

Regels

“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Herenweg 136 Woubrugge”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 17 november 2025

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.TAMHERENWEG136-VAS1

Auteur: Agra-Matic

1 Inleidende bepalingen	8
Artikel 1 Toepassingsbereik	8
Artikel 2 Begripsbepalingen	8
2.1 plan	8
2.2 omgevingsplan	8
2.3 aanduiding(svlak)	8
2.4 aanduidingsgrens	8
2.5 aan huis verbonden bedrijf	8
2.6 aan huis verbonden beroep	8
2.7 agrarisch bedrijf	9
2.8 ambachtelijk bedrijf	9
2.9 archeologisch onderzoek	9
2.10 archeologische waarde	9
2.11 bebouwing	9
2.12 bestaand	9
2.13 bestaande afstand-, hoogt-, inhouds- en oppervlaktematen	10
2.14 bedrijf	10
2.15 bijbehorend bouwwerk	10
2.16 bouwen	10
2.17 bouwlaag	10
2.18 bouwperceel	10
2.19 bouwvlak	10
2.20 bouwwerk	10
2.21 cultuurhistorische waarde	11
2.22 dakkapel	11
2.23 dakopbouw	11

2.24 deskundige	11
2.25 detailhandel	11
2.26 erf 11	
2.27 erf- en terreinafscheiding.....	11
2.28 gebouw	11
2.29 hobbymatige agrarische activiteiten.....	11
2.30 hoofdgebouw.....	11
2.31 horeca	11
2.32 huishouden	12
2.33 installatie.....	12
2.34 installatie voor warmte- of koudeopwekking	12
2.35 kantoor	12
2.36 landschapswaarde	12
2.37 nutsvoorzieningen.....	12
2.38 overkapping	12
2.39 peil	12
2.40 perceel	12
2.41 perceelsgrens.....	13
2.42 praktijkuitoefening.....	13
2.43 seksinrichting	13
2.44 twee-aaneen woning	13
2.45 uitwendige scheidingsconstructie.....	13
2.46 voorgevel	13
2.47 voorgevel(rooi)lijn	14
2.48 wonen	14
2.49 woning	14
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	14

3.1 afstand	14
3.2 bouwhoogte van een bouwwerk	14
3.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw	14
3.4 goothoogte van een bouwwerk	15
3.5 inhoud van een bouwwerk	15
3.6 oppervlakte van een bouwwerk	15
Artikel 4 Aanvraagvereisten	15
2 Regels over functies en activiteiten	16
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	16
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	16
6.1 Toepassingsbereik	16
6.2 Functieomschrijving	16
6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten	16
6.3.1 Gebouwen en bouwwerken	16
6.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden	16
6.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden	16
6.4.2 Uitzonderingen	17
6.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden	17
Artikel 7 Wonen	17
7.1 Toepassingsbereik	17
7.2 Functieomschrijving	17
7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten	17
7.3.1 Woningen	17
7.3.2 Bijbehorende bouwwerken bij de woningen	18
7.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde	18

7.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing.....	18
7.3.5 Beoordelingsregel geluid.....	18
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	18
8.1 Toepassingsbereik.....	18
8.2 Functieomschrijving	18
8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten.....	19
8.3.1 Gebouwen en bouwwerken.....	19
8.3.2 Uitzondering	19
8.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.....	19
8.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden	19
8.4.2 Uitzonderingen	20
8.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden	20
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.....	20
9.1 Toepassingsbereik.....	20
9.2 Functieomschrijving	20
9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten.....	20
9.3.1 Dubbelbestemming.....	20
9.3.2 Primaire bestemming.....	20
9.4 Afwijken van de bouwregels.....	21
9.4.1 Ten behoeve van de genoemde functie.....	21
9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	21
9.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning.....	21
9.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod	21
9.5.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning.....	21
3 Algemene regels	22

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
11.1 Parkeren.....	22
11.2 Ondergronds bouwen	22
11.3 Dakkapellen	22
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	23
13.1 Installatie voor warmte- en koudeopwekking	23
13.2 Dakopbouw.....	24
13.3 Dakterras.....	24
13.4 Aan huis verbonden beroep	24
13.5 Aan huis verbonden bedrijf	24
Artikel 14 Overige regels.....	25
14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren	25
4 Overgangsbepalingen.....	26
Artikel 15 Overgangsrecht	26
15.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	26
15.2 Overgangsrecht gebruik.....	26

Preamble

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Herenweg 136 Woubrugge. Dit TAM-IMRO omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (**hoofdstuk 22b**) van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk **22b** van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '**22b.**' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '**22b.**' gelezen worden.

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Herenweg 136 Woubrugge waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1884.TAMHERENWEG136-VAS1 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van de regels in dit plan worden de volgende begrippen gehanteerd:

2.1 plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Herenweg 136 Woubrugge met identificatienummer NL.IMRO.1884.TAMHERENWEG136-VAS1 van de Gemeente Kaag en Braassem;

2.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem;

2.3 aanduiding(svlak)

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

2.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel valt hier niet onder.

2.6 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

1. grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;
2. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers);
3. glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
4. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond; onder fruitteelt wordt mede verstaan het planten van hagen rondom fruitteeltpercelen;
5. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen;
7. bollenteelt: de teelt van bollen;
8. bosbouw: de teelt van bomen voor de houtproductie;
9. intensieve kwekerij: het kweken van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht.

2.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook de verkoop en/of het leveren – als ondergeschikte nevenactiviteit – van goederen die verband houden met het ambacht zoals een kaasmakerij.

2.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

2.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

2.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.12 bestaand

- *bij bouwwerken*: bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning;
- *bij gebruik*: het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

2.13 bestaande afstand-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

2.14 bedrijf

een inrichting, onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

2.15 bijbehorend bouwwerk

hieronder worden begrepen:

- aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;

- bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

2.17 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap.

2.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

2.21 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

2.22 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst, achter de goothoogte.

2.23 dakopbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond, niet zijnde een dakkapel.

2.24 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake land- en tuinbouw, cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

2.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

2.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een vigerend bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

2.27 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

2.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

2.29 hobbymatige agrarische activiteiten

het gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf.

2.30 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

2.31 horeca

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

2.32 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

2.33 installatie

voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan noodzakelijke voorziening van niet-bouwkundige aard.

2.34 installatie voor warmte- of koudeopwekking

een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk.

2.35 kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

2.36 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding.

2.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

2.38 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak.

2.39 peil

1. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
3. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit;
4. bij drijvende bouwwerken is het peil de waterlijn.

2.40 perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

2.41 perceelsgrens

algemeen	grens van een perceel
voor	de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning
zij	de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt
achter	de van de weg afgekeerde grens van een perceel

indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

2.42 praktijkuitoefening

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

2.43 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.44 twee-aaneen woning

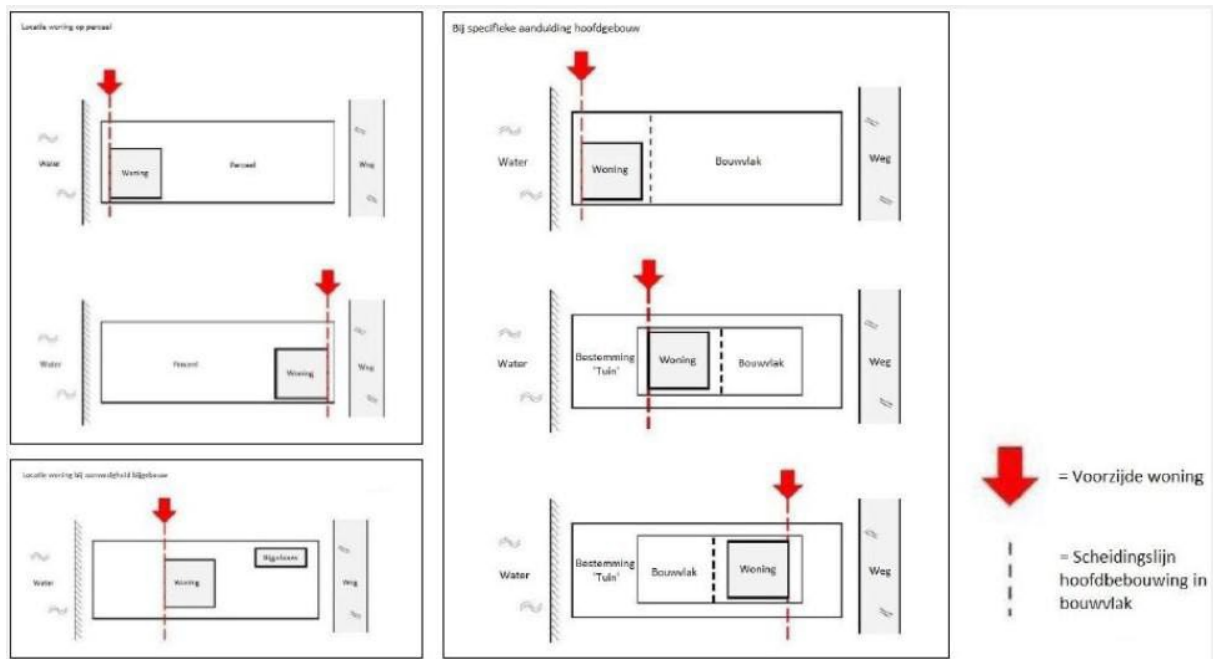
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen

2.45 uitwendige scheidingsconstructie

constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens dit besluit gegeven voorschrift.

2.46 voorgevel

een op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw, dat maximaal één voorgevel heeft, tenzij anders op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.



2.47 voorgevel(rooi)lijn

een denkbeeldige dan wel op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan aangegeven lijn, die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen.

2.48 wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf.

2.49 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

3.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen.

3.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenwerkse maten van de draagconstructie, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

1. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 2.7 onder 1 en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 2.7 onder 2;
2. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;
3. het uitvoeren van hobbymatige agrarische activiteiten;
4. kleinschalige natuurontwikkeling.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.3.1 Gebouwen en bouwwerken

1. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
2. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

6.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

6.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden met de functie Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
2. aanbrengen opgaande beplantingen;
3. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. dempen, graven, vergroten of herprofiëren van waterlopen;

5. aanleggen van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
6. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

1. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
4. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

6.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in 6.2 onder 2, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

1. wonen in woningen;

Met daarbij behorende:

2. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
3. voorzieningen voor verkeer;
4. parkeervoorzieningen;
5. erven en tuinen;
6. aan huis verbonden beroepen;
7. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
8. voorzieningen voor algemeen nut.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.3.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
2. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand', voor vrijstaande woningen

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen', voor woningen twee-aaneen;
- 3. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding;
- 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- 5. de inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)'.

7.3.2 Bijbehorende bouwwerken bij de woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

1. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
4. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m².

7.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 1 meter;
2. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 2 meter;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het oprichten en gebruiken van een nieuw gebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform Bijlage 1 binnen 1 jaar na realisatie van het nieuwe gebouw is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

7.3.5 Beoordelingsregel geluid

De functies zoals bedoeld in artikel 7.2 zijn slechts toelaatbaar, indien er sprake is van een binnenniveau met een geluidwaarde van ten hoogste 33 dB. Conform artikel 5.78ad Bkl in juncto artikel 8.0b Bkl is het gezamenlijk geluid op de toegelaten geluidgevoelige gevels vastgesteld op 58 dB. Om een binnenniveau met een waarde van 33 dB te waarborgen, bedraagt een gevelwering ter plaatse van geluidgevoelige objecten ten minste 25 dB

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

8.2 Functieomschrijving

Een als Waarde – Archeologie 3 aangewezen locatie heeft, naast de andere daar

voorkomende functies, mede de volgende functie:

1. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.3.1 Gebouwen en bouwwerken

1. op deze locatie mogen ten behoeve van de in 8.2 genoemde functie uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
2. ten behoeve van de andere, voor deze locatie geldende functies mag - met inachtneming van de voor de betrokken functies geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.3.2 Uitzondering

het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

8.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van

daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de regels in 8.3 in acht zijn genomen;
2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering'.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locatie is, behalve voor de andere aldaar voorkomende functies, primair bestemd voor de functie:

1. Waterkering.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.3.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de functie, zoals in artikel 9.2 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

9.3.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden

geldende functies mag, met inachtneming van de voor de functie geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Ten behoeve van de genoemde functie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.3.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijn, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de functie Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende functies:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen
>50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, vergroten of herprofiëren van waterlopen.

9.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.5.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterstaatsbelang, zoals bedoeld in lid 9.4.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeren

Parkeren moet plaatsvinden op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'

11.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
2. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen
3. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
4. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de initiatiefnemer wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

11.3 Dakkapellen

Dakkapellen aan de achterzijde, voorzijde en in het naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak van een woning of ander hoofdgebouw zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
2. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
3. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
4. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

1. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2;
2. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan, voor zover:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
3. reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Indien de regels een bouwwerk of gebruik niet toestaan en niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels in de hierna genoemde gevallen in 13.1 t/m 13.6 mits:

1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
4. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2018' of diens rechtsopvolger;
5. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met molenbiotopen, karakteristieke gebieden en/of (nabijgelegen) karakteristieke panden;
6. het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt aangetast

13.1 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op het dak of aan de gevel van gebouwen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de installatie is niet hoger dan 1,5 m en heeft een maximale oppervlakte van 3 m², indien op het dak geplaatst;
2. de installatie heeft een maximale omvang van 2 m en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
3. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m;
4. de installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg geplaatst.

13.2 Dakopbouw

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het plaatsen van een dakopbouw, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de dakopbouw wordt uitsluitend op een hoofdgebouw gerealiseerd;
2. de dakopbouw bestaat uit niet meer dan één bouwlaag;
3. de afstand van de zijkant van de dakopbouw tot aan de zijkant van het dakvlak van het hoofdgebouw, voor zover dit grenst aan een andere woning, bedraagt 0 m, tenzij in hetzelfde bouwblok reeds hiervan afwijkende dakopbouwen aanwezig zijn, in dat geval is de afstand tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m of overeenkomstig die reeds afwijkende dakopbouwen.

13.3 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van dakterrassen bij woningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het dakterras wordt gerealiseerd op een aanbouwen of op een bouwkundig gezien ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw;
2. het dakterras bevindt zich aan de achterzijde van de woning of op een zijdakvlak dat niet naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
3. het dakterras is bereikbaar via een dakluik of een deur vanuit een ruimte op dezelfde verdieping;
4. het dakterras dat op minder dan 2 m uit de erfgrans ligt geeft geen uitzicht op een naburig erf.

13.4 Aan huis verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het ondergeschikte medegebruik van de woning dient beperkt te blijven tot ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 30 m;
2. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient te worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
4. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2018' of het beleid dat daarop volgt);
5. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

13.5 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk dient beperkt te blijven tot ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m;

2. degene die het aan huis verbonden bedrijf in de woning of een bijgebouw uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. door degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent, dient te worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
4. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2018' of het beleid dat daarop volgt);
5. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit is niet vergunnings- dan wel meldingsplichtig op grond van milieuwetgeving;
7. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of het beleid dat daarop volgt;
2. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4 Overgangsbepalingen

Artikel 15 Overangsrecht

15.1 Overangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
 3. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit de algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
3. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

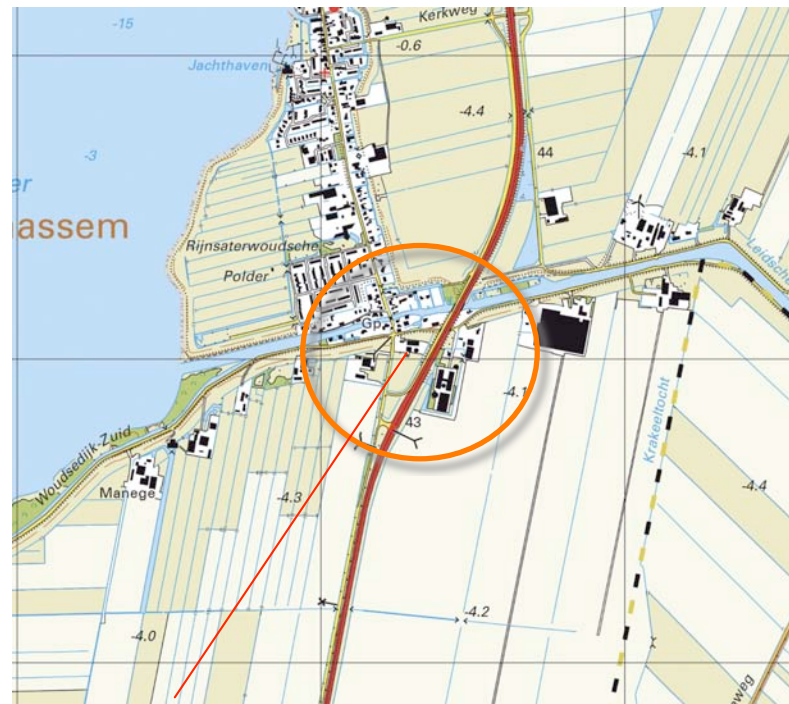
15.2 Overangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Rijsaterwoude. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1877

Het plangebied is gesitueerd nabij de kruising van een oude noord-zuidgerichte verbindingsweg en een oost-west gerichte dijk langs de Leidsche Vaart. In 1877 worden een bebouwing en een bomenrij in het plangebied aangetroffen. De bebouwing is nabij de weg op de dijk gesitueerd. Het plangebied maakt deel uit van de zo te noemen occupatiezone aan de voet van de dijk; ten westen en ten oosten van het plangebied bevinden zich in 1877 al bebouwde erven met moestuinen, boomgaarden en geriefbosjes. Het gebied ten zuiden hiervan is in gebruik als weiland en akkerland. Het wordt gekenmerkt door een uit lange smalle kavels bestaande percelering en is te kenschetsen 'het slagenlandschap'. De benutting van de kavels ten zuidoosten van het plangebied als akkerland duidt op het voorkomen van klei. Zie de uitsnede van de kartering uit 1877 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als de occupatiezone langs de dijk van een vaart in het slagenlandschap. Kenmerkende elementen voor de inpassing van bebouwde erven zijn:

- a) boomgaardjes, solitaire fruit- of notenbomen en geriefbosjes,
- b) windsingels of daar uit overgebleven bomenrijen.

bebouwingen, boomgaardjes, bosjes en bomenrijen aan de dijk



Situatie 1877; een bebouwing, boven aan de dijk, een bomenrij 'lange slagen' akkerland en grasland

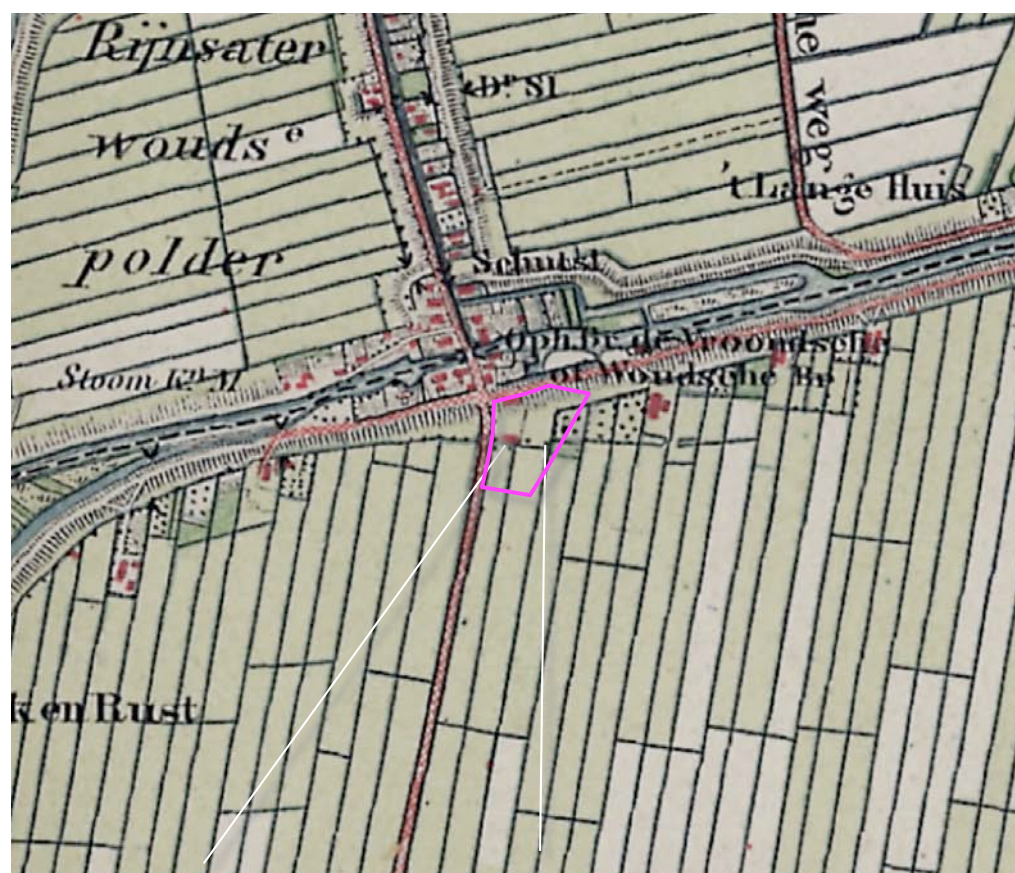
HISTORISCHE SCHETS

In 1895 worden twee gebouwen gekarteerd; de in 1877 aangetroffen bebouwing boven op de dijk en een hoeve aan de voet van de dijk. Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. Na de oorlog worden de N207 en het viaduct over de vaart gerealiseerd. Het verloop van de oude verbindingsweg en de weg op de dijk worden aangepast. In het plangebied worden kleine stallen en een boomgaard gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1940 en 1959 rechtsboven.

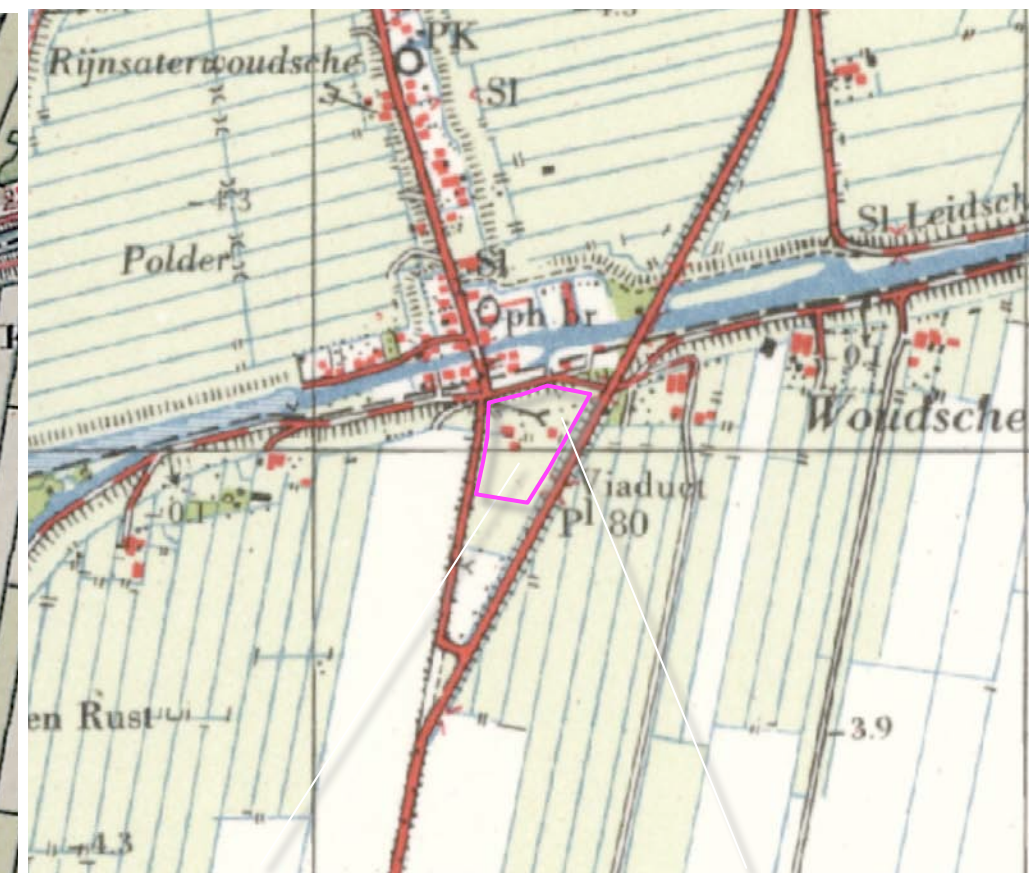
In de loop van de zestiger en zeventiger jaren wordt een stal bijgebouwd. In de occupatiezone aan de voet van de dijk worden erven uitgebreid en gerealiseerd. Het gebied ten zuidoosten van de N207 wordt als akkerland benut. Ten noorden van de dijk wordt de kern Rijnsaterdijk uitgebreid. In de navolgende decennia verdicht de bebouwing op de erven aan de voet van de dijk en wordt de kern verder uitgebreid. In het plangebied wordt een grotere melkveestal gerealiseerd. Het erf wordt uitgebreid met een mestsilo en een gebied met voeropslagen. Na 1999 worden geen bebouwingen meer in het plangebied gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1981 en 1998 rechtsonder.

Conclusie

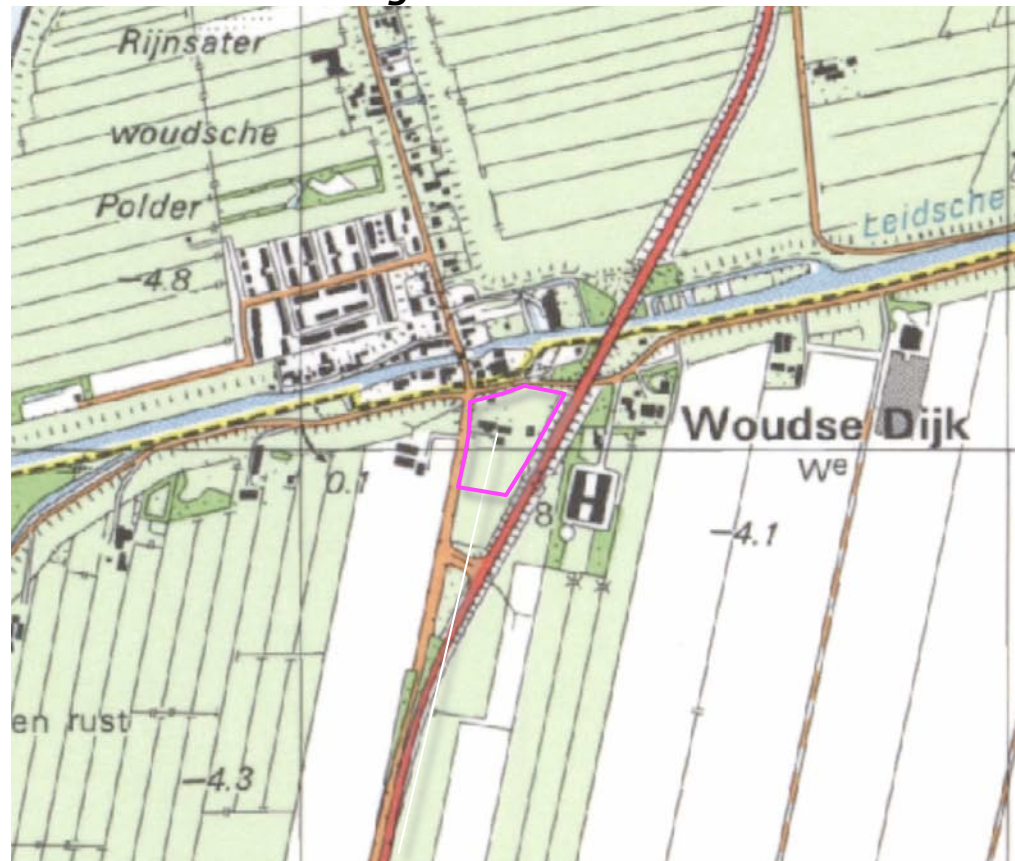
Aan het einde van de 19e eeuw worden twee gebouwen gekarteerd. Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog verandert weinig. Daarna toont de context veel dynamiek; de N207 en het viaduct worden gerealiseerd, het verloop van de Herenweg en de weg op de dijk worden aangepast. In het plangebied worden in 1981 kleine stallen en een boomgaard gekarteerd. In de loop van de navolgende decennia worden een grotere melkveestal, een mestsilo en voeropslagen gerealiseerd. In de occupatiezone aan de voet van de dijk verdicht de bebouwing, de kern wordt uitgebreid.



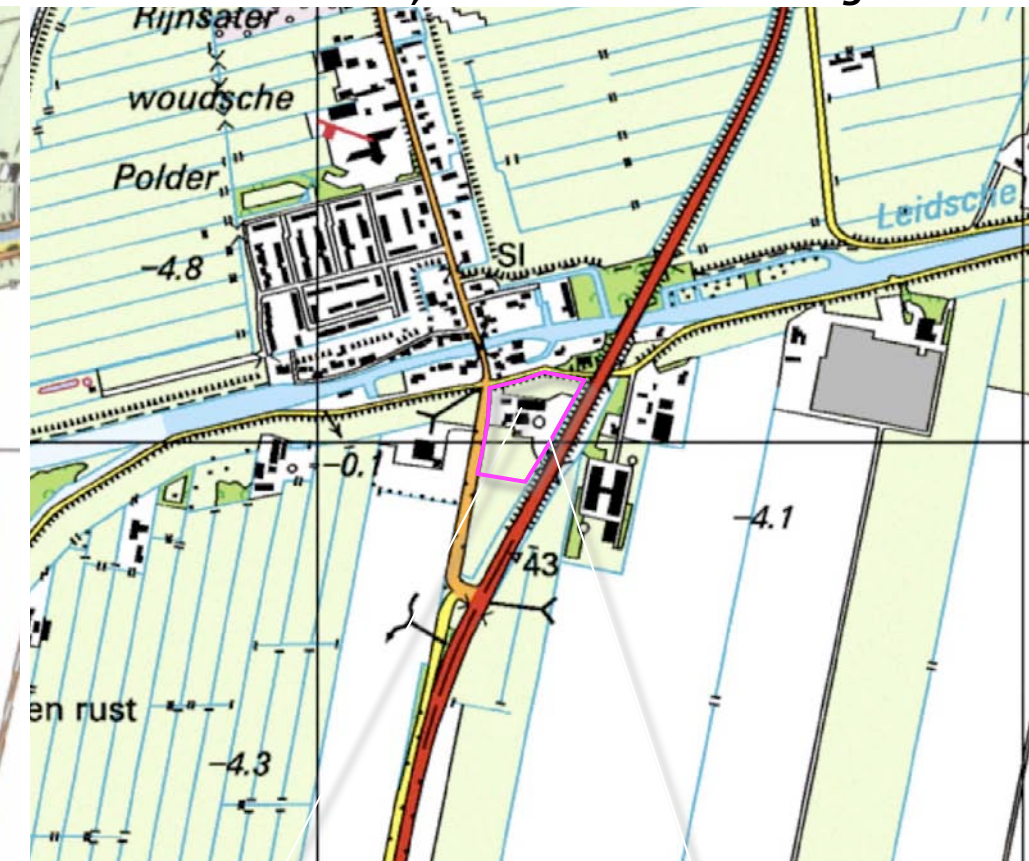
1895 twee bebouwingen en solitaire bomen



1959 N207 & viaduct, kleine stallen en boomgaard



1981 stal bijgebouwd



1998 melkveestal en mestsilo, voeropslagen

OMGEVINGSVISIE KAAG EN BRASEM

In de omgevingsvisie Kaag en Braseem wordt het plangebied gerangschikt als droogmakerij met klei in de ondergrond. De Herenweg betreft een oud agrarisch lint. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Rijnsaterwoude; de groene entree van het dorp is in stand te houden. Het toevoegen van woningen is van belang voor het dorp te behouden, vergrijzing tegen te gaan. Vrijkomende locaties bieden mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw.

Buitengebied - Droogmakerij

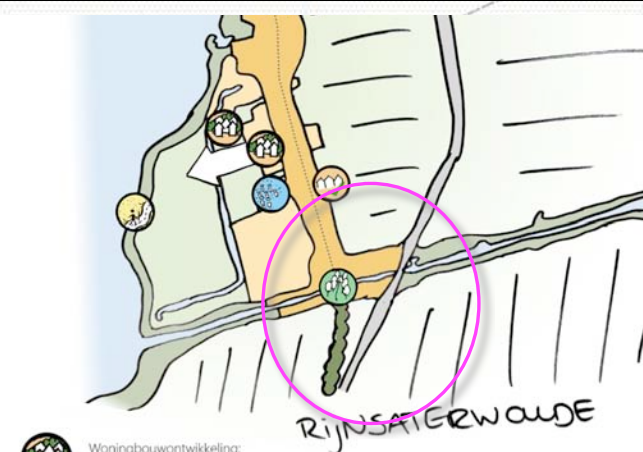
- Voorwaarde bij bovengenoemde accenten is dat er ook nadrukkelijk aandacht is voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarden. Hiermee bedoelen we:
 - o versterking/verbetering van de gekozen doelsoorten op en rondom de droogmakerij door bijvoorbeeld het creëren van nieuwe ecologische verbindingzones;
 - o in principe doorgang van ontwikkelingen die een vergroting van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit teweegbrengen;

Buitengebied - Agrarische linten

Specifieke uitgangspunten

- Binnen deze linten is er naast de agrarische activiteit ook ruimte voor recreatieve activiteiten en incidenteel het toevoegen van een woning. Dit mits er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst (bijv. ruimte voor ruimte of het saneren van een bedrijfsbestemming), en/of er gebouwd wordt voor de doelgroepen waar behoefte naar is volgens de Regionale Woonagenda. Versterking/verbetering van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit wordt ook gezien als ruimtelijke kwaliteitswinst.

groene entree en agrarisch lint

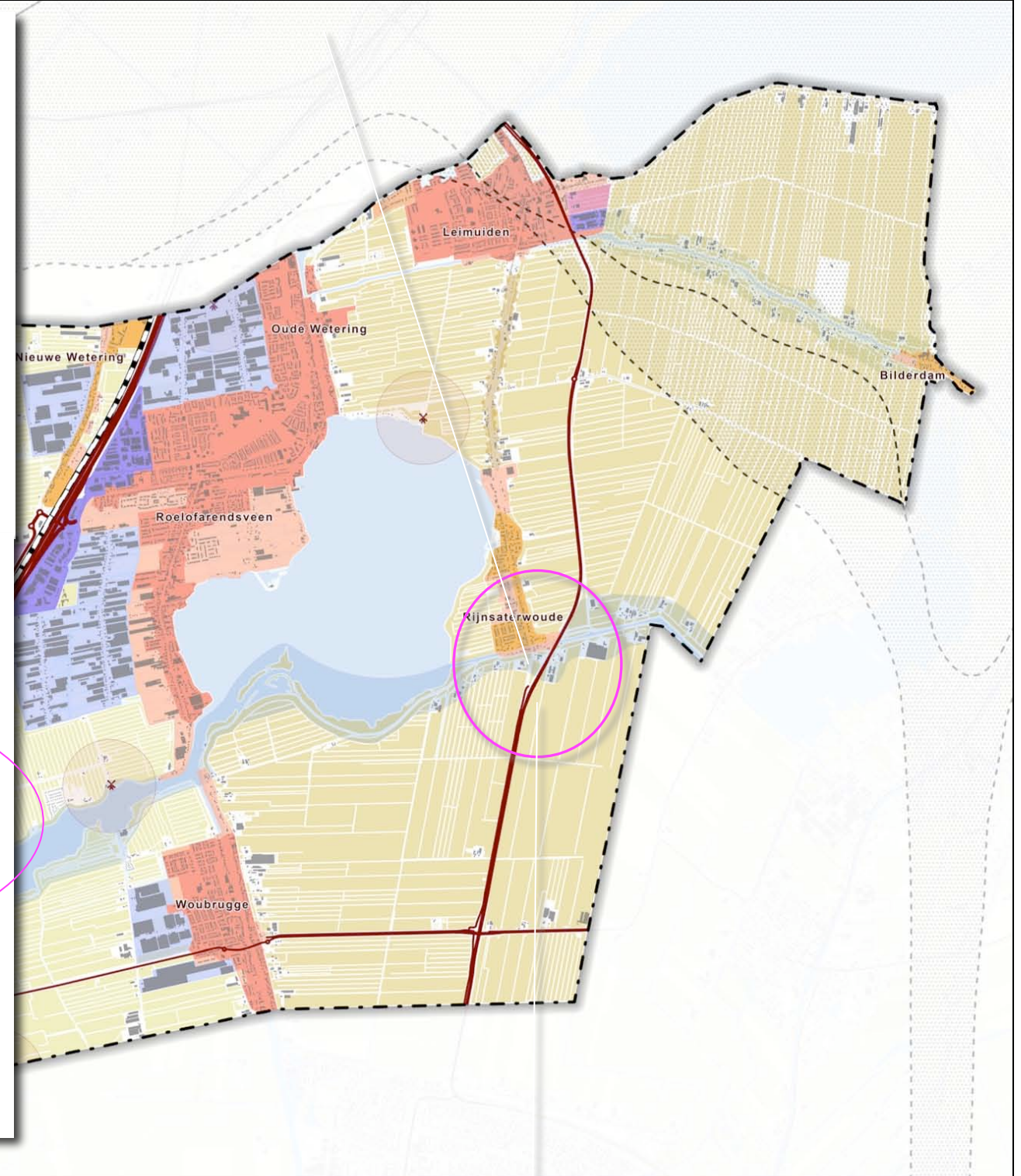


- Woningbouwontwikkeling: verdichten dorpsranden
- Behoud van bestaand karakter
- Revitalisatie/herontwikkeling jachthavens
- Uitbreiden wandelpaden en -verbindingen
- Behoud van karakteristiek van entrees
- Verbeteren verbinding met water en doorzichten naar open landschap
- Ontwikkeling Integraal Kindcentrum

Dorpsperspectief Rijnsaterwoude

Ook voor Rijnsaterwoude ligt de nadruk op het behoud van het bestaande karakter. Er wordt bijvoorbeeld veel waarde gehecht aan het behoud van de karakteristiek van de entrees van Rijnsaterwoude aan zowel de noord- (boezemint met doorzichten naar open landschap) als zuidzijde (bomen) van het dorp. Het toevoegen van woningen is van belang voor het dorp, om het integraal kindcentrum (IKC) in de toekomst voor het dorp te behouden en vergrijzing zoveel mogelijk tegen te gaan. De woningbouwplannen beperken zich voornamelijk tot verdichting binnen de dorpsranden. Zo is het voormalige gemeentehuis dus omgevormd tot IKC in combinatie met tientallen woningen en bieden de vrijkomende locaties vervolgens eveneens mogelijkheden tot kleinschalige woningbouw. De logische uitbreidingsruimte van deze kern in de toekomst is eventueel naar het westen, tussen Suyderbon en Woudse Hout/Kalmoeslaan. Rijnsaterwoude is gelegen dicht langs de oevers van het Braassemermeer. Daarom juichen we de potentiële revitalisatie en/of herontwikkeling van de verschillende jachthavens toe. De Herenweg is gereconstrueerd en we zetten ons in om sluipverkeer zoveel mogelijk tegen te gaan.

plangebied



RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

- Spoorlijn - HSL
- N207, N445 en N446
- A4
- Geluidcontour Schiphol

BEDRIJVENTERREIN

- Bestaand
- Ontwikkellootatie
- Zoeklocatie

BUITENGEBOED

- Drechtzone
- Kagerplassengebied
- Wijde Aa zone
- Water

DROOGMAKERIJ

- Droogmakerij (klei)
- Droogmakerij (veen)
- Veenweide
- Agrarische linten

GLASTUINBOUW

- Duurzaam glastuinbouwgebied

KERNEN

- Centrum dorps
- Landelijk dorps
- Bestaand stedelijk gebied



droogmakerij klei

Het plangebied en zijn context worden door de provincie Zuid-Holland gerangschikt in het deelgebied zone Hollandse Plassen. Plangebied en context betreffen een droogmakerij. Zie de uitsneden van het rapport rechts. Water speelt een belangrijk rol in het deelgebied Hollandse plassen. De beleving hiervan laat paradoxaal genoeg vaak te wensen over. Water is van belang als identiteitsdrager.

Voor het plangebied en zijn context zijn o.a. de navolgende kernkwaliteiten specifiek te benoemen:

- 1) Het plangebied grenst aan de langs het water gebouwde bebouwingslint; de historische kernrand van Rijsaterdijk.
- 2) De ten noorden van het plangebied gelegen delen van de kern zijn gerangschikt als een als waterfront te kenschetsen dorpsrand.
- 3) Het plangebied maakt deel uit van een klei droogmakerij. Deze wordt gekenmerkt door openheid en wijdse uitzichten. In stand houden van de droogmakerij als herkenbare eenheid wordt nagestreefd. Het plangebied maakt deel uit van de door hoogteverschillen gekenmerkte occupatiezone aan de rand van de droogmakerij.
- 4) Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Provinciale weg N207; het vanaf deze weg te beleven panorama over de polder is van belang voor de beleving van de polder als ruimtelijke eenheid.



RUIMTELIJK KADER

Het visueel ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- b) het dijklichaam van de N207,
- c) de bomenrijen langs de Herenweg en de provinciale weg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwingen en beplantingen op buurerven

b) dijklichaam N207



c) bomenrijen langs de Herenweg

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

- a) de Woudsedijk Zuid,
- b) de Provinciale weg en de ventweg,
- c) de Herenweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) vanaf de Woudsedijk Zuid



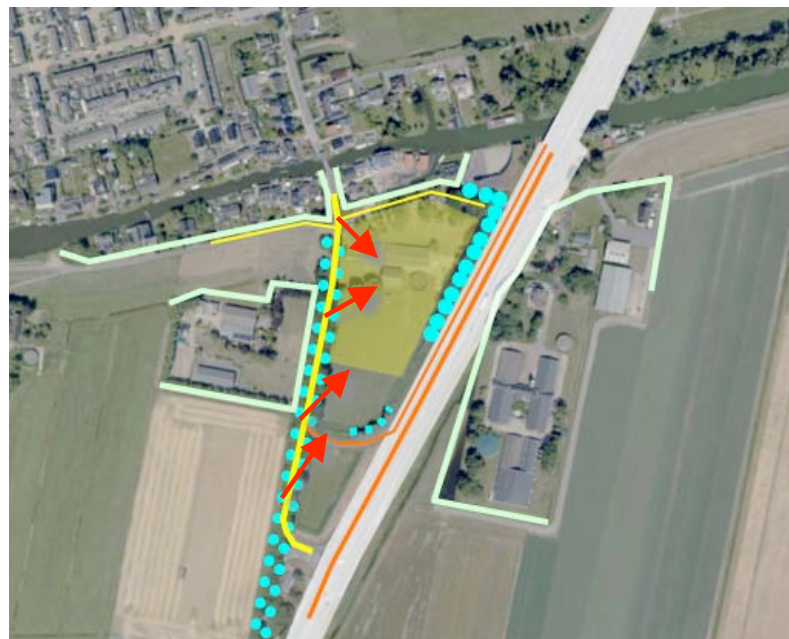
b) Herenweg

c) Provinciale weg en ventweg

3D HERENWEG

1,2,3) Komend over de Herenweg uit het zuiden is gedurende langere tijd een zicht op de zuidkant van het plangebied mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot een uit bomen bestaande decor. Nabij het plangebied toont zich de zuidkant en de westkant uit de nabijheid. De bebouwing wordt deels afgeschermd door de bomen in de berm van de Herenweg en het plangebied.

4) Komend uit het noorden is ter hoogte van de kruising met de Woudse dijk een zicht op delen van de noordkant en de oostkant mogelijk; de hagen aan de rand van het plangebied en de bomen in het plangebied vormen een kader voor de gebouwen in het plangebied.



standplaats fotograaf



1,2,3) De zuidkant toont zich gedurende langere tijd in de benadering; de bebouwing in het plangebied toont ..



zich in relatie tot een groen decor. Nabij het plangebied toont zich de westkant; de bebouwing in het plangebied...



..wordt afgeschermd door de bomen in het plangebied en in de berm van de weg.



4) hagen en bomen vormen een kader voor de gebouwen.

3D N207

1,2,3) Komend uit het zuiden wordt het plangebied aanvankelijk afgeschermd door de beplantingen langs de ventweg van de N207 ten zuiden van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is een inkijk in het plangebied en zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwingen in het plangebied tonen zich in relatie tot een groen decor, maar nogal kaal aan de passant; een inpassing op maaiveldniveau ontbreekt.
4,5) Komend uit het noorden is in beperkte mate inkijk in het plangebied mogelijk; de bomenrij aan de oostkant van het plangebied schermt de bebouwing af.



standplaats fotograaf



1,2,3) Het plangebied wordt aanvankelijk afgeschermd door de beplanting ter hoogte van de ventweg. Vanaf de



N207 en de ventweg is een zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant.



4,5) Komend uit het noorden is in beperkte mate inkijk in het plangebied mogelijk; de bomenrij schermt af.

3D WOUDSEDIJK

1,2) Komend uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; de bebouwing toont zich in relatie tot de hagen en bomen in het plangebied, in de berm van de Herenweg en van het ten westen gelegen buurerf. Nabij het plangebied toont zich de noordkant; bomen en hagen bepalen het beeld. 3,4) Vanaf de weg naar de onderdoorgang onder de N207 en de doodlopende delen van de Woudsedijk is een zicht op de noordkant mogelijk; de bomenrij in de berm van de weg vormt een ruimtelijke drager en schermt af.



standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt omgeven door wegen. Vanaf de Herenweg is langere tijd een zicht op de zuidkant mogelijk; de gebouwen tonen zich in relatie tot een groen decor en de bomen in het plangebied. Komend uit het noorden vormen hagen en bomen een kader. Vanaf de N207 en de ventweg is een zicht op de zuidkant mogelijk; de bebouwing toont zich kaal aan de passant. Komend uit het noorden wordt het plangebied afgeschermd door een bomenrij. Vanaf de Woudsedijk is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; hagen en bomen vormen een fraai kader. Komend uit het oosten is een zicht op de noordkant mogelijk; de bomenrij vormt een fraaie drager.



1,2) Komend uit het westen is gedurende langere tijd een zicht op de westkant mogelijk; hagen en bomen..



..in het plangebied en in de context vormen een fraai kader.



3,4) Komend uit het oosten is een zicht op de noordkant mogelijk; de bebouwing is beeldbepalend. De bomenrij...



..langs de weg vormt een drager en schermt af.

STEDENBOUWKUNDIG KADER

De bebouwing in de context van het plangebied is als volgt te rangschikken:

a) dijkerven

Dit betreft de op de dijk of aan de vaart gelegen erven ten noorden en noordwesten van het plangebied; de bebouwing is meestal hooggelegen, overwegend kleinschalig en uitgericht op de dijk of de Vaart. De nok van de bebouwingen toont wisselende richtingen.

b) dijkvoeterven

Deze erven zijn aan de voet van de dijk gelegen, bevinden ten westen en oosten van het plangebied. De bebouwing op deze erven toont verloop wat schaal betreft. De oudere bebouwing is kleinschalig, toont wisselende nokrichtingen. De later gerealiseerde bebouwingen zijn grootschalig. De jongere gebouwen volgen de noord-zuid gerichte richting van de percelering (de slagen) en zijn veelal met de een noord-zuidgerichte nok uitgevoerd.

c) verbindingswegerven

Dit betreft de erven die worden ontsloten via de Herenweg; het plangebied en het ten westen gelegen buurerf. De bebouwing van deze erven is gericht op de Herenweg. De nok van de bedrijfsgebouwen is in de regel dwars op de weg gericht.

Dijkerf werd verbindingswegerf

Van oorsprong is het plangebied te rangschikken als een dijkerf; de oudste bebouwing bevond zich aan de noordkant, op de dijk. In de eerste decennia van de 20ste eeuw verdween dit gebouw uit de kaarten en werden bebouwingen ter hoogte van het huidige erf gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van de kaart uit 1877.



KADASTRAAL – 1:1000

In planologische zin omvat het plangebied het bouwvlak. In ruimtelijke zin bestaat het plangebied uit het bouwvlak en de aangrenzend gelegen zone tussen het bouwvlak en de openbare weg. In kadastrale zin omvat het plangebied kadastraal perceel 2888 en delen van 2892, gelegen in de sectie c van de kadastrale gemeente Woubrugge. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

schaal

Alle navolgende verbeeldingen zijn schaal 1:1000 uitgewerkt (printen op A3 zonder verkleining).



AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- a) een woning met een aangrenzend gelegen garageberging,
- b) drie bedrijfsgebouwen bestaande uit stallen en bergingen,
- c) een mestlo.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht uitgangssituatie



c) mestlo

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via de ten ten zuiden van de woning gelegen oprit. Het gebied ten noorden en westen van de woning is in gebruik als tuin. Aan de oostkant van de bedrijfsgebouwen bevinden zich verhardingen en voeropslagen. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit;

- a) ligusterhagen ten noorden, westen en zuidwesten van de woning,
- b) paardekastanjes ten noordwesten en zuidwesten van de woning,
- c) een strook met struweel en bomen (hazelaar, kruipwilg, kornoelje, gelderse roos) en es en wilg) aan de noordoostkant van de tuin,
- d) een plataan,
- e) een wilg,
- f) bomenrijen in de berm van de Herenweg, aan de noordoostkant van het plangebied en ten zuidoosten van het plangebied,
- g) spontane opslag (wilg, hazelaar, es) ten zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.



VISIE + SCHETS

Betreffende de herinrichting van het plangebied worden de navolgende uitgangspunten voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gehanteerd en geïmplementeerd:

A) Leesbaar landschap

Ontwikkeling van een leesbaar landschap; de historische ontwikkeling van het plangebied als agrarisch erf wordt in stand gehouden en voortgezet. De woningen weerspiegelen in stedenbouwkundige zin de karakteristieken, ordeningen en kenmerken van de huidige bedrijfsgebouwen; de woningen worden terugwijkend gepositioneerd, met een dwars op de Herenweg uitgerichte nok uitgevoerd.

B) schuurwoningen

De woningen worden uitgevoerd als schuurwoningen; ze worden gekenmerkt door een lage goothoogte, een fors en sober uitgevoerd daklandschap, een robuuste hoofdmassa met een monolytisch karakter. Bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdvolume. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet wenselijk.

C) 1-erfgedachte

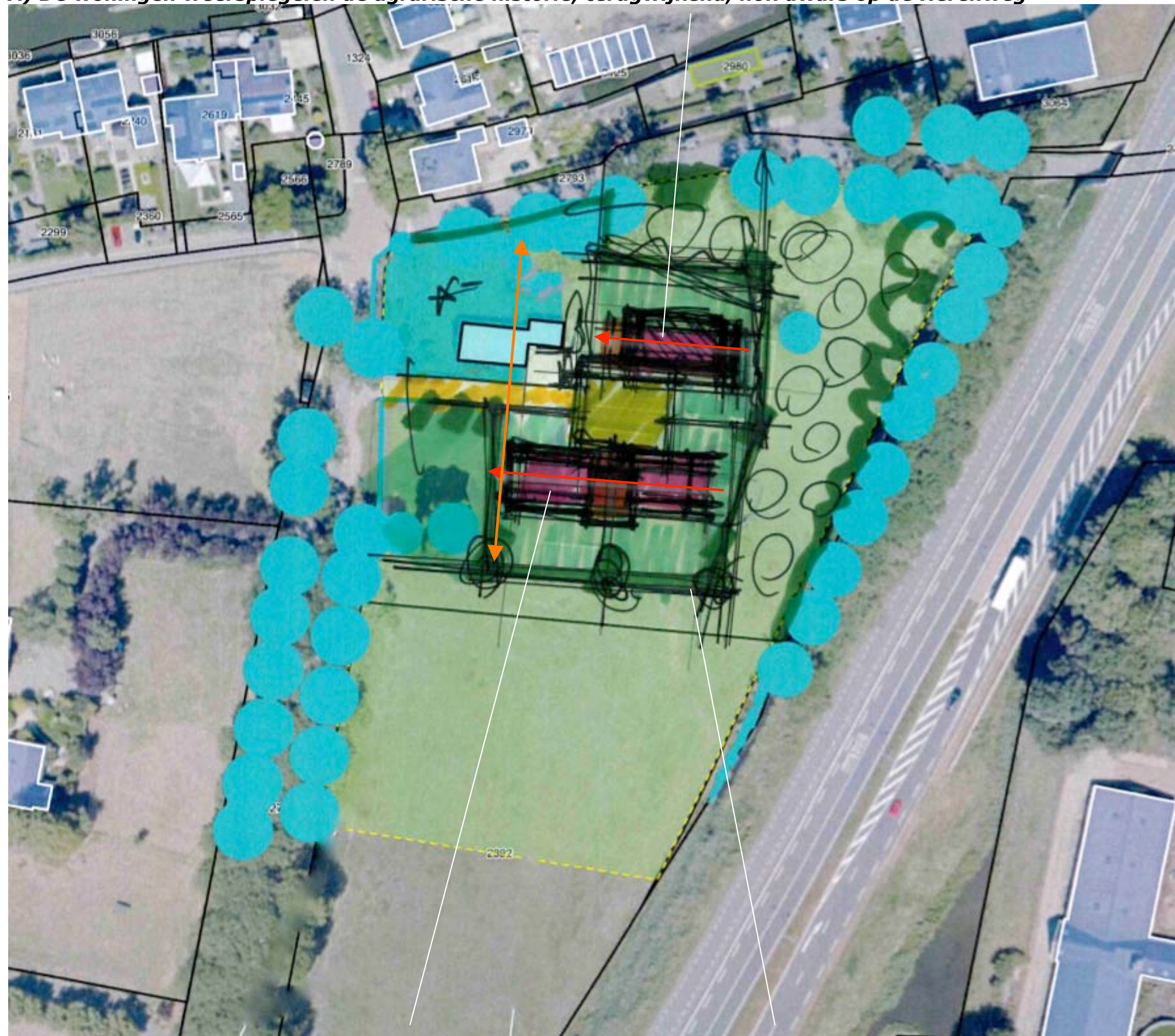
De nieuwe woningen en de resterende woning vormen samen een 'bewoond voormalig agrarisch erf'. Het erf wordt ontsloten via een gedeelde oprit en een gemeenschappelijk stuk erfverharding. De status als 'bewoond voormalig agrarisch erf' wordt gemanifesteerd door een eenduidige, de samenhang onderstrepende omzoming van het nieuwe erf.

schets

Bovenstaande uitgangspunten en de voorafgaande conclusies voeren naar de rechts verbeelde conceptschets;

- a) terugwijkend, nok dwars, ordening conform huidige bedrijfsgebouwen,
- b) sober, fors daklandschap, monolytisch,
- c) eenduidige omzoming bestaande uit hagen en bomen.

A) De woningen weerspiegelen de agrarische historie; terugwijkend, nok dwars op de Herenweg



B) sober, fors daklandschap, monolytisch

C) eenduidige omzoming

INTEGRAAL PLAN

Het plan omvat de realisatie van een vrijstaande woning aan de noordkant en een zo te noemen tweekapper aan de zuidkant. De langgerekte tweekapper sluit aan bij het agrarisch gebied, verwijst, naar de maat en schaal van een agrarisch bedrijfsgebouw. De maat en schaal van de woning aan de noordkant sluit aan bij het kleinschaliger karakter van de Woudse dijk.

energie en waterdak

De woningen worden gekenmerkt door monolythisch karakter en een fors dakvlak. Dit biedt mogelijkheden als zonnedak, levert energie voor de woning en voertuigen. Het hemelwater zal worden opgevangen en worden benut.

geen bijgebouwen

Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. De woonruimtes, bergingen of garage, carport en overdekt terras worden onderdeel van een monolytische woning; realisatie van vrijstaande bijgebouwen rond de woningen is niet wenselijk. Zie de massa-modellen op de navolgende pagina's.

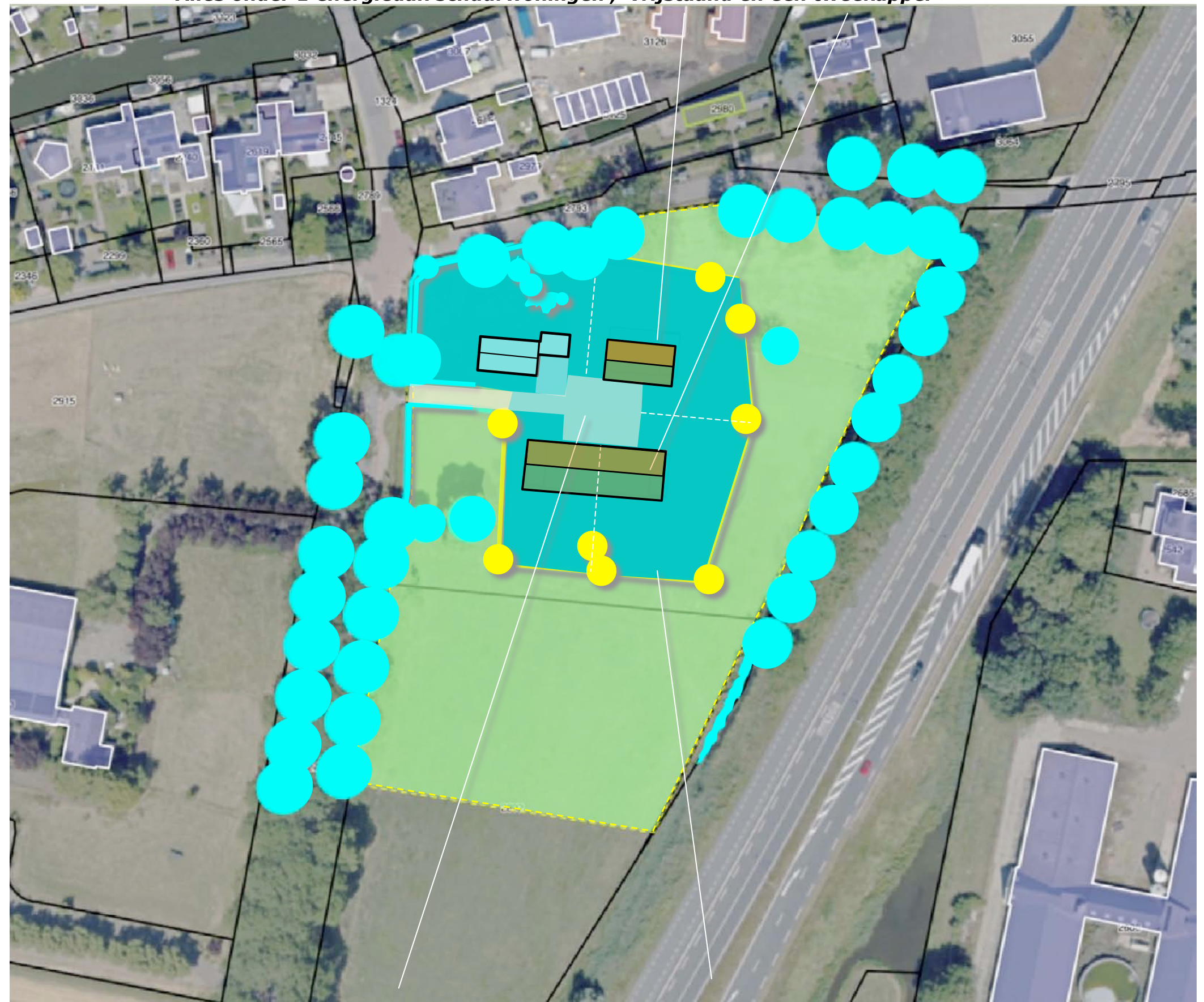
gemeenschappelijk erf

De woningen worden ontsloten via een centraal gelegen gemeenschappelijk erf. Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd. Het gemeenschappelijk erf is vrij te houden van voertuigen.

eenduidige omzoming

De tuinzones van de woningen worden omzoomd door een geschoren haag en solitaire bomen.

'Alles onder 1 energiedak schuurwoningen', vrijstaand en een tweekapper



gemeenschappelijk erf

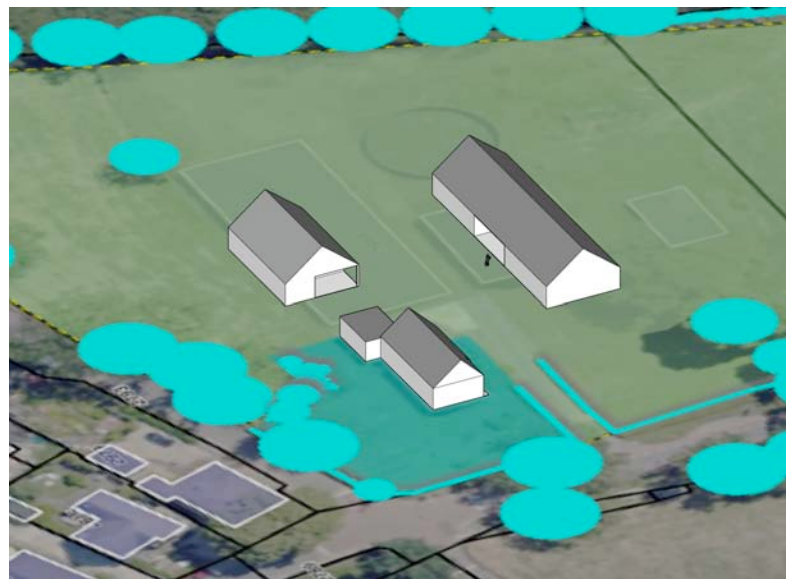
eenduidige omzoming

MASSAMODEL

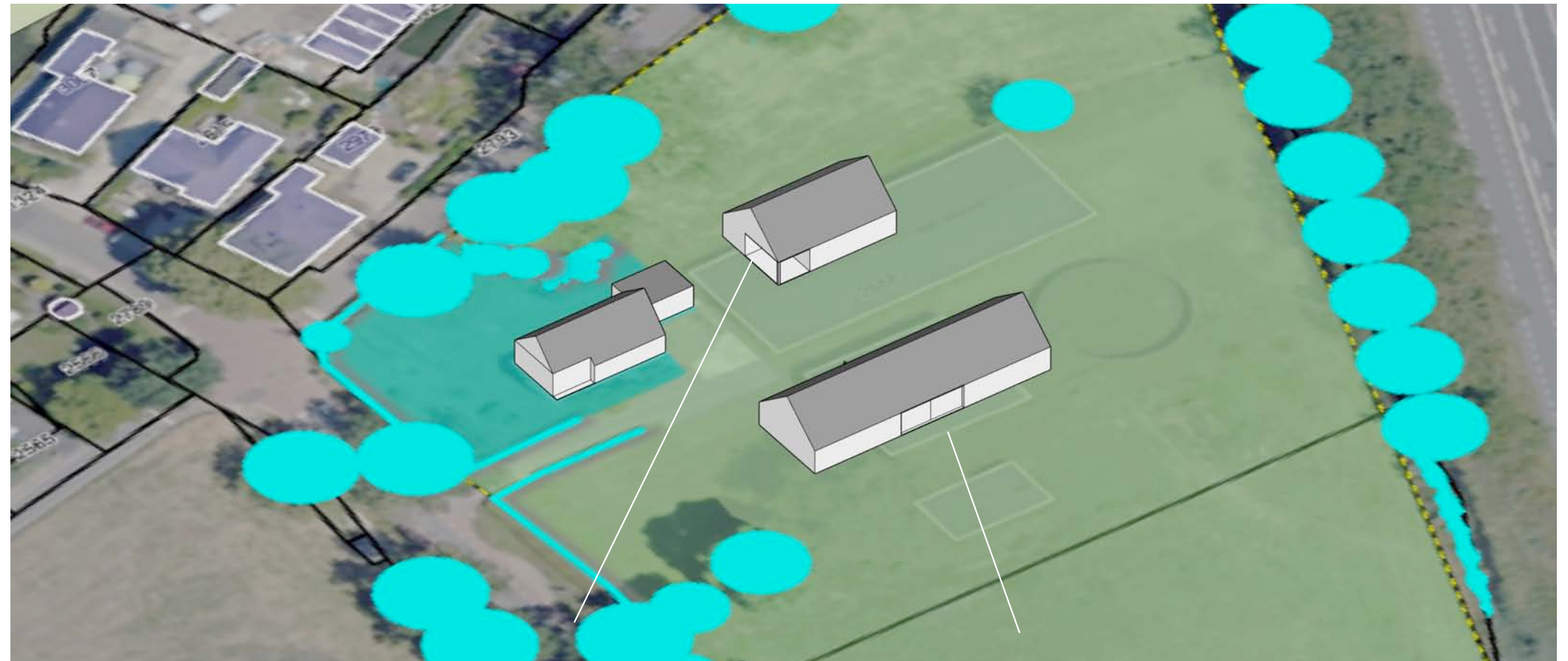
Het bouwvlak is per woning 17x10 meter groot.
 Binnen dit bouwvlak een limiet van 650 m³
 bouwmassa per woning aan te houden.

maximaal

De rechts en hieronder weergegeven
 voorbeelden weerspiegelen de maximaal
 mogelijke volumes. De massamodellen zijn tzt.
 nader uit te werken en in kwantitief opzicht te
 specificeren door de betrokken architecten. Zie
 het voorbeeld op de navolgende pagina.



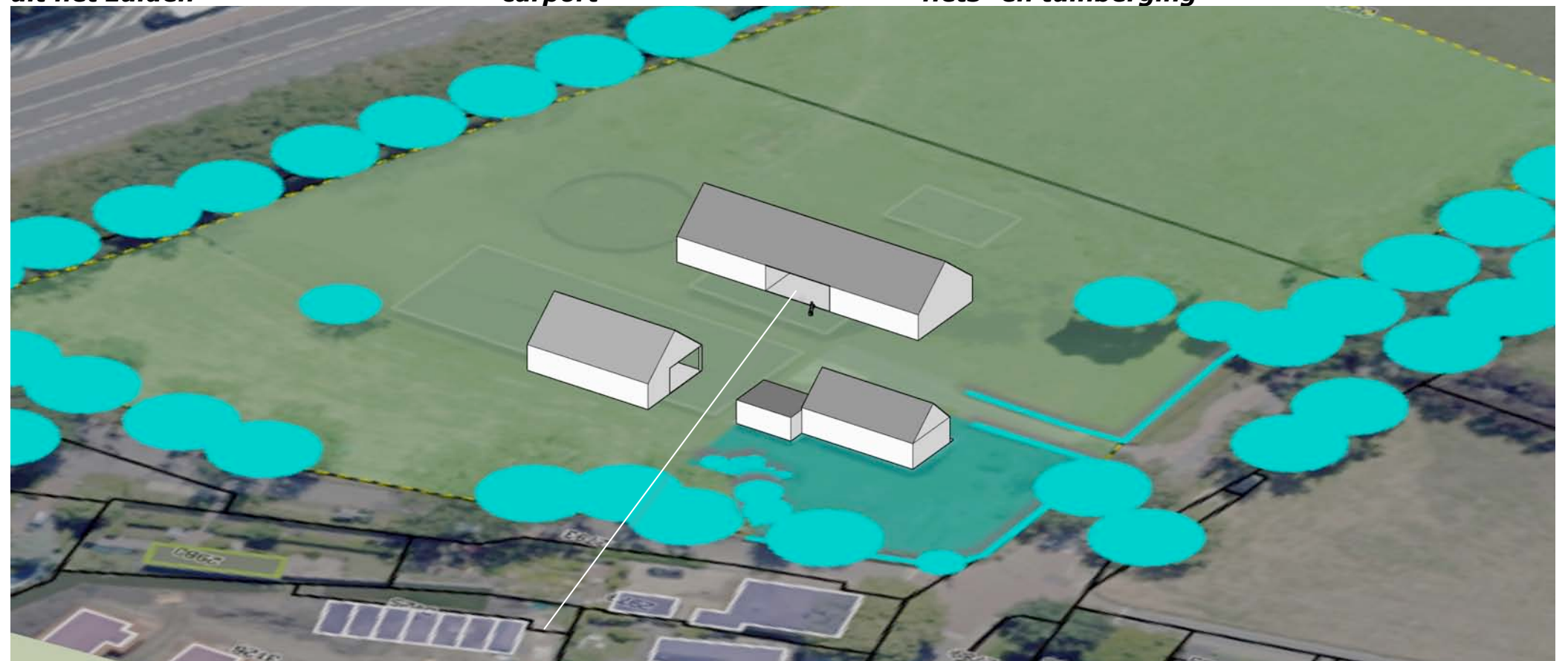
uit het westen



uit het zuiden

carport

fiets- en tuinberging



uit het noorden

carport, fiets- en tuinberging

KWANTIFICERING

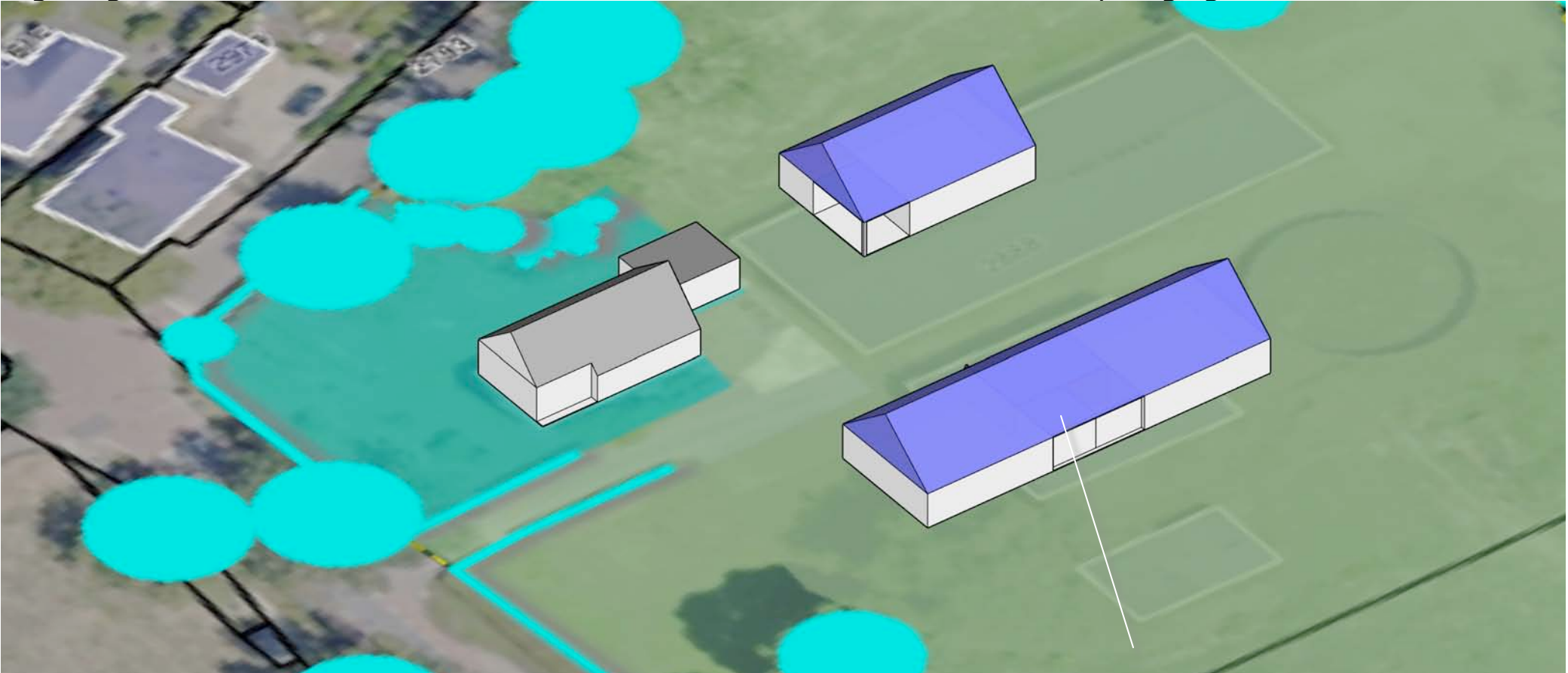
Het massamodel bestaat uit het hoofdvolume, de tuinberging en het energiedak. De onderstaande verdeling is indicatief; indien de tuinberging wordt vergroot tot een garage wordt het hoofdvolume en het energiedak kleiner. Het totale volume is maximaal 650 m3 groot.

onderdeel	maatvoering	m3
hoofdvolume	11x10x2,75	305
berging	4x4x2,75	45
energiedak	15x10x4x0,5	300
		650



begane grond

hoofdvolume, berging



verdieping

energiedak

VORMGEVING EN MATERIALISATIE 1

De woningen verwijzen qua vormgeving en materialisatie naar agrarische bedrijfsgebouwen, stallen en schuren in de context; daarbij zijn moderne en retrospectieve wendingen denkbaar. Aan de zijde van het gemeenschappelijk erf is een sobere en robuuste differentiatie van de dakvorm mogelijk, mits deze verwijst naar elementen van stallen of schuren in de regio. Aan de zijde van de dijk of het open veld zijn geen dakkapellen of uitbouwen toe te staan. Zie de inzets met indicatieve beelden betreffende de volumes rechts.



indicatieve impressies betreffende vormgeving en materialisatie

UITWERKING LANDSCHAP - 1: 1000

Rond de tuin bij de resterende woning bevindt zich een stevige ligusterhaag. Deze soort indiceert het voorkomen van klei. Aansluitend hierbij zal het plangebied worden omzoomd door een dubbele ligusterhaag. In of nabij de haag zijn per kavel enkele solitaire erfbomen als noot, kastanje, paardekastanje of linde aan te planten.

beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat op grond hiervan de aanplant van;

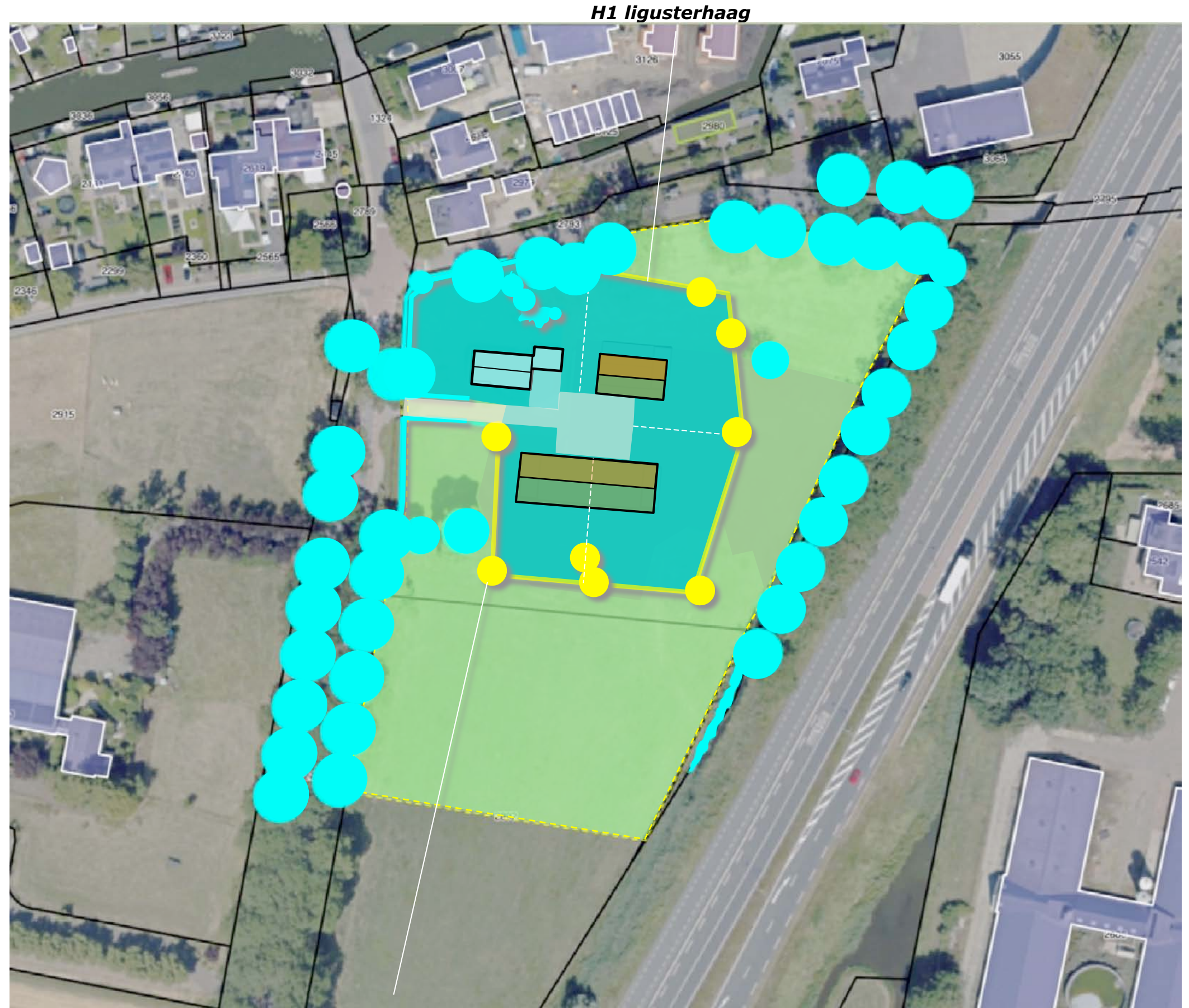
- H1 ligusterhagen,
- B1 erfbomen zijnde; noot, kastanje, paardekastanje en linde.

Zie de plantlijst op de navolgende pagina en de richtlijnen voor aanleg en beheer hieronder.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De ligusterhagen is te realiseren middels de aanplant van 2 rijen liguster in de omvang 60/80 cm. Per strekkende meter zijn 4 stuks aan te planten. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.

B1 De erfbomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen. Opkronen tot een hoogte van 350 cm is toegestaan.



B1 noot, kastanje, paardekastanje of linde

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H	B1
Omvang bij aanplant		60/80 cm	16/18
Plantverband		2x4 p/m	nvt
Omvang t		180 m1	8 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		2
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		2
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	groene beuk		
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		2
Ligustrum vulgare	liguster	720	
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus spinosa	sleedoorn		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egelantier roos		
Sambucus nigra	gewone vlier		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		2
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		720	8