

VERPLAATSING BOUWSTEDEN IN HET PLASSENGEBIED

gemeente Bodegraven-Reeuwijk

31 oktober 2014

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

VERPLAATSING BOUWSTEDEN IN HET PLASSENGEBIED

gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Opdrachtnummer : 059500.15251.00
Datum : 31 oktober 2014
Auteurs : ir. R.J.van Leeuwen
mw. S.I. Sempinska MSc

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Kader	5
3.	De linten	6
4.	Verplaatsing Bouwsteden	24

1 Inleiding

In het Plassengebied doet zich de behoefte voor om bestaande woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven te vernieuwen en te verplaatsen naar een andere plaats op hun perceel. Het vigerende bestemmingsplan Plassen, Natuur- en Weidegebied biedt daartoe beperkte mogelijkheden: alleen binnen de bouwstede. Waar behoefte is aan een andere plaats ontstaat strijd met het bestemmingsplan. In een aantal gevallen heeft de gemeente na afweging van belangen en onder voorwaarden medewerking verleend. Om (te verwachten) nieuwe verzoeken te kunnen behandelen, is binnen de gemeente behoefte aan een toetsingskader. Deze notitie bevat het toetsingskader.

Het toetsingskader is gericht op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verplaatsen van woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven op percelen in het Plassengebied en op daarbij in acht te nemen voorwaarden, en is te zien als en opmaat voor (en wellicht toekomstig onderdeel van) een beeldkwaliteitskader voor het Plassengebied, aan de hand waarvan ook andere ontwikkelingen, zoals bijgebouwen, tuin- en straatmeubilair, kunnen worden getoetst en geregistreerd. Het beeldkwaliteitskader kan op zijn beurt leiden tot regelingen in het bestemmingsplan en bijstelling van de Welstandsnota.



2 Kader

Bestemmingsplan en Gebiedsvisie Plassengebied

Basis voor het toetsingskader is het vigerende bestemmingsplan, waarvan een opvolger op stapel staat. Ter voorbereiding daarvan is de Gebiedsvisie Plassengebied opgesteld. Daarin wordt het bouwvlak (de ruimte waarbinnen mag worden gebouwd) gedefinieerd (zie bijlage).

Ook het volume van de woningen die daarop gebouwd mogen worden wordt aan maten gebonden:

maximaal 575 m³ voor woningen in de linten in de voorste plassen en maximaal 425 m³ voor woningen in de linten in de overige plassen. Per woning mag daar 15 m² bij gebouwd worden voor botenhuizen, bergkisten, vlonders, etc.

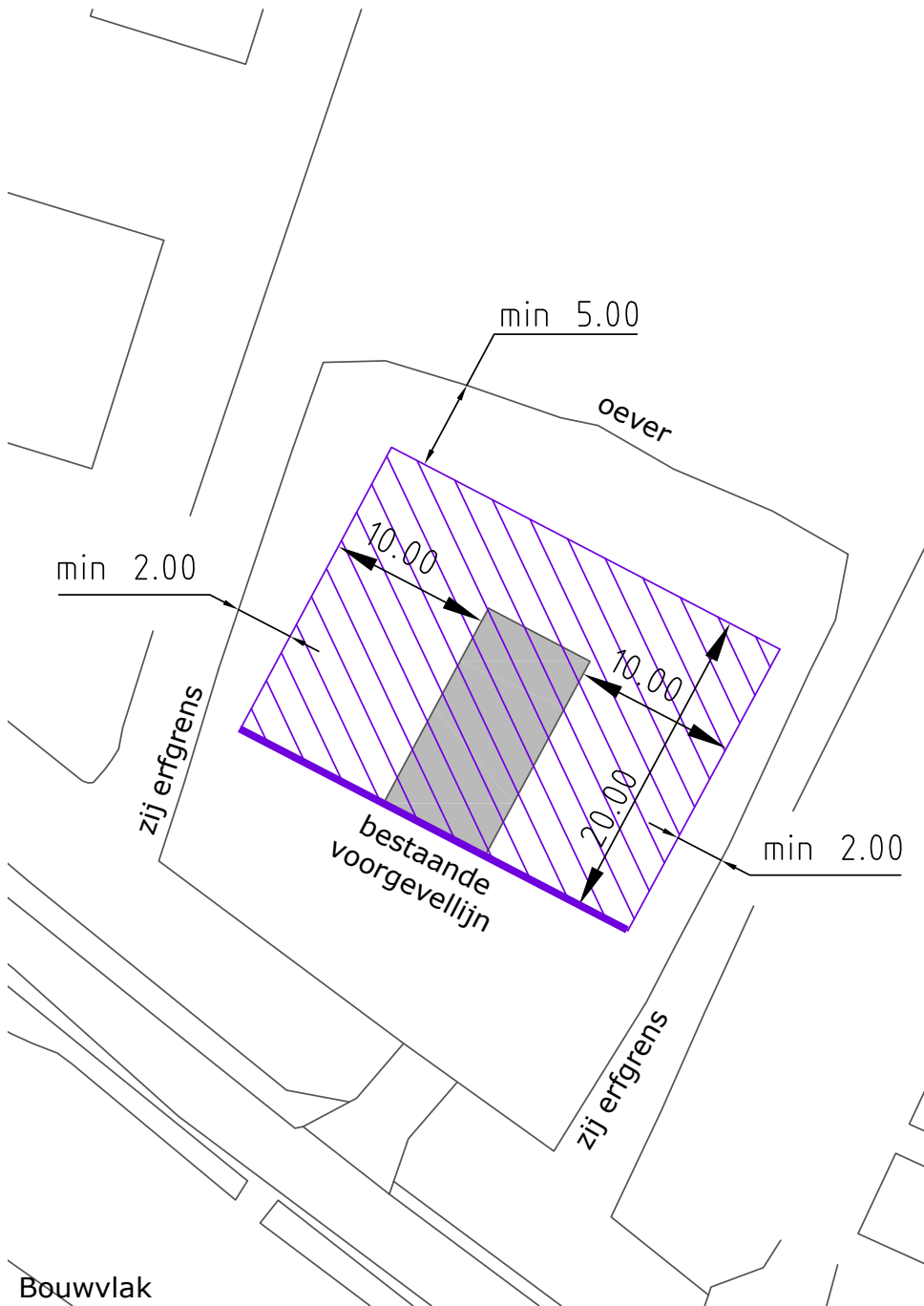
Als bestaande woningen groter zijn dan deze maxima, mag bij sloop maximaal 50% van het gesloopte aantal m³ teruggebouwd worden tot een maximum van 800 m³.

Voor zomerwoningen is een maximale inhoudsmaat opgenomen van 165 m³ en voor recreatieverblijven 70 m³.

Deze notitie sluit aan op de Gebiedsvisie, in die zin dat een regeling wordt gegeven voor bouwvlakken en bouw mogelijkheden zoals die in de Gebiedsvisie gedefinieerd zijn.

Wabo en Bor

Op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo, van kracht oktober 2010) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) zal een aantal vormen van bebouwing in de toekomst vergunningsvrij mogen worden opgericht. Dat heeft met name gevolgen voor de begrenzing van het bouwvlak, met het oog op open houden van zones daaromheen. In deze notitie worden de grenzen en afstanden zodanig bepaald en in regeling opgenomen dat deze openheid waar nodig wordt gewaarborgd.



3 De linten

De kwaliteit van de openbare ruimte in de linten heeft twee aspecten, die relevant zijn voor de verplaatsing van bouwsteden in het Plassengebied. Dat zijn:

- De herkenbaarheid van de ontstaanswijze van het landschap van het Plassengebied (en in het bijzonder de bebouwingslinten)
- De visuele hoedanigheden in de linten, bepaald door maten, materiaal, transparantie: de architectuur van de ruimte.

Ontstaanswijze

Van 1680 tot 1930 is het veenweideland rond de linten in het Reeuwijkse weggegraven ten behoeve van de turfwinning. Twaalf plassen representeren het oude veenweideland; negen linten zijn de restanten van vroegere ontginningsbases en wegen.



1850

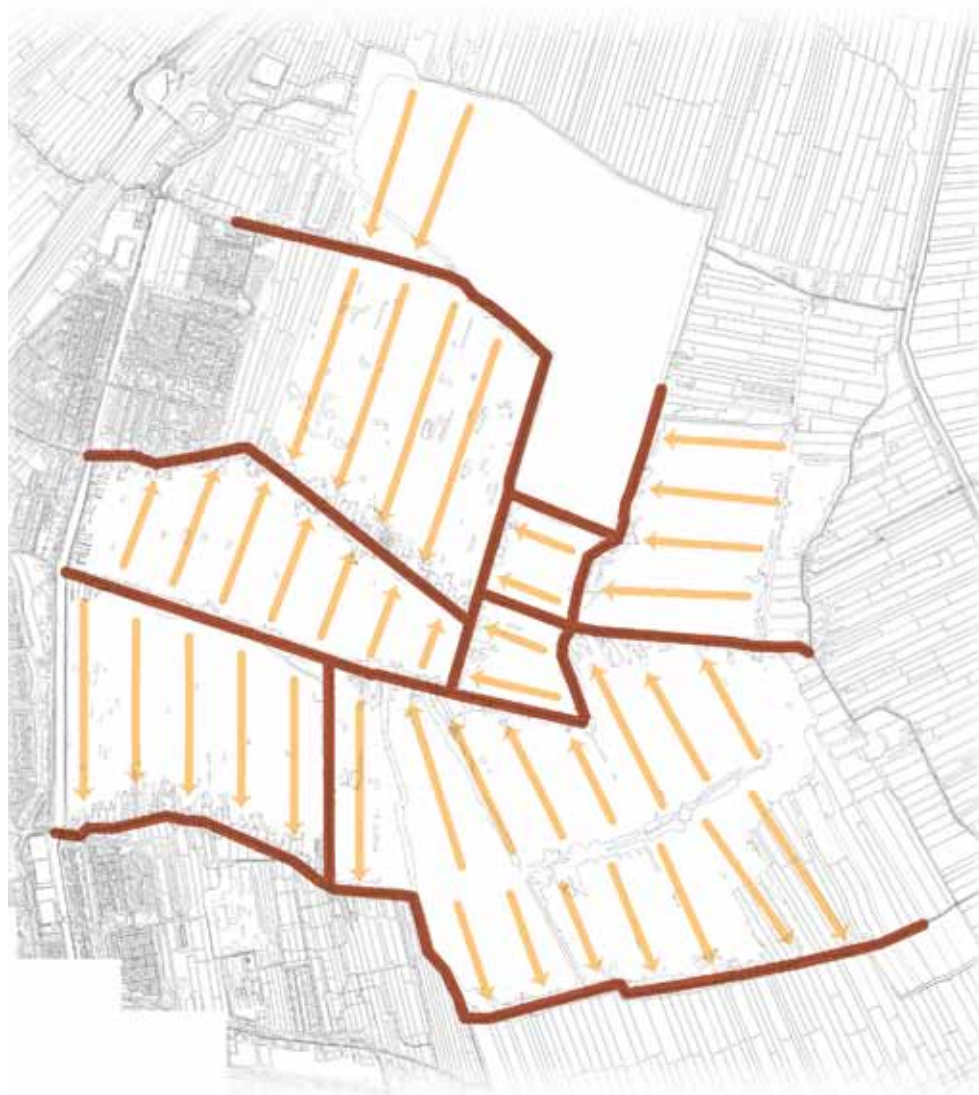


1900

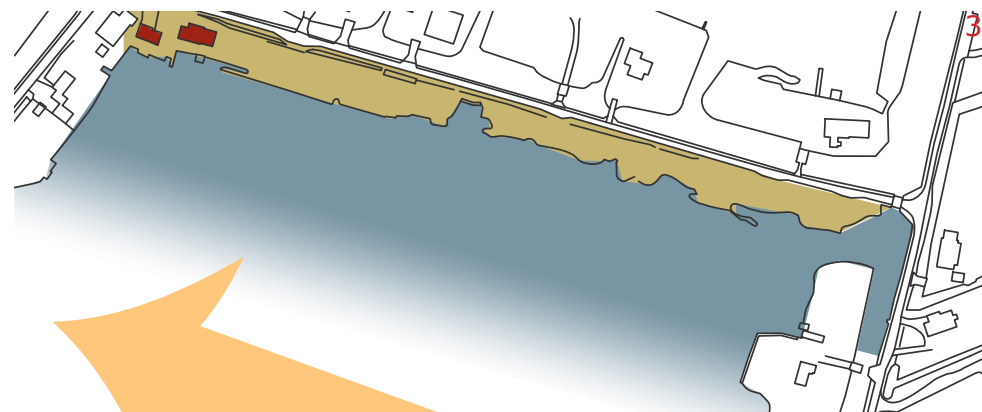
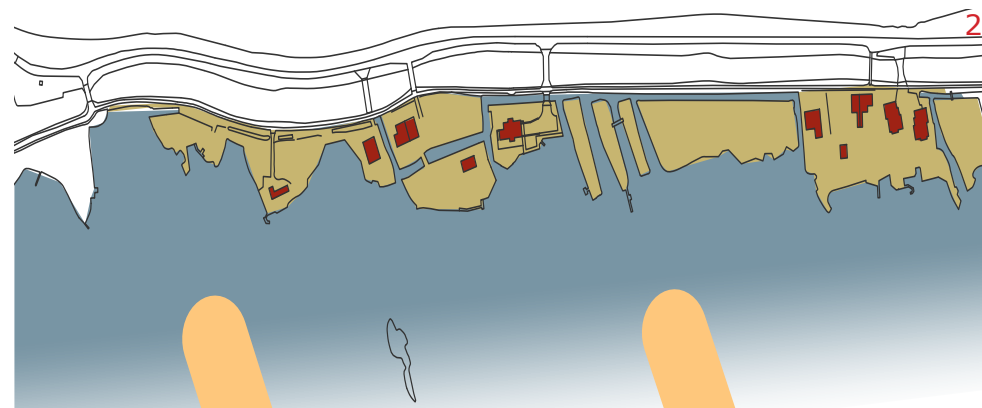
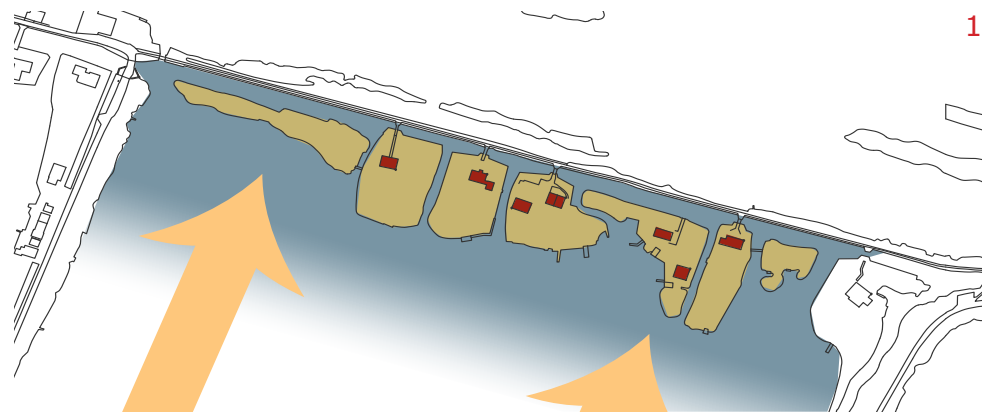


2000

Twee verkavelingsrichtingen bepalen het netwerk van linten: ongeveer noord-zuid en ongeveer oost-west. Als gevolg daarvan staan de linten ongeveer dwars op elkaar.



Afhankelijk van de rol die zij vervulden in het veenweidengebied zijn drie posities voor bebouwing ontstaan: 1. ontginningsbases, 2. achterkanten en 3. weilandstroken.



In de linten hebben zich twee grote transformaties voorgedaan. De eerste is de verstedelijking: de landbouwfunctie van de bebouwing is geheel vervangen door de woon- of recreatiefunctie. De oude gebouwen zijn verbouwd; nieuwe zijn opgericht, en recreatieverblijven van verschillende aard en omvang zijn aan de plassen geplaatst. De 'mix' verschilt per lint. Aan deze transformatie is ook een maatschappelijk omvorming gepaard gegaan: de vroegere armoe is vervangen door welvaart.

De tweede transformatie heeft te maken met de beplanting. In het begin van de vorige eeuw was het plassengebied grotendeels open: beplanting was schaars. Tegenwoordig zijn de linten weelderig begroeid; ook de uitbundige rietgroei leidt ertoe dat vergezichten schaars zijn.



De plassen zijn, als gevolg van deze twee transformaties, vanaf de openbare ruimte van de wegen uit zicht geraakt: slechts op enkele plekken is meer dan een glimp ervan op te vangen. Binnen de linten laten uitsluitende tuinen en dwarssloten - de restanten van de oorspronkelijke verkavelingsloten - nog iets van de plassen zien.

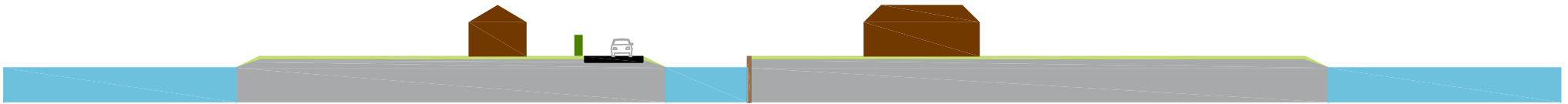
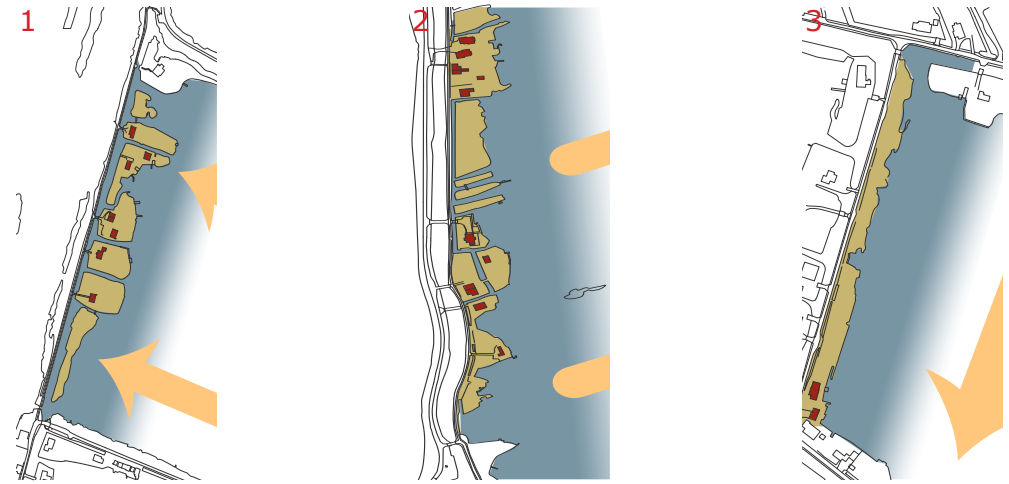
Omgekeerd is vanaf de plassen, die openbaar toegankelijk zijn, de achterzijde van de bebouwing zichtbaar: gebouwen in een overwegend groen decor. De aanwezigheid van kleine eilandjes heeft invloed op de zichtbaarheid: zij vormen 'voorzetsstukken' in de openbare ruimte op het water, die de oeverbebouwing weer deels aan het oog onttrekken.

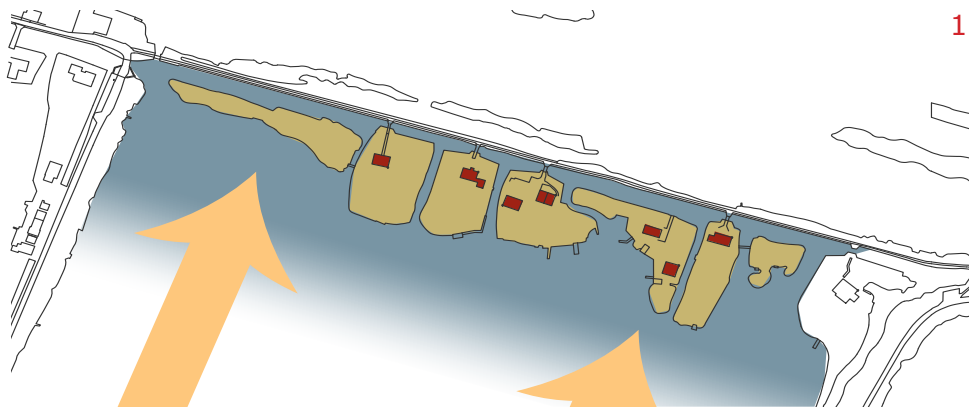


Ruimtelijke opbouw

Op de Korsse dijk na zijn alle profielen in de linten in het plasseengebied asymmetrisch: een wetering met een weg op één van de oevers. De asymmetrie komt tot uitdrukking in de wijze waarop de voortuinen zijn ingericht: grenzend aan de wegzijde zijn er meestal duidelijke erfafscheidingen (hagen, hekken), grenzend aan de wetering zijn de voortuinen veelal open.

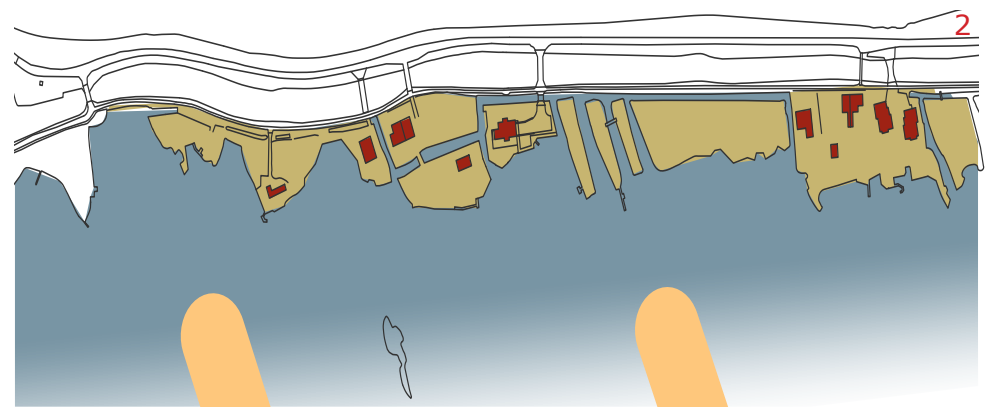
Waar bebouwing is, staat meestal geen beplanting langs de weg. Afhankelijk van de verkavelingsrichting staat de bebouwing aan de oorspronkelijke ontginningsbasis, op de oorspronkelijke achterkanten van de voormalige veenweiden, of op een strook weiland die is gespaard.





1

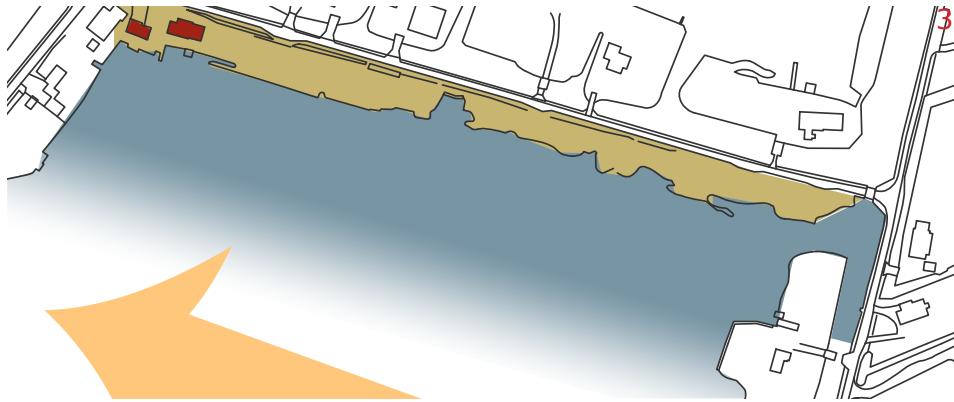
Aan de ontginningsbases bevindt de bebouwing zich op de 'koppen' van de vroegere veenweiden. Boerderijen en kleine arbeiderswoningen vormen de eerste generatie van gebouwen, die later is aangevuld met burgerwoningen. De kavelbreedte weerspiegelt de oorspronkelijk breedte van de veenweidenkavels. De richting van de verkaveling is vaak nog terug te zien in de oriëntatie van de bebouwing. Aan de plaszijde is de diepte van de kavels variabel.



2

Aan de achterkanten van de voormalige veenweidenkavels zijn de kavels zijn relatief klein en alle ongeveer even diep. De gebouwen zijn klein; boerderijen ontbreken. Zowel aan de koppen, als aan de achterzijde van de voormalige veenweidenkavels komt de hoek, waaronder de verkavelingsrichting op de richting van weg en wetering stond, soms nog tot uitdrukking in de hoek die de bebouwing met de wegrichting maakt.





Op stroken gespaard weiland, aan de weg, ontbreken boerderijen, en zijn de gebouwen klein. De kaveldiepten zijn ongeveer gelijk: de oude veenweidesloot vormt vaak de achterkant. De gebouwen staan evenwijdig aan de weg.



Met deze 'bouwstenen' (wetering, weg, drie posities in de veenweideverkaveling) zijn linten opgebouwd waarvan er geen twee hetzelfde zijn. Zij worden hier achtereenvolgens gepresenteerd.

Oudeweg

Het profiel van de Oudeweg is asymmetrisch: de weg ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen twee veenweideblokken, waarin de kavelrichting vrijwel zuid-noord was.

Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plas. Aan de noordzijde van de wetering stond de bebouwing van de ontginningsbasis van de polder De Broekvelden. Een deel van deze polder is verveend en daartoe in blokken gedeeld. Het driehoekige blok de Sloene (gemeente Sluipwijk) is daarbij gescheiden van de veenderij De Broekvelden en Vettebroek (gemeente Zwammerdam), die na de vervening nog eens is gebruikt als zandwinplas. De bebouwing van De Broekvelden en Vettebroek is verdwenen; aan de oever van de Sloene staat nog bebouwing: forse volumes op relatief kleine kavels.

Aan de zuidzijde van de Oudeweg staat bebouwing op de oude achterkanten van de veenweiden van de Ravenberg Plas: overwegend kleine volumes op kleine kavels met weinig variatie in diepte.



Lecksdijk

De Lecksdijk heeft een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de westoever van de voormalige wetering tussen de voormalige polders Vettebroek en Vogelenzang, en de polder Gravenkoop. Aan de oostzijde van de wetering staat de bebouwing van de 's-Gravenkoop Plas op de koppen van de voormalige veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting west-oost was. Het zijn forse volumes op kavels met een variabele diepte. Het lint is tamelijk ijl, en biedt door dwarssloten op veel plaatsen zicht op de plas. Aan de westzijde, vrijwel aan de weg, staat bebouwing op de oude achterkant van de veenweiden van de Klein Vogelenzang Plas, waarvan de verkavelingsrichting west-oost was. Het lint is hier relatief ijl, en biedt op veel plaatsen zicht op de plas.



Zoetendijk

Het profiel van de Zoetendijk is asymmetrisch: de weg ligt op de westoever van de voormalige wetering tussen de polders Ravensberg en 's-Gravenbroek (waarin de verkavelingsrichting overwegend noord-zuid was), en de polder Vogelenzang, waarin de verkavelingsrichting west-oost was. De oostzijde heeft bebouwing, de westzijde niet.

Aan de oostzijde van de wetering staat bebouwing aan de Klein en Goort vogelenzang Plassen op de koppen van de vroegere veenweiden: volumes van uiteenlopende maat op kavels met variabele diepte. Het lint is relatief dicht, maar biedt door dwarssloten op veel plaatsen zicht op de plas.

Aan de westzijde staat geen bebouwing: de bebouwing bij de kruising met de 's-Gravenbroekse weg hoort bij deze weg. Aan deze zijde is op veel plaatsen zicht op de plas.



's-Gravenbroekse weg

Het profiel van de 's-Gravenbroekse weg is asymmetrisch: de weg ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen de polders Ravensberg en 's-Gravenbroek. In beide polders was de verkavelingsrichting noord-zuid; de 's-Gravenbroekse weg (oorspronkelijk: dijk) was ontginningsbasis voor beide polders. Aan de noordzijde van de wetering staat de bebouwing aan de Ravensberg Plas op de koppen van de vroegere veenweiden. Het zijn relatief grote kavels, met een variabele diepte. De bebouwing omvat boerderijen en alle soorten burgerwoningen, van klein tot groot. Op sommige kavels zijn 'minidorpjes' gebouwd, zoals bij Sluipwijk (Ravensbergse weg). Het lint is dicht, en biedt door dwarssloten slechts op een klein aantal plaatsen zicht op de plas.

Aan de zuidzijde van de weg staat de bebouwing op de koppen van de voormalige veenweiden; iets kleinere kavels dan aan de noordzijde, met ongeveer dezelfde 'mix' van typen bebouwing. Het lint is hier iets ijler dan aan de noordzijde, en biedt op veel plaatsen zicht op de plas.



Nieuwebroeksedijk

De Nieuwebroeksedijk heeft een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen de voormalige polders Gravenkoop en Nieuwebroek.

Aan de zuidzijde van de wetering staat de bebouwing van de Nieuwenbroek Plas op de koppen van de voormalige veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting noord-zuid was. Het zijn volumes van uiteenlopend formaat, op kavels met een variabele diepte. Het lint is ijl, en biedt op veel plaatsen zicht op de plas. Aan de noordzijde staat geen bebouwing; de verkavelingsrichting van de polder Gravenkoop was oost-west, langs de wetering is alleen een smalle strook voormalig weiland blijven staan. Aan deze zijde is op veel plaatsen zicht op de plas.



Ree

De Ree bestaat uit drie secties: het deel tussen 's-Gravenbroek en Elfhoeven, het deel tussen 's-Gravenbroek en Klein elfhoeven en Vrijhoef, en het deel tussen Groot Vogelenzang en Nieuwenbroek.

Tussen 's-Gravenbroek en Elfhoeven

De Ree heeft hier een asymmetrisch profiel: de weg (een voetpad) ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen de voormalige polders 's-Gravenbroek en Elfhoven.

Aan de noordzijde van de wetering staat de bebouwing aan de 's-Gravenbroek Plas op de achterzijden van de voormalige veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting noord-zuid was. Het zijn klein volumes op kleine kavels. Het lint is - voornamelijk door beplanting - dicht, en biedt door dwarsloten slechts op een klein aantal plaatsen zicht op de plas. Aan de zuidzijde staat geen bebouwing; de Groene Ree heeft daar het karakter van een moerasbos. Daardoor is vrijwel geen zicht op de plas.



Tussen 's-Gravenbroek en Klein elfhoeven en Vrijhoef

De Ree heeft hier een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen de voormalige polders 's-Gravenbroek en Nieuwenbroek, waarin de plassen Klein Elfhoeven en Vrijhoef gegraven zijn.

Aan de noordzijde van de wetering staat de bebouwing aan de 's-Gravenbroek Plas op de achterzijden van de voormalige veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting noord-zuid was. Het zijn volumes van verschillend formaat op kavels met een variabele diepte. Het lint is ijl, en biedt door dwarsloten op een aantal plaatsen zicht op de plas.

Aan de zuidzijde staat bebouwing op de koppen van de voormalige veenweiden van de Klein Elfhoeven en de Vrijhoef Plas, waarvan de verkavelingsrichting noord-zuid was. Het zijn volumes van uiteenlopend formaat, op kavels met een variabele diepte. Het lint is ijl, maar biedt door dwarsloten slechts op een klein aantal plaatsen zicht op de plas.



Tussen Groot Vogelenzang en Nieuwenbroek

De Ree heeft hier een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de zuidoever van de voormalige wetering tussen de voormalige polders Groot Vogelenzang en Nieuwenbroek. Aan de zuidzijde van de wetering staat de bebouwing aan de Nieuwenbroek Plas op de koppen van de voormalige veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting noord-zuid was. Het zijn volumes van verschillend formaat op kavels met een variabele diepte. Het lint is ijl, en biedt door dwarsloten op een klein aantal plaatsen zicht op de plas.

Aan de noordzijde staat vrijwel geen bebouwing; de verkavelingsrichting van de polder Groot Vogelenzang was oost-west, langs de wetering is alleen een smalle strook voormalig weiland blijven staan. Het lint biedt op veel plaatsen zicht op de plas.



Korssendijk

De Korssendijk heeft als enig lint in het Plassengebied een symmetrisch profiel. De dijk ligt tussen de voormalige polders Elfhoeven en Nieuwenbroek, waarin de plas Klein Elfhoeven gegraven is. In beide polders was de verkavelingsrichting noord-zuid; ter weerszijden van de weg zijn alle stroken voormalig veenweideland blijven staan.

De bebouwing staat langs de zuidzijde van de Korssendijk. Het zijn overwegend kleine volumes op ondiepe kavels met een gelijke diepte. Het lint is dicht, en biedt vrijwel geen zicht op de plas.



Platteweg

De Platteweg heeft een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de zuidoever van de wetering, en de polder ten zuiden van de Platteweg is niet verveend. De Platteweg bestaat uit twee secties: het deel aan de Elfhoeven Plas en een deel aan de Klein Elfhoeven Plas.

Aan de Elfhoeven Plas

De bebouwing aan de Elfhoeven Plas staat aan de noordzijde van de wetering op de koppen van de vroegere veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting overwegend noord-zuid was. Het zijn relatief grote kavels, met een variabele diepte. De bebouwing omvat boerderijen en alle soorten burgerwoningen, van klein tot groot. Op sommige kavels zijn recreatieve 'minidorpjes' gebouwd. Het lint is dicht, en biedt door dwarsloten slechts op een klein aantal plaatsen zicht op de plas.

Aan de Klein Elfhoeven Plas

De bebouwing aan de Klein Elfhoeven Plas staat aan de noordzijde van de wetering op de koppen van de vroegere veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting overwegend noord-zuid was. Het zijn relatief kleine kavels, met een ongeveer gelijke diepte. Het lint is ijl, en biedt door dwarsloten op een aantal plaatsen zicht op de plas.



Twaalfmorgen

De Twaalfmorgen heeft een asymmetrisch profiel: de weg ligt op de zuidoever van de wetering, en de polder ten zuiden van de Twaalfmorgen is niet verveend.

De bebouwing aan de vrijhoef Plas en de Nieuwenbroek Plas staat aan de noordzijde van de wetering op de koppen van de vroegere veenweiden, waarvan de verkavelingsrichting overwegend noord-zuid was. Het zijn relatief grote kavels, met een variabele diepte. De bebouwing omvat boerderijen en burgerwoningen, van klein tot groot. Het lint is ijl, maar biedt door dwarssloten slechts op een klein aantal plaatsen zicht op de plas.





4 Verplaatsing bouwsteden

Opgave en uitgangspunten

De opgave heeft betrekking op verplaatsing van woningen, zomerwoningen en recreatieverblijven over een zo grote afstand (binnen het eigen perceel), dat deze binnen het op het bestemmingsplan getekende bouwvlak niet plaats kan vinden. Omdat de positionering van het bouwvlak is vastgelegd, komt dit neer op de verplaatsing van het bouwvlak. Daarbij zijn twee richtingen denkbaar: voor- en achteruit, en opzij.

Vooruit betekent: naar de openbare ruimte van de weg toe. Dit heeft gevolgen voor de ruimte in het profiel van de linten. Omdat deze - wat de bebouwing betreft - wordt bepaald door de voorgevellijnen van gebouwen in de omgeving, wordt de regeling verbonden aan de ligging van deze gevellijnen.

Uitgangspunt is dat de ruimte in het profiel niet teveel verkleind wordt.

Achteruit betekent: naar de openbare ruimte van de plas toe. Dit heeft gevolgen voor de beleving van de ruimte van de plas, die bepaald wordt door het 'decor', dat in de huidige situatie voornamelijk groen is.

Uitgangspunt is dat het groene decor niet teveel gedomineerd gaat worden door bebouwing.

De regeling omvat bepalingen ten aanzien van de afstand tot de plas, en ten aanzien van het uiterlijk van de bebouwing (welstand).

Opzij betekent: naar de erfgrans. Dit heeft gevolgen voor het doorzicht naar de plas en voor het beeld van dichtheid in het lint.

Doorzicht ligt over tuinen of over dwarsslotten. Bij dwarsslotten draagt een groene oever bij aan de kwaliteit van het doorzicht.

Uitgangspunt is dat gebouwen het doorzicht niet teveel mogen belemmeren, en dat de kwaliteit van het doorzicht in stand blijft.

Dichtheid heeft te maken met onderlinge nabijheid van gebouwen.

Uitgangspunt is dat gebouwen niet te dicht bij elkaar mogen komen.

De regeling omvat bepalingen over de afstand tussen gebouwen enerzijds en erfgrans en dwarsslotten anderzijds, en tussen gebouwen onderling.

In sommige linten staan de gebouwen onder een andere hoek dan haaks op de weg; dit heeft te maken met de verkavelingsrichting van het oorspronkelijke veenweidenland, en maakt de ontstaanswijze van het lint zichtbaar.

Uitgangspunt is dat dit 'geheugen' van het landschap in stand blijft.



Gebouwen en doorzicht over dwarsslotten



Uiterlijk van de bebouwing



Gebouwen dichtheid



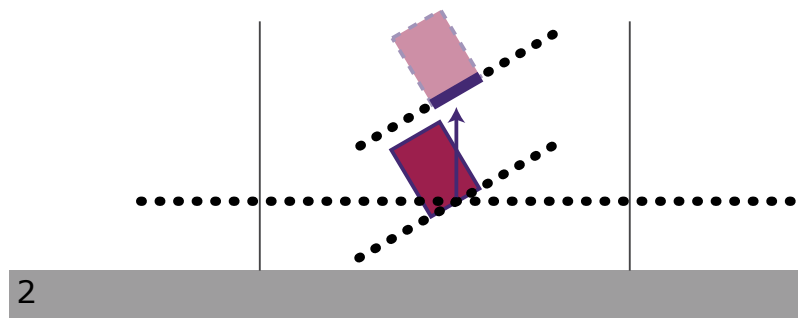
Ruimte in het profiel en gebouwen
onder een andere hoek dan haaks op de weg

Regeling

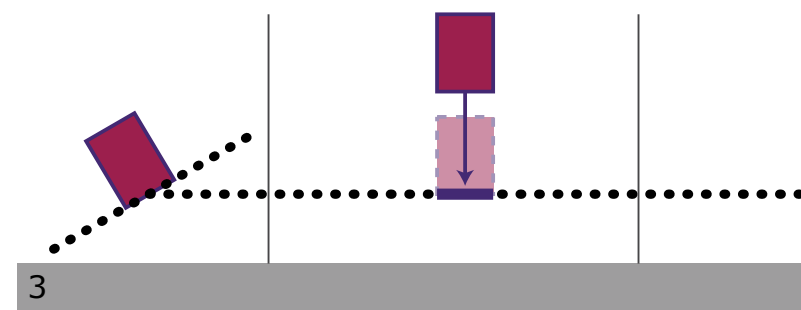
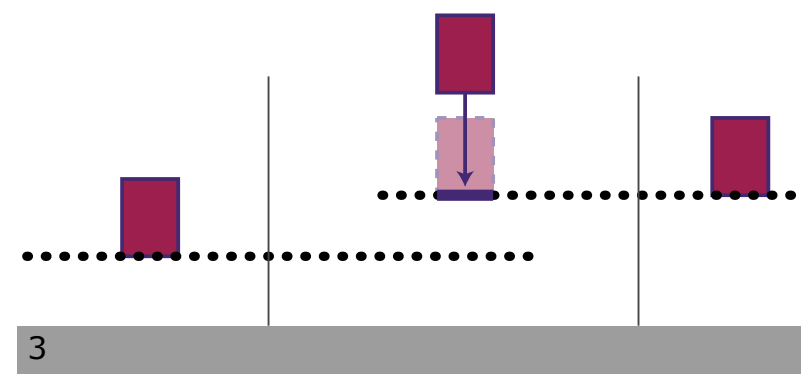
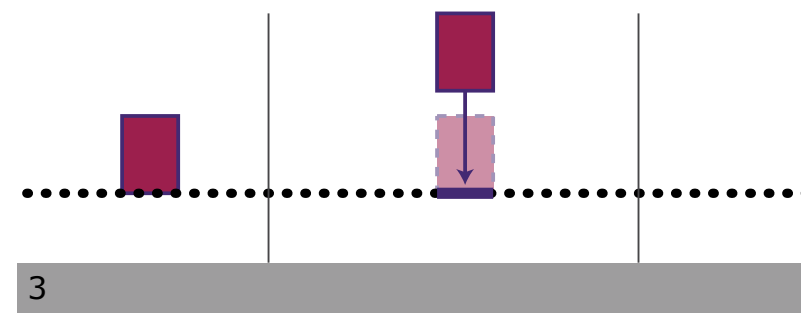
Er zijn twaalf regels generieke regels: gelijkelijk van toepassing op alle linten. Daarnaast zijn een aantal regels specifiek: verschillend per lint.

(1) Verplaatsingsmogelijkheden worden niet gegeven voor monumenten en bouwwerken die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

(2) Verplaatsing van een gebouw dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, waarbij deze hoek de verkavelingsrichting van het vroegere veenweidelandschap weerspiegelt, kan alleen plaatsvinden onder de voorwaarde dat de nieuwbouw onder dezelfde hoek wordt gesitueerd.

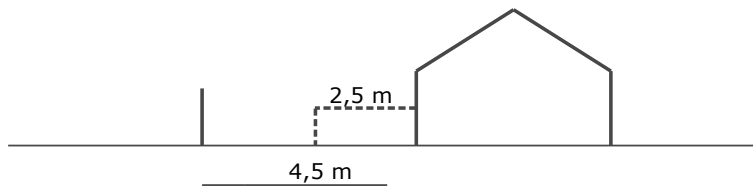


(3) Het bouwvlak mag naar voren verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning, zomerwoning of recreatieverblijf. Wanneer er twee buurwoningen, -zomerwoningen of -recreatieverblijven zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning, zomerwoning of recreatieverblijf die het verst van de weg ligt. Wanneer de maatgevende voorgevellijn van de naastgelegen woning, zomerwoning of recreatieverblijf schuin op de weg staat, mag de voorgevellijn naar voren tot de gemiddelde afstand tot de weg. Daarbij geldt dat de minimale bebouwingsvrije zone van 5 m (tov van weg of water) aan de voorzijde van de woning moet worden aangehouden

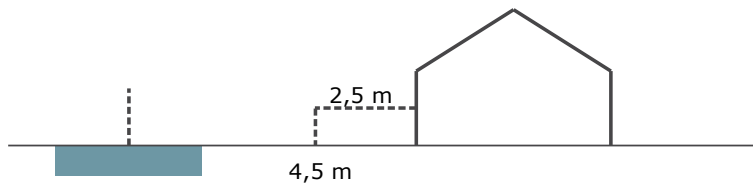


(4) Woningen naar achteren plaatsen is mogelijk, mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde daarvan minimaal 3/4 onbebouwd blijft. Verder dient de voorgevel van de te verplaatsen woning niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van één van de aangrenzende percelen.

(5) Het bouwvlak mag naar opzij verplaatst worden tot een afstand van 4,5 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2,5 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden.



(6) Waar dwarssloten op de erfgrens liggen mag het bouwvlak naar opzij verplaatst worden tot een afstand van 4,5 m van de slootkant. De dwarssloten dienen in het bestemmingsplan met de bestemming water vastgelegd te worden. Hierdoor wordt doorzicht geborgd. Deze regel is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrens in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.



(7) Waar gebouwen vanaf de plas zichtbaar zijn, gelden specifieke regels ten aanzien van materialisering en kleur. De paragraaf op pagina 35 - over Welstand - gaat daar op in.



(8) De afstand tussen bouwvlakken onderling heeft betrekking op de ijheid van het lint. De toelaatbare afstand wordt bepaald door de afstanden in de huidige situatie te meten en het gemiddelde daarvan maatgevend te maken. Wanneer de op grond hiervan vereiste afstand tussen de bouwvlakken onderling groter is dan de afstand, die vanuit de generieke regeling met betrekking tot de afstand tot erfgrans of dwarsloot vereist zou zijn, prevaleert het vereiste van de afstand tussen de bouwvlakken.

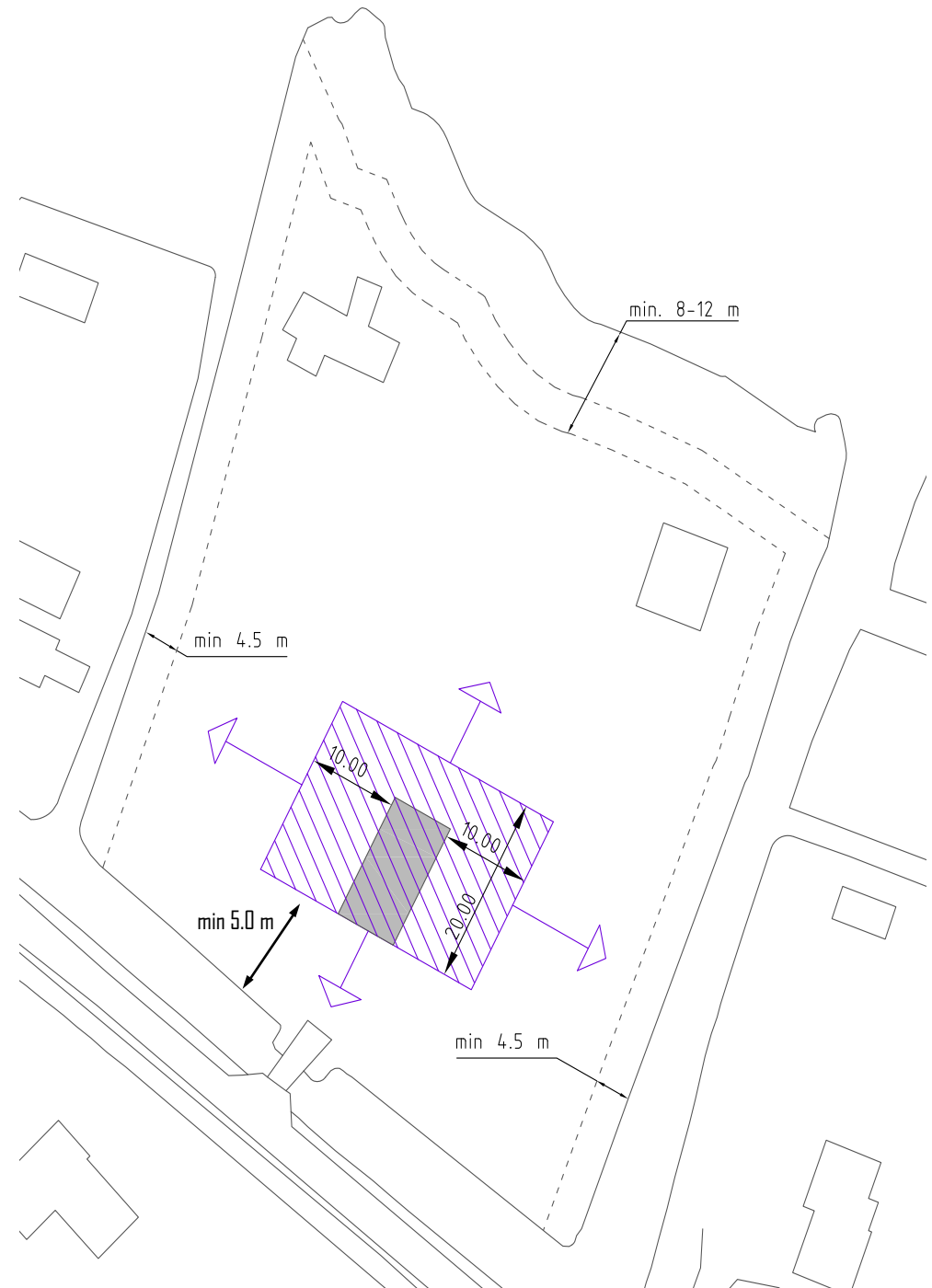
(9) De afstand tot het water van de achterliggende plas is bepalend voor de dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas. De afstand wordt in beginsel bepaald door een maat die ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas; dat is een maat van 12 m. Waar die maat geen mogelijkheden schept, èn toename van bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan het beeld vanaf de plas, wordt de afstand lager gesteld: 8 m.

Dat betekent dat waar de omvang van de kavel zo gering is dat aan dit vereiste niet kan worden voldaan, geen mogelijkheden worden gegeven voor verplaatsing van het bouwvlak.

(10) Met het verplaatsen van zomerwoningen en recreatieverblijven mogen geen extra ontsluitingen worden toegevoegd

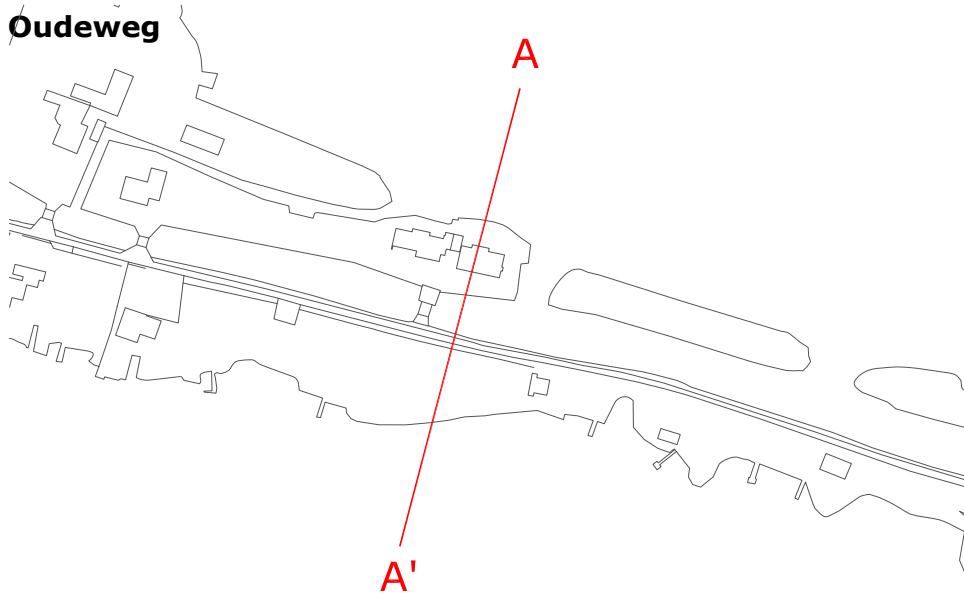
(11) Zomerwoningen of recreatieverblijven mogen uitsluitend achter op het erf worden toegevoegd. (Hoofd)woningen dienen te allen tijde geïoriënteerd te zijn op de straat.

(12) Uitsluitend woningen mogen worden verplaatst op het perceel. Het is niet de bedoeling dat binnen een eiland/landtong met meerdere zelfstandige zomerwoningen alle woningen aan de plas komen te staan.



De specifieke regels voor de linten zijn:

Oudeweg



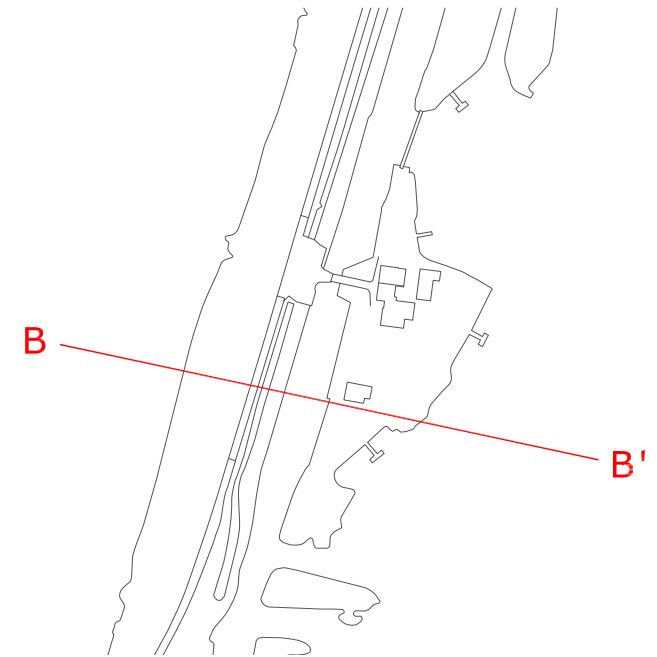
plas - ontginningsbasis klein - wetering - weg - achterkant klein - plas

Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat bebouwing in forse volumes op relatief kleine koppen van voormalige veenweiden. Aan de zuidzijde staan overwegend kleine volumes op kleine achterkanten van de voormalige veenweiden, met weinig variatie in diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 20 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Lecksdijk



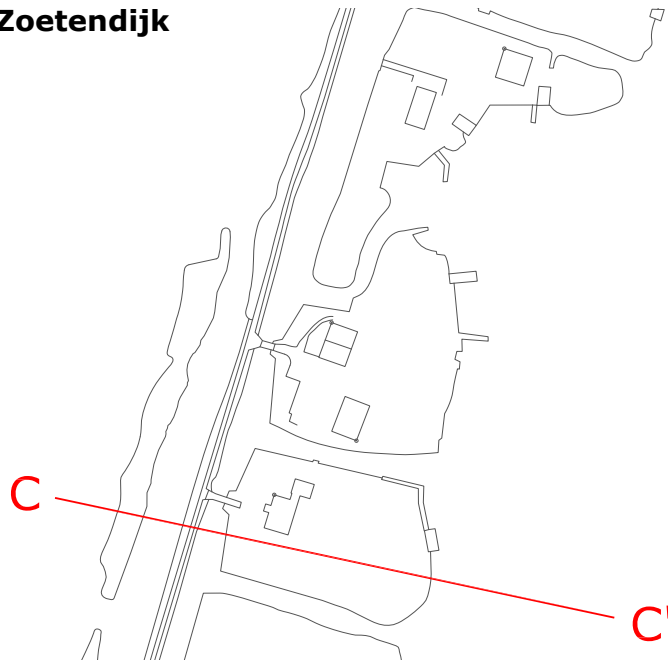
plas - achterkant middel - weg - wetering - ontginningsbasis variabel - plas

Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de westzijde staat weinig bebouwing op kavels op achterkanten van de voormalige veenweiden, van gemiddelde omvang en met weinig variatie in diepte. Aan de oostzijde staat bebouwing in forse volumes op koppen van voormalige veenweiden met een variabele diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 40 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Zoetendijk



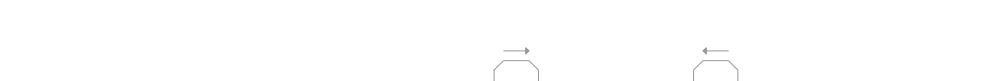
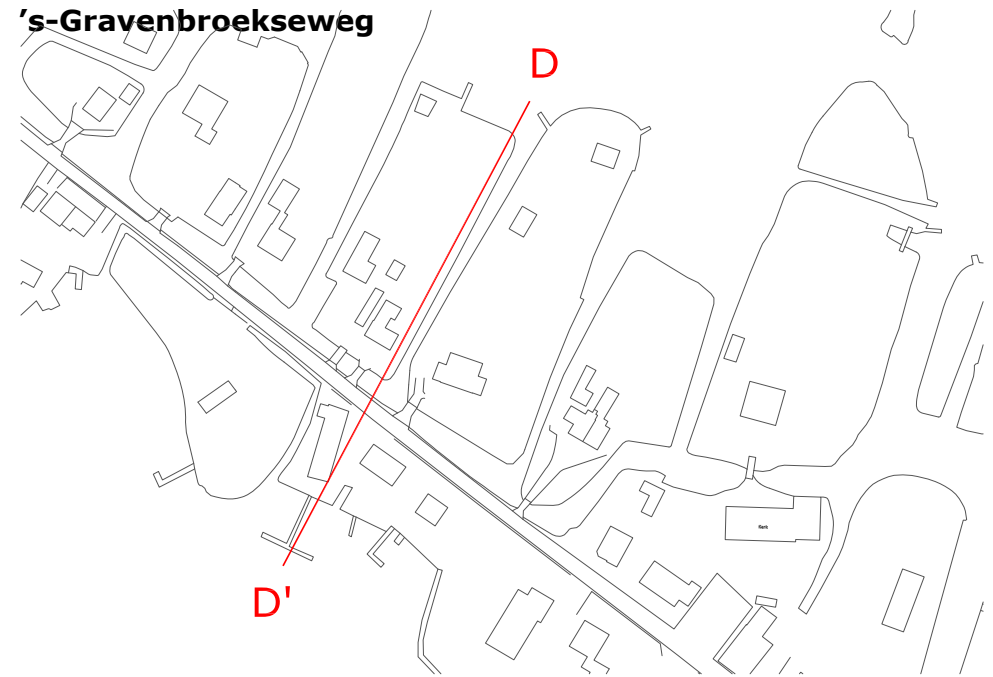
plas - weg - wetering - ontginningsbasis variabel - plas

Het lint is aan de oostzijde relatief dicht, maar biedt door dwarsloten op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de westzijde staat geen bebouwing. Aan de oostzijde staat bebouwing in forse volumes op koppen van voormalige veenweiden met een variabele diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 20 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

's-Gravenbroekseweg



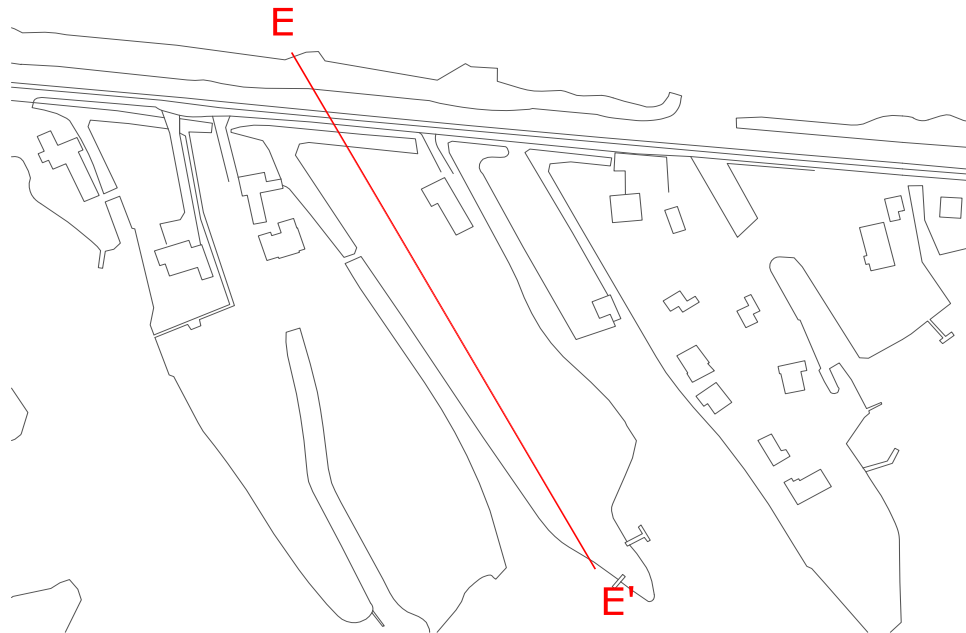
plas - ontginningbasis variabel - wetering - weg - ontginningsbasis variabel - plas

Het lint is dicht en biedt op een beperkt aantal plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op de koppen van de voormalige veenweiden, op kavels met een grote variatie in diepte. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van voormalige veenweiden met minder variatie in diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 0 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Nieuwenbroeksedijk



plas – legakker - wetering - weg - ontginningsbasis variabel - plas

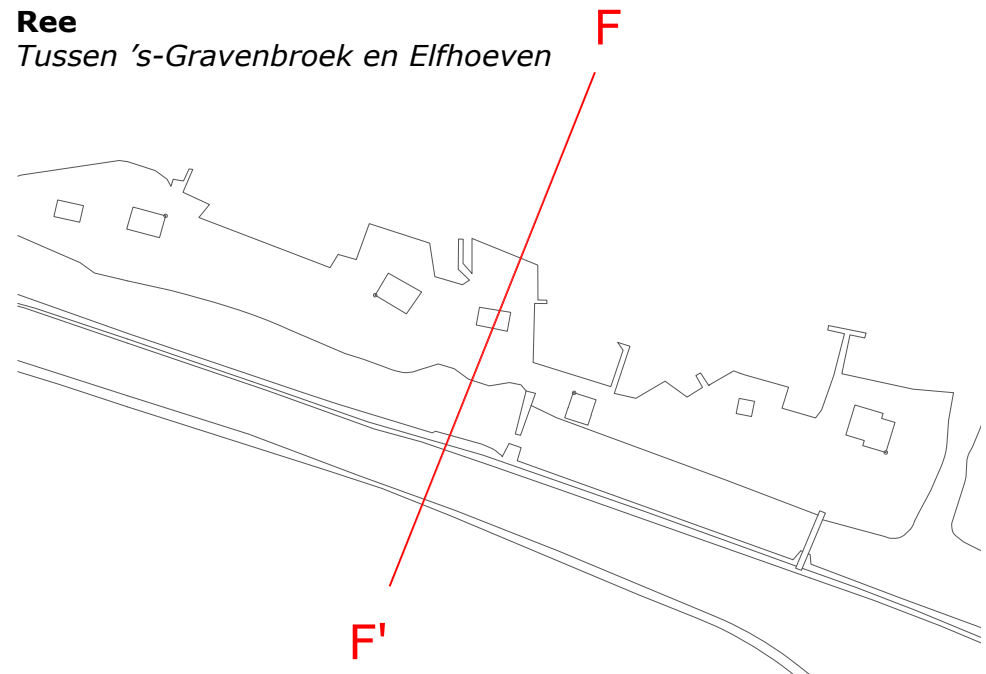
Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat geen bebouwing. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van voormalige veenweiden met een grote variatie in diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 20 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Ree

Tussen 's-Gravenbroek en Elfhoeven



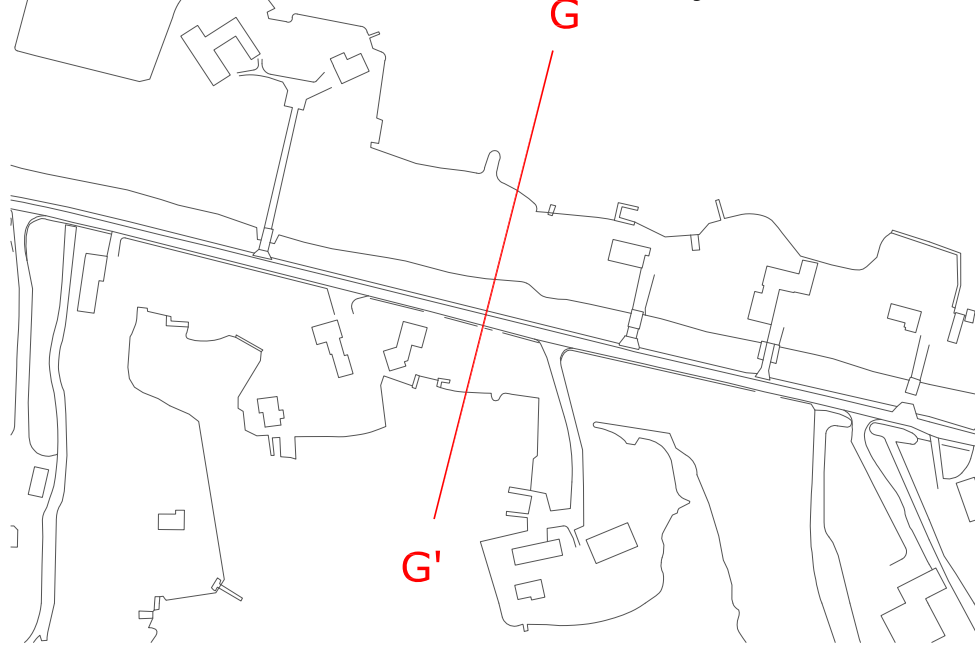
plas – achterkant klein - wetering - weg - onbebouwde achterkant - plas

Het lint is dicht en biedt op een beperkt aantal plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat bebouwing in kleine volumes op kleine kavels. Aan de zuidzijde staat geen bebouwing.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 2 m.

Gezien de omvang van de kavels wordt verplaatsing van het bouwvlak naar de plas niet toegestaan.

Tussen 's-Gravenbroek en Klein Elfhoeven/ Vrijhoef



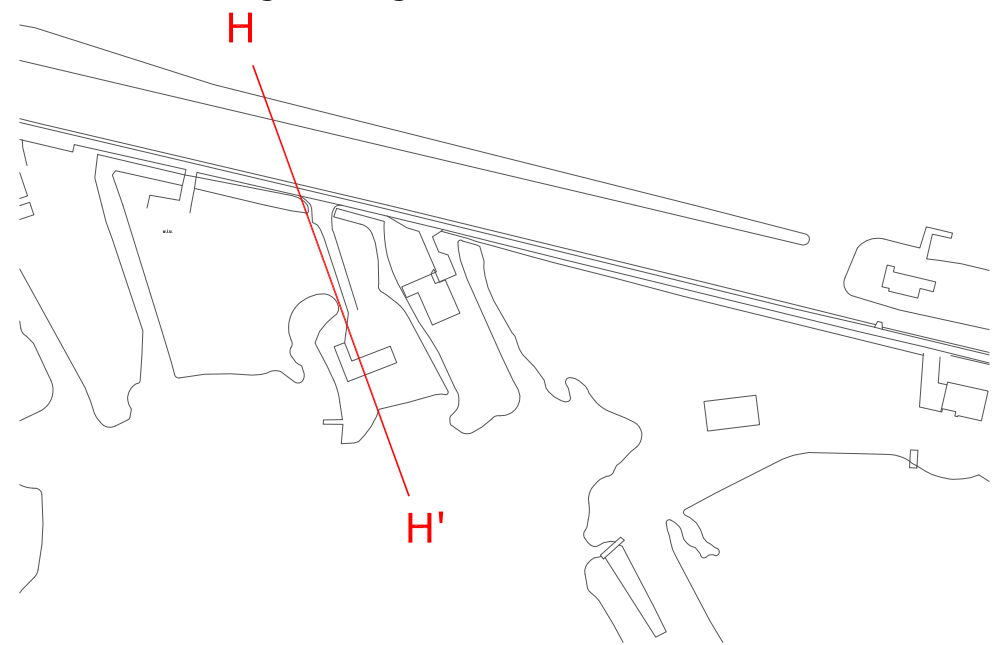
plas – achterkant variabel - wetering - weg - ontginningsbasis variabel -plas

Het lint is ijl en biedt op een beperkt aantal plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op de achterkanten van de voormalige veenweiden, op kavels met een variabele diepte. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van voormalige veenweiden, op kavels met een variabele diepte. bouwvlak naar de plas niet toegestaan.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 15 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Tussen Groot Vogelenzang en Nieuwenbroek



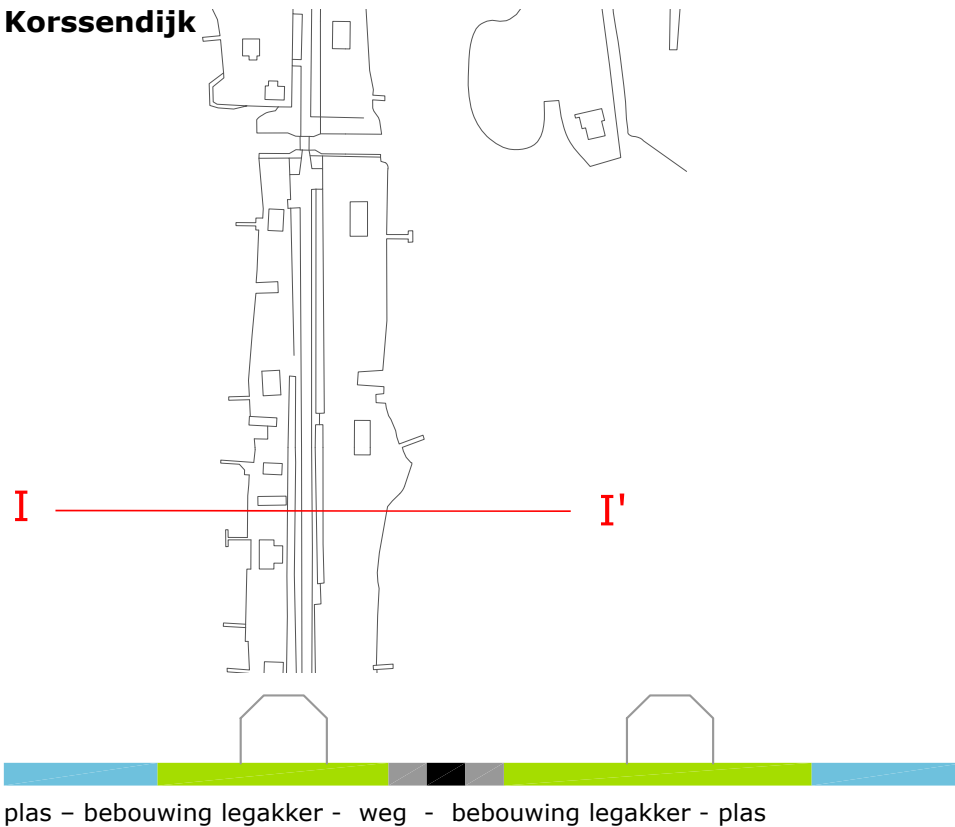
plas – legakker - wetering - weg - ontginningsbasis variabel -plas

Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat geen bebouwing. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van voormalige veenweiden met een variabele diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 10 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Korsendijk



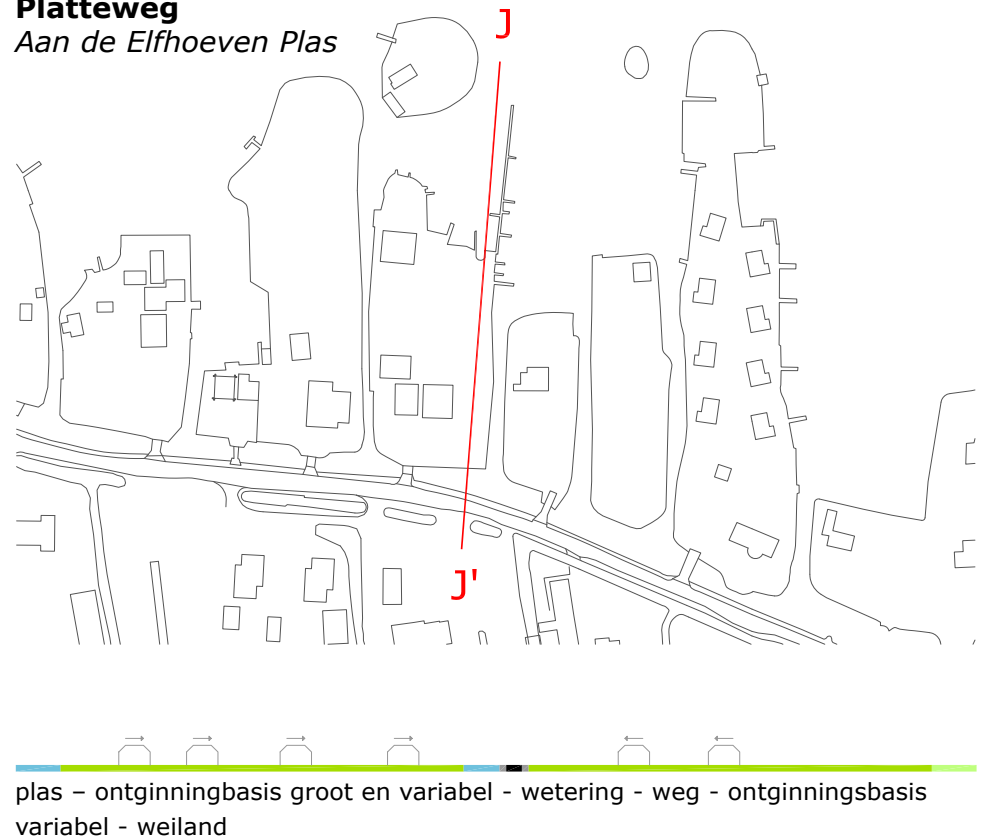
Het lint is dicht en biedt vrijwel geen zicht op de plassen. Aan de westzijde zowel als aan de oostzijde staat bebouwing in voornamelijk kleine volumes op voormalige legakkers, op kavels met ongeveer gelijk, geringe diepte

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling aan de westzijde is 0 m, aan de oostzijde 40 m.

Gezien de omvang van de kavels wordt verplaatsing van het bouwvlak naar de plas niet toegestaan.

Platteweg

Aan de Elfhoeven Plas

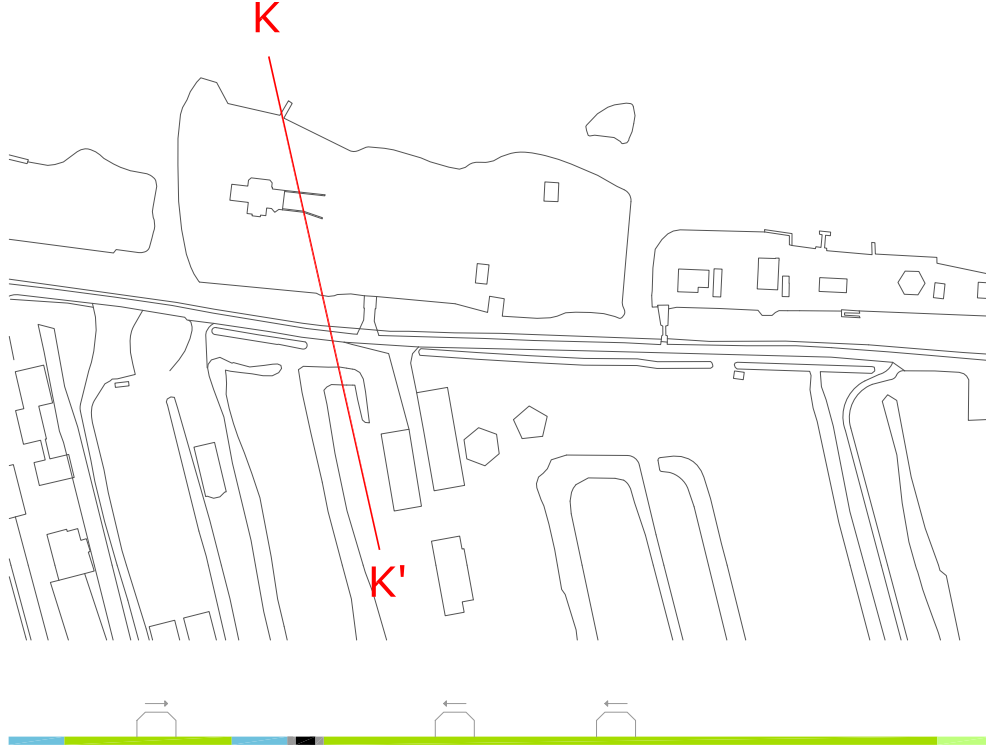


Het lint is dicht en biedt op een beperkt aantal plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op de koppen van de voormalige veenweiden, op relatief grote kavels met een grote variatie in diepte. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van bestaande veenweiden, die deels zijn beplant met bos.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 2 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Aan de Klein Elfhoeven Plas



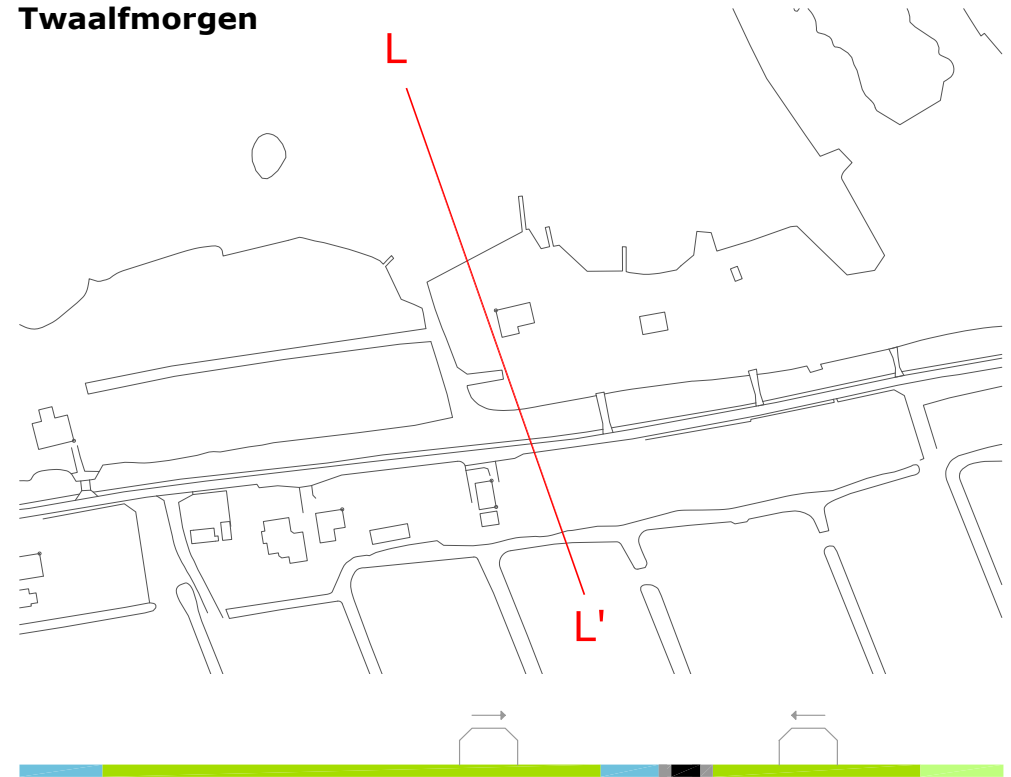
Plas – ontginningbasis klein en gelijk - wetering - weg - ontginningsbasis variabel - weiland

Het lint is ijl en biedt door dwarssloten op een aantal plaatsen zicht op de plas. Aan de noordzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op de koppen van de voormalige veenweiden, op relatief kleine kavels, met een ongeveer gelijke diepte. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van bestaande veenweiden, die deels zijn beplant met bos.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 0 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Twaalfmorgen



Plas – ontginningbasis klein en gelijk - wetering - weg - ontginningsbasis variabel - weiland

Het lint is ijl, maar biedt door dwarssloten slechts op een beperkt aantal plaatsen zicht op de plas. Aan de noordzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op de koppen van de voormalige veenweiden, op relatief grote kavels, met een variabele diepte.

De toelaatbare afstand tussen bouwvlakken onderling is 15 m.

De toelaatbare afstand van het bouwvlak tot het water van de achterliggende plas is 12 m.

Welstand

De welstandsnota van Reeuwijk (2005) is opgezet vanuit de wens om evenwicht te zoeken tussen de vrijheid en verantwoordelijkheid die de burger op zich dient te nemen en het van overheidswege sturen van de ruimtelijke kwaliteiten. Dit laatste is met name nodig om buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken te voorkomen.

Bij het opstellen van de welstandsnota is gekozen voor een groeimodel. Dit betekent dat indien nodig, de criteria door de gemeenteraad aangepast, uitgebreid of meer toegespitst kunnen worden op bepaalde situaties. De praktijk geldt hiervoor als graadmeter.

Dit leidt, met betrekking tot beleid ten aanzien van de verplaatsing van bouwsteden in het plassegebied, tot de volgende overweging.

Een mogelijke wens van bewoners om hun bouwstede op hun perceel te verplaatsen kan voortvloeien uit de wens dichtbij de plas te wonen en uitmonden in een aanvraag de bouwstede dichtbij de plas te plaatsen. Daarmee komt de ruimtelijke kwaliteit van de plas aan de orde, die deels wordt bepaald door de wanden ervan: de achterkanten van de linten. Deze ruimtelijke kwaliteit van de plas is gebaat bij een groen en natuurlijk karakter, en komt in het geding wanneer in het groen decor veel bebouwing voorkomt.

Bescherming van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door beperking van bouw mogelijkheden op de plasoever (c.q. hanteren van minimumafstanden van bebouwing tot de plasoever), en door verminderen van de dominantie van bebouwing in het groene beeld van de plasoever. Dit laatste heeft betrekking op de materialisering en vooral kleurstelling van de bebouwing. Lichte of contrasterende kleuren trekken de aandacht en leiden ertoe dat het beeld van de bebouwing dat van het groene decor overheerst.

Daarom wordt voorgesteld de welstandsnota op dit punt als volgt aan te vullen, en deze aanvulling als uitbreiding van de welstandsnota door de raad vast te stellen. Dit laatste is een voorwaarde wil de welstandscommissie de aanvulling kunnen gebruiken als toetsingskader.

hoofdstuk 4: Gebiedsgerichte criteria

B: Landelijk gebied

Detailering

Toevoegen:

- materiaal- en kleurgebruik gevels en daken aan de plaszijde in donkere kleuren: groen, zwart of bruin.

C: Lintbebouwing bijzondere waarden

Detailering

Toevoegen:

- materiaal- en kleurgebruik gevels en daken aan de plaszijde in donkere kleuren: groen, zwart of bruin.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

