

## BIJLAGE 3



## **Memo naar aanleiding van de bespreking 'Eiland van Maurik'**

Op 13 augustus jl. heeft een overleg met dhr Meulder (provincie Gelderland) plaatsgevonden naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 2 onderdelen van het bestemmingsplan 'Waterrecreatiegebied Eiland van Maurik', te weten

1. Geluidszone All Sport Resorts
2. Wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Natuur-Natuurruiterwaardengebieden voor de voormalige steenfabrieklocaties ten westen en ten zuiden van het Eiland.

Deze memo dient ertoe de stand van zaken weer te geven. Tevens bevat deze memo voorstellen.

### **1. Geluidszone All Sport Resorts (ASR)**

De provincie had voordat de geluidzone in het bestemmingsplan was vastgelegd een gedoogbeschikking op grond van de Wet milieubeheer aan ASR verleend. Deze is nu verlengd. Bij de ter inzagelegging van de verlenging is ook al de ontwerp-milieuvergunning ter inzage gelegd.

Goedkeuring is onthouden, omdat de zone niet goed was berekend. Als vervolg ligt normaliter het voor de hand dat een nieuw akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, zodat een juiste zone kan worden vastgesteld. Op basis hiervan kan dan de procedure voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gedeelte worden opgestart.

De provincie wijst op een andere mogelijkheid: De Wet geluidhinder wordt gewijzigd en hierbij wordt het mogelijk om andere lawaaimakende activiteiten dan genoemd in het lvb bij de zonebepaling mee te nemen. Deze wijziging treedt naar verwachting 1 januari 2010 in werking en zal zo na de zomervakantie bekend worden gemaakt. Op grond van deze wijziging kan de zone en het onderliggend akoestisch onderzoek waaraan goedkeuring is onthouden opnieuw in procedure worden gebracht. Wel moet er dan bij vermeld worden dat het akoestisch onderzoek (uit 2007) nog actueel is en er geen activiteiten gewijzigd zijn.

*Voorstel is om deze wet af te wachten en voor nu nog niet aan All Sport Resort opdracht te geven om een nieuw akoestisch onderzoek op te stellen. Als invoering van bedoelde wetswijziging zeker is, kan reeds worden begonnen met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan*

### **2. Voormalige steenfabrieklocaties**

Aan de wijzigingsbevoegdheid is goedkeuring onthouden omdat niet van te voren onderzocht was wat de gevolgen waren voor Natura 2000. Niet op voorhand is te zeggen wat wel acceptabel is, hiervoor is een concreet plan en bijbehorende onderzoeken nodig.

In het ambtelijk advies van de provincie inzake de goedkeuring werd opgemerkt dat het gebied van de voormalige steenfabriek ten zuiden van het Eiland buiten de in het streekplanuitwerking zoekzone wonen en bebouwing ligt.

- De provincie geeft aan dat ook recreatiewoningen hieronder vallen, omdat het in dit geval nieuwe bebouwing betreft.
- Wellicht is er ruimte om van het zoekzonebeleid af te wijken maar dat is niet op voorhand te zeggen. Er zal eerst met een daadwerkelijk plan gekomen moeten worden en hierbij zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw gewenst/noodzakelijk is. Bij het afwijken van het beleid moet gedacht worden aan de bouw van 1 a 2 woningen, 7 is echter te veel.

In het overleg wordt het zogenoemde Ruimte voor Ruimtebeleid als mogelijkheid geopperd. De mogelijkheden hiertoe zijn na het overleg onderzocht, maar het Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (Regio Rivierenland) is niet van toepassing op gebieden waar de beleidslijn Ruimte voor de Rivier van toepassing is (pagina 8) en geldt dus niet voor de voormalige westelijk en zuidelijke steenfabriek.

### **3. Vervolg locaties voormalige steenfabrieken**

In september staat een gesprek met wethouder Hompe en gedeputeerde Verdaas gepland over het vervolg. De wethouder heeft aan de steenfabriekeigenaren en aan de potentiële koper Koemans (voor de zuidelijke steenfabriek) toegezegd dat zij daarna in gesprek met de gemeente mogen.

In het ambtelijk overleg van 13 augustus zijn de globale grenzen en mogelijkheden reeds aangegeven. In dit overleg is aangegeven dat gewenst is dat de gemeente zelf hier een visie over ontwikkeld, voordat met de gedeputeerde gepraat wordt. Er kan pas in details worden gepraat over een nieuwe bestemming als er ook een concreet plan is.

#### ***Ten aanzien van de zuidelijke voormalige steenfabriek:***

- Huidige bestemming is Natuur-Natuuruitwaarden
- Aan de wijzigingsbevoegdheid is goedkeuring onthouden. De wijzigingsbevoegdheid bood B&W de mogelijkheid het plan te wijzigen ten behoeve van o.a. woningbouw, horeca en jachthavens binnen het plankaart aangeduide gebied.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente zich welwillend opgesteld om de voormalige steenfabrieken te kunnen wijzigen. Na enkele overleggen met de grondeigenaren was er echter bijna geen contact meer met de eigenaren. Daarom is ervoor gekozen om, zoals bij andere locaties, de huidige staat van de grond te legaliseren, zijnde natuur. In een later stadium hebben de eigenaren toch nog contact opgenomen en is er uiteindelijk nog ter wille van hen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Deze wijzigingsbevoegdheid strookte met de visie in de structuurvisie 'Buren in Bloei' over dit gebied. Hierin staat dat dit gebied recreatie mogelijk moet zijn. Ten aanzien van de voormalige zuidelijke steenfabriek is zelfs aangegeven dat woningbouw mogelijk moet zijn.

#### **Bodemvervuiling**

Er is ter plekke van de voormalige steenfabriek ten zuiden van het Eiland bodemvervuiling geconstateerd. Het betreft vervuiling met Pyrietslakken die voor ophoging en opvulling zijn aangebracht in de periode 1969 tot 1983. De locatie is afgedekt met circa 0,2 tot 0,5 meter klei. De mogelijkheid tot uitlogen is aanwezig en ook in het grondwater worden hoge concentraties zware metalen aangetroffen. Momenteel zijn er echter geen risico's. Het saneringsbedrag is aanzienlijk. GS is het bevoegd gezag voor het constateren van bodemvervuiling en de aanpak ervan.

- Er gaan geruchten dat de gemeente toestemming heeft gegeven om de slakken te plaatsen. Omdat niet duidelijk is of bekend was dat dit vervuild was, gaat het te ver om de gemeente aansprakelijk te houden. Dit zou echter wel weer nader bekeken moet worden, maar een onderzoek kost geld en tijd.
- In eerste instantie is dus de (nieuwe) eigenaar verantwoordelijk voor de sanering, mocht hij nieuwe plannen hebben. Hij zal hiervoor bodemonderzoek moeten doen.
- Er is mogelijk subsidie vanuit de provincie beschikbaar voor sanering, maar alleen als de gemeente ook financieel bij het plan betrokken is en meebetaalt.

De gemeente moet het aanvragen. Het gaat om maximaal 580.000 euro subsidie, maximaal 50% van de onrendabele investering. In heel bijzondere gevallen subsidie tot 100 % als er versnelling van woningbouw optreedt en/of bij het oplossen van meerdere milieuknelpunten.

#### De potentiële koper Koemans

De heer Koemans wil woningen ontwikkelen op de locatie van de oude zuidelijke steenfabriek; een woning waar hij zelf wil wonen en wellicht nog meer woningen. Tot nu toe is hij echter niet met een concreet plan gekomen.

- De grond is grotendeels eigendom van Xella. De andere grond is van de Staat. De heer Koemans wil het instrument van ruilverkaveling inzetten om deze hobbel weg te nemen.
- Koemans wil eventueel een gedeelte ontgronden als handreiking naar Natura 2000.
- Koemans wil graag inzake de bodemvervuiling dat de gemeente helemaal gaat uitzoeken of de gemeente hier verantwoordelijk voor is.

#### Mogelijkheden voor woningen en overige activiteiten

- Het gebied ligt buiten de zoekzone wonen van de provincie. Voorwaarde voor eventuele afwijking van het provinciaal beleid is alleen mogelijk als met een concreet plan gekomen wordt, bovendien zal het maximaal 1 a 2 wooneenheden betreffen.
- Daarnaast moet worden voldaan aan de Beleidslijn Grote Rivieren. Uit de Beleidslijn volgt weer dat er twee mogelijkheden zijn:
  - de activiteiten zijn riviergebonden
  - de activiteiten zijn niet riviergebonden, maar er is sprake van hergebruik van bestaande gebouwen of er wordt met rivierverruimende maatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier geboden. Hierbij zijn bepaalde ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan (zie bijlage).

De steenfabriek is rond 1997 gesloopt. Er bestaat onduidelijkheid of er vanuit de gemeente toezeggingen zijn gedaan dat op een later tijdstip van 'hergebruik' mag worden uitgegaan. Dit wordt momenteel uitgezocht. Als hier geen afspraken over zijn gemaakt, kan er gezien de lange tijd dat de fabriek al gesloopt is m.i. geen gebruik gemaakt worden van 'hergebruik'.

Dan blijft alleen rivierverruimende maatregelen over. (vandaar Koemans idee voor ontgronden) Er moet altijd echter overleg plaatsvinden met het Rijk (RWS) hierover!
- Het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing komt niet in aanmerking hiervoor.

#### *Voorstel*

*Het beste lijkt om deze de bestemming natuur te laten behouden, totdat er een concreet plan wordt gepresenteerd.*

*Wel is het zo dat we tegen Koemans hebben gecommuniceerd dat het niet verstandig is nu al met een concreet plan te komen. In het gesprek in september zal hij dus geen concreet plan hebben, tenzij wij zeggen dat hij daaraan kan beginnen. (maar misschien wel je dan wel verwachtingen op). Als hiertoe besloten wordt dit aan Koemans te communiceren, is het verstandig hem mee te delen dat er in ieder geval niet meer woningen dan 1 of 2 kunnen worden gerealiseerd. Via een postzegelplan kan dan een andere functie komen.*

*Bij de overweging of we medewerking moeten verlenen aan een plan staan twee risico's tegenover elkaar:*

- *Als je niet meewerkt, moet bekeken worden in hoeverre dreigende claims van waardevermindering <sup>1</sup>door de verandering van bestemming baksteenfabriek naar natuur terecht zijn<sup>2</sup>.*
- *Als je wel meewerkt, is het risico aanwezig dat de gemeente uiteindelijk deels bodemsanering moet bekostigen. Hoe groot dit risico is, is momenteel niet bekend en zou onderzocht moeten worden. Dit kost tijd en geld.*

**Ten aanzien van de westelijke voormalige steenfabriek:**

- Huidige bestemming is Natuur-Natuurruiterwaarden
- Aan de wijzigingsbevoegdheid voor recreatiemogelijkheden (geen woningen) is goedkeuring onthouden. De wijzigingsbevoegdheid bood B&W de mogelijkheid het plan ten wijzigen en behoefte van o.a. dagrecreatieve voorzieningen en niet-geluidveroorzakende terreinintensieve sporten binnen het op de plankaart aangeduide gebied.
- Structuurvisie Buren in Bloei zegt over dit terrein dat het goede mogelijkheden voor verblijfsrecreatie of terreinintensieve sporten kent.

Ten aanzien van deze voormalige steenfabriek is onbekend wat de eigenaren ermee willen. Tot nu toe zijn er geen concrete voorstellen gedaan of hebben potentiële kopers zich aangediend.

De steenfabriek staat er nog, maar is erg vervallen. Momenteel loopt er een handhavingstraject, nu de fabriek gedeeltelijk is ingestort en de ontstane situatie gevaar voor gezondheid en veiligheid voor een ieder die het gebouw betreedt oplevert. De eigenaren moeten voor 21 augustus voorzieningen treffen ter voorkoming van verdere instorting. Voor 4 september moeten ze een asbest-inventarisatierapport en plan van aanpak voor het verwijderen van asbest in leveren. Deze dingen moeten gebeuren, ongeacht of het gebouw blijft staan of niet.

Daarna wordt afgewacht wat in september door RO en de steenfabriekeigenaren wordt besproken. Het is dus zaak om dit wel terug te koppelen aan Handhaving!

**Mogelijkheden voor woningen en overige activiteiten**

- Het gebied ligt buiten de zoekzone wonen van de provincie. Voorwaarde voor eventuele afwijking van het provinciaal beleid is alleen mogelijk als met een concreet plan gekomen wordt, bovendien zal het maximaal 1 a 2 wooneenheden betreffen. Maar het ligt niet voor de hand om woningen daar toe te laten, nu de structuurvisie Buren in Bloei geen woningen noemt hier en dit ook niet in de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen.
- Daarnaast moet bij activiteiten worden voldaan aan de Beleidslijn Grote Rivieren. Uit de Beleidslijn volgt weer dat er twee mogelijkheden zijn:
  - de activiteiten zijn riviergebonden

---

<sup>1</sup> De advocaat van de steenfabrieken heeft een bedrag van minimaal 30.000.000, - euro genoemd voor beide voormalige fabrieken

<sup>2</sup> In de nota van beantwoording van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is het volgende gesteld: 'als antwoord dat de financiële onderbouwing ontbreekt: omdat vooral een actualiserend bestemmingsplan is en veel minder een ontwikkelingsplan is er niet onder een apart kopje tekst opgenomen in het plan. Plankosten komen voor rekening van de gemeente en andere kosten voor rekening van de individuele eigenaren van terreinen. In de Beleidslijn Grote Rivieren is een planschaderegeling opgenomen waarin staat dat binnen de normale termijn van 5 jaar een verzoek kan worden gedaan'.

- de activiteiten zijn niet riviergebonden, maar er is sprake van hergebruik van bestaande gebouwen of er wordt met rivierverruimende maatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier geboden. Hierbij zijn bepaalde ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan (zie bijlage). Er moet altijd echter overleg plaatsvinden met het Rijk (RWS) hierover!
- Het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing komt niet in aanmerking hiervoor.

#### *Voorstel*

- *In het overleg moet aangegeven worden wat met het plangebied te doen. Dit ook vanwege de handhaving.*
- *De huidige bestemming Natuur- Natuurruiterwaarden te handhaven, tenzij de eigenaren met een plan komen dat onderzocht kan worden op allerlei aspecten (Natura 2000 etc).*

#### *Nadeel:*

- *Claim tot planschade (bestemming baksteenfabriek heeft grotere waarde dan bestemming natuur). Eventueel zou kunnen worden onderzocht hoe groot die kans is dat planschade gerechtvaardigd is (onderzoek kost gemeente tijd en geld)*
- *Als de bestemming natuur ertoe leidt dat het gebouw afgebroken wordt, kan dit niet meer hergebruikt worden bij nieuwe activiteiten. Dit is echter een keus die bij de steenfabriekeigenaren ligt.*

#### **Samenvatting voorstellen**

- 1. Ten aanzien van All Sport Resort om de nieuwe wet af te wachten waardoor de vernietigde zone wel weer bruikbaar is. Voor nu nog niet aan All Sport Resort opdracht te geven om een nieuw akoestisch onderzoek op te stellen.**
- 2. Ten aanzien van de zuidelijke steenfabriek:**
  - **Na het gesprek met dhr Hompe met dhr Verdaas Koemans en de steenfabriekeigenaren een brief sturen dat het gebied Natuur- Natuurruiterwaarden blijft, tenzij met een concreet plan gekomen wordt.**
  - **Hierbij aangeven dat de gemeenten een aantal voorbehouden maakt: ze betaalt niet mee aan de bodemsanering, en medewerking alleen indien RWS/Provincie ook akkoord gaan.**
  - **In de brief attenderen op het standpunt van de provincie dat wellicht bij uitzondering 1 of 2 woningen gebouwd kunnen worden.**
- 3. Ten aanzien van de westelijke steenfabriek.**
  - **Na het gesprek met dhr Hompe met dhr Verdaas de steenfabriekeigenaren een brief sturen dat het gebied Natuur- Natuurruiterwaarden blijft, tenzij met een concreet plan gekomen wordt.**
- 4. Budget vrij te maken voor een onderzoek door een extern bureau naar de mate van waarschijnlijkheid dat een schadeclaim voor waardevermindering door een nieuwe bestemming betaald moet worden.**

## Bijlage

### *Pagina 32, Buren in bloei*

Het Eiland van Maurik, een voormalig ontgrondingsgebied, wordt thans gekenmerkt door een concentratie aan verblijfsrecreatieterreinen en grootschalige op waterrecreatie gericht voorzieningen, waaronder jachthavens en dagstranden. Het gebied Eiland van Maurik wordt gezien als een geschikt gebied voor een verdere ontwikkeling van de waterrecreatie. Hierbij dient echter wel aangesloten te worden op de zonering met intensieve recreatie langs de Rijnbandijk en meer extensieve en rustige vormen van recreatie in het gebied langs de Nederrijn, zoals deze zonering tot op heden uitgangspunt is geweest bij de recreatieve ontwikkeling van het gebied. Deze zonering is wenselijk om ruimte te bieden aan beide vormen van recreatie en wederzijdse hinder te voorkomen.

De twee voormalige, aan de Rijnbandijk gelegen steenfabriekterreinen bieden bijzondere mogelijkheden voor nieuwe recreatieve voorzieningen. Het terrein direct ten noorden van de kern Maurik heeft een unieke ligging, als een bastion van de kern Maurik in de uiterwaarden. Dit 'bastion Maurik' biedt goede mogelijkheden voor horecagelegenheden zoals een hotel of restaurant of voor specifieke woonvormen. Een ontwikkeling van dit terrein biedt tevens de mogelijkheid om de bestaande ernstige vorm van bodemverontreiniging op dit terrein te saneren. Het andere terrein biedt goede mogelijkheden voor verblijfsrecreatie of terreinintensieve sporten. Vermeden moet worden dat het waterbergend en –afvoerend vermogen van de Nederrijn bij een ontwikkeling van de voormalige steenfabriekterreinen wordt aangetast. Dit kan door elders in het gebied mogelijkheden voor een eventuele vergroting van het waterbergend en –afvoerend vermogen te zoeken. Ook kan een gedeeltelijke afgraving van de voormalige steenfabriekterreinen worden overwogen.

### *Ruimte voor Rivieren*

Het volgende is in het Bestemmingsplan opgenomen over Beleidslijn Grote Rivieren: De uitwerking van dit beleid voor wat betreft de waterhuishouding van het betrokken plangebied is vastgelegd in de Beleidslijn Grote Rivieren.

Binnen de Beleidslijn Grote Rivieren zijn twee regimes onderscheiden: het "bergende" en het "stroomvoerende" regime. Het Eiland van Maurik valt onder het stroomvoerende regime. Dit regime geeft alleen mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimende maatregelen "per saldo meer ruimte" voor de rivier wordt geboden.

Om te bepalen of ontwikkelingen zijn toegestaan is een stapsgewijs afwegingskader opgesteld. Binnen dit kader kunnen onder andere de volgende ontwikkelingen binnen het stroomvoerende regime onder voorwaarden worden toegestaan (de activiteiten die met name in het Eiland van Maurik een rol (kunnen) spelen worden genoemd):

- a) kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten, waaronder bouwvergunningsvrije en lichte bouwvergunningplichtige activiteiten en eenmalige uitbreiding van 10% van de bestaande bebouwing.
- b) riviergebonden activiteiten, waaronder de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart, de realisatie van natuur, de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- c) activiteiten van een groot openbaar belang en die niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;

- d) activiteiten met een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en die niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- e) een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- f) een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Voor deze activiteiten is alleen toestemming mogelijk indien:

- a) er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b) en geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- c) er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit, dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

Voor de punten genoemd onder b, c, d, e geldt bovendien nog dat de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

