bedrijvigheid-bestemmingen uit Veen. Daarnaast wordt voorgesteld om in principe-medewerking te verlenen aan de realisatie van de loods van maximaal 150 m² en 9,5 m hoogte. De locatie van de loods is onderaan de voet van de dijk, waardoor de bouwhoogte van de woning (op de dijk) niet wordt overschreden.

De nieuwe gevraagde ligplaatsen passen in het gemeentelijke ligplaatsenbeleid. Voor de nieuwe loods zal de aanvrager gaan werken aan een ruimtelijke onderbouwing, welke deel gaat uitmaken van het (ontwerp-)bestemmingsplan Maaslandjes.

Voorwaarde is dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden ingericht en dat de resterende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of voor particulier gebruik wordt ingericht.

1.6. Maasdijk 134

De eigenaar heeft een verzoek kenbaar gemaakt voor een groter bouwvlak voor de woning. De huidige indeling voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

Voorgesteld wordt om de bouw mogelijkheden gelijk te trekken met de andere woningen in het gebied, waarbij een nok- en goothoogte worden vastgelegd, in plaats van een maximale inhoudsbepaling.

1.7. Maasdijk achter 134 minicamping:

Achter Maasdijk 134 is een camping met een stacaravan aanwezig. Deze waren al voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" aanwezig en vallen derhalve onder de werking van het overgangsrecht uit dat bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de minicamping en de stacaravan positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan. De camping kan de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'minicamping toegestaan' krijgen en de stacaravan de aanduiding 'recreatiewoning'. Ook hiervoor kan worden aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan Waterfront de Veene.

1.8. Perceel E 2148:

Aan het perceel is de agrarische bestemming met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden toegekend. In een eerder traject heeft u met de eigenaren overeenstemming bereikt over het toestaan van (extensieve) dagrecreatie (eventueel medegebruik) binnen een soortgelijke bestemming als "agrarisch" op dit perceel. Aan de eigenaren is tijdens een gesprek op 18 september 2018 voorgesteld om dezelfde uitgangspunten te hanteren als bij Maaslandjes (zie 1.2.) met als hoofdbestemming "natuur". De eigenaren hebben de voorkeur voor de hoofdbestemming "agrarisch" met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, de aanduiding 'verblijfsrecreatie', steigers jaarrond toestaan en in het seizoen caravans.

Voorgesteld wordt om vast te houden aan de dagrecreatieve bestemming, zonder mogelijkheid voor caravans en andere kampeermiddelen, aangezien dit eerder is afgesproken. Daarnaast dezelfde uitgangspunten te hanteren als bij de Maaslandjes (zie 1.2.). Tot slot wordt voorgesteld om met de eigenaren in overleg te gaan over de hoofdbestemming "agrarisch met waarden" en "natuur".

1.9 Maasdijk 130 en 132

Voor deze percelen zijn op dit moment geen individuele verzoeken bekend.

Voorgesteld wordt om de bouwrechten te 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 te herbouwen op basis van landelijke regels vergunningsvrij bouwen.

1.10 overige uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan

Zone stabiliteit dubbelbestemming

Voor dit plan zal, naar model van het in ontwikkeling zijnde ontwerpbestemmingsplan Veense Put, een dubbelbestemming met de aanduiding Zone Stabiliteit worden opgenomen. Dit om het onderzoek naar de risico's van ingrepen in en rond het watertalud af te dwingen voor alle toekomstige initiatiefnemers in het gebied.

Aanpassing plangebied

Ter hoogte van camping de Hooge Waard ligt een stukje uiterwaard dat momenteel is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Veense Put. Het is doelmatiger en logischer om dit gebied onderdeel uit te laten maken van bestemmingsplan Maaslandjes.

Toepassing hoofdbestemming 'Natuur'

De huidige hoofdbestemming voor dit gebied is agrarisch met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. De agrarische bedrijvigheid is echter beperkt. Het toekennen van een andere bestemming is derhalve verantwoord. De bestemming "natuur" is gelet op het provinciaal beleid een logische keuze. Binnen deze bestemming "natuur" kan extensief recreatief en agrarisch medegebruik worden toegestaan. Hierdoor kunnen deze twee functies feitelijk worden voortgezet. Een intensivering van deze twee gebruiken blijft dan beperkt. De kans op planschade blijft, naar verwachting, dan klein.

2.1 Retrospectieve toets

In de retrospectieve toets is het gebied uitputtend geanalyseerd. Het vroeger beoogde gebruik op basis van de geldende bestemming is erin omschreven, net als het bestaande feitelijke gebruik. Voor vele strijdige gebruik en/of bebouwing gaat het om zaken die al langer dan 10 jaar staan of strijdig gebruikt worden.

In de toets wordt waar mogelijk voorgesteld een passende bestemming voor bepaalde gronden toe te passen met de aanpassing van het bestemmingsplan. Voor met name opslag van roerende zaken, dat op diverse plekken in het gebied plaatsvindt, wordt voorgesteld om op termijn over te gaan tot handhaving.

Aanpak en proces

Na uw besluit zullen de eigenaren schriftelijk worden geïnformeerd. Tevens zal Ordito het ontwerpbestemmingsplan (met inachtneming van de voorgestelde uitgangspunten) opstellen. Daarna zal het ontwerpbestemmingsplan aan u worden aangeboden met het voorstel om dit ter inzage te leggen.

Juridische consequenties

De Wet ruimtelijke ordening is van toepassing. Volgend op dit advies en het besluit hierover zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Dit ontwerp zal via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en ter inzake worden gelegd. Hierop hebben de inwoners en andere belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

Op grond van de Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied.

Communicatie en "Samen doen"

Op 2 november 2009 heeft een informatieavond plaats gevonden, waarbij de eigenaren van de Maaslandjes de gelegenheid hebben gehad hun wensen kenbaar te maken. Op 23 mei 2018 is opnieuw een vooraankondiging van het voornemen van het opstellen van het bestemmingsplan gepubliceerd. Hierop hebben diverse belanghebbenden (opnieuw) contact gezocht met de afdeling VROM om hun wensen/verzoeken (opnieuw) kenbaar te maken. Daar waar beleidsmatig mogelijk, zijn deze verzoeken overgenomen in de voorstellen. De diverse verzoekers zullen van de uitkomst van deze principe-uitspraak op de hoogte worden gebracht door middel van een brief.

Regionale en lokale aspecten

Niet van toepassing.

Financiële en personele consequenties

In het bestemmingsplan zijn geen "bouwplannen" als voorzien in de Grondexploitatiewet opgenomen. De kosten komen derhalve voor rekening van de gemeente. Hiervoor is een raadskrediet verstrekt in 2016. De werkzaamheden vallen binnen dit krediet.

Duurzaamheid

Met het direct mogelijk maken van enkele projecten wordt er duurzaam invulling gegeven aan enkele percelen in het gebied Maaslandjes. Dit alles draagt bij aan de duurzaamheid en leefbaarheid van het gebied.

Advies

1. Besluit om kennis te nemen van de individuele verzoeken in het gebied van de Maaslandjes en deze zoals voorgesteld te beantwoorden;
2. Besluit om de retrospectieve toets vast te stellen;
3. Besluit om dit besluit ter kennisname van de gemeenteraad te zenden.

Bijlage

Regeling Waterfront de Veene

Artikel 1 definities

1.33 Dagrecreatie

Een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag, tussen zonsop- en ondergang, buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik gemaakt wordt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten.

1.39 Extensief recreatief medegebruik

Extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, skeeleren en zwemmen.

1.50 Kampeermiddel

Een tent een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen, voertuig, gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en die geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht of (kunnen) worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.52 Kleinschalig kamperen

Kamperen, in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. de instandhouding en bescherming van voorkomende natuur- en/of landschapswaarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen': een minicamping.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt bij:

- a. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaarden kleinschalig kamperen

Bij gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen' en als bedoeld in artikel 3.1 sub d gelden de volgende voorwaarde:

1. het kampeerterrein dient te behoren bij een (bedrijfs)woning;
2. uitsluitend in de periode van 1 maart tot 1 december zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
3. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 3 m;
4. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 5 m;
5. de aanwezige waarden in het gebied en in de directe omgeving van het gebied mogen niet onevenredig worden aangetast;
6. het kleinschalig kamperen dient in milieuhygiënisch opzicht inpasbaar te zijn en er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. agrarisch medegebruik;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' een dagstrand met bijbehorende standplaats en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'recreatief' is recreatief medegebruik toegestaan;
- g. ter plaats van de aanduiding 'recreatiewoning' is tevens een recreatiewoning toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kleinschalig kamperen' is tevens een kleinschalig kampeerterrein toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede artikel 21.1), groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding alsmede projecten van beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', waar één recreatiewoning gebouwd mag worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaarden kleinschalig kamperen

Bij gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kleinschalig kamperen' en als bedoeld in artikel 5.1 sub h gelden de volgende voorwaarden:

1. Het kampeerterrein dient te behoren bij een (recreatiewoning);
2. Uitsluitend in de periode van 1 maart tot 1 december zijn in totaal maximaal 4 kampeermiddelen toegestaan;
3. De goothoogte van gebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 3 m;
4. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 4 m;

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming Natuur geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

5.4.2 Vergunningverlening

De vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1. wordt verleend, indien is gebleken dat de bodemingreep geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet zal leiden tot een onevenredige verstoring van de natuur - en/of landschapswaarden dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de bodemingreep en de natuur- en/of landschapswaarden daarbij voldoende is gewaarborgd.

5.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1. wordt pas verleend, nadat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad in relatie tot de aanwezige natuur en/of landschapswaarden;
- b. de vergunning voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

5.4.4 Uitzonderingen

In afwijking van het hiervoor bepaalde is geen vergunning nodig voor bodemingrepen, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

In deze retrospectieve toets wordt op hoofdlijnen aangegeven welke planologische veranderingen hebben plaatsgevonden in bouw en gebruik ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Er zijn in het verleden partiële herzieningen en projectbesluiten vastgesteld en vergunningen en vrijstellingen verleend die in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en de controle van de feitelijke situaties zijn enkele correcties van de bestemmingsvlak- / en bouwvlakgrenzen doorgevoerd, die mede aan het licht zijn gekomen door het verscherpte inzicht op basis van de digitalisering van de verbeelding. Deze zijn zo veel mogelijk via vormverandering tot stand gekomen of een aanpassing met slechts enkele procenten. Deze kleine correcties zijn niet in onderstaande tabel opgenomen.

Alle substantiële vormveranderingen, bestemmingsvlak- / en bouwvlakvergrotingen, alle bestemmings- en functiewijzigingen, en alle ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure is gevolgd zijn wel in onderstaande tabel opgenomen.

Nr.	Perceel, kad., Sectie E, nummer	Bestemmingsplan Plassengebied Veen en Plassengebied Veen, eerste herziening	Aanwezig hoofdgebouw en gebruik	Reden aanpassing	Verordening ruimte Noord-Brabant. Geconsolideerde versie 15 juli 2018	Bestemmingsplan Maaslandjes	Besluit over legaliseren of handhavend optreden
1	200	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, natuur/dagrecreatie	N.v.t.	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan	n.v.t.
2	2300	Dagrecreatie	Aanlegsteiger, parkeerplaats, botenhelling	Legaliseren parkeerplaats rest is reeds toegestaan.	Groenblauwe mantel	Recreatie met functieaanduiding "parkeren ten behoeve van recreatieve bestemming". Opslag boten op parkeerterrein uitgesloten	Legaliseren parkeerplaats.
3	3919	Agrarisch met landschappelijke waarden, dubbelbestemming waterkeringdoeleinden	Onbebouwd, natuur/dijk	n.v.t.	Groenblauwe mantel	Natuur	n.v.t.
4	2780	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief	Legaliseren gebruik	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
5	2781	Agrarisch met landschappelijke waarden	Gedeelte van steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
6	2782	Agrarisch met landschappelijke waarden	Gedeelte van steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
7	2783	Agrarisch met landschappelijke waarden	Gedeelte van steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik	Positief bestemmen recreatief medegebruik en

8	2843	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	toegestaan* Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	steiger tot 10 m2. Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
9	2844	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
10	2845	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
11	2846	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
12	2908	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
13	3259	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.	Legaliseren gebruik (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
14	3260	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
15	3261	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
16	2847	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
17	2848	Agrarisch met	Onbebouwd,	Legaliseren (gedeeltelijk)	Groenblauwe	Natuur met extensief	Positief bestemmen

retrospectieve toets bestemmingsplan "Maaslandjes"

		landschappelijke waarden	recreatief.	gebruik	mantel	dagrecreatief medegebruik toegestaan*	recreatief medegebruik.
18	3262	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
19	3263	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
20	3264	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger hoge schutting, recreatief.	Overgangsrecht schutting. Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Schutting overgangsrecht. Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
21	3072	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, bouwkeet, speeltoestel/glijbaan, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2. Handhavend optreden tegen bouwkeet.
22	3073	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.	Legaliseren gebruik	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
23	3074	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.	Legaliseren gebruik	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
24	3075	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.	Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
25	2785	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.	Legaliseren gebruik	Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief	Positief bestemmen recreatief

retrospectieve toets bestemmingsplan "Maaslandjes"

		waarden			Legaliseren gebruik en steiger (gedeeltelijk)		medegebruik toegestaan*	medegebruik.
26	2786	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, recreatief.			Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik en steiger tot 10 m2.
27	2787&2788	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.			Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
28	2789&2790?	Agrarisch met landschappelijke waarden	Onbebouwd, recreatief.			Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan*	Positief bestemmen recreatief medegebruik.
29	2142	Agrarisch met landschappelijke waarden	Toegangsweg met opslag roerende zaken			Groenblauwe mantel	Natuur met extensief dagrecreatief medegebruik	Handhaving opslag roerende goederen.
30	2143	Agrarisch met landschappelijke waarden	Graasweide schapen		N.v.t.	Groenblauwe mantel	Natuur, en agrarisch medegebruik toestaan	N.v.t.
31	195&2144	Agrarisch met landschappelijke waarden	Recreatief, gebouwtje (geen vergunning, wel bekend in 1997). Bijgebouw/opslagki st			Groenblauwe mantel	Natuur, met aanduiding recreatiewoning toegestaan.	Gebouw op basis van huidige contouren positief bestemmen. Handhavend optreden tegen het bijgebouw/opslagkist
32	194&2145	Bestemmingsplan Maasdijk 142: wonen met tuin	Woning		Planologische medewerking	Groenblauwe mantel	Wonen	N.v.t.
33	2146	Woonbestemming met aanduiding bedrijfsactiviteiten toegestaan	Woning met bijgebouwen, zeeco ntainers, bedrijfsruimten en mobiele overkappingen, 2 propaantanks. Gebruik voor		N.v.t.	Groenblauwe mantel	Woonbestemming met aanduiding bedrijvigheid toegestaan	Handhavend optreden tegen de illegale bebouwing

retrospectieve toets bestemmingsplan "Maaslandjes"

34	1685&21 47	Woonbestemming	bewoning en bedrijfsdoeleinden Woning, minicamping, steiger. 1x propaantank	Overgangsrec ht gebruik minicamping.	Groenblauwe mantel	Natuurbestemming met aanduiding Minicamping toegestaan. Ter plaatse van de woning een woonbestemming	Positief bestemming minicamping.
35	191	Woonbestemming	Woning	N.v.t.	Groenblauwe mantel	Wonen spiegelen aan naastgelegen percelen	
36	1534	Agrarisch met landschappelijke waarden	Volkstuinjes met illegale opslag roerende zaken	N.v.t.	Groenblauwe mantel	Natuur met agrarisch medegebruik	Handhaven opslag roerende zaken
37	4536 (voorheen n 2148)	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger en diverse bouwwerken zonder vergunning. Agrarisch en recreatief gebruik.	Legaliseren gebruik Overgangsrec ht gebouwtjes.	Groenblauwe mantel	Natuur met dagrecreatief medegebruik toegestaan	Positief bestemmen gebruik en gebouwtjes.
38	2178&23 25	Agrarisch met landschappelijke waarden	Steiger, diverse opslag roerende zaken,	Legaliseren gebruik	Groenblauwe mantel	Natuur met dagrecreatief medegebruik toegestaan	Handhaven opslag roerende zaken.
39	2177	Agrarisch met landschappelijke waarden	Veldschuur, Agrarisch gebruik	Overgangsrec ht gebouw.	Groenblauwe mantel	Natuur met dagrecreatief en agrarisch medegebruik toegestaan, gebouw onder overgangsrecht	Positief bestemmen
40	184	Wonen	Woning met grote loods	N.v.t.	Groenblauwe mantel	Wonen met standaard bijgebouwen bepaling	N.v.t.
41	183	Wonen	Woning	Nvt	Groenblauwe mantel	Wonen met standaard bijgebouwen bepaling	N.v.t.

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