

## Beleidsregel toepassing waarde Landschap in bestemmingsplannen gemeente Molenlanden 2020

Het college van de gemeente Molenlanden,

Gelet op artikel 1:3 lid 4 jo. 4:81 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen de Beleidsregel toepassing waarde Landschap in bestemmingsplannen gemeente Molenlanden 2020

### Intitulé

Beleid voor de toepassing van de waarde Landschap in bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden 2020

### Juridisch kader

Op grond van artikel 1:3 lid 4 jo. 4:81 lid 1 Algemene wet bestuursrecht kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Deze beleidsregel is bedoeld als uitgangspunt voor burgemeester en wethouders tot het nemen van een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening tot het starten van een procedure voor het opstellen van een (ontwerp) bestemmingsplan het borgen van gecreëerde landschappelijke kwaliteit gewenst is.

### Aanleiding

Ruimtelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de toegevoegde waarde die zij met zich meebrengen. Bij de meeste initiatieven is het snel duidelijk of de toegevoegde waarde voldoende is om met het initiatief in te stemmen. Echter, bij sommige initiatieven is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die zij op de korte termijn met zich meebrengen wel voldoende om met het initiatief in te stemmen, maar zorgt het recht om vergunningsvrij te kunnen bouwen ervoor dat deze kwaliteitswinst in de toekomst mogelijk weer teniet gedaan wordt. Dit is niet gewenst. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan dergelijke initiatieven is gezocht naar een juridische borging om de gewenste situatie in stand te houden. Dit heeft geresulteerd in voorliggende beleidsregel.

### Doel

Het is de ambitie van Molenlanden om het karakteristieke, open en cultuurhistorische landschap te koesteren. Onder andere het Molenwaards kookboek fungeert daarbij als inspiratiekader maar heeft het nadeel dat niet alle voorgestane ontwikkelingen juridisch kunnen worden gezekerd. Voorliggend voorstel zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het Molenlandse landschap, waar deze mogelijks wordt bedreigd door het toevoegen van vergunningsvrije bouwwerken behouden blijft, maar tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

### Beleidsregel

Het voorstel is om op bepaalde percelen, waarbij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering alleen voldoende is mits dit in de toekomst in stand gehouden wordt, de dubbelbestemming 'Waarde landschap' in het bestemmingsplan, op de verbeelding, toe te voegen. Het gaat hierbij om de delen van het perceel die een waardevol element bevatten dat behouden moet worden en niet belemmerd mag worden door vergunningsvrije bouwwerken/gebouwen, zoals doorzichten naar het achterliggende landschap, een uniek aanzicht of een waardevol cultuurhistorisch silhouet. Deze kwaliteiten worden vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en op basis daarvan kan worden bepaald welke delen van het perceel deze dubbelbestemming zouden moeten krijgen. De dubbelbestemming 'Waarde – landschap' zorgt ervoor dat er niet vergunningsvrij gebouwd kan worden.

### Uitzondering

In het kader van een afweging van belangen, is ervoor gekozen om enige ruimte voor vergunningsvrije uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners. Dit deel betreft een strook van 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel. Hier wordt een bouwrecht toegekend in de bestemming Tuinen, voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk tot 2,5 meter uit de achtergevel. Bij percelen waarbij de achtergevel van de woning aan het zij-erf is gelegen kan ervoor worden gekozen om deze 2,5 meter niet te hanteren, omdat het anders alsnog een eventuele zichtlijn belemmert. Dit kan het geval zijn wanneer een oude boerderij gesplitst wordt en de achtergevel dus op het zij-erf komt te liggen.

### Modelbepaling in de regels van het bestemmingsplan

#### Artikel xx Waarde - Landschap

##### xx.3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.

De dubbelbestemming Waarde - Landschap is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### **xx.2 Bouwregels**

Op en onder de in artikel xx.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van artikel yy.2.1 onder b en artikel yy zijn toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

#### **xx.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### xx.3.1 Vergunningplicht

Op en onder de in xx.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning nieuwe verharding aan te brengen.

##### xx.3.2 Uitzondering op vergunningplicht

Het bepaalde in xx.3.1 is niet van toepassing op het aanbrengen van verharding, indien: dit reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan; aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 50% wordt verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.

#### **Model Toelichting in het BP op de waarde landschap en de belangenafweging**

##### **Belangenafweging waarde landschap**

Het is de ambitie van Molenlanden om het karakteristieke, open en cultuurhistorische landschap te koesteren. Het Molenwaards kookboek fungeert daarbij als inspiratiekader maar heeft het nadeel dat niet alle voorgestane ontwikkelingen juridisch kunnen worden gezekerd.

Een van de afwegingen bij dit bestemmingsplan is dat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit door de vaststelling daarvan wordt gerealiseerd. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vormgegeven in een verplichtend ruimtelijk inrichtingsplan, waarin landschappelijke kwaliteiten als karakteristieke wijze van beplanting, het creëren van doorzicht- en zichtlijnen en bevorderen van het open slagenlandschap zijn vastgelegd.

Het behoud van deze landschappelijke kwaliteit staat centraal in de keuze om de waarde landschap op delen van de wijzigingslocatie van toepassing te laten zijn

Deze benadering zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van het Molenlandse landschap, waar deze mogelijk wordt benadeeld door het toevoegen van vergunningvrije bouwwerken behouden blijft, maar tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

In dit verband is ervoor gekozen om enige ruimte voor vergunningsvrije uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners.

Er wordt een bouwmogelijkheid toegekend in de (primaire) bestemming Tuin, voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk tot 2,5 meter uit de achtergevel. Bij percelen waarbij de achtergevel van de woning aan het zij-erf is gelegen kan ervoor worden gekozen om deze 2,5 meter niet te hanteren, omdat het anders alsnog een eventuele zichtlijn belemmert. Dit kan het geval zijn wanneer een oude boerderij gesplitst wordt en de achtergevel dus op het zij-erf komt te liggen.

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden, op 1 september 2020*

*De voorzitter,*

*T.C. Segers MBA*

*De secretaris,*

*Drs F. Jonker*