

## Bijlage 2

### Waarom bebouwing toestaan op onbebouwde percelen?

Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan werd een klankbordgroep ingesteld met vertegenwoordigers uit alle geledingen, waaronder de 3 eigenarenverenigingen. Doel was de gemeente oplossingen te bieden (in de vorm van een advies) voor een aantal knelpunten in het huidige bestemmingsplan.

Een van de knelpunten was, dat op onbebouwde percelen enige vorm van opslag van materialen/gereedschappen niet is toegestaan. Hierdoor neemt de motivatie tot onderhoud af en treedt verpaupering van het landschap op.

In het huidige bestemmingsplan kan op onbebouwde percelen alleen een bergkist worden geplaatst van maximaal 2 m lang, 1,25 m breed en 1 m hoog (2,5 m<sup>2</sup> / 2,5 m<sup>3</sup>).

De klankbordgroep 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. Daarbij werd gedacht aan een persoonsgebonden ontheffing, waaraan voorwaarden worden verbonden die de eigenaar verplichten tot behoud en bevordering van natuur- en landschappelijke waarden.

Het voorstel van de klankbordgroep voor de omvang van de bebouwing was:

1. Alle onbebouwde percelen kleiner dan 400 m<sup>2</sup>:
  - één bergkist van maximaal 2,5 m<sup>3</sup>
2. Alle onbebouwde percelen van 400 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup>:
  - één berging/schuilhut van tenminste 12 m<sup>3</sup> (minimaal benodigde berg/schuilruimte)
  - hoogte van de berging/schuilhut 2 m
  - er wordt een relatie gelegd tussen het oppervlak van het perceel en de omvang van de berging/schuilhut (staffeling). Het aantal tussenliggende stappen wordt beperkt tot één à twee. De uitwerking hiervan wordt gebaseerd op het resultaat van de inventarisatie van het aantal onbebouwde percelen en de grootte daarvan.
3. Alle onbebouwde percelen groter dan 4.000 m<sup>2</sup>:
  - door middel van een ontheffingsregeling een berging/schuilhut van maximaal 28 m<sup>3</sup>.
  - indien uit de inventarisatie van de onbebouwde percelen en de grootte daarvan blijkt, dat een aanzienlijk aantal percelen een omvang heeft die de 4.000 m<sup>2</sup> ver overstijgt, kan voor deze gronden een extra staffel worden toegevoegd (om ongewenste splitsing te voorkomen).

### Wat is in het Ontwerp Bestemmingsplan voor de onbebouwde percelen opgenomen?

In het Ontwerp Bestemmingsplan zijn regels opgenomen om op onbebouwde percelen bebouwing toe te staan (zie Bijlage 2). Deze regels wijken echter op een aantal punten sterk af van het advies van de klankbordgroep. Dit roept de vraag op of het gestelde doel, meer onderhoud en daarmee behoud van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, op deze wijze kan worden bereikt

De belangrijkste redenen voor de twijfel of het gestelde doel wordt gehaald zijn:

- De eigenaar wordt niet verplicht tot onderhoud.
- Op verzoek van de gemeente heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland alle (316) onbebouwde percelen getoetst of bij het realiseren van bebouwing landelijke en provinciale regels inzake natuurbeleid worden overtreden.

## **Bijlage 2**

Uit dit onderzoek heeft zij geconcludeerd, dat juist op de percelen met natuur- en landschappelijke waarden niet zonder meer kan worden gebouwd. Om overtreding van de nationale en provinciale wetgeving te voorkomen, zijn voor 40 percelen aanvullende voorwaarden nodig; voor 54 percelen, juist met de meeste natuur- en landschappelijke waarden, is zelfs helemaal geen bebouwing mogelijk.

De overige percelen bevatten zo weinig natuur – en landschappelijke waarden, dat bebouwing hier vrijwel altijd mogelijk zal zijn.

Dit betekent, dat juist op de percelen die het meest waardevol zijn, bebouwing slechts onder voorwaarden of zelfs helemaal niet kan worden toegestaan. Hierdoor wordt niet het beoogde doel bereikt, maar eerder het tegenovergestelde.