

bestemmingsplan

Plassengebied Veen

gemeente aalborg

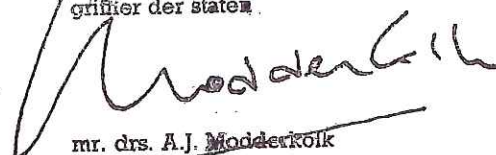


wissing

stedebouw en ruimtelijke vormgeving

Toelichting, behorende bij het
bestemmingsplan "Plassengebied Veen"
van de gemeente Aalburg

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
25-8-1994 VR. 120883
Mij bekend,
griffier der staten.


mr. drs. A.J. Modderkolk

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Aalburg

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Aalburg van

2-4 FEB. 1994
Mij bekend,
de secretaris.

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.



Raadsbesluit, dd 24 februari 1994

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>pag.</u>
1. <u>INLEIDING</u>	2
1.1. Ligging plangebied	2
1.2. Doel bestemmingsplan	2
1.3. Planologisch beleid	3
2. <u>KARAKTERISTIEK VAN HET GEBIED</u>	5
2.1. Voorgeschiedenis	5
2.2. Karakteristiek van het gebied	5
3. <u>TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING</u>	7
4. <u>WIJZE VAN REGELEN</u>	9
4.1. Planopzet	9
4.2. Beschrijving in hoofdlijnen	9
4.3. Bestemmingen	11
5. <u>MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</u>	15
5.1. Overleg ex artikel 10 B.R.O.	15
5.2. Inspraakreacties	21

1. INLEIDING

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van de gemeente Aalburg. Het plan regelt het buitendijkse gebied, gelegen tussen de Afgedamde Maas en de Maasdijk. Aan de noordkant grenst het plan aan de gemeente Brakel. Deze gemeentegrens vormt tevens de provinciegrens. Aan de westkant grenst het plan aan de gemeente Woudrichem. De oostgrens van het plan sluit aan op het vigerend bestemmingsplan "Dorp Veen" en aan de zuidkant ligt het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" op 27 januari 1994 is vastgesteld. Zie afbeelding "ligging plangebied".

1.2 Doel bestemmingsplan

Voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, vigeert het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" van de voormalige gemeente Veen, vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad op 12 december 1961. De waterplassen hebben daarin de bestemming "zandwinning" met daaromheen de bestemming "natuurschoongebied".

Voor een deel van het gebied langs de Maas, de rivierduin, is door de gemeenteraad op 12 juni 1972 een bestemmingsplan vastgesteld met de bestemming "natuurgebied". Het betrof een voormalig meldingsgebied, dat vanwege de natuurwetenschappelijke waarden een nadere planologische bescherming vereiste.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Aalburg was het betreffende buitendijkse gebied opgenomen met de bestemming "water en natuurgebied" met een beperkte recreatieve mogelijkheid. Bij de vaststelling van het plan op 29 juni 1984 door de gemeenteraad is dit gebied er echter buiten gelaten, omdat het wenselijk bleek een nadere afweging te maken, met name ten aanzien van de recreatieve aspecten.

Nadien is in juni 1985 een ontwerp-bestemmingsplan "Veense Putten" opgesteld dat vervolgens diverse malen is herzien, laatstelijk december 1988. In het gebied kwam de bestemming "natuur- en recreatiegebied" voor waarin functies werden verenigd die met de thans geldende inzichten als tegenstrijdig zouden worden aangemerkt. Het plan ging uit van herstel van de oorspronkelijk aanwezige natuurwaarden, welke inmiddels nagenoeg geheel zijn verdwenen. Om deze redenen is het plan niet verder in procedure gebracht.



POEDERC

N

schaal: 1 : 10.000

Ligginq plangebied

Het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan "Plassengebied Veen" is een nieuw bestemmingsplan voortkomend uit een gewijzigde visie op het plangebied. Het doel van dit bestemmingsplan is het legaliseren van de bestaande recreatieve activiteiten en verbeteren van de landschappelijke inpassing daarvan (landschapsbouw) in combinatie met het beschermen en ontwikkelen van nog resterende natuurwaarden in het plangebied. Door het reguleren van de recreatieve activiteiten kan de situatie in de hand worden gehouden en kan de toekomstige ontwikkeling van het gebied op een geleidelijke en verantwoorde manier worden gestuurd.

1.3 Planologisch beleid

Het Streekplan Noord-Brabant, vastgesteld dd 16 juli 1992 door Provinciale Staten, zal als toetsingskader fungeren voor voorliggend bestemmingsplan.

Wijk en Aalburg valt onder de regio "Westelijke Maasvallei". Het plangebied is binnen een zogenaamd 'natuurkerngebied' gesitueerd. Voor het plangebied is aangegeven dat men een ontwikkelingsperspectief met accent op natuur en toerisme/recreatie voorziet.

Het beleid is gericht op:

- benutten van de mogelijkheden van natuurbehoud en -ontwikkeling door extensivering van agrarisch gebruik en natuurbouw;
- stimulering van toerisme en recreatie door versterking van de relaties tussen de rivier en de daaraan gelegen dorpen, steden en ontgrondingsplassen. Bijzondere aandacht voor het tot stand brengen van toeristische-recreatieve routestructuren.
- zorgvuldige landschappelijke inpassing van ontgrondingsplassen en toeristisch-recreatieve voorzieningen.

In het ontwerp Streekplan is de stellingname verwoord dat ruimtelijke scheiding van strijdige functies tot een duurzamer kwaliteit van het milieu zal leiden. Zo wordt er aangegeven dat laagdynamische functies kunnen worden gecombineerd in één gebied. Deze functies zijn voor hun ontwikkeling alle gebaat bij stabiliteit. Natuur, bosbouw, extensieve recreatie en extensieve landbouw zijn vormen van laagdynamische functies.

De realisering van intensieve voorzieningen (hoogdynamische functies) is uitgesloten in de 'natuurkerngebieden' en de 'multifunctionele bossen'. In de 'ecologische verbindingszones' zijn mogelijkheden aanwezig voor zover deze het functioneren van deze zones niet aantasten. De groene hoofdstructuur biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van extensieve voorzieningen, mits de meest kwetsbare delen van de groene

hoofdstructuur daarvan worden gevrijwaard. Snipperverkaveling voor verblijfsrecreatie wordt afgewezen. Uitbreiding van intensieve voorzieningen gelegen in de natuurkerngebieden en de multifunctionele bossen is uitgesloten, tenzij voldaan is aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het aantonen van de economische noodzaak, het niet beschikbaar zijn van alternatieve uitbreidingslocaties en toepassing van het compensatiebeginsel. De resultaten van het onderzoek ter invulling van deze randvoorwaarden, alsmede de planologische afweging dienen in het bestemmingsplan te zijn opgenomen.

Een belangrijke potentie van het gebied ligt in de stimulering van de watersport. Het gebied heeft een gunstige ligging voor zowel de toervaart als de oeverrecreatie. Ook wordt gestreefd naar het tot stand brengen van recreatieve routestructuren voor langzaam verkeer onder andere via de uiterwaarden en de dijken.

Hoewel het plangebied op de streekplankaart is aangeduid als 'natuurkerngebied' stemt dit niet geheel overeen met de feitelijke situatie. Desalniettemin valt het belang van het gebied in de groene hoofdstructuur niet te betwisten. Voorliggend bestemmingsplan geeft nader aan hoe de hoog- en laagdynamische functies in het gebied worden gescheiden en hoe aan de belangen van het gebied binnen de groene hoofdstructuur wordt tegemoetgekomen.

2. KARAKTERISTIEK VAN HET GEBIED

2.1 Voorqeschiedenis

In de zestiger jaren zijn - mede op advies van het toenmalige gemeente-bestuur van Veen - door het college van gedeputeerde staten ontgrondingsvergunningen verleend, welke ertoe hebben geleid, dat de zogenaamde Veense Putten zijn ontstaan. Van meet af aan waren deze gronden in particuliere handen. Nog voordat de ontzanding voltooid was nam de lokale bevolking gedurende de zomermaanden bezit van deze plassen en recreëerde daar op matig extensieve wijze. Dit uitte zich voornamelijk in dagrecreatie waarbij het zonnen, vissen, zwemmen en dergelijke centraal stonden.

Circa 10 jaar geleden kwam in het tot dan toe bekende gebruik een kentering. De meest oostelijke plas kwam in handen van de exploitatiemaatschappij Broeksewaard B.V. die kort daarop de plannen voor intensievere recreatie ontvouwde. Daarbij werd uitgegaan van een vergaande verkaveling van de oevers van de oostelijke plas. Deze kavels werden vervolgens in de particuliere verkoop gebracht, waardoor een snipperverkaveling ontstond. Door het plaatsen van stacaravans, het maken van aanlegsteigers, het afrasteren van de terreintjes en het planten van allerlei niet inheemse struiken (onder meer coniferen), is er, zowel ecologisch, als milieuhygiënisch, als landschappelijk, een ongewenste situatie ontstaan. De gemeente heeft daarover verschillende procedures gevoerd om te voorkomen dat een goede inrichting van het gebied werd doorkruist. Mede door het uitblijven van een uitspraak van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State hebben deze activiteiten zich in de loop der jaren kunnen ontwikkelen tot de huidige toestand van het gebied. De natuurwaarden van de westelijke landtong zijn daarmee vrijwel geheel verloren gegaan.

2.2 Karakteristiek van het gebied

De huidige toestand van het gebied wordt met name bepaald door activiteiten in de recreatieve sfeer. Op de afbeelding "Impressie huidig gebruik" is dit te zien.

In het plangebied liggen twee plassen van elkaar gescheiden door een landtong van zo'n 50 meter breedte. De beide plassen worden op hun beurt weer door een landtong gescheiden van de rivier; de Afgedamde Maas. De landtong die de scheiding vormt tussen de beide plassen is het sterkst geoccupeerd met recreatieve activiteiten. Er bevinden zich stacaravans op kleine particuliere percelen veelal ten behoeve van seizoensgebruik. Met veelsoortige afrasteringen en tuinhakken zijn de percelen onderling



gescheiden. Tevens zijn diverse constructies aangelegd voor het afmeren van boten, zoals aanlegsteigers, kademuren en pontons. Het betreft hier in alle gevallen illegaal aangelegde bouwsels, die in geen enkele harmonie met de omgeving of tot elkaar staan. Het gebied heeft daardoor een zeer rommelig karakter gekregen. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen op de landtong is een weg aangelegd, die kan worden afgesloten middels een slagboom. De eigenaren van het gebied hebben zich verenigd in "De Veense Put", die het beheer van het gebied regelt en hun belangen behartigt.

De landtong tussen de Afgedamde Maas en de oostelijke plas is relatief ongerept. Deze landtong is in eigendom van de dienst der Domeinen en is door de slechte bereikbaarheid nog tamelijk ongerept. Daardoor is de oorspronkelijke natuurwaarde op deze landtong nog te herstellen.

Het gebied ten oosten van de beide plassen is deels in agrarisch gebruik en deels in gebruik als sportvoorziening. Ten behoeve van deze laatste functie is een kantine annex kleedruimte gebouwd en een parkeerterrein aangelegd. Ten noorden van de sportvoorziening bevindt zich een speelveldje. Het agrarisch gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde.

De strook land tussen de plassen en de Maasdijk is eveneens overwegend in agrarisch gebruik, hoewel ook hier al sprake is van occupatie door recreatieve activiteiten.

Er lag één woonark, die recentelijk is verwijderd, er is sprake van een werf in aanleg en er bevindt zich een provisorisch strandje met een terras. Tevens bevinden zich in deze strook op het dijklichaam van de Maasdijk enkele woningen.

In het westelijk deel, waar het plangebied grenst aan de gemeente Woudrichem, is sprake van behoefte aan strandfaciliteiten ten behoeve van camping De Hoge Waard. Deze camping is voor het grootste gedeelte gelegen op het grondgebied van de gemeente Woudrichem. Het gedeelte van de camping gelegen in de gemeente Aalburg valt binnen het plangebied en grenst aan de westelijke plas. Het is de bedoeling dat hier strandfaciliteiten komen ten behoeve van de camping. Het gebruik van dit strand zal uitsluitend voorbehouden zijn aan campinggasten in verband met de beheersbaarheid van de camping.

Woonbebouwing binnen het plangebied bevindt zich uitsluitend aan de Maasdijk. De concentratie hiervan neemt toe in de richting van de kern Veen.

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

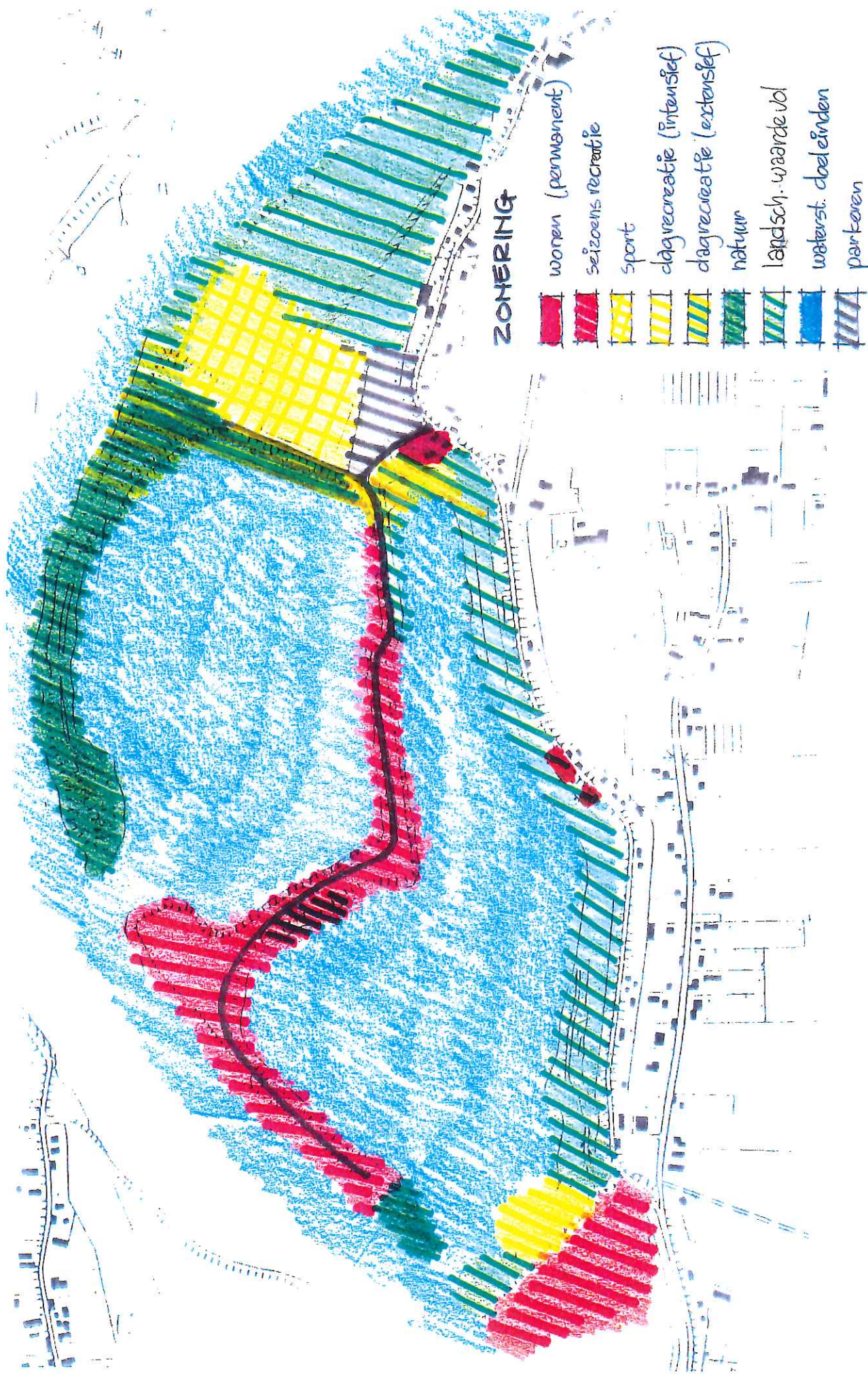
Het streven naar herstel van de oorspronkelijke toestand van het gebied is niet reëel vanwege de mate van occupatie, die inmiddels al jaren bestaat. Hoewel er thans in het kader van de aanschrijvingsprocedure nog een beroep bij de Raad van State loopt kan men zich afvragen of indien dit beroep door de gemeente wordt gewonnen, de uitvoering daarvan (wegslepen caravans) nog wel een reële zaak is.

Het gebied tussen de Afgedamde Maas en de westelijke plas is volledig geoccupeerd door stacaravans. Van de oorspronkelijke rivierduin is niets meer te herkennen. De oorspronkelijke natuurwaarden zullen na verwijdering van de stacaravans pas op de zeer lange termijn terugkeren.

Onder deze omstandigheden rest slechts de mogelijkheid te berusten in de huidige situatie en voorwaarden te scheppen om een verdere aantasting van het gebied te voorkomen. Dat betekent legalisatie van de aanwezige stacaravans. De afbeelding "zonering toekomstig gebruik" illustreert de gewenste ontwikkelingen.

Ter regulering en verbetering van de situatie in het plangebied zullen een aantal stringente maatregelen worden genomen:

- * In overleg met de vereniging "De Veense Put" zullen afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verbeteren van de inrichting en de handhaving van nog aanwezige waarden en voorzieningen in het gebied. Er dient een evenwicht gevonden te worden tussen de belangen van het landschap en de behoeften van de recreanten. Er wordt gestreefd naar:
 - Het treffen van voorzieningen ten behoeve van afval en riolering.
 - Het verwijderen van de drijvende pontons.
 - Het aanbrengen van meer in het landschap passende oeverbeschoeiingen.
 - Het streven naar uniforme perceelscheidingen en schuurtjes passend in het landschap.
 - Het aanbrengen van in het landschap passende beplanting.
 - Het handhaven en beschermen van nog in het plangebied voorkomende 'groene' plekken.
- * De landtong tussen de beide plassen zal een bestemming krijgen die is toegesneden op het huidige gebruik. Daarbij zullen kleine aanlegsteigers worden toegestaan, maar geen pontons. Het strandje aan de oostzijde van de westelijke plas zal een dagrecreatieve bestemming krijgen.
- * De oostelijke plas zal vrijgehouden worden van bouwwerken ten behoeve van watersportactiviteiten met uitzondering van de



middelste landtong. Het strandje zal worden bestemd tot natuurontwikkelingsgebied.

- * De noordelijke landtong is nog vrijwel onaangetast, waardoor zal worden gestreefd naar natuurontwikkeling. Deze landtong zal niet worden benut voor extensieve recreatie.
- * De sportvelden zullen gehandhaafd worden, evenals de bijbehorende voorzieningen. Het parkeerterrein kan tevens worden gebruikt ten behoeve van de waterrecreanten.
- * Het agrarisch gebied wordt als zodanig bestemd, met daarbij de beperkende maatregelen ter bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden.
- * De Maasdijk langs de westelijke plas wordt vrijgehouden van recreatieve activiteiten. De woonark is reeds verwijderd. Aanlegsteigers en jachthavenactiviteiten worden verboden. De strook krijgt een agrarische bestemming.
- * De bestaande woningen aan de Maasdijk kunnen worden gehandhaafd. De bouw van nieuwe woningen wordt niet toegestaan.
- * Ten behoeve van camping De Hoge Waard wordt het bijbehorende strandje bestemd voor dagrecreatieve doeleinden.

4. WIJZE VAN REGELEN

4.1 Planopzet

Gezien de dynamiek in het gebruik van de gronden in het gebied van het Plassengebied Veen is aan het plan een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd. Op deze wijze kan de gemeente met name haar beleidsvisie ten aanzien van het gebied vastleggen. De bestemmingsvoorschriften bevatten in dat geval meer de technische regels c.q. de uitwerking van het in de beschrijving in hoofdlijnen neergelegde beleid. Om de samenhang van de problematiek in het gebied nog eens te benadrukken is in principe gekozen voor één beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen. Voorts is ten behoeve van het beheer en onderhoud van de natuurwaarden binnen de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" een aparte beschrijving in hoofdlijnen opgenomen.

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Het beleid voor het "Plassengebied Veen" is gericht op het handhaven en ontwikkelen van de in het gebied aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden enerzijds en anderzijds op het recreatief en agrarisch gebruik van het gebied. De landschappelijke en ruimtelijke hoofdstructuur dient daarbij te worden gehandhaafd. De infrastructuur van ontsluitingswegen en waterpartijen dient te worden afgestemd op de functies landschap, natuur, landbouw en recreatie.

Landbouw

Het bestaande agrarische gebruik kan, met inachtneming van de ter plaatse voorkomende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, worden voortgezet.

Natuur en landschap

Actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden dienen in stand te worden gehouden en verder te worden ontwikkeld ter versterking van de nagestreefde landschappelijke en ruimtelijke hoofdstructuur. De biotoop voor de in het gebied voorkomende moerasvogels dient te worden beschermd en verder te worden ontwikkeld. Het plangebied zal blijvend dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een goed kerngebied voor moerasvogels. Kleine landschapselementen zoals wegbermen, uiterwaarden, oeverbegroeiingen, oevers, bosschages en solitaire boomgroepen dienen blijvend ondersteuning te bieden aan landschap en natuur.

Beheer en onderhoud dienen hier op te worden afgestemd. Gestreefd wordt binnen de hoofddoelstelling naar het ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

Milieu

De gemeente streeft naar coördinatie bij het verlenen van bouw- en aanlegvergunningen tussen de regelingen in het bestemmingsplan en de regelingen welke voortvloeien uit de milieuwetgeving. Met name het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, overheidsmaatregelen met betrekking tot het oppervlaktewater, waterbeheer en waterkwaliteit verdienen daarbij de aandacht. Tevens zullen maatregelen worden genomen om het storten van puin e.d. te voorkomen.

Recreatie

Naast een tweetal strandjes voor de dagrecreatie wordt een gebied gereserveerd voor seizoenrecreatie met het oogmerk het plaatsen danwel geplaatst houden van toer- en stacaravans. Bestaande voorzieningen op dit gebied zullen zoveel mogelijk binnen het plan worden opgenomen. Dit betekent dat per particulier perceel ten hoogste één toer- of stacaravan mag worden geplaatst. Daarnaast zullen maatregelen worden genomen om een verdere uitgroei van de seizoenrecreatie te voorkomen. Daartoe is een inventarisatie gemaakt van de in het gebied aanwezige toer- en stacaravans, die achterin het plan als bijlage is bijgevoegd.

Nadere regels zijn opgenomen met betrekking tot het beheersbaar maken van de autonome ontwikkeling van de seizoenrecreatie. Daarbij is het seizoen beperkt tot de periode van 1 maart tot 1 november. Verder valt te denken aan het treffen van maatregelen met betrekking tot riolering of het op andere wijze treffen van voorzieningen ter voorkoming van het lozen op het oppervlaktewater van afvalwater en het storten van huishoudelijk afval, ontsluiting, parkeervoorzieningen, oppervlakte bijgebouwen, het aanbrengen van steigers of vlonders, oeverbeschoeiingen, erfscheidingen, het uitvoeren van grondwerk, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen het beheer van de oevers en de landschappelijke aankleding/inpassing. Voorzover noodzakelijk kunnen deze maatregelen ook op de dagrecreatie van toepassing worden verklaard.

Waterhuishouding

Uitgangspunt voor een te voeren beleid is de integratie van belangen. Naast de aspecten van waterhuishouding en waterkwaliteit dienen ook de belangen van landbouw, landschap, natuur en recreatie in de beschouwing te worden betrokken. Het milieu verdient daarbij extra aandacht. De doelstellingen zoals geformuleerd in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, zoals vastgesteld 25 januari 1991, zijn uitgangspunt van beleid en zullen worden gehanteerd bij de afspraken met de vereniging De Veense Put. De hoofddoelstelling is het bereiken van de algemene milieukwaliteit voor in beginsel al het oppervlaktewater, de waterbodem en het grondwater. Dit geldt voor de planperiode van 1991 - 1995 en de streeftermijn tot het jaar 2000.

Verkeer en vervoer

Bestaande openbare wegen worden in het plan opgenomen evenals de bestaande parkeervoorzieningen. Nieuwe wegen, met name die met een recreatieve of ontsluitingsfunctie dienen op een verantwoorde wijze in het landschap te worden ingepast.

Wonen

De bestaande woningen zullen in het plan worden opgenomen. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan. De in het plan opgenomen woningen vertegenwoordigen geen landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

4.3 Bestemmingen

Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden omvat alle bestaande woningen binnen het plangebied. Deze bevinden zich langs de Maasdijk. De regeling is globaal van opzet en stemt overeen met de regeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied". Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Woningen mogen met ten hoogste 20% worden uitgebreid tot een maximum van 500 m³. Er zijn geen mogelijkheden nieuwe woningen te bouwen.

Natuurontwikkelingsgebied

De meest noordelijke landtong en het uiterste puntje van de westelijke landtong bezitten nog een zekere natuurwaarde. Ze zijn daarom ondergebracht in de bestemming "natuurontwikkelingsgebied". Ook het strandje aan de oostzijde van de oostelijke plas is in deze bestemming ondergebracht daar ontwikkeling van dit strandje voor de dagrecreatie uitgesloten mag worden geacht, vanwege het daar gestorte puin. De bestemming "natuurontwikkelingsgebied" is gezien de huidige situatie het meest logisch.

Het doel van de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" is het behoud, instandhouden en ontwikkelen van natuurwaarden. Daarbij behoort het beschermen en verder ontwikkelen van de biotoop voor moerasvogels. Extensieve recreatie verdraagt zich niet met deze doelstelling en wordt derhalve niet toegestaan. Er is een aparte beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van de bestemming opgenomen, welke een aantal beleidselementen omvat ter bescherming van de in het gebied aanwezige biotoop voor moerasvogels.

Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de scheepvaart. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van grondbewerkingen, het scheuren van graslanden, het aanbrengen van leidingen en het vellen van houtgewas.

Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden
Aan het agrarisch gebied in het oostelijk plandeel is deze bestemming toegekend evenals aan de strook land langs de Maasdijk.

Doel van deze bestemming is het behoud, instandhouden en ontwikkelen van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in combinatie met agrarisch gebruik. Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de scheepvaart worden opgericht.

Ook hier geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van grondbewerkingen, het scheuren van graslanden, het aanbrengen van leidingen en het vellen van houtgewas en bovendien voor het aanbrengen van verhardingen.

Seizoenrecreatie

Deze bestemming is bedoeld voor de landtong waarop de toer- en stacaravans zijn geplaatst. De regelingen zijn gericht op het voorkomen van een toename van het verblijfsrecreatieve gebruik van de landtong. Het huidige gebruik wordt gelegaliseerd en geconserveerd. Daartoe is het maximum aantal caravans aan banden gelegd, er is een minimale oppervlakte van een aaneengesloten stuk grond bepaald van 150 m² en het gebruik is beperkt tot een bepaalde periode van het jaar. Voorts zijn in de bebouwingsvoorschriften de afmetingen van de caravans, bijgebouwen en aanlegplaatsen gelimiteerd en is het aantal bijgebouwen en aanlegplaatsen per standplaats vastgelegd. Dit houdt in dat ongeacht de oppervlakte van de standplaats niet meer dan 40 m² voor een stacaravan, 10 m² voor een bijgebouw en 20 m² voor een aanlegplaats mag worden gerealiseerd. Per perceel is er maar één standplaats. De stacaravans dienen bovendien ten minste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan.

Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor het aanbrengen van verhardingen, het veranderen van waterlopen, het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanbrengen van leidingen, het vellen van houtgewassen, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, het uitvoeren van havenwerken en het aanleggen van terrassen.

Er zijn gebruiksbepalingen opgenomen die naast de standaard gebruiksbepalingen een verbod inhouden voor het gebruik als kampeerterrein en voor het gebruik in de periode van 1 november tot 1 maart.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan materiaalgebruik en situering van gebouwen, aan afmetingen van aanlegsteigers en dergelijke, aan de kleur van materialen, aan de landschappelijke inpassing van beplanting en aan parkeervoorzieningen.

Dagrecreatie

De bestemming "dagrecreatie" is bedoeld voor het recreëren zonder overnachting ter plaatse. De bestemming is van toepassing op de stranden en lig/speelweiden in het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bij het westelijke strandje, behorende bij camping De Hoge Waard, mogen enkele aanlegplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van kleine bootjes. Op de plankaart is het betreffende bestemmingsvlak aangeduid met 'aanlegplaatsen toegestaan'. De betrokken ondernemer wordt hierin tegemoetgekomen om enige kleinschalige activiteiten mogelijk te maken. Het is beslist niet de bedoeling dat zich hier een jachthavenachtige ontwikkeling voordoet. De maximale oppervlakte aan steigers bedraagt 50 m² ten einde de kleinschaligheid veilig te stellen.

Sportdoeleinden

Hieronder ressorteren de sportvelden in het plangebied. Er mag slechts gebouwd worden ten dienste van de bestemming met een gestelde maximale oppervlakte van 500 m². Bovendien mag een tribune gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 200 m².

Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming ligt het parkeerterrein en een klein stukje weg. De wegen, die dienen ter ontsluiting van de dag- en seizoenrecreatie, kunnen worden aangelegd binnen die betreffende bestemmingen.

Water

Het bestaande water met bijbehorende oevers in het plangebied wordt als zodanig bestemd. Het is bedoeld voor waterrecreatie, scheepvaart en waterhuishouding. Tevens wordt het water gebruikt door het duinwaterbedrijf Zuid-Holland voor de bereiding van drinkwater. Het is derhalve extra belangrijk zorgvuldig om te gaan met de kwaliteit van het water.

Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor het veranderen van waterlopen, het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanbrengen van leidingen, het vellen van de oevervegetatie, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het uitvoeren van havenwerken.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan materiaalgebruik en afmetingen van aanlegsteigers en dergelijke, aan de kleur van materialen en aan de landschappelijke inpassing van beplanting.

Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)

De Maasdijk heeft een waterkerende functie en is opgenomen in een speciale bestemming. Het betreft hier een dubbelbestemming, aangezien de bestemming "waterkeringsdoeleinden" slechts de waterkerende functie veilig stelt. Voor het overige zijn op deze zone de regelingen van de onderliggende bestemming van kracht.

Gezien het globale karakter van dit bestemmingsplan is de waterkerende functie ondergebracht in één bestemming. Er is derhalve geen onderscheid gemaakt tussen 'waterkering', de dijk zelf, en 'waterkeringszone', een zone waarin de waterkerende functie van de dijk wordt gewaarborgd. Deze beide zones zijn ondergebracht in één bestemming, waarbij de regeling overeenstemt met de uitgangspunten van beleid. Tevens is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarin de waterkerende functie van de dijk wordt veilig gesteld.

5. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1. Overleg ex artikel 10 B.R.O.

In het kader van het overleg ex artikel 10 B.R.O. 1985 is het ontwerp-bestemmingsplan "Plassengebied Veen" toegestuurd aan de navolgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
2. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
3. Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Noord-Brabant;
4. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant;
5. gemeente Woudrichem;
6. gemeente Brakel;
7. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
8. Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met de toezicht op de hygiëne van het milieu;
9. Waterschap Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch.

De reacties van de instanties, genoemd onder 1 en 2, zijn in het onderstaande integraal opgenomen, voorzien van commentaar van gemeentezijde. De reactie van de instantie, genoemd onder 3, is meegenomen in het advies van de Provinciale Planologische Commissie. De instanties, als genoemd onder 4, 5, 6 en 9 deelden mede dat het ontwerp-bestemmingsplan hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. Van de instanties genoemd onder 7 en 8 zijn geen reacties ontvangen.

REACTIE OP DE ADVIESNOTA VAN DE P.P.C.

Het advies luidt als volgt:

I. Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen op het buitendijkse gebied, tussen de Afgedamde Maas en de Maasdijk bij Veen.

Voor het plan vigeert het uitbreidingsplan in hoofdzaak van de voormalige gemeente Veen ('61). De waterplassen hebben daarin de bestemming "zandwinning" met daaromheen de bestemming "natuurschoongebied". Een gedeelte van een gebied langs de Maas heeft de bestemming "natuurgebied" ('72).

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is het legaliseren van de bestaande recreatieve activiteiten en het verbeteren van de landschappelijke inpassing daarvan (landschapsbouw) in combinatie met het beschermen en ontwikkelen van de nog resterende natuurwaarde in het plangebied. Door het reguleren van de recreatie kan de huidige situatie worden vastgelegd en de toekomstige ontwikkeling op een geleidelijke en verantwoorde manier worden gestuurd. In bijlage I wordt een indruk gegeven van de huidige situatie.

II. Planologische uitgangspunten

De gemeente heeft gebruik gemaakt van de uitgangspunten, die zijn geformuleerd in het ontwerp streekplan Noord-Brabant (september 1991). Inmiddels hebben Provinciale Staten het streekplan in juli 1992 definitief vastgesteld.

Het beleid alsmede taalgebruik dient afgestemd te worden op het aangepaste beleid, ook met betrekking tot milieu-aspecten.

Reactie:

De wijzigingen die zich hebben voorgedaan in de gebruikte uitgangspunten ten opzichte van het ontwerp-streekplan Noord-Brabant van september 1991 zijn in het bestemmingsplan aangepast.

PPC:

In het streekplan Noord-Brabant is het gebied aangeduid als natuurkerngebied. De gemeente stelt dat de feitelijke situatie niet geheel overeenstemt met de aanduiding. Zij betwist niet het belang van het gebied in de totale groene hoofdstructuur. In het bestemmingsplan scheidt zij de hoog- en laagdynamische functies binnen het plangebied. Het streekplan is een globaal en flexibel plan, dat gewenste ontwikkelingen stimuleert en ongewenste ontwikkelingen tegengaat. In het streekplan is getracht een mate van globaliteit aan te houden, die voldoende ruimte laat aan lagere overheden en tegelijkertijd recht doet aan de wezenlijke kenmerken van het provinciale beleid.

In het regionaal ontwikkelingsperspectief is het gebied onderdeel van een regio met accent op natuur en toerisme/openluchtrecreatie. Voor het functioneel ruimtelijk beleid betekent één en ander concreet voor de westelijke maasvallei met betrekking tot de buitendijkse gronden;

- het benutten van mogelijkheden van natuurbewoud en ontwikkeling door extensivering van agrarisch gebruik en natuurbouw met inachtneming van waterstaatsdoeleinden;
- het stimuleren van toerisme en recreatie door versterking van relaties tussen de rivier en de daaraan gelegen dorpen, steden en ontgrondingsplassen.

Landschappelijk wordt voorgestaan het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van de dijken en de daaraan gelegen dorpen alsmede een zorgvuldige landschappelijke inpassing van ontgrondingsplassen, toeristische voorzieningen en dijkverbeteringswerken.

De aanduiding natuurkerngebied heeft betrekking op moerasvogels; zij zijn geselecteerd op het voorkomen van bedreigde aandachtsoorten. Het kerngebied behoort tot de landschapstype van de uiterwaarden en oude riviermeanders, zij kenmerkt zich door een afwisseling van wateroppervlak en opgaande begroeiing. Een aantal elementen is van belang om te voldoen aan een goed kerngebied voor moerasvogels:

- een hoog waterpeil of een natuurlijk waterregime; goede waterkwaliteit; rustige broedplaatsen; sterke afwisseling van riet, ruigte, struweel en bos; een terughoudend natuurbeheer; goede fourageermogelijkheden in de directe nabijheid van de broedplek.

Voor het gebied dient een op bovengaande voorwaarde gericht inrichtings- en beheersplan te worden gemaakt.

De gemeente brengt de toekomstige ontwikkelingen in beeld; op basis van de huidige situatie. Zij maakt een duidelijke keuze door het scheppen van voorwaarden om een verdere aantasting van het gebied te voorkomen. Een (nog) belangrijk gedeelte van het geheel is opgenomen binnen de zonering natuur met recreatief medegebruik alsmede waardevol landschap met medegebruik alsmede dagrecreatie (extensief).

De commissie is van mening dat primair in dergelijke gebieden de natuurontwikkeling voorop dient te staan. Recreatieve mogelijkheden dienen aan de noordzijde te worden uitgesloten, ook extensieve vormen hiervan (Cat.I).

Reactie:

In het kader van de procedure tot vaststelling van het streekplan "Noord-Brabant" heeft de gemeente bezwaar gemaakt tegen de aanduiding "natuurkerngebied" van het plassengebied Veen. Dit gelet op het feit dat deze aanduiding niet recht doet aan de bestaande situatie c.q. de realiteit. Per brief d.d. 6 oktober 1992 werd het op 17 juli 1992 vastgestelde streekplan aan de gemeente aangeboden. Hierin werd vermeld dat de bezwaarmakers afzonderlijk zouden worden geïnformeerd. Echter, tot op heden heeft de gemeente nog geen antwoord van de provincie ontvangen. Een duidelijke uitspraak van Provinciale Staten met betrekking tot de problematiek van het plassengebied Veen ontbreekt dan ook.

De gemeente is van oordeel dat, met inachtneming van de feitelijk bestaande situatie, de natuurontwikkeling in beide gebieden van groot belang is. Daarbij dient echter te worden opgemerkt dat er tussen deze gebieden wezenlijk verschil bestaat.

Na onderzoek is namelijk gebleken dat de noordelijke landtong nog tamelijk ongerept is; dit in tegenstelling tot het gebied ten oosten van beide plassen, alwaar sprake is van agrarisch gebruik. Met inachtneming van bestaande belangen is laatstgenoemd gebied dan ook als zodanig bestemd, waarbij een even grote betekenis is toegekend aan de in dit gebied voorkomende natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Ter bescherming van genoemde waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Ten aanzien van de noordelijke landtong gelden andere normen, gelet op de ongerepthed van het betreffende gebied. Vanwege de hier voorkomende natuurwaarden, is, conform het advies van de commissie, besloten om deze gronden niet mede te bestemmen tot extensieve dagrecreatie.

De toelichting en voorschriften zijn aangepast.

PPC:

De planologische regeling dient afgestemd te worden op de bij de aanduiding natuurkerngebied behorende voorwaarden; het beheers- en inrichtingsplan behoort onderdeel te zijn van het bestemmingsplan; de juridische regeling/doeleindenomschrijving dient aangepast te worden (Cat.I).

De dienst RNV is, indien gewenst, bereid hieraan medewerking te verlenen.

Reactie:

Het inrichtings- en beheersplan is een uitvoeringsmiddel; het is een instrument ter uitvoering van de door het bestemmingsplan aan de gronden toegekende bestemmingen. Een dergelijk plan kan als zodanig geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit plankaart en voorschriften. Eén en ander vloeit voort uit artikel 12 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Aan dit deel van het advies wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

In het kader van het beheer en onderhoud van de noordelijke landtong is van belang op te merken dat deze gedeeltelijk in eigendom is van de Dienst der Domeinen. Het beheer en onderhoud geschiedt door de gemeente. Voor de ontwikkeling van natuurwaarden in het betreffende gebied is rust een noodzakelijke voorwaarde. Door toekenning van de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" wordt deze rust gewaarborgd.

In artikel 4 'beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van alle bestemmingen' zijn onder 3.3. 'natuur en landschap' reeds enige richtlijnen opgenomen met betrekking tot het beheer en onderhoud. Naar aanleiding van het advies van de commissie is in de doeleindenomschrijving bij artikel 6 'natuurontwikkelingsgebied' de zinsnede "het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden" opgenomen. Dit wordt ten behoeve van het beheer en onderhoud, en zodoende voor de ontwikkeling van natuurwaarden, voldoende geacht. De toelichting en de voorschriften zijn aangepast.

PPC:

In de toelichting is sprake van het beheersbaar maken van de autonome ontwikkeling van de recreatie; het plan geeft echter geen inzage in de wijze waarop de uitvoering daarvan ter hand zal worden genomen. De commissie acht het gewenst dat alsnog hierin inzage wordt verstrekt (Cat.II).

Eveneens wordt verwezen naar milieu en waterhuishouding (bladzijde 9/10); een verdere verwijzing naar het provinciaal waterhuishoudingsplan (doelstellingen etc.) ligt dan in de rede.

Reactie:

De uitvoering van het bestemmingsplan geschiedt door de handhaving van de voorschriften van het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan is van gemeentewege een inventarisatie gemaakt van de op de gronden met de bestemming "seizoenrecreatie" voorkomende toer- en stacaravans. Het aanschrijvingsbeleid van de gemeente wordt gebaseerd op deze inventarisatie; de in het betreffende gebied voorkomende bebouwing wordt getoetst aan de bebouwingsvoorschriften van de bestemming "seizoenrecreatie". Deze inventarisatie is als bijlage achterin het plan opgenomen.

Daarnaast worden, zoals in de toelichting is vermeld, afspraken gemaakt met de vereniging "De Veense Put" inzake het verbeteren van de inrichting en de handhaving van nog aanwezige waarden en voorzieningen in het gebied. Door deze maatregelen kan de autonome ontwikkeling van de recreatie beheersbaar worden gemaakt.

Een verdere verwijzing naar het provinciaal waterhuishoudingsplan is in de toelichting verwerkt.

III. Voorschriften

Artikel 5: Woondoeleinden

PPC:

De wijze van regelen in relatie tot de aanduiding op de plankaart leidt tot onduidelijkheid. De commissie adviseert de bestaande woningen positief per bestemmingsvlak te bestemmen (Cat.II).

Reactie:

Het bestemmingsplan is conform het advies aangepast.

PPC:

Niet duidelijk is of de bestaande woningen landschappelijke of cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Indien dit het geval is dient dit in de bestemmingsregeling tot uitdrukking te worden gebracht (Cat.I).

Reactie:

De langs de Maasdijk gelegen woningen vertegenwoordigen geen landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

PPC:

Inzicht ontbreekt in de kwaliteit, aard, omvang en inhoud van de aanwezige woningen. Om te voorkomen dat onnodige verstening optreedt en het karakter van de bebouwing wordt aangetast, is een meer dan substantiële uitbreiding niet toelaatbaar. De totale inhoud mag niet meer dan 450 m³ bedragen (ongeacht de bestaande bebouwingsoppervlakte). De commissie adviseert inzage te verschaffen in de bestaande situatie (Cat.II).

Reactie:

Het uitgangspunt bij het bestemmen van de woningen in dit plan is het regelen van de bestaande situatie. Alle bestaande burgerwoningen in het gebied zijn geregeld in de bestemming "woondoeleinden". De gebruikte bestemmingsregeling is standaard en is van toepassing op alle woningen. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. De omvang en inhoud van de woningen zijn bepaald door hun huidige omvang; uitbreiding van de woningen is mogelijk gemaakt tot ten hoogste een percentage van 20 % (zie artikel 5 lid 2.b.).

Met de commissie is de gemeente van oordeel dat een meer dan substantiële uitbreiding van de bestaande woningen niet toelaatbaar is. De gemeente is echter van mening dat de maximale inhoudsmaat van 500 m³ de bestaande woningen een toelaatbare substantiële uitbreiding kan bieden, één en ander gelet op bestaande inhoud en haar inpassing in de directe omgeving.

Artikel 8 Seizoenrecreatie

PPC:

Mede gelet op de gewenste regulering en beheersing van de bestaande seizoenrecreatie acht de commissie een inventarisatie van de aanwezige toer- en stacaravans en een bepaling van het aantal toelaatbare standplaatsen gewenst (Cat.II).

Reactie:

Zoals hierboven reeds is vermeld, is een inventarisatie van de aanwezige toer- en stacaravans als bijlage achterin het plan gevoegd. Deze inventarisatie dient als leidraad bij de handhaving van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Een bepaling omtrent het maximum aantal standplaatsen is reeds in de voorschriften opgenomen (artikel 8 lid 1 sub c.).

Artikel 13 Waterkeringsdoeleinden

PPC:

De gelegde bestemming "waterkeringsdoeleinden" is niet conform de uitgangspunten van beleid (inclusief maatvoering). Verwezen wordt naar de bijlage, die gevoegd was bij de adviesnota met betrekking tot bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" (Cat.I).

Reactie:

Het bestemmingsplan is aangepast conform de uitgangspunten van beleid.

Conclusie

PPC:

De commissie adviseert u, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen, het plan verder in procedure te brengen.

Zij adviseert u tevens overleg te voeren met de dienst RNV.

REACTIE VAN HET N.V. DUINWATERBEDRIJF ZUID-HOLLAND

De reactie luidt als volgt:

Zoals uw College bekend is, gebruikt ons bedrijf de Afgedamde Maas als "prise d'eau" voor de drinkwatervoorziening van 's-Gravenhage en omliggende gemeenten in westelijk Zuid-Holland met een inwonertal van circa 1,25 miljoen. In de Derde Nota Waterhuishouding van de Minister van Verkeer en Waterstaat, wordt erop gewezen dat oppervlaktewater dat via duininfiltratie wordt benut voor de drinkwatervoorziening dient te worden beschermd. Aangezien het plangebied grenst aan de Afgedamde Maas, verzoeken wij u onder het kopje "Water" op blz. 13 van de toelichting en in artikel 4 onder 2.6 "Waterhuishouding" van de Voorschriften te vermelden dat het water eveneens is bestemd voor de bereiding van drinkwater. Artikel 12, onder 1, ware uit te breiden met "...en voor de bereiding van drinkwater".

Met instemming hebben wij ervan kennis genomen dat ten aanzien van de seizoenrecreatie nadere regels zullen worden genomen met betrekking tot riolering of het op andere wijze treffen van voorzieningen ter voorkoming van het lozen op het oppervlaktewater van afvalwater en het storten van huishoudelijk afval.

Gaarne zouden wij te zijner tijd nader door u worden geïnformeerd alvorens u de nader hierbovengenoemde maatregelen treft. Voor het overige geeft het ontwerp ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

De toelichting en voorschriften zijn overeenkomstig de voorstellen aangepast. De gemeente is bereid het duinwaterbedrijf te informeren inzake rioleringsplannen en overige daarmee verband houdende maatregelen.

5.2 Inspraakreacties

Conform het bepaalde in de "Inspraakverordening 1988" heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Plassengebied Veen" met ingang van 5 oktober 1992 gedurende 14 dagen voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is een voorlichtingsbijeenkomst belegd op 13 oktober 1992. Gedurende de termijn van terinzagelegging en op bovengenoemde bijeenkomst zijn zes reacties binnengekomen.

Naar aanleiding van één inspraakreactie is het ontwerp-bestemmingsplan "Plassengebied Veen" aangepast. In de bestemming "dagrecreatie" is de realisatie van een aanlegplaats mogelijk gemaakt. Deze bebouwingsmogelijkheid geldt overigens alleen voor de meest westelijk gelegen gronden met de bestemming "dagrecreatie". Ten behoeve van een andere inspreker zal nader overleg worden gevoerd inzake een alternatieve ontsluiting van de gronden bestemd tot "seizoenrecreatie".

De overige inspraakreacties gaven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze reacties betroffen verzoeken tot het mogelijk maken van recreatieve ontwikkelingen aan de buitenzijde van de Maasdijk, het bouwen van een woning nabij de Maasdijk en vrijstelling van de eis dat binnen de bestemming "seizoenrecreatie" de oppervlakte per standplaats tenminste 150 m² dient te bedragen.

Gelet op de uitgangspunten van het plan, zoals verwoord in deze toelichting, zijn bovengenoemde verzoeken niet ingewilligd. De insprekers zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Barendrecht, 24 februari 1994

Toelichting en voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan "1^e herziening Plassengebied Veen"
van de gemeente Aalburg

De Raad heeft van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
5-8-66 nr. 157372
het bevestigd,
griffier der Raad

A. J. M. M. M. M.
mr. dr. A. J. M. M. M.

MISSING



Toelichting en voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan "1^e herziening Plassengebied Veen"
van de gemeente Aalburg

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Aalburg



Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Aalburg van

~~2-9~~ FEB. 1996

Mij bekend,
de secretaris.

Raadsbesluit d.d. 29 februari 1996

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>pag.</u>
1. <u>INLEIDING</u>	1
1.1 <u>Voorgeschiedenis</u>	1
1.2 <u>Doel van de herziening</u>	2
1.3 <u>Aangepaste plandelen in de herziening</u>	3
2. <u>PROVINCIALE BESLISSING</u>	4
3. <u>GEWENSTE SITUATIE EN REGELING</u>	14
3.1 <u>Maasdijk 138</u>	14
3.2 <u>Parkeerterrein en ontsluitingsweg</u>	15
3.3 <u>Artikel 5 "woondoeleinden"</u>	16
3.4 <u>Artikel 8 "seizoenrecreatie"</u>	16
3.5 <u>Artikel 9 "dagrecreatie"</u>	17
4. <u>WIJZE VAN REGELEN</u>	20
4.1 <u>Planopzet</u>	20
4.2 <u>Beschrijving in hoofdlijnen</u>	20
4.3 <u>Bestemmingen</u>	22
4.3.1 Woondoeleinden	22
4.3.2 Natuurontwikkelingsgebied	23
4.3.3 Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden	24
4.3.4 Seizoenrecreatie	24
4.3.5 Dagrecreatie	25
4.3.6 Sportdoeleinden	25
4.3.7 Verkeersdoeleinden	26
4.3.8 Water	26
4.3.9 Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)	26
5. <u>MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</u>	27
5.1 <u>Overleg ex artikel 10 B.R.O.</u>	27
5.2 <u>Inspraak</u>	27

1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Plassengebied Veen", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 februari 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 25 augustus 1994.

Het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" is gelegen aan de noordrand van de gemeente Aalburg. Het plan regelt het buitendijkse gebied, gelegen tussen de Afgedamde Maas en de Maasdijk. Aan de noordkant grenst het plan aan de gemeente Brakel. Deze gemeentegrens vormt tevens de provinciegrens. Aan de westkant grenst het plan aan de gemeente Woudrichem. De oostgrens van het plan sluit aan op het vigerende bestemmingsplan "Dorp Veen" en aan de zuidkant bevindt zich het gebied waarvoor op 27 januari 1994 het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" is vastgesteld.

Het doel van het vastgestelde bestemmingsplan "Plassengebied Veen" is de legalisering van de verblijfsrecreatie die zich in het plassengebied op grote schaal heeft ontwikkeld. Het plan beoogt een regeling te bieden die de situatie ter plaatse beheersbaar maakt en die een verdere ruimtelijke uitbreiding van de verblijfsrecreatie voorkomt. Tevens worden in het plan voorwaarden geschapen om de nog bestaande landschappelijke en natuurwaarden te beschermen.

Vooruitlopend op het ontwerp bestemmingsplan "Plassengebied Veen" heeft de gemeente een beleidsdocument opgesteld waarin de uitgangspunten en de randvoorwaarden zijn geformuleerd voor een probleemgerichte aanpak van het gebied. Tot dan toe was steeds gepoogd het gebied te bestemmen als natuurgebied. Het bestaande illegale gebruik als recreatiegebied had de natuurwaarden al zover aangetast dat een volledig herstel hiervan als niet realistisch werd beschouwd. Het beleidsdocument stond een pragmatische aanpak voor waarbij de verblijfsrecreatie onder voorwaarden zou worden gelegaliseerd.

In een nadere uitwerking van dit beleidsdocument werd aangegeven welke bestemmingsvoorschriften zouden gaan gelden en welke middelen zouden worden gebruikt ter voorkoming van uitbreiding van de verblijfsrecreatie.

Deze concept-bestemmingsvoorschriften zijn besproken met de belangenorganisatie van de gebruikers van het gebied: Vereniging "De Veense Put". Aan alle opmerkingen en bezwaren van de vereniging werd door de gemeente tegemoet gekomen.

In het vooroverleg kon ook de provincie overtuigd worden van de noodzaak te komen tot een pragmatische aanpak en de verblijfsrecreatie onder strikte voorwaarden te legaliseren. De provincie ging uiteindelijk accoord met de eerder geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Ondanks de zorgvuldige inspraakprocedure en het tegemoetkomen aan de wensen van de belangenvereniging "De Veense Put" ontmoette het plan bij de tervisielegging vele bezwaren van de betrokken eigenaren, juist op de punten waar eerder met de belangenvereniging overeenstemming over was bereikt. Deze bezwaren werden door de gemeenteraad in overweging echter niet gehonoreerd en het plan werd op 24 februari 1994 vastgesteld.

Bij de gedeeltelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 25 augustus 1994 werd het gemeentelijk beleid voor het overgrote deel gesanctioneerd. Echter op één wezenlijk punt na: Gedeputeerde Staten achtte de regeling dat voor een standplaats tenminste 150 m² aaneengesloten stuk grond noodzakelijk was en daaraan gekoppeld een maximale oppervlakte voor een stacaravan van 40 m², te star. Deze regeling beoogde ten eerste te voorkomen dat er een verdere uitbreiding van het aantal caravans zou plaatsvinden, zonder overigens de nog niet bezette percelen, de mogelijkheid tot het plaatsen van een caravan te ontnemen. Ten tweede beoogde de regeling een te hoge caravandichtheid te voorkomen, door per standplaats, ongeacht de grootte van het perceel, een maximum toe te staan van 40 m². Daarmee vormde deze regeling één van de pijlers van het plan.

Gezien het feit dat de gemeente, om op een adequate wijze de ontwikkelingen ter plaatse te kunnen beheersen, zo spoedig mogelijk een vigerende regeling voor het plassengebied wil, wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van de provincie en is de gevraagde flexibiliteit in de regeling gebracht.

1.2 Doel van de herziening

Het bestemmingsplan "1^e herziening Plassengebied Veen" betreft een correctieve herziening (ex artikel 30 W.R.O.) van de plandelen uit het oorspronkelijke plan, waaraan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant haar goedkeuring heeft onthouden. Voor deze plandelen vigeert thans formeel nog het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" van de voormalige gemeente Veen, vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad op 12 december 1961.

Het doel van de herziening is derhalve voor het gehele plangebied een adequate regeling te verkrijgen waarmee zowel de verblijfsrecreatie kan worden beheerst als ook de bestaande landschappelijke en natuurwaarden kunnen worden beschermd en verder ontwikkeld.

1.3 Aangepaste plandelen in de herziening

De Provincie heeft goedkeuring onthouden aan de volgende plandelen uit het bestemmingsplan "Plassengebied Veen":

Met betrekking tot de plankaart:

- Maasdijk 138: De gelegde "woonbestemming" doet geen recht aan het feitelijk gebruik.
- Parkeerterrein en ontsluitingsweg: De gemeente dient duidelijkheid te geven over de situering van de ontsluitingsweg van de landtong met verblijfsrecreatie en de verkeersbestemming daaraan aan te passen.

Met betrekking tot de voorschriften:

- Artikel 5 "woondoeleinden": De regeling met betrekking tot de inhoud van burgerwoningen stemt niet overeen met de richtlijnen van het Provinciale beleid.
- Artikel 8 "seizoenrecreatie": De regeling met betrekking tot de minimale oppervlakte van 150 m² aan grond nodig voor een standplaats acht de Provincie te star. Ook dient er meer flexibiliteit te zijn in de regeling met betrekking tot de maximale oppervlakte voor caravans van 40 m² per standplaats, ongeacht de grootte van die standplaats. Met andere woorden; ook kleinere percelen moeten in aanmerking komen voor het plaatsen van een caravan en bij grotere percelen moet een grotere caravan kunnen worden geplaatst.
- Artikel 9 "dagrecreatie": de maximaal toegestane oppervlakte voor een aanlegsteiger bij de camping is onvoldoende onderbouwd. De Provincie vindt dat een afweging moet plaatsvinden met betrekking tot welke oppervlakte aan aanlegsteigers noodzakelijk is voor de camping in relatie tot welke oppervlakte uit natuurwetenschappelijk en landschappelijk oogpunt nog acceptabel is.
- Artikel 11 "verkeersdoeleinden": in verband met de situering van de ontsluitingsweg is aan dit gehele artikel goedkeuring onthouden.
- Artikel 12 "water" lid 3: de daarin opgenomen maat van 50 m² aan steigers en vlonders. Deze maat is onvoldoende onderbouwd (zie bij voorgaande aandachtsstreepje onder art. 9 dagrecreatie).

2. PROVINCIALE BESLISSING

In het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten komt de Provincie tot een afweging en een keuze. Voor de delen van het plan waaraan zij goedkeuring heeft onthouden is de motivatie hiervan hieronder integraal weergegeven, inclusief een samenvatting van het bezwaarschrift naar aanleiding waarvan één en ander werd besloten.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ontmoet bij ons, behoudens de volgende opmerkingen geen bezwaar; het komt dan ook voor het overgrote deel voor goedkeuring in aanmerking.

Het plangebied is gelegen op het buitendijkse gebied, tussen de Afgedamde Maas en de Maasdijk bij Veen. Voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, vigeert het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" van de voormalige gemeente Veen (1961). De waterplassen hebben daarin de bestemming "Zandwinning" met daaromheen de bestemming "Natuurschoongebied". Een gedeelte van een gebied langs de Maas heeft de bestemming "Natuurgebied" (1972). Het doel van het bestemmingsplan is het legaliseren van de bestaande recreatieve activiteiten en verbeteren van de landschappelijke inpassing daarvan (landschapsbouw) in combinatie met het beschermen en ontwikkelen van nog resterende natuurwaarden in het plangebied. Door het reguleren van de recreatieve activiteiten kan de situatie in de hand worden gehouden en kan de toekomstige ontwikkeling van het gebied op een geleidelijke en verantwoorde manier worden gestuurd. In het streekplan is aangegeven dat in het plangebied sprake is van een natuurkerngebied voor moerasvogels.

Bij de behandeling van het ontwerpplan heeft de Provinciale Planologische Commissie enkele opmerkingen gemaakt. In het vastgestelde plan is voor het grootste gedeelte aan de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie tegemoet getreden, behoudens twee specifieke opmerkingen.

Het betreffen de volgende opmerkingen:

1. Ten aanzien van het natuurkerngebied: De planologische regeling dient afgestemd te worden op de bij de aanduiding natuurkerngebied behorende voorwaarden; het beheers- en inrichtingsplan behoort onderdeel te zijn van het bestemmingsplan; de juridische regeling/doeleindenomschrijving dient aangepast te worden (Cat. I). De dienst Ruimtelijke Ordening, Natuur en Landschap en Volkshuisvesting, is indien gewenst, bereid hieraan medewerking te verlenen.
2. Ten aanzien van artikel 5 ("woondoeleinden"): Inzicht ontbreekt in de kwaliteit, aard, omvang en inhoud van de aanwezige woningen. Om te voorkomen dat onnodige versterking optreedt en het karakter van de bebouwing wordt aangetast, is meer dan substantiële uitbreiding niet toelaatbaar. De totale inhoud mag niet meer dan 450 m³ bedragen (ongeacht de bestaande bebouwingsoppervlakte). De commissie adviseert inzage te verschaffen in de bestaande situatie (Cat. II). De gemeente reageert in het vastgestelde plan als volgt op de opmerkingen van de Provinciale planologische commissie:

- ad 1. Het inrichtings- en beheersplan is een uitvoeringsmiddel; het is een instrument ter uitvoering van de door het bestemmingsplan aan de gronden toegekende bestemmingen. Een dergelijk plan kan als zodanig geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit plankaart en voorschriften. Eén en ander vloeit voort uit artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985. Aan dit deel van het advies wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

In het kader van het beheer en onderhoud van de noordelijke landtong is van belang op te merken dat deze gedeeltelijk in eigendom is van de Dienst der Domeinen. Het beheer en onderhoud geschiedt door de gemeente. Voor de ontwikkeling van natuurwaarden in het betreffende gebied is rust een noodzakelijke voorwaarde. Door toekenning van de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" wordt deze rust gewaarborgd.

In artikel 4 "beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van alle bestemmingen" zijn onder 3.3. "natuur en landschap" reeds enige richtlijnen opgenomen met betrekking tot het beheer en onderhoud. Naar aanleiding van het advies van de commissie is in de doeleindenomschrijving bij artikel 6 "natuurontwikkelingsgebied" de zinsnede "het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden" opgenomen.

Dit wordt ten behoeve van het beheer en onderhoud, en zodoende voor de ontwikkeling van natuurwaarden, voldoende geacht. De toelichting en voorschriften zijn aangepast.

ad 2. Het uitgangspunt bij het bestemmen van de woningen in dit plan is het regelen van de bestaande situatie. Alle bestaande burgerwoningen in het gebied zijn geregeld in de bestemming "woondoeleinden". De gebruikte bestemmingsregeling is standaard en is van toepassing op alle woningen. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. De omvang en inhoud van de woningen zijn bepaald door hun huidige omvang; uitbreiding van de woningen is mogelijk gemaakt tot ten hoogste een percentage van 20% (zie artikel 5 lid 2.b.).

Met de commissie is de gemeente van oordeel dat een meer dan substantiële uitbreiding van de bestaande woningen niet toelaatbaar is. De gemeente is echter van mening dat de maximale inhoudsmaat van 500 m² de bestaande woningen een toelaatbare substantiële uitbreiding kan bieden, één en ander gelet op bestaande inhoud en haar inpassing in de directe omgeving.

Gedeputeerde Staten is, ten aanzien van deze twee opmerkingen, het volgende van mening:

ad 1.

Een bestemmingsplan bestaat in principe uit een of meerdere kaarten en voorschriften, die ten aanzien van de aangegeven bestemmingen het gebruik van de in het plan begrepen grond en zich daarop bevindende opstallen regelen (artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). In een bestemmingsplan kan een beschrijving in hoofdlijnen (B.I.H.) worden opgenomen (artikel 12 lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke Ordening 1985). De beschrijving in hoofdlijnen is geen verplicht onderdeel.

De in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 opgenomen bepaling zegt dat een bestemmingsplan, naast de voorschriften en de kaart(en), moet worden vervat in "een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend, alsmede in voorkomend geval, een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan het doel of die doeleinden worden nagestreefd". Deze zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen, die tevens een omschrijving per bestemming bevat, maakt deel uit van het juridische bestemmingsplan, indien een gemeente besluit een beschrijving in hoofdlijnen in het bestemmingsplan op te nemen (zie NvT WRO artikel 10-50-54).

De beschrijving in hoofdlijnen heeft volgens de RARO, de minister van VROM en de Kroon verschillende functies. Naast de toetsingsfunctie is ook de afstemmings- en uitvoeringsfunctie van belang. Met deze laatste functie wordt bedoeld dat sprake is van vastlegging van programmatistische gemeentelijke beleidsvoornemens ten aanzien van de uitvoering van het plan en de relatie tot sectorale regelingen. Door het aangeven van deze beleidsvoornemens ontstaat voor de gemeente een inspanningsverplichting zonder dat een burger er een aanspraak op realisering aan kan ontlenen. De Kroon is bijvoorbeeld van mening dat de waardering van de beschrijving in hoofdlijnen afhangt van de daaraan toegekende functie, en dat hoeft niet altijd als toetsingsmaatstaf te zijn. In het Kroonbesluit van 7 februari 1991, AB 1991, 348 is aangegeven dat bij een beschrijving in hoofdlijnen, waarin opgenomen is dat een beheersplan zal worden gemaakt, dit beheersplan te beschouwen is als een uitvoeringsmiddel en niet als een toetsingsmaatstaf.

Onder het kopje "Streekplanbeleid" van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" sprake is van een natuurkerngebied voor moerasvogels. Biotoppeisen, die bij deze vogels behoren, zijn onder andere rustige broedplaatsen, aanwezigheid van riet, sterke afwisseling van riet, ruigte, struweel en bos, terughoudend natuurbeheer en goede waterkwaliteit. Om deze biotoppeisen te behouden of te realiseren, moet gedacht worden aan de volgende beheersmaatregelen: het instandhouden van de totale successiereeks van water tot moerasbos, de aanleg van nieuwe moerasgebiedjes; een beheer uitvoeren waarbij oud riet en grote wilgen blijven staan, alsmede het aanleggen van brede oevers met plas-dras situaties.

Wij zijn van mening dat het van belang is dat deze beheersmaatregelen in een inrichtings- en beheersplan worden opgenomen, ter consolidatie van het natuurkerngebied. De gemeente stelt zich op het standpunt dat een beheers- en inrichtingsplan een uitvoeringsmiddel is en als zodanig geen onderdeel kan uitmaken van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat een beheers- en inrichtingsplan wel degelijk onderdeel kan uitmaken van een bestemmingsplan. Het is zo dat, indien er voor gekozen wordt de uitvoeringsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen te ondersteunen via een daarin opgenomen beheers- en inrichtingsplan, dit beheers- en inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In deze situatie nu bestaat er voor de gemeente de beleidskeuze om te bepalen hoe zij denken de biotoppeisen voor moerasvogels te handhaven en beheersmaatregelen op te stellen. Dit zou zowel via het bestemmingsplan kunnen, als op sectoraal niveau. De gemeente kiest hier niet voor regeling via het bestemmingsplan. Gezien het feit dat de opgelegde bestemmingen en de desbetreffende doeleindenomschrijvingen door ons ondersteund worden en er sprake is van bestaande situaties, kunnen wij met de keuze van de gemeente toch instemmen.

ad 2.

Burgerwoningen, die niet gesaneerd worden en die niet onder het overgangsrecht vallen, krijgen een positieve bestemming. Dit zijn de woningen die in kwalitatief goede staat verkeren.

De regeling van positief bestemde woningen dient zodanig te zijn dat voldaan kan worden aan algemeen aanvaarde eisen van een behoorlijk woonniveau. Dit geldt ook voor woningen met een beperkte inhoud. Om te voorkomen dat onnodige verstening optreedt en het karakter van de bebouwing wordt aangetast, vinden wij bij kleinere woningen een meer dan substantiële uitbreiding niet toelaatbaar. De uitbreiding moet daarom beperkt blijven tot 35% van de bestaande inhoud ten tijde van het in ontwerp-terinzageleggen van het plan, met dien verstande dat de inhoud van de woning, inclusief de uitbreiding, niet meer mag bedragen dan 450 m³ en met dien verstande dat vergroting tot 350 m³ steeds mag. Woningen met een grotere inhoud dan 450 m³ mogen niet worden vergroot en moeten door middel van een categorie-indeling zodanig worden geregeld, dat zij met hun grotere inhoud niet onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Met de uitbreiding van de woningen tot een, door de gemeente voorgesteld en naar onze mening onvoldoende gemotiveerd, maximum van 500 m³ kunnen wij ons dan ook niet verenigen.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van mr. R.G. Degenaar uit Gorinchem, namens A. van der Lei en D. van der LeiSamenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden" op het in eigendom zijnde perceel langs de Maasdijk. Dit leidt tot ontwaarding van het perceel en ontneming van de mogelijkheid tot doelmatig gebruik ervan. Ter plaatse zijn de natuurwaarden en landschappelijke waarden verdwenen. Volgens reclamanten biedt de bestemming met bijbehorende voorschriften geen ruimte voor het op het perceel gevestigde bedrijf van A. van der Lei. Reclamant stelt een gedoogregeling voor met betrekking tot de werfachtige activiteiten en wenst legalisatie van bovengenoemde activiteiten daar deze bepalend zijn voor het woongenot en daarmee voor de waarde van het huis.

Reclamant verzoekt opname van de aanduiding "detailhandel toegestaan" op de woonbestemming, ten einde bij vervreemding een doelmatig gebruik van de bijgebouwen mogelijk te maken. Reclamant stelt al sinds negen jaar een bedrijf uit te oefenen op het woonadres.

Beoordeling

De gemeenteraad merkt over deze bedenkingen het volgende op:

"In het landelijk en regionaal beleid zijn de buitendijkse gebieden - uiterwaarden en grote rivieren - aangewezen als aaneengesloten natuurkerngebied. De buitendijkse gebieden, open met veelal extensief beheerd grasland, vormen verbindingzones met belangrijke actuele en potentiële natuurwaarden. In het bestemmingsplan vormt de instandhouding en de ontwikkeling van deze waarden het belangrijkste uitgangspunt. In het bestemmingsplan is, indien feitelijk in voldoende mate sprake is van afwijkend gebruik, zoals sport, recreatie of verkeer, gekozen voor de bestemmingen "sportdoeleinden", "natuurontwikkelingsgebied" dan wel "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden".

Alle nog bestaande natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden dienen te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Voor de bescherming van deze waarden in het agrarisch gebied is continuering van het agrarische gebruik van belang omdat het borg staat voor een duurzaam "open karakter" van het gebied. Natuurlijke oevers dienen als "vrije trekwegen" behouden te blijven. Karakteristieke elementen, zoals houtwallen, bosjes en kavelsloten worden zoveel mogelijk beschermd. Deze elementen maken een grote verscheidenheid van verschillende leefgemeenschappen mogelijk. Ten einde de nog aanwezige natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden te beschermen en mogelijk te kunnen ontwikkelen, is de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden" gelegd op die plaatsen waar sprake is van actuele dan wel potentiële waarden. Derhalve zijn de strook langs de Maasdijk en de landpunt ter plaatse van de camping, die beide nog ongeroerd zijn, als zodanig bestemd. De occupatie van deze overgangsgebieden past niet in het bovenvermeld streven.

Aan het agrarisch gebied in het oostelijk plandeel is de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden" toegekend evenals aan de strook land langs de Maasdijk. Doel van deze bestemming is het behoud, instandhouden en ontwikkelen van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in combinatie met agrarisch gebruik. Ander gebruik is niet toegestaan, in casu bebouwing en verhardingen. Het agrarisch gebruik kan worden voortgezet met behoud van genoemde waarden. Er mogen derhalve geen gebouwen worden opgericht. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de scheepvaart worden opgericht. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van groundbewerkingen, het scheuren van graslanden, het aanbrengen van leidingen en het vellen van houtgewas en bovendien voor het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van de bestemming. De in het gebied aanwezige bebouwing en verharding, is zonder medewerking van de gemeente aangelegd.

Overigens biedt de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijk en landschappelijke waarden" geen ruimte voor de uitoefening van een bedrijf, anders dan agrarische activiteiten. Uit de inventarisatie is overigens de uitoefening van een bedrijf niet waargenomen. Er bevindt zich ter plaatse een woning, die als zodanig is bestemd. Verharding, afrit en werfactiviteiten zijn alle aspecten welke niet passen binnen het behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden. De functie detailhandel past al zeker niet op deze plaats. Het beleid van de gemeente is gericht op het situeren van detailhandel op bepaalde locaties in de kernen van de gemeente. Aangezien deze functie ter plaatse feitelijk niet wordt uitgeoefend is er geen aanleiding aanwezig van het beleid af te wijken."

Over deze bedenkingen en de gemeentelijke weerlegging merken wij op dat in zijn algemeenheid het streven van de gemeente om het huidige gebruik van het bestemmingsplangebied te consolideren (natuur) en te legaliseren (recreatie) door ons wordt gesteund. Voorop dient blijven te staan dat in het Plassengebied Veen sprake is van een natuurkerngebied voor moerasvogels, met haar specifieke eisen. Het huidige recreatieve gebruik is in het bestemmingsplan naar onze mening voldoende geïntegreerd. Wij stemmen er mee in dat recreatie op de specifiek aangegeven plaatsen wordt gelegaliseerd.

Concentratie van de verschillende vormen van recreatie komt de handhaving en de ontwikkeling van het natuurkerngebied ten goede. Daar waar bijvoorbeeld duidelijk nog actuele en potentiële natuur- en landschappelijke waarden zijn, zijn zij in het bestemmingsplan, naar onze mening, ook met de juiste bestemmingen aangegeven. Wij komen dan ook tot de conclusie dat in het plan tegen de achtergrond van de gekozen uitgangspunten in het algemeen een evenwichtige synthese is gemaakt in de vorm van toekenning van bestemmingen met daarop afgestemde voorschriften.

Voor wat betreft het bedrijf met werfachtige activiteiten zijn wij het met de gemeente in principe eens dat deze activiteiten zich niet verenigen met de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden".

Toch zijn wij van mening dat, hoewel wij de gemeente graag steunen in haar natuurontwikkelingsbeleid, de bestemming van het perceel toch nog nader bezien dient te worden, nu ons gebleken is dat op het perceel sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, die inhouden koop en verkoop van boten inclusief reparatie van boten en motoren. Wij achten het bezwaarschrift is in die zin dan ook gegrond. Voor het overige achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

3.2 Bedenkingen van Van Tuijl Makelaardij B.V., A.M.F. van Tuijl, namens familie T.J. de Groot, camping "De Hoge Waard"

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden", voor zover in eigendom van de camping. Van bedoelde waarden zijn geen of nauwelijks kenmerken aanwezig. Beroep wordt gedaan op het gelijkheidsbeginsel, waarbij verwezen wordt naar de aangelegde weg langs de dijk en de toegestane seizoenrecreatie op de zogenaamde schiereilanden. Reclamant verwijst nog naar het feit dat voor zijn camping, gelegen in de gemeente Woudrichem, een bestemmingsplan is vastgesteld en goedgekeurd. Ten einde exploitatie sluitend te krijgen vertrouwt reclamant erop dat planologisch aansluiting hierop zal plaatsvinden. Het vertrouwen wordt gebaseerd op de gemeentelijke instemming met de door Woudrichem gelegde bestemming en de gemeentelijke accordering van het G.S.-goedkeuringsbesluit. Reclamant hecht waarde aan de promotie-activiteiten van de Maasover-projecten en recreatie, alsmede aan de instemming van de rijksoverheid met de campingexploitatie. Reclamant heeft, naast de aankoop van de camping onder de gemeente Woudrichem, circa 1½ ha land, oever en water bijgekocht onder de gemeente Aalburg. De gemeente Aalburg was toen nog van plan de illegale kampeeractiviteiten op de landtong en elders te beëindigen. Deze mededeling en gegeven garantie waren voor reclamant mede een reden de camping te kopen, mede gezien het feit dat beëindiging van de illegale kampeeractiviteiten potentieel oplevert voor campingplaatsen.

Inherent aan ligging en aard is de camping van reclamant een zuivere watersportcamping. Ter bescherming van de oevers is het nodig dat een steigerhelling wordt aangelegd, er voldoende ligplaatsen voor bootjes komen (het aantal van twintig is te weinig gezien het feit dat de camping circa 175 vaste en circa 85 toeristische ligplaatsen behelst).

Het meest noordelijke strandje (tegenover de landtong) krijgt in het vastgesteld plan de bestemming "natuurontwikkelingsgebied". Gezien het huidige gebruik is het meer logisch en redelijk het de bestemming "dagrecreatie" te geven. De strook nabij de dijk (grenst niet aan de voet van de dijk) wil reclamant bestemd zien als verblijfsrecreatieve bestemming. Deze strook is dringend nodig om tot een sluitende exploitatie te komen, zeker waar nu nabij zijn legale camping massaal kampeerplaatsen zijn bestemd.

Beoordeling

Met betrekking tot de bezwaren tegen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden" verwijzen wij naar de beantwoording van bezwaarschrift 1.

Met de gemeente kunnen wij tevens instemmen dat de goedkeuring die de gemeente Aalburg aan de recreatieve bestemming van de camping in de gemeente Woudrichem heeft gehecht, niet impliceert dat de oeverzone in haar totaliteit mag worden geoccupeerd, evenals dat het geval is met de instemming ten aanzien van de promotie-activiteiten van de Maasoever-projecten en recreatie.

Van het gelijkheidsbeginsel is in casu geen sprake aangezien de aangehaalde activiteiten zich op andere locaties in het plangebied voordoen en die andere activiteiten daarnaast niet, zoals het beheer van de camping, bedrijfsmatig zijn.

In het bestemmingsplan zijn meerdere gronden bestemd voor dagrecreatie. Het idee dat specifieke plaatsen worden aangewezen voor dagrecreatie moet gesteund worden, zodat recreatie op beperkte schaal voorkomt en het natuurkerngebied voor moerasvogels zo goed mogelijk behouden blijft en tot groei kan komen. In artikel 9 van de voorschriften is verder bepaald dat het stuk grond van het westelijke gedeelte van het bestemmingsplan, liggend voor de camping "De Hoge Waard" en bestemd tot dagrecreatie, de mogelijkheid heeft aanlegplaatsen te realiseren met een totale oppervlakte van 50 m². In zijn algemeenheid kan gezegd worden dat op deze strook grond langs de camping natuur- en landschappelijke waarden en recreatie in een spanningsveld zitten. Gezien de ligging van de camping moet gesteld worden dat de camping afhankelijk is van het water. Op de desbetreffende gronden zijn echter ook gedeelten met actuele en zeker potentiële natuur- en landschappelijke waarden. De gemeente is van mening dat op dit specifiek stuk grond met de bestemming dagrecreatie enkele aanlegplaatsen mogen worden gerealiseerd ten behoeve van kleine bootjes. De gemeente wil kleinschalige activiteiten mogelijk maken, ze wil geen jachthavenachtige ontwikkeling. Het plan staat een maximale steigeroppervlakte van 50 m² toe ten einde de kleinschaligheid veilig te stellen.

De camping heeft de mogelijkheid om 260 standplaatsen te realiseren. Op dit moment is nog sprake van een zich ontwikkelende camping met een geringer aantal in gebruik zijnde standplaatsen dan 260. Wij zijn van mening dat een maximale steigeroppervlakte van 50 m² de camping te zou kunnen beperken. Onderzocht moet worden hoeveel m² vereist is voor de camping in relatie met instandhouding van de in de omgeving aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. Wij zijn van mening dat zowel de behoefte aan steigerruimte vanuit de camping onvoldoende is onderbouwd en afgewogen tegen de natuur- en landschappelijke waarden van het gebied, als de keuze van de gemeente voor maximaal 50 m² steigerruimte. Wij zijn het wel eens met de gemeente dat een ontwikkeling tot jachthaven zeer zeker niet gewenst is.

Een en ander had in deze door voldoende overleg beter afgestemd kunnen worden. Wij achten dan ook het bezwaarschrift gedeeltelijk gegrond, ten aanzien van de bezwaren tegen de maximale steigerruimte van 50 m², en voor het overige ongegrond.

3.8 Bedenkingen van B.J. Visser

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de ongewijzigde positionering van de ontsluitingsweg naast zijn woning. Door de intensivering van de recreatie is de verkeersoverlast enorm toegenomen. Reclamant verwijst naar de bestemming "seizoenrecreatie", die intensieve recreatie legaliseert. Reclamant vreest voor toename van de overlast en maakt dan ook bezwaar tegen deze bestemming.

Reclamant acht de motivering van de ongegrondverklaring van zijn bezwaren bij de gemeente onvoldoende. Ter motivatie verwijst reclamant naar pagina 10 (agendapunt 14) van het raadsvoorstel d.d. 24 februari 1994. De gemeente overweegt hierin dat uit functioneel oogpunt er geen reden bestaat de weg te verleggen.

Uitbreiding van de bestemming "verkeersdoeleinden" biedt partijen ter plaatse de mogelijkheid een alternatieve ontsluitingsweg te realiseren. De gemeente acht hier voor zichzelf geen taak weggelegd. Volgens reclamant gaat de gemeente voorbij aan de essentie van het bezwaar. De gemeente weerlegt de bedenkingen van reclamant ten aanzien van het toenemen van de verkeersoverlast en de verdere toename daarvan niet. Tevens schenkt zij geen aandacht aan het feit dat er ruimtelijk geen belemmeringen bestaan om de weg te verleggen. De gemeente geeft partijen een alternatief en ziet hierin voor zichzelf geen taak. Volgens reclamant biedt dit voor hem geen feitelijk alternatief. Reclamant verkrijgt hierdoor geen zekerheid. Het alternatief is weinig concreet en er bestaat geen duidelijkheid over het feit wie onder "partijen" valt. Reclamant wenst dan ook verlegging van de weg en is van mening dat de gemeente dit punt te gemakkelijk afwentelt op derden. Vorenstaande wordt versterkt door het door de gemeente geformuleerde doel van het bestemmingsplan. De gemeente geeft aan dat haar primaire doel is het legaliseren van bestaande recreatieve activiteiten, zodat de bestaande situatie beter in de hand te houden is. Reclamant is van mening dat de gemeente zich van haar verantwoordelijkheid onttrekt door na te laten de verkeersoverlast die zich op de huidige ontsluitingsweg heeft ontwikkeld, weg te nemen.

Beoordeling

Over de bedenkingen van reclamant en de weerlegging van de gemeente merken wij het volgende op. De redenering van de gemeente dat er uit functioneel oogpunt geen reden is de weg te verleggen en dat er voor de gemeente in deze taak aanwezig is, delen wij niet. Binnen de bestemming "verkeersdoeleinden" ligt het parkeerterrein en de toegangsweg tot de landtong. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de wegen, die dienen ter ontsluiting van de dag- en seizoenrecreatie, kunnen worden aangelegd binnen die betreffende bestemmingen. De gemeente is van mening dat nieuwe wegen, met name die met een recreatieve of ontsluitingsfunctie, op een verantwoorde wijze in het landschap dienen te worden aangepast.

Vooropgesteld moet worden dat de gemeente verantwoordelijk is voor veiligheid en openbare orde. De gemeente heeft bij het bestemmen van gronden tot wegen en bij de realisatie van wegen de taak deze wegen op een zo verantwoordelijk mogelijke manier te bestemmen en aan te leggen. Naast de bestemming "verkeersdoeleinden" bevindt zich een perceel met de bestemming "woondoeleinden". Feitelijk is het zo dat pal naast het aanwezige woonhuis plus aansluitende tuin zich de toegangsweg bevindt tot de zuidelijke landtong, waar seizoenrecreatie plaatsvindt. Tevens is het zo dat de daar aanwezige parkeerplaats wekelijks door de bezoekers van de voetbalvereniging wordt gebruikt.

Wij zijn van mening dat door de aanwezige verkeersactiviteiten het woongenot ernstig wordt aangetast. Wij zijn dan ook van mening dat de toegangsweg gesitueerd moet worden op een plaats die de minste overlast bezorgt en landschappelijk het beste past. Van de kant van de gemeente mag verwacht worden dat zij actief er aan meewerken om voor de ontsluitingsweg een planologisch zo verantwoord mogelijke locatie te bepalen. Wij zijn van mening dat de locatie van de weg binnen de bestemming "verkeersdoeleinden" expliciet moet worden aangegeven. Wij zijn van mening dat een en ander in deze door voldoende overleg beter afgestemd had kunnen worden. Ten aanzien van plaatsing en realisatie van de ontsluitingsweg dient rekening te worden gehouden met reclamant. Wij achten het bezwaarschrift dan ook gegrond.

3.9 Bedenkingen via de vereniging "De Veense Put"

Samenvatting

Zoals gezegd is kan in zijn algemeenheid opgemerkt worden dat het merendeel van de reclamanten bij Gedeputeerde Staten bezwaar heeft gemaakt tegen datgene wat in het ontwerp-bestemmingsplan staat en niet tegen datgene wat in het vastgestelde plan is opgenomen. Blijkens de bezwaarschriften en datgene wat tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen, hebben reclamanten hun bezwaarschriften bij de gemeente gehandhaafd en bij Gedeputeerde Staten in gelijke vorm weer ingediend. Meerdere bezwaren zijn dan ook ongegrond omdat in het vastgestelde plan aan de bezwaren tegemoet is gekomen. Dit geldt ook voor onderstaande bezwaren.

1. de minimaal vereiste perceelsgrootte van 150 m², zoals tijdens de hoorzitting gepresenteerd en later in het ontwerp gewijzigd in 150 m² grondoppervlak is niet zoals voorgesteld. Een en ander dient te zijn 150 m² per perceel c.g. kavel, bestaande uit grond en/of water;
2. artikel 8c. Het totaal aantal standplaatsen dient gelijk te zijn aan het aantal uitgegeven kavels;
3. artikel 8.2.c. De afstand van de stacaravan tot de zijdelingse perceelsgrens is aangegeven als tenminste 3 m. Dit dient te zijn maximaal 1 meter;

4. de in artikel 14 sub 1. onder 9. betreffende periode 1 november tot 1 maart. De seizoenrecreatie dient van toepassing te zijn voor het gehele jaar. Een maximalisering van het aantal recreatieve dagen gedurende het gehele jaar is eerder op zijn plaats;
5. artikel 8. Voor wat betreft de afmetingen (goothoogte te laag; bebouwingsoppervlakte te weinig, steiger te klein etc.);
6. het bestemmingsplan is aangepast aan de bestaande situatie (zomer 1993), daar hebben veel mensen profijt van, degene die zich aan voorlopige richtlijnen hielden worden nu de dupe (rechtsongelijkheid);
7. de in het ontwerp opgenomen bestemming "natuurontwikkelingsgebied" is overgewaardeerd zeer zeker daar, waar het de oever grenzend aan het voetbalveld betreft. De bestemming "seizoenrecreatie" is hier zeer zeker op zijn plaats daar een en ander past bij het feitelijk gebruik;
8. in algemene zin bezwaar tegen alleen sta- of toercaravan; zomerhuisjes moeten mogelijk zijn;
9. artikel 12, met name 2.a., 3., 4.c. en e., voor wat betreft de afmetingen;
10. het aanleggen van terrassen met een maximum oppervlakte van 15 m² is te klein;
11. artikel 8 lid 3, het stelsel van nadere eisen. Deze bevoegdheid mag niet inhouden dat te zijner tijd alsnog de gedoogde situatie moet worden aangepast, men wil vrijheid;
12. artikel 8 lid 4, het aanlegvergunningenstelsel;
13. de inventarisatie (incompleet en onjuist);
14. bezwaar tegen strafbaarstelling in artikel 18 van de artikelen 8 lid 4 en artikel 14 lid 1.

Beoordeling

Blijkens het bestemmingsplan heeft de gemeente met betrekking tot de bezwarennummers: 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 14 tevoren overleg gevoerd met de vereniging "De Veense Put". Alle oppervlaktematen, hoogtematen, afstandsmaten en dergelijke die in het plan zijn opgenomen, evenals het stelsel van nadere eisen en het aanlegvergunningenstelsel, alsmede de strafbaarheidsstelling in artikel 18 zijn in overleg met de vereniging "De Veense Put" tot stand gekomen. Deze afspraken zijn verwoord in een notitie, die aan de gemeente Aalburg is toegestuurd d.d. 21 januari 1992.

Na bestudering van de overeengekomen punten zijn wij van mening dat de in het bestemmingsplan opgenomen maten ons niet onredelijk voorkomen, behoudens de oppervlaktemaat van 150 m² en de bebouwingsmaat van 40 m² waarbij flexibiliteit in acht genomen moet worden. Wij zijn van mening dat dit een te starre regeling is. De regeling biedt geen bebouwingmogelijkheden wanneer het perceel niet beschikt over ten minste 150 m² grondoppervlakte.

Tevens is maximalisatie van de bebouwingsoppervlakte tot 40 m² ook niet reëel, gezien het feit dat verschillende percelen een veelvoud zijn van 150 m². Voorstel om een vrijstellingsregeling op te nemen om realisatie van kleinere gebouwen op kleinere percelen, en wat grotere gebouwen op wat grotere percelen te kunnen realiseren, onder de voorwaarde dat de gebouwen een bepaald maximum niet mogen overschrijden. Per geval moet bekeken kunnen worden, wat tot de mogelijkheden behoort. Percelen die minder dan 150 m² grondoppervlakte hebben, moeten eventueel tot standplaats betiteld kunnen worden.

Een andere mogelijkheid is dat de gemeente in principe de mensen, die een perceel met minder dan 150 m² grondoppervlakte bezitten, de mogelijkheid moet bieden om via een toegestane aanlegvergunning de vereiste 150 m² alsnog te kunnen realiseren.

De percelen zijn minimaal, aan de zijde van de weg, 10 m breed. Plaatsing van gebouwen vindt praktisch gezien zo dicht mogelijk aan de weg plaats. Er is zo toch sprake van een veilige situatie. Er zal niet snel sprake zijn van overbebouwing en onveilige situaties. De breedte van de percelen dient altijd 10 m te blijven.

Met de gemeente zijn wij van mening dat de beantwoording van deze bezwaarschriften moet worden gezien in het licht van het spanningsveld dat er bestaat tussen de rommelige intensieve seizoenrecreatie op de zuidelijke landtong en de landschappelijke en ecologische waarden van het buitengebied. Binnen de randvoorwaarden van seizoenrecreatie wordt op termijn, gestreefd naar een betere landschappelijke en ecologische inpassing, door beperkingen te stellen aan het aantal caravans, de omvang van het verharde oppervlak, door te streven naar toepassing van gebiedseigen beplanting en door het tegengaan van de aantasting en waar mogelijk terugbrengen van de natuurlijke oevers. Deze maatregelen zullen niet alleen ten goede komen aan de kwaliteit van het landschap en aan de natuurwaarden in het gebied, maar ook vormen zij de garantie voor een aantrekkelijk en dus duurzaam, recreatief gebruik.

1. In artikel 8 wordt gesteld dat de minimale vereiste oppervlakte aan grond ten behoeve van de standplaats 150 m² moet bedragen. De oppervlakteregeling is opgenomen ten einde de plaatsingsdichtheid van caravans om landschappelijke redenen (zie hierboven) in het gebied niet verder te laten toenemen. Tevens wordt getracht met deze regeling de onderlinge overlast tot een minimum te beperken. Op basis van de reeds bestaande situatie is deze minimale maat vastgesteld op 150 m². Deze is geregeld "per standplaats" hetgeen gedefinieerd is als zijnde een eenheid van grondoppervlak. De norm komt immers voort uit ruimtelijke motieven en het heeft derhalve weinig zin dit per perceel of kavelnummer te regelen, aangezien daar ook water onder wordt verstaan.
Zoals gezegd vinden wij een regeling ten aanzien van de toegestane bebouwingsoppervlakte te star. Kleinere percelen, tot bijvoorbeeld een bepaald minimum, moeten verhoudingsgewijs ook bebouwingsmogelijkheden hebben. Percelen groter dan 150 m² moeten ook verhoudingsgewijs meer kunnen bouwen, tot bijvoorbeeld een bepaald maximum. Voor het handhaven van de veiligheid zou gedacht kunnen worden aan een minimale perceelsbreedte van 10 m. Een speciale vrijstellingsbepaling ten aanzien van de toegestane oppervlakte is noodzakelijk.
2. Ten aanzien van artikel 8 lid 1 sub c: Het aantal standplaatsen is bepaald door het aantal uitgegeven kavels binnen de bestemming seizoenrecreatie en mits beschikkend over tenminste 150 m² grondoppervlak. Uitbreiding van het aantal standplaatsen is niet mogelijk, maar het plaatsen van caravans op kavels die aan de gestelde voorwaarden voldoen en waarop nog geen caravan aanwezig is, is wel mogelijk.
Dit is geregeld conform de afspraken notitie met de vereniging "De Veense Put": geen uitbreiding van het totale aantal mogelijkheden om toer- en stacaravans te plaatsen. Gezien datgene wat wij bij de voorbespreking van deze bezwaren en hier onder 1 hebben gesteld, dient de 150 m² grens niet als minimum te worden genomen.
3. Ten aanzien van artikel 8 lid 2 sub c: De regeling is aangepast in die zin dat caravans op een afstand van 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden geplaatst. Er resteren dan nog gevallen waarbij deze afstand kleiner is. Deze vallen onder het overgangsrecht.
4. Ten aanzien van artikel 14 lid 1 sub g (en artikel 1 sub p): De periode waarin seizoenrecreatie is toegestaan is in overleg met de vereniging "De Veense Put" bepaald tussen 1 maart en 1 november. Deze maatregel komt voort uit de aard van de bestemming "seizoenrecreatie" en het voorkomen van permanente bewoning van het gebied. Voorgestelde maatregel komt ons niet als onredelijk voor. Dit mede omdat de gemeente tijdens de hoorzitting heeft aangegeven dat een enkele keer overnachten op het perceel buiten genoemde periode mogelijk blijft. Tevens is het mogelijk via de vrijstellingsbepaling van artikel 14 lid 2 vrijstelling te vragen voor het gebruik van toer- of stacaravans in de periode van 1 november tot 1 maart.
5. Ten aanzien van de genoemde afmetingen in artikel 8 (seizoenrecreatie): Genoemde afmetingen zijn in het plan opgenomen op basis van de afsprakennotitie van de vereniging "De Veense Put" met uitzondering van het onder punt 3 vermelde, wat door de gemeente naar aanleiding van de bezwaren bij het ontwerpplan is aangepast. Bezwaren op dit punt zijn in tegenspraak met de in het gevoerde overleg op d.d. 9 januari 1992 vastgestelde afmetingen. Zoals gezegd komen ons de afgesproken maten niet als onredelijk voor.
6. Met betrekking tot de aanpassing van het bestemmingsplan aan de situatie in de zomer van 1993. Met de gemeente zijn wij het eens dat veel mensen daar profijt van hebben, degenen die zich aan voorlopige richtlijnen hielden zijn nu de dupe (rechtsongelijkheid). Alle caravans, bouwwerken etc. staan er zonder dat er door het gemeentebestuur op enigerlei wijze vergunning voor is verleend en derhalve illegaal.
Op de tweede plaats mogen de betrokkenen, die zich aan de voorlopige richtlijnen hebben gehouden, nu meer vanwege de verruiming van mogelijkheden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Zij zijn dus beslist niet als gedupeerd te typeren. Van rechtsongelijkheid is geen sprake. Gezien de voorgeschiedenis van het plan diende er een ijkmoment bepaald te worden dat de uitgangssituatie van het plan vormt.

Dit is gesteld op de datum van de principe-uitspraak ter zake 31 oktober 1991 en ter uitvoering daarvan is een tijdstip vastgesteld vanaf welk moment de beleidsuitgangspunten gaan gelden. Dit is, gezien de ontwikkeling van het plan door de gemeente gesteld in de peilperiode van de zomer van 1993, het moment van inventarisatie, te weten 17 en 18 mei 1993. Sprake is van legaliseren van het gemeentelijk gedogen. Zoals gezegd zijn wij van mening dat de recreatie voldoende is geïntegreerd in het plangebied.

7. Ten aanzien van de bestemming "natuurontwikkelingsgebied": Volgens het bestemmingsplan komt de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" voort uit het streven naar een doorlopende ecologische verbindingzone. De feitelijke afwezigheid van caravans en bebouwing en de ontoegankelijkheid van de percelen zijn belangrijke voorwaarden voor natuurontwikkeling. De bestemming geeft aan dat ter plaatse potenties aanwezig zijn om tot terugkeer van de natuurwaarden in het gebied te komen. Deze potenties bestaan ter plaatse van de noordelijke landtong uit de feitelijke afwezigheid van caravans en bebouwing en de ontoegankelijkheid van de percelen. Het beleid van de gemeente dat er op gericht is deze potentiële natuurwaarden verder te ontwikkelen en geen voorzieningen ten behoeve van recreatie toe te staan, steunen wij. Voor de oever grenzend aan het voetbalveld geldt dat gebruik voor dagrecreatie kan worden toegestaan, aangezien deze oever is gelegen nabij een gebied dat reeds als zodanig wordt gebruikt.
8. Met betrekking tot het toestaan van zomerhuisjes: Zomerhuisjes hebben qua gebruiksintenties een permanent karakter dan toer- of stacaravans. De bestemming "seizoenrecreatie", zoals blijkt uit de doeleindenomschrijving en de definitie die is vastgelegd in de doeleindenomschrijving, verdraagt zich niet met het ondersteunen van dit permanente karakter. De bestemming is gelegd om permanente bewoning van het gebied te voorkomen.

De gemeente geeft bij de weerlegging van de bezwaren jegens het ontwerpplan en tijdens de hoorzitting bij Gedeputeerde Staten aan dat in de definitie van stacaravan de term wagen niet te eng moet worden geïnterpreteerd. Voorop staat het karakter van de stacaravan als bouwwerk, waarbij bepalend is dat een stacaravan, anders dan een gebouw niet duurzaam met de grond verbonden is en derhalve verwijderbaar is. Het begrip verwijderbaar dient als leidraad. Indien een te plaatsen zomerhuisje of blokhut verwijderbaar is, bestaat in principe geen bezwaar tegen verplaatsing ervan. Tegen plaatsing van tenten bestaat in zijn geheel geen bezwaar.
9. Ten aanzien van artikel 12 met name lid 2 sub a, lid 3, lid 4 sub c en sub e: De genoemde afmetingen zijn in overleg met de vereniging "De Veense Put" tot stand gekomen. Met betrekking tot de maximale oppervlaktelaten van de aanlegplaatsen wordt verwezen naar punt 5. Aangezien ligplaatsen zich in zowel de bestemming "seizoenrecreatie" als in de bestemming "water" kunnen bevinden is deze bepaling in beide artikelen opgenomen. De bepalingen met betrekking tot het stelsel van nadere eisen en het aanlegvergunningstelsel voor het aanbrengen van leidingen en oeverbeschoeiingen, zijn wij het met de gemeente eens dat het streven naar meer uniformiteit en beter in het landschap passende bouwwerken, voorop dient te staan ter verfraaiing van het plangebied.

De vereniging "De Veense Put" onderschrijft overigens deze bepalingen in haar notitie van 21 januari 1992.
10. Ten aanzien van de oppervlaktemaat van terrassen: De opgenomen oppervlaktemaat van 15 m² komt ons niet als onredelijk voor. Voor de functie terras is dit voldoende.
11. Ten aanzien van artikel 8 lid 3: Nadere eisen kunnen worden gesteld aan alle nieuw te bouwen of aan te leggen voorzieningen; dit met het oog op de beoogde harmonieuze opbouw van het plangebied. Dit houdt tevens in dat bij verandering van bestaande voorzieningen eveneens nadere eisen kunnen worden gesteld.

Uiteraard past deze regeling in het verlengde van het uitgangspunt om te komen tot meer uniformiteit en beter in het landschap passende bouwwerken, verhardingen, beplantingen, etcetera, hetgeen door de vereniging "De Veense Put" is onderschreven. Zie hiervoor ook punt 9.

12. Ten aanzien van artikel 8 lid 4: Voor het aanlegvergunningenstelsel geldt hetzelfde als voor het stelsel van nadere eisen: het zijn de middelen om het gemeentelijk beleid te effectueren. De vereniging "De Veense Put" onderschrijft deze middelen.
Voor het aanleggen van verhardingen, het uitvoeren van grondwerken (verzamelterm), het aanbrengen van leidingen, het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het uitvoeren van havenwerken is een aanlegvergunning vereist. Burgemeester en wethouders hebben hiermee een beleidsinstrument in handen waarmee zij hun beleid, waarin wij ons kunnen vinden, inzake Plassengebied Veen kunnen effectueren.
13. Ten aanzien van de inventarisatielijst: Het doel van de inventarisatielijst is het vastleggen van de bestaande situatie op een ijkmoment. De gemeente heeft ter voorkoming van verdere misverstanden en om daardoor gewenste duidelijkheid te scheppen een inventarisatie gehouden, waarbij de aanwezige caravans, tuinhuisjes, pontons, steigers, verhardingen, en dergelijke zijn opgenomen en in hoogte, inhoud, oppervlakte en dergelijke zijn vastgelegd, waarbij tevens is bekeken in hoeverre deze bouwwerken pasten in de notitie van "De Veense Put". Conform deze notitie zijn bouwwerken bestemd ofwel wegbestemd.
De inventarisatielijst is als uitgangspunt opgenomen voor de situatie ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het plan. Alle daarna aangebrachte veranderingen zijn illegaal. De inventarisatie bij het vastgestelde plan is gedeeltelijk, daar waar het feitelijk vereist was, naar aanleiding van de bezwaren bij het ontwerp-plan aangepast.
14. Ten aanzien van artikel 18 van de strafbaarstelling van de artikelen 8 lid 4 en 14 lid 1. Met de gemeente zijn wij het eens dat deze strafbaarstelling, gebaseerd op artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, als sanctie nodig is om de gestelde uitgangspunten van het plan te kunnen handhaven. Zonder strafbaarstelling kan niet rechtmatig worden opgetreden tegen overtreding van het bepaalde in genoemde artikelen.

Toegevoegd punt: 15

Met betrekking tot het niet toestaan van pontons: Met de gemeente zijn wij het eens dat pontons ontsierende elementen in het landschap vormen. Ze zijn van een grootte, schaal en textuur die door hun verschijningsvorm landschappelijk nadrukkelijk detoneren. Op grond van deze kwalificatie dienen alle pontons verwijderd te worden. Vlonders en steigers zijn wel toegestaan tot een maximale oppervlakte van 20 m² mits ze voldoen aan de nadere eisen die Burgemeester en Wethouders eraan kunnen stellen. Uniformering zodat verfraaiing van het plangebied plaatsvindt, heeft onze voorkeur.

3. GEWENSTE SITUATIE EN REGELING

3.1 Maasdijk 138

Samenvatting Provinciaal besluit

Ter plaatse bevindt zich een woning waarbij werfachtige activiteiten plaatsvinden. De provincie ondersteunt het gemeentelijk beleid om de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van het gebied te beschermen. Zij is echter ook van mening dat op het perceel bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend zoals reparatie van boten en motoren. Deze activiteiten dienen in een passende bestemming te worden opgenomen. Op het terrein moet de mogelijkheid komen voor "werfachtige activiteiten", zoals een botenopslag met helling, etc. Hierbij dienen de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van het gebied voldoende te worden beschermd.

Bestaande situatie

Het bedrijf beschikt thans over een kleine botenhelling, enige aanlegplaatsen aan een drijvende ponton en een solitair geplaatste kleine overdekte bedrijfsruimte van circa 50 m² (overigens is er ook sprake van een inpandige bedrijfsruimte in de woning). Er bevinden zich voorts diverse boten op het terrein, in stalling, wachtend op reparatie of onderhoud.

De hoofdfunctie van het perceel is "wonen" en een nevenfunctie is het verhuren van boten, het opslaan en te water laten van boten en het uitvoeren van kleine reparaties. Het gaat hier om kleine boten met een maximale lengte van circa 8 meter.

Regeling

Om de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van het gebied zoveel mogelijk te beschermen is ervoor gekozen om de woning met de bedrijfsmatige activiteiten onder te brengen in de bestemming "woondoeleinden" met daarbij een aanduiding "kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan". De bedrijfsactiviteiten zijn gelimiteerd tot categorie 2 uit de lijst milieuzonering. Tevens is de te gebruiken terreinoppervlakte gemaximeerd evenals de oppervlakte aan bebouwing en de hoogte van bouwwerken.

3.2 Parkeerterrein en ontsluitingsweg

Samenvatting Provinciaal besluit

De provincie is van mening dat de gemeente duidelijkheid had moeten geven inzake de situering van de ontsluitingsweg van de landtong met seizoenrecreatie naar de Maasdijk. Derhalve is goedkeuring onthouden aan de bestemming "verkeersdoeleinden" ter plaatse van de weg en het parkeerterrein op de plankaart, alsmede aan de gehele bestemming "verkeersdoeleinden", zoals deze is opgenomen in artikel 11 van de planvoorschriften.

Bestaande situatie

De ontsluitingsweg is gesitueerd pal naast het perceel Maasdijk 130. Sinds de illegale seizoenrecreatie hand over hand toenam in het buitengebied werd de onverharde weg steeds vaker gebruikt. Thans levert de drukte, vooral in het zomerseizoen, veel overlast op voor de bewoners van het naastliggende perceel. De onverharde weg voert langs de gehele lengte van het betreffende perceel. Direct aansluitend bevindt zich een eveneens onverhard terrein dat wordt gebruikt als parkeerruimte ten behoeve van de dagrecreatie.

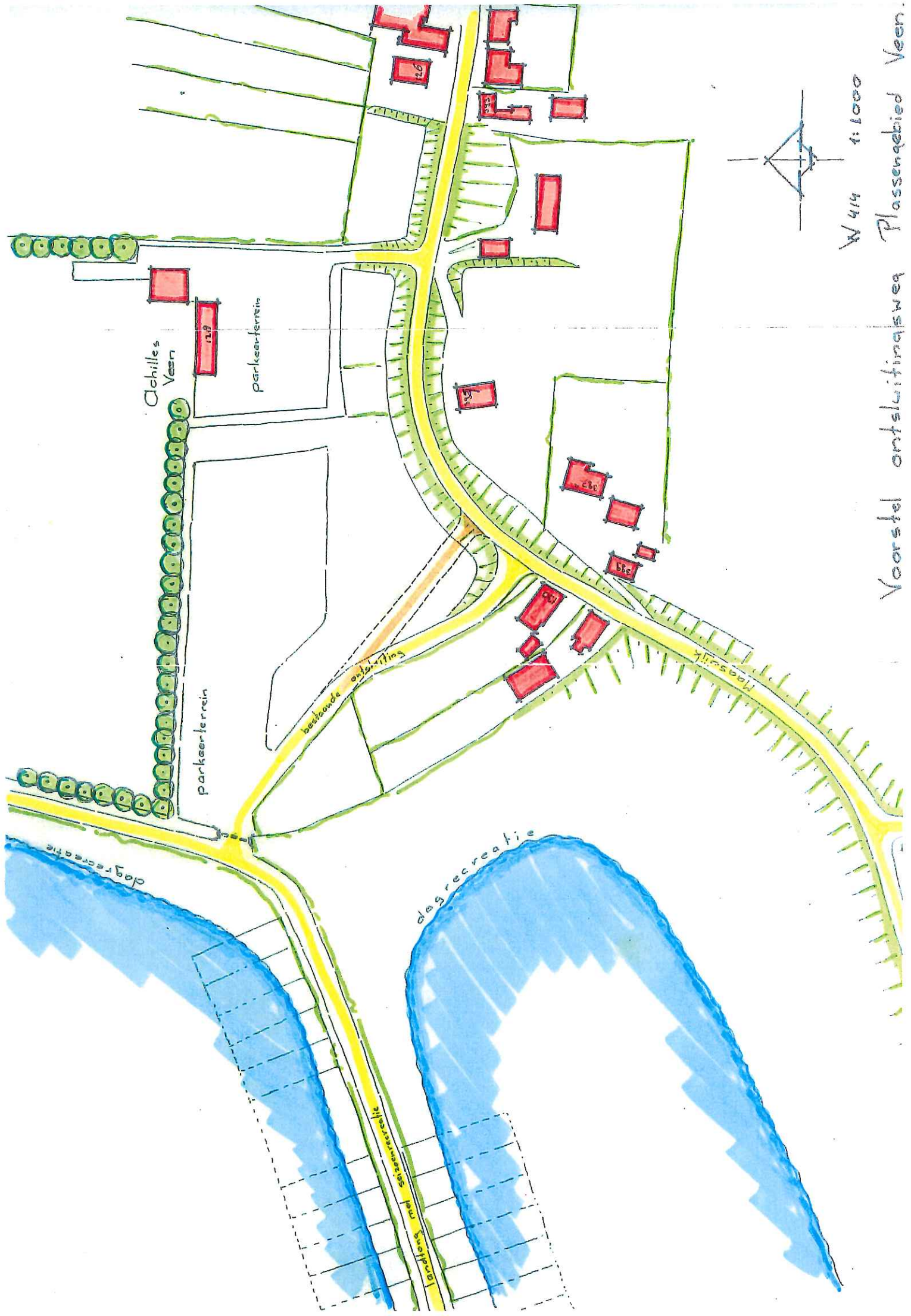
Achtergrond

Aangezien de seizoenrecreatie door de gemeente in het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" is gelegaliseerd had de gemeente duidelijkheid moeten verschaffen over de ontsluiting van het terrein. Overigens werd in het oorspronkelijke plan reeds gewag gemaakt van het feit dat er een andere ontsluiting werd overwogen; deze ontsluiting is ook juridisch mogelijk gemaakt. Er werd echter in het midden gelaten waar de ontsluitingsweg precies zou worden gesitueerd. In het kader van de rechtszekerheid naar de burger is het noodzakelijk hierover duidelijkheid te geven.

Regeling

Op bijgaand kaartje is aangegeven waar de ontsluitingsweg zou kunnen worden gesitueerd. Dit ontsluitingspunt is op enige afstand van de perceelsgrens van Maasdijk 130 gesitueerd.

De strook grond, ter breedte van 25 meter, tussen de weg en de perceelsgrens is bestemd tot "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden" hetgeen analoog is aan de bestemming op de achterzijde van het perceel Maasdijk 130, de rest van het terrein wordt conform het oorspronkelijke plan bestemd tot "verkeersdoeleinden".



W 414 1:1000
Voorstel ontsluitingsweg Plassen gebied Veen.

De "oude" voorschriften als bedoeld in artikel 10 worden opnieuw in procedure gebracht, zij het nu in combinatie met een gewijzigde ligging van de bestemming "verkeersdoeleinden" op de plankaart, waarbij voor wat betreft de ligging van de ontsluitingsweg, rekening is gehouden met de belangen van reclamant.

3.3 Artikel 5 "woondoeleinden"

Samenvatting Provinciaal besluit

De provincie is van mening dat de regeling van burgerwoningen zo moet zijn dat voldaan kan worden aan algemene eisen van een behoorlijk woonniveau. In concreto houdt dit in dat alle woningen mogen worden vergroot met maximaal 35% tot een maximale inhoud van 450 m³. Daarbij is aangetekend dat een vergroting tot 350 m³ steeds mag. De in het oorspronkelijke plan aangegeven regeling die een vergroting van slechts 20% toestond tot een maximum van 500 m³ werd derhalve niet goedgekeurd.

Regeling

De voorgestelde regeling; een toegestane uitbreiding van 35% tot een maximum inhoud van 450 m³, waarbij een vergroting tot 350 m³ steeds mag, is overgenomen. Binnen het plangebied zijn geen woningen groter dan 450 m³ aanwezig zodat er geen woningen onder het overgangsrecht behoeven te worden gebracht.

3.4 Artikel 8 "seizoenrecreatie"

Samenvatting provinciaal besluit

De provincie acht de regeling met de minimale oppervlaktemaat voor een standplaats van 150 m² en de maximale bebouwingsoppervlakte daarop van 40 m² te star. Zij is van mening dat een meer flexibele regeling moet worden geboden waarbij op kleinere percelen ook enige bebouwing kan worden toegestaan en op grotere percelen eventueel wat meer.

De gemeente is bereid de provincie op dit punt tegemoet te komen. Ter voorkoming van het vergroten van het aantal reeds illegaal neergezette caravans, bijvoorbeeld door perceelsplitsing, was een minimale grondoppervlaktemaat (150 m²) opgenomen om in aanmerking te komen voor een standplaats. Indien eenmaal sprake was van een "standplaats" golden dezelfde regels, dus ongeacht de perceelsgrootte, mocht er een caravan worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 40 m².

De provincie acht deze regeling te star, aangezien er geen bebouwingsmogelijkheden werden geboden aan percelen met minder dan 150 m² grondoppervlakte, terwijl aan percelen met meer dan 150 m² niet meer bebouwingsmogelijkheden werden geboden dan maximaal 40 m² voor een caravan.

Regeling

In deze "1^e herziening Plassengebied Veen" is tegemoet gekomen aan de bezwaren, zonder dat de uitgangspunten van de oorspronkelijke regeling wezenlijk worden aangetast. Er is een regeling gemaakt die differentiatie aanbrengt in de minimale grondoppervlaktemaat.

- Percelen tussen de 100 en 150 m² kunnen middels vrijstelling tot "standplaats" worden benoemd met een maximale bebouwingsoppervlakte van 30 m², mits aan alle voorwaarden van de bestemming wordt voldaan.
- Percelen tussen de 150 en 300 m² krijgen een maximale bebouwingsoppervlakte van 40 m².
- Percelen groter dan 300 m² kunnen middels vrijstelling in aanmerking komen voor een maximale bebouwingsoppervlakte van 50 m², mits aan alle voorwaarden van de bestemming wordt voldaan.

Deze regeling speelt in op de door de gemeente reeds gebezigde aanpak, waarbij de in het plangebied gebouwde te grote vakantiewoningen, die door de gemeente werden aangeschreven, zijn teruggebracht tot een maat van 50 m².

3.5 Artikel 9 "dagrecreatie"

Samenvatting Provinciaal besluit

In het bestemmingsplan "Plassengebied Veen" is binnen de bestemming "dagrecreatie" ter plaatse van Camping "De Hoge Waard" de mogelijkheid aanwezig een aanlegsteiger te realiseren van maximaal 50 m². De provincie is van mening dat er binnen dat kader onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden. Bovendien kan een maximale steigeroppervlakte van 50 m² de camping teveel beperken. Op grond van deze stellingname is er onderzocht hoeveel m² steiger noodzakelijk is in relatie tot wat uit natuurwetenschappelijk en landschappelijk oogpunt nog acceptabel is. Een ontwikkeling tot jachthaven is volgens de provincie zeker niet gewenst.

Aantal benodigde ligplaatsen

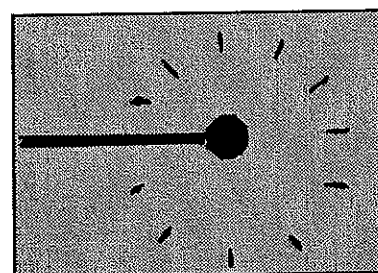
Camping "De Hoge Waard" is strategisch gesitueerd aan zowel het Plassengebied Veen als aan de Afgedamde Maas. De grootste "trekker" voor de camping vormt deze ligging aan het water, waarbij het plassengebied als veilig waterrecreatiegebied een groot voordeel is. De camping profileert zich daardoor als aquacamping.

Het merendeel van de bezoekers heeft een boot om van deze gunstige ligging optimaal gebruik te maken. Het op het strand trekken van boten ofwel het neerleggen van de boot bij de standplaats voor de caravan geeft een rommelig beeld. Derhalve dienen de boten te worden afgemeerd aan steigers.

Het gaat hierbij om boten van gebruikers met een standplaats, dus geen jachten waarop geslapen kan worden. De boten kunnen worden aangelegd op een ligplaats van gemiddeld 2 x 5 meter.

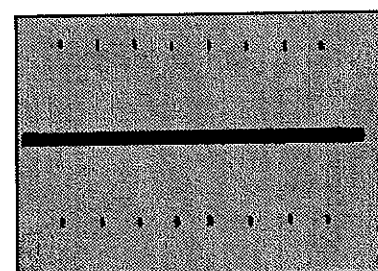
Camping "De Hoge Waard" heeft 260 standplaatsen. Daarvan zijn 175 plaatsen als vaste standplaatsen te beschouwen en de resterende 85 als toeristische plaatsen. De norm voor het aantal ligplaatsen bedraagt circa 60% van het aantal standplaatsen. Dat wil zeggen zo'n 160 ligplaatsen (volgens adviesbureau "Rekreat en partners" uit Apeldoorn). Bij een gemiddelde steigerbreedte van 1 meter bedraagt de benodigde oppervlakte:

Bij het nevenstaande principe is 1,3 m² steigeroppervlakte per boot nodig + enkele m² om op de oever te komen. De totale benodigde oppervlakte aan steigers voor 160 boten bedraagt dan ± 208 m². Op de afbeeldingen op de volgende pagina's is de landschappelijke inpassing te zien. Bij dit principe zijn echter circa 14 van dergelijke clusters nodig hetgeen leidt tot een in landschappelijk opzicht grote aantasting van de plas!



1,3 m² steiger/boot

Bij het nevenstaande principe bedraagt de benodigde steigeroppervlakte 1 m² per boot + enkele m² op de oever te komen. Voor 160 ligplaatsen is een oppervlakte van ± 160 m² aan steigers nodig. De totale lengte bedraagt hierbij 160 meter.



1,0 m² steiger/boot

Landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden

Het beleid voor het "Plassengebied Veen" is gericht op het handhaven en ontwikkelen van de in het gebied aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden enerzijds en anderzijds op het recreatief en agrarisch gebruik van het gebied.

Één en ander houdt in dat een jachthavenachtige ontwikkeling absoluut niet tot de mogelijkheden behoort.

Dit standpunt wordt overigens door de Provincie ondersteunt in haar toekenning van het bezwaarschrift van de camping tegen het bestemmingsplan. Hoewel de aanlegplaatsen slechts zijn bestemd voor kleine boten (maximaal 5 meter) overstijgt het becijferde aantal datgene dat als ondergeschikt kan worden aangemerkt. Ter vergelijking: jachthaven Trident in Veen heeft de beschikking over 106 (weliswaar grotere) ligplaatsen!

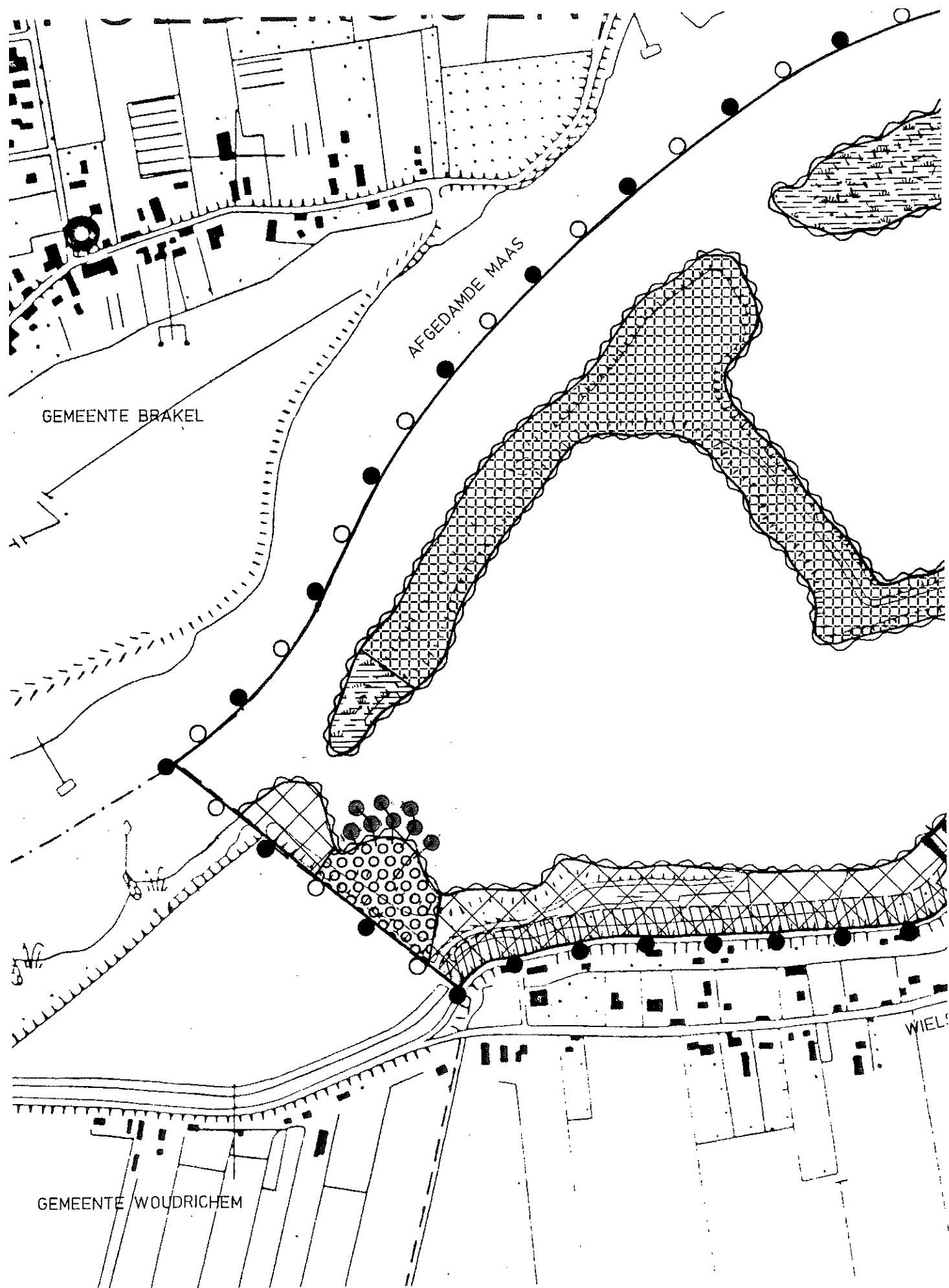
De benodigde oppervlakte aan steigers van circa 160 m² en een totale lengte van 160 meter kan tot een jachthavenachtig beeld leiden, hetgeen beslist niet is gewenst in het kader van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden die de plassen en hun omgeving nog steeds hebben. Een dergelijke tamelijk grootschalige oppervlakte aan steigers leidt bovendien tot een beperking van de mogelijkheden van het strandje. Op de bijgaande afbeeldingen is te zien dat met name de lengte van invloed is.

Een lengte van maximaal 125 meter is daarentegen wel mogelijk, mits goed gesitueerd en uitgevoerd als één lange aanlegsteiger. Uit overleg met betrokkene is gebleken dat moet worden gerekend met een ligplaatsbreedte van 2,50 meter en een steigerbreedte van 1,50 meter. Derhalve kunnen bij een steigerlengte van 125 meter, tweezijdig gebruikt, 100 boten worden afgemeerd. De oppervlakte bedraagt bij een breedte van 1,50 meter 187,5 m².

Door de steiger als één lang element uit te voeren wordt het minst de associatie met een jachthaven opgeroepen. Door de campingexploitant wordt ten aanzien van de situering de voorkeur uitgesproken om de steiger vlak achter de rietkraag te situeren en zo één en ander aan het oog te onttrekken (vanaf de dijk). De kans bestaat echter dat deze verborgen ligging in de praktijk juist zal leiden tot aantasting van de rietkraag. Derhalve gaat de gemeentelijke voorkeur uit naar een situering loodrecht op de weg. Wellicht dat de steiger ook een rol kan vervullen in relatie tot de strandjes ter weerszijden.

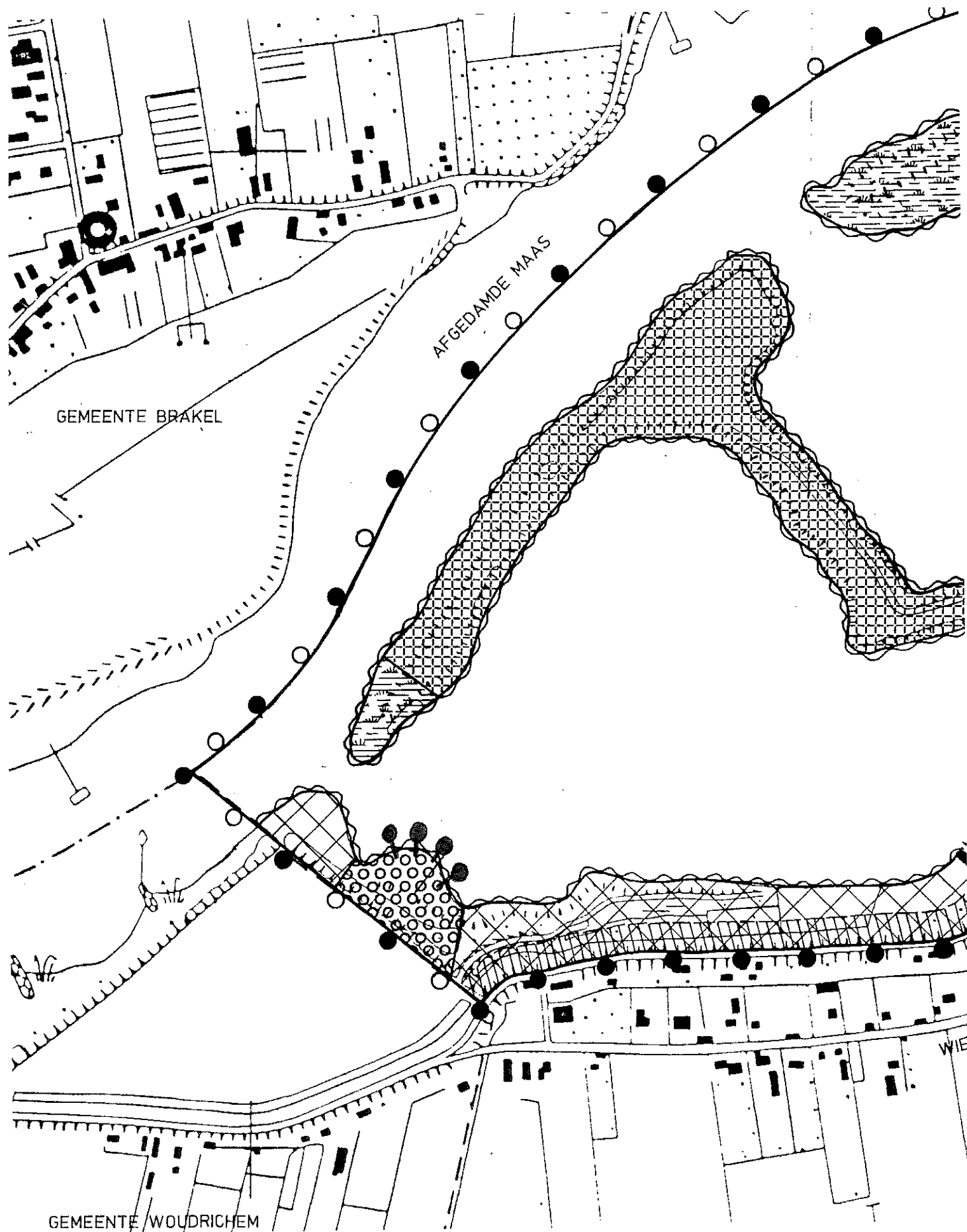
Regeling

Er is thans een maximale steigerlengte voor de camping opgenomen van 125 meter en een maximale breedte van 1,50 meter. Het regelen van de maximale lengte en maximale breedte doet meer recht aan de landschappelijke criteria dan het regelen van een oppervlaktemaat. In overleg met de campingexploitant kan tot een aanvaardbare landschappelijke oplossing worden gekomen, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen. Op bijgaande afbeelding is aangegeven hoe tot een goede landschappelijke inpassing kan worden gekomen.



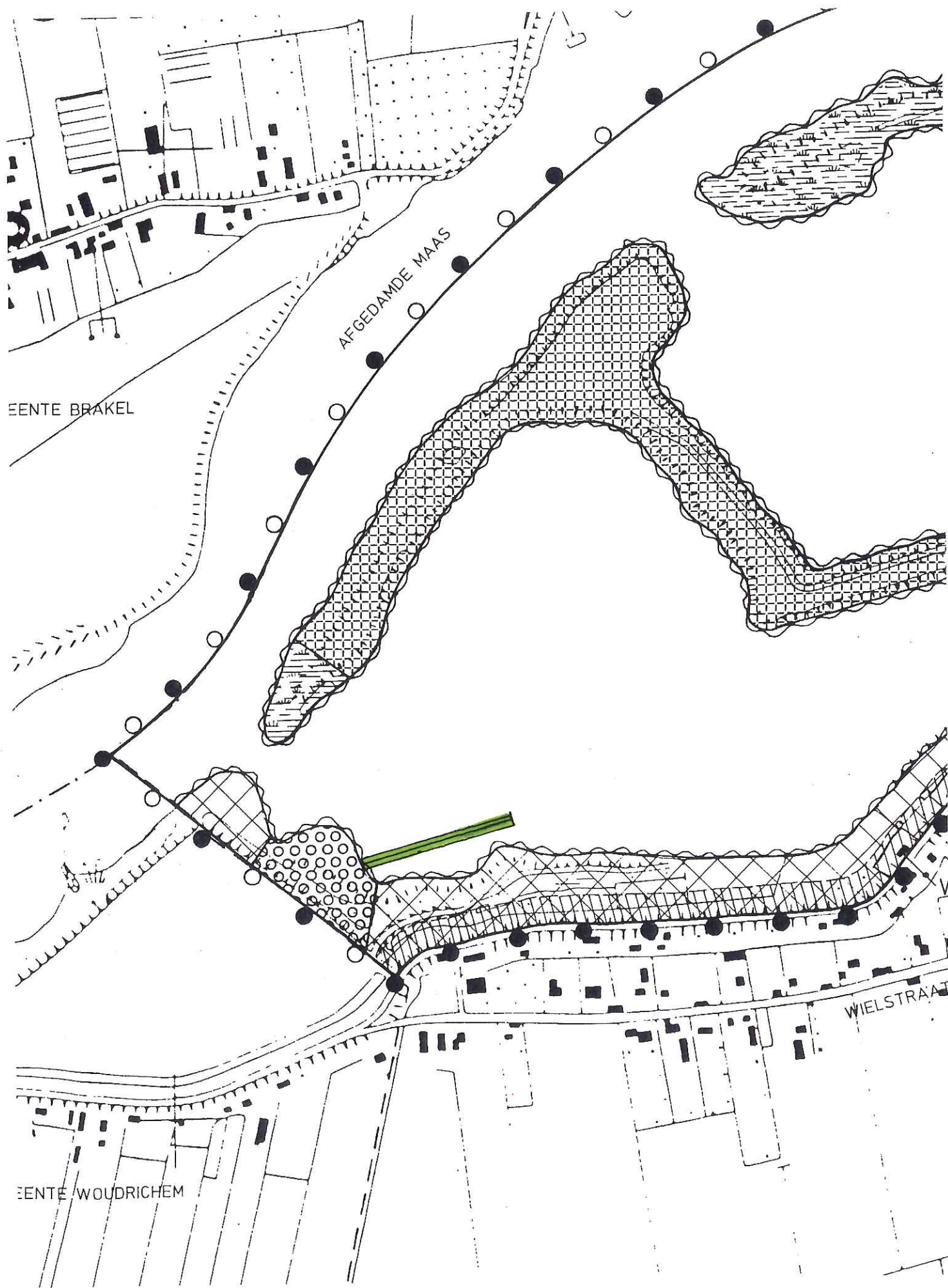
160 boten = 208 m² steiger

schaal 1 : 5000



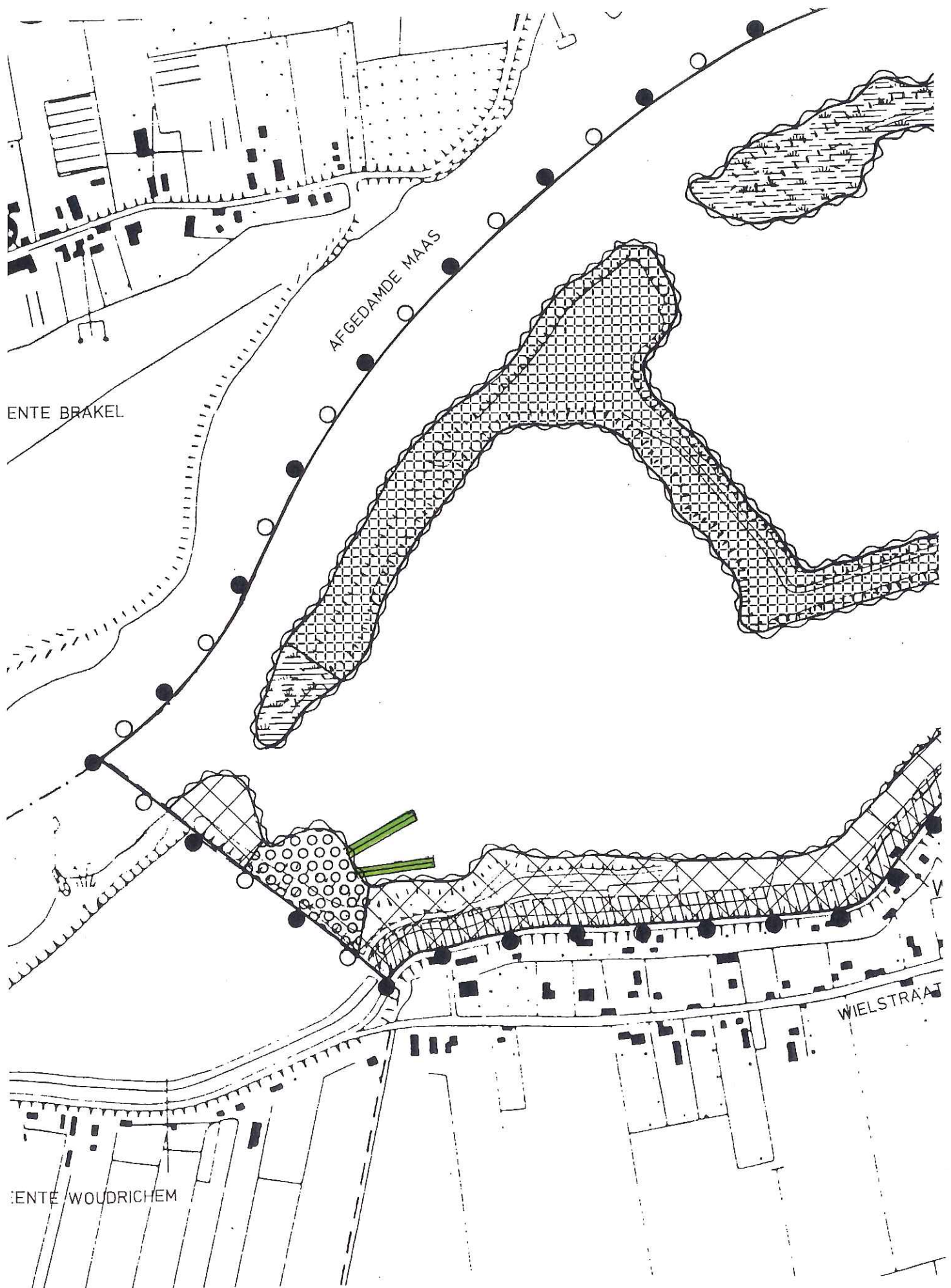
80 boten = 104 m² steiger

schaal 1 : 5000



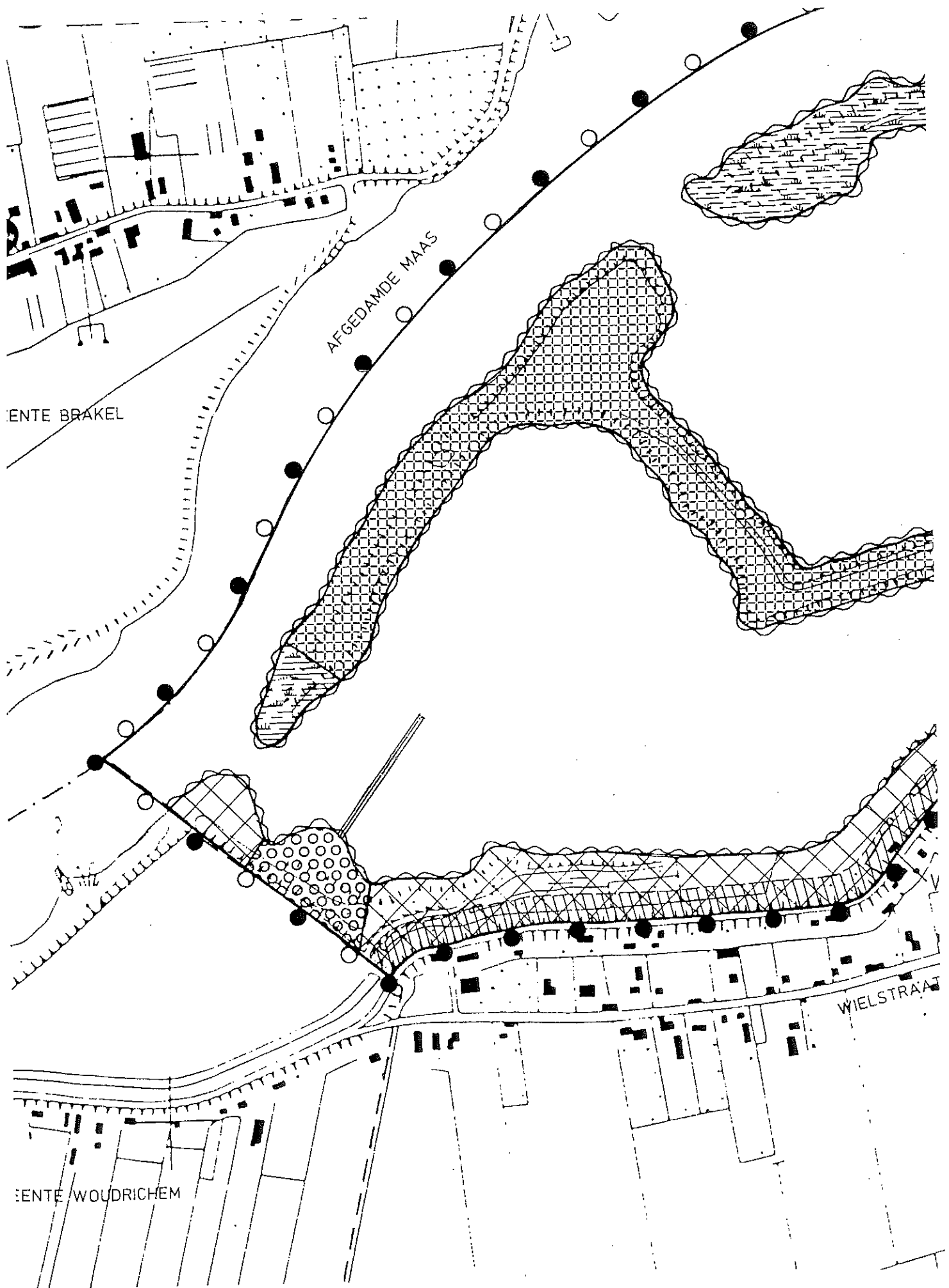
160 boten = 160 m² steiger, uitgevoerd in één steiger van 160 meter.

schaal 1 : 5000



160 boten = 160 m² steiger uitgevoerd in 2 steigers van 80 meter.

schaal 1 : 5000



100 boten = 187,5 m² steiger, uitgevoerd in één steiger van 125 meter.
(Gekozen model)

schaal 1 : 5000

4. WIJZE VAN REGELEN

4.1 Planopzet

Ten einde zoveel mogelijk aan te sluiten bij het oorspronkelijke plan "Plassengebied Veen" is deze herziening uitgevoerd als een geïntegreerde herziening van het oorspronkelijke plan. Eén en ander houdt in dat de oorspronkelijke tekst is gewijzigd c.q. aangevuld. Dit geldt eveneens voor de plankaart. Dit bestemmingsplan vormt derhalve een onlosmakelijk verbonden deel van het bestemmingsplan "Plassengebied Veen".

De toelichting op de bestemmingen is hier volledigheidshalve herhaald en aangepast naar aanleiding van het hierboven vermelde G.S. besluit. Er zijn geen bestemmingen toegevoegd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Op enkele punten wijkt de regeling af, hetgeen hieronder wordt toegelicht.

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

In het oorspronkelijke plan is gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen waarin de uitgangspunten van beleid voor het plassengebied zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn in de herziening ongewijzigd overgenomen.

Het beleid voor het "Plassengebied Veen" is gericht op het handhaven en ontwikkelen van de in het gebied aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden enerzijds en anderzijds op het recreatief en agrarisch gebruik van het gebied. De landschappelijke en ruimtelijke hoofdstructuur dient daarbij te worden gehandhaafd. De infrastructuur van ontsluitingswegen en waterpartijen dient te worden afgestemd op de functies landschap, natuur, landbouw en recreatie.

Landbouw

Het bestaande agrarische gebruik kan, met inachtneming van de ter plaatse voorkomende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, worden voortgezet.

Natuur en landschap

Actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden dienen in stand te worden gehouden en verder te worden ontwikkeld ter versterking van de nagestreefde landschappelijke en ruimtelijke hoofdstructuur.

De biotoop voor de in het gebied voorkomende moerasvogels dient te worden beschermd en verder te worden ontwikkeld. Het plangebied zal blijvend dienen te voldoen aan de voorwaarden voor een goed kerngebied voor moerasvogels.

Kleine landschapselementen zoals wegbermen, uiterwaarden, oeverbegroeiingen, oevers, bosschages en solitaire boomgroepen dienen blijvend ondersteuning te bieden aan landschap en natuur.

Beheer en onderhoud dienen hier op te worden afgestemd. Gestreefd wordt binnen de hoofddoelstelling naar het ontwikkelen van ecologische verbindingzones.

Milieu

De gemeente streeft naar coördinatie bij het verlenen van bouw- en aanlegvergunningen tussen de regelingen in het bestemmingsplan en de regelingen welke voortvloeien uit de milieuwetgeving. Met name het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, overheidsmaatregelen met betrekking tot het oppervlaktewater, waterbeheer en waterkwaliteit verdienen daarbij de aandacht. Tevens zullen maatregelen worden genomen om het storten van puin e.d. te voorkomen.

Recreatie

Naast een tweetal strandjes voor de dagrecreatie wordt een gebied gereserveerd voor seizoenrecreatie met het oogmerk het plaatsen danwel geplaatst houden van toer- en stacaravans. Bestaande voorzieningen op dit gebied zullen zoveel mogelijk binnen het plan worden opgenomen. Dit betekent dat per particulier perceel ten hoogste één toer- of stacaravan mag worden geplaatst. Daarnaast zullen maatregelen worden genomen om een verdere uitgroei van de seizoenrecreatie te voorkomen. Daartoe is een inventarisatie gemaakt van de in het gebied aanwezige toer- en stacaravans, die achterin het plan als bijlage is bijgevoegd.

Nadere regels zijn opgenomen met betrekking tot het beheersbaar maken van de autonome ontwikkeling van de seizoenrecreatie. Daarbij is het seizoen beperkt tot de periode van 1 maart tot 1 november. Verder valt te denken aan het treffen van maatregelen met betrekking tot riolering of het op andere wijze treffen van voorzieningen ter voorkoming van het lozen op het oppervlaktewater van afvalwater en het storten van huishoudelijk afval, ontsluiting, parkeervoorzieningen, oppervlakte bijgebouwen, het aanbrengen van steigers of vlonders, oeverbeschoeiingen, erfscheidingen, het uitvoeren van grondwerk, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen het beheer van de oevers en de landschappelijke aankleding/inpassing. Voorzover noodzakelijk kunnen deze maatregelen ook op de dagrecreatie van toepassing worden verklaard.

Waterhuishouding

Uitgangspunt voor een te voeren beleid is de integratie van belangen. Naast de aspecten van waterhuishouding en waterkwaliteit dienen ook de belangen van landbouw, landschap, natuur en recreatie in de beschouwing te worden betrokken. Het milieu verdient daarbij extra aandacht. De doelstellingen zoals geformuleerd in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, zoals vastgesteld 25 januari 1991, zijn uitgangspunt van beleid en zullen worden gehanteerd bij de afspraken met de vereniging De Veense Put. De hoofddoelstelling is het bereiken van de algemene milieukwaliteit voor in beginsel al het oppervlaktewater, de waterbodem en het grondwater. Dit geldt voor de planperiode van 1991 - 1995 en de streeftermijn tot het jaar 2000.

Verkeer en vervoer

Bestaande openbare wegen worden in het plan opgenomen evenals de bestaande parkeervoorzieningen. Nieuwe wegen, met name die met een recreatieve of ontsluitingsfunctie dienen op een verantwoorde wijze in het landschap te worden ingepast.

Wonen

De bestaande woningen zullen in het plan worden opgenomen. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan. De in het plan opgenomen woningen vertegenwoordigen geen landschappelijke of cultuurhistorische waarde.

4.3 Bestemmingen

4.3.1 Woondoeleinden

De bestemming "woondoeleinden" omvat alle bestaande woningen binnen het plangebied. Deze bevinden zich langs de Maasdijk. De regeling is globaal van opzet en stemt overeen met hetgeen de Provincie hiervoor aangeeft. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Woningen mogen worden uitgebreid met ten hoogste met 35% van de bestaande inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, tot een maximum van 450 m³. Vergroting van de woning tot 350 m³ is in alle gevallen toegestaan, hierbij blijft het uitbreidingspercentage buiten beschouwing. Met deze regeling wordt beoogd voor alle woningen een behoorlijk woonklimaat te bieden. Aangezien binnen het plangebied zich geen woningen met een grotere inhoud dan 450 m³ bevinden, is het overgangsrecht niet van toepassing. Ter bescherming van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden zijn geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen opgenomen.

Ter plaatse van het perceel Maasdijk 138 bevindt zich naast de woning een kleinschalig bedrijfje ten behoeve van de koop en verkoop van boten alsmede reparatie van boten en motoren. In navolging van het GS-besluit worden deze bedrijfsactiviteiten thans gelegaliseerd. Hiertoe is op de plankaart ter plaatse een aanduiding "kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan" opgenomen. Voorts is in de voorschriften geregeld dat deze bedrijfsactiviteiten verband moeten houden met de waterrecreatie. Dergelijke bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie als hoofdfunctie van het perceel in overwegende mate wordt gehandhaafd.

Ter beperking van de milieubelasting zijn de bedrijfsactiviteiten gelimiteerd tot categorie 2 van de als bijlage achter de voorschriften opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten. De ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten toegestane terreinoppervlakte is beperkt tot het huidige perceel. Er mag maximaal 100 m² bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals een botenlift, is bepaald op 8 meter. Voorts is geregeld dat (kleine) aanlegsteigers kunnen worden gerealiseerd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m².

4.3.2 Natuurontwikkelingsgebied

De meest noordelijke landtong en het uiterste puntje van de westelijke landtong bezitten nog een zekere natuurwaarde. Ze zijn daarom ondergebracht in de bestemming "natuurontwikkelingsgebied". Ook het strandje aan de oostzijde van de oostelijke plas is in deze bestemming ondergebracht daar ontwikkeling van dit strandje voor de dagrecreatie uitgesloten mag worden geacht, vanwege het daar gestorte puin. De bestemming "natuurontwikkelingsgebied" is gezien de huidige situatie het meest logisch.

Het doel van de bestemming "natuurontwikkelingsgebied" is het behoud, instandhouden en ontwikkelen van natuurwaarden. Daarbij behoort het beschermen en verder ontwikkelen van de biotoop voor moerasvogels. Extensieve recreatie verdraagt zich niet met deze doelstelling en wordt derhalve niet toegestaan. Er is een aparte beschrijving in hoofdlijnen ten behoeve van de bestemming opgenomen, welke een aantal beleidselementen omvat ter bescherming van de in het gebied aanwezige biotoop voor moerasvogels.

Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de scheepvaart. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van groundbewerkingen, het scheuren van graslanden, het aanbrengen van leidingen en het vellen van houtgewas.

4.3.3 Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden

Doel van deze bestemming is het behoud, instandhouden en ontwikkelen van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in combinatie met agrarisch gebruik. Er mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de scheepvaart worden opgericht.

Ook hier geldt een aanlegvergunningenstelsel voor het uitvoeren van grondbewerkingen, het scheuren van graslanden, het aanbrengen van leidingen en het vellen van houtgewas en bovendien voor het aanbrengen van verhardingen.

Deze bestemming is in de herziening toegekend aan de strook grond tussen het perceel Maasdijk 130 en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. In het oorspronkelijke plan was de bestemming van deze strook grond verkeersdoeleinden. Aangezien de ontsluitingsweg van de landtong thans, conform het G.S.-besluit, zal worden verplaatst, heeft deze strook grond pal naast het perceel Maasdijk 130 de bestemming agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden gekregen.

4.3.4 Seizoenrecreatie

Deze bestemming is bedoeld voor de landtong waarop de toer- en stacaravans zijn geplaatst. De regelingen zijn gericht op het voorkomen van een toename van het verblijfsrecreatieve gebruik van de landtong. Het huidige gebruik wordt gelegaliseerd en geconserveerd. Daartoe is in beginsel het maximum aantal caravans aan banden gelegd, er is een minimale oppervlakte van een aaneengesloten stuk grond bepaald van 150 m² en het gebruik is beperkt tot een bepaalde periode van het jaar. Voorts zijn in de bebouwingsvoorschriften de afmetingen van de caravans, bijgebouwen en aanlegplaatsen gelimiteerd en is het aantal bijgebouwen en aanlegplaatsen per standplaats vastgelegd. Dit houdt in dat ongeacht de oppervlakte van de standplaats niet meer dan 40 m² voor een stacaravan, 10 m² voor een bijgebouw en 20 m² voor een aanlegplaats mag worden gerealiseerd. Per perceel is er maar één standplaats. De stacaravans dienen bovendien tenminste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan.

Aan deze bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd voor kleinere percelen om toch in aanmerking te komen voor een standplaats. Percelen met een aaneengesloten grondoppervlakte van tenminste 100 m² kunnen als standplaats worden aangemerkt. Er mag een toer- of stacaravan worden geplaatst met een maximum oppervlakte van 30 m² indien aan alle voorwaarden binnen deze bestemming wordt voldaan met betrekking tot bebouwing, verhardingen, beschoeiingen, aanlegplaatsen etc.

Voor percelen groter dan 300 m² kan via vrijstelling de plaatsing van een toer- of stacaravan met een maximum oppervlakte van 50 m² worden toegestaan. De vrijstelling wordt pas verleend indien aan alle overige voorwaarden binnen deze bestemming wordt voldaan, o.a. met betrekking tot afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, maximum oppervlakte aan verharding, maximum oppervlakte aan steigers, etc.

Er geldt een aanlegvergunningenstelsel voor het aanbrengen van verhardingen, het veranderen van waterlopen, het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanbrengen van leidingen, het vellen van houtgewassen, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, het uitvoeren van havenwerken en het aanleggen van terrassen.

Er zijn gebruiksbepalingen opgenomen die naast de standaard gebruiksbepalingen een verbod inhouden voor het gebruik als kampeerterrein en voor het gebruik in de periode van 1 november tot 1 maart.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan materiaalgebruik en situering van gebouwen, aan afmetingen van aanlegsteigers en dergelijke, aan de kleur van materialen, aan de landschappelijke inpassing van beplanting en aan parkeervoorzieningen.

4.3.5 Dagrecreatie

De bestemming "dagrecreatie" is bedoeld voor het recreëren zonder overnachting ter plaatse. De bestemming is van toepassing op de stranden en lig/speelweiden in het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bij het westelijke strandje, behorende bij camping De Hoge Waard, mogen enkele aanlegplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van kleine bootjes. Op de plankaart is binnen het betreffende bestemmingsvlak een aanduiding 'aanlegplaatsen toegestaan' opgenomen. De betrokken ondernemer wordt hiermee tegemoet gekomen om ter plaatse enige kleinschalige waterrecreatieve activiteiten mogelijk te maken. Het is beslist niet de bedoeling dat zich hier een jachthavenachtige ontwikkeling voordoet. De maximale steigerlengte bedraagt in totaal 125 m en de maximale breedte 1,5 m per steiger, één en ander teneinde de kleinschaligheid veilig te stellen.

4.3.6 Sportdoeleinden

Hieronder ressorteren de sportvelden in het plangebied. Er mag slechts gebouwd worden ten dienste van de bestemming met een gestelde maximale oppervlakte van 500 m². Bovendien mag een tribune gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 200 m².

4.3.7 Verkeersdoeleinden

Binnen deze bestemming ligt het parkeerterrein en een klein stukje ontsluitingsweg. De wegen, die dienen ter ontsluiting van de dag- en seizoenrecreatie, kunnen worden aangelegd binnen die betreffende bestemmingen.

4.3.8 Water

Het bestaande water met bijbehorende oevers in het plangebied wordt als zodanig bestemd. Het is bedoeld voor waterrecreatie, scheepvaart en waterhuishouding. Tevens wordt het water gebruikt door het duinwaterbedrijf Zuid-Holland voor de bereiding van drinkwater. Het is derhalve extra belangrijk zorgvuldig om te gaan met de kwaliteit van het water.

Er geldt een aanlegvergunningenstelsel voor het veranderen van waterlopen, het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanbrengen van leidingen, het vellen van de oevervegetatie, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het uitvoeren van havenwerken.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan materiaalgebruik en afmetingen van aanlegsteigers en dergelijke, aan de kleur van materialen en aan de landschappelijke inpassing van beplanting.

4.3.9 Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)

De Maasdijk heeft een waterkerende functie en is opgenomen in een speciale bestemming. Het betreft hier een dubbelbestemming, aangezien de bestemming "waterkeringsdoeleinden" slechts de waterkerende functie veilig stelt. Voor het overige zijn op deze zone de regelingen van de onderliggende bestemming van kracht.

Gezien het globale karakter van dit bestemmingsplan is de waterkerende functie ondergebracht in één bestemming. Er is derhalve geen onderscheid gemaakt tussen 'waterkering', de dijk zelf, en 'waterkeringszone', een zone waarin de waterkerende functie van de dijk wordt gewaarborgd. Deze beide zones zijn ondergebracht in één bestemming, waarbij de regeling overeenstemt met de uitgangspunten van beleid. Tevens is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarin de waterkerende functie van de dijk wordt veilig gesteld.

5. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1 Overleg ex artikel 10 B.R.O.

Gezien het karakter van deze herziening (ex artikel 30 W.R.O.) en de helderheid van het standpunt van de Provincie inzake haar gedeeltelijke goedkeuring van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Plassengebied Veen" wordt het niet meer noodzakelijk geacht overleg te voeren als bedoeld in artikel 10 B.R.O..

5.2 Inspraak

Er is een inspraakavond gehouden op 26 juni 1995. Een verslag van deze avond is in het plan als bijlage opgenomen.

Barendrecht, 21 september 1995

VERSLAG INSPRAAKBIJEENKOMST HERZIENING BESTEMMINGSPLAN PLASSENGEBIED
VEEN, gehouden op 26 juni 1995, aanvang 15.30 uur.

1. Opening

Wethouder Bouman opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom. De bijeenkomst dient ertoe om voorlichting te verstrekken over de correcties die aangebracht zijn op het bestemmingsplan Plassengebied Veen. Aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden. De gemeenteraad is verplicht om binnen 1 jaar na afloop van de beroepstermijn met betrekking tot het besluit van Gedeputeerde Staten een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin de opmerkingen van Gedeputeerde Staten zijn verwerkt.

2. Herziening Plassengebied Veen

De heer Janssens legt uit wat de correcties zijn. Het gaat om vier aanpassingen:

1. enkele bepalingen uit de bestemming seizoenrecreatie zijn als volgt aangepast:
 - percelen groter dan 100m² en kleiner dan 150m² krijgen een bebouwingsoppervlakte van maximaal 30m² (plus 10m² berging);
 - percelen groter dan 150m² en kleiner dan 300m² krijgen een bebouwingsoppervlakte van maximaal 40m² (plus 10m² berging);
 - percelen groter dan 300m² krijgen een bebouwingsoppervlakte van 50m² (plus 10 m² berging).
2. Ten behoeve van Camping De Hoge Waard is thans een maximale steigeroppervlakte voor de camping opgenomen van 100m² (was 50m²).
3. Het perceel Maasdijk 138 krijgt de bestemming "Woondoeleinden" met de aanduiding "kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan", zodat het verhuur van boten en eventueel repareren van boten ter plaatse is toegestaan.
4. Op enige afstand van het pand Maasdijk 130 is een ontsluitingsweg gesitueerd.
Een deel van de huidige ontsluitingsweg is bestemd tot "agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden".

Ten aanzien van punt 1 (bestemming seizoenrecreatie) zijn de volgende reacties kenbaar gemaakt.

- Wordt onder een perceel alleen grond verstaan of kan dit ook bestaan uit grond en water?

De heer Janssens antwoordt dat het gaat om grond.

- Wordt de goothoogte van bebouwing ook aangepast?

De heer Janssens antwoordt dat de goothoogte bepaald is in het originele bestemmingsplan Plassengebied Veen. Aan deze bepaling is geen goedkeuring onthouden en hoeft daarom ook niet aangepast te worden.

- De maten voor perceelsoppervlakten bij de bestemming "seizoensrecreatie zijn te sterk omljnd. Bij een droge zomer kan iemand een groter perceel hebben dan in een natte zomer.

Wethouder Bouman is bereid om in overleg met de Vereniging De Veense Put grenzen te stellen b.v. naar aanleiding van gemiddelde waterstanden. Tevens is in het bestemmingsplan een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen van 10%.

- Geldt deze 10% ook voor bebouwing?

De heer Janssens deelt mede dat dit ook voor bebouwing geldt, maar deze regeling is bedoeld voor afrondingsverschillen. Het is niet zo dat iemand per definitie recht heeft op 10% extra bebouwing.

Met betrekking tot het omleggen van de ontsluitingsweg wordt het volgende naar voren gebracht.

De heer Visser is niet zo blij met de oplossing zoals deze gekozen is voor de nieuwe ontsluitingsweg. Er is nu gekozen voor een rechte weg, hetgeen in het kader van de verkeersveiligheid geen goed plan is.

Wethouder Bouman maakt duidelijk dat de gemeente de ontsluitingsweg niet als een openbare weg ziet en zich daarom ook niet verantwoordelijk voelt voor de weg. De provincie heeft de gemeente de opdracht gegeven om een nieuwe ontsluitingsweg planologisch te regelen, en daartoe is men dan ook bereid. Ook is de gemeente bereid om te bemiddelen over het omleggen van de weg, maar zal geen geld beschikbaar stellen. Wel is men eventueel bereid om grond te leveren.

De heer Vriends merkt op dat de familie Visser bij Gedeputeerde Staten gelijk heeft gehad. Gedeputeerde Staten hebben de opdracht neergelegd bij de gemeente om een nieuw tracé te regelen.

Iets anders is het kostenverhaal. Naar de mening van de heer Vriends is de ontsluitingsweg een openbare weg geworden is door langdurig gebruik. Kostenverhaal zal moeilijk zijn. De familie Visser wil niet opdraaien voor de kosten. Het kostenverhaal kan op 2 manieren:

- via de eigenaar, nl. exploitatiemaatschappij Broeksewaard of via de gebruikers, Vereniging de Veense Put;
- Via de publiekrechtelijke weg door het opleggen van een baatbelasting.

De heer Janssens merkt op dat de gemeente inderdaad de taak heeft gekregen om de weg planologisch te regelen, maar niet om hem ook aan te leggen. Ontsluiting via het sportcomplex is niet haalbaar. De gemeente kiest hier voor de goedkoopste manier. Normaal gesproken worden de kosten voor wegen etc. betaald uit de exploitatie van een bestemmingsplan. In dit geval is de gemeente geen eigenaar en heeft ook geen middelen om de kosten te verhalen.

De heer Bax vraagt waarom het waterschap niet betrokken is bij het overleg over de ontsluitingsweg. Het waterschap is ook voor een deel eigenaar.

Wethouder Bouman zegt toe dat de gemeente het overleg weer zal opstarten en zal ook het waterschap hierbij betrekken.

De Vereniging de Veense Put voelt er niets voor om de kosten te betalen voor het omleggen van de weg.

De heer Visser kan qua tracé akkoord gaan met de voorgestelde wijziging, maar is het niet eens met de uitvoering.

De heer De Groot van Camping De Hoge Waard informeert of steiger exact op de plaats van het sterretje moet komen te liggen. En tevens vindt hij een maximum aantal van 100m² aan steiger nog krapjes.

De heer Janssens antwoordt dat de plaats voor de steiger niet exact bepaald is. Met de plaats van de steiger kan iets geschoven worden. In het bestemmingsplan zijn enkele voorbeelden opgenomen. De gemeente kan instemmen met steigerruimte voor maximaal 100 boten. Het kan zijn dat 100m² hiervoor aan de magere kant is. Het stedenbouwkundig bureau zal de opdracht krijgen om in samenwerking met Recreat nog eens te bekijken hoeveel oppervlakte er nodig is.

De heer Van der Lei kan instemmen met de wijziging ten aanzien van het pand Maasdijk 138 te Veen, behoudens de breedte van de steiger. De huidige steiger is al groter.

3. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Bouman de vergadering.