



Reeuwijkse Vereniging
van Watereigenaren en Rechthebbende Gebruikers



De Sluipwijkse Plassen
Vereniging van Eigenaren



Gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

Reeuwijk, 17 december 2014

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Plassengebied

Geachte raad,

Hierbij geven Vereniging van Watereigenaren en Rechthebbende gebruikers (VWR), Vereniging De Sluipwijkse Plassen en Vereniging Natuurbehoud Plas 's-Gravenkoop hun zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Plassengebied.

Een kopie van de zienswijze zenden wij aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Vriendelijke groet,

Vereniging van Watereigenaren en Rechthebbende gebruikers (VWR),
namens het bestuur,

C.A. Buitelaar,
voorzitter

Vereniging De Sluipwijkse Plassen,
namens het bestuur,

W.A.F.X de Fraiture,
voorzitter

J.T. Gravesteijn,
secretaris

Vereniging Natuurbehoud Plas 's-Gravenkoop,
namens het bestuur,

A.Th. Velsink,
voorzitter

T. van Hees,
secretaris

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Plassengebied

De zienswijze kent de volgende onderdelen:

1. Opmerkingen bij de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan
2. Opmerkingen bij de Regelgeving in het ontwerp bestemmingsplan
3. Het toestaan van bebouwing op onbebouwde percelen
4. Het aantal onbebouwde percelen
5. Laad- en loswal

1. Opmerkingen bij de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan

1.1. Paragraaf 3.7 – Zone NIR (blz. 29)

In het vigerende bestemmingsplan is voor Vettenbroek en het oostelijk deel van Broekvelden de bestemming Natuur (N) opgenomen en voor het westelijk (voorste) deel van Broekvelden de bestemming Water met recreatieve en natuurwaarden (Wrn).

In het voorliggende voorontwerp zijn de plassen Broekvelden/Vettenbroek bestemd tot Natuurgebied met intensief recreatief medegebruik (NIR).

Op de Verbeelding is voor Vettenbroek en het oostelijk deel van Broekvelden de bestemming NIR(nw) opgenomen. Dit wordt niet in de toelichting genoemd.

Deze bestemmingen zijn verwarrend en tegenstrijdig.

Wij verzoeken de bestemming van Broekvelden/Vettenbroek zowel in de Toelichting, de Verbeelding en de Regelgeving eenduidig en voor ieder helder aan te duiden en aan te sluiten op het onderscheid in het huidige bestemmingsplan door:

- het westelijk (voorste) deel van Broekvelden de bestemming NIR te geven;
- Vettenbroek en het oostelijk deel van Broekvelden te bestemmen tot Natuur met extensief recreatief medegebruik (NER) in plaats van NIR(nw).

Wij baseren dit verzoek op hetgeen bij het tekstblok Toekomstperspectief (blz. 29) en Beleidslijnen (blz. 30) staat opgenomen, nl.:

Toekomstperspectief

- Het intensieve gebruik van de plassen en de status van Natura-2000 gebied zijn twee functies die niet altijd evengoed samengaan.
- Het voorste deel wordt al decennia intensief gebruikt en met de uitvoering van de ontwikkelingsvisie voor de Reeuwijkse Hout zal de betekenis van dit recreatiegebied verder toenemen.
- In het achterste deel van de plas staat de bescherming van de natuurwaarden blijvend voorop en hier is geen ruimte voor intensieve vormen van recreatie. Het accent ligt hier op natuur met extensief recreatief medegebruik.

Beleidslijnen

- Handhaven van de bestaande zoning in intensief en extensief gebruikt recreatiegebied.

1.2 Paragraaf 4.4.1 - Maximale inhoudsmaat woningen bebouwingslinten (blz. 41)

In het vigerende bestemmingsplan was sprake van een “saneringsregeling” voor woningen.

De tabel op blz. 41 geeft de “Bouwmogelijkheden vorig bestemmingsplan (na saneringsregeling)”. Niet duidelijk is wat de uitgangspunten (inventarisatie 1985/1986? alleen bouwwerken 2 m of hoger tellen mee?) en voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van de te slopen bebouwing) zijn voor de saneringsregeling. Deze worden niet aangegeven. Dit houdt in, dat de herleiding tot de “Maximale inhoud incl. bijbehorende bouwwerken” vragen oproept bij de eigenaar.

Wij verzoeken de uitgangspunten en voorwaarden (berekenningsmethodiek) voor de saneringsregeling te benoemen, zodat helder is hoe de gegevens in de tabel op blz. 41 tot stand zijn gekomen.

1.3 Paragraaf 4.4.2 - Maximale inhoudsmaat woningen in het agrarisch gebied (blz. 42)

- De maximum inhoud van de woningen in het agrarisch gebied (in de Regelgeving Wonen-3) is inclusief bijbehorende bouwwerken en exclusief ondergrondse bouwlaag op 750 m³ gesteld.
Er is geen saneringsregeling van toepassing. Waarom niet is onduidelijk. Immers, het bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel vermeldt voor Wonen-3 in paragraaf 3.4 van de Toelichting en Artikel 10 van de Regelgeving een basis- en plusregeling (saneringsregeling in het ontwerp bestemmingsplan Plassengebied).
- Voor de woningen met bestemming Wonen-3 is op de Verbeelding geen maximum bouwvolume aangegeven.

Wij verzoeken u:

- a. De basis- en plusregeling voor Wonen-3 zoals deze van toepassing zijn in het bestemmingsplan Oukoop en Negenviertel als saneringsregel op te nemen voor de bestemming Wonen-3 in het bestemmingsplan Plassengebied.
- b. De percelen met de bestemming Wonen-3 te voorzien van de aanduiding “maximum volume”.

1.4 Paragraaf 4.5 - Recreatie

Zomerwoningen en recreatieverblijven – Inhoudsmaat (blz. 45)

- In het vigerende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven gebaseerd op oppervlak (m²).
In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit omgezet naar inhoud (m³).
De “vertaling” van bovengenoemde uitgangspunten wordt bij woningen aangegeven in een tabel, waarbij de oppervlakte in het huidige (hier vorig genoemd) bestemmingsplan (na sanering) wordt omgezet naar maximale inhoud (blz. 41).
De “vertaling” in de vergelijkbare tabel bij zomerwoningen gaat echter uit van inhoud in het huidige (hier vorig genoemd) bestemmingsplan (na sanering) naar maximale inhoud (blz. 45).
Het is niet duidelijk waarom ook niet hier wordt uitgegaan van het oppervlak in het vigerende bestemmingsplan. Het is niet eenduidig en leidt tot verwarring.
- In het vigerende bestemmingsplan was sprake van een “saneringsregeling” voor zomerwoningen.
Voor het nieuwe bestemmingsplan zijn bij deze regeling “in afwijking van het vorige bestemmingsplan ook de bijbehorende bouwwerken betrokken.”
Onduidelijk is wat de uitgangspunten van de regeling zijn (inventarisatie 1985/1986?) en wat hier onder bouwwerken wordt verstaan (2 m en hoger?). Ook de voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van de te slopen bebouwing) worden niet vermeld. Dit houdt in, dat de herleiding tot de “Maximale inhoud incl. bijbehorende bouwwerken” vragen oproept bij de eigenaar.

Wij verzoeken u:

- a. eenduidige uitgangspunten te hanteren en de tabel voor zomerwoningen aan te passen, dat wil zeggen de bouwmogelijkheden vorig bestemmingsplan (na sanering) aan te geven in oppervlak (m²);
- b. de uitgangspunten en voorwaarden voor de saneringsregeling te benoemen, zodat helder is hoe de gegevens in de tabel op blz. 45 tot stand zijn gekomen.

1.5 Paragraaf 4.5 – Recreatie

Onbebouwde percelen in particulier eigendom, tweede tekstblok, punt 1 (blz. 46).
In deze regel staat 2,5 m² in plaats van m³.

Wij verzoeken u dit aan te passen.

1.6 Paragraaf 5.12 – Water (blz. 80)

Onder Figuur 5.13 wordt bij “waterkwantiteit” een opsomming gegeven van de plassen in het plangebied. Deze opsomming is niet correct:

- Reeuwijkse plassen: Deze moet vervallen, dit zijn alle plassen tezamen en geen op zichzelf staande plas.
- (Klein) Elfhoeven: Elfhoeven en Klein Elfhoeven zijn twee afzonderlijke plassen en dienen ieder apart te worden benoemd.

Wij verzoeken u deze tekst te corrigeren zoals aangegeven.

1.7 Paragraaf 6.4 – Artikelsgewijze toelichting op de planregels (blz. 88)

In de tabel op blz. 88 is onder “niet toegestaan” vermeld:

- Surfen en duiken. Dit is niet juist.
Volgens de definitie van “extensieve recreatie” is surfen (niet in verenigingsverband) en duiken (zonder duikuitrusting) toegestaan.
- Gemotoriseerd verkeer alleen voor bestemmingsverkeer. Dit is niet juist.
Gemotoriseerd verkeer (beter is “motorvaart”) is toegestaan met uitzondering van de plas Ravensberg, De Sloene, een deel van Gravekoop en een deel van Klein Elfhoeven. Het motorvaartverbod op deze (delen van) plassen is opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening (Apv). Ontheffing kan worden verleend voor bestemmingsverkeer van aanwonenden, eigenaren en personen die over een aantoonbaar jacht- of visrecht beschikken dan wel bedrijven die beroepsmatig werkzaamheden verrichten).

Wij verzoeken u in deze tabel in de kolom “niet toegestaan” de juiste omschrijvingen op nemen en de term “motorvaart” te gebruiken in plaats van “gemotoriseerd verkeer”.

1.8 Paragraaf 6.4 – Artikelsgewijze toelichting op de planregels (blz. 89)

In de tabel op deze bladzijde dient:

- Voor Broekvelden en Vettenbroek onder “recreatief medegebruik” bij intensieve vormen van dagrecreatie bij zeilen, duiken en surfen te worden toegevoegd “in verenigingsverband”.
- Voor 's-Gravenbroek en Elfhoeven dient onder “recreatief medegebruik” bij intensieve vormen van dagrecreatie bij zeilen te worden toegevoegd “in verenigingsverband”.
- In de tabel staat bij Broekvelden en Vettenbroek onder “niet toegestaan”: intensieve dagrecreatie in het winterseizoen ter plaatse van de aanduiding ‘natuurwaarden’ (plas Vettenbroek). Dit is niet juist. Deze restrictie geldt ook voor het oostelijk deel van Broekvelden. Zie ook onze opmerkingen bij 2.1.

Wij verzoeken u in deze tabel in de kolommen “recreatief medegebruik” en “niet toegestaan” de juiste omschrijvingen op nemen.

2. Opmerkingen bij de Regelgeving in het ontwerp bestemmingsplan

2.1 Artikel 1 – Begrippen

- Begrip 1.63 – kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (blz. 119). Hier mist “vissteiger”.
- Begrip 1.75 – oeverlijn (blz. 120)
Deze lijn is niet van toepassing bij natuurvriendelijke oevers.
- Bij Begrip 186 – recreatieverblijf, Begrip 187 – recreatiewoning (blz. 122) en Begrip 1.117 – zomerwoning (blz. 125) is dezelfde omschrijving opgenomen, nl.: een gebouw, dat bestemd is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, recreatief gebruikt wordt.”

Wij verzoeken u:

- a. “vissteiger” toe te voegen bij begrip 1.63;
- b. bij begrip 1.75 op te nemen, dat deze lijn niet van toepassing is bij natuurvriendelijke oevers;
- c. het begrip “natuurvriendelijke oever” op te nemen in de lijst en aan te geven wat voor deze oever als oeverlijn moet worden aangehouden.
- d. aan te geven waarom, gelet op de identieke omschrijving van een recreatieverblijf, recreatiewoning en zomerwoning, het verschil in bouwmogelijkheden voor deze drie gebouwen is gebaseerd.

2.2 Artikel 8.3.1 – Bebouwing op onbebouwde percelen (blz.144)

Wij verzoeken u, onder verwijzing naar het onder punt 3.5 van deze zienswijze gestelde, artikel 8.3.1b. te wijzigen in de voorwaarde, dat bij ieder verzoek voor het toestaan van bebouwing een door een deskundige opgestelde verklaring wordt overlegd, waarin is opgenomen dat het plaatsen van een bergkist of berging/schuilhut op grond van een toetsing van de natuurwetgeving kan worden toegestaan.

Dit verzoek geldt ook voor Artikel 9.3.1b. (blz. 147) en Artikel 11.3.1b. (blz. 152).

2.3 Artikel 3.5.1 (blz. 131)

- Het is van belang, dat de landschapskwaliteit van de Reeuwijkse Plassen wordt bewaakt en waar nodig gestimuleerd. Dit kan onder meer door in de artikelen waarin de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden een voorwaarde op te nemen die hiertoe leidt. Het voorstel hiervoor is opgenomen bij ons verzoek onder punt c.
- In de opsomming mist “het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het gebruik van aardwarmte”.
- In dit artikel mist: het doorkruisen van rietkragen.
- In dit artikel zijn niet opgenomen de in Artikel 7.4.1 (bestemming Natuur) opgenomen bepalingen:
 - het vellen of rooien van houtgewassen;
 - diepploegen, dat wil zeggen extra diep omploegen van gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd over een diepte van minimaal 0,4 m;
 - werken of werkzaamheden die de wijziging van de waterhuishouding of de waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren (onderwaterdrainage uitgesloten);
 - het onttrekken van grondwater anders dan ten behoeve van veedrenking.

Wij verzoeken u aan dit artikel toe te voegen:

- a. het doorkruisen van rietkragen;
- b. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen;

- c. bepaling 16.5.1f., waarbij in de laatste regel “kan worden gevraagd” wordt vervangen door “wordt gevraagd”.
- d. toe te voegen: “voorzieningen ten behoeve van het gebruik van aardwarmte”.

Tevens is ons verzoek:

- e. bepaling 16.5.1f. toe te voegen aan Artikel 7.4.1, Artikel 8.5.1, Artikel 9.5.1, Artikel 11.5.1, Artikel 12.4.1, Artikel 16.4.1 en Artikel 18.5.1,
- f. waarbij in Artikel 16.5.1f. in de laatste regel “kan worden gevraagd” wordt vervangen door “wordt gevraagd”;
- g. “voorzieningen ten behoeve het gebruik van aardwarmte” toe te voegen aan Artikel 7.4.1, Artikel 8.5.1, Artikel 9.5.1, Artikel 11.5.1, Artikel 12.4.1, Artikel 16.4.1 en Artikel 18.5.1.

2.4 Artikel 7.4.1 (blz. 142)

Wij verzoeken u aan dit artikel toe te voegen: “het doorkruisen van rietkragen.”

2.5 Artikel 8.3.1d. (blz. 144)

In dit Artikel wordt de maximale bouwhoogte van een berging/schuilhut op 2 m gesteld. De vraag is of het Bouwbesluit voor dit bouwwerk van toepassing is en zo ja, of deze maatvoering op grond hiervan correct is. Dit mede gelet op het feit, dat mensen steeds langer worden.

Wij verzoeken u:

na te gaan of het Bouwbesluit van toepassing is voor de berging/schuilhut en zo ja, te controleren of de maximale bouwhoogte van 2 m aan de hierin gestelde voorwaarden voldoet.

Dit verzoek geldt eveneens voor Artikel 9.3.1d (blz. 147) en Artikel 11.3.1d (blz. 152).

2.6 Artikel 8.5.1 (blz. 145)

- De a.b.c.-nummering is niet correct. Na d. begint de nummering opnieuw met tweemaal a.
- Punt a. (derde a.) en f. overlappen elkaar deels. Bij beide staat “het verwijderen van”.
- Niet opgenomen is: het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

Wij verzoeken u:

- a. de nummering te corrigeren;
- b. in de tekst van 8.5.1f te laten vervallen: verwijderen of.
- c. toe te voegen: het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.
- d. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen.

Dit verzoek geldt ook voor Artikel 9.5.1 (blz.148).

2.7 Artikel 11.5.1 (blz. 153)

- Punt f. en j. overlappen elkaar deels. Bij beide staat “het verwijderen van”.
- Niet opgenomen is: het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten.

Wij verzoeken u:

- a. in de tekst van 11.5.1j. te laten vervallen: verwijderen of;
- b. toe te voegen: het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- c. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen.

2.8 Artikel 12.2c.2. – Bouwregels (blz. 155)

In 12.2c.2. wordt de maximale bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning in m² gesteld. Dit is niet in lijn met het uitgangspunt, dat (de mogelijkheden voor) bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan zal worden uitgedrukt in m³.

Wij verzoeken u conform de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan de in dit artikel vermelde m² om te zetten naar m³.

2.9 Artikel 12.4.1. (blz. 156)

Wij verzoeken u aan dit artikel toe te voegen:

- a. het doorkruisen van rietkragen;
- b. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen.

2.10 Artikel 16.2 (blz. 162)

Onder het op deze bladzijde opgenomen overzicht staat: ** met in achtneming van de maximale inhoud van de bedrijfswoning.

Dit is niet correct, het gaat hier om woonhuizen, geen bedrijfswoningen.

Deze opmerking geldt ook voor Artikel 17.2 (blz. 166) en 18.2 (blz. 169).

Wij verzoeken u in genoemde overzichten bedrijfswoningen te corrigeren in woningen.

2.11 Artikel 16.4.1 (blz. 163)

Wij verzoeken u:

- a. in de tekst van 16.4.1g. toe te voegen: en/of rustpunten;
- b. de tekst van 16.4.1.i te wijzigen in: het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte;
- c. toe te voegen: het doorkruisen van rietkragen;
- d. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen.

2.12 Artikel 18 Wonen – 3 (blz. 168)

Zie onze opmerkingen en ons verzoek bij 1.3 Paragraaf 4.4.2 - Maximale inhoudsmaat woningen in het agrarisch gebied.

2.13 Artikel 18.5.1 (blz. 171)

- Bij punt i. ontbreekt “en/of rustpunten”.
- Punt f. en k. overlappen elkaar deels. Bij beide staat “het verwijderen van”.
- Bij k. staat “het verwijderen van rietkragen” in plaats van “het doorkruisen van rietkragen”.

Wij verzoeken u:

- a. bij punt i toe te voegen: en/of rustpunten;
- b. in de tekst van 18.5.1k. te wijzigen in: het doorkruisen van rietkragen.
- c. de voor dit artikel van toepassing zijnde bepalingen zoals vermeld bij Artikel 7.4.1. alsnog op te nemen.

3. Het toestaan van bebouwing op onbebouwde percelen

3.1 De aanleiding voor het toestaan van bebouwing op onbebouwde percelen

In het vigerende bestemmingsplan is een van de knelpunten, dat op onbebouwde percelen in particulier eigendom enige vorm van opslag van materialen/gereedschappen groter dan een bergkist van maximaal 2.5 m³ niet is toegestaan. Hierdoor neemt de motivatie tot onderhoud af en treedt verpaupering van het landschap op.

De Klankbordgroep Bestemmingsplan Plassengebied, waarin dit onderwerp uitvoerig werd besproken, kwam tot de conclusie dat een schuilmogelijkheid/bergruimte de eigenaar kan stimuleren tot onderhoud. Om te waarborgen dat het toestaan van een dergelijk bouwwerk daadwerkelijk tot beter onderhoud zou leiden en niet alleen tot meer bebouwing en toename van de recreatiedruk, werd in het (unaniem) advies van de klankbordgroep de aanbeveling opgenomen bebouwing alleen mogelijk te maken door een ontheffingsregeling. Zij raadde tevens aan, de omvang van de bergruimte (tot een maximum) te relateren aan het oppervlak van het perceel.

In de Gebiedsvisie Plassengebied en het voorontwerp bestemmingsplan plassengebied is het uitgangspunt van het advies van de klankbordgroep in deze (bebouwing toestaan ter stimulering van onderhoud) overgenomen. De opgenomen bouw mogelijkheden wijken echter af van het advies.

In de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan onderschrijft de gemeente dit uitgangspunt (blz. 46, derde tekstblok). Ook wordt aangegeven: "Dat beheer dient echter wel zeker gesteld te worden." (eerste alinea, laatste regel).

3.2 De uitwerking in het voorontwerp bestemmingsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan is bebouwing op onbebouwde percelen in principe niet toegestaan.

Het bevoegd gezag mag echter van deze regel afwijken bij percelen die op de kaart zijn voorzien van een maatvoeringaanduiding. Hier kan onder voorwaarden een bergkist of berging/schuilhut (en bijbehorende steiger) worden toegestaan.

De gemeente heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) verzocht haar te adviseren over het in het nieuwe bestemmingsplan toestaan van bergingen/schuilhutten en bijbehorende steigers op onbebouwde percelen in relatie tot de natuurwetgeving.

Door middel van bureau- en veldonderzoek (naar de potentie van percelen) kwam de ODMH tot de volgende conclusie:

- Op percelen van eigenaren die zich tot doel hebben gesteld natuurwaarden in het gebied te behouden (zoals Staatsbosbeheer, verenigingen en stichtingen met een natuurdoelstelling) kan een nadelig effect op de natuurwaarden redelijkerwijs worden uitgesloten. Nadere regelgeving tot bescherming hoeft daarom niet te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
Het gaat in deze categorie om 43 percelen.
p de verbeelding staat een maatvoeringaanduiding.
- Percelen waar door het intensieve gebruik geen verstoringsgevoelige (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten te verwachten zijn. Bebouwingsmogelijkheden geven hier naar verwachting geen aanvullende nadelige effecten op de natuurwaarden. Nadere regelgeving tot bescherming hoeft daarom niet te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
Deze categorie omvat 194 percelen.
Op de verbeelding staat een maatvoeringaanduiding.
- Op de extensief gebruikte, meer natuurlijke percelen is vaak een leefgebied voor beschermde soorten aanwezig of kan een leefgebied niet uitgesloten worden geacht. Bouwmogelijkheden kunnen leiden tot verstoring hiervan. Hier is aanvullende regelgeving gewenst.

Dit gebruikstype beslaat 79 locaties met in totaal 94 percelen, waarvan op:

- 40 percelen onder het stellen van aanvullende voorwaarden een maatvoering-aanduiding kan worden opgenomen (op 8 percelen kan geen steiger worden gerealiseerd).
- 54 percelen geen aanvullende voorwaarden kunnen worden geformuleerd die bouwmogelijkheden toestaan. Deze percelen krijgen geen maatvoeringaanduiding.

3.3 Opmerkingen bij het onderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland

- Onbebouwde percelen in eigendom van Staatsbosbeheer, overheidsinstanties en verenigingen/stichtingen die tot doel/plicht hebben natuurwaarden en eilanden te behouden, krijgen zonder meer een maatvoeringaanduiding.

Opmerking

Bij de percelen van de particuliere eigenaren wordt getoetst op de effecten van het toestaan van bouwmogelijkheden.

Bij percelen van instanties/organisaties wordt uitgegaan van veronderstelde intenties. De veronderstelling lijkt er van uit te gaan dat rechtspersonen in beginsel altijd te goeder en natuurlijke personen te kwader trouw zijn

Dit is:

- meten met twee maten;
- ervan uitgaan dat geen enkele particuliere eigenaar natuurbehoud voorstaat.

- De potentie van de percelen is op basis van gedetailleerde luchtfoto's beoordeeld. Op basis daarvan is geconcludeerd, dat 194 percelen intensief worden gebruikt en dat hier vaak al allerlei bouwsels aanwezig zijn. "De bouw van een berging/schuilhut of het vervangen van de huidige bebouwing heeft op deze plekken naar verwachting geen effect." Hiermee wordt bedoeld een negatief effect bij toetsing op natuur(potenties).

Opmerking

De doelstelling van het toestaan van bebouwing op onbebouwde percelen is het stimuleren van onderhoud en beheer en om verpaupering van het landschap tegen te gaan. Voor 194 van de 316 percelen houdt de beoordeling door het ODMH echter in, dat:

- de kans klein of nihil is, dat de bouw van een berging/schuilhut stimuleert tot behoud en beheer van natuurwaarden gelet op het feit dat deze kennelijk slechts in geringe mate aanwezig zijn;
- illegale bebouwing wordt door de gemeente gedoogd c.q. er wordt niet op gehandhaafd c.q. op deze wijze kunnen op grond van het nieuwe bestemmingsplan illegale bouwwerken worden "gelegaliseerd".

- Voor 94 percelen (verdeeld over 79 locaties) is naast een beoordeling op basis van luchtfoto's een habitatcheck uitgevoerd door middel van veldonderzoek. Deze check is vanaf het water uitgevoerd, de percelen zijn niet betreden.

Opmerking

- Deze 94 percelen (op 79 locaties) zijn qua natuur(potenties) de meest waardevolle in het plassegebied. Juist hier zou de eigenaar gestimuleerd moet worden tot een goed beheer door het toestaan van een berging/schuilhut (en steiger). Onder aanvullende voorwaarden is dat mogelijk voor 40 percelen, voor 54 percelen (die met de meeste natuurpotentie) ziet het ODMH geen voorwaarden die een bouwwerk mogelijk maken. Kortom, juist voor de meest waardevolle percelen wordt het doel (het stimuleren van goed natuurbeheer door het toestaan van bebouwing) niet gehaald.

- De vraag is of op basis van dit onderzoek (luchtfoto's en langsvaren) een strikt oordeel kan worden geveld. Voor een definitief oordeel zal het perceel ook zelf moeten worden onderzocht.

3.4 De toetsing van een omgevingsvergunning

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning dient op een groot aantal punten te worden getoetst.

Eén van deze punten is de toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving, zoals hiervoor genoemd bij punt 3.2. Voor de omgevingsvergunning dient hierop te worden "aangehaakt". De ODMH heeft op verzoek van de gemeente hierop een "voorschot" genomen door een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de onbebouwde percelen op voorhand te toetsen.

Deze toetsing op voorhand is gebaseerd op gedetailleerde luchtfoto's en een veldonderzoek vanaf het water.

Opmerking

De onbebouwde percelen zijn niet betreden, maar beoordeeld op basis van gedetailleerde luchtfoto's en vanaf het water.

Dit is onvoldoende "hard" voor een uiteindelijke beoordeling. Onderzoek op het perceel zelf voor een volledig en definitief oordeel is voorwaarde op het moment dat een omgevingsvergunning voor het toestaan van bebouwing op een onbebouwd perceel wordt aangevraagd.

3.5 De conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd:

- De maataanduiding op percelen van (overheids)instanties, organisaties, verenigingen en stichtingen voor natuurbehoud zijn door het ODMH op andere gronden beoordeeld dan de percelen van particulieren.
Dit is meten met twee maten, hetgeen onterecht is. Het is bovendien in juridische zin onjuist: een natuurlijk persoon is gelijkgesteld met een rechtspersoon
Daarnaast gaat het hier om een veronderstelling.
- Het doel, het stimuleren van onderhoud en beheer door het bieden van bouw mogelijkheden voor een schuil/berging (en een steiger), wordt niet bereikt omdat het ODMH concludeert:
 - Het gaat bij 194 percelen in de praktijk eerder om recreatiepercelen met vaak illegale bebouwing met geringe natuurwaarden. De vraag is of door het toestaan van bebouwing slechts vervanging en daarmee legalisering van bebouwing plaatsvindt.
 - De bouw mogelijkheden op percelen met (de meeste) natuurpotenties worden beperkt door aanvullende voorwaarden of kunnen in het geheel niet plaatsvinden. Deze eigenaren zullen hierdoor eerder worden ontmoedigd dan gestimuleerd.
- Er kunnen vraagtekens worden gezet bij de natuurtoets en de daarop gebaseerde beoordelingen door het ODMH gelet op het feit, dat geen van de percelen daadwerkelijk is bezocht en onderzocht. Het gaat om een indicatie/veronderstelling op basis van luchtfoto's, een vaartocht en de vraag "is het wel of geen particuliere eigenaar".

Wij verzoeken u daarom:

- Voor alle 316 door het ODMH genoemde onbebouwde percelen een maatvoering-aanduiding op te nemen.
- Een besluit over het wel of niet toestaan van bebouwing op onbebouwde percelen niet te baseren op de door de ODMH uitgevoerde natuurtoets. Deze is onvoldoende "hard" en leidt tot procedures en bestemmingsplanwijzigingen, een voor alle partijen kostbare en tijdrovende, dus ongewenste situatie.
- In de plaats van de natuurtoets van het ODMH in de regelgeving voor alle onbebouwde percelen de voorwaarde toe te voegen, dat voor ieder verzoek tot het toestaan van

bebouwing, ongeacht of de eigenaar wel of geen particulier is, een door een deskundige opgestelde verklaring wordt overlegd, dat het plaatsen van een bergkist of berging/schuilhut (onder aanvullende voorwaarden op basis van toetsing van de natuurwetgeving) kan worden toegestaan.

Daarmee wordt op de juiste wijze “aangehaakt” inzake toetsen op de natuurwetgeving, een en ander zoals wettelijk voorgeschreven.

- Geen onderscheid te maken tussen een natuurlijk persoon en een rechtspersoon.
- Ter bewaking van de landschapskwaliteit:
 - lid g. in Artikel 8.3.1, Artikel 9.3.1 en Artikel 11.3.1 te vervangen door lid f. van Artikel 16.5.1.
 - waarbij in Artikel 16.5.1f in de laatste regel “kan worden gevraagd” wordt vervangen door “wordt gevraagd”.

4. Het aantal onbebouwde percelen

4.1 Bijlage 1 regels – Inventarisatie onbebouwde percelen

Bijlage 1 bevat een inventarisatielijst van onbebouwde percelen. De lijst telt 266 regels met perceelnummers. Bij 18 is sprake van samenvoeging van percelen.

Indien deze samenvoegingen worden meegeteld, komt het totaal aantal percelen op 290.

Bijlage 4, de Natuurtoets van het ODMH, geeft op blz. 3 aan, dat het een onderzoek betreft voor 316 nieuwe bergingen/schuilhutten (en bijbehorende steigers).

Dit aantal is verdeeld over drie categorieën:

- Categorie 1: 43 percelen.
- Categorie 2: 194 percelen.
- Categorie 3: 79 locaties (totaal 94 percelen).
In deze categorie is op 15 locaties sprake van meerdere percelen (landtongen die meerdere percelen beslaan of een perceel dat meerdere eilanden omvat).

Het is onduidelijk:

- hoe het aantal onbebouwde percelen in Bijlage 1 (Inventarisatie onbebouwde percelen) tot stand is gekomen en waarom dit afwijkt van het aantal, dat in de Natuurtoets wordt genoemd;
- waar de koppeling ligt tussen de in Bijlage 1 genoemde onbebouwde percelen met die genoemd in de Natuurtoets, aangezien bij de aanduiding van de onbebouwde percelen in de Natuurtoets niet de in Bijlage 1 opgenomen kadastrale nummers van de onbebouwde percelen worden gehanteerd.

Op grond van bovenstaande verzoeken wij u:

- a. na te gaan wat de oorzaak van dit verschil in aantallen is en de aantallen indien nodig te corrigeren;
- b. in de Natuurtoets van het ODMH bij de verwijzing naar een onbebouwd perceel het kadastrale nummer van dit perceel, zoals opgenomen in Bijlage 1 (Inventarisatie onbebouwde percelen) te noemen;
- c. indien door de eigenaar wordt aangetoond dat een onbebouwd perceel niet in de inventarisatie (Bijlage 1) is opgenomen, dit alsnog als zodanig op te nemen en te bestemmen, ook indien dit plaatsvindt na vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Laad- en loswal

Voor een duurzaam gebruik van de infrastructuur van het plassengebied is het wenselijk de waterwegen beter te benutten. De wegen in het gebied zijn smal en kwetsbaar qua ondergrond en niet geschikt voor vervoer van grote en/of zware lasten. Vervoer over het water zou

een beter transportmiddel zijn. Het ontbreekt het gebied echter aan een goed bereikbare laad- en loswal.

Helaas is deze voorziening, waar al jarenlang dringend behoefte aan bestaat, niet in het ontwerp bestemmingsplan Plassengebied opgenomen. In de Nota van Antwoord wordt als reden hiervoor genoemd:

“In het bestemmingsplan kan de mogelijkheid voor een laad- en loswal pas worden opgenomen als een concrete locatie bekend is en hierover overeenstemming is bereikt. Omdat hiervan geen sprake is wordt in het nieuwe bestemmingsplan geen laad- en loswal opgenomen.”

Feit is wel, dat in de gesprekken over een mogelijke overslaglocatie voor aannemers de strook langs de Korssendijk, gelegen tussen nummer 2-1 en nummer 5, wordt genoemd. Voorkomen moet worden, dat indien wordt gekozen voor deze strook als laad- en loswal in welke vorm dan ook, deze voorziening niet wordt opgehouden door een langdurig traject voor herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Wel zou deze locatie, gelet op het voornemen in 2015 nieuwe regels op te stellen voor de wegen in het buitengebied (gewicht- of afmetingsbeperkingen), alleen gebruikt kunnen worden voor de overslag van lichte materialen.

Voor transport dat volgens de nieuwe regels voor de wegen in het buitengebied niet in het plangebied wordt toegestaan, is een overslaglocatie buiten het gebied noodzaak.

Te denken valt aan een locatie langs de Breevaart.

Wij verzoeken u:

- a. de strook tussen Korssendijk nummer 2-1 en nummer 5 op te nemen als “transformatielocatie”, inhoudende dat een eventuele bestemmingswijziging door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders mogelijk wordt gemaakt;
- b. een locatie buiten het plangebied te bestemmen als overslaglocatie voor zwaar transport, zodat dit vervoer binnen het plangebied over het water kan plaatsvinden.