

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Partiële Herziening Bestemmings- plannen Buitengebied 2023

Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 september 2023

Kenmerk 1901-47-T01

Projectnummer 1901-47

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
2.	Relevant beleidskader	3
2.1.	Provinciaal beleidskader	3
2.2.	Beleidskader Waterbeheerders	4
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1.	Gemeentelijke structuurvisies	8
2.3.2.	Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'	8
2.3.3.	Beleidskader "Wonen"	12
2.3.4.	Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	14
3.	Toelichting op de partiële herziening	16
3.1.	Algemeen	16
3.2.	Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	16
3.2.1.	Burgemeester Kremerweg 10	18
3.2.2.	Kwekerspad 6	20
3.2.3.	Oud-Bodegraafseweg 80b	22
3.2.4.	Oud-Bodegraafseweg 87a	24
3.2.5.	Oud-Bodegraafseweg 106a	26
3.2.6.	Berkenbroek 11	28
3.2.7.	Berkenbroek 20 en 22	30
3.2.8.	Randenburgseweg 26a	31
3.2.9.	's-Gravenbroekseweg 94-1	32
3.2.10.	Parallelweg 16	34
3.2.11.	Schinkeldijk 44	35
3.2.12.	Nieuwdorperweg 59	37
3.2.13.	Zuidzijde 68a	39
3.2.14.	Weijland 16	41
4.	Uitvoerbaarheid	44
4.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
4.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
4.3.	Zienswijzen	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Sierteeltgebied Randenburg (2012), Plassengebied (2015), Buitengebied West (2015) en Buitengebied Noord (2017), heeft de gemeente voor diverse locaties in het buitengebied verzoeken ontvangen tot medewerking aan nieuwe ruimtelijke initiatieven. Het betrof hierbij geregeld verzoeken met betrekking tot bouwvlakwijzigingen, bedrijfssaneringen in het kader van een Ruimte voor Ruimte-regeling of nieuwe activiteiten, die om een planologische maatwerkregeling vroegen.

Voor dergelijke dossiers zijn in de afgelopen vier jaar partiële herzieningen vastgesteld in het kader van de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019", de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020", "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2021" en de "Eerste partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2022". Met deze herzieningen zijn individuele plannen en ambtshalve wijzigingen zo veel mogelijk gebundeld, waardoor plankosten en procedurelast aanzienlijk beperkt konden worden.

Sinds de vaststelling van laatste partiële herziening heeft zich weer een aantal ontwikkelingen voorgedaan, die in de onderhavige partiële herziening zijn opgenomen. Deze partiële herziening vervangt zoals vermeld de verbeelding en planregels voor veertien locaties, die binnen de globale contouren van eerder genoemde bestemmingsplannen zijn gelegen. Concreet betreft het de locaties:

- Burgemeester Kremerweg 10;
- Kwekerspad 6;
- Oud-Bodegraafseweg 80b;
- Oud-Bodegraafseweg 87a;
- Oud-Bodegraafseweg 106a;
- Berkenbroek 11;
- Berkenbroek 20 en 22;
- Randenburgseweg 26a;
- 's-Gravenbroekseweg 94-1;
- Parallelweg 16;
- Schinkeldijk 44;
- Nieuwdorperweg 59;
- Zuidzijde 68a;
- Weijland 16.

Afbeelding 1: Beleidskader provincie Zuid-Holland.

	Beleidsdoel/Status	Doel/Hoofdfunctie
Omgevingsvisie Zuid-Holland	▪ behoud "veenlandschap" ▪ bebouwing in de groene ruimte ▪ twee kroonjuwelen cultureel erfgoed	▪ stimulering innovatie grondgebonden landbouw ▪ maximale omvang veehouderijbedrijven: 2 ha ▪ bij verbreding (zorg, recreatie, energie) evt. 2,5 ha ▪ aanpassing bouwvlakken tevens denkbaar bij hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing ▪ terughoudend beleid t.a.v. nieuwe woon- of bedrijfsfuncties in het buitengebied ▪ nieuwe functies alleen toelaatbaar indien bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven en verkeersdruk niet toeneemt ▪ behoud karakteristieke cultuurhistorische waarden en landschapswaarden in ▪ de lintbebouwing van de Meije en ▪ de Oude Hollandse Waterlinie
Omgevingsverordening	▪ open ruimte buiten stedelijke gebieden voor landbouw, natuur en recreatie ▪ behoud van landbouw als vitale sector	▪ verstedelijking concentreren in bestaand stedelijk gebied ▪ verstedelijking in buitengebied voorkomen ▪ toetsing bouwplannen aan de hand van kwaliteitscriteria en met behulp van beschermingscategorieën ▪ ruimte scheppen voor landbouw en waar mogelijk versterking landschapswaarden en biodiversiteit

2. Relevant beleidskader

2.1. Provinciaal beleidskader

De hoofdlijnen van het ruimtelijke ordeningsbeleid aan provinciale zijde worden sinds april 2019 bepaald door de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Beide zijn gebaseerd op hun voorgangernota's (de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014) en zijn vastgesteld als zogenaamd "beleidsarme actualisaties". Zij vervangen de oude documenten, waarbij nog steeds passende regelingen centraal staan voor de versterking en ontwikkeling van bestaande, grotendeels stedelijke netwerken en een verbetering van ruimtelijke kwaliteiten zowel in stedelijk gebied als in landelijk gebied. Voor het buitengebied ligt de nadruk vooral op:

- handhaving van de contouren van bestaande stad- en dorpsgebieden respectievelijk linten;
- duurzame landbouw en andere passende economische activiteiten in het landelijke gebied;
- versterking van de biodiversiteit, zo mogelijk gekoppeld aan andere maatschappelijke doelen;
- instandhouding en versterking van het culturele erfgoed, en
- stimulering van recreatie en toerisme met name in combinatie met water en cultuurhistorie.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de thans voorliggende partiële herziening is de nadrukkelijke toetsing en sturing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de hand van ruimtelijke kwaliteitscriteria. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- categorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (op het vlak van natuur en cultureel erfgoed);
- categorie 2: gebieden met specifieke waarden (zoals weidevogelnatuur), en
- de overige groene ruimte.

De aanwijzing van gebiedscategorieën is voor Bodegraven-Reeuwijk in zoverre van belang, dat in het buitengebied verschillende plandelen zijn gelegen, die op grond van hun cultuurhistorische of ecologische kwaliteiten als bijzonder waardevol en kwetsbaar worden beschouwd zoals:

- het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein
- de plandelen waarbinnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gerealiseerd zal worden
- de belangrijke weidevogelgebieden en
- twee deelgebieden met de aanduiding 'kroonjuweel cultureel erfgoed' bestaande uit de lintbebouwing en open ruimten in de Meije en de Oude Hollandse Waterlinie.

Gezien de status van de Omgevingsverordening als formeel kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland zijn de voorliggende planherzieningen ook aan deze verordening getoetst. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan onderstaande beleidsvoorwaarden.

Ontwikkelingsruimte voor landbouw

Volgens de Omgevingsverordening is bebouwing voor agrarische bedrijven alleen toegestaan binnen een hiervoor aangewezen bouwvlak dat een maximaal oppervlak mag hebben van 2 hectare. De verordening biedt wel mogelijkheden om onder voorwaarden van dit beleid af te wijken, waarbij onder andere ruimte wordt geboden aan het hergebruik van leegkomende agrarische

rische gebouwen. Hiertoe behoren het hergebruik van vrijkomende opstallen door bestaande bedrijven maar ook door niet-agrarische functies toe te staan. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden.

Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een zorgfunctie is binnen het bestaande bouwvlak herbouw en in beperkte mate ook uitbreiding van de bebouwing toegestaan.

Ruimtelijk beleid in het geval van bedrijfssaneringen

Het voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte - beleid, waarbij in ruil voor de sloop van bebouwing één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is met de herziening van de Verordening Ruimte in 2014 losgelaten. Compensatieregelingen vallen nu onder de kwaliteitsregelingen en criteria zoals hiervoor omschreven. Uitgangspunt voor de gemeente blijft bij saneringsvraagstukken, dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden "wegbestemd", zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Voor zover van toepassing dienen compensatiewoningen bij voorkeur op de locatie zelf of in de directe nabijheid daarvan gebouwd te worden.

2.2. Beleidskader Waterbeheerders

De partiële herziening van de veertien plandossiers heeft geen betrekking op de herziening van bepalingen met een waterstaatkundig karakter of waterbeheerkwesties. De eerder in werking getreden bepalingen hieromtrent blijven onveranderd. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen blijft derhalve een "consultatieplicht" van toepassing, indien zij uit oogpunt van de peilbesluiten, keur en legger van de waterbeheerders van betekenis zijn. In het verlengde hiervan is tijdens formeel vooroverleg om een samenvatting van relevant beleidskader van de betrokken hoogheemraadschappen verzocht. Onderstaand volgt een toelichting hierop.

Waterbeheerplan Rijnland

Het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP 4) en 2016-2021 (WBP 5) leggen meer dan voorheen accent op de uitvoering. Zij zijn te raadplegen via het internetportaal van het hoogheemraadschap onder: www.rijnland.net.

De drie hoofddoelen van het beheerplan zijn sindsdien veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal, dat voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat in voorkomende gevallen rekening wordt gehouden met eventuele dijkverbeteringen in de toekomst.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap Rijnland dat het wa-

tersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt volgens het Hoogheemraadschap Rijnland tot meer lokale en langdurige buien, maar ook tot perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels Rijnland

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden, en
- het onttrekken en lozen van grondwater, of
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De Keur en Uitvoeringsregels zijn eveneens te raadplegen via: www.rijnland.net.

Rijnlands beleidskader voor riolering en afkoppeling

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het Hoogheemraadschap Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het Hoogheemraadschap Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Keur, consultatie- en dempingsplicht HDSR

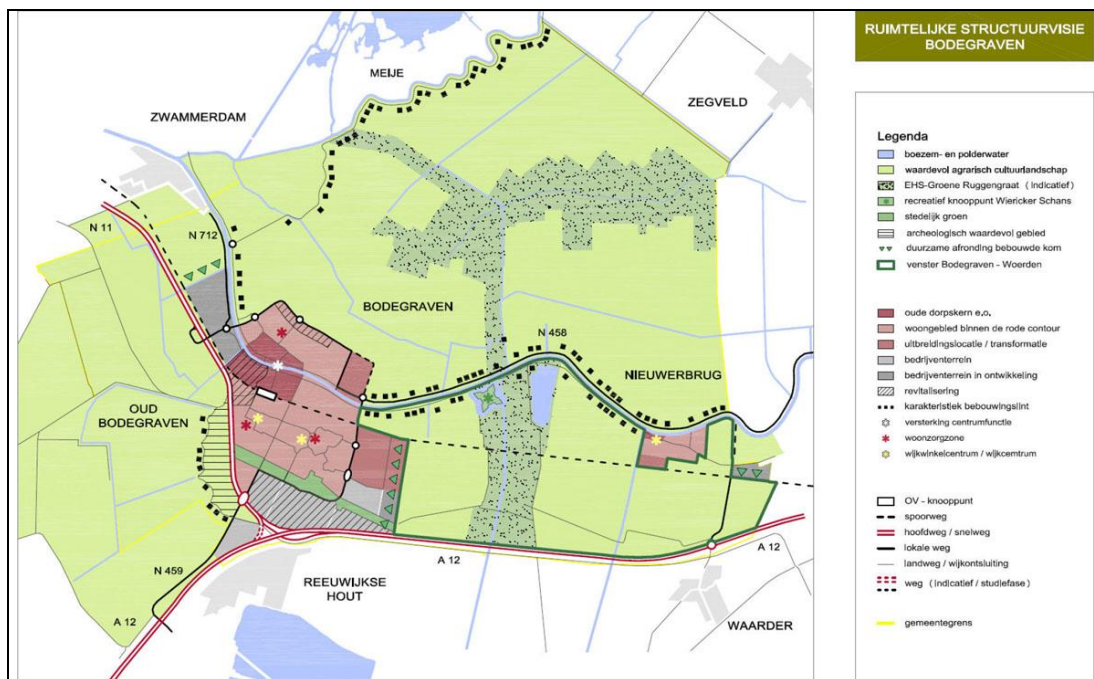
De kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het waterbeheergebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) zijn eveneens vastgelegd in een waterbeheerplan, peilbesluiten, watergebiedsplannen, waterraamplannen en de keur.

Ter borging van de waterbeheerbelangen van HDSR is bij de uitwerking van de thans voorliggende partiële herziening in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest recente databestanden van HDSR zoals deze ook in het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn toegepast. Dit bestemmingsplan is in de zomer van 2018 in werking getreden. Gezien het gegeven, dat de planherziening geen wijzigingen van de toen gehanteerde beschermingszones bevatten, wordt verondersteld, dat de belangen van de waterbeheerders met de voorgestelde verbeelding voldoende worden geborgd.

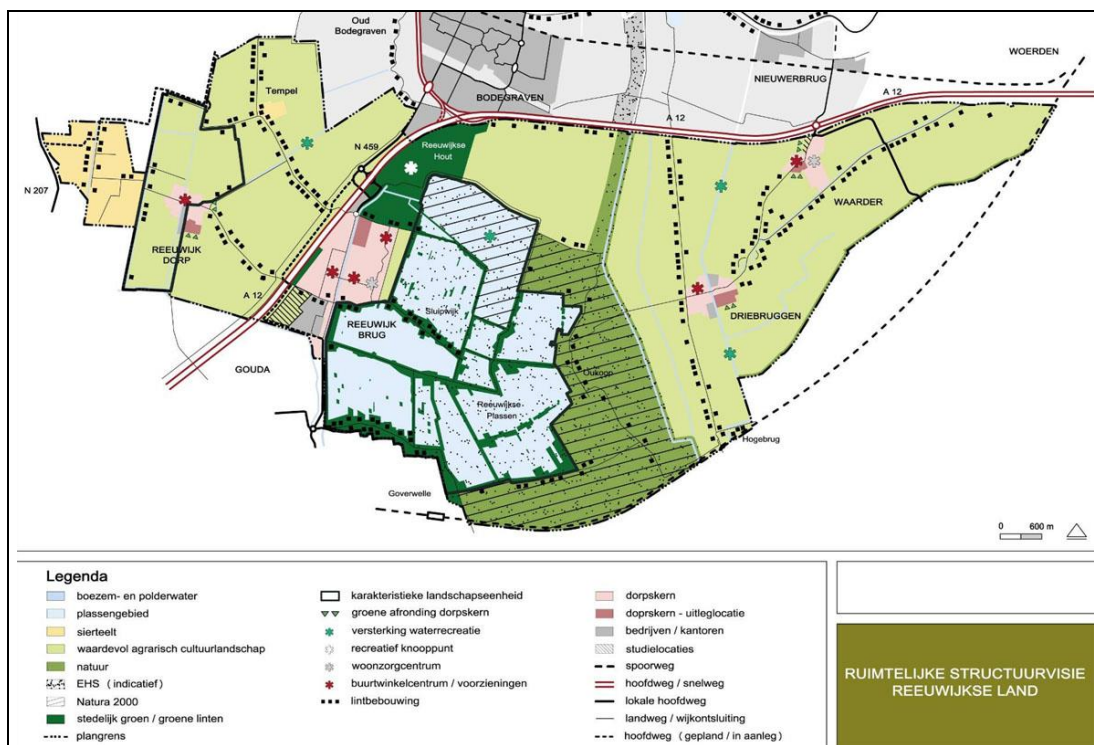
Voor onderhavig bestemmingsplan hebben de beschermingszones met name consequenties voor het beheergebied van HDSR. Bij de eventuele plaatsing van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde (i.c. voederplaten), dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met de beschermingsbepalingen van HDSR.

Het beleidskader van HDSR vereist nadrukkelijk een compensatie van slootdempingen in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en een compensatie van nieuwe oppervlakteverhardingen in een omvang van 15% van het oppervlak dat wordt verhard. Dempingen dienen volgens HDSR één op één gecompenseerd te worden. De gemeente onderschrijft deze benadering en constateert, dat de thans voorliggende herziening in het beheergebied van HDSR slechts in één geval tot een uitbreiding van bestaande bebouwing of oppervlakteverharding zal gaan leiden.

Afbeelding 2: Kaartbeeld Structuurvisie Bodegraven 2010.



Afbeelding 3: Kaartbeeld Structuurvisie Reeuwijk 2013.



2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Gemeentelijke structuurvisies

Onderhavige planherzieningen zijn vanzelfsprekend ook getoetst aan het beleidskader van de gemeentelijke structuurvisies:

- de "Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt",
- de "Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020".

De belangrijkste boodschap uit deze visies is, dat de gemeente door haar centrale ligging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt, die vergeleken met andere delen van Nederland vrij uniek of zeldzaam zijn. Daarbij moet vooral worden gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- de karakteristieke, vaak opstreckende kavelstructuren van het veenweidelandschap;
- het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten, en
- de karakteristieke bebouwingslinten langs de Meije, Oud Bodegraven, Oude Rijn en rond Reeuwijk Dorp.

De economische wandel van de afgelopen decennia heeft ook tot gevolg dat veel veehouderijen worden beëindigd of van functie veranderen. Hierdoor is in het buitengebied regelmatig sprake van vrijkomende agrarische bebouwing of omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Voor deze gevallen wil de gemeente mogelijkheden tot sanering of functieverandering bieden; bijvoorbeeld in de vorm van een Ruimte voor Ruimte – regeling of een maatwerkbestemming.

2.3.2. Beleidskader 'Landbouw' en 'Agrarisch cultuurlandschap'

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is in hoofdzaak gericht op het behoud en de ontwikkeling van de grondgebonden (melk)veehouderij. Voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven worden in het voorliggende bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" worden bestemd voor de uitoefening van de grondgebonden veehouderij en
- geen ruimte voor de nieuwvestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven maar wel voor hergebruik van bestaande bedrijfslocaties.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van hippische bedrijven is, dat dergelijke bedrijven door de Agrarische beoordelingscommissie net als andere veehouderijen als volwaardige agrarische bedrijven worden aangemerkt; ongeacht of ter plaatse sprake is van bijvoorbeeld een paardenfokkerij, paardenhouderij of een paardenhandel. Voor dit type bedrijven en activiteiten gelden de volgende uitgangspunten:

- hippische bedrijven worden net als andere agrarische ondernemingen bestemd met een passende aanduiding en bouwvlak voor de betreffende bedrijfsactiviteit en

- alle bij het bedrijf behorende bebouwing en bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden (inclusief voorzieningen ten behoeve van de verlichting, rijbakken etcetera).

Afbeelding 4: Uittreksel uitgangspunten bestemming "Agrarisch met waarden".

Bestemming	Beleidsaspect	Uitgangspunt
agrarisch met waarden - AW	Hoofdfunctie	▪ gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" worden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderij (inclusief bestaand oppervlaktewater) ▪ waar nodig worden gronden ook bestemd voor het behoud van specifieke waarden (bv. archeologie of cultuurhistorie). ▪ het grondgebruik in agrarische bouwvlakken mag de instandhoudingsdoelen van N 2000-gebieden niet frustreren.
	Bestaande agrarische bedrijven	▪ het bouwvlak van bestaande agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: ▪ de omvang en contour van een bestaand bouwvlak en ▪ de omvang van vergunde activiteiten ▪ bouwvlakken kunnen worden gewijzigd indien: ▪ de verruiming ten dienste staat van een doelmatige bedrijfsvoering en verbetering van de milieuhygiëne ▪ bestaande landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast ▪ de nieuwbouw landschappelijk wordt ingepast. ▪ bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd.
	Agrarische bebouwing	▪ alle voor het bedrijf noodzakelijke bebouwing of verharding moet binnen het agrarische bouwvlak gerealiseerd worden ▪ een (nieuwe) bedrijfswoning is alleen mogelijk indien de noodzaak van deze woning wordt aangetoond ▪ nieuwe bebouwing dient te allen tijde landschappelijk te worden ingepast

	Nevenactiviteiten & Functie-veranderingen	▪ binnen agrarische bedrijven zijn onder voorwaarden de volgende nevenactiviteiten toegestaan: ▪ veehandel of handel in zaaigoed en pootgoed ▪ verkoop en opslag van agrarische (streek)producten ▪ ambachtelijke bewerking van agrarische producten ▪ medische dienstverlening voor de veehouderij en activiteiten op het gebied van zorg en educatie - kleinschalige verblijfsvoorzieningen (bv. bed & breakfast) ▪ Deze nevenactiviteiten zijn toegestaan indien: ▪ omliggende woningen of bedrijven in hun functioneren niet worden belemmerd ▪ de verkeersafwikkeling ter plaatse niet wordt gehinderd - de parkeerbehoefte binnen het eigen bouwvlak wordt opgevangen. ▪ vrijkomende agrarische bebouwing mag voor de navolgende functies worden gebruikt: ▪ bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of bedrijfsactiviteit (of naar aard en schaal daarmee vergelijkbaar) en ruimtelijk passend zijn ▪ woon-, zorg-, horeca- of recreatiefuncties.
--	---	--

Medewerking aan nieuwe paardenhouderijen is te overwegen, wanneer dit een vervolgfunctie betreft van een beëindigd agrarisch bedrijf. Tevens dient een positief advies door de Agrarische beoordelingscommissie over de volwaardigheid te zijn uitgebracht en moet aangetoond worden dat het betreffende bedrijf geen nadelige effecten heeft op:

- het woongenot van omliggende woningen
- het functioneren van omliggende bedrijven
- de natuur- en landschapswaarden ter plaatse
- de verkeersafwikkeling ter plaatse en
- de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000 gebieden.

Bouwvlak

Voor de uitoefening van agrarische bedrijven, die onder de Wet milieubeheer vallen, zal aan de afzonderlijke bedrijven een bouwvlak worden toegekend waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten worden gevestigd. De omvang en de vorm van de afzonderlijke bouwvlakken is gebaseerd op:

- het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan;
- de omvang van de vergunde agrarische activiteiten, en
- natuur- en landschapswaarden ter plaatse.

Het bestemmingsplan bevat tevens de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan buiten het in de verbeelding opgenomen bouwvlak. Dit is mogelijk indien de bouwwerken aansluitend aan bestaande bebouwing worden gesitueerd en indien het geheel aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gezamenlijk geen grotere omvang heeft dan 2 hectare.

Bedrijfswoningen

Het toezicht en de organisatie van de bedrijfsactiviteiten vergt voor landbouwbedrijven doorgaans de beschikbaarheid van een bedrijfswoning. Bestaande bedrijfswoningen worden derhalve in beginsel positief bestemd. Voor bedrijfswoningen wordt het mogelijk om huisvesting te realiseren voor de "rustende boer", voor meewerkende kinderen of ten behoeve van de mantelzorg.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn alleen mogelijk nadat de Agrarische beoordelingscommissie heeft geoordeeld, dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de woning noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Nevenactiviteiten en functieveranderingen

Bij agrarische bedrijven kunnen door middel van een flexibiliteitsbepaling nevenactiviteiten worden toegestaan. Daarbij zijn ook kleinschalige voorzieningen voor de verblijfsrecreatie inbegrepen zoals een "Bed & Breakfast" of voorzieningen voor het "Kamperen bij de boer".

Op grond van de aanhoudende trend tot specialisatie en schaalvergroting is in de landbouwsector sprake van een geleidelijke afname van het aantal landbouwbedrijven. Bestaande bedrijfsgebouwen verliezen hierdoor hun oorspronkelijke functie. Het nieuwe bestemmingsplan dient daarom in mogelijkheden voor functieveranderingen te voorzien en in regelingen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

Het is de bedoeling dat dergelijke bebouwing gebruikt kan worden voor bedrijven en werkzaamheden behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of voor bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten qua aard en omvang hiermee gelijkgesteld kunnen worden en voor woon-, zorg-, recreatie- of horecafuncties. Bij een functieverandering ten behoeve van de woonfunctie gaat het alleen om de omzetting van de bestemming van de bedrijfswoning naar een bestemming voor burgerbewoning. Het toevoegen van woningen in de bestaande bedrijfsgebouwen behoort dan niet tot de mogelijkheden.

De voorwaarden om nevenactiviteiten of functieverandering mogelijk te maken zijn als volgt:

- het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit of vervolgfunctie is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwvlak;
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- de nevenactiviteit of de vervolgfunctie mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren, en
- de nevenactiviteit of de vervolgfunctie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

Sinds de introductie van de Wet Plattelandswoningen op 1 januari 2013 kan geregeld worden, dat ook voormalige bedrijfswoningen niet meer worden beschermd tegen geur van de eigen

veehouderij. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen die door burgers worden bewoond, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze als bedrijfswoning zijn bestemd.

Om bewoning door derden mogelijk te maken, kan deze woning worden herbestemd. In dat geval moet het bevoegd gezag beoordelen of ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het agrarisch bedrijf al dan niet in zijn belangen wordt geschaad.

2.3.3. Beleidskader "Wonen"

Het ruimtelijke beleid voor het landelijke gebied is gericht op de facilitering van de groene hoofdfuncties landbouw, natuur recreatie en water. Een tweede doelstelling is het voorkomen van een verdere verstedelijking van het buitengebied. Dit neemt echter niet weg dat in het landelijke gebied ook woonfuncties voorkomen, die een planologische regeling behoeven. In dit kader hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten:

- in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk is het in principe niet mogelijk (nieuwe) stedelijke functies te vestigen of uit te breiden. Nieuwe woningen op basis van autonome ontwikkelingen worden daarom niet toegestaan;
- wijziging van een woonbestemming is alleen denkbaar in uitzonderlijke situaties. Daarom worden hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen. In voorkomende gevallen zal hiervoor een aparte procedure moeten worden doorlopen.

Een uitzondering hierop is de bouw van woningen als compensatiemaatregel voor de sanering van bestaande bedrijven. De effectuering van bedrijfssaneringen met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

De bestemming "Wonen" wordt toegekend aan die gronden die ook in de vigerende bestemmingsplannen van een woonbestemming zijn voorzien. Daarbij gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- het aantal woningen mag op basis van autonome ontwikkelingen niet toenemen;
- vigerende bestemmingsvlakken met een woonbestemming blijven in principe ongewijzigd;
- herbouw van een woning op dezelfde plaats is zonder meer mogelijk. Herbouw van een woning op een andere plaats dan de bestaande locatie is toegestaan indien blijkt dat dit vanuit stedenbouw, milieu en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven verantwoord is;
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag altijd een omvang hebben van 650 m³. Alleen indien de omvang van de (aanwezige) vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat toelaat, mag de omvang van de woning en bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 750 m³;
- tennisbanen, zwembaden en paardenbakken zijn binnen de bestemming "Wonen" toegestaan;
- gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder nader te bepalen voorwaarden toegestaan.

Afbeelding 5: Uittreksel uitgangspunten niet-agrarische bedrijfsbestemmingen / voorzieningen.

Bestemming	Beleidsaspect	Uitgangspunt
Waarde - Cultuurhistorie	bescherming en beheer cultuurhistorische waarden (niet zijnde monumenten / MIP-locaties)	▪ gronden met de medebestemming "Waarde - Cultuurhistorie" worden bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Voor de bescherming van deze waarden dient rekening te worden gehouden met een vergunningenstelsel dat voorziet in een verbod op: ▪ de verwijdering van groenelementen die op de plankaart als waardevolle landschapselementen zijn aangeduid ▪ het dempen, graven of herprofiëren van oppervlaktewater ▪ nieuwe hoog opgaande beplanting ▪ het slopen of verwijderen van karakteristieke bebouwing ▪ voor objecten die betrokken zijn geweest bij het Monumenten Inventarisatie Project is een beschermende regeling van toepassing conform het gemeentelijke parapluplan "Bestemmingsplan Cultuurhistorie"
	bescherming en beheer van monumenten, MIP-locaties en molenbiotopen	
Bedrijf - B Horeca - H Recreatie - R Maatschappelijk - M	Hoofdfunctie	▪ bestaande niet-agrarische bedrijven worden bestemd conform het huidige gebruik, hetgeen ruimte biedt voor bedrijven en activiteiten behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.
	Ontwikkelingsruimte bestaande bedrijven	▪ bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het aangewezen bouwvlak worden geplaatst ▪ het bouwvlak van bestaande niet-agrarische bedrijven wordt bepaald op basis van: ▪ het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan, en ▪ de omvang van de vergunde en aanwezige activiteiten ▪ bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd ▪ nieuwbouw van bedrijfswoningen wordt niet toegestaan ▪ bebouwd oppervlak van bestaande bedrijfsbebouwing mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot

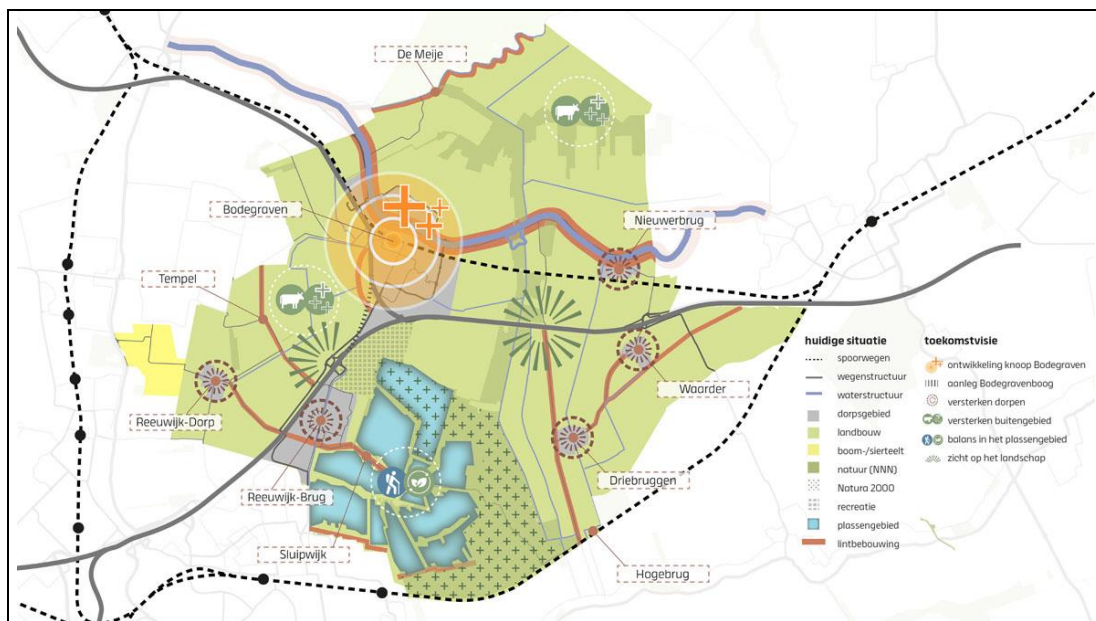
	Functieveranderingen	▪ Vrijkomende bedrijfsbebouwing mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven, woon- en zorg-, horeca of recreatiefuncties mits: ▪ aanwezige of potentiële waarden niet worden aangetast, omliggende bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden belemmerd ▪ de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende bedrijven en woningen en de verkeersafwikkeling ter plaatse ▪ bij hergebruik wordt ruimte geboden voor gehele of gedeeltelijke herbouw en een beperkte uitbreiding van de bebouwing mits deze geen afbreuk doet aan eventueel bestaande cultuurhistorische of monumentale waarden
--	----------------------	---

Indien op een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie geen milieuvergunning meer geldt, wordt voor de locatie een woonbestemming in het plan opgenomen. Op basis van dit uitgangspunt is de agrarische bestemming op een aantal locaties veranderd in een maatwerkbestemming.

2.3.4. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

Op 15 december 2021 is de toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De Toekomstvisie geeft aan hoe we onze gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op ons afkomen. En dat afgezet tegen de schaarse ruimte. De visie vormt de basis van al het ruimtelijk/fysieke beleid, zoals bedoeld in art. 1.2 van de Omgevingswet. Met daarnaast aandacht voor meer sociale aspecten en maatschappelijke ontwikkelingen. De Toekomstvisie vervangt de huidige structuurvisie en is de eerste omgevingsvisie: een nieuw instrument onder de Omgevingswet. De gemeente heeft ervoor gekozen om te starten met een omgevingsvisie 1.0, die op sommige punten nog globaal en abstract is. De komende jaren wordt deze visie steeds concreter en samenhangender én wordt handen en voeten gegeven aan de uitvoering van de toekomstvisie en de dorpsvisies. Ook wordt de samenhang met thematisch gemeentelijk beleid en provinciale en landelijke ontwikkelingen continue goed geborgd. In de stap van Omgevingsvisie 1.0 naar een volgende Omgevingsvisie 2.0 wordt indien nodig een plan-MER uitgevoerd om de effecten van concrete ontwikkelingen in beeld te brengen en de keuzes aan te scherpen. Een omgevingsvisie is een beleidsstuk dat voor de gemeente een 'zelfbindend document' is.

Afbeelding 6: Kaartbeeld toekomstvisie.



Ten aanzien van het buitengebied is in de toekomstvisie grote waarde gehecht aan het open landschap met de vele sloten, dijkes lintdorpen en veenrivierviertjes waar het open landschap om bekend staat. Het gebied is waardevol voor weidevogels en de gezondheid, met de agrarische sector als belangrijkste beheerder en voedselproducent. In dit gebied moet worden samengewerkt aan een sterk landschap door vernieuwing, verbreding en verduurzaming van de landbouw en met meer ruimte voor water, natuur en gezonde recreatie. Boeren hebben hierbij een belangrijke rol. Het opwekken van duurzame energie wordt zorgvuldig ingepast en wordt rekening gehouden met cultuurhistorische bodemdaling. Het Venster Bodegraven-Woerden is een van de laatste open schakels in het Groene Hart. Deze zone moet worden behouden en versterkt.

De dorpen in het buitengebied zijn kleinschalig en hebben elk hun eigen karakter. De dorpen moeten vitaal gehouden worden met sterke sociale netwerken, passende woningbouw, behoud van voorzieningen en met veilige wegen, fiets- en wandelpaden.

3. Toelichting op de partiële herziening

3.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een aantal juridisch bindende elementen en verschillende toelichtende en onderbouwende elementen. De juridisch bindende delen omvatten de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding van deze regels door meerdere plankaarten. Zij kunnen worden beschouwd als een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden enerzijds en het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid anderzijds.

De bindende planstukken worden nader onderbouwd met een toelichting op de regels en met onderzoeken voor specifieke beleidsaspecten op het vlak van natuur, water en milieu. Qua plansystematiek wordt met het onderhavig bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de meest recente standaards en regelgeving, bestaande uit:

- de "Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen - SVBP 2012";
- de standaards voor "Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen - DURP" en
- de coderingen volgens het "InformatieModel Ruimtelijke Ordening - IMRO".

De regels van het bestemmingsplan zijn samengevat in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald. Het 2e hoofdstuk omvat in alfabetische volgorde de enkelbestemmingen voor de hoofdfuncties in het plangebied (zoals landbouw, natuur, water en wonen als maatschappelijke voorzieningen) en enkele dubbelbestemmingen ten behoeve van gebieds-dekkende aspecten als archeologische waarden of cultuurhistorische waarden. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten tenslotte aanvullende bepalingen, waaronder algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en gebruiksbepalingen alsmede de overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

De verbeelding van deze regels heeft haar neerslag gekregen in een digitale versie van de verbeelding op internetportaal 'ruimtelijkeplannen.nl' en een analoge versie in de vorm van verschillende plankaarten. Sinds de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting van bestemmingsplannen wordt de digitale verbeelding van het plangebied als juridisch bindend beschouwd. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens uit de 'Basisregistratie Grootchalige Topologie (BGT)' van het Kadaster.

Voor alle plandelen zijn de dubbelbestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Bij de archeologisch dubbelbestemmingen is in afwijking van de vigerende regelingen ervoor gekozen om deze over te nemen op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Bodegraven-Reeuwijk. Zodoende ontstaat één uniforme regeling ter bescherming van de archeologische waarden in de hele gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

3.2. Nadere toelichting op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De partiële herziening omvat zoals in hoofdstuk 1 van deze toelichting is aangegeven een beschrijving van de planwijzigingen. Voor veel van die wijzigingen is een ruimtelijke onderbouwing

vervaardig die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Die ruimtelijke onderbouwingen dienen dan ook deels als toelichting op deze partiële herziening. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van de ontwikkelingen gegeven.

3.2.1. Burgemeester Kremerweg 10

Aan de Burgemeester Kremerweg 10 in Bodegraven is een grondgebonden veehouderijbedrijf gevestigd. Als nevenfunctie is ter plaatse een kaasmakerij aanwezig. Initiatiefnemer heeft het voornemen om deze kaasmakerij uit te breiden. Hiervoor is het noodzakelijk om het toegestane oppervlak voor nevenfuncties te verruimen naar 465 m² en de goothoogte van een deel van het bouwvlak te verhogen naar 5,7 meter. Deze uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noord". Hierin is de oppervlakte voor nevenfuncties gemaximeerd op 300 m² en de goothoogte gemaximeerd op 4,5 meter.

Afbeelding 7: Burgemeester Kremerweg 10.



Op 3 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend. Op 28 september 2020 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland, namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, een positief advies uitgebracht op het initiatief. Daarbij speelde mee dat de Agrarische beoordelingscommissie heeft aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Naast de uitbreiding van de kaasmakerij wordt met het voorliggende plan aan de noordzijde een nieuw bedrijfsgebouw voor voer-meng/opslagruimte gebouwd, om het verwaaien van veevoer te voorkomen. Om dit gebouw mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak aan de noordzijde enigszins uitgebreid.

Voor deze ontwikkeling is een concept bestemmingsplan¹ vervaardigd dat een ruimtelijke onderbouwing bevat waaruit blijkt dat deze ontwikkeling in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is.

Aanpassingen verbeelding

- bouwvlak vergroten aan de noordzijde;
- voor ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten het maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor nevenfunctie vergroten van 300 m² naar 465 m² (functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten');
- maximum goothoogte van de kaasmakerij verhoogd van 4,5 meter naar 5,7 meter.

¹ Buro SRO, Bestemmingsplan Burgemeester Kremerweg 10, Bodegraven Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, SR210017, Utrecht, 21 oktober 2021

3.2.2. Kwekerspad 6

Op het perceel Kwekerspad 6 in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn ter plaatse beëindigd, omdat het perceel te klein is voor een volwaardige bedrijfsvoering. De ontsluiting van het perceel is niet geschikt voor (zwaar) transportverkeer. Het ligt daarom niet voor de hand dat zich ter plaatse een ander sierteeltbedrijf vestigt.

De sierteeltgronden zijn al omgezet naar een waterrijk weidegebied in het kader van de Landschapsvisie Zuidwijk. Daarnaast zijn er bedrijfspercelen in de Lansing (grondgebied Alphen aan de Rijn) gesaneerd. De nog aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De sanering van sierteeltgronden en de nog te slopen kassen en bedrijfsbebouwing wordt ingezet om, met toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, een compensatiewoning te realiseren op de locatie waar nu nog een loods staat. De vervolgfunctie is in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid om sierteeltgebieden buiten het sierteeltconcentratiegebied te saneren.

Afbeelding 8: Kwekerspad 6.



Gelijktijdig wordt een schuur van 150 m² naar het oostelijk gedeelte van het plangebied verplaatst voor opslag van gereedschappen en materieel. Deze schuur is noodzakelijk voor het onderhoud en de instandhouding van het aangrenzende natuur- en recreatiegebied De Lansing,

dat alleen per boot bereikbaar is vanaf het plangebied. Een gedeelte hiervan zal dienen als ontvangstruimte/receptie voor bezoekers en recreanten en vrijwilligers voor het natuur- en recreatiegebied.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen is een ruimtelijke onderbouwing² vervaardigd, waarin wordt aangetoond dat een compensatiewoning en een opslagschuur vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn.

Aanpassingen verbeelding

- het voorste perceelsgedeelte krijgt, tussen de weg en het water overeenkomstige de bestaande landschapsvorm, de bestemming "Wonen";
- in de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waarbinnen één woning mag worden gebouwd en is een aanduidingsvlak voor het bijgebouw aangegeven omdat dit voor de voorgevelrooilijn van de woning is gesiuteerd;
- het oppervlaktewater krijgt de bestemming "Water" met ter plaatse van de steigers de aanduiding 'aanlegsteiger';
- het achterste perceelsgedeelte inclusief de parkeerplaats en toegangsweg krijgen de bestemming "Recreatie". Voor het beheer- en onderhoudsgebouw is een bouwvlak op de verbeelding aangeduid, waarin de goot- en bouwhoogte en het oppervlak zijn gemaximeerd.

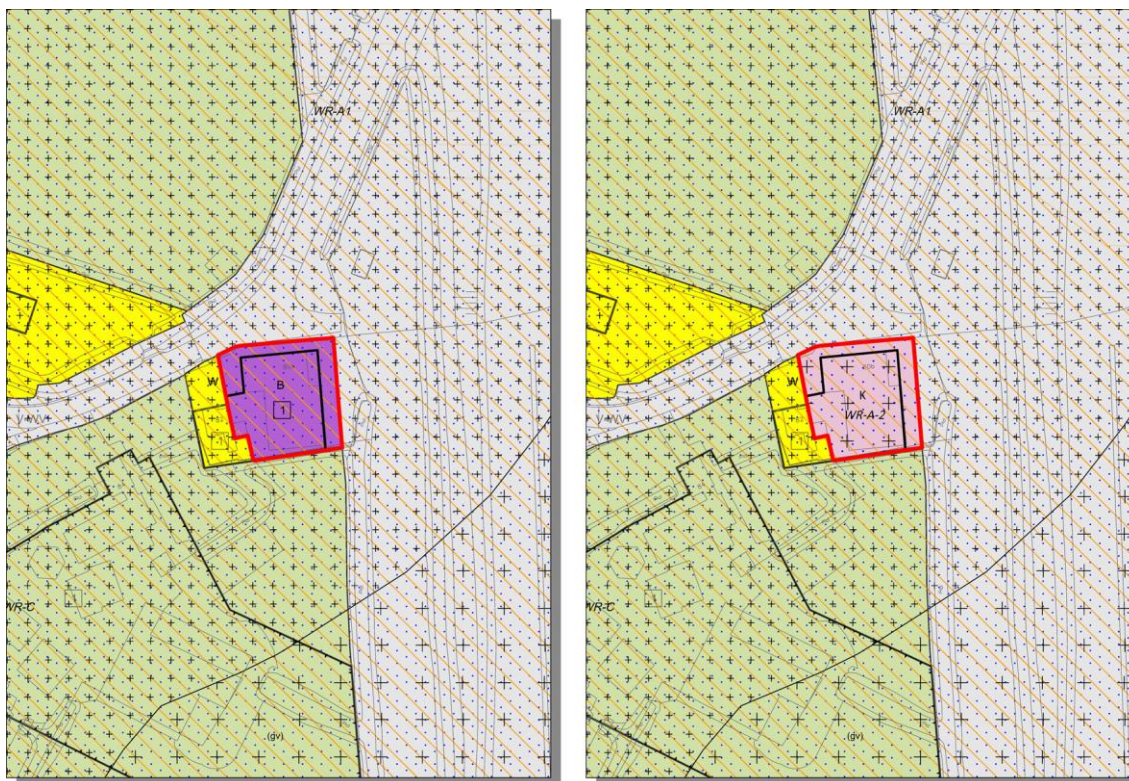
² IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Kwekerspad 6, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Kwekerspad6-OV40, Waddinxveen, 7 juni 2022

3.2.3. Oud-Bodegraafseweg 80b

Op het perceel Oud-Bodegraafseweg 80b in Bodegraven was een meubelbedrijf gevestigd. Nadat dit gebruik is gestaakt, heeft de bebouwing lange tijd leeggestaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zoveel mogelijk te beëindigen of te stimuleren zich te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Een nieuwe bedrijfsfunctie is daarom niet wenselijk. Daarom is gezocht naar een passende vervolgfunctie.

Een kantoor op deze locatie wordt aanvaardbaar geacht, omdat het pand op een zichtlocatie (langs de N11) ligt, het pand langdurig te koop stond en verloedert. In verband hiermee hebben burgemeester en wethouders op 8 april 2020 een omgevingsvergunning verleend met een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor het wijzigen van het gebruik van het pand voor kantooractiviteiten. Een permanente functiewijziging naar een kantoorfunctie is vanuit een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar. Vestiging van een agrarische functie is niet opportuun. Enerzijds is het perceel veel te klein om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Anderzijds grenst het gebied aan de N11 en staan er in de directe omgeving woningen van derden, zodat er vanuit oogpunt van milieuzonering geen nieuwe agrarische activiteiten meer mogelijk zijn.

Afbeelding 9: Oud-Bodegraafseweg 80b.



In een ruimtelijke onderbouwing³ is aangetoond dat een permanent kantoor vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Aanpassingen verbeelding

- bestemming wijzigen naar "Kantoor"

³ IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Oud Bodegraafseweg 80b, Bodegraven Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Oudbodegraafsewg80b-OV40, Waddinxveen, 1 maart 2022

3.2.4. Oud-Bodegraafseweg 87a

Aan de Oud-Bodegraafseweg 87a te Bodegraven is op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf kinderopvang Het Tuinhuis gevestigd. Het Tuinhuis bestaat uit kinderopvang, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal. Het Tuinhuis voorziet met name in de behoefte aan kinderopvang van Bodegraven en omstreken en biedt de kinderen als (voormalige) boerderij de kinderen de mogelijkheid om het buitenleven te ervaren. Met een unieke buitenplaats, verschillende dieren, groente en fruittuin maakt Het Tuinhuis het buitenleven compleet voor de kinderen.

Afbeelding 10: Oud-Bodegraafseweg 87a.



Een van de gebouwen op het perceel is als tijdelijke BSO-ruimte gebruikt. In deze partiële herziening wordt het permanent gebruik hiervan mogelijk gemaakt. Daarnaast zal aan de westkant van het bestemmingsplan een uitbreiding van de parkeerplaats mogelijk worden gemaakt. In een ruimtelijke onderbouwing⁴ is de aanvaardbaarheid van deze ontwikkelingen aangetoond.

⁴ Hans Rietveld Agrarisch Advies, Ruimtelijke onderbouwing Het tuinhuis Bodegraven B.V., concept, Lexmond, 15 maart 2022

Aanpassingen verbeelding

- bestemmingsvlak is aan de westzijde vergroot ten behoeve van parkeren;
- extra bouwvlak ten behoeve van de BSO;
- de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning", die ontbreekt in de "Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019", is op de verbeelding aangegeven.

3.2.5. Oud-Bodegraafseweg 106a

Aan de Oud-Bodegraafseweg 106a is een pluimveehouderij gevestigd. De eigenaar heeft het voornemen met deze bedrijfsactiviteiten te stoppen, omdat het bedrijf niet toekomstbestendig is en omdat er geen opvolging aanwezig is. Een deel van de opstallen wordt reeds geruime tijd verhuurd te behoeve van opslag voor particulieren en enkele zzp-ers. Hier voorziet het vigerende bestemmingsplan niet in. Eén van de opstallen was verhuurd aan een meubelmakerij, deze opstal heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij'. Inmiddels is er een ander houtbewerkingsbedrijf in deze opstal gehuisvest. Als nevenfunctie worden twee logiesruimtes verhuurd.

Afbeelding 11: Oud-Bodegraafseweg 106a.



In een ruimtelijke onderbouwing⁵ is aangetoond dat de huidige invulling als vervolgfunctie ter plaatse inpasbaar is. De bestemming "Bedrijf" is daarom verruimd en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' is van de verbeelding verwijderd, zodat bij iedere wisseling van huurder niet meteen de functieaanduiding aangepast hoeft te worden. Voor de panden

⁵ Projectburo Rijnland b.v., Ruimtelijke onderbouwing Oud Bodegraafseweg 106a Bodegraven, concept, Bodegraven, 14 juni 2022

waarin verhuurd ten behoeve van opslag plaatsvindt, is een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De logiesfunctie is door middel van de bestemming "Horeca" mogelijk gemaakt.

Aanpassingen verbeelding

- vergroten bestemming "Bedrijf";
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' is vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf;
- opnemen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden' voor een viertal opstallen;
- verwijderen agrarisch bouwvlak;
- de logiesverblijven krijgen de bestemming "Horeca" met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies'.

3.2.6. Berkenbroek 11

In het sierteeltgebied van de Greenport Boskoop bevindt zich een aantal bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Als gevolg van schaalvergroting en als gevolg van verbeterde technieken en methoden om toezicht te houden op bedrijfslocaties, vermindert de behoefte aan en noodzaak voor bedrijfswoningen bij sierteeltbedrijven. Gevolg daarvan is dat diverse bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet verbonden zijn aan het ter plaatse gevestigde sierteeltbedrijf. Formeel gezien is een dergelijk gebruik in strijd met de geldende bestemmingsplannen, omdat het bestemmingsplan bepaalt dat bedrijfswoning alleen maar bewoond mogen worden door personen die een functionele relatie hebben met het ter plaatse aanwezige sierteeltbedrijf.

Afbeelding 12: Berkenbroek 11.



Deze situatie doet zich niet alleen voor op het perceel Berkenbroek 11, maar ook op de percelen Berkenbroek 20 en 22 (zie paragraaf 3.2.7) en Randenburgseweg 26a (zie paragraaf 3.2.8). Door deze woningen als 'plattelandswoning' te bestemmen wordt bewoning door derden gelegaliseerd, zonder dat dit in milieutechnisch opzicht beperkingen met zich meebrengt voor het

agrarische bedrijf. In een ruimtelijke onderbouwing⁶ is voor bovengenoemde locaties onderbouwd dat het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als 'plattelandswoning' aanvaardbaar is.

Eventuele handhaving zou met zich mee brengen dat de derde, die de bedrijfswoning bewoont, deze woning zal moeten verlaten. In de praktijk blijkt echter dat deze strijdige bewoning veelal wordt gedoogd. Deze functiemenging kan leiden tot fricties tussen de verschillende gebruikers. Ook ontstaan in die gevallen vaak problemen met de financiering. Er wordt in de regel geen financiering verstrekt voor agrarische bedrijfswoningen die door derden worden bewoond in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de waardebepaling van een dergelijke woning.

Bovenstaand probleem kan worden opgelost door betreffende woningen de status te laten krijgen van 'plattelandswoning' op basis van de Wet plattelandswoningen. Deze wet regelt kort samengevat dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijke gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, planologisch wordt toegestaan.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk hebben besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het geven van de planologische status van plattelandswoning aan bedrijfswoningen. Voorwaarde is dat deze functieverandering wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Aanpassingen verbeelding

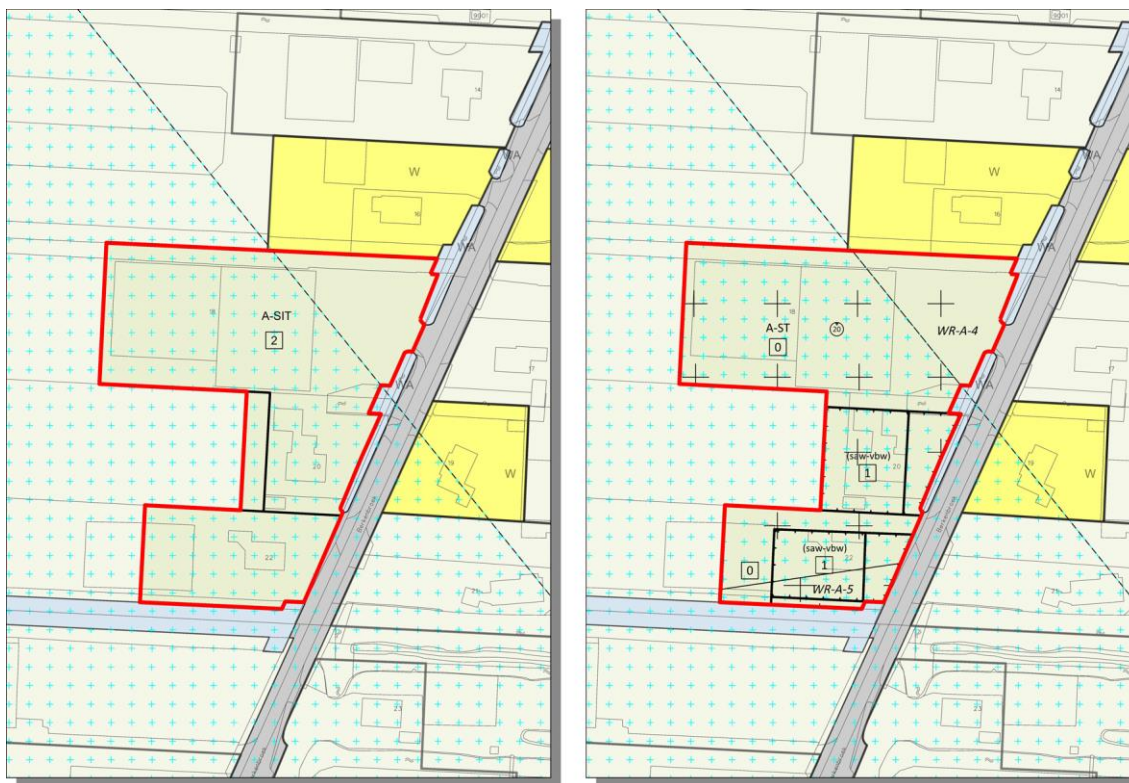
- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m² op de verbeelding aangeven;
- overige deel agrarisch bouwvlak wegbestemmen.

⁶ Van den Berg – Ruimtelijke Ordening, Ruimtelijke onderbouwing Diverse plattelandswoningen Reeuwijk, Woudrichem, December 2021

3.2.7. Berkenbroek 20 en 22

Zie paragraaf 3.2.6.

Afbeelding 13: Berkenbroek 20 en 22.



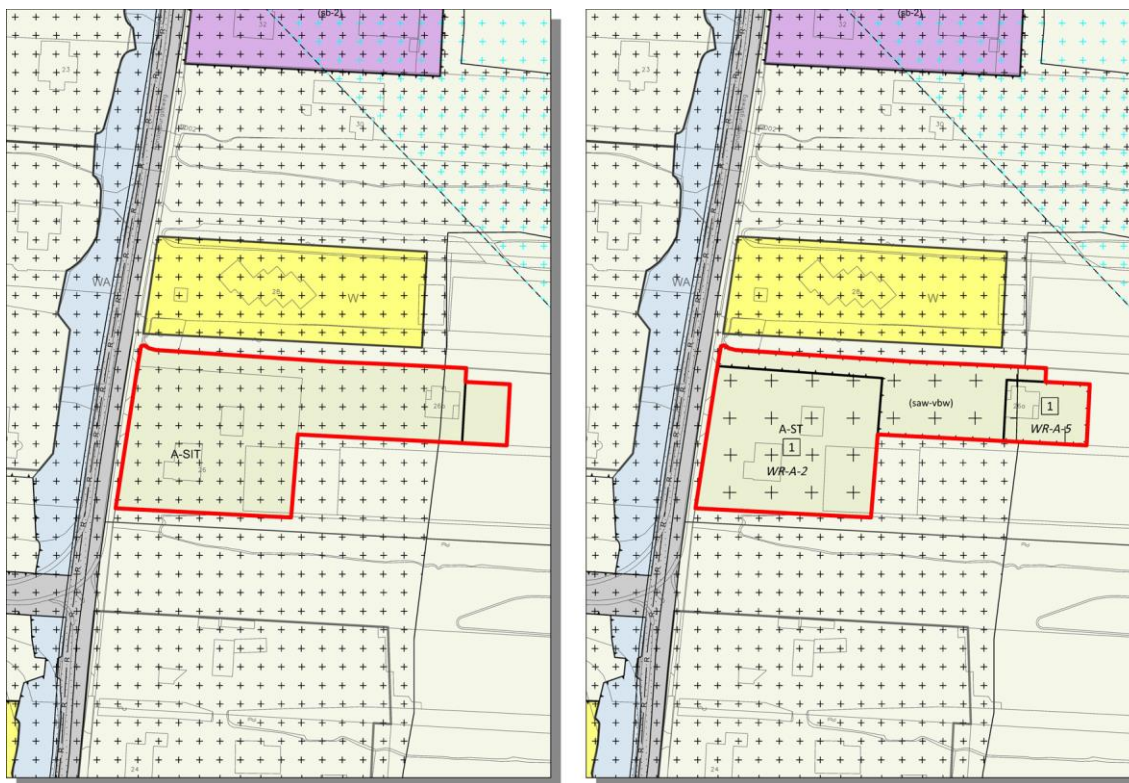
Aanpassingen verbeelding

- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m² op de verbeelding (2x);
- overige deel agrarisch bouwvlak wegbestemmen (2x);
- bij de overgebleven agrarische bouwvlakken de 'aanduiding maximum aantal wooneenheden' opnemen met een waarde van 0.

3.2.8. Randenburgseweg 26a

Zie paragraaf 3.2.6.

Afbeelding 14: Randenburgseweg 26a.



Aanpassingen verbeelding

- bestaand agrarisch bouwvlak wordt verkleind;
- aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning' met een omvang van ongeveer 1.000 m² op de verbeelding.

3.2.9. 's-Gravenbroekseweg 94-1

Op het perceel 's-Gravenbroekseweg 94-1 staat een verouderde woning. De woning verkeert in een bouwtechnisch matige staat. Een verbouwing vraagt om een forse ingreep om te kunnen voldoen aan hedendaags te stellen eisen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan een bouwtechnische verbouwing, maar ook aan het aardgasvrij maken van de woning. Deze investeringen staan niet in verhouding tot het rendement gezien de huidige staat. In verband hiermee is initiatiefnemer voornemens de woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe duurzame woning terug te bouwen in het bebouwingslint tussen de woningen op nummer 92 en 94. Vanuit planologische overwegingen bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren, omdat het bebouwingslint hierdoor wordt opgewaardeerd.

In een ruimtelijke onderbouwing⁷ is aangetoond dat een verplaatsing van het bouwvlak vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Afbeelding 15: 's-Gravenbroekseweg 94-1.



⁷ IntROview B.V., Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning 's-Gravenbroekseweg 94-1, Reeuwijk Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, NL.IMRO.1901.Gravenbroekseweg94-OV40, Waddinxveen, 10 juni 2022

Aanpassingen verbeelding

- het bouwvlak is verplaatst in het lint;
- strook van 5 meter langs beschoeiing met aanduiding 'landschapswaarde' opnemen.

3.2.10. Parallelweg 16

De Rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland hebben het voornemen om in de polder Abessi- nië een deel van de ecologische verbindingszone te realiseren behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Midden in de ecologische verbindingszone tussen de Parallelweg en de Grave- koopsedijk liggen twee percelen die nog agrarisch worden gebruikt. Door de nadelige ligging van deze twee percelen is sprake van een wederzijdse schaduwwerking. De natuurwaarden van de omliggende percelen belemmeren enerzijds het gebruik voor agrarische doeleinden en het ecologisch functioneren van de verbindingszone anderzijds. Het zal een grondruil plaatsvin- den, waardoor het agrarisch gebruik van de twee percelen kan worden omgezet in natuur. De voorbereiding van de grondruil is nu zover gevorderd, dat de grondtransacties daadwerkelijk kunnen plaatsvinden.

Afbeelding 16: Parallelweg 16.



Aanpassingen verbeelding

- bestemming (perceel M128) wijzigen naar "Natuur";
- aanduiding 'wetgeviingszone - wijzigingsgebied' verwijderd.

3.2.11. Schinkeldijk 44

Op het perceel Schinkeldijk 44a in Reeuwijk is een sierteeltbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het sierteeltbedrijf op te heffen, omdat er door de situering hiervan tussen een groothandel en camping geen interesse is vanuit de markt om het bedrijf over te nemen. De bedrijfsbebouwing en kassen worden gesloopt en de sierteeltgronden worden gesaneerd ten behoeve van het oprichten van enkele (kleine) compensatiewoningen. Om in aanmerking te komen voor meer compensatiewoningen wordt tevens gebruik gemaakt van een beschikbaar gekomen depotruimte van te slopen bedrijfsbebouwing aan de Nieuwdorperweg 59 (zie paragraaf 3.2.12) in Reeuwijk.

Het sierteeltbedrijf zal worden gesaneerd, omdat de locatie buiten het sierteeltconcentratiegebied ligt. Om bovengenoemde vervolgfunctie mogelijk te maken kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, omdat wordt gekozen voor 4 kleinere compensatiewoningen van maximaal 375 m³ per woning in plaats van twee woningen van 650 m³. Door de woonvolumes in twee kleinere woningen te delen kunnen deze in het middensegment worden gerealiseerd. De woningen zijn onder meer geschikt als meergegeneratiewoningen.

Afbeelding 17: Schinkeldijk 44.



Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een voorontwerpbestemmingsplan⁸ vervaardigd. Hierin wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat de omzetting naar "Wonen" vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Aanpassingen verbeelding:

- het grootste deel van het perceel krijgt de bestemming "Wonen";
- door middel van bouwvlakken is aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd. Achterop het perceel zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Indien die worden gerealiseerd is de inhoud daarbij gemaximeerd op 375 m³. Indien vrijstaande woningen worden gerealiseerd bedraagt de maximum inhoud 650 m³;
- door middel van de aanduiding 'ontsluiting' is de ontsluiting van de woningen achterop het perceel vastgelegd;
- een perceelsgedeelte langs de noordzijde van het perceel krijgt de bestemming "Groen";
- het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarde". Het bouwvlak wordt hier verwijderd van de verbeelding.

⁸ IntROview B.V., Bestemmingsplan Schinkeldijk 44 en 44a, Reeuwijk, Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voorontwerp, NL.IMRO.1901.Schinkeldijk44a-BP20, Waddinxveen, 16 februari 2022

3.2.12. Nieuwdorperweg 59

Aan de Nieuwdorperweg 59 in Reeuwijk-Dorp is een bedrijf gevestigd, dat in de branche groot-handel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren actief is. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zullen worden beëindigd. Het voortzetten van bedrijfsmatige activiteiten in het buitenge-bied is niet wenselijk. In verband hiermee is gezocht naar een passende vervolgfunctie van de huidige bestemming. Het meest voor de hand is om de bestemming "Bedrijf" om te zetten naar "Wonen" overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (Ruimte voor ruimteregeling). Een deel van de sloop meters wordt ingezet voor de bouw van de woningen aan de Schinkeldijk 44 (paragraaf 3.2.11).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een voorontwerpwijzigingsplan⁹ vervaardigd. Hierin wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat de omzetting naar "Wonen" van-uit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Afbeelding 18: Nieuwdorperweg 59.



⁹ IntROview B.V., Wijzigingsplan Nieuwdorperweg 59, Reeuwijk, Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voorontwerp, NL.IMRO.1901.Nieuwdorperweg59-WP20, Waddinxveen, 16 februari 2022

Aanpassingen verbeelding:

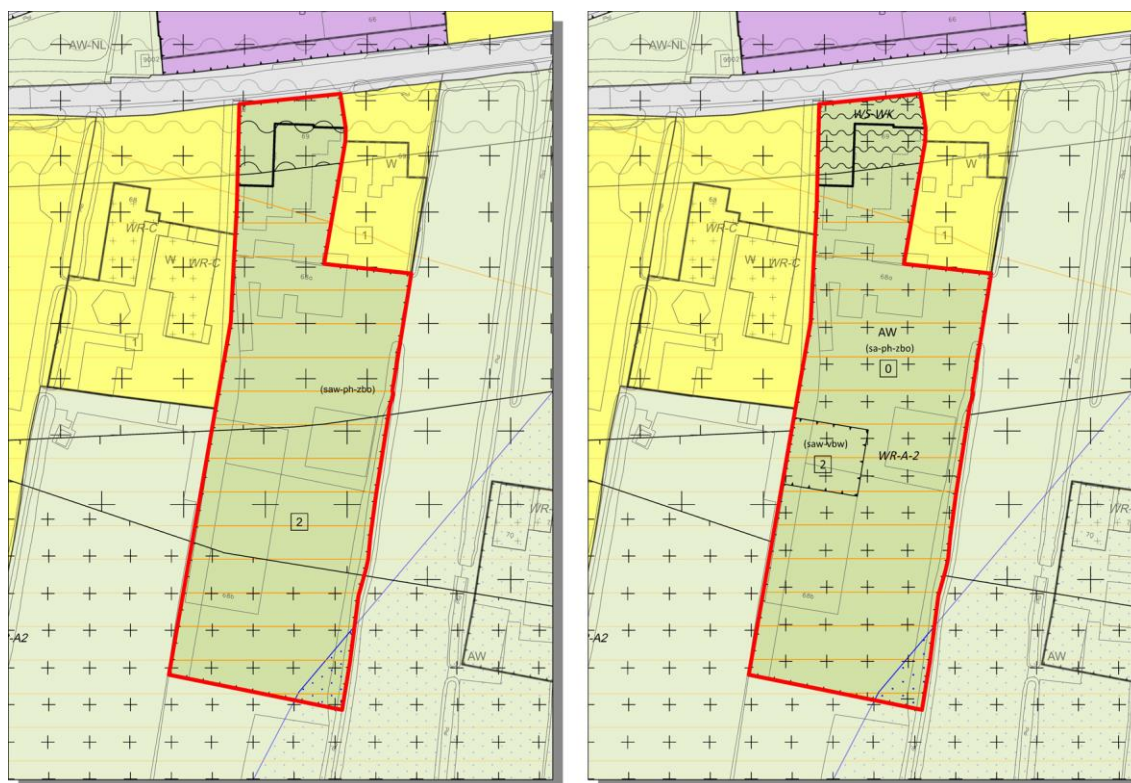
- het voorste deel van het perceel krijgt de bestemming "Wonen";
- door middel van bouwvlakken is aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd;
- het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarde". Het bouwvlak wordt hier verwijderd van de verbeelding.

3.2.13. Zuidzijde 68a

De bewoner en eigenaar van het perceel aan de Zuidzijde 68b heeft aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk medewerking gevraagd voor het omzetten van de bestemming van de twee wooneenheden aan de Zuidzijde 68a/b te Bodegraven, binnen de functieaanduiding 'paardenhouderij' naar 'plattelandswoningen'. Op dit perceel is een pensionstalling gevestigd.

De paardenhouderij heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij en zorgboerderij' op de gesplitste percelen van Zuidzijde 68a/b en 69.

Afbeelding 19: Zuidzijde 68a.



Door middel van een aanduiding zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze worden niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Net als op het perceel Berkenbroek 11, (zie paragraaf 3.2.6 waarin een uitleg is gegeven met betrekking tot plattelandswoningen), worden deze woningen omgezet naar plattelandswoningen. In een ruimtelijke onderbouwing¹⁰ is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in deze woningen.

¹⁰ RDG ontwerp & advies, Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging woningen Zuidzijde 68a/b te Bodegraven, 1039, Bodegraven, 7 december 2021

Aanpassingen verbeelding

- er is een aanduidingsvlak opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarde – voormalige bedrijfswoning';
- de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een waarde van 2 is uitsluitend nog van toepassing ter plaatse van de waarde – voormalige bedrijfswoning'. In het overige deel van het bouwvlak is een waarde 0 aangegeven.

3.2.14. Weijland 16

Op het perceel Weijland 16 in Nieuwerbrug is een agrarisch bedrijf gevestigd. Sinds 1974 hebben de huidige agrarische ondernemers het bedrijf gefaseerd uitgebreid tot één van de grootste melkveehouderijen en kaasmakerijen van Zuid-Holland. Het bedrijf bestaat op dit moment uit circa 285 melkkoeien en circa 200 stuks jongvee. Op het bedrijf wordt jaarlijks circa 3 miljoen kilo melk geproduceerd. Hiervan wordt circa 2,2 miljoen kilo verwerkt tot kaas. De resterende melk wordt aan een melkfabriek geleverd. Naast het houden van het vee is op het perceel ook een kaasmakerij gevestigd. In deze kaasmakerij wordt per week circa 5.000 kilo kaas geproduceerd.

Op het perceel zijn bedrijfsgebouwen voor het houden van vee, machine/voeropslagen, sleufsi-lo's en een kaasmakerij aanwezig. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen: één in de oude boerderij en één separaat gebouwde woning. In het stalgedeelte is de huidige kaasmakerij gevestigd. Het voorhuis van de boerderij is tot aan de verbouwing van de kaasmakerij bewoond geweest door de agrarische ondernemer. In de tweede bedrijfswoning woonde een medewerker van het grote boerenbedrijf. De boerderij is in zeer slechte staat en al geruime tijd niet meer bewoonbaar. De medewerker woont nu elders en de agrarische ondernemer bewoont de tweede bedrijfswoning. De noodzaak voor bewoning van de boerderij is hiermee komen te vervallen.

Afbeelding 20: Weijland 16.



Als gevolg van de CO₂-discussie en Corona-crisis heeft de agrarische ondernemer alternatieven afgewogen om op termijn een volwaardig agrarisch bedrijf met een gezonde financiële positie te kunnen blijven exploiteren. Aangezien de kaasmakerij reeds een groot deel van het inkomen verzorgt, is uitbreiding noodzakelijk. De huidige kaasmakerij en kaasopleg omvat circa 610 m² en zal vergroot worden naar circa 1.000 m². Binnen de huidige bedrijfsgebouwen, grenzend aan de boerderij wordt vloeroppervlakte vrijgemaakt om deze uitbreiding mogelijk te maken. Er wordt hiervoor dus geen bouwmassa toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019 zijn nevenfuncties toegestaan tot een vloeroppervlak van maximaal 500 m². Voor de uitbreiding van de kaasmakerij is een oppervlakte van circa 1.000 m² noodzakelijk.

Voor het ontwerpbestemmingsplan was het uitgangspunt dat het gebruik van de vervallen boerderij niet meer noodzakelijk was als (bedrijfs)woning. Op basis van dat uitgangspunt had de initiatiefnemer in eerste instantie het voornemen om deze te slopen en te vervangen door een nieuwe bouwmassa met een gelijke massa en verschijningsvorm als de originele boerderij. Door gewijzigde inzichten heeft de initiatiefnemer een zienswijze ingediend met het verzoek om de tweede bedrijfswoning toch te behouden. Deze zienswijze is gehonoreerd. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn op het perceel -net als in het vigerende bestemmingplan- twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

De uitbreiding van de kaasmakerij en de beoogde bed-and-breakfast zullen, bij het behoud van de tweede bedrijfswoning, op een andere locatie binnen de bestaande bebouwing een plek moeten krijgen. In de bed-and-breakfast is er ruimte voor 3 kamers. Het vigerende bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid om een bed-and-breakfast toe te staan. Aan de afwijkingsvoorwaarden wordt voldaan. Daarom wordt de bed-and-breakfast als recht toegestaan en is na vaststelling van dit bestemmingsplan geen aparte afwijkingsprocedure meer noodzakelijk.

Ten behoeve van de uitbreiding in ruimte, functies en bestemmingen is een ruimtelijke onderbouwing¹¹ vervaardigd, waaruit blijkt dat deze ontwikkeling ruimtelijk-functioneel op een zorgvuldige manier kunnen worden ingepast en dat het woon- en leefklimaat voor de woningen en bedrijven en de omgeving aanvaardbaar blijft.

Aanpassingen verbeelding

- de functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten' is op de verbeelding aangegeven. Het maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor deze nevenfunctie is gemaximeerd op 1.000 m²;

¹¹ RDG ontwerp & advies, Ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging uitbreiding kaasmakerij, Weijland 16 te Nieuwerbrug, 928, Bodegraven, 10 oktober 2022

- door middel van een aanduiding is als recht een bed-and-breakfast toegestaan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door de partiële herzieningen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen of en in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risico-dragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de dekking van de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Voor relevante dossiers zijn derhalve anterieure overeenkomsten gesloten.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op een passende planologische regeling van particuliere initiatieven. Deze ontwikkelingen worden volledig door betrokken initiatiefnemers zelf gefinancierd. Een exploitatieplan of een nadere verantwoording van de besteding en dekking van publieke investeringen is niet aan de orde.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor elk bestemmingsplan dient conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een planologische procedure te worden gevolgd. In het geval van partiële herzieningen van bestemmingsplannen worden daarbij de volgende procedurestappen doorlopen

- 1 uitwerking van een voorontwerpbestemmingsplan
- 2 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met belanghebbende instanties
- 3 uitwerking en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan
- 4 zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan
- 5 ambtelijk advies omtrent de ingebrachte zienswijzen en eventuele ambtshalve wijzigingen
- 6 vaststelling van het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan en
- 7 voor zo ver nodig een beroepsprocedure.

Alle initiatiefnemers hebben participatie gevoerd met omwonenden. Een verslag daarvan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Uit de participatie is gebleken dat de omwonenden geen bezwaren hadden tegen de plannen.

Tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 4.3) is het ontwerp toegezonden aan de diverse instanties.

4.3. Zienswijzen

Het ontwerp van de partiële herziening bestemmingsplannen heeft vanaf 6 april 2023 tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp van de partiële herziening zijn

acht zienswijzen ingediend, waarvan één van een instantie (Tennet). Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording Zienswijzen en lijst van wijzigingen¹².

Drie zienswijzen hebben betrekking op het perceel Tempeldijk 40. Deze zienswijzen geven aanleiding om het plan uit deze partiële herziening te halen, omdat de zienswijzen aanleiding geven om hierover in overleg te gaan met de initiatiefnemer. Gelet op de krappe planning voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de wens van andere initiatiefnemers om de voortgang in het proces te houden, is het ongewenst om de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen voor één initiatief. Ook wordt voorgesteld het plandeel voor de strook water aan de Zuidzijde 56-69b uit het bestemmingsplan te halen omdat er met de desbetreffende watersportvereniging geen consensus is bereikt over de anterieure overeenkomst. De provincie Zuid-Holland heeft voor meerdere stroken aan de Oude Rijn ontheffing verleend aan diverse watersportverenigingen voor het aanleggen van boten. Te zijner tijd zouden al deze ontheffingen in één wijziging van het Omgevingsplan opgenomen kunnen worden.

De zienswijzen worden (deels) gegrond verklaard en leiden tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan:

- de regels zoals zijn toegezonden ten aanzien van de hoogspanningsleiding zullen in de plaats komen van artikel 16 Leiding-Hoogspanning.
- aan het perceel Weijland 16 wordt de maatvoeringsaanduiding '2' toegekend, zoals in voorgaand bestemmingsplan al aan de orde was.

Ten slotte is een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingplan aangebracht.

¹² Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Nota beantwoording Zienswijzen en lijst van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2023, Versienummer: 1.0, Zaaknummer: Z/22/143305, Bodegraven, 27 september 2023

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingen	16
Artikel 3	Agrarisch - Sierteelt	16
Artikel 4	Agrarisch met waarden	21
Artikel 5	Bedrijf	32
Artikel 6	Groen	38
Artikel 7	Horeca	39
Artikel 8	Kantoor	41
Artikel 9	Maatschappelijk	43
Artikel 10	Natuur	45
Artikel 11	Recreatie	47
Artikel 12	Water	48
Artikel 13	Wonen	49
Artikel 14	Wonen -1	53
Artikel 15	Leiding - Gas	58
Artikel 16	Leiding - Hoogspanning	60
Artikel 17	Waarde - Archeologie - 2	62
Artikel 18	Waarde - Archeologie - 3	64
Artikel 19	Waarde - Archeologie - 4	66
Artikel 20	Waarde - Archeologie - 5	68
Artikel 21	Waarde - Cultuurhistorie	70
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	72
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 23	Antidubbeltelregel	74
Artikel 24	Algemene bouwregels	75
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 28	Algemene wijzigingsregels	83
Artikel 29	Nadere eisen	84
Artikel 30	Algemene procedureregels	85
Artikel 31	Overige regels	86
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	87
Artikel 32	Overgangsrecht	87
Artikel 33	Slotregel	88

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Inventarisatie Plassengebied 85-86 (naverkend 90)	
Bijlage 4	Verplaatsing bouwsteden in het Plassengebied	97

Bijlage 5	Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
Bijlage 6	Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk
Bijlage 7	Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk Aanvulling
Bijlage 8	Beleidsnota cultuurhistorie

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023 met identificatienummer NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 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:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen in open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; een paardenfokkerij en een paardenhouderij worden niet aangemerkt als grondgebonden veehouderij;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok- leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. paardenfokkerij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
- e. paardenhouderij: een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;
- f. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.7 agrarisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.8 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur- en landschapswaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

1.9 ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

specialisatie voor agrarische bedrijven waarbij agrarische producten op een originele of traditionele manier worden bewerkt zoals imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij en dergelijke.

1.10 archeologisch onderzoek

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie of agrarische bedrijfswoning ondergeschikte verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, verzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bedrijfsgebonden kantoor

een kantoor dat behoort bij en ten dienste staat van het op dezelfde locatie gevestigde bedrijf.

1.17 bestaand

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Wet natuurbescherming.

1.22 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak (al dan niet door een koppelteken verbonden), waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

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

1.28 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied.

1.31 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat.

1.32 deskundige inzake natuur en landschap

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap en planologie.

1.33 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.

1.34 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 bestemmingsplan of een beheerverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.35 erf- en terreinafscheiding

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

1.36 Erfgoedcommissie

de commissie als bedoeld in de Erfgoedverordening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.37 gebouw

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

1.38 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.39 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee, niet zijnde paarden.

1.40 hoofdgebouw

één of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 horecabedrijf:

een onderneming, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf.

1.42 huishouden:

personen of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder begrepen.

1.43 huisvesting rustende boer:

het binnen de woning van een bedrijfsvoerder van een agrarisch bedrijf bieden van de mogelijkheid tot inwoning van het huishouden van de voormalige bedrijfsvoerder, voor zover dit betreft de (schoon)ouders van de huidige bedrijfsvoerder.

1.44 kampeerboerderij

een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen.

1.45 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.46 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.

1.47 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.48 kas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander licht doorlatend materiaal en dat dient voor het telen van planten, groente en fruit.

1.49 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.50 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.51 kleinschalige horecagelegenheid

theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.52 kleinschalig kamperen

een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

1.53 laden en lossen

het bij voortdurend inladen en uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is, onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht. Uitgezonderd is het incidenteel laden en lossen van goederen met gebruikmaking van personenauto's.

1.54 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.55 logiesverblijf

het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.56 manege

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur, het dressereren en trainen, alsmede het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) en daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca.

1.57 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.58 nadere eis:

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.59 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.60 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.61 nevenactiviteit

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.62 nutsvoorzieningen

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

1.63 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.64 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.65 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen, of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.66 parkeren

Het stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.67 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.68 permanente bewoning

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf of kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

1.69 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

1.70 recreatief medegebruik

vormen van recreatie die wat betreft de intensiteit van het gebruik ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie(s) van het gebied.

1.71 rustende boer

een agrarisch ondernemer die op het bedrijf woonachtig en werkzaam is geweest en die na beëindiging van zijn/haar ondernemerschap op het bedrijf wil blijven wonen, terwijl het agrarische bedrijf wordt gecontinueerd door een andere agrarisch ondernemer.

1.72 rustpunt

rustpunt langs een wandel- of fietsroute met kleinschalige voorzieningen voor een korte pauze.

1.73 sociale functie

maatschappelijke activiteiten op het agrarisch bedrijf, zoals resocialisatie, therapie kinderopvang.

1.74 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 van deze regels deel uitmaakt.

1.75 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die als Bijlage 2 van deze regels deel uitmaakt.

1.76 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd als recreatieverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.77 verkoop streekeigen agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.78 voldoende laad- en losvoorzieningen

voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.79 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

1.80 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en –omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

1.81 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.82 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.83 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.84 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.85 (woon)boerderij

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

1.86 woonschip

elk vaartuig of drijvend voorwerp dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning.

1.87 zeer kwetsbare groepen

personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door opsluiting voor langere tijd, niet in staat zijn om zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor een dreigend gevaar.

1.88 zelfstandige kantoorruimte

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

1.89 zorgboerderij

de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

1.90 zorginstelling

voorziening voor de maatschappelijke zorg ten behoeve van de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.5 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, dakkapellen en dakopbouwen.

2.6 inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch - Sierteelt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch - Sierteelt" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sierteeltbedrijven zoals bedoeld in artikel 1, lid 1.6, sub f;
- b. bedrijfswoningen;
- c. plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning';
- d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- e. de volgende niet-agrarische nevenfuncties:
 1. verkoop-aan-huis van (streek)eigen producten;
 2. natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen, promotie;
 3. agrarisch aanverwante activiteiten;
 4. kleinschalige recreatieve activiteiten;
 5. hoveniersactiviteiten;

met dien verstande dat het oppervlak aan gronden of gebouwen in gebruik voor de bovengenoemde nevenfuncties per nevenfunctie maximaal 100 m² mag bedragen, alsmede voor:

- f. behoud en bescherming van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint en het verkavelingspatroon van sloten en smalle percelen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn met uitzondering van kassen, watersilo's en terreinafscheidingen, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. ten aanzien van de bouw van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen, indien het aantal van '0' is aangeduid, is geen bedrijfswoning toegestaan;
 2. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenteen van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. ten aanzien van de inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 - de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m³ mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;

- indien de bestaande woning een inhoud heeft van meer dan 650 m³ mag de inhoud van de woning inclusief aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ bedragen;
 - indien de bestaande woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken;
- d. ten aanzien van de bouw van plattelandswoningen geldt het volgende:
1. de woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande woning als plattelandswoning is toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde sub a zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
 4. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenteën van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 5. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 6. indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³, mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 7. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van reeds bestaande gebouwen;
- f. de minimale afstand van bouwwerken tot watergangen dient 1 m te bedragen;
- g. de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient 3 m te bedragen;
- h. de minimale afstand van bouwwerken tot andere gebouwen moet 3 m bedragen als de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden;
- i. de minimale afstand van kassen tot woningen van derden moet minimaal 30 m bedragen;
- j. bruggen en dammen ter ontsluiting van een bouwperceel mogen geen bredere landhoofden dan 8 m hebben, het brugdek mag ten hoogste 4 m breed zijn;
- k. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Bedrijfswoningen en/of plattelandswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de bedrijfswoning en/of plattelandswoning	75 m ² , met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2, sub c, onder 3 en sub d, onder 5	3 m	5 m
kassen	3.000 m ²		8 m
Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen	1.500 m ²	4,5 m	10 m
Erf- en terreinafscheidingen			
- binnen bouwvlak			2 m
- buitenbouwvlak			1 m
watersilo's			4 m
Overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Herbouw van woning buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, sub c, onder 2 en lid 3.2, sub d, onder 4 ten behoeve van de herbouw van de woning op een andere plaats dan de plaats van de fundamente van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.2 Ten behoeve van verbreding landhoofden en brugdekken

Het bevoegd gezag kan bij afwijking een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub j, met inachtneming van het volgende:

- een doelmatige bedrijfsvoering moet de overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken;
- de breedte van landhoofden mag ten hoogste 10 m bedragen, de breedte van het brugdek mag ten hoogste 5 m bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het huisvesten van seizoenarbeiders is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van kleinschalig beroep en bedrijf-aan-huis is toegestaan voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
 - 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 - 3. in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 24, lid 24.4;
 - 4. de bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het realiseren van nieuwe paardenbakken is niet toegestaan;
- d. lichtmasten en lichtreclame zijn niet toegestaan;
- e. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting is niet toegestaan;

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Agrarisch - Sierteelt" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- b. het aanleggen van verhardingen.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. de aanleg van ontsluitingspaden betreffen naar gebouwen binnen het bouwvlak, voor zover deze paden niet breder zijn dan 3 m;
- d. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden aangelegd of uitgevoerd.

3.5.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast; dan wel de aantasting voldoende wordt gecompenseerd;
- c. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd wordt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Omzetten voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt schaalvergroting, reconstructie of in enigerlei vorm een positieve uitwerking op de sierteelt plaats, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt, aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk, hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- c. de ligging van de nieuwe woning staat toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg;
- d. de maximale oppervlakte van het perceel is zo beperkt mogelijk, met in beginsel een maximum van 1.000 m²; de locatie van de woning op het perceel en de breedte van het perceel kan echter een groter oppervlak noodzakelijk maken;
- e. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebouwen hebben na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak dan 75 m²;
- f. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. op de nieuwe woning is het bepaalde in Artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van de grondgebonden veehouderij;
- b. bedrijfswoningen;
- c. plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning';
- d. een bed-and-breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderijbedrijf (gv)': uitsluitend een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij en zorgboerderij': uitsluitend een paardenhouderij al dan niet in combinatie met de uitoefening van een zorgboerderij alsmede een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': uitsluitend een sierteeltbedrijf;
- h. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- i. het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. ten aanzien van de bouw en inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet hoger zijn dan het aantal zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woonheden' ter plaatse van het betreffende bouwvlak;
 2. bij herbouw van een bedrijfswoning dient de woning op de plaats van de fundamente van de bestaande bedrijfswoning te worden teruggebouwd;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m³ mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 4. indien de bestaande bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³, mag de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;

5. indien de bestaande bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie een inhoud heeft van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- e. ten aanzien van de bouw van plattelandswoningen geldt het volgende:
 1. de woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande woning als plattelandswoning is toegestaan;
 2. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedragen;
 3. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenteën van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 4. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 5. indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³, mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 6. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- f. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- g. in afwijking van het voorgaande is het niet toegestaan om de bestaande bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uit te breiden ten behoeve van intensieve veehouderij;
- h. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan;
 2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
 3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m², de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m² en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de bedrijfswoning gerealiseerd te worden;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (voormalige) bedrijfswoningen van derden;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- i. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
(voormalige) bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de (voormalige) bedrijfswoning	75 m ²	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen, niet zijde kassen		4,5 m	10 m
hooiberg			12 m
mest- en voedersilo's			7 m
erf- en terreinafscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

- j. in afwijking van het bepaalde sub i gelden voor terreinen met een (specifieke) bouwaanduiding en/of functieaanduiding de in de verbeelding weergegeven maatvoeringen voor de maximale bouw- en goothoogte en het maximaal bebouwbare oppervlak;
- k. bij herbouw mag in afwijking van het bepaalde sub i de bestaande goot- en bouwhoogte voor dat betreffende gebouw worden aangehouden, indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw hoger is dan de toegestane bouw- of goothoogte.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kuilvoerplaten en sleuvsilo's toe te staan buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van de bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- b. aangetoond dient te worden dat het niet mogelijk is om de bebouwing binnen het bouwvlak te realiseren;
- c. de bebouwing dient zo veel als mogelijk aansluitend aan het bouwvlak te worden gesitueerd;
- d. als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf en van de aangevraagde voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 hectare
- e. de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken, dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- f. als gevolg van de bebouwing waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, hetgeen moet blijken uit een advies van een deskundige inzake natuur en landschap;
- g. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast.

4.3.2 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 om buiten het bouwvlak de bouw van een schuilgelegenheid voor vee toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilgelegenheid dient ten dienste te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de schuilgelegenheid dient noodzakelijk te zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, hetgeen moet blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 50 m²;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de schuilgelegenheid dient te worden afgedekt met een kap.

4.3.3 Nieuwbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 om de nieuwbouw van één bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking is alleen mogelijk indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal van '0' is aangeduid;
- b. de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, hetgeen dient te blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- c. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, hetgeen dient te blijken uit een advies van een agrarisch deskundige;
- d. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

4.3.4 Vergroting woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting van de woning is noodzakelijk in verband met de huisvesting van een rustende boer of de inwoning van meewerkende kinderen;
- b. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt vergroting van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw aansluitend aan de bedrijfswoning; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
- c. het aantal woningen mag als gevolg van de vergroting niet toenemen;
- d. de uitbreiding van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. ter plaatse van de vergroting van de woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.5 Herbouw van bestaande bedrijfswoningen op andere plaats

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenteën van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de herbouw is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

4.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het is niet toegestaan om gronden (voor zover gelegen binnen een bouwvlak) en bouwwerken binnen een agrarisch bouwvlak zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf;
- b. alle voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke voorzieningen (waaronder faciliteiten ten behoeve van het houden van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten) en verhardingen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- c. het vergroten van de bestaande omvang van de vloeroppervlakte welke ten dienste staat van intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten, is een kaasmakerij toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte nevenactiviteiten' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bed-and-breakfast toegestaan, met dien verstande dat:
 1. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in lid 4.2, sub a;
 2. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woon- en bedrijfsfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
 3. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 200 m²;
 4. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
 5. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;

6. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
7. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken in een agrarisch bouwvlak

Het bevoegde gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 om gronden en bouwwerken zodanig te gebruiken dat dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het betreffende agrarische bedrijf, indien aangetoond wordt dat:

- a. dit gebruik geen significant negatieve gevolgen heeft voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in lid 4.2, sub a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woon- en bedrijfsfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.5.3 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 1 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen beperkingen optreden voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- b. ten behoeve van de nevenfuncties mag nieuwe bebouwing worden opgericht tot het maximale oppervlak zoals is aangegeven in tabel 1;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 500 m² aan vloeroppervlakte in gebruik worden genomen;
- d. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. vanuit milieuhygiënisch oogpunt (onder andere geluid, lucht, bodem, gevaar, stof, geur) zijn de nevenfuncties aanvaardbaar;
- f. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- g. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. als gevolg van de toepassing van de bevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast;
- j. in aanvulling op het voorgaande gelden voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen de volgende regels:
 1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
 3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

tabel 1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

Nevenfunctie	maximaal oppervlak van de <u>gronden</u> in gebruik voor de nevenfunctie	maximaal vloeroppervlak in bebouwing voor de nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	300 m ²
sociale functie zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij		300 m ²
sociale functie zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij		300 m ²
kano-, (roei- of elektrische) boot-, fietsen- of huifkarrenverhuur	500 m ²	200 m ²
kleinschalige horecagelegenheid als bedoeld in categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten	500 m ²	100 m ²
kleinschalig kamperen	3.000 m ²	150 m ²
veehandel	-	500 m ²
handel in zaaigoed en potgrond	-	300 m ²
natuur- en milieueducatie	-	150 m ²

rondleidingen		
bed & breakfast	-	200 m ²
kampeerboerderij	-	300 m ²
medische dienstverlening t.b.v. veehouderij	-	300 m ²

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

4.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²;
- het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout;
- het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
 - het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
 - het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering.

4.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod in lid 4.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning;
- het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen;

4.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en/of van de agrarische bedrijfsvoering en;
- voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur en landschap.

4.7 Wijzigingsregels

4.7.1 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en bebouwing met cultuurhistorische waarde) dient te worden gesloopt;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;
- e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- i. de regels van de bestemming "Wonen" (Artikel 13) zijn van overeenkomstige toepassing.

4.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:
 1. wonen;
 2. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. paardenfokkerij/paardenhouderij;
 4. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
 5. horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
 6. kampeerboerderij;
 7. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;

- d. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;
- i. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- j. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;
- k. ten behoeve van de vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 - 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;
 - 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
 - 3. de bebouwing die niet behoort bij de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 - 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op een saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 500 m² teruggebouwd mag worden;
- l. in geval van wijziging naar een 'paardenhouderij/manege' geldt in aanvulling op het voorgaande het volgende:
 - 1. middels een advies van een agrarische deskundige dient te worden aangetoond dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering;
 - 2. de functiewijziging mag geen significant negatieve gevolgen hebben voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied, waarbij voorafgaand aan de wijziging schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming;
- m. in geval van wijziging naar "Wonen" geldt in aanvulling en afwijking het volgende:
 - 1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, bewoning van voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
 - 2. de regels van de bestemming "Wonen" (Artikel 13) zijn van overeenkomstige toepassing.

4.7.3 Wijziging naar de bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om de bestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen naar de bestemming "Natuur" ten dienste van de ontwikkeling van nieuwe natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebied dient in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, dienen de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een notariële akte te zijn vastgelegd, dan wel op een andere wijze zeker zijn gesteld;
- b. van de bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien sprake is van het behoud of de ontwikkeling van natuurwaarden die aansluiten bij karakteristieke gebiedseigen natuur in de vorm van soortenrijke graslanden, sloot- en oevervegetaties, weidevogelgebieden en waardevolle kleine landschapselementen als houtwallen, geriefhout- of hakhoutbosjes en beplantingselementen van zeer beperkte omvang;
- c. de oppervlakte van de nieuw te ontwikkelen natuur dient minimaal 5 hectare te bedragen en dient aaneengesloten te zijn;
- d. als gevolg van de planwijziging mogen geen onevenredige beperkingen optreden voor:
 - 1. het beheer en de exploitatie van de omliggende, bestaande agrarische gronden en;
 - 2. de bedrijfsvoering van omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
- e. Planwijziging mag geen schadelijke effecten hebben voor mens en milieu;
- f. voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient het College van Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een adviescommissie bestaand uit een agrarisch deskundige, een natuur deskundige en een onafhankelijk voorzitter over de vraag of het wijzigingsvoorstel voldoet aan lid 4.7.3, sub d en e. Een dergelijke adviescommissie wordt door de Gemeenteraad benoemd op voordracht van het College van Burgemeester en wethouders.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf' voor een houtbewerkingsbedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden' voor de verhuur van opstallen ten behoeve van opslag en hobbymatige werkzaamheden in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. bedrijfswoningen en de daarbij behorende voorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 2. in overige gevallen het bouwvlak voor 100% mag bedragen;
- d. ten aanzien van de bouw en inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. het aantal bedrijfswoningen mag niet hoger zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wonheden' is aangegeven;
 2. bij herbouw van een bedrijfswoning dient de woning op de plaats van de fundamente van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 3. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 4. indien de bestaande bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie een inhoud heeft van meer dan 650 m³ mag de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie vergroot worden tot maximaal 750 m³;

5. indien de bestaande bedrijfswoning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de bedrijfswoning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- f. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan;
 2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
 3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m², de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m² en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de bedrijfswoning gerealiseerd te worden;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van bedrijfswoningen van derden;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	maximaal bebouwbaar oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
bedrijfsgebouwen	Zoals aangegeven in de matrix op de verbeelding	4,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de (bedrijfs)woning	75 m ²	3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen: - binnen het bouwvlak: - buiten het bouwvlak:			2 m 1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

- h. in afwijking van het bepaalde sub g. mag, indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw hoger is dan de toegestane bouw- of goothoogte, de bestaande goot- en bouwhoogte voor dat betreffende gebouw worden aangehouden, mits de oppervlakte van dat betreffende gebouw niet

toeneemt, met dien verstande dat bij herbouw de maximale maatvoeringen niet meer mogen bedragen dan sub g is bepaald;

- i. in afwijking van het bepaalde sub c, onder 1 en sub g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden' het volgende:
 1. herbouw van de aanwezige bebouwing is niet toegestaan, tenzij een gebouw is tenietgegaan ten gevolge van een calamiteit en mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het herbouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing mag niet worden vergroot;
 3. de bebouwing die niet noodzakelijk is voor de verhuur van opstallen ten behoeve van opslag en hobbymatige werkzaamheden (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn ten behoeve van de verhuur van opstallen ten behoeve van opslag en hobbymatige werkzaamheden mag in afwijking van het bepaalde onder 1, 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² worden teruggebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Herbouw van bedrijfswoningen op andere plaats

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van de herbouw van bedrijfswoningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamenteën van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe (bedrijfs)woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. indien de locatie van de her te bouwen woning is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-weg', dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 26, lid 26.2;
- e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

5.3.2 Afwijken toegestane goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van een hogere goothoogte voor bedrijfsgebouwen met inachtneming van het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. een hogere goothoogte is uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het betreffende bouwperceel wordt verkleind met het percentage waarmee de goothoogte ten opzichte van de op grond van het bepaalde in lid 5.2. toegestane goothoogte wordt verhoogd;
- c. de hogere goothoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. buitenopslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan; per bedrijf is een bedrijfsgebonden kantoor toegestaan met een vloeroppervlak dat niet meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat deze vloeroppervlakte nooit meer bedraagt dan 200 m² per bedrijf;
- f. uitsluitend ondergeschikte detailhandel behorende bij de bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- g. het is niet toegestaan stinkende houtsoorten buiten op te slaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, ten behoeve van het toestaan van:

- a. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. een bedrijf in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (door een specifieke werkwijze of verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. voor een afwijking zoals genoemd sub a, b en c gelden de volgende regels:
 1. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
 2. het bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 3. het bedrijf mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
 4. de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie.

5.6 Wijzigingsbevoegdheden

5.6.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Bedrijf" te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:
 1. wonen;
 2. paardenhouderij/manege;
 3. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
 4. horecagelegenheid in de vorm van horecabedrijven in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten;
 5. kampeerboerderij;
 6. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);
- b. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- c. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
- f. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;
- h. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;
- j. ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;
 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
 3. de bebouwing die niet noodzakelijk is voor de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op een saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het hetzelfde bouwvlak;

- k. in geval van wijziging naar een paardenhouderij/manege geldt in aanvulling op het voorgaande het volgende:
 - 1. middels een advies van een agrarische deskundige dient te worden aangetoond dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering;
 - 2. de functiewijziging mag geen significant negatieve gevolgen hebben voor de realisatie van instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied, waarbij voorafgaand aan de wijziging schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegde gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming;
- l. in geval van wijziging naar wonen geldt in aanvulling en in afwijking van het voorgaande het volgende:
 - 1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, het toestaan van bewoning in de voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
 - 2. de regels van de bestemming "Wonen" (Artikel 13) zijn van overeenkomstige toepassing.

5.6.2 Ruimte voor ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen" ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen in ruil voor de sanering van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kassen met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- b. alle aanwezige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van een eventueel aanwezige bedrijfswoning en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) dient te worden gesloopt;
- c. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- d. de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum 1 januari 2007;
- e. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- f. de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. indien op het betreffende bouwvlak een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig is, voorziet de planwijziging tevens in het toekennen van een woonbestemming aan deze (voormalige) bedrijfswoning;
- i. de regels van de bestemming "Wonen" (Artikel 13) zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontsluitingspaden;
- c. voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een logiesverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies';
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het aantal logiesverblijven mag niet meer bedragen dan 2;
- c. in afwijking van het gestelde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de erfgrans mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- e. overigens geldt het volgende:

	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
gebouwen	200 m ²	3,5 m	8 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Parkeren

Het gebruik van het logiesverblijf als bedoeld in lid 7.1 is uitsluitend toegestaan indien in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 24, lid 24.4.

7.3.2 Zelfstandige bewoning niet toegestaan

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het logiesverblijf door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan.

7.4 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Horeca" te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:
 1. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
 2. kampeerboerderij;
 3. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);
- b. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- c. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
- f. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;
- h. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;
- j. als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast;
- k. ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;
 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
 3. de bebouwing die niet noodzakelijk is voor de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op een saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het hetzelfde bouwvlak.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, dammen en bruggen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de erfgrans mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- d. overigens geldt het volgende:

	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
gebouwen	520 m ²	6,5 m	9,5 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

8.3 Wijzigingsregels

8.3.1 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Kantoor" te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is slechts toegestaan voor de navolgende vervolgfuncties:
 - 1. wonen;
 - 2. dagrecreatie inclusief kleinschalige horecagelegenheid in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten;
 - 3. kampeerboerderij;
 - 4. sociale functie (zoals resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij);
- b. er dient sprake te zijn van een algehele bedrijfsbeëindiging van het ter plaatse gevestigde bedrijf;

- c. de vervolgfunctie is uitsluitend toegestaan binnen het geldende bouwvlak en op de gronden die zijn gelegen tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde weg aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;
- f. het aantal woningen mag als gevolg van de functiewijziging niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie dient passend te zijn bij de ter plaatse feitelijk aanwezige ontsluitingssituatie;
- h. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. buitenopslag en de stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht is niet toegestaan;
- j. als gevolg van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast;
- k. ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 - 1. vervolgfuncties maken gebruik van de legaal aanwezige bebouwing waarbij herbouw van deze aanwezige bebouwing niet is toegestaan;
 - 2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de legaal aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot;
 - 3. de bebouwing die niet noodzakelijk is voor de vervolgfunctie (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
 - 4. indien vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op een saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 250 m² teruggebouwd mag worden aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het hetzelfde bouwvlak;
- l. in geval van wijziging naar wonen geldt in aanvulling op en in afwijking van het voorgaande het volgende:
 - 1. de wijziging voorziet alleen in het bewonen van de voormalige bedrijfswoning, het toestaan van bewoning in de voormalige bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
 - 2. de regels van de bestemming "Wonen" (Artikel 13) zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf': een kinderdagverblijf;
- b. een bedrijfswoning binnen de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Kinderdagverblijf

Ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf':

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. in de ter plaatse aangewezen bouwvlakken mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één 'kinderdagverblijf' worden gebouwd;
- e. ten aanzien van de bouw en inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. ten aanzien van de inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:
 2. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken te allen tijde 650 m³ mag bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 3. indien de bestaande woning een inhoud heeft van meer dan 650 m³ mag de inhoud van de inhoud van de woning inclusief aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ bedragen;
 4. indien de bestaande woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;
- f. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen niet worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen;
- g. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan;

2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
 3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m², de oppervlakte van de tennisbaan 660 m² de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de bedrijfswoning gerealiseerd te worden;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van bedrijfswoningen van derden;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- h. voor het bouwen geldt voorts het volgende:

	maximale oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken		3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behorende bij de woning	75 m ²	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen (niet zijnde de bedrijfswoning)		6 m	10 m
erf- en terrein- afscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:			3 m

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. watergangen, sloten en andere waterpartijen met waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bestaande bruggen en stuwen;
- c. natuur- en landschapsbeheer onder andere ook door begrazing met vee;
- d. wandel- en fietspaden, rustpunten en kijkvoorzieningen zoals een kijkscherm of uitkijkpost.

10.2 Bouwregels

op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden gebouwd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Natuur" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken geen bouwwerk zijnde uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10 m²; met uitzondering van de toegangsweg zoals in lid 5.1, sub d.;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen hebben met uitzondering van het periodiek afzetten van hakhout;
- f. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen:
 - 1. het telen en kweken van bomen of heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden) en;
 - 2. het beplanten met respectievelijk de teelt van maïs;
- g. het chemisch scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van de graslandverbetering;
- h. het diepploegen van gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd over een diepte van minimaal 0,4 m;

- i. werken of werkzaamheden die de wijziging van de waterhuishouding of waterstand tot gevolg hebben anders dan vastgelegd in de regelgeving en het peilbesluit van de waterbeheerder;
- j. het onttrekken van grondwater anders dan ten behoeve van de veedrenking.

10.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.3.1 zijn toelaatbaar, indien en voor zover:

- a. zij noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden conform hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkwaliteit en waterkwantiteit van de betreffende gronden en
- e. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij een externe deskundige op het gebied van water, natuur, en landschap.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve doeleinden met bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum oppervlakte (m²) is aangegeven;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

	Maximale bouwhoogte
erf- en terrein- afscheidingen:	
- binnen het bouwvlak:	2 m
- buiten het bouwvlak:	1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:	3 m

11.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van stalling van materieel en opslag van materiaal ten behoeve van onderhoud en beheer van recreatie- en natuurgebieden.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
- c. steigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals duikers, stuwen, dammen en bruggen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de (water)verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

	Maximale bouwhoogte
erf- en terrein- afscheidingen:	
- binnen het bouwvlak:	2 m
- buiten het bouwvlak:	1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen:	3 m

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, tennisbanen terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen
- c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a. zijn erf- en terreinafscheidingen tevens buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. ten aanzien van de bouw en inhoud van woningen geldt het volgende:
 1. het aantal woningen per bouwvlak mag niet hoger zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' is aangegeven;
 2. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' tevens twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. bij herbouw van een woning dient de woning op de plaats van de fundamenteën van de bestaande woning te worden teruggebouwd;
 4. de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde 650 m³ bedragen, waarbij de inhoud van eventuele vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt betrokken;
 5. indien de bestaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken een inhoud heeft van meer dan 650 m³ mag de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken vergroot worden tot maximaal 750 m³;
 6. indien de bestaande woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken een inhoud hebben van meer dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximum voor de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat bij herbouw van de woning de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³ mag bedragen;

7. in afwijking van het bepaalde sub 4 mag de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, indien ter plaatse twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven. Indien in het bouwvlak een vrijstaande woning wordt gerealiseerd mag het aantal woningen in afwijking van het bepaalde sub 1 niet meer dan 1 woning per bouwvlak bedragen, waarbij de inhoud niet meer bedraagt dan sub 4 is aangegeven;
- d. ten behoeve van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken gelden de volgende regels:
 1. zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. per bouwvlak is ten hoogste één zwembad, één tennisbaan of één paardenbak toegestaan;
 3. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 400 m², de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 660 m² en de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 4. het zwembad, de tennisbaan of de paardenbak dient achter de woning gerealiseerd te worden;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd, waarbij de bestaande gebouwen behouden mogen blijven;
- f. voorts geldt het volgende:

	maximaal oppervlak	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)		zie verbeelding	zie verbeelding
vrijstaande bijbehorende bouwwerken	75 m ²	3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen:			
- binnen het bouwvlak:			2 m
- buiten het bouwvlak:			1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen			3 m

13.3 Afwijking van de bouwregels

13.3.1 Herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, sub c, onder 3 ten behoeve van de herbouw van woningen op een andere plaats dan de plaats van de fundamente van de bestaande woning met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;

- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. indien de locatie van de her te bouwen woning is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg', dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 26, lid 26.2;
- e. het bevoegd gezag verbindt voorwaarden aan de vergunning gericht op de zekerstelling van de sloop van de oorspronkelijke woning.

13.3.2 Sanering voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van de sanering van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 50% van de totale oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag worden teruggebouwd, en/of behouden blijven. met dien verstande dat na sanering niet meer dan 250 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel aanwezig zijn.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor de exploitatie van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in lid 13.2, sub a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woonfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan acht personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

13.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met inachtneming van het volgende:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 150 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
- c. 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;
- d. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

Artikel 14 Wonen -1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen -1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse aanwezige landschapswaarden in de vorm van waardevolle oevers;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, (onderheide) terrassen, zwembaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken;
 - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en gelden de volgende regels:
- c. gebouwen en onderheide terrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 - d. in aanvulling op het bepaalde sub c geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht waarbij geldt dat binnen een afstand van 5 m tot de oeverlijn dan wel de rand van de openbare weg en binnen een afstand van 2 m tot de erfgrans niet mag worden gebouwd, met uitzondering van steigers en vlonders, waarvoor de volgende regels gelden:
 1. steigers en vlonders mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende woning;
 2. steigers en vlonders zijn eveneens toegestaan op gronden direct grenzend aan en in eigendom behorend bij het bestemmingsvlak van de woning;
 3. steigers en vlonders hebben een bouwhoogte van minder dan 1 m;
 4. het gezamenlijk oppervlak van steigers en vlonders mag per woning ten hoogste 15 m² bedragen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken en steigers en vlonders als bedoeld sub d;
 - f. per bouwvlak mag één woning gebouwd worden;
 - g. voor het overige geldt het volgende:

	maximum inhoud	maximum oppervlak	maximum goothoogte	maximum bouwhoogte
woningen (inclusief bijbehorende bouwwerken, exclusief ondergrondse bouwlaag)	zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m ³)'		3,5 m	8 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ²	3 m	5 m

zwembad, geen gebouw zijnde, bij een woning		40 m ²		
erf- en terreinafscheidingen: binnen het bouwvlak - voor de voorgevel - elders buiten het bouwvlak				1 m 2 m 1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terreinafscheidingen)				3 m

- h. voor een woning, die is opgenomen in Bijlage 3, de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en waarvan het gebruik en de omvang als zodanig is geregistreerd en nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een woning, zomerwoning of recreatieverblijf dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- i. op een woning, als bedoeld sub h, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- j. voor een bijbehorend bouwwerk, dat is opgenomen in Bijlage 3, de Inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990), en dat nog aanwezig is ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning of voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is/dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- mits de bijbehorende bouwwerken niet worden herbouwd.
- k. op een bijbehorend bouwwerk als bedoeld sub j, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing;
- l. In afwijking van het bepaalde sub j geldt dat indien bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, voldaan moet worden aan het bepaalde in lid 14.2. De overtollige bebouwing dient te worden gesaneerd.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

14.3.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed and breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. De bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de bed and breakfast is derhalve niet toestaan in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. het vloeroppervlak van de bed and breakfast en van eventuele kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed and breakfast worden geboden;
- e. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de vervolgfunctie dient op eigen terrein te worden opgevangen, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
- g. als gevolg van de bed and breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- c. het aanbrengen van boven of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- e. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen van picknickplaatsen en/of rustpunten;
- h. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbescherming, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het verwijderen van (delen van) rietkragen, broeihopen en struweel/ruigte op een natte ondergrond;

- j. het scheuren of frezen van grasland anders dan ter instandhouding of verbeteren van het grasland.

14.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

14.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de, landschaps- en natuurwaarden zoals genoemd in lid 14.1, sub b in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Verplaatsen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, teneinde de verplaatsing van een bouwvlak van een woning mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. de verplaatsing van het bouwvlak van de woning is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- b. het bouwvlak van de woning mag uitsluitend verplaatst worden naar gronden met de bestemming "Wonen -1" direct grenzend aan het bouwvlak;
- c. woningen mogen alleen worden verplaatst binnen hetzelfde perceel, hieronder worden gronden verstaan die qua eigendom en bestemming, maar ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, tot één perceel behoren;
- d. het verplaatsen van het bouwvlak van de woning dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, met dien verstande dat:
 - 1. de verplaatsing van een bouwvlak dat onder een andere hoek dan haaks op de weg staat, alleen kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat het nieuwe bouwvlak onder dezelfde hoek wordt geprojecteerd; hiervan kan worden afgeweken indien de hoek van het bouwvlak niet gerelateerd is aan het verkavelingspatroon;

2. het bouwvlak mag richting de openbare weg verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak; wanneer er aan weerszijden van het te verplaatsen bouwvlak een ander bouwvlak is gelegen, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst als de (doortrekking van de) voorzijde van het naastgelegen bouwvlak dat het verst van de openbare weg is gelegen; wanneer de voorzijde van het naastgelegen bouwvlak in een andere hoek dan haaks op de openbare weg staat, mag het te verplaatsen bouwvlak zover richting de openbare weg worden verplaatst tot de gemiddelde afstand van het naastgelegen bouwvlak tot deze weg; in ieder geval dient een minimale bebouwingsvrije zone van 5 m aan de voorzijde van de woning te worden aangehouden;
3. het bouwvlak mag zijdelings worden verplaatst tot een afstand van 2 m van de erfgrans en tot watergangen smaller dan 5 m; de afstand tot watergangen met een breedte van minimaal 5 m dient 5 m te bedragen;
4. bij het naar achteren verplaatsen van de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf wordt niet alleen gekeken naar de minimale afstand tot de plas, maar geldt ook dat de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf het contact met de straat niet mag verliezen; de woning, de zomerwoning, het recreatieverblijf naar achteren verplaatsen is mogelijk mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde minimaal 70% van het perceel overblijft; de voorgevel dient niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van de bebouwing op de aangrenzende percelen; dit is niet van toepassing indien de zomerwoning of het recreatieverblijf reeds in de tweede lijn achter de woning is gebouwd;
5. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en naastgelegen bouwvlakken mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 4;
6. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot het water van de achterliggende plas mag niet minder bedragen dan de afstand zoals per lint is beschreven in de notitie 'Verplaatsing bouwsteden in het plassegebied' d.d. 19 december 2012, zoals opgenomen in Bijlage 4;
- e. met het verplaatsen van zomerwoningen/recreatieverblijven mogen er geen extra ontsluitingen worden toegevoegd;
- f. uitsluitend zomerwoningen of recreatieverblijven mogen achter op het erf worden verplaatst; hoofdwoonings dienen te allen tijde georiënteerd te zijn op de straat;
- g. de natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in lid 14.1 onder f, in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen wordt getoetst met inachtneming van de rapporten 'Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk' d.d. april 2008 met de aanvulling van november 2008 en 'Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen' d.d. maart 2009 van Watersnip Advies (zoals opgenomen in Bijlage 6, Bijlage 7 en Bijlage 8) en waarbij aanvullend een advies van een ter zake deskundige kan worden gevraagd;
- h. er dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder ingevolge de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van weg- en railverkeer;
- i. de maatvoeringen zoals opgenomen in lid 14.2 blijven onverminderd van kracht.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een gasleiding.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2, sub b, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. geen kwetsbare objecten worden toegestaan, en;
- d. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de beheerder van de gasleiding is ingewonnen.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming "Leiding - Gas" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is
- d. aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

15.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.3 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 15.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanning

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Leiding - Hoogspanning" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende:
 - 1. belemmerde strook;
 - 2. voorzieningen.
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken en/of gebouwen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bouwen voor onderliggende bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2, sub b. voor het bouwen ten behoeve van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

16.3.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.3.1 kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming "Leiding - Hoogspanning" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of andere graafwerkzaamheden;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 16.1 genoemde bestemming;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- g. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- h. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere niet opneembare oppervlakteverhardingen;
- i. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van de in lid 16.1 genoemde bestemming;
- j. het aanleggen van zonnepanelen.

16.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- b. die verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende voorzieningen;
- c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten

16.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien uit het verkregen schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- b. Op grond van het advies als bedoeld in lid 16.5.3, sub a kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden (ter plaatse van historische dorpskernen, bewoningslinten met een verspreide bebouwing, de bufferzone rondom AMK-terreinen en het (vermoedelijke) tracé van de Romeinse Limesweg).

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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;
- c. het bepaalde sub b, onder 1 en 2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

17.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 17.2, sub b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 17.3.1, 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:

- a. 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;
- b. 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

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 3" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van crevassesystemen/veenontwateringsgeulen).

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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;
- c. het bepaalde sub b, onder 1 en 2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. 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;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het verwijderen van ondergrondse funderingen.

18.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in lid 18.2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 18.3.1 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:

- a. 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;
- b. 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 19 Waarde - Archeologie - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 4" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van de ondergrondse stroomgordels in het buitengebied).

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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;
- c. het bepaalde sub b, onder 1 en 2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 4" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte 500 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

19.4 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 19.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in lid 19.2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

19.4.1 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 19.3.1 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:

- a. 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;
- b. 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 20 Waarde - Archeologie - 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie - 5" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (ter plaatse van komgebieden).

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen voor de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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;
- c. het bepaalde sub b, onder 1 en 2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 25.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie - 5" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

20.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan zoals bedoeld in lid 20.2;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 25.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. behoren tot normaal landbouwkundig gebruik.

20.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 20.3.1 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:

- a. 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;
- b. 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 21 Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

Percelen met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in Bijlage 8, de Beleidsnota cultuurhistorie. De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" en de bijbehorende leden 21.2 tot en met 21.4.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
 2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de Beleidsnota cultuurhistorie in Bijlage 8 in acht wordt genomen;

21.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of bouwwerken

21.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

21.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 21.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 21.2 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de vergroting of verandering geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of bouwwerk;
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de Beleidsnota cultuurhistorie in Bijlage 8 in acht wordt genomen.

21.4 Omgevingsvergunning voor extra zelfstandige wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol object

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 t/m 21.3, teneinde de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid in een object met een cultuurhistorische waarde mits de onderliggende bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en met inachtneming van het volgende:

- a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie van de gemeente Bodegaven-Reeuwijk is ingewonnen, waarbij de Beleidsnota cultuurhistorie in Bijlage 8 in acht wordt genomen.
- b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de zelfstandige wooneenheid bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- c. na toevoeging van een zelfstandige wooneenheid, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
- d. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- e. in het geval van woningsplitsing van het hoofdgebouw dient het dak afgedekt te blijven met één aaneengesloten dak;
- f. de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid;
- h. ter plaatse van de nieuwe woning(en) dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering alsmede bij deze waterkering behorende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt, die de waterkeringenbeheerder in een watervergunning stelt.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van bepaalde in lid 22.2, sub b indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming "Waterstaat - Waterkering" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is
- d. aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 22.3 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 22.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Antidubbelregel

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 24 Algemene bouwregels

24.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

24.2 Plaatsen en vergroten bruggen

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 is het verboden om nieuwe bruggen te plaatsen of bestaande bruggen te vergroten.

24.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil, met dien verstande dat uitsluitend binnen de contouren van bovengrondse bouwwerken mag worden gebouwd;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

24.4 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

24.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.4 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

24.6 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 24.4, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. niet toegestaan is:
 1. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
 2. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
 3. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.
- b. wel toegestaan is het gebruik van gebouwen voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, 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 bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
 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;
 4. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 5. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Geluidzone - spoor

26.1.1 Uitsluiting geluidsgevoelige bebouwing

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - spoor' dat het niet is toegestaan om nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing te realiseren, anders dan het vervangen van een bestaande (bedrijfs)woning op de huidige plaats of het vervangen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing op de huidige plaats.

26.1.2 Afwijking geluidsgevoelige bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.1 indien sprake is van de bouw van nieuwe of vervangende (bedrijfs)woningen overeenkomstig de regels van dit plan, ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - spoor', onder voorwaarde dat:

- a. op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, dient ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel is gesitueerd en;
- b. één buitenruimte van een woning aan een geluidsluwe gevel dient te zijn gesitueerd, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte.

26.1.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - spoor' geldt dat het is niet toegestaan om (bedrijfs)woningen welke met toepassing van het bepaalde in lid 26.1.2 zijn gerealiseerd te bewonen indien de volgende voorzieningen niet aanwezig zijn:

- a. op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten, dient ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd en;
- b. één buitenruimte van een woning aan een geluidsluwe gevel dient te zijn gesitueerd, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte.

26.2 Geluidzone - weg

26.2.1 Uitsluiting geluidsgevoelige bebouwing

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' dat het niet is toegestaan om nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing te realiseren, anders dan het vervangen van een bestaande (bedrijfs)woning op de huidige plaats of het vervangen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing op de huidige plaats.

26.2.2 Afwijking geluidsgevoelige bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2.1 indien sprake is van de bouw van nieuwe of van vervangende (bedrijfs)woningen op een andere locatie dan de huidige locatie binnen de bestemming "Agrarisch met waarden", "Bedrijf" of "Wonen" overeenkomstig de regels van dit plan, ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg', onder voorwaarde dat:

- a. een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en daaruit blijkt, dat de voorkeurswaarde van de Wgh niet wordt overschreden of;
- b. een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en daaruit blijkt, dat de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximale waarde van de Wgh ligt; voor de vervangende bouwlocatie door het bevoegde gezag een hogere waarde is vastgesteld en de voorwaarden uit het besluit tot vaststelling van de hogere waarde in de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn verwerkt.

26.2.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' geldt dat het is niet toegestaan om (bedrijfs)woningen welke met toepassing van het bepaalde in lid 26.2.2, sub a. zijn gerealiseerd te bewonen, indien voorzieningen, die in het besluit tot vaststelling van een hogere waarde zijn voorgeschreven, niet aanwezig zijn.

26.3 Veiligheidszone - leiding

26.3.1 Uitsluiting functies en objecten voor zeer kwetsbare groepen

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' dat vestiging van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen niet is toegestaan.

26.3.2 Afwijking en objecten voor zeer kwetsbare groepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.3.1 voor de vestiging van zeer kwetsbare groepen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes;
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. voorzien wordt in bouwkundige maatregelen om de mogelijkheden tot "schuilen" en daarmee de zelfredzaamheid te verbeteren;
- f. voorzien wordt in een ontruimingsplan waarbij rekening wordt gehouden met een incident bij de gasleiding;
- g. een afwijking zoals genoemd sub a tot en met f is toegestaan indien:
 - 1. voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit.
 - 2. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de brandweer is ingewonnen.

26.4 Vrijwaringszone - straalpad

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad', mag de bouwhoogte van bouwwerken in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
 1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

27.2 Bouwen op kortere afstand van erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor het toestaan van bebouwing op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het volgende:

- a. de ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden worden als gevolg van de afwijking landschappelijke inpassing niet onevenredig aangetast;
- b. het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing.

27.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorende bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg;
- b. het aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijgebouwen mogen niet worden overschreden;
- e. de woning mag maximaal één toegang hebben en er mogen geen extra inritten of bruggen worden aangelegd;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg wordt het gebruik van de woning of bijgebouw als tijdelijke, afhankelijke woonruimte beëindigd.

27.4 Plaatsen of vergroten van bruggen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van:
 1. een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
 2. een (agraris)ch bedrijf(sperceel), indien dit strikt noodzakelijk is voor de (agraris)che bedrijfsvoering;
- b. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- c. bij een (agraris)ch bedrijf(sperceel) mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 4 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 8 m;
- d. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;
- e. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de werkzaamheden de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten en geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigingen aan te brengen in plaats, richting en of afmetingen van bestemmingsgrenzen:

- a. ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits:
 - 1. de afwijking ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - 2. als gevolg van de afwijking de omvang van het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% wordt vergroot en;
 - 3. geen belangen van derden worden geschaad;
- b. ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in het plan.

Artikel 29 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van de aantasting van ter plaatse voorkomende landschappelijke waarden bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van het treffen van maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. nadere eisen kunnen slechts gesteld worden indien de oppervlakte van de betreffende bebouwing meer bedraagt dan 200 m²;
- b. bij het stellen van de nadere eisen slaat het bevoegd gezag acht op de specifieke kenmerken van het aanwezige landschappen ter plaatse van de beoogde bebouwing;
- c. alvorens het bevoegd gezag nadere eisen stelt, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

Artikel 30 Algemene procedureregels

Bij het toepassen van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 31 Overige regels

31.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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;
- b. 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%;
- c. het bepaalde 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.

32.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. 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;
- c. 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;
- d. het bepaalde 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.

Artikel 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	Vuurwerkbesluit van toepassing
G/P	Verkeer aantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer: 1. potentieel geringe verkeer aantrekkende werking 2. potentieel aanzienlijke verkeer aantrekkende werking 3. potentieel zeer grote verkeer aantrekkende werking

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING							INDICES			

		nummer		AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING							INDICES			

		nummer		AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	2	- overige (niet zijnde machines voor de bouwnijverheid)	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigungsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2

Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;

- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3

Inventarisatie Plassengebied 85-86 (naverkend 90)

INVENTARISATIE PLASSENGEBIED

GEMEENTE REEUWIJK 1985/1986

(naverkend juni/juli 1990)

DEEL I



INVENTARISATIE PLASSENGEBIED IN DE GEMEENTE REEUWIJK 1985/1986

I N H O U D

D E E L I

Overzichtslijsten met de opgenomen bouwwerken:

Not. d' Aumerielaan	blad nr.: A 4.02 t/m A 4.14
Bosmanskade	blad nr.: B 2.02
's Gravenbroekseweg	blad nr.: G 3.02 t/m G 3.108

Tekeningen van de wegen:

Not. d' Aumerielaan	tek. nr.: IP-05-23
Bosmanskade	tek. nr.: IP-05-09
's Gravenbroekseweg deel 1	tek. nr.: IP-05-18
's Gravenbroekseweg deel 2	tek. nr.: IP-05-19
's Gravenbroekseweg deel 3	tek. nr.: IP-05-20
's Gravenbroekseweg nr.: 23-1 t/m 23-2	tek. nr.: IP-05-21

Reeuwijk, januari 1989

INVENTARISATIE PLASSENGEBIED IN DE GEMEENTE REEUWIJK 1985/1986.

Voor de inventarisatie zijn de navolgende omschrijvingen c.q. aanduidingen voor de op de percelen aangetroffen bouwwerken gebruikt.

soort bouwwerk	aanduiding op de tekening	onder het bouwwerk vallende objecten
Aanleggelegenheid	a	palen, balken e.d..
Bijgebouwen	b	stal, hooiberg, tuinhuisje, stookruimte, serré, berging, optrekje, onderkomen, houtopslag, toilet, carport, surfstelling, kolenhok e.d..
Botenhuis	bo	
Bruggen	br	brug, voetbrug, loopplank e.d..
Diversen	d	container, olie/gas tank, barbeque, laadbak, silo, vlot, onderheid terras, caravan, rookton, visbun, voliëre, klompenrek, aanrecht e.d..
Hokken	h	alle niet vast staande kleine dieren verblijven.
Kas	k	
Kisten	ki	verplaatsbare kleine bergingen.
Oeverbescherming	ob	beschoeiing, damwand, afsluiting, golfbreker e.d..
Platglas	pg	
Zomerhuis	ph	plashuis.
Plankier	pk	plankier, stoep e.d..
Steiger	s	
Schutting	sch	windscherm, erfafscheiding, pergola, hek e.d..
Schiethut	sh	schiethut, eendenkooi e.d..
Vlonder	v	vlonder, botenhelling e.d..
Woonark	w	

Op de overzichtslijsten zijn per perceel de aangetroffen bouwwerken vermeld. Ingeval van meer eenzelfde bouwwerken op een perceel is achter de aanduiding een volgnummer gezet.
De maatvoering is vermeld in centimeters.

Inventarisatie Plassengebied

Gemeente Reeuwijk



Opname datum: 17 sept. 1985

Naam: Blom

Blad nr. G 3.66

Veenboer

Naam en Adres	Object	aand. op tek.	Afm: l x b x h. in cm	Opmerkingen
's Gravenbroekseweg nr. 91 fam. van de Water	Woonhuis Berging Berging Beschoeiing Berging Berging Beschoeiing	 b 1 b 2 ob1 b 3 b 4 ob2	 h=600 1810x750x500 510x510x550 h=15 330x250x200 290x190x200 h=30	 zadeldak zadeldak punt dak planken gebrekkig, balken
's Gravenbroekseweg nr. 92 fam. Oosterwijk	Woonhuis Platglas Berging Berging Pergola	 pg1 b 1 b 2 sch1 sch1	 h=550 980x150x40 510x365x350 400x365x200 615x300x250 319x210x250	 zadeldak ged. windscherm glas ged. intree met afdak
's Gravenbroekseweg nr. 94 fam. Poot	Woonhuis Garage Beschoeiing Steiger Botenhelling Aanlegpalen Schutting Pergola Beschoeiing	 ob1 s 1 v 1 a 1 sch1 sch2 ob2	 h=600 h=250 h=50 850x100x45 490x190 ø10x100 400x180 530x500x220 h=25	 houten damwand met dekbalk + zwemtrap 2 stuks vlechtmaten planken div.
's Gravenbroekseweg nr. 94-1 fam. Mechelen	Zomerhuis Aanbouw Kippenhok Berging Berging Berging Stookhok Vlonder	ph1 d 1 b 1 b 2 b 3 b 4 v 1	1090x850x550 850x450x200 1100x250x150 175x200x150 355x255x200 355x330x220 175x75x175 1420x215x50	zadeldak met ren



Opname datum: 10 sept. 1985

Naam: Blom

Blad nr.

G	3.68
---	------

Veenboer

[illegible]

zie tek. IP-05-21

's Gravenbroekseweg

's Gravenbroekseweg

's Gravenbroek



Inventarisatie Plassengebied Gemeente Reeuwijk
's GRAVENBROEKSEWEG deel 2
Zie overzichtslijsten G3.02 t/m G3.108

Schaal: 1:1000
Tek.nr: IP-05-19
Get: HB
Gew:

Bijlage 4

Verplaatsing bouwsteden in het Plassengebied

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.

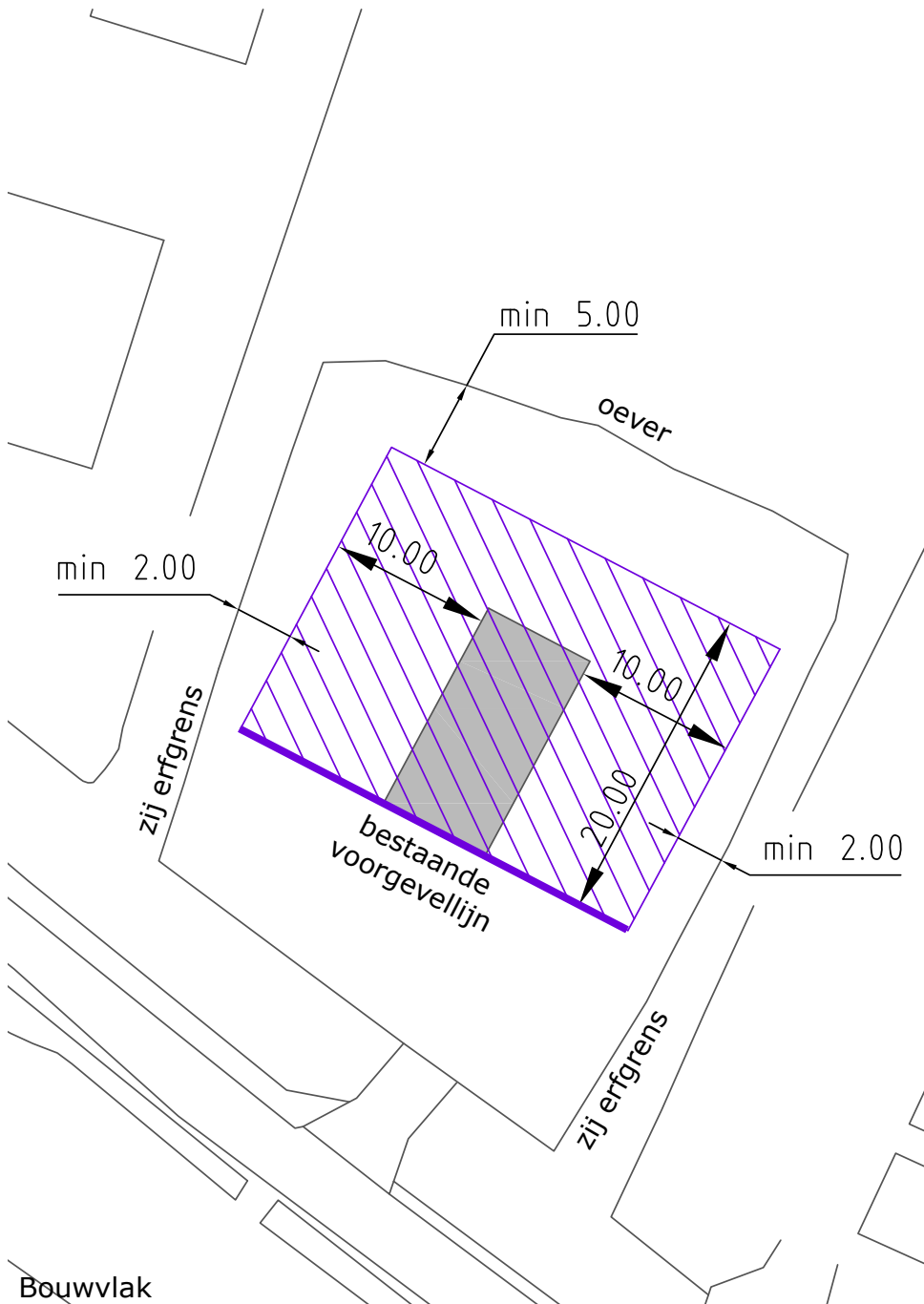
Als bestaande woningen groter zijn dan deze maxima, mag bij sloop maximaal 50% van het gesloopte aantal m³ teruggebouwd worden tot een maximum van 800 m³.

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

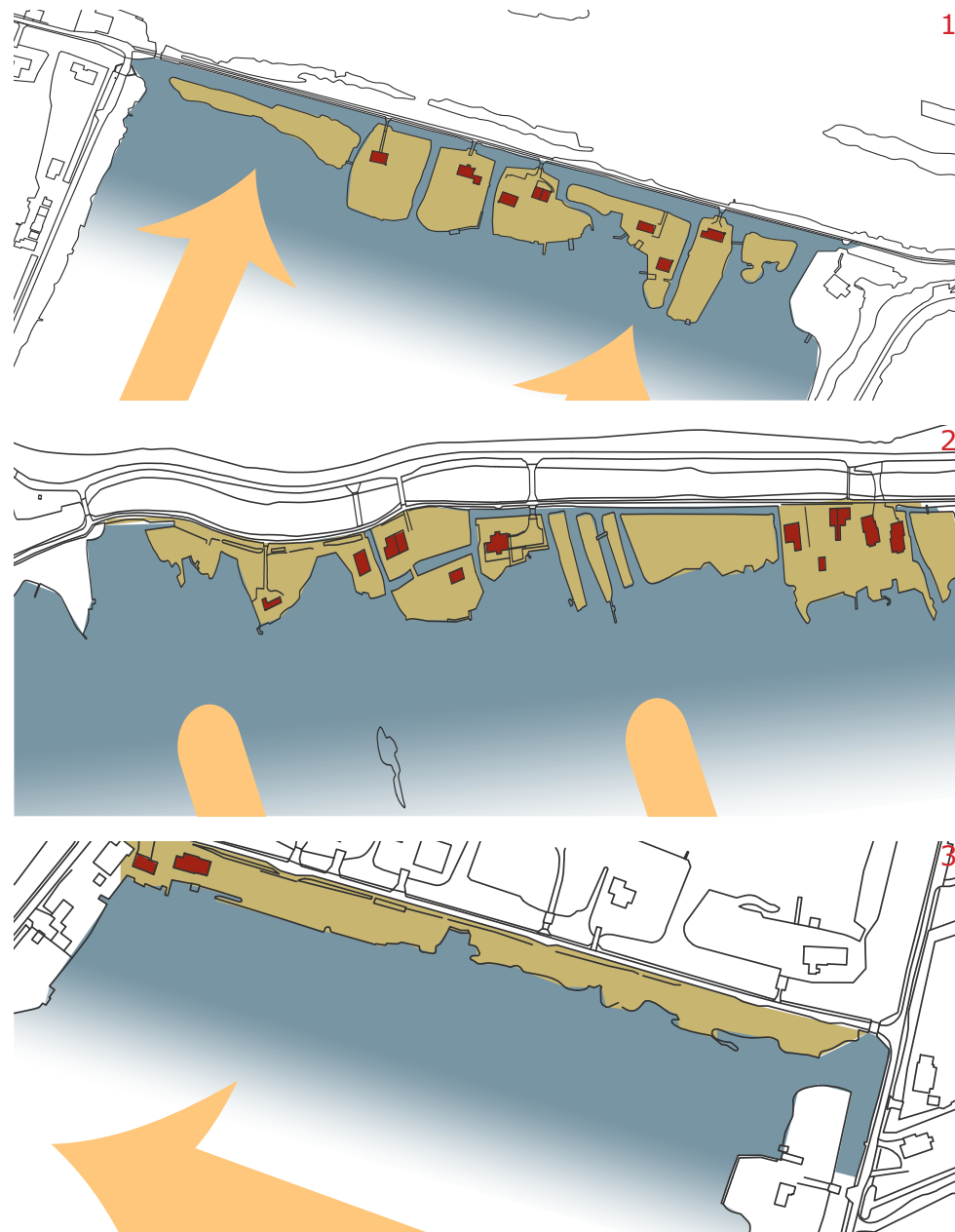


2000

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 verkavelingssloten - nog iets van de plassen zien.

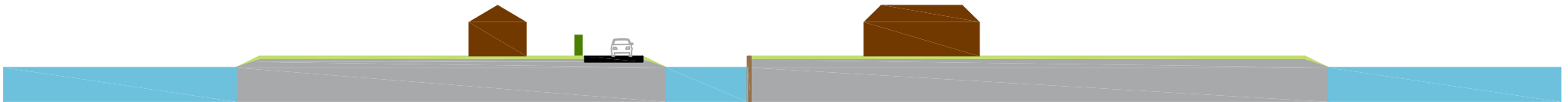
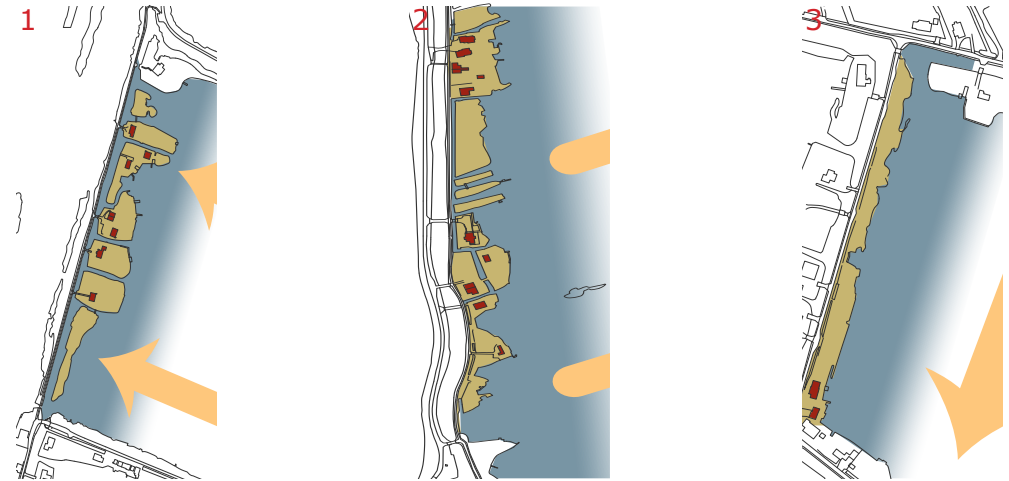
Omgekeerd is vanaf de plassen, die openbaar toegankelijk zijn, de achterzijde van de bebouwing zichtbaar: gebouwen in een overwegend groen decor. De aanwezigheid van kleine eilandjes heeft invloed op de zichtbaarheid: zij vormen 'voorzetsstukken' in de openbare ruimte op het water, die de oeverbebouwing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

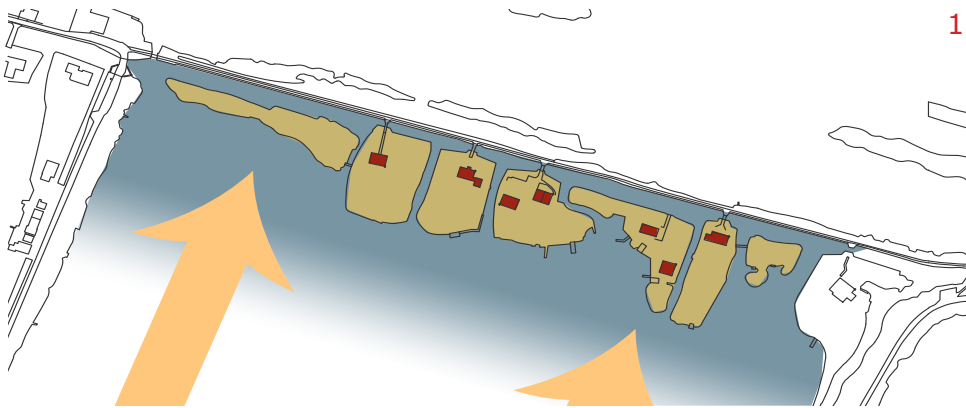


Ruimtelijke opbouw

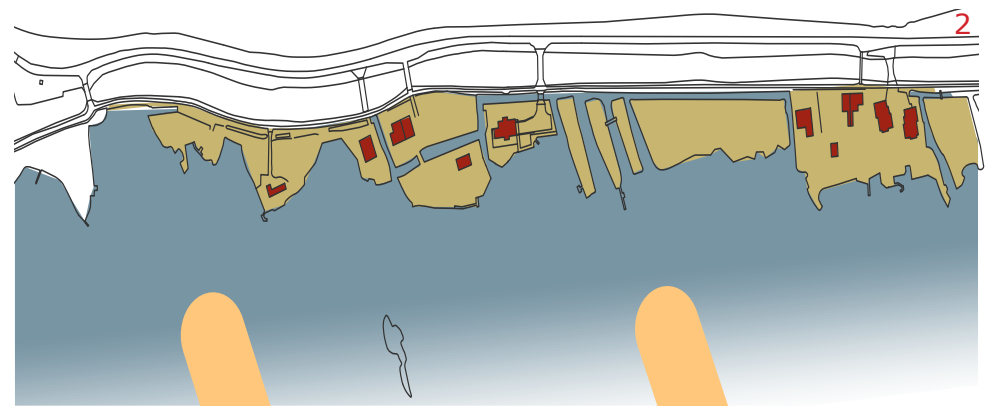
Op de Korssendijk na zijn alle profielen in de linten in het plassengebied asymmetrisch: een wetering met een weg op één van de oevers. De asymmetrie komt tot uitdrukking in de wijze waarop de voortuinen zijn ingericht: grenzend aan de wegzijde zijn er meestal duidelijke erfafscheidingen (hagen, hekken),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



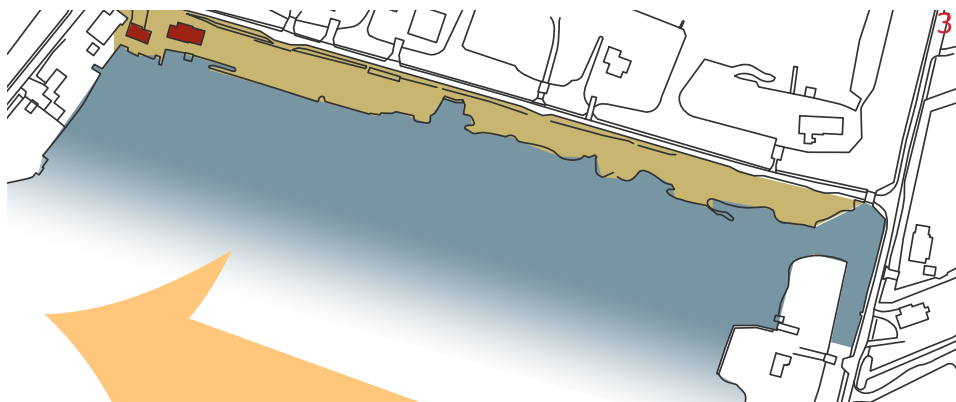


Aan de ontginningsbases bevindt de bebouwing zich op de 'koppen' van de vroegere veenweiden. Boerderijen en kleine arbeiderswoningen vormen de eerste generatie van gebouwen, die later is aangevuld met burgerwoningen. De kavelbreedte weerspiegelt de oorspronkelijk breedte van de veenweidenkavels. De richting 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.



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 watering 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.



Leeksdijk

De Leeksdijk 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 dwarssloten 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 dwarsslotsen 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 dwarsslotsen 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 dwarsslotsen 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 dwarssloten 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 dwarssloten 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 erfgrens. Dit heeft gevolgen voor het doorzicht naar de plas en voor het beeld van dichtheid in het lint.

Doorzicht ligt over tuinen of over dwarssloten. Bij dwarssloten 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 erfgrenzen en dwarssloten 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 dwarssloten



Uiterlijk van de bebouwing



Gebouwen dichtheid



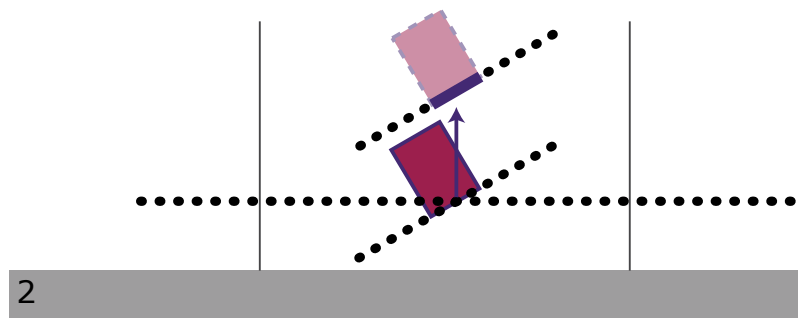
Ruimte in het profiel en gebouwen
onder een andere hoek dan haaks op de weg

Regeling

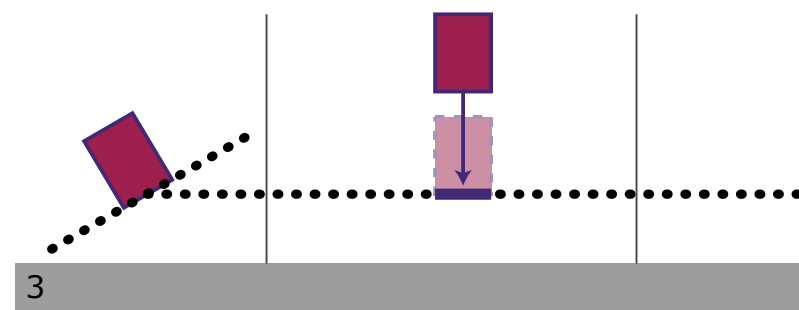
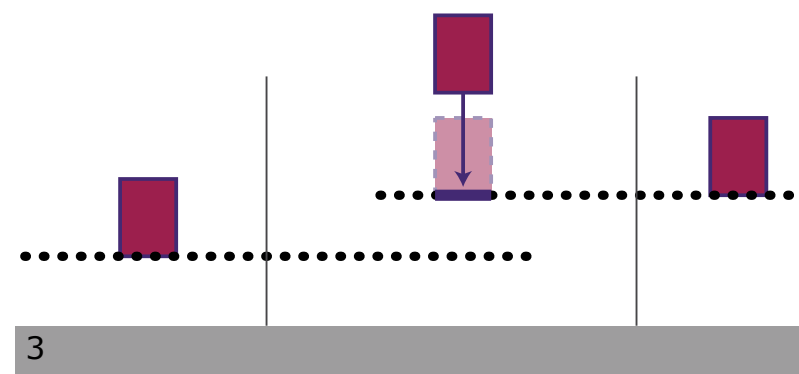
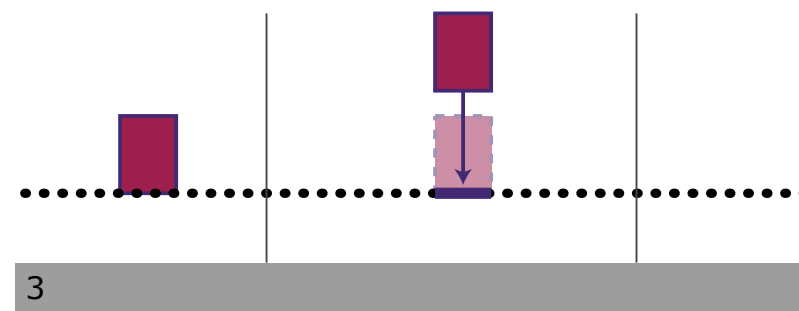
Er zijn twaalf regels generieke regels: gelijkelijk van toepassing op alle linten. Daarnaast zijn een aantal regels specifiek: verschillend per lint.

(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.

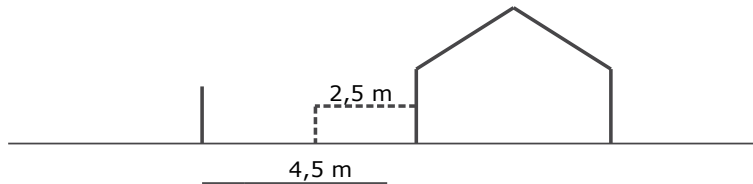


(3) Het bouwvlak mag naar voren verplaatst worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning, zomerwoning of recreatieverblijf. Wanneer er twee buurwoningen, -zomerwoningen of -recreatieverblijven zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn 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

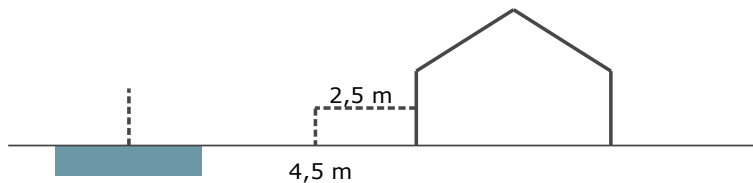


(4) Woningen naar achteren plaatsen is mogelijk, mits er over de gehele lengte van het perceel aan de achterzijde daarvan minimaal 3/4 onbebouwd blijft. Verder dient de voorgevel van de te verplaatsen woning niet verder te worden verplaatst dan de voorgevelrooilijn van één van de aangrenzende percelen.

(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 ijlheid 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.

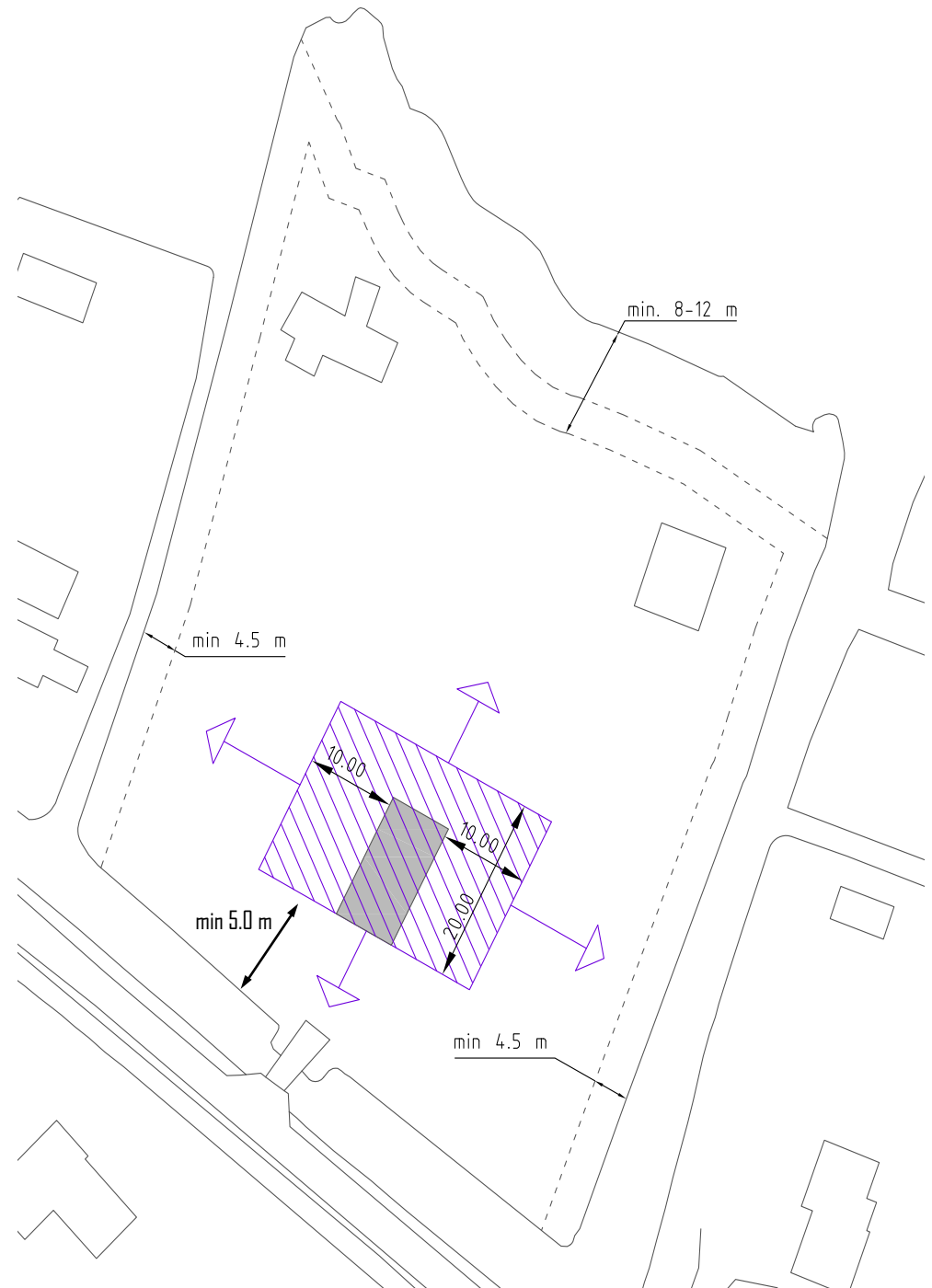
(9) De afstand tot het water van de achterliggende plas is bepalend voor de dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas. De afstand wordt in beginsel bepaald door een maat die ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas; dat is een maat van 12 m. Waar die maat geen mogelijkheden schept,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

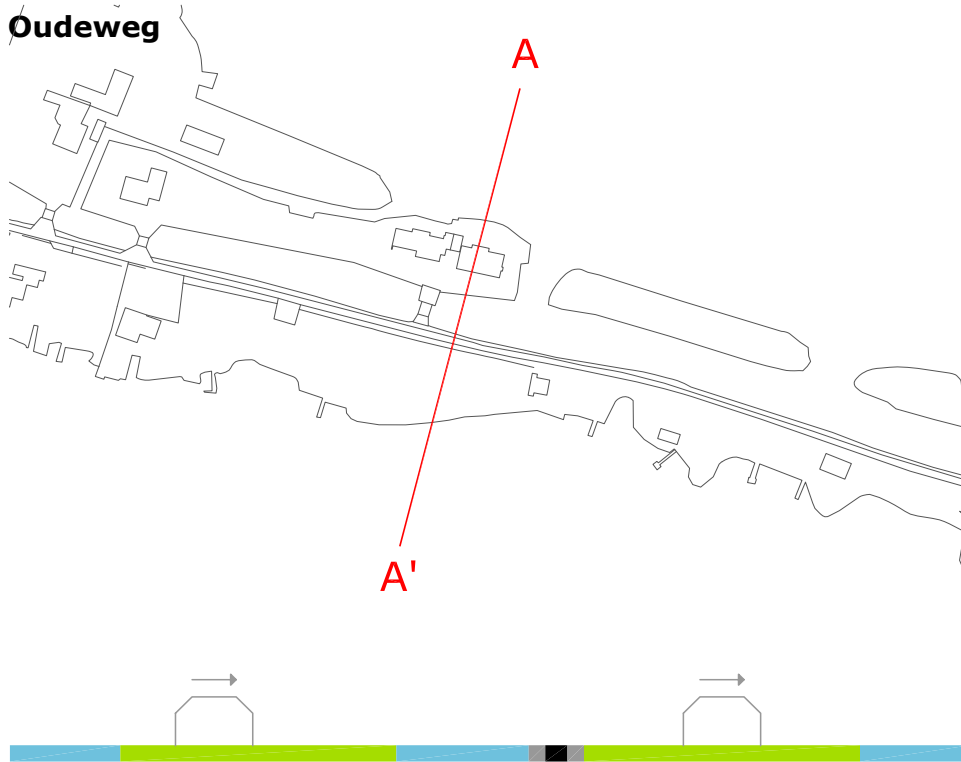
(11) Zomerwoningen of recreatieverblijven mogen uitsluitend achter op het erf worden toegevoegd. (Hoofd)woningen dienen te allen tijde geïntendeerd te zijn op de straat.

(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



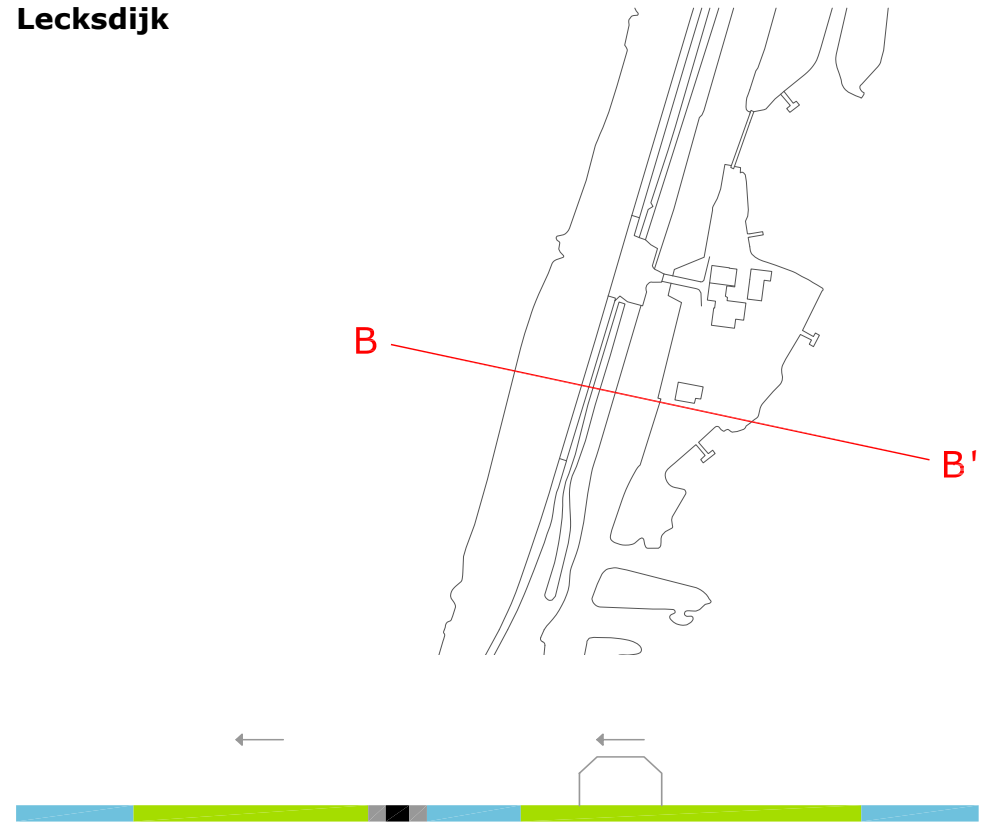
plas - ontginningsbasis klein - wetering - weg - achterkant klein - plas

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



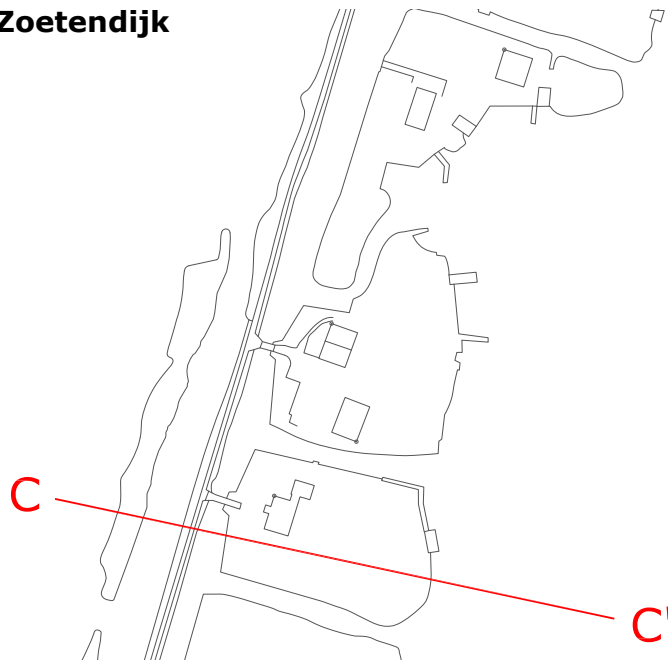
plas - achterkant middel - weg - wetering - ontginningsbasis variabel - plas

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



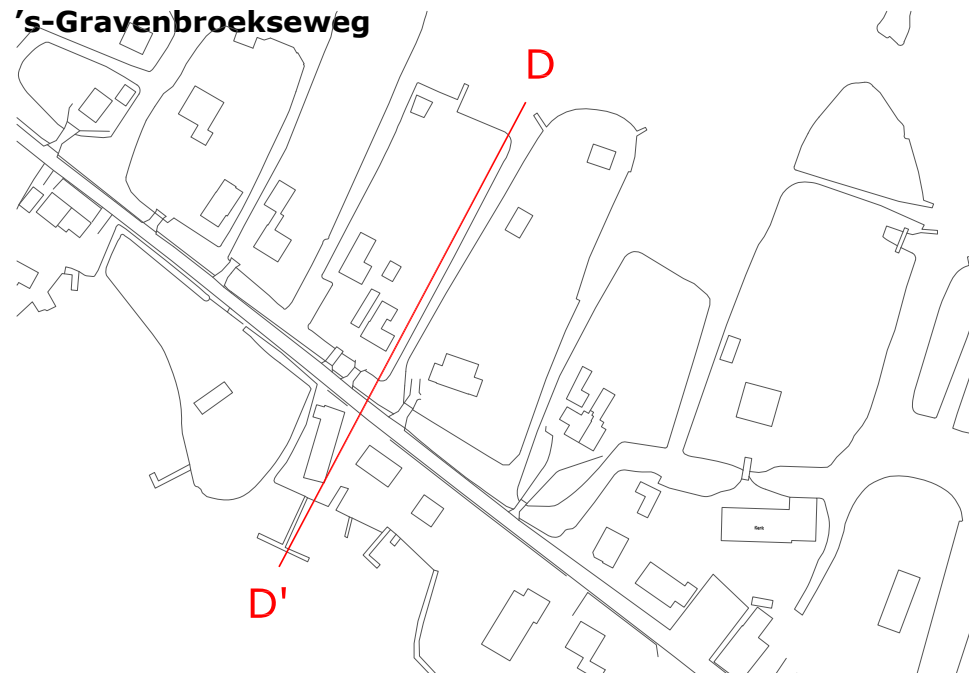
plas - weg - wetering - ontginningsbasis variabel - plas

Het lint is aan de oostzijde relatief dicht, maar biedt door dwarssloten 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



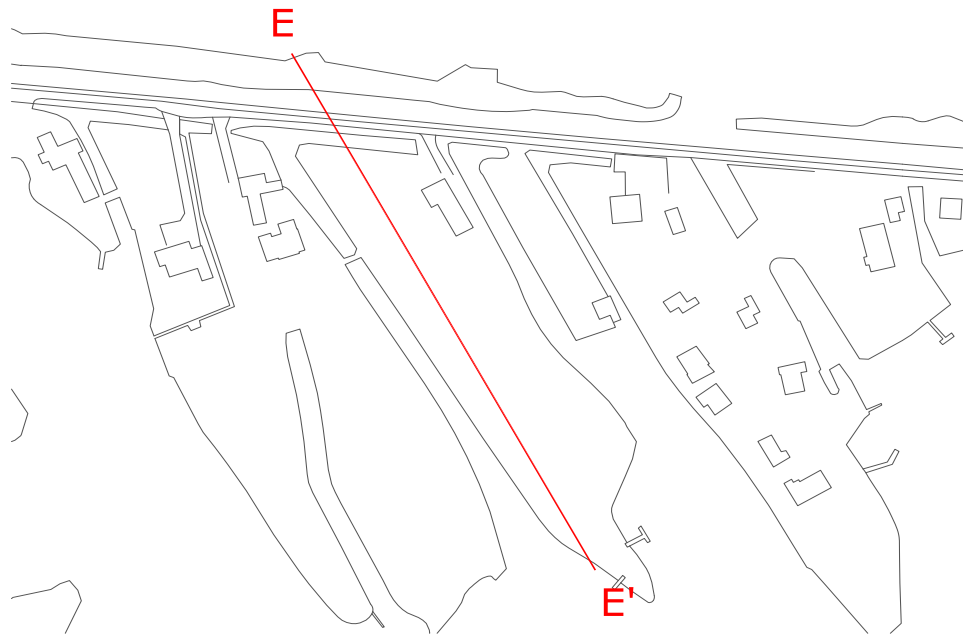
plas - ontginningsbasis variabel - wetering - weg - ontginningsbasis variabel - plas

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

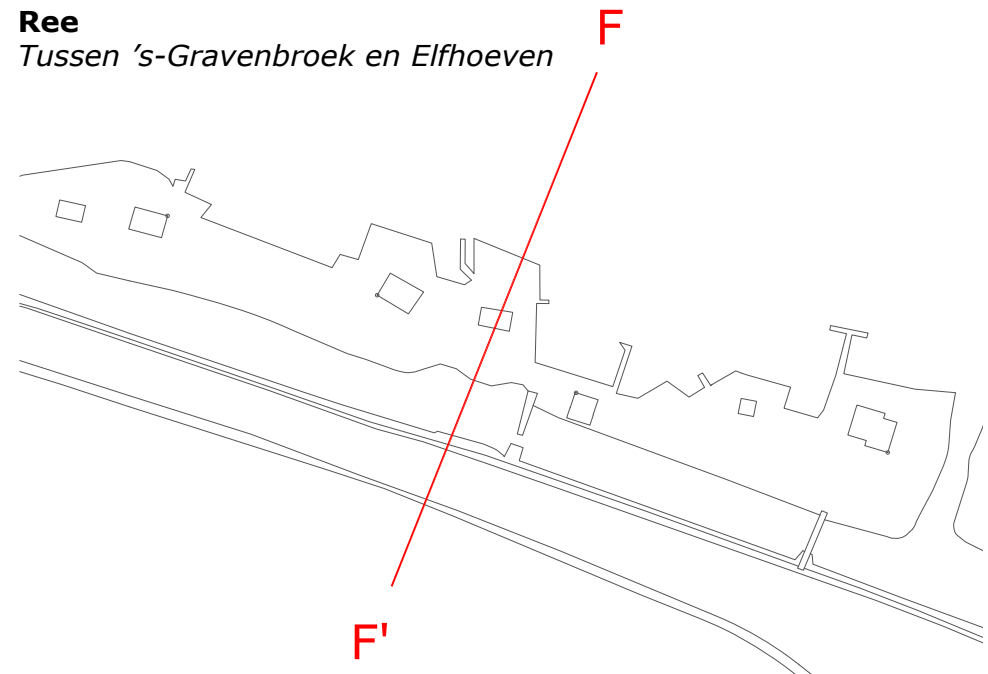
Het lint is ijl en biedt op veel plaatsen zicht op de plassen. Aan de noordzijde staat geen bebouwing. Aan de zuidzijde staat bebouwing in uiteenlopende volumes op koppen van voormalige veenweiden met een grote variatie in diepte.

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



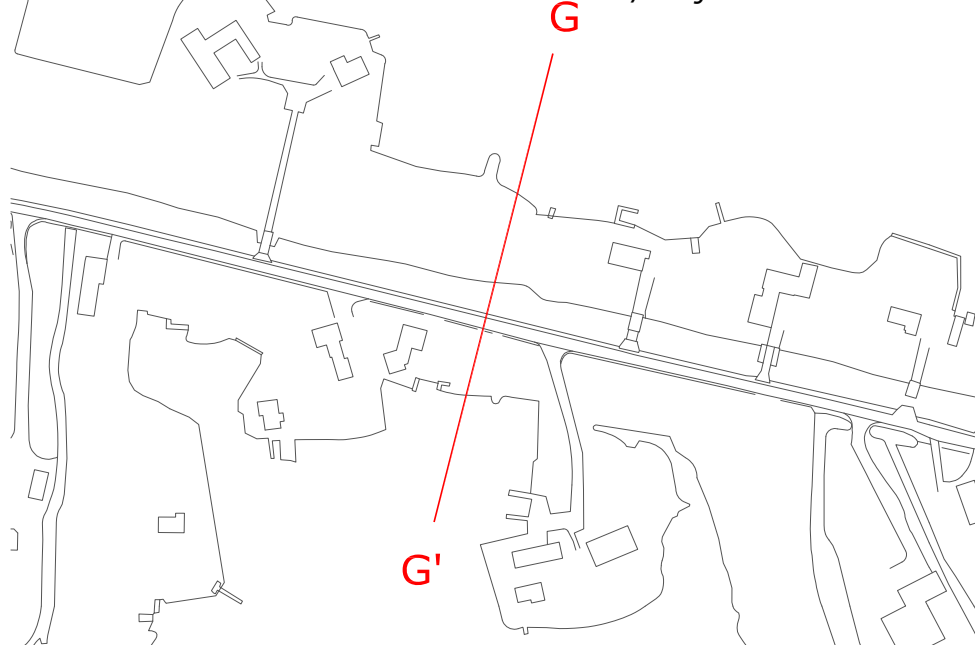
plas – achterkant klein – wetering – weg – onbebouwde achterkant – plas

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



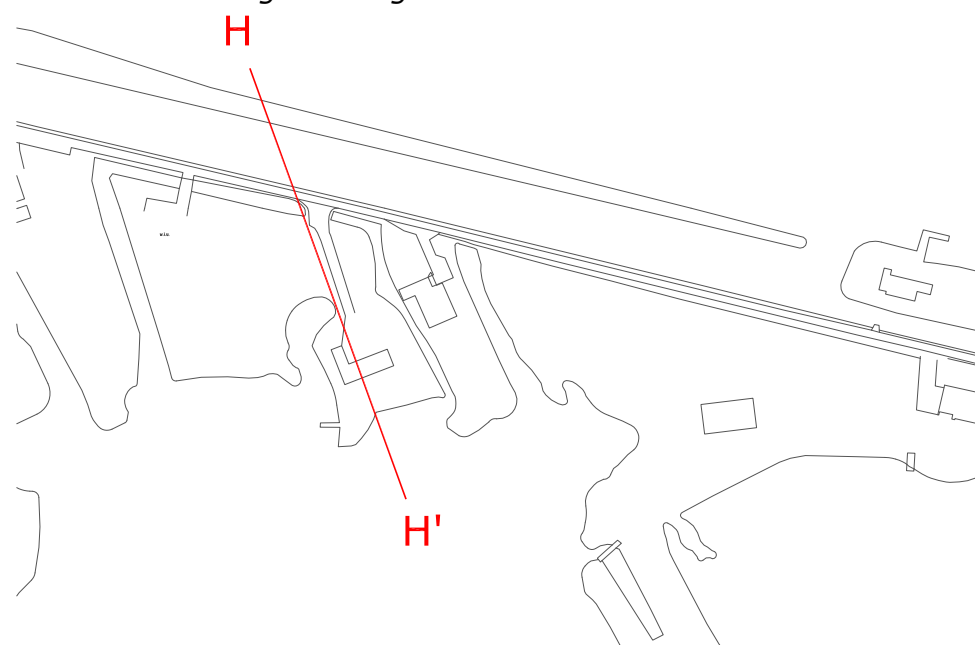
plas – achterkant variabel – wetering – weg – ontginningsbasis variabel – plas

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



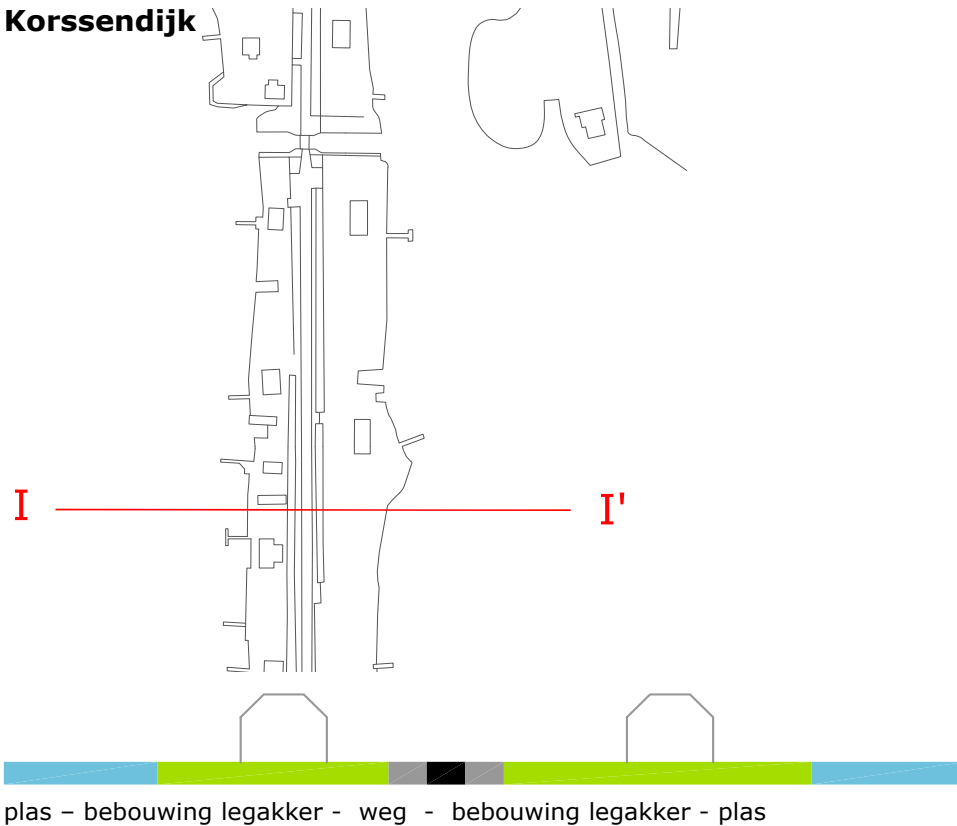
plas – legakker – wetering – weg – ontginningsbasis variabel – plas

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.

Korssendijk



plas – bebouwing legakker – weg – bebouwing legakker – plas

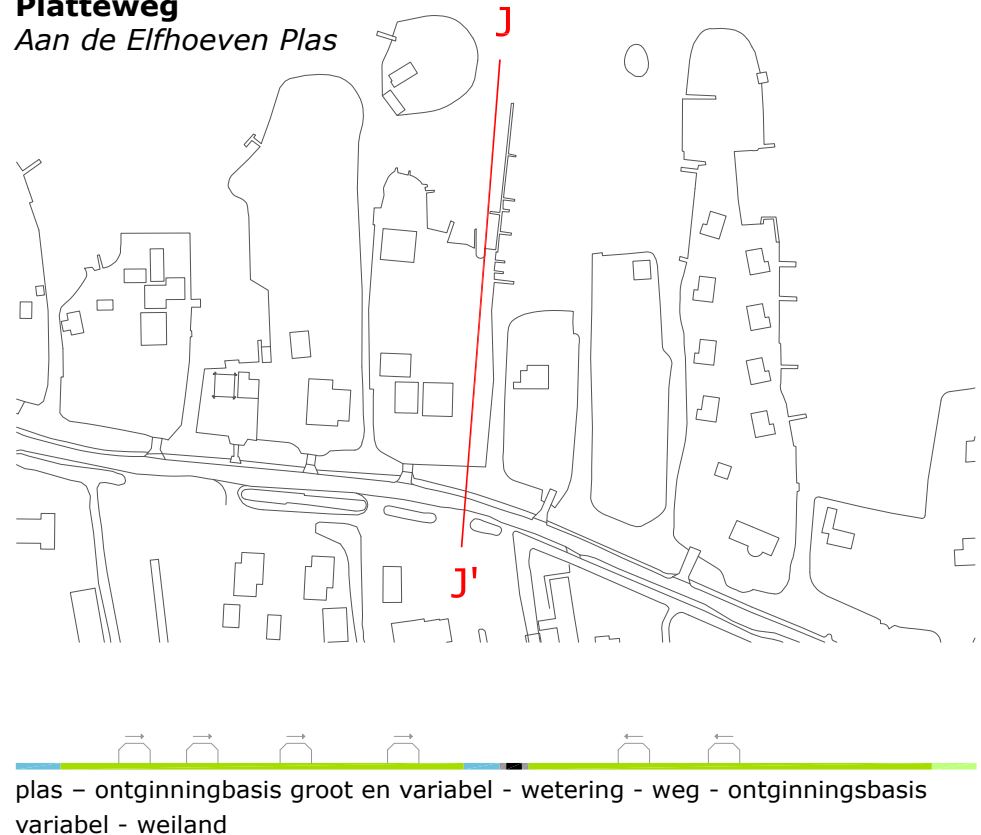
Het lint is dicht en biedt vrijwel geen zicht op de plassen. Aan de westzijde zowel als aan de oostzijde staat bebouwing in voornamelijk kleine volumes op voormalige legakkers, op kavels met ongeveer gelijk, geringe diepte

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



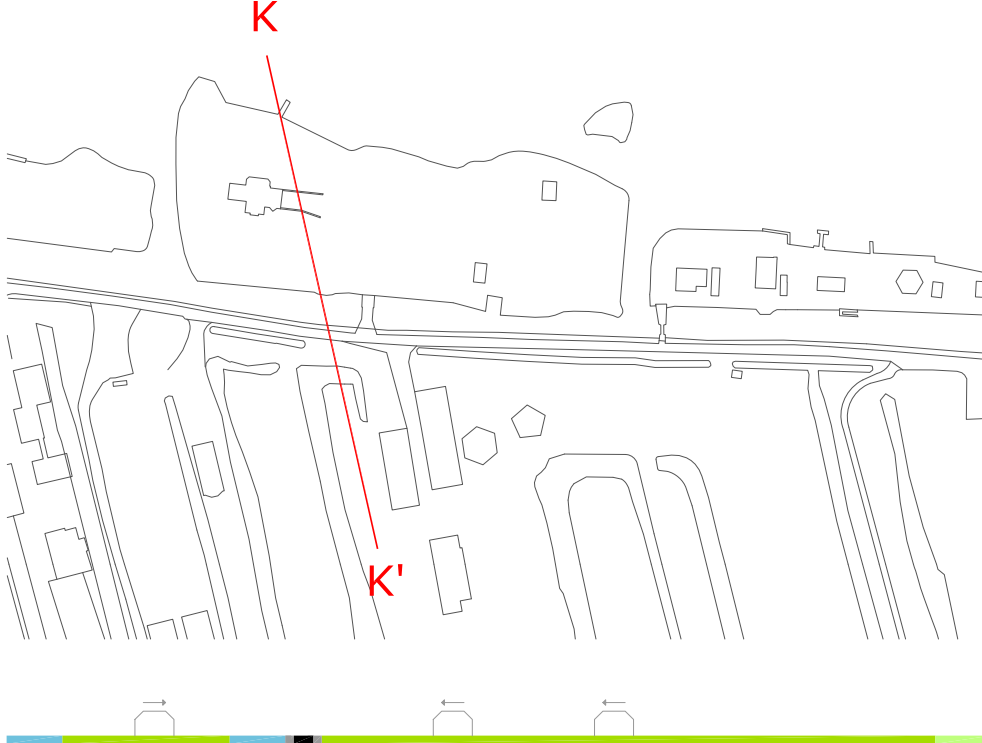
plas – ontginningbasis groot en variabel – wetering – weg – ontginningbasis variabel – weiland

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



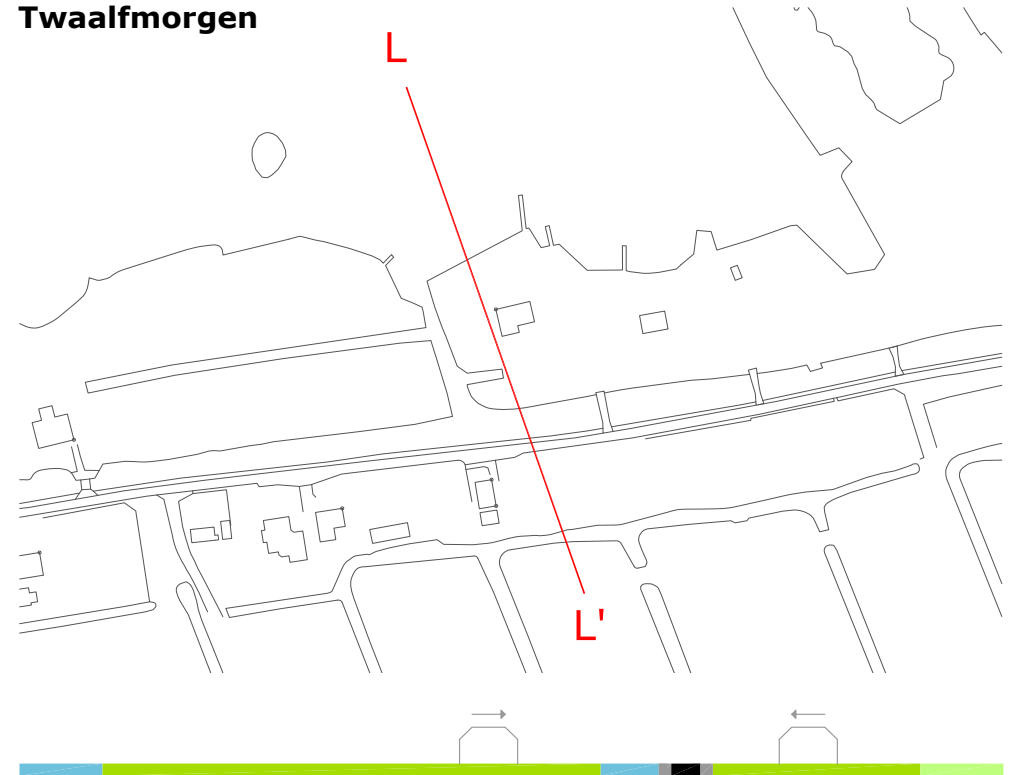
Plas – ontginningbasis klein en gelijk – wetering – weg – ontginningsbasis variabel – weiland

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



Bijlage 5

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen



Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen

Maart 2009



Watersnip-rapport 08A025





Colofon

Titel	Landschapskwaliteiten
Subtitel	Reeuwijkse Plassen
Status rapport	Eindrapport ten behoeve van college van B&W
Projectnummer	08A025
Datum uitgave	Maart 2009
Samenstellers	Andrea Grim, adviseur Watersnip Advies John van Gemeren, senior adviseur Watersnip
Advies	Pieter van Dam, medewerker Watersnip Advies
Naam en adres opdrachtgever	Gemeente Reeuwijk Postbus 3 2810 AA Reeuwijk
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. W. Nomen

Alle auteursrechten ten aanzien van dit rapport worden uitdrukkelijk voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Watersnip Advies, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Werkwijze opstellen toetsingskader	6
1.3	Indeling rapport	9
1.4	Kader en status	9
2	DE REEUWIJKSE PLASSEN, HET ONTSTAAN EN DE KWALITEITEN	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Kenmerken en kwaliteiten per plas.....	13
2.3	's-Gravenbroek	14
2.4	Elfhoeven	15
2.5	Klein Elfhoeven.....	16
2.6	Groot Vogelenzang	17
2.7	Vrijhoef	18
2.8	Ravensberg	19
2.9	Kalverbroek.....	20
2.10	Nieuwenbroek	21
2.11	Sloene.....	22
2.12	Klein Vogelenzang.....	23
2.13	Gravekoop	24
2.14	Broekvelden en Vettenbroek	25
3	TOETSEN EN TOEPASSEN.....	27
3.1	Samenstelling aanvraag	27
3.2	Toetsing op landschapskwaliteiten.....	27
3.3	Gebruik van de matrix kwaliteiten en werken	28
3.4	Traject van beoordeling.....	29
3.5	Ontwikkelingsruimte.....	29
4	WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	31
4.1	Afgraven	31
4.2	Vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds	31
4.3	Beplanten van gronden	33
4.4	Aanleggen of verharderen van paden	34
4.5	Aanbrengen van oppervlakte verharding	34
4.6	Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen	34
4.7	Dempen van waterlopen	35
4.8	Aanleg aarden dam met of zonder opsluitende constructie	36
4.9	Aanleg en/of vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers.....	37
4.10	Aanleg paardenbakken.....	42
4.11	Aanleg steigers.....	42
4.12	Aanleg brug	43
4.13	Verwijderen brug	43
4.14	Uitbreiding en nieuwe bebouwing	43
4.15	Verlichting	44
4.16	Verwijderen van rietkragen, waterlelies en biezene.....	44

5	KWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Gebiedskwaliteiten	47
5.2.1	Inleiding	47
5.2.2	Oeverbeeld	47
5.2.3	Openheid	47
5.2.4	Zichtlijnen	47
5.2.5	Oriëntatiepunten	48
5.2.6	Stilte.....	49
5.2.7	Duisternis	49
5.2.8	Flora en fauna	49
5.2.9	Waterkwaliteit	49
5.3	Kwaliteiten van het oerlandschap	50
5.3.1	Inleiding	50
5.3.2	Veenrivier	50
5.3.3	Kleirug	50
5.4	Ontginningsrelicten	51
5.4.1	Inleiding	51
5.4.2	Scheislotten	51
5.4.3	Heerbaan, oude weg en kerkepad	52
5.4.4	Jaagpad	53
5.4.5	Oude bewoningslocatie	53
5.5	Waterstaatkundige relicten	54
5.5.1	Inleiding	54
5.5.2	Oude bruglocatie.....	54
5.5.3	Wetering en afwateringsroute	55
5.6	Agrarische relicten	57
5.6.1	Inleiding	57
5.6.2	Snippendrift	57
5.6.3	Kievitsakker	57
5.6.4	Eendenkooi	59
5.6.5	Rozentuin	59
5.6.6	Boerderijplaats	59
5.7	Verveningsrelicten	61
5.7.1	Inleiding	61
5.7.2	Turfroute	63
5.7.3	Voorland.....	63
5.7.4	Damhoek	64
5.7.5	Legakker.....	64
5.7.6	Compleet verveningspatroon.....	65
5.8	Droogmakingsrelicten	66
5.8.1	Inleiding	66
5.8.2	Ringvaart.....	66
5.8.3	Ringdijk	66
5.8.4	Laatste eilanden.....	67
5.9	Monumenten en gebouwen	69
5.9.1	Kerk.....	69
5.9.2	Pastorie.....	69
5.9.3	Kerkhofmuur	69
5.9.4	Turfschuur en schuurwerf	69
5.9.5	Vissershuisje	70

5.9.6	Gemaal.....	70
6	BELEIDSKADER.....	71
6.1	Inleiding	71
6.2	Landschapsplan Veenweidegebied, deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, beleidsplan	71
6.3	Structuurvisie gemeente Reeuwijk	71
6.4	Cultuurhistorische Hoofd Structuur Zuid-Holland	72
6.5	Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (EHS-ZH)	72
6.6	Overzicht overig relevant beleid.....	73
6.6.1	Europees beleid	73
6.6.2	Nationaal beleid	73
6.6.3	Provinciaal beleid	73
6.6.4	Regionaal beleid.....	73
6.6.5	Lokaal beleid	73
7	BRONNEN.....	75
7.1	Dankwoord	75
7.2	Literatuur.....	75
7.3	Foto- en afbeeldingenverantwoording.....	76

Bijlage I: Matrix kwaliteiten en werken

Bijlage II: Gebiedskwaliteiten, kwaliteiten oerlandschap en ontginningsrelicten

Bijlage III: Waterstaatkundige- en droogmakingsrelicten

Bijlage IV: Agrarische relicten en verveningsrelicten

Bijlage V: Structuurvisie gemeente Reeuwijk, oktober 2005

Bijlage VI: Beleidskaart landschapsplan Veenweidegebied



Afbeelding 1: Recreatiewoning aan de achterwetering met natuurvriendelijke oever.



Afbeelding 2: Woning aan de Ree met een gangbare oeverinrichting.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De druk van gebruiksfuncties op de Reeuwijkse Plassen is de laatste jaren sterk toegenomen. Dit vormt een bedreiging voor de landschapskwaliteiten. Het is van belang dat het evenwicht tussen diverse kwaliteiten van het gebied in stand wordt gehouden en dat tegenstrijdige belangen in een ruimer verband worden bekeken. Op deze manier kan duidelijk worden waar knelpunten liggen. Zo wordt voorkomen dat het landschap een steeds minder natuurlijke uitstraling krijgt en uiteindelijk zou veranderen in een stedelijk woonpark.

Het voorliggend rapport Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen is door de gemeente Reeuwijk opgesteld als een gefundeerd antwoord op initiatieven van derden. Het is een kader waarmee individuele aanvragen kunnen worden beoordeeld in relatie tot de kwaliteit van het landschap. Om de kwaliteiten van de Reeuwijkse Plassen te bewaken en behouden is het van belang dat er een toetsingskader functioneel is om de aanvragen voor een aanlegvergunning te kunnen toetsen op landschapskwaliteiten en waarmee zonodig ook handhavend kan worden opgetreden. Aanvullend kan dit toetsingskader ook gebruikt worden bij bestemmingsplanwijzigingen en aanvragen van vrijstellingen. Het rapport is ook bepalend voor werken die de gemeente zelf uitvoert, bijvoorbeeld langs wegen.



Afbeelding 3: Oevers met inheemse oeervervegetatie leiden tot een gewenst landschapsbeeld.

1.2 Werkwijze opstellen toetsingskader

De inhoud van het toetsingskader *Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen* is gebaseerd op verschillende bronnen. De inventarisatie is gestart met het in kaart brengen van interne kennis van landschapselementen, cultuurhistorische elementen en bijzondere kenmerken op het gebied van natuur, landschap en gebruik. Op basis van (historische) kaartgegevens, inventarisaties, veldbezoeken, diverse beleidsdocumenten en gesprekken met gebiedsdeskundigen, zijn de kenmerkende elementen (punten, lijnen en gebieden) en aspecten van de Reeuwijkse Plassen in beeld gebracht. Gebruikte documenten zijn:

- Gemeente Reeuwijk, bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden, februari 1998;
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur, Provincie Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek, januari 2003;
- Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, het beleidsplan, november 2003;
- Structuurvisie gemeente Reeuwijk, oktober 2005;
- APV Reeuwijk 2006, gewijzigd juli 2008;
- Nieuw elan voor het Plassengebied, Gebiedsvisie voor het Reeuwijkse Plassengebied, concept november 2008.

Bij de keuze van de elementen die worden benoemd als kwaliteit heeft de cultuurhistorie en het landschappelijk gebruik een belangrijke rol gespeeld. Bij de bepaling van de kwaliteiten is niet één periode uit de geschiedenis als streefbeeld genomen. Het uitgangspunt was een ontwikkelingsrichting aan te geven om kenmerkende elementen uit verschillende perioden, zoals bijvoorbeeld openheid en doorzichten, te kunnen beschermen. De toegepaste indeling in ontginningsrelicten, waterstaatkundige, agrarische, vervenings- en droogmakingsrelicten is daar een uitvloeisel van. Ten aanzien van de bebouwing, is de waardering uit de Cultuurhistorische Hoofd Structuur overgenomen.

Dit rapport pretendeert *geen complete* inventarisatie en beschrijving van elementen te zijn. Voor nog meer cultuurhistorische informatie over specifieke locaties is het raadzaam onder andere de 'Cultuurhistorische landschapskaarten Reeuwijk' die zijn opgesteld door Sophie Visser te raadplegen.

Bij de inventarisatie bleek dat er een onderscheid gemaakt kon worden in elementen die:

- a) vandaag de dag nog zichtbaar zijn, bijvoorbeeld een Snippendrift op de plas Ravensberg;
- b) die nog zichtbaar zijn, maar waarvan de oude functie niet meer herkenbaar is, zoals de heerbaan de Gravendijk tussen Twaalfmorgen en Ree;
- c) die niet meer zichtbaar zijn, bijvoorbeeld de Oude Woning langs de Karrewetering.

Al deze vormen zijn als kwaliteiten opgenomen in het rapport.

Gebiedskwaliteiten

De categorie 'gebiedskwaliteiten' (§5.2) is opgesplitst in 2 subcategorieën:

1. toetsbaar als landschapskwaliteit
2. toetsbaar volgens andere wetgeving

Ad 1: gebiedskwaliteiten toetsbaar als landschapskwaliteit

Oeverbeeld, openheid, zichtlijnen en oriëntatiepunten zijn belangrijke kwaliteiten van de Reeuwijkse Plassen. Het karakter van de openheid is in hoofdstuk twee, 'De Reeuwijkse Plassen, het ontstaan en de kwaliteiten' beschreven. De overige kwaliteiten staan in de paragrafen onder §5.2 beschreven. Bij de beoordeling dient deze informatie geraadpleegd te worden.

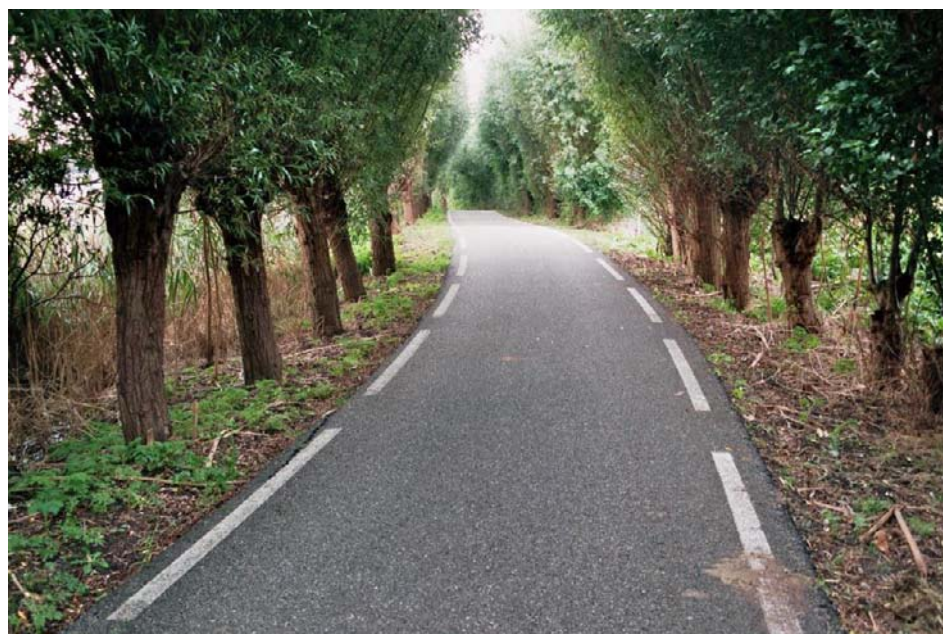
Ad 2: gebiedskwaliteiten toetsbaar volgens andere wetgeving

De gebiedskwaliteiten stilte, duisternis, flora en fauna en waterkwaliteit hebben direct en indirect een relatie met landschapskwaliteiten. Omdat deze kwaliteiten via andere wetgeving worden beschermd, zijn ze in dit toetsingskader niet als toetsbaar opgenomen. Ze dienen echter wel in de overweging te worden meegenomen. De toetsing van deze kwaliteiten wordt via andere wetgeving geregeld:

- stilte: toetsingsmogelijkheden via de milieuwetgeving;
- duisternis: toetsingsmogelijkheden via de milieuwetgeving;
- flora- en fauna: toetsingsmogelijkheden via de Flora- en faunawet;
- waterkwaliteit: toetsingsmogelijkheden via het Hoogheemraadschap van Rijnland.

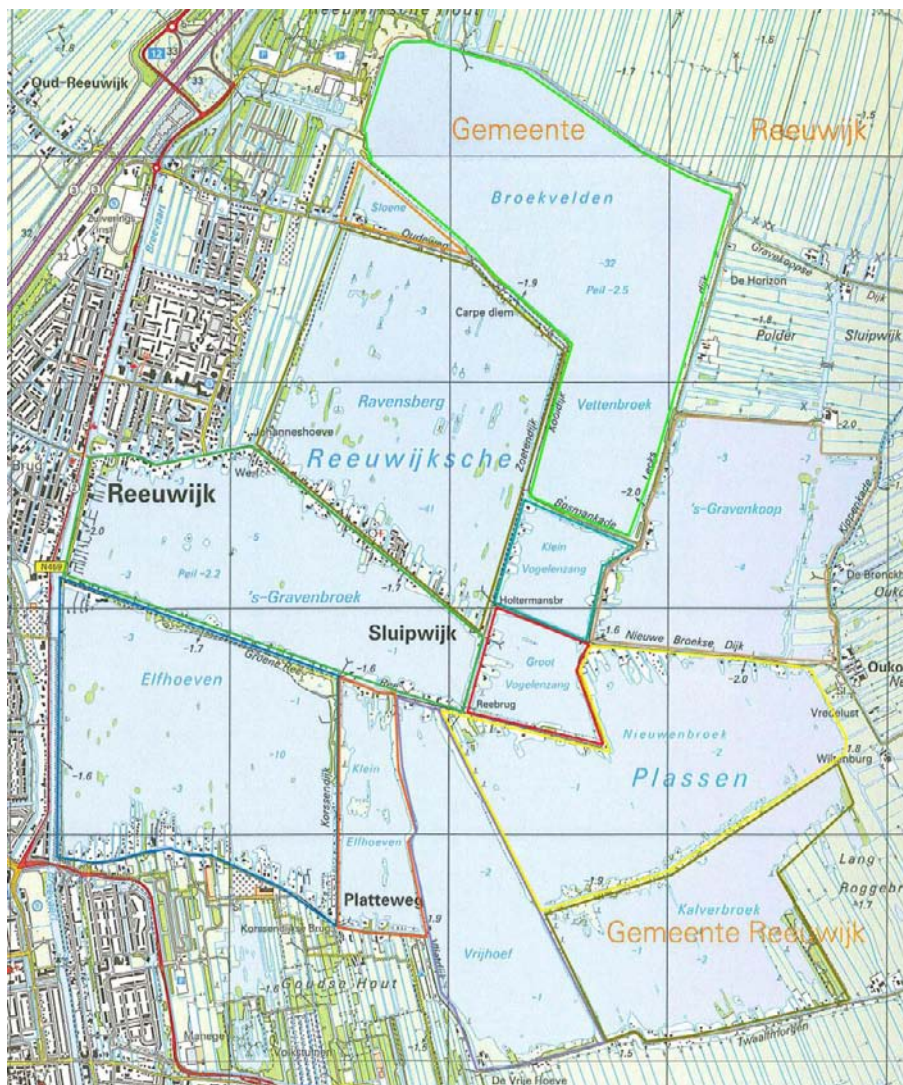


Afbeelding 4: Winter 1926, herstelwerkzaamheden aan de dijkdoorbraak in de Lecksdijk. Op de achtergrond het open landschap rond plas Gravekoop.



Afbeelding 5: Lecksdijk in 2008, locatie dijkdoorbraak is herkenbaar aan de verhoging in de weg. Houtopstanden zorgen inmiddels voor een besloten landschap.

De kwaliteiten zijn ingetekend op drie kaarten. Een afdruk van de Gemeentelijke Basiskaart Nederland (GBKN) van september 2008 is als basis gebruikt om de kwaliteiten op in te tekenen. Hieronder een indeling van het plangebied.



LEGENDA

	's-Gravenbroek		Sloene		Vrijhoef
	Elfhoeven		Klein Vogelenzang		Ravensberg
	Klein elfhoeven		Gravekoop		Kalverbroek
	Groot Vogelenzang		Broekvelden en Vettenbroek		Nieuwenbroek

Afbeelding 6: Indeling plangebied.

1.3 Indeling rapport

De indeling van het rapport *Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen* is toegespitst op behandeling van de vergunningaanvraag binnen de gemeente Reeuwijk. Tegelijkertijd beoogt het rapport ook de initiatiefnemer in het gebied zo goed mogelijk van dienst te zijn. Na een inleiding met o.a. de aanleiding en doelstelling van het rapport, de werkwijze, indeling en status van het rapport, volgt een beschrijving van het ontstaan van de Reeuwijkse Plassen met een beschrijving van alle plassen met hun kwaliteiten. Hoofdstuk drie, *Toetsen en toepassen*, legt uit hoe dit rapport gebruikt dient te worden bij de behandeling van een vergunningaanvraag. Dan volgt hoofdstuk vier met de uitwerking van alle aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit het bestemmingsplan, met een advies en een toelichting op de aanvullende voorwaarden. Hoofdstuk vijf bevat een uitwerking van alle landschapskwaliteiten. Vragen als: 'Wat is het?', 'Waarom heeft het een landschappelijke kwaliteit?' en 'Wat willen we ermee?' worden in dit hoofdstuk toegelicht. De ligging van de kwaliteiten is op de kaarten in de bijlagen II, III en IV ingetekend. De kaarten bestrijken het gehele plassengebied. In hoofdstuk zes het beleidskader beschreven. Belangrijke kaarten uit deze beleidsstukken zijn in de bijlagen V en VI opgenomen. Het rapport wordt met het dankwoord, de literatuurverwijzing en foto- en afbeeldingverantwoording in hoofdstuk 7 afgesloten.

1.4 Kader en status

Het rapport met toetsingskader wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het verkrijgt daarmee de status van een beleidsnota.



Afbeelding 7: Voorbeeld van een bedreigd doorzicht: zicht op plas Groot Vogelenzang vanaf het einde van de 's Gravenbroekseweg.



Afbeelding 8: Sluipwijkse verveners hozen vanuit een baggerbok veen op een staal rond 1930. Het plassenlandschap had een grote openheid.

2 De Reeuwijkse Plassen, het ontstaan en de kwaliteiten

2.1 Inleiding

De geschiedenis van de Reeuwijkse Plassen is opgebouwd uit verschillende 'tijdperken'. Tot en met de vervening zag het gebied er nagenoeg hetzelfde uit als de omgeving, de huidige veenweidegebieden.

Het oerlandschap

Het veenweidelandschap van Reeuwijk is ontstaan tussen de rivier Oude Rijn en Hollandse IJssel. Tussen de rivieren lag een uitgestrekte veenmoerasvlakte met lage struiken, riet, heide, mossen en veenmosses. In het midden groeiden alleen veenmosses, die gevoed werden door regenwater. Aan de onderkant stierf het veenmos af en aan de bovenkant groeide het door. In de loop van eeuwen is hier een dik veenpakket gevormd dat hoger kwam te liggen dan de rivieren. Door deze hoge ligging stroomde het regenwater op een natuurlijke manier af naar de rivieren via de kronkelende veenriviertjes.

De ontginning

Vanaf 900 na Christus werden de veengebieden ontgonnen. Door de ontginningen werd het land geschikt voor landbouw. In de vijftiende en zestiende eeuw werden polders gevormd die kunstmatig werden droog gehouden met behulp van spierkracht en later door windmolens.

De vervening

Door de groeiende economie nam de vraag naar turf in de loop van de 17^e eeuw toe. Het Goudse bedrijfsleven kon de turf goed gebruiken voor de productie van onder meer pijpen, maar ook de huizen werden ermee warm gestookt. Vanaf 1680 is er begonnen met de 'natte vervening' in de polderblokken rond Reeuwijk en Sluipwijk. Zo ontstond het landschap dat we nu kennen als de Reeuwijkse Plassen. Met de baggerbeugel kon tot gemiddeld 3 meter onder water veen worden gewonnen. Vele kubieke meters veen werden tot 1930 weggebaggerd.

Bijzonder landschap

De grootschalige turfwinning heeft geresulteerd in een karakteristiek landschap, met uitgestrekte plassen, lange bebouwing- of wegenlinten en eilanden. Ook karakteristiek zijn de vele bruggen in het gebied.

De Reeuwijkse Plassen als landhuis

Zo is het plassengebied ook te beleven als een groot landhuis met twaalf grote en kleine kamers. Door de volop aanwezige wegen, lintbebouwing en inmiddels hoge begroeiing heeft iedere plas zijn eigen groene wanden en zijn eigen vensters op de achterliggende ruimten. De bruggen vormen voor de varende bezoekers de deuren naar een nieuwe ruimte waar weer een nieuwe plas met een eigen karakter te ontdekken valt.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog werden de Reeuwijkse Plassen van Sluipwijk en Reeuwijk gekenmerkt door een grote mate van openheid en een lage bebouwingsdruk. De weteringen in de Reeuwijkse Plassen zijn in de tijd van de grootschalige vervening intensief gebruikt als vaarroutes. De baggerbokken die hiervoor gebruikt werden, bewoog men voort vanaf de wal, door te 'wegen' (duwen met een vaarboom) of te jagen (trekken met een touw). De schippers wilden tijdens het wegen en jagen niet gehinderd worden door knotwilgen, elzen of ander opgaand hout in de oever. Blijkens een pamflet werden er tussen 1727 en 1730 door het waterschap keuren uitgevaardigd om de voortgang van het vaarverkeer te waarborgen. Het aanplantverbod, uitgevaardigd in de vroege 18e eeuw dat al gold voor de

meeste weteringen in het gebied werd in 1787 nog eens uitgebreid tot de Laixdijk (Lecksdijk) en de toenmalige Dwarsdijk. De eigenaars van de reeds aanwezige wegbeplanting, veelal bewoners, kregen vier jaar tijd om de bomen 'uit te roeien en weg te ruimen'.

In de loop van de jaren vijftig kwam er verandering in deze kenmerkende 'openheid' van het plassengebied door een toename van woonhuizen en zomerwoningen. Voor de nieuwe bewoners, veelal afkomstig uit stedelijk gebied, vormden bomen de ultieme belichaming van de natuur. Gebiedseigen natuurproducten zoals veen, riet, ruigte, geriefhout, voedergras of hooi voor de geit, verloren hun waarde. De afname van het kleinschalig agrarisch gebruik en de andere wensen van de nieuwe bewoners hebben geleid tot boomopslag, verbossing en verparking van het eens kale en overzichtelijke landschap. De boomgroei, de aanleg van heggen en ook de bouw van woningen en schuttingen, hebben het zicht op de plassen vanaf de wegen sterk verminderd. De doorzichten zijn schaarser en worden nog steeds verder bedreigd. Ook het oorspronkelijke oevermilieu kwam onder druk te staan door voornamelijk verbossing. De karakteristieke en zonbehoevende rietkragen en bloemrijke oevers werden sterk aangetast door de toenemende mate van schaduw in het gebied. De aanleg van botensteigers en harde beschoeiingen en de chemische processen in de bodem en het water, zorgden voor verdere afbraak van het oorspronkelijke oevermilieu.



Afbeelding 9: Bebouwingslint aan het eind van de 's-Gravenbroekseweg, 1930. Goed zichtbaar zijn het kleinschalig agrarisch gebruik en de rijke oevervegetaties.

Door allerlei oorzaken verslechterde de waterkwaliteit na 1960 sterk. Het verdwijnen van watervegetaties, versnelde afbraak van venige bodems en oevers en de vorming van veel baggerslib waren het gevolg. Vanaf 1990 worden allerlei initiatieven ondernomen om de kwaliteit van oevers en water te verbeteren. Zo is recent een project gestart dat de aanleg van 35 km natuurvriendelijke oever tot doel heeft. Overheden, burgers en belangenorganisaties werken in toenemende mate samen aan herstelprojecten in het plassegebied. De gemeente vindt goede ontwikkeling van goede oeversmilieus van cruciaal belang voor het bereiken van het gewenste landschapsbeeld. In dit rapport wordt hier in paragraaf 4.9, *Aanleg en/of vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers* veel aandacht aan geschonken.

2.2 Kenmerken en kwaliteiten per plas

Bij de beschrijving van de landschappelijke karakteristieken per plas wordt aan de aspecten oorspronkelijk landschapsbeeld, zichtlijnen, cultuurdruk door bebouwing en de mate van verharding van het oeversmilieu bijzondere aandacht geschonken. Tevens wordt gelet op het voorkomen van eilanden en op de mate van verharding van het oeversmilieu.

De volgorde waarin de plassen worden beschreven is bepaald door de mate van de cultuurdruk. Deze is bepaald in de inventarisatie uit 1997, 'Natuur en landschap van de Reeuwijkse Plassen in kaart'. In de volgorde treft men een gradiënt aan van intensief bewoonde plassen naar extensief gebruikte plassen.

- 's-Gravenbroek
- Elfhoeven
- Klein Elfhoeven
- Groot Vogelenzang
- Vrijhoef
- Ravensberg
- Kalverbroek
- Nieuwenbroek
- Sloene
- Klein Vogelenzang
- Gravekoop
- Broekvelden en Vettenbroek

2.3 's-Gravenbroek

Door de ligging tegen de dorpskern van Reeuwijk-brug en Sluipwijk zijn de oevers van de plas 's-Gravenbroek vanouds intensief bewoond geweest. Er is aaneengesloten lintbebouwing in het gedeelte van de 's-Gravenbroekseweg tot aan Sluipwijk en langs de Notaris d'Aumerielaan. Hier vallen ook de watersportvoorzieningen op. De plas is in het noordwestelijk deel vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. De grootste landschappelijke waarden liggen in het oostelijk deel van de plas. Hier ligt een strook oorspronkelijk oeverland met rietoevers.

De strook is vrij van bebouwing en recreatief gebruik en in eigendom bij Stichting Aqua et Natura. Vanaf de Zoetendijk is de plas hier goed te overzien. Enkele percelen langs de Ree en een rietperceel aan de 's-Gravenbroekseweg naast huisnummer 164 bieden ook uitzicht op het water. Deze percelen zijn juist om die reden in de verdichtende omgeving belangrijke elementen om in hun huidige staat te behouden. In het westen van de plas liggen twee onbebouwde eilanden en een waterrietkraag die de oorspronkelijke verkavelingrichting aangeven. Het centrale eilandcomplex is deels bebouwd met zomerwoningen maar draagt zeker bij aan het oorspronkelijke landschapsbeeld. Hetzelfde geldt voor twee waterrietkragen die vanaf de Groene Ree de plas insteken. Het laatste eiland met schiethut in het oostelijk deel van de plas is waardevol omdat het in deze omgeving nog iets toont van de vroegere functies jacht en visserij. Het oevermilieu rond de plas is over het algemeen sterk verhard met uitzondering van de genoemde oeverlandjes. Daarnaast hebben enkele particulieren aan de Ree al natuurvriendelijke oevers aangelegd.



Afbeelding 10: Plas 's-Gravenbroek



Afbeelding 11: 's-Gravenbroek

2.4 Elfhoeven

De bewoningsdruk op deze plas is sinds de Middeleeuwse ontginning rond 1100 al geconcentreerd op de zuidoever. De westelijke oever is geheel vrij van bebouwing gebleven en vanaf de plas biedt zicht op de Breevaart en achterliggende woningen. In de zuidwesthoek is de stadsrand van Gouda zichtbaar. In de noordwesthoek vinden we het recreatiecomplex Elfhoeven en een serie zomerwoningen tot aan de brug naar de 's-Gravenbroek. Ook tussen de brug naar Klein Elfhoeven en de Platteweg ligt een lintbebouwing van zomerwoningen en recreatieverblijven. Het meest authentieke oeverland is te vinden langs de westoever op de Burgemeester Lucassenlaan. Hier ligt ook het oorspronkelijke jaagpad voor schuiten die door de Breevaart voeren. Het terrein Elfhoevenstrand van het Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen is in de jaren zeventig aangelegd. Door de stevige rietbegroeiing in het water en op het land en door de afwezigheid van bebouwing over een grote oeverlengte, draagt deze strook er sterk aan bij dat Elfhoeven als intensieve recreatieplas toch een relatief sterke ruimtelijk en rustige uitstraling heeft. Ook het grote aantal geheel onbebouwde eilanden versterkt het landschappelijk karakter van deze plas. Vanaf de Lucassenlaan en vanaf het recreatieterrein is de plas voor wandelend en fietsend publiek goed zichtbaar.



Afbeelding 12: Plas Elfhoeven



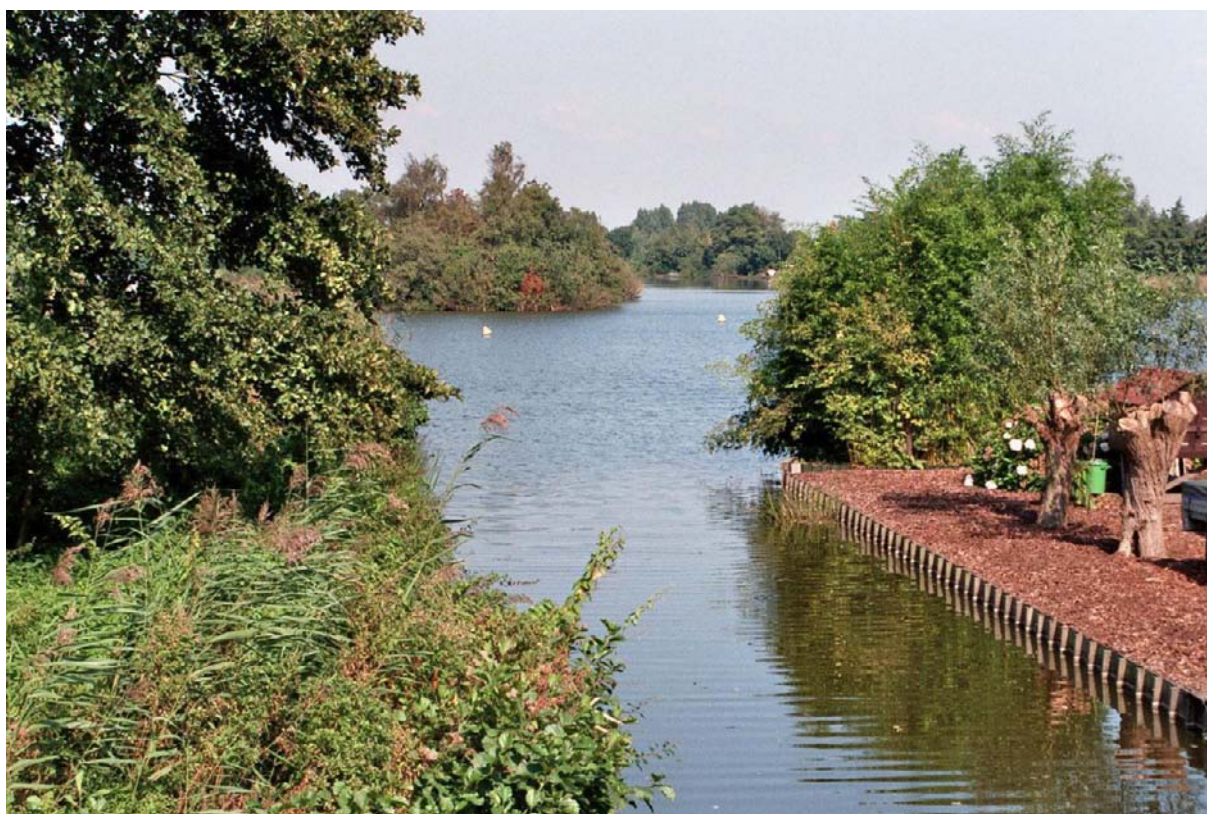
Afbeelding 13: Elfhoeven

2.5 Klein Elfhoeven

De plas Klein Elfhoeven heeft een besloten en intiem karakter. Het noordelijk deel van de plas is voor het vaarverkeer langs de boeienlijn, die de doorgaande vaarroute aangeeft, zelfs niet zichtbaar. Midden in de plas liggen een paar grote eilanden met hoge begroeiing. Terwijl het zuidelijk deel van deze plas over het aangegeven traject druk bevaren wordt, is het noordelijk deel zeer rustig en stil. Lintbebouwing treffen we aan langs de zuidelijke en noordelijke oeverwegen. Hier is de plas ook nauwelijks zichtbaar. Over de oostoever, de Ringdijk loopt geen openbare weg of pad. Het grootste deel van deze Ringdijk is nog onbebouwd gebleven en in gebruik bij recreanten die er 's zomers tenten mogen opzetten. De oostoever kent nog een zekere openheid die de achterliggende ruimtes laat beleven. De westoever bestaat voor een groot deel uit een verlandingszone die zich ontwikkeld heeft op een groot baggerdepot met daarachter broekbos. Alleen vanaf het sterk begroeide openbare recreatiestrookje ten zuiden van de hefbrug, is deze plas enigszins te overzien door passanten. De oevers van deze plas hebben een vrij natuurlijk karakter door de diverse oeverherstelprojecten die hier door stichtingen en particulieren zijn uitgevoerd. De plas Klein Elfhoeven heeft wat betreft de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers dan ook als proefgebied gefunctioneerd in de Reeuwijkse Plassen.



Afbeelding 14:
Plas Klein Elfhoeven



Afbeelding 15: Klein Elfhoeven

2.6 Groot Vogelenzang

De plas Groot Vogelenzang heeft nog slechts twee eilanden. Het grootste, langwerpige eiland heeft een hoge cultuurhistorische waarde als voormalig Kerkepad, maar wordt ernstig in zijn voortbestaan bedreigd door gebrek aan onderhoud. De lintbebouwing aan de westzijde verhindert het zicht vanaf de Zoetendijk over de plas. Alleen in het verlengde van de 's-Gravenbroekseweg, over de oude vaarroute die toegang gaf tot de Vieressenbrug is een glimp van de plas waarneembaar. Zulke laatste zichtlijnen in een verdichte omgeving verdienen bijzondere aandacht, bescherming en landschapsonderhoudszorg. Dit onderhoud kan bestaan uit het vellen of regelmatig snoeien van houtige gewassen. De noordoever is voor een klein deel bewoond. Voor een deel zijn hier groentetuinen aanwezig, waarover de plas goed is te overzien. Aan de noordoostoever, aan het begin van de Kromme Ree, is er een goed zicht op de gehele plas. Vanaf de zuidoever is het zicht op de plas door oeverprojecten verbeterd, wat voor recreanten en aanwonenden tot een verrassend uitzicht op de plas heeft geleid. Vanaf de plas worden in noordelijke richting de achterliggende ruimtes het sterkst beleefd doordat hier de begroeiing relatief laag is. Langs de gehele zuidoever zijn in de afgelopen jaren natuurvriendelijke oevers met riet gerealiseerd. Hierdoor is het oorspronkelijke landschapsbeeld op deze plas sterk verbeterd.



Afbeelding 16: Plas Groot Vogelenzang



Afbeelding 17: Groot Vogelenzang

2.7 Vrijhoef

Vrijhoef heeft een heel eigen karakter en neemt een aparte plaats in het landschap van de Reeuwijkse plassen in. Dit wordt deels veroorzaakt door de geschiedenis van 'blokvervening'. Hierbij werd al tijdens de vervening, droogmaking voorzien en organisatorisch voorbereid. Vrijwel alle legakkers werden weggebaggerd. Van de onbruikbare bovenlaag met zwarte teeltaarde werden ringdijken aangelegd. Deze ringdijken, die nooit zijn verhard tot weg of pad, vormen nu de onbebouwde oevers van de plas. Door het weggraven van de legakkers, ook die langs de centrale vaarverbinding Achterwetering - Plattewegswetering, kent de Vrijhoef een extra lange zichtlijn over het water van noord naar zuid, van meer dan 1,5 kilometer. De ruimtelijke werking van deze lijn wordt nog versterkt door de zichtbaarheid van de kerktoren van Sluipwijk op de noordeinder en het vrije doorzicht over het weiland naast de Vrije Hoeve naar de spoorlijn en de Hollandsche IJssel. Deze plas is ook de enige die vanuit de belangrijke spoorlijn Gouda - Utrecht waargenomen kan worden. Een andere

versterkende factor voor de beleving van de grote diepte en de ruimte op Vrijhoef is het uitéénlopen van de ringdijken van noord naar zuid, waardoor zich een wijds panoramabeeld ontvouwt voor schaatsers en zeilers die zich nabij de noordoever bevinden en zich richting de zonzijde bewegen. In het noorden van de plas bevinden zich een tweetal eilanden. Dit zijn tevens de enige twee eilanden op de plas die ontsnapt zijn aan de vervening. Door de lintbebouwing langs de noordoever, de hoge bossages langs de Twaalfmorgen en door de ontoegankelijkheid van de ringdijk, is de plas voor het publiek op de weg slechts beperkt zichtbaar. De weilanden ten noorden en oosten van de boerderij de Vrije Hoeve bieden zicht op de plas. De oevers van de plas vertonen nog een grote mate van oorspronkelijkheid met relatief gave waterrietkragen die in de winter met hun gele kleur ook veel bijdragen aan de belevingswaarde van deze bijzondere plas.



Afbeelding 18: Plas Vrijhoef



Afbeelding 19: Vrijhoef

2.8 Ravensberg

Het bijzondere landschappelijke karakter van de Ravensberg wordt onder meer bepaald door het grote aantal eilanden dat hier voorkomt. Geen andere plas kent zoveel eilanden die zo gelijkmatig verspreid over de gehele plas liggen en die daarmee het oorspronkelijke weidepatroon compleet weerspiegelen. De eilanden zijn onder meer door stringente regelgeving nooit bebouwd geraakt en vertellen nu het verhaal van turfwinning en opvolgend kleinschalig agrarisch gebruik. Gezien de ontwikkelingen in andere plassengebieden in West-Nederland is het feit, dat al deze Ravensbergeilanden de tijd ongeschonden zijn doorgekomen, bijzonder. Ook de oostoever is lang gaaf gebleven. Hier vindt nu deels snipperverkaveling plaats die het oorspronkelijke landschapsbeeld verandert en leidt tot verharding en beplanting met gebiedsvreemd groen zoals coniferen. Het zuidoostelijk deel is nog geheel gaaf. Hetzelfde geldt voor het middendeel van de westoever. Hier is in de jaren tachtig een compleet volkstuintencomplex verwijderd en omgezet in natuurgebied. De lintbebouwing over de gehele zuidoever staat nauwelijks zicht op de plas toe. Slechts over een tweetal scheislotten is enig zicht mogelijk. Langs de Oudeweg en de Kooidijk neemt het zicht op de Ravensberg nog steeds af. Het beste zicht op de plas wordt nog gekregen vanaf de smalle Zoetendijk. De vele eilanden vragen steeds om veel inspanningen voor het behoud van een landschappelijk verantwoord oevermilieu. Aan de noordzijde van de plas worden daarvoor op diverse plaatsen ook golfbrekers ingezet. Een aantrekkelijk landschapsbeeld op de plas wordt ook gevormd door het silhouet van de dorpskern Sluipwijk met de monumentale voormalige pastorie, kerk en kerktoren (zie afbeelding 51).



Afbeelding 20: Plas Ravensberg



Afbeelding 21: Ravensberg, onderhoud aan eilanden versterkt het open landschappelijke beeld.

2.9 Kalverbroek

De plas Kalverbroek biedt in landschappelijk opzicht een gave overgang van plassen naar weidelandschap. De verveningen zijn hier aan het begin van de 20^e eeuw in een rafelige rand tot stilstand gekomen in het veenweidegebied. De laatste open, onbegroeide overgangen naar het weidegebied in het zuidoosten van de plas hebben dan ook hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. In het zuidoosten en oosten, met zicht op de kerktoren van Haastrecht, de Oukoopse molen, de Wiltenburg en oude boerderijen, is de oorsprong van het landschap nog geheel beleefbaar. Vanaf de Twaalfmorgen is de Kalverbroek nauwelijks zichtbaar door de hier aanwezige lintbebouwing. De westoever kent recreatieverblijven, grenzend aan de ringdijk van de Vrijhoef. De



Afbeelding 22: Plas Kalverbroek

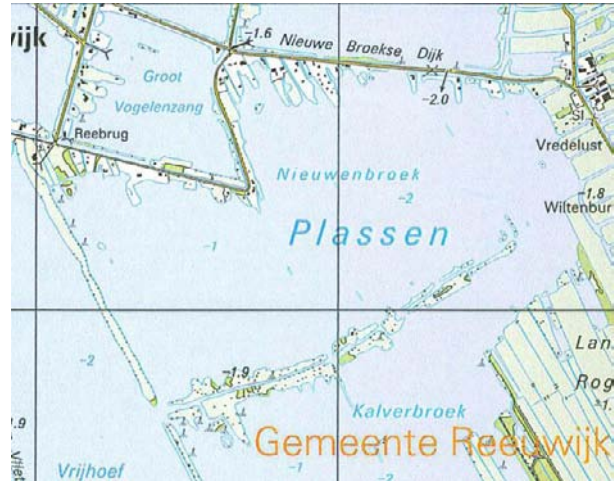
noordoever vertoont een gave, nauwelijks bebouwde eilandenstrook langs de Achterwetering. Dit is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied met vele sporen uit het verleden. De eilanden langs de Achterwetering zijn in de loop van de 20^e eeuw zo zwaar verbost dat de ruimtelijke beleving aan de noordzijde van de Kalverbroek is verminderd. Enkele punten met doorzichten door de Achterwetering verdienen bijzondere zorg met het oog op deze zichtlijnen. In deze plas kwam nog lang waardevol verlandingsgebied voor, met name in het westelijke en noordwestelijke deel van de plas. Deze zijn echter verdwenen of ingepakt in oeverprojecten. De eilanden in deze plas hebben grotendeels een kunstmatige oorsprong als plek voor de eendenjacht. De relictten van het voormalige eiland Gravendijk, nu herkenbaar als lange oeverstrook of als waterrietkraag, verdienen bijzondere aandacht. Langs de Achterwetering is de laatste jaren veel geïnvesteerd in herstel en behoud van het natuurlijk oevermilieu.



Afbeelding 23: Veenbonken in plas Kalverbroek

2.10 Nieuwenbroek

De plas Nieuwenbroek kent aan de oostoever samen met Kalverbroek een zeer oorspronkelijke open overgang naar het achterliggende weidegebied rond de Oukoopsedijk. Er bevinden zich hier fraaie uitzichten op de Prinsendijk met de Oukoper Molen en de monumentale hoeves van de Wiltenburg. Aan de noordzijde staat de plas op een enkel punt in ruimtelijk verband met de plas 's-Gravekoop en achterland. Aan de oostzijde van de plas geven de Kromme Damhoek, het eind van de Achterwetering en één resterend eiland het verloop van de 'verdwenen' vaarroute de Slangewetering aan. Beide relicten zijn belangrijk om te behouden vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Dit geldt ook voor de restanten van de oude Gravendijk die nog te herkennen is aan de lange opvallende waterrietkraag. De noordwestoever van de plas kent lintbebouwing. Hier is de plas slechts over enkele lijnen waarneembaar. Nabij de brug in de Nieuwenbroeksedijk is over een klein traject vrij zicht op de plas. De uiterste westoever wordt gevormd door de ringdijk van de Vrijhoef, verkaveld in recreatieterreintjes. Aan de zuidzijde wordt de plas begrensd door de Achterwetering. Op diverse oeverstroken zijn natuurvriendelijke oevers met golfbrekers aangelegd (Achterwetering) of projectmatig in voorbereiding (Nieuwenbroeksedijk). In de noordwesthoek kwamen vanouds uitgebreide verlandingsvegetaties voor.



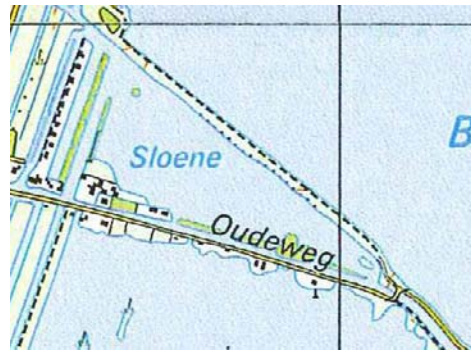
Afbeelding 24: Plas Nieuwenbroek



Afbeelding 25: Oostzijde Nieuwenbroek met open overgang naar het veenweidegebied.

2.11 Sloene

De Sloene heeft een merkwaardige driehoekige vorm. Ondanks de geringe grootte herbergt deze plas grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Sloene was gelegen in een uithoek van de Reeuwijkse Plassen. Over zowel water als land was de plas slecht bereikbaar en toegankelijk. In de westzijde van de plas die we hier begrenzen tot aan de Steupel, liggen enkele weidepercelen die het oorspronkelijke landschapsbeeld vertegenwoordigen. In oostelijke richting liggen er vervolgens diverse gawe, complete legakkers naast. Dit is een situatie die in Reeuwijk niet veel voorkomt. Enkele oostelijke woonpercelen langs de noordzijde van de Oudeweg zijn in de loop van de 20^e eeuw verlaten en nu dus vrij van bebouwing. Hier vinden we nu een rij natuurlijk begroeide, voormalige wooneilanden en akkers. De kleidijk aan de noordzijde van de plas is voor een groot deel begroeid met riet en knotwilgen die goed worden onderhouden. Hierdoor blijft de noordoever steeds verbonden met de achterliggende ruimte van de Surfplas. Het grootste deel van het oevermilieu vertoont een oorspronkelijk onbeschoeid beeld. Dit draagt bij aan het relatief ongeschonden en landschappelijk aantrekkelijke karakter van deze kleinste van de Reeuwijkse Plassen.



Afbeelding 26: Plas Sloene



Afbeelding 27: Sloene

2.12 Klein Vogelenzang

Klein Vogelenzang wordt gekenmerkt door een relatief lage bewoningsdruk. Met uitzondering van één woning aan de Lecksdijk treffen we alleen bebouwing aan langs de Zoetendijk. De noord- en zuidoever zijn niet zwaar begroeid en bieden een overzicht naar de achterliggende plassen. Ook de openheid in de west- en de oostoever geven enig doorzicht. De plas is goed zichtbaar vanaf de openbare oever aan de Hortemansdijk die vanouds in gebruik is voor recreatie. Al in de vroege jaren zestig stonden hier op zondag tientallen auto's van recreanten in de berm. De oostoever en de zuidwestoever van de plassen vertonen een oorspronkelijk karakter door het achterwege blijven van snipperverkaveling. Deze oevers zijn van de gemeente Reeuwijk en openbaar toegankelijk.

Opmerkelijk is dat deze plas als enige geen eilanden herbergt. Het grootste deel van het oevermilieu heeft een oorspronkelijk onverhard karakter. Tussen de noordoever, de Vogelenzangschekade en de Bosmankade is na het afsluiten van het gemaal in de Vettenbroek een landschappelijk fraaie verlandingsvegetatie ontstaan.



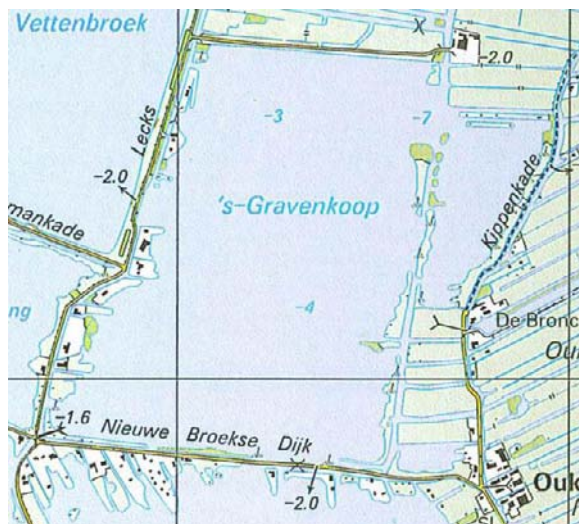
Afbeelding 28: Plas Klein Vogelenzang



Afbeelding 29: Klein Vogelenzang

2.13 Gravekoop

Het grootste deel van de Gravekoop heeft een zeer open en oorspronkelijk karakter. De noordzijde grenst aan het veenweidegebied van de polder Gravekoop. Vanaf de zuidoever van de plas heeft men over grote breedte een vrij uitzicht in noordelijke richting. Dit zorgt voor een wijds ruimtelijk perspectief dat de plas groter doet lijken. Door het strakke landschapsonderhoud op het voorland langs de Nieuwenbroeksedijk zijn er vooral 's winters uitstekende mogelijkheden de plas te overzien. Zelfs langs de Lecksdijk wordt de lintbebouwing regelmatig afgewisseld door vrije uitzichten, zoals de op de verhoging in de Lecksdijk waar de doorgebroken dijk in 1926 werd opgevuld met klei. Dit alles maakt de plas Gravekoop tot een goed zichtbare plas. De eerste visuele grens van de plas wordt gevormd door de eilandenstrook van de Karrewetering. Over de hele lengte hiervan is in de loop der tijd slechts één recreatieverblijf verrezen. De strook verkeert dus in een landschappelijk zeer oorspronkelijke staat. Hier tegenover staat dat de strook sterk bedreigd wordt door golfafslag. Achter de Karrewetering bevindt zich nog een klein deel van de plas met een kleinschalig intiem karakter. Hier grenst de plas aan de oeverpercelen van het veenriviertje de Oude Bodegraven dat via de Wiltenburg naar de Oude Rijn stroomde. In het zuidoosten van de plas liggen korte percelen weiland en een compleet petgat. De oevers van de plas zijn grotendeels onverhard. Oeverherstelprojecten moeten gaan bijdragen aan het vasthouden van de oeverlijn. Van het karakteristieke open karakter van de vroegere Reeuwijkse plassen vinden we op de Gravekoop nog de meeste kenmerken terug ten opzichte van de rest van de Reeuwijkse Plassen. Het terugdringen van houtopslag is een belangrijke voorwaarde om dit kenmerk te waarborgen. De gawe onbebouwde oevers, de verveningspatronen, de bijzondere geschiedenis met verhuizende dorpen en de grens van de veenrivier bieden alle elementen om Gravekoop als een compleet landschapsmonument te bestempelen.



Afbeelding 30: Plas Gravekoop



Afbeelding 31: Gravekoop

2.14 Broekvelden en Vettenbroek

Van alle huidige Reeuwijkse en Sluipwijkse plassen heeft deze plas de meest turbulente geschiedenis achter de rug in een voortdurende wisseling van functies. Het huidige landschapsbeeld is daar weerslag van en benadert sterk het landschapsbeeld van voor 1892 toen de plas immers door vervening in water veranderd was. Waar de huidige omvang van de waterpartijen in het oude plassengebied gemaskeerd wordt door wegenpatroon, lintbebouwing en groen, kunnen we hier de impact van grootschalige turfwinning op het Hollandse Landschap open en bloot ervaren. Een enorme waterpartij van 180 hectare strekt zich overal zichtbaar uit voor fietsers en wandelaars op de oevers. Alleen aan de oostzijde wordt de bezoeker wat van het water afgeleid om, in de beschutting van een oever met authentieke verlandingsvegetatie, uit de wind te lopen. Ook langs deze plas zorgen de ongehinderde doorzichten naar het polderland erachter voor veel dieptewerking. Dit speelt vooral in noordelijke en oostelijke richting. Vanaf de A12 is de plas, na de geluidswal, als enige van de Reeuwijkse plassen waarneembaar voor de snelle reiziger. Het schitteren van het zonlicht op de plas met op de verre achtergrond de toren van Sluipwijk vormt een aantrekkelijk beeld in een setting van ruimte. Vanaf de Kooidijk doet er prominent lichtgekleurde bebouwing van het Bodegraafse bedrijventerrein afbreuk aan het landschapsbeeld. Voor het bedrijventerrein langs zijn de hoge populieren van Fort Wierickerschans en de markante watertoren van De Meije zichtbaar. De zichtbaarheid van deze 'landmarks' stoort niet, maar versterkt het beeld van de Reeuwijkse plassen als onderdeel van het Groene Hart. De openheid van de oevers zijn ook langs deze plas een belangrijke waarde. Ook hier rukt de boomopslag echter op. De oevers van de plas zijn in principe sterk verhard. De flauwe taluds, de peilwisselingen en het langzaam begroeid raken van steenslag en doek, zorgen voor een steeds natuurlijker landschapsbeeld in de oevers. De nieuwe eilanden, aangelegd in de vorm van voor Reeuwijk kenmerkend voorland, verzachten de harde lijnen van de oevers en brengen afwisseling en perspectief in dit ruime water.



Afbeelding 32: Plas Broekvelden en Vettenbroek



Afbeelding 33: Broekvelden en Vettenbroek



Afbeelding 34: Steiger parallel aan de oeverlijn in plas Nieuwenbroek, toetsing op landschapskwaliteiten is verplicht.



Afbeelding 35: Golfbreker aan het eind van de Achterwetering. Toetsing op landschapskwaliteiten is verplicht.

3 Toetsen en toepassen

In bestemmingsplannen is veelal aangegeven dat er bij de aanvraag van een aanlegvergunning een beoordeling van een landschapsdeskundige noodzakelijk is. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de beoordeling op landschapskwaliteiten op basis van dit rapport kan plaatsvinden. Dit hoofdstuk begint met een opsomming van onderdelen waaruit een aanvraag dient te bestaan. Daarna volgt het traject dat binnen de gemeente doorlopen wordt om de aanvraag te beoordelen. Als laatste wordt aangegeven hoe dit rapport gebruikt dient te worden om tot een beoordeling te komen.

3.1 Samenstelling aanvraag

Om tot een goede beoordeling te kunnen komen is het van belang dat de aanvraag compleet is. De aanvraag moet bestaan uit:

1. gegevens van de aanvrager: naam, adres, woonplaats, postcode, telefoon en eventueel e-mail adres;
2. een inrichtingsvoorstel bestaande uit een korte beschrijving van de maatregelen, werken en werkzaamheden;
3. aanduiding van de locatie, ingetekend op een kaart met een schaal van 1:1.000 of gedetailleerder;
4. foto's van de locatie en huidige situatie;
5. schetsmatige tekeningen en dwarsprofielen van de huidige situatie (land, water en constructies);
6. schetsmatige tekeningen en dwarsprofielen van de toekomstige situatie (land, water en constructies);
7. de effecten van het inrichtingsvoorstel op het omliggende landschap en de landschapskwaliteiten.

3.2 Toetsing op landschapskwaliteiten

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

Stap	Actie	Benodigde informatie
Stap 1	vaststellen volledigheid aanvraag	§ 3.1
Stap 2	locatie bepaling op gebiedskaarten	bijlage II, III, IV
Stap 3	matrix kwaliteiten en werken	bijlage I
Stap 4	verzamelen achtergrond informatie	
	toelichting op kenmerken en kwaliteiten per plas	§ 2.3 t/m 2.14
	toelichting op de gebiedskwaliteiten	§ 5.2
	toelichting op kwaliteiten van het landschap	§ 5.3 t/m 5.9
Stap 5	beleidsinformatie van de locatie	hoofdstuk 6 en bijlagen V en VI
	resultaat beoordeling	
	de werken zijn toegestaan, de vergunning wordt verleend	
	de werken zijn onder aanvullende voorwaarden toegestaan	§ 4.1 t/m 4.16
	de werken zijn niet toegestaan. De vergunning wordt niet verleend.	§ 3.5 en § 4.1 t/m 4.16

3.3 Gebruik van de matrix kwaliteiten en werken

In hoofdstuk vier staan alle werken genoemd die volgens het huidige bestemmingsplan aanlegvergunningplichtig zijn. Na een korte beschrijving van de werken en de visie op de daarop, worden in de meeste gevallen aanvullende voorwaarden genoemd, die een bijdrage leveren aan het beperken van de negatieve bijeffecten en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. In hoofdstuk vijf worden alle kwaliteiten beschreven.

In de matrix 'Kwaliteiten en werken', worden alle werken uitgezet tegen de kwaliteiten. Per kwaliteit is aangegeven wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot deze werken. De mogelijkheden bij de aangevraagde werken zijn:

- toegestaan;
- toegestaan onder voorwaarden;
- niet toegestaan;
- niet van toepassing;
- niet toetsbaar als landschapskwaliteit.

Onder de categorie *e) niet toetsbaar als landschapskwaliteit* vallen de gebiedskwaliteiten: stilte, duisternis, flora en fauna en waterkwaliteit. Deze kwaliteiten zijn in de matrix opgenomen, maar worden niet gekoppeld aan de werken.

Zodra er op de betreffende locatie een kwaliteit van toepassing is, kan in de matrix worden opgezocht of de aangevraagde werken mogen worden uitgevoerd en onder welke voorwaarden.

		§ 4.1	§ 4.2	§ 4.3	§ 4.4	§ 4.5	§ 4.6	§ 4.7
	WERKZAAMHEDEN	afgraven	vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds	beplanten van gronden	aanleggen of verharderen van paden	aanbrengen van oppervlakte verharding	aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen	dempen van waterlopen
KWALITEITEN								
oeverbeeld*	§ 5.2.2							
openheid*	§ 5.2.3							
zichtlijnen	§ 5.2.4							
orientatiepunten*	§ 5.2.5							
stilte*	§ 5.2.6							
duisternis*	§ 5.2.7							
flora en fauna*	§ 5.2.8							
waterkwaliteit*	§ 5.2.9							
veenrivier	§ 5.3.2							
kleirug	§ 5.3.3							
scheislotten*	§ 5.4.2							

Afbeelding 36: Kaartbeeld van de matrix kwaliteiten en werken.

3.4 Traject van beoordeling

De behandeling van de aanlegvergunning wordt door de ambtenaar voorbereid.

De ambtenaar:

1. controleert de aanvraag op volledigheid;
2. stelt een advies op aan het college, gebaseerd op het toetsingskader. De ambtenaar kan advies inwinnen bij een commissie* met deskundigheid omtrent landschapskwaliteiten. De ambtenaar onderbouwt het advies richting college met het advies van de commissie.

Het resultaat kan zijn:

- verlenen vergunning;
- verlenen vergunning met aanvullende voorwaarden;
- weigeren vergunning;

(*) Indien de commissie onvoldoende deskundigheid bezit om te kunnen adviseren, kan de commissie een extern landschapsdeskundige inzetten om een advies uit te brengen.

Situaties waarbij de ambtenaar besluit de aanvraag voor de aanlegvergunning voor te leggen aan een commissie kunnen zijn:

- aanvragen die betrekking hebben op een grote oppervlakte;
- aanvragen waarin een meerdere werken worden uitgevoerd;
- aanvragen waarin meerdere kwaliteiten van toepassing zijn;
- of een combinatie van bovenstaande situaties.

Voor werken met betrekking tot de aanleg en/of vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers (§4.9) is een onderscheid gemaakt tussen uitvoeringen die vergunningvrij en vergunningplichtig zijn. Voor de uitvoeringen die vergunningvrij zijn, geldt wel een meldingsplicht.

3.5 Ontwikkelingsruimte

Om te voorkomen dat landschapskwaliteiten worden aangetast, zal in een aantal situaties de vergunningaanvraag negatief worden beoordeeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen bestaande steigers worden vernieuwd, maar is het verplaatsen van steigers niet mogelijk. De notitie 'Het plaatsten van nieuwe of het vergroten van bestaande steigers na of bij natuurcompensatie' uit 2001, biedt in een aantal situaties extra ontwikkelingsruimte. De voorwaarden hiervoor zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het plaatsen, verplaatsen en vergroten van steigers is alleen toegestaan indien daadwerkelijk wordt zorg gedragen voor het realiseren en in standhouden van een duurzame natuurvriendelijke oeverbescherming, met bijbehorende vegetatie.

Particulieren die landschapskwaliteiten en natuurvriendelijke oevers een positieve impuls geven kunnen een subsidieverzoek indienen bij Stichting Veen en het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Afbeelding 37: Aanlegvergunningplichtige werken. Graven van een verlaging met oog op nieuwe rietgroei.

4 Werken en werkzaamheden

In bestemmingsplannen staan de werken genoemd die aanlegvergunningplichtig zijn. In dit hoofdstuk worden alle werken en werkzaamheden die in de Reeuwijkse Plassen aan de orde zijn genoemd. Bij ieder werk is kort omschreven:

- wat er onder wordt verstaan;
- wat de bedreiging is voor de landschapskwaliteiten;
- wat de aanvullende voorwaarden zijn.

Dit hoofdstuk bevat aanvullende informatie op de *Matrix kwaliteiten en werken*.

Een aantal werken hebben een overeenkomstig effect. Deze werken zijn samengevoegd in nieuwe categorieën. Het betreft:

- beplanten van gronden en wegbermen met houtgewassen en aanplant erfbepanting, deze worden samen behandeld in paragraaf 4.3: *bepanten van gronden*;
- aanleg damwand, komt te vallen onder paragraaf 4.9: *aanleg en/of vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers*.

4.1 Afgraven

Afgraven is aan de orde als de bovenlaag van het land wordt verwijderd. Hierdoor kunnen veel zogenaamde horizontale landschapselementen, stukken waardevol land, gedeeltelijk of totaal verdwijnen. Voorbeelden hiervan zijn stukken voorland, verveningspatroon of legakkers.

Aanvullende voorwaarden

- nieuwe patroon moet passen binnen het landschapspatroon van de Reeuwijkse Plassen;
- nieuwe situatie moet een cultuurhistorische basis hebben, bijvoorbeeld het patroon van een origineel verveningscomplex of een legakker.

4.2 Vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds

Het vergraven of ontgraven van dijken en/of taluds zijn ingrijpende maatregelen en hebben landschappelijk een groot effect. Een belangrijk element dat een verhaal vertelt over bijvoorbeeld de drooglegging van een gebied, kan worden aangetast.

Aanvullende voorwaarden

- cultuurhistorische informatie moet behouden blijven;
- de inrichting van de oeverbescherming wordt op natuurvriendelijke wijze vormgegeven.



Afbeelding 38: Juiste en oorspronkelijke plaatsing van bomen. De weteringzijde is vrij van beplanting.



Afbeelding 39: Ongewenste plaatsing bomen. Houtgewassen in de wegberm aan de weteringzijde verstoren de open zichtlijnen in de bebouwingslinten.

4.3 Beplanten van gronden

Dit is onder te verdelen in het aanplanten van bosjes, lijnbeplanting en erfbeplanting op plaatsen waar nog niet eerder houtige gewassen hebben gestaan en waar al wel eerder houtige gewassen stonden. Houtgewassen vormen vaak een bedreiging voor verschillende landschappelijke kwaliteiten. Vooral de oorspronkelijke openheid van het gebied, de karakteristieke onbeplante wegbermen en openheid in het centrum van bebouwingslinten worden door bomen sterk door aangetast. Enkele voorbeelden zijn:

- bosjes, lijnbeplanting, hoog opgaande beplanting en vooral spontane boomopslag in oevers leiden tot verbossing van het gebied, beperken de openheid en doorzichten, zijn door schaduwwerking nadelig voor riet en andere natuurlijke vegetatie en bemoeilijken het beheer;
- erfbeplanting zorgt voor een natuurlijke inkleding van bebouwing. Het gevaar ervan is dat zichtlijnen vanaf de weg op de plas doorbroken kunnen worden. De openheid en het zicht op waardevolle landschapselementen als restanten van legakkers, kan hierdoor afnemen;
- beplanten of het laten begroeien van wegbermen langs weteringen en jaagpaden verstoren de openheid in het centrum van de bebouwingslinten. Bovendien dienen deze wegbermen, vanuit cultuurhistorisch gebruiksperspectief onbegroeid te zijn;
- het realiseren van ingroening bij monumenten is een gevaar voor de doorzichten en openheid.

Aanvullende voorwaarden

- openheid en zichtlijnen dienen in stand te blijven;
- beplanten van wegbermen langs weteringen en jaagpaden is alleen toegestaan indien het een doelgerichte maatregel door de Dienst Gemeentewerken is, gericht op verkeersveiligheid;
- beplanten van gronden met houtgewassen zal uitsluitend worden toegestaan wanneer gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten als es, linde, wilg, zomereik, zwarte els, gelderse roos, hazelaar, sporkehout, lijsterbes, hulst, gagel en vlier;
- drie meter uit de waterlijn mag geen aanplant plaatsvinden met oog op de ontwikkeling en beheer van de natuurlijk ingerichte oeverzone.

4.4 Aanleggen of verharden van paden

In open gebieden zorgen nieuwe paden voor nieuwe lijnen in het landschap. Afwijkende lijnen in het landschap zijn ongewenst. Verharden van paden is vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar.

Aanvullende voorwaarden

- paden moeten de lijnen volgen van het verkavelingspatroon in het landschap;
- de verharding wordt aangebracht met een half open constructie, het landschapsbeeld en de uitwisseling van flora en fauna blijft hierdoor in stand.

4.5 Aanbrengen van oppervlakte verharding

Bij het aanbrengen van oppervlakte verharding kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een picknickplaats, terras, parkeerplaats of weg. Dit zal vooral plaatsvinden in en nabij de bebouwing. Indien dat het geval is zal de schade landschappelijk gezien beperkt zijn. Het aanleggen van oppervlakte verharding in het open plassen gebied is ongewenst.

Aanvullende voorwaarden

- de verharding wordt aangebracht met een half open constructie, het landschapsbeeld en de uitwisseling van flora en fauna blijft hierdoor in stand.
- langs de oeverlijn is in een strook van 5 meter geen verharding toegestaan, met uitzondering van steigers.

4.6 Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen

Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen kan betrekking hebben op dwars- en lengtesloten, op vaarsloten en op overige waterpartijen. De relatie land en water, met het karakteristieke slagenpatroon ontstaan tijdens de ontginningen, is een bijzondere, algemene kwaliteit van het veenweidegebied. De restanten hiervan zijn door de intact gebleven wetingen en scheislotten nog waarneembaar in de Reeuwijkse Plassen. Ingrepen als aanleggen, vergraven en verruimen van waterlopen dienen met zorgvuldigheid te worden behandeld. Een veel voorkomende aanleiding is het realiseren van vervangend water. Met de aanpassingen in de waterlopen kunnen de nog aanwezige relicten vervagen. Dit is ongewenst. In de gebieden die als landschapskwaliteit zijn aangeduid, zoals de veenrivier, de scheislote, weting, turfroute en verveningspatroon zijn alle maatregelen derhalve niet toegestaan.

Aanvullende voorwaarden

- in de overige gevallen zijn de maatregelen toegestaan mits het uiteindelijke resultaat aansluit en herkenbaar is voor de plas waarin de maatregelen worden uitgevoerd. Het aanwezige landschapspatroon dient te worden versterkt.

4.7 Dempden van waterlopen

Het dempen kan betrekking hebben op veenrivieren, weteringen en scheislotten, op turfroutes en op delen van alle overige waterpartijen. Dempden gebeurt doorgaans met aarde, maar het kan ook met natuurlijke en andere producten. Bij het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Milieudienst Midden-Holland kan informatie worden ingewonnen over de materialen die zijn toegestaan. De relatie land en water, met het karakteristieke slagenpatroon ontstaan tijdens de ontginningen, is een bijzondere, algemene kwaliteit van de Reeuwijkse Plassen en de omliggende veenweiden. Veel waterlopen speelden tijdens de turfwinning een belangrijke rol in het transport van turf. Doorvaarbaarheid is een belangrijke kwaliteit van de Reeuwijkse Plassen. Het dempen van onder andere oude scheislotten zal dit negatief beïnvloeden. Verder kan het dempen ook leiden tot een wijziging in het slotenpatroon. Een ingreep als het dempen van waterlopen dient met zorgvuldigheid te worden behandeld. In de gebieden die als landschapskwaliteit zijn aangeduid, zoals de veenrivier, de scheisloot, wetering, turfroute en voorbeelden van verveningspatroon mag niet worden gedempt.

Aanvullende voorwaarden

- uiteindelijk resultaat moet aansluiten op het huidige landschapspatroon en moet herkenbaar zijn voor de omgeving waarin de maatregelen worden uitgevoerd;
- de demping mag de doorvaarbaarheid via vaarsloten niet verstoren.

4.8 Aanleg aarden dam met of zonder opsluitende constructie

Dammen worden geplaatst om de waterloop te veranderen of om de toegang tot een perceel te realiseren. Een dam kan worden uitgevoerd als aarden dam of als houten damwand. Het plaatsen van een dam heeft invloed op de landschapswaarden van het gebied en op de doorvaarbaarheid. De historische vaarfunctie is hierdoor niet meer zichtbaar en toekomstige vaarmogelijkheden worden beperkt. Visueel zorgen dammen voor een onderbreking van de zichtlijnen over lange stukken open water. Het aanleggen van aarden dammen heeft om deze reden een sterke negatieve invloed op het karakteristieke landschapsbeeld met lange ononderbroken watergangen en bruggen.



Afbeelding 40: Constructie type A: palenrij met gording en doek, achter de beschoeiing ingeplant met inheemse oeverplanten.

4.9 Aanleg en/of vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers

De oevers zijn beeldbepalende dragers van de landschapswaarden in het plassengebied. Harde, lange, hoge en onnatuurlijke vormen, lijnen en kleuren dienen te worden voorkomen. Dit geldt voor beschoeiingen op de grens van water en land en voor golfbrekers die los in het water staan en geen directe verbinding met het land hebben. De overgangen van water naar land zijn ook in ecologisch opzicht, voor flora en fauna en voor aspecten van de waterkwaliteit van vitaal belang. Om deze functies goed te kunnen vervullen **dienen oevers en golfbrekers na inrichting of herstel aan de volgende voorwaarden te voldoen:**

1. aanleg op of weinig boven het waterpeil;
2. aangepast kleur- en materiaalgebruik, kleuren en materialen hebben een natuurlijke uitstraling;
3. een twee meter brede zone achter de oeverlijn wordt ingeplant met inheemse oeverplanten, overhangende oevervegetatie kan voor camouflage van de beschoeiing zorgen;
4. de twee meter brede zone wordt aangelegd als één hellend talud van maaiveld naar waterspiegel of zone wordt halverwege onderbroken. Door één traptrede op het gemiddelde niveau tussen maaiveldhoogte en waterpeilhoogte aan te leggen ontstaat een vochtig deel op maximaal 10cm boven waterpeil en een droger oeverdeel dat langzaam oploopt naar het overige maaiveld.



Afbeelding 41: Slootzijde: liggende delen beschoeiing op het waterpeil

Voor oevers met harde oeverbescherming heeft de gemeente een streefbeeld voor ogen. ***Ten aanzien van het gebruikte materiaal, het type en de hoogte van de constructie en de plaatsing van vegetatie (op het land achter de beschoeiing) zijn er dwingende voorwaarden.***

Materiaal

Voorgeschreven materialen zijn de volgende:

- hout met of zonder FSC-keurmerk of hout met logo Keurhout-duurzaam
- houtsoorten kunnen zijn:
 - onder water: bij voorkeur geen hardhout maar vurenhout, wegendoek en of synthetische geotubes met een duurzaamheid van meer dan 10 jaar;
 - op en boven water: hout met duurzaamheidsklasse 1 of organische geotubes (mits goed gevuld met wortels, stekken en/of zaad) met een duurzaamheid van minder dan 10 jaar;
 - suggestie soorten: Europees hardhout, thermisch gemodificeerd vuren en populier, kastanjarahout en lariks;
- kokosrollen.

De volgende materialen worden afgeraden: steenachtige materialen als schanskorven.

Niet toegestaan zijn: beton, metaal, geïmpregneerde of bewerkte houtsoorten.

Aanvullende regelgeving ten aanzien van de gebruikte materialen gaat via de keurvergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Verder zijn er normen geformuleerd in het bouwstofnormenbesluit.

Type constructie

Afhankelijk van de locatie en de functie van de beschoeiing kan de constructie verschillen.

De constructie dient dusdanig te zijn dat het functioneel is. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de beschoeiing een natuurlijk en 'zacht' uiterlijk heeft. De beschermende functie wordt hiermee in het landschap geïntegreerd. De constructies zijn in twee categorieën opgedeeld: type A en type B.

Type A: dit zijn constructies met een natuurlijke uitstraling, zoals bijvoorbeeld: een aaneengesloten palenrij (afb.40, 42), takkenbossen tussen palen (afb. 45), kokosrollen of andere organische materialen tussen palen, synthetisch wegendoek tussen palen met een gording.

Type B: dit zijn constructies met een harde, onnatuurlijke uitstraling, zoals bijvoorbeeld: schotten (afb.44, 47), vierkante balken, gezaagde palen en een damwand. Afdekken van de constructie met een vlakke afdeklath is ongewenst.

Vegetatie

De vegetatie, aan de water en landzijde van de beschoeiing vervult diverse functies. Een vitale, goed doorwortelde inheemse vegetatie op vaste grond heeft een hoge constructieve en beschermende functie. Vanuit landschappelijk oogpunt is de vegetatie essentieel om de harde kunstmatige oeverlijn te verzachten. ***Bij alle oevertypes is het een voorwaarde dat er aan de landzijde van de beschoeiing een twee meter brede zone (binnen 6 maanden na aanleg van de beschoeiing) wordt ingeplant met inheemse oeverplanten.*** In de laag gelegen zones (tot 10cm boven waterpeil) kan gedacht worden aan Gele lis, Dotterbloem, Oeverzegge en/of Riet. Op de hoger gelegen zones (van 10cm tot 45cm boven waterpeil) kan gedacht worden aan Kattenstaart, Moerasspirea, Gewone wederk, Pluimzegge en Koninginnekruid.

Aan de waterzijde is het mogelijk voor de beschoeiing drijvende waterplanten zoals Witte waterlelie en Gele plomp in te planten.

Hoogte van de constructie

<i>locatie beschoeiing</i>	sloten, scheisloten langs hoofdwatgang langs wetering	plaszijde percelen rond eilanden rond landtongen	golfbreker
<i>meldingplicht</i>			
verticale delen	max 3cm boven waterpeil	max 10cm boven waterpeil	nvt
horizontale delen	op het waterpeil, type A en B (afb.41) <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone	max 10cm boven waterpeil, type A (afb. 40) en B <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone	nvt
	van waterpeil tot max 10cm boven waterpeil, type A (afb.40) <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone	tussen 10 en 30cm boven waterpeil, type A (afb. 42 rechts) <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone	
<i>aanlegvergunningplichtig onder voorwaarden</i>			
verticale delen	tussen 3 en 10cm boven waterpeil	tussen 10 en 30cm boven waterpeil	tot 30cm boven waterpeil
horizontale delen	van waterpeil tot max 10cm boven waterpeil, type B <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone, landschappelijke compensatie met gelijk oppervlak elders op het terrein	tussen 10 en 30cm boven waterpeil, type B <u>voorwaarden:</u> voorgeschreven materiaal, 2 meter brede ingeplante oeverzone, landschappelijke compensatie met gelijk oppervlak elders op het terrein	tot 30cm boven waterpeil <u>voorwaarden:</u> type A, geadviseerd materiaal vormgeving*
<i>aanlegvergunningplichtig, niet toegestaan</i>			
verticale delen	hoger dan 10cm boven waterpeil	hoger dan 30cm boven waterpeil	hoger dan 30cm boven waterpeil
horizontale delen	hoger dan 10cm boven waterpeil (afb. 44)	hoger dan 30cm boven waterpeil (afb. 42 links)	hoger dan 30cm boven waterpeil
Waterpeil is vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland op -2.22 NAP. Deze hoogte wordt gehanteerd als ijkpunt van het waterpeil.			
* = de ligging en vormgeving van een golfbreker dienen aan te sluiten bij de grenzen van oude percelen en/of te passen bij het ontginnings- en verveningspatroon van het gebied.			

*Afbeelding 42:
plaszijde
constructie type A*

Links: palenrij hoger dan 30cm
boven waterpeil

*vergunningsplichtig,
niet toegestaan*

Rechts: palenrij max 30cm
boven waterpeil

vergunningvrij, meldingplichtig



*Afbeelding 43:
slootzijde
constructie type B*

*horizontale delen beschoeiing max
3cm boven waterpeil*

*ingeplante oeverzone
is smaller dan 2 meter*

vergunningplichtig



*Afbeelding 44:
slootzijde
constructie type B*

*beschoeiing meer dan 3cm boven
het waterpeil*

vergunningplichtig





*Afbeelding 45:
plaszijde
constructie type A*

*horizontale delen beschoeiing max
10cm boven waterpeil*

*aanplant inheemse oeverplanten
vergunningvrij, meldingplichtig*

golfbreker is vergunningplichtig



*Afbeelding 46:
plaszijde
constructie type A
(de getoonde oever is in aanleg)*

*horizontale en verticale delen
beschoeiing tussen 10 en 30 cm
boven het waterpeil*

vergunningvrij, meldingplichtig



*Afbeelding 47:
plaszijde
constructie type B*

*horizontale delen van de
beschoeiing meer dan 10cm boven
het waterpeil*

vergunningplichtig

4.10 Aanleg paardenbakken

Paardenbakken kunnen aangevraagd worden voor particulier of bedrijfsmatig gebruik. Bij particulier gebruik zal de omvang en intensiteit van het gebruik kleiner zijn dan bij bedrijfsmatig gebruik. In de beleidsnotitie van gemeente Reeuwijk van april 2002 wordt inzicht gegeven in de toelaatbaarheid van paardenbakken in het buitengebied. Landschappelijk gezien hebben paardenbakken vooral gevolgen voor de openheid, doorzichten en lichtvervuiling.

Aanvullende voorwaarden

- plaatsing paardenbak is alleen in het verlengde achter de bebouwing toegestaan vanwege het behoud van de doorzichten;
- de paardenbakken mogen alleen verlicht worden met led-verlichting;
- indien houten materialen worden gebruikt gaat de voorkeur uit naar het toepassen van onbehandeld Europees hardhout met het FSC-keurmerk of logo Keurhout-Duurzaam. Een ander redelijk alternatief is de keuze van onbehandeld tropisch hardhout met FSC-keurmerk.

4.11 Aanleg steigers

Onder de aanleg van steigers verstaan we het aanleggen van een drijvende of op palen rustende verharding op het water, aan de waterkant. Een steiger dient als aanlegplaats voor watervoertuigen. De aanleg van steigers langs karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen als bijvoorbeeld stroken voorland kan afbreuk doen aan deze elementen. De oorspronkelijke oeverlijn wordt minder zichtbaar en het horizontale profiel van het stuk land verandert waarneembaar. De notitie 'Het plaatsten van nieuwe of het vergroten van bestaande steigers na of bij natuurcompensatie' uit 2001, biedt in een aantal situaties extra ontwikkelingsruimte. De voorwaarden hiervoor zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het plaatsen, verplaatsen en vergroten van steigers is alleen toegestaan indien daadwerkelijk wordt zorg gedragen voor het realiseren en in standhouden van een duurzame natuurvriendelijke oeverbescherming, met de bijbehorende inheemse oeverbeplanting.

Aanvullende voorwaarden

- steigers worden haaks op de oeverlijn geplaatst zodat de vorm van de oeverlijn zichtbaar blijft en de oevervegetatie maximale groeikansen heeft;
- indien houten materialen worden gebruikt gaat de voorkeur uit naar het toepassen van onbehandeld Europees hardhout met het FSC-keurmerk of logo Keurhout-Duurzaam. Een ander redelijk alternatief is de keuze van onbehandeld tropisch hardhout met FSC-keurmerk. Ook gerecycled hout en tweedehands Europees hardhout is een ecologisch verantwoord alternatief.

4.12 Aanleg brug

Bruggen worden geplaatst om de ontsluiting van het gebied en van (huis) kavels te verbeteren. Op- en afritten van kavels die langs een vaarsloot liggen moeten worden ontsloten met een brug. Bruggen zijn van belang om de doorvaarbaarheid over historische vaarsloten van het gebied te waarborgen. De historische vaarfunctie en toekomstige recreatieve functies blijven behouden.

Aanvullende voorwaarden

- bruggen hebben een minimale vaarhoogte van 70 centimeter (schouwhoogte);
- de aanleg van extra bruggen wordt alleen toegestaan als er een kavel voorland gesplitst wordt en twee scheisloten gegraven worden zodat er een nieuw eiland ontstaat;
- of als er landschappelijk winst wordt geboekt door compenserende natuurinrichting zoals de aanleg van een amfibieënpool of natuurvriendelijke oevers;
- indien houten materialen worden gebruikt gaat de voorkeur uit naar het toepassen van onbehandeld Europees hardhout met het FSC-keurmerk of logo Keurhout-Duurzaam. Een ander redelijk alternatief is de keuze van onbehandeld tropisch hardhout met FSC-keurmerk. Ook gerecycled hout en tweedehands Europees hardhout is een ecologisch verantwoord alternatief.

4.13 Verwijderen brug

Het verwijderen van een brug kan vanwege het herplaatsen van een brug of vanwege het vervangen door een dam. Met het verwijderen van de brug moet de doorvaarbaarheid in stand blijven. Bruggen en vaarsloten zijn karakteristiek voor de Reeuwijkse Plassen. Het verwijderen van bruggen is niet toegestaan. Ook niet als deze door een dam wordt vervangen.

4.14 Uitbreiding en nieuwe bebouwing

Er kunnen verschillende aanleidingen zijn voor de vergunningaanvraag van uitbreiding of nieuwe bebouwingen. Bij particulieren kan het gaan om een schuur, uitbouw van het huis, inrichting van een moestuin of het plaatsen van een paardenbak. Het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming kan ook heel wat gevolgen hebben voor de landschappelijke kwaliteiten. Door de wijziging naar woonbestemming kunnen er andere gebouwen en bouwwerken op het bouwperceel komen te staan. Ook de erfindeling kan wijzigen. In de bestemmingsplannen en de welstandsnota worden diverse randvoorwaarden beschreven die gelden voor uitbreiding en het plaatsen van nieuwe bebouwing. Aanvullend op de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de nota's worden hieronder enkele voorwaarden genoemd om bij het doen van uitbreiding en plaatsing van nieuwe gebouwen de landschappelijke kwaliteiten te behouden en versterken.

Aanvullende voorwaarden

- gebouwen en bouwwerken dienen zoveel mogelijk in het verlengde van de bestaande bebouwing en zo dicht mogelijk langs de weg te worden geplaatst;
- nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het gaat dan met name om het vermijden van felle, onnatuurlijke kleuren. De stijl en omvang van de gebouwen zijn in balans met de omgeving. De gebouwen worden bij voorkeur omgeven met gebiedseigen beplanting.

4.15 Verlichting

In de Reeuwijkse Plassen wordt om verschillende redenen verlichting geplaatst. Veel voorkomend is de verlichting om woningen en gebouwen en openbare verlichting. In alle gevallen tast het de duisternis in het gebied aan. Om de verstoring van duisternis te beperken is het wenselijk dat er bescheiden met verlichting wordt omgegaan. Het gebruik van ledverlichting is hiervoor een goede mogelijkheid. Binnen 5 meter uit de oeverlijn is geen verlichting toegestaan. Bij het (her)plaatsen van straatverlichting dient gebruik te worden gemaakt van armaturen die weinig strooilicht veroorzaken. Aan de plaszijde is verlichting tussen 23.00 en 5.00uur niet toegestaan.

4.16 Verwijderen van rietkragen, waterlelies en biezen

Het verwijderen van rietkragen kan worden gedaan voor de aanleg van een nieuw element, of om doorzicht op het achterliggende landschap te verkrijgen. Rietkragen bevinden zich doorgaans langs wegen. Een van de belangrijkste functies van riet is het verminderen van golfslag en daarmee het tegengaan van afkalving van oevers. Stukken riet midden op een plas kunnen wijzen op een vergaand stuk land zoals een legakker of het restant van een weg. Het beeld van langgerekte rietlinten langs de oevers is karakteristiek voor het gebied. In de afgelopen decennia is door een verslechtering van de waterkwaliteit de hoeveelheid riet echter enorm afgenomen. Met het verwijderen van deze karakteristieke en steeds zeldzamer wordende rietlinten en het afkalven van het naastliggende land als gevolg, heeft het verwijderen van rietkragen zowel directe als indirecte gevolgen.



Afbeelding 48: Rietkragen in plas Kalverbroek nabij Twaalfmorgen.

5 Kwaliteiten van het landschap

5.1 Inleiding

De ontginningen, vervening en het gebruik bepalen in grote mate hoe het landschap er nu uitziet. De kwaliteiten van het landschap zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Kwaliteiten kunnen op verschillende manieren worden ingedeeld:

- van groot naar klein: van ontginning naar landschapselement;
- van verticaal naar horizontaal: van opgaande beplanting naar slotenpatronen;
- van generalistisch naar specifiek: van lintbebouwing naar een karakteristiek object.

In dit rapport **Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen** is ervoor gekozen de kwaliteiten te benoemen waar op diverse manieren consensus over is. Deze consensus is bereikt in diverse discussies en vastgelegd in de beleidsdocumenten:

- Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, het beleidsplan;
- Bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden, gemeente Reeuwijk;
- Cultuurhistorische Hoofd Structuur, Provincie Zuid-Holland;
- Structuurvisie gemeente Reeuwijk.

Elementen die in deze beleidsdocumenten geen specifieke waarde kregen toebedeeld, maar die wel degelijk van belang zijn en behouden en versterkt dienen te worden, zijn ook opgenomen. De in dit hoofdstuk genoemde elementen en kenmerken zijn allemaal het behouden en versterken waard. Het ontstaan van het landschap, de ontginningen en het gebruik met de cultuurhistorische aspecten hebben aanleiding gegeven voor het vaststellen van de volgende kwaliteiten:

1. gebiedskwaliteiten toetsbaar als landschapskwaliteit (oeverbeeld, openheid, zichtlijnen, oriëntatiepunten)
2. gebiedskwaliteiten toetsbaar volgens andere wetgeving (stilte, duisternis, flora en fauna en waterkwaliteit)
3. kwaliteiten oerlandschap
4. ontginningsrelicten
5. waterstaatkundige relicten
6. agrarische relicten
7. verveningsrelicten
8. droogmakingsrelicten

Ad 2: Deze kwaliteiten zijn via andere wetgeving (zie §1.2) toetsbaar. Ze zijn eveneens van belang en dienen niet te worden vergeten.

Van iedere kwaliteit is beschreven:

- wat het is;
- waarom het waardevol is en waarom het een kwaliteit van het landschap is;
- ter illustratie en verduidelijking een foto of afbeelding;
- wat de visie is ten aanzien van deze kwaliteit.

De zeven toetsbare kwaliteitscategorieën zijn in bijlagen II, III en IV gepresenteerd op drie kaarten van A2 formaat. Hierop staat aangegeven waar de elementen zich bevinden. De gebiedskwaliteiten gelden voor het hele plangebied en zijn niet met een kleur ingetekend. Om de overlap van kwaliteiten op de kaarten te beperken en de leesbaarheid te vergroten, worden op iedere kaart twee kwaliteiten getoond. De kwaliteiten uit de categorieën 3 en 4 staan op de eerste kaart. Daarna volgt een kaart met de categorieën 5 en 8, gevolgd door de laatste kwaliteitenkaart met de categorieën 6 en 7. Monumenten en gebouwen komen op alle kaarten voor.



Afbeelding 49: Openheid bij de Tochtbrug op het kruispunt van de Leeksdijk, Ree en Nieuwenbroeksedijk rond 1938. Lies en Mar den Ouden met Annie Slegt.



Afbeelding 50: Zelfde locatie in 2008. Opname genomen vanuit dezelfde hoek. Het landschap is sterk verbost.

5.2 Gebiedskwaliteiten

5.2.1 Inleiding

Gebiedskwaliteiten zijn een verzameling van kwaliteiten die niet onder de specifiek benoemde items van de latere paragrafen zijn te vatten. Het zijn kwaliteiten die wel heel sterk aan landschap en beleving van het landschap zijn gekoppeld. Een aantal hiervan wordt via andere wetgeving geregeld. De kwaliteiten 'oeverbeeld', 'openheid', 'zichtlijnen' en 'oriëntatiepunten' staan toegelicht in de beschrijving per plas.

5.2.2 Oeverbeeld

In het verleden waren nagenoeg alle oevers in het plassengebied sterk begroeid met oeverbeschermende planten. Riet en lisdodde groeiden ver het water in. Alleen op sterk door golfslag aangevallen plaatsen, zoals bijvoorbeeld de Gravendijk, werd beschoeid met palen, takkenbossen en huisvuil. Daarbij werd ook vaak puin gebruikt. Door het grotendeels verdwijnen van beschermende vegetatie is de noodzaak om te gaan beschoeien sterk toegenomen. Zo goed als alle percelen in de bebouwingslinten zijn inmiddels geheel beschoeid. Eilanden, oeverstroken en landtongen die nog een onbeschoeide oever hebben, kalven onder invloed van golfslag en veen- en kantrot sterk af. De wijze van beschoeien met harde, strakke materialen boven het waterpeil, heeft de landschappelijke waarde van het gebied verminderd. Ook voor de ecologie is het belemmeren van de uitwisseling tussen land- en watermilieu schadelijk. Het is van belang de percelen zo te gaan beschermen en beschoeien dat landschap, ecologie en waterkwaliteit meeprofiteren.

5.2.3 Openheid

Openheid kan op verschillende manieren worden gezien. In de vorige eeuw, voordat het intensievere gebruik voor bewoning, recreatie en verkeer ontstond, had het landschap van de Reeuwijkse Plassen een veel opener karakter dan tegenwoordig. Er was veel minder houtopstanden, woningen en bijgebouwen. Op de Reeuwijkse plassen geldt openheid met name als kwaliteit zodra je, varend op een plas, de ruimtes op een ernaast gelegen plas kan ervaren.

5.2.4 Zichtlijnen

In bebouwingstroken zijn op diverse plaatsen de achterliggende plassen waar te nemen. Deze locaties en de hiermee ontstane zichtlijnen zijn essentieel voor de beleving van het open landschap vanaf de weg. De open plaatsen zijn er doordat sloten de kavels onderbreken of doordat er een perceel zonder bomen tussen de huiskavels ligt. Zicht naar het achterliggende land betekent ook dat er in de diepte geen versturende elementen als hekken, bruggen of landschapselementen liggen. Doorzichten worden door bewoners en recreanten als een zeer belangrijke landschapswaarde gezien. Ook in het verlengde van een bebouwingslint is een zichtlijn waarneembaar. Doordat de bermbeplanting vanouds niet aan de weteringzijde was geplaatst, ontstond er een open lijn over de weg, de wetering en voor de gebouwen. Alle zichtlijnen in het Reeuwijkse plassengebied staan echter onder druk. In de afgelopen decennia is het aantal bomen in het gebied sterk toegenomen. Dit begrip wordt verbossing genoemd. Dit komt vooral door de aanplant van houtgewassen op erven en door de sterk toenemende spontane opslag van elzen. De aangeplante bomen vormen samen met de bebouwing als het ware een muur tussen de weg en de plassen. De plaatsen waar men nog wel een goed doorzicht heeft op de plas, en daardoor de karakteristieke openheid van

het gebied kan ervaren, verdienen dan ook een hoge mate van bescherming. Waar belangrijke doorzichten of zichtlijnen zich bevinden staat beschreven in de paragrafen 2.3 t/m 2.14. Op de bijlagen staan enkele zichtlijnen ter indicatie aangeven.

5.2.5 Oriëntatiepunten

Hét oriëntatiepunt van de Reeuwijkse Plassen is de kerk in Sluipwijk. Van verre en vanaf diverse locaties in het plassengebied is deze kerk als markant punt waarneembaar. Het zicht op deze kerk mag niet verloren gaan.



Afbeelding 51: De kerk in Sluipwijk als oriëntatiepunt van de Reeuwijkse Plassen.



Afbeelding 52: Aangewezen stiltegebieden.

5.2.6 *Stilte*

Het begrip stiltegebied vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden waren daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden gestoord. In 1993 is het artikel over stiltegebieden in de Wet geluidhinder komen te vervallen en het wettelijke kader overgenomen in de Wet milieubeheer. Volgens artikel 4.9 van de Wet milieubeheer dienen de provincies eenmaal per vier jaar een provinciaal milieubeleidsplan vast te stellen. Daarin wijzen zij gebieden aan waarin voor het behoud van de kwaliteit van het milieu of aspecten daarvan bijzondere bescherming nodig is; de milieubeschermingsgebieden. In het geval van stiltegebieden gaat het dan om het aspect stilte. Daarnaast dienen de Provinciale Staten een provinciale milieuverordening vast te stellen, waarin regels zijn opgenomen die geluidhinder in stiltegebieden voorkomen of beperken. Een groot deel van de Reeuwijkse Plassen is aangewezen als stiltegebied. De plassen Elfhoeven, 's-Gravenbroek, Sloene en een deel van Broekvelden en Vettenbroek vallen hier buiten.

5.2.7 *Duisternis*

Duisternis is net als stilte een kwaliteit van gebieden. De landschappelijke kwaliteit van duisternis is vooral terug te vinden in de waardering van de aanblik van de sterrenhemel. Bij een volkomen natuurlijk donkere lucht is het mogelijk om in Nederland 2.500 sterren te zien. Door de verhoogde hemelhelderheid zijn er in steden nog slechts 50 sterren zichtbaar. Aan het einde van Twaalfmorgen, aan de kant van Lang Roggebroek is nog weinig verlichting, waardoor diepe duisternis hier nog goed te ervaren is. Duisternis staat onder druk van toenemende verlichting door bijvoorbeeld openbare verlichting, sier- en reclameverlichting, gebouw- en terreinverlichtingen, verlichting op sportvelden en in paardenbakken.

5.2.8 *Flora en fauna*

De plas Broekvelden en Vettenbroek is aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn. Derhalve komt deze plas ook in het Natura 2000-gebied te liggen. Natura 2000 is het samenhangende Europees ecologisch netwerk bestaande uit de gebieden aangewezen onder de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Dit netwerk moet de betrokken natuurlijke habitattypen, habitats van soorten en de leefgebieden van vogels in een gunstige staat van instandhouding behouden of, in voorkomend geval herstellen.

Landschapselementen als rietkragen oevers spelen een rol als habitats voor streng beschermde soorten in het kader van de Flora en Faunawetgeving.

5.2.9 *Waterkwaliteit*

Een aantal aanlegvergunningplichtige werken zijn ook Keurvergunningplichtig bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap verzorgt de toetsing op veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit.

5.3 Kwaliteiten van het oerlandschap

5.3.1 Inleiding

Elementen uit het oerlandschap zijn de oudste kwaliteiten in het gebied. In tegenstelling tot de overige kwaliteiten in de volgende paragrafen zijn ze ontstaan zonder toedoen van de mens. Het is een uniek gegeven in ons grotendeels door mensen handen vormgegeven landschap.

5.3.2 Veenrivier

Veenriviervormen vormen de oudste en meest natuurlijke patronen in het landschap. Het overvloedige regenwater uit de veenwildernis werd door veenriviervormen afgevoerd naar de Oude Rijn en de Hollandse IJssel. Alle veenriviervormen hebben een meanderend verloop en onderscheiden zich daarmee van het strakke slotenpatroon dat door mensen handen is gemaakt. De veenriviervormen zijn deel van het afwateringssysteem. Tijdens de grote ontginningen zijn ze soms gebruikt als ontginningsbasis. In en rond de Reeuwijkse Plassen zijn enkele veenriviervormen of sporen ervan te vinden.

5.3.3 Kleirug

Kleiruggen vinden we langs plaatsen waar in de oertijd water stroomde. De klei werd in het oerwaddengebied afgezet in kreken of zijarmen van de oorspronkelijke Rijn. Later spoelde bij hoog water rivierslib de veenrivieren in en werd daar afgezet. Dit proces herhaalde zich vele malen, waardoor de kleiruggen steeds dikker werden. De meeste kleiruggen werden later overgroeid door veen. Doordat klei minder snel inklinkt dan veen, worden de kleiruggen als volle ruggen zichtbaar in het maaiveld.



Afbeelding 53: Veenrivier Bodegraafsestroom langs de Kippenkade.

5.4 Ontginningsrelicten

5.4.1 Inleiding

De middeleeuwse Grote ontginning tussen 1100 en 1300 heeft het Groene Hart gevormd en het aanzien gegeven zoals het nu is. In de Reeuwijkse Plassen is dit middeleeuwse ontginningspatroon later echter drastisch veranderd door de grootschalige vervening. In de 18^e eeuw vond de natte vervening hier zijn hoogtepunt. Het wegbaggeren van vele hectares veen heeft ook veel van de landschapselementen uit de ontginningstijd gewist. Toch zijn er nog veel sporen die intact gebleven zijn en iets vertellen over de ontginning rondom Reeuwijk en Sluipwijk.

5.4.2 Scheislotten

Toen tijdens de ontginning het veen steeds lager kwam te liggen kreeg men steeds meer overlast van het water. Om het water af te voeren zijn er scheislotten gegraven. Deze vervoerden het overtollige water naar de weteringen aan de voor en achterkant van het polderblok, die dit water op hun beurt naar de vlieten en vaarten en uiteindelijk naar de grote rivieren transporteerden. In de Reeuwijkse Plassen is een groot deel van de weilanden op een later tijdstip veranderd in water door de turfwinning. De oorspronkelijke richting van de scheislotten is nog te zien naast de bebouwingskavels langs de wegen. Door de grote hoeveelheid scheislotten in het gebied zijn ze niet aangegeven op kaart. Scheislotten geven samen met de aangrenzende weteringen de ontginningsrichting aan en vertellen daarmee een groot deel van de ontginningsgeschiedenis in het gebied.



Afbeelding 54: De voormalige Gravendijk, een oude heerbaan in de plas Nieuwenbroek.

5.4.3 Heerbaan, oude weg en kerkepad

De heerbaan vormde een verbindingroute van de Hollandse IJssel naar de Oude Rijn. Hollandse graven maakten van deze route gebruik om de troepen te verplaatsen ten westen van de Utrechtse linies. De heerbaan liep over de Gravendijk, Lecksdijk en het Lange pad. Ten gevolge van de oeverafslag na de vervening verdween ook een belangrijke noord-zuid verkeersroute. Deze weg was gelegen in polderblok 's Gravendijk, tussen de Achterree en Twaalfmorgen. Delen van deze weg vinden we nog terug als rieteilanden en landtongen, gelegen in de plassen Kalverbroek en Nieuwenbroek.

In het huidige plassengebied kwamen twee kerkepaden voor. Beide leidden naar de kerk in Sluipwijk. Het ene pad liep door blok Ravensberg, waar zich tegenwoordig de plas Ravensberg bevindt. Van dit pad is vrijwel niets meer terug te vinden. Het andere pad liep ten zuiden van de huidige Hortemansdijk door plas Groot Vogelenzang. Van dit pad resteert nog een eiland.



Afbeelding 55: Gaaf restant van het jaagpad langs de Breevaart nabij de Platteweg.

5.4.4 Jaagpad

De vaartuigen Baggerbok en Turfeikers die men in het verveningsgebied volop gebruikten werden op verschillende manieren voortbewogen. Een veelgebruikte manier was het jagen en wegen. Dat wil zeggen het voorttrekken of duwen van het vaartuig vanaf de kant. De strook die gebruikt werd voor het jagen en wegen van vaartuigen wordt een jaagpad genoemd. Om het jagen zo min mogelijk te belemmeren moesten de jaagpaden onbegroeid en zo min mogelijk onderbroken zijn.

5.4.5 Oude bewoningslocatie

Ook qua bewoningslocaties hebben de Reeuwijkse Plassen een rijke geschiedenis. Al ver voor de vervening bevonden zich verschillende vestingen in de vorm van polderlinten of alleenstaande woningen in het gebied. Compacte dorpen of steden kwamen nauwelijks voor in de omgeving. Het voornaamste bebouwingslint in de Reeuwijkse Plassen was het hedendaagse dorp Sluipwijk, de bebouwing langs de 's-Gravenbroekseweg. Ook langs de Groene Ree en Grote Ree was lintbebouwing aanwezig. In de loop der eeuwen zijn complete bebouwingslinten enkele malen verplaatst (Gravekoop langs Karrewetering). De boerderij 'ter Borg' is nu een gemeentelijk monument.



Afbeelding 56: Oude bewoningslocatie, aan de Achterree. Nabij bocht van vaarsloot naar plas Groot Vogelenzang. Op deze locatie is een eenvoudige beschoeiing aangebracht.

5.5 Waterstaatkundige relictten

5.5.1 Inleiding

Elke fase in de geschiedenis van de Reeuwijkse Plassen is onlosmakelijk verbonden met water. Tijdens de ontginning werden eerst greppels gegraven. Toen men door inklinking te kampen kreeg met hoog water werden die verbreed tot sloot. Later was het water van essentieel belang voor transport van landbouwproducten per schouw. Vervoer over de weg was toen namelijk nog totaal niet gebruikelijk en rendabel. De vele ophaalbruggen, die zijn bedoeld om de doorvaarbaarheid mogelijk te maken, zijn karakteristiek voor het gebied.

5.5.2 Oude bruglocatie

Op verschillende plaatsen kruisten een weg en een belangrijke vaarroute elkaar. Om het vaarverkeer niet te hinderen werden er verschillende soorten bruggen geplaatst. Deze karakteristieke bruggen zijn dan ook vooral te vinden langs routes die tijdens de vervingstijd druk werden bevaren. De meest bekende variant is de ophaalbrug. Ook werd er gebruik gemaakt van horizontale draaibruggen met contragewichten. Als voorbeeld noemen we de Vieressenbrug; destijds vernoemd naar de vier essen die nabij de brug stonden. Het slotenpatroon in de omgeving laat nog zien dat op deze locatie in het verleden een belangrijke doorvaart was. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen op deze locatie is het advies de oude functie en lijnen in het landschap in een nieuw ontwerp te verwerken. De Vieressenbrug vormde in de 17^e eeuw een bedevaartspunt waar vanuit de Sluipwijkse kerk illegale processies naartoe werden gehouden.



Afbeelding 57: Vieressenbrug, inmiddels vervangen door een dam.

5.5.3 Wetering en afwateringsroute

Langs de ontginningsbasis waar de boerderijen stonden lag de zogenaamde voorwetering. Deze wetering, aangelegd voor de afvoer van het water, werd ook gebruikt als vaarroute. De draaibruggen werden door de aanwonenden op de juiste hoogte en in goede conditie gehouden ten einde ongehinderd vaarverkeer te garanderen. Het aanplanten van knotbomen in de wegbermen van deze voorwateren was verboden. Ook deze maatregel was bedoeld ten gunste van het vaarverkeer. De lege wegbermen maakte het wegen en jagen van schepen mogelijk. Het beeld van lege wegbermen langs weteringen is een belangrijke karakteristiek voor de Reeuwijkse Plassen. Niet elke wetering was even belangrijk in het waterafvoersysteem. Verschillende weteringen voerden niet alleen het water van het aangrenzende polderblok af, maar dienden ook als doorvoer van water van andere polderblokken. Een goed voorbeeld hiervan is de hoofdwatgang die het water via de Lecksdijk, de Ree en Vlietdijk richting de Hollandse IJssel vervoerd.



Afbeelding 58: Oude hoofdwatgang, deels verland langs de Lecksdijk.



Afbeelding 59: Middeleeuwse watergang langs de Ree.



Afbeelding 60: Snippendrift in het midden van de plas Ravensberg.



Afbeelding 61: Kees Oosterwijk op de Kievitsakker 'Kivietslag' in de plas Ravensberg, 1942.

5.6 Agrarische relictten

5.6.1 Inleiding

Het land is in de loop der eeuwen op vele verschillende manieren gebruikt door agrariërs. Door de grootschalige vervening vanaf het jaar 1680 zijn veel van de oudere sporen hiervan verloren gegaan, maar zijn er ook weer nieuwe bijgekomen. Omdat de klassieke methode van landbouw in de vorm van vee- en hennepenteelt niet meer mogelijk was zochten de bewoners andere manieren om geld te verdienen, n de kievitenvangst bijvoorbeeld. De restanten van de hiervoor aangelegde kievitsakkers zijn nog goed te zien. Ook snippendriften en restanten van rozentuinen en groentetuinen zijn enkele voorbeelden van later kleinschalig agrarisch gebruik van percelen in de Reeuwijkse Plassen.

5.6.2 Snippendrift

Jacht en visserij vormden in het plassengebied een belangrijke aanvullende bron van inkomsten. Daarnaast zorgden ze voor een bijdrage op het menu. Er werd veel gejaagd op eenden en watersnippen. Beloopbare delen van verlandingszones werden kort gemaaid en bemest met onder meer bloed- en beendermeel om regenwormen te stimuleren. Hier kwamen veel watersnippen op af. Vanachter een rietmat werden ze door de jager geschoten.

5.6.3 Kievitsakker

Een andere manier van het jagen op vogels voor inkomsten was de kievitenvangst. Hiervoor werden akkers met een hut en een net ingericht. Om kieviten te lokken werden lokvogels ingezet. De zogenaamde 'lopertjes' en 'roerkieviten' lokten met hun aanwezigheid en geluid soms groepen van tientallen wilde kieviten naar de plek waar het vangnet was opgesteld. Op het moment dat de vogels geland waren, werd het net met behulp van trekkoorden vanuit de hut dichtgeklapt en zaten de kieviten gevangen. Een kievit leverde rond 1930 gemiddeld een kwartje op. Op een goede dag kon er mooi daggeld bijeen worden gevangen. De Reeuwijkse en Sluipwijkse plassen zijn lange tijd de enige plaats geweest waar deze vorm van jacht bedreven werd. Al in de vroege jaren twintig was de kievitenvangst wettelijk verboden. In Sluipwijk werd onder meer door de armoede in de crisisjaren illegaal doorgevangen.



Afbeelding 62: Schiethut aan de plas Vrijhoef.



Afbeelding 63: Voormalige rozentuin langs de Middenree.

5.6.4 Eendenkooi

In het Reeuwijkse veenweidegebied kwamen tussen 1400 en 1750 vele grote en kleine eendenkooien voor. Grotere kooien lagen geïsoleerd, midden of achter in de polderblokken. Kleine kooien konden ook direct achter de boerderij liggen. Van veel van de kooien in het veenweidegebied zijn nu nog slechts relictten over. De enige bekende restanten van een eendenkooi in de Reeuwijkse Plassen vinden we in plas Ravensberg. Voormalige eendenkooien zijn te herkennen aan het patroon van beplanting, waterlopen en paden. Om de waarde van dit element te behouden is het dan ook belangrijk dat dit patroon herkenbaar blijft. Het relict op de plas Ravensberg bestaat uit een groepje eilanden dat nu 'De oude kooi' wordt genoemd. Het is mogelijk dat 'De nieuwe kooi' in de polder Broekvelden was aangelegd achter de oude Kooijdijk. In Broekvelden bevonden zich twee grotere eendenkooien.

5.6.5 Rozentuin

Rond het jaar 1900 werden op akkers en oeverstroken zogenaamde onderlagen geteeld. Dit zijn wilde onderstammen van kleinbloemige, wilde rozen. Door de Sluipwijkse kwekers werden deze naar Boskoop getransporteerd en verkocht voor de productie van gecultiveerde rozen⁽¹⁶⁾.

5.6.6 Boerderijplaats

Het kwam in de middeleeuwse veenweide gebieden regelmatig voor dat complete kleine dorpjes en boerenbuurtschappen geheel verhuisden naar een nieuw stuk veengebied. Een goed voorbeeld is Gravekoop, waar de oorspronkelijke ontginningsbasis na 1350 werd verplaatst naar de toen recentelijk gegraven Kerfwetering. Hier ontstond een vaardorp zonder verbindingsweg. Alle vervoer ging hier over water. Rond 1880 werd deze nederzetting onder invloed van de vervening van het polderblok weer verplaatst naar de oorspronkelijke positie. Langs de Kerfwetering bevinden zich diverse verwilderde eilanden met fundamenten van eeuwenoude boerderijen en woningen. Een van deze eilanden heet dan ook 'De oude woning'. Ook langs de Achterwetering moeten diverse boerderijen hebben gestaan.



Afbeelding 64: Het Sluipwijkse schouwtje is het streekeigen vaartuig in het gebied.

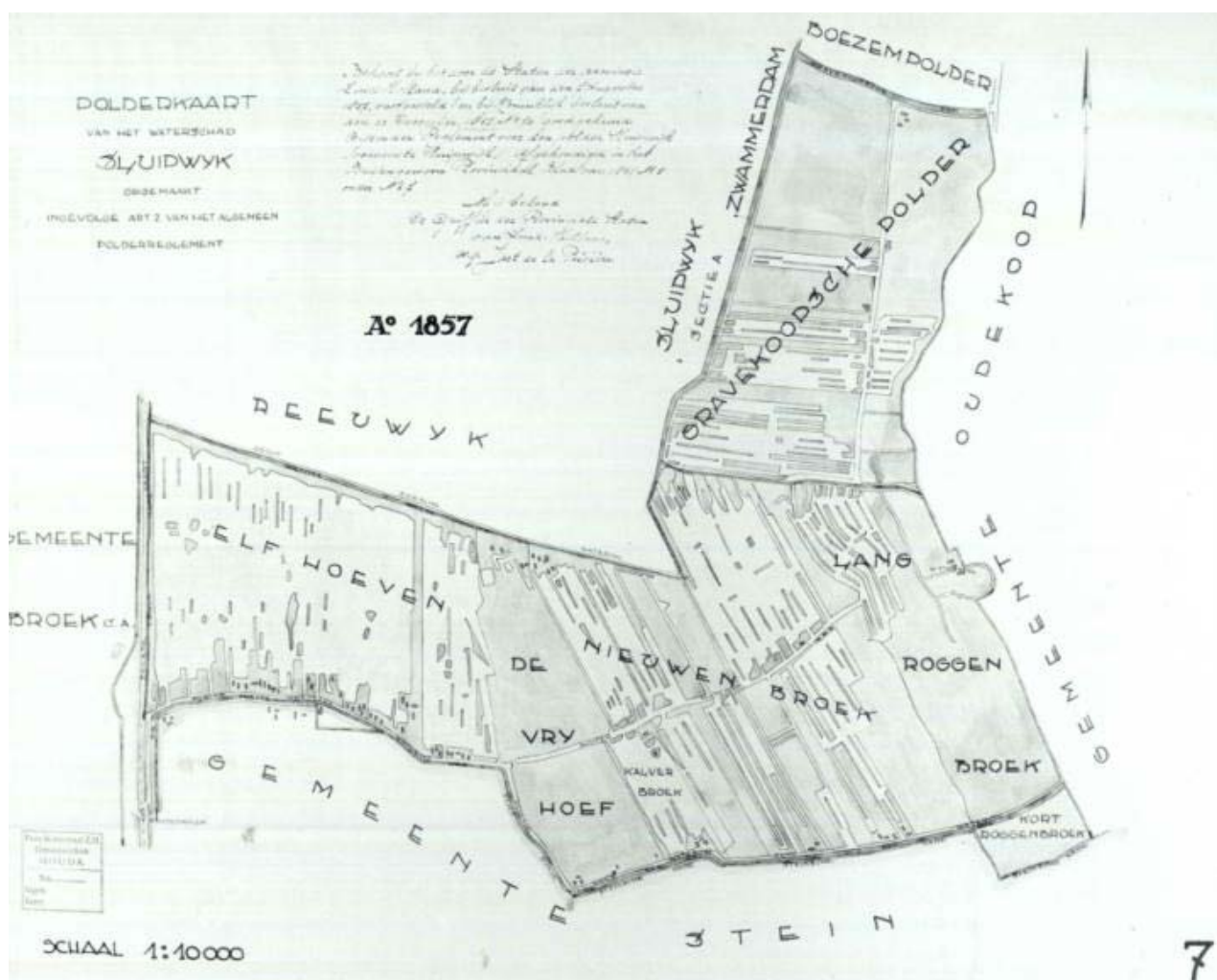


Afbeelding 65: Boerderijplaats op hoek Twaalfmorgen – Vlietdijk.

5.7 Verveningsrelicten

5.7.1 Inleiding

De natte vervening is de grote vormgever van het landschap zoals we dat nu kennen als de Reeuwijkse en Sluipwijkse Plassen. Vanaf 1680 zijn grote oppervlaktes polder tot enkele meters onder het polderpeil uitgebaggerd voor de turfwinning. De polders werden kleiner en kleiner en de oppervlakte water werd steeds groter. Rond 1930 was de vraag naar turf zo laag dat de plaatselijke turfbazen het voor gezien hielden. De onderstaande kaart geeft de vervening, in het zuidelijke deel van de plassen, in een tussenstadium aan. Goed is te zien dat delen van de huidige Plassen nog polder zijn. Van de sporen van de turfwinning in het landschap is nog relatief veel bewaard gebleven. Er is veel in het gebied dat nog wijst op de tijd die Reeuwijk en Sluipwijk tijdelijk zoveel welvaart bracht.



Afbeelding 66: Stand van zaken van de vervening in 1857. Zwarte blokjes zijn woonhuizen en turfschuren.



Afbeelding 67: Veenbonk in de plas Nieuwenbroek waarin de sporen van de baggerbeugel in de plasbodem nog zichtbaar zijn.



Afbeelding 68: Turfroute langs de Platteweg.

5.7.2 Turfroute

Om de gewonnen turf af te voeren zijn verschillende vaarroutes aangelegd in de Reeuwijkse Plassen. Het vervoer over water was de meest efficiënte manier van vervoer in die tijd. Langs veel vaarroutes vinden we nog jaagpaden. Deze paden werden gebruikt om de schepen vooruit te trekken met een touw.

5.7.3 Voorland

Voorland is een strook land die is gespaard tijdens de vervening om een weg of ander stuk land te behoeden voor afkalving door de golven. Veel stukken voorland zijn in de loop der tijd bebouwd geraakt. Wel vinden we aan de zuidkant van het de plassen 's-Gravenbroek en Groot Vogelenzang nog enkele stukken onaangetast voorland.



Afbeelding 69: Voorland langs de Ree met zicht op 's-Gravenbroek.

5.7.4 Damhoek

Zwarte bovengrond van cultuurland, de zogenaamde zwarte teelaarde, was niet bruikbaar als grondstof voor turf. Deze bovenlaag werd afgegraven en per baggerbok of schouw vervoerd naar een plaats waar deze aarde eventueel wel zou kunnen worden gebruikt. Een aan te leggen ringdijk was bijvoorbeeld een bekende bestemming, maar ook werd het vervoerd naar groentetuinen. Als men een goede bestemming vond, werd de grond op een bepaalde plaats over boord gezet. Door deze handeling vaak te herhalen ontstond er een nieuw eiland of werd een bestaande akker vergroot als 'damhoek'. Het verschil tussen een bijvoorbeeld legakker en een damhoek is lastig te zien. Het verschil is dat de legakker 'op zijn eigen veen ligt' en de damhoek niet. Een goed voorbeeld van een prominent aanwezige damhoek vinden we ten noordoosten van de hoek Nieuwenbroeksedijk – Lecksdijk bij de Tochtbrug..

5.7.5 Legakker

Legakkers werden gebruikt om de turf op te laten drogen. De bagger werd uitgespreid over de akker, zodat er een goed bewerkbare laag veen op de akker kwam te liggen. Na enkele malen 'treden' kon de turf in blokken worden gestoken, gedroogd en worden afgevoerd. Het grootste deel van de eilanden in de plassen zijn voormalige legakkers. Vooral in de plassen Gravekoop, Ravensberg en Elfhoeven vinden we nog veel van deze eilanden terug. De eilanden hebben een grote cultuurhistorische waarde, zijn karakteristiek en beeldbepalend voor het gebied.



Afbeelding 70: Damhoek ten noordoosten van de Tochtbrug in de hoek Nieuwenbroeksedijk – Lecksdijk.

5.7.6 Compleet verveningspatroon

Op een aantal plaatsen is goed te zien hoe het oorspronkelijke veenweidepatroon geleidelijk veranderde in een zogenaamde petgatencomplex onder invloed van natte vervening. De sloten zijn hierdoor verbreed en de weilanden versmald of uitgehold. Het oorspronkelijke verveningspatroon is echter nog goed te herkenbaar, vooral langs de wegen. Het gaat in deze categorie vooral om elementen of polderblokken die door de vervening gedeeltelijk zijn afgebroken, maar waar het complete verveningspatroon nog goed zichtbaar is. De Put van Kruit en de zuidzijde van plas Roggebroek zijn hier goede voorbeelden van.



Afbeelding 71: Petgat met legakkers aan weerszijden, in de plas Sloene.

5.8 Droogmakingsrelicten

5.8.1 Inleiding

In de jaren twintig van de vorige eeuw werden serieuze plannen ontwikkeld om de Reeuwijkse en Sluipwijkse plassen droog te malen. De plassen zouden te weinig werkgelegenheid bieden in vergelijking met het tuinbouwgebied dat zou ontstaan bij droogmaking. Tussen 1927 en 1930 is hier veel discussie over geweest.⁽¹⁾ Het is nooit gekomen van deze totale drooglegging. De plas Broekvelden en Vettenbroek is meerdere malen drooggelegd, maar dit bleek niet te handhaven. De ringdijk om de plas Vrijhoef is nog goed zichtbaar.

5.8.2 Ringvaart

Rond een droogmakerij bevond zich een ringvaart. Deze werd gebruikt om het neerslag- en kwelwater vanuit de droogmakerij de polder in te kunnen pompen. Een andere functie van de ringvaart is het tegengaan van verdroging van de ringdijk. Verdroging leidt namelijk tot verzwakking en dat kon fatale gevolgen hebben. Rond Broekvelden en Vettenbroek is een deel van de ringvaart nog intact.

5.8.3 Ringdijk

De meest prominent aanwezige restanten van een ringdijk in het gebied vinden we om plas Vrijhoef. Plas Vrijhoef was een zogenaamde 'blokveenderij'. Verveners moesten slikgeld betalen aan Rijnland. Van dit belastinggeld werd een fonds gevormd om daaruit de voorgenomen droogmaking van de plas na de vervening te bekostigen. Dit plan is echter nooit gerealiseerd en dus is het fonds in de loop van de 20^e eeuw opgeheven. De ringdijken om de plas zijn hier stille getuigen van. Deze dijken waren rond 1920 zo hoog door

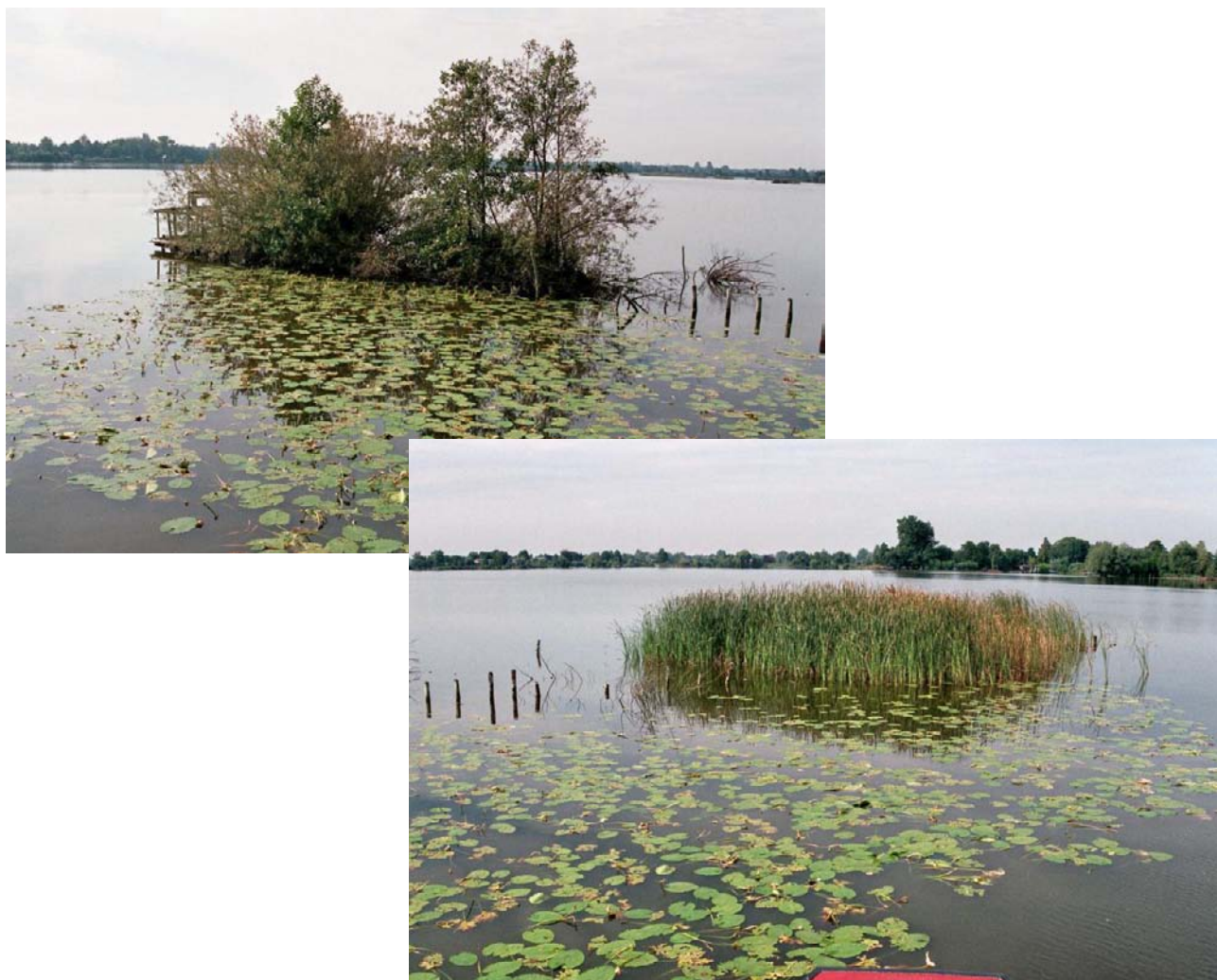


Afbeelding 72: Westelijke ringdijk van de plas Vrijhoef.

verveners opgeworpen dat vanaf de weg de plas Vrijhoef niet te zien was. Ook rond de rand van de plas Broekvelden en Vettenbroek zijn de restanten van een ringdijk te zien. Deze plas functioneerde tussen 1892 en 1970 als droogmakerij. Deze plas is wel daadwerkelijk drooggelegd, maar de invloed van regen en kwelwater zorgde voor veel kosten in verband met bemaling. De productieomstandigheden voor de veehouderij bleven slecht. De commerciële kansen van zandwinning leidden rond 1970 tot het weer vol laten lopen en uitzuigen van de droogmakerij. De nieuwe functies hebben de herkenbaarheid van de ringdijk rond de plas Broekvelden en Vettenbroek sterk verminderd.

5.8.4 *Laatste eilanden*

Langs de loop van een oude wetering, de Slangewetering bleef bij de vervening een reeks eilanden gespaard. Hierdoor was de oorspronkelijke loop van de wetering goed zichtbaar. Inmiddels zijn veel eilanden verdwenen. Er is nog één eiland zichtbaar. Dit eiland is vandaag de dag twee delen uiteengevallen (afbeelding 73). Het zijn de laatste relictten die de loop van de Slangewetering markeren en daardoor dus waardevol.



*Afbeelding 73: Laatste eiland, uiteengevallen in twee delen.
Een indicatie van de ligging van de Slangewetering.*



Afbeelding 74: Kerk te Sluipwijk.



*Afbeelding 75: Turfschuur aan de 's-Gravenbroekseweg.
V.l.n.r. Aart van der Star, Jan Luitjes en Cees den Ouden.*

5.9 Monumenten en gebouwen

5.9.1 Kerk

De eerste vermelding van een kerk in Sluipwijk komt uit 1311. Het is aannemelijk dat dit kerkje op dezelfde plaats gebouwd was als de huidige Hervormde kerk. Voor zover bekend is dit houten kerkje in de 16^e eeuw vervangen door een stenen kerk. De huidige kerk werd gebouwd en afgerond in 1863. Dit was nodig omdat de oude kerk te gevaarlijk was om nog diensten in te houden. Dit leidde rond 1860 dan ook tot een verbod op het houden van diensten in die kerk. Een turfschuur bood de tijdelijke oplossing. In archiefstukken over de bouw van de kerk is duidelijk terug te zien dat Sluipwijk op dat moment al in armoede verkeerde. De turfwinning was al over haar hoogtepunt heen. Voor de financiering werd een beroep gedaan op het Fonds Noodlijdende Kerken. Als onderbouwing van de aanvraag werd aangegeven dat de kerk voornamelijk uit veenarbeiders bestond.

5.9.2 Pastorie

De pastorie is zo'n 20 jaar na de bouw van de laatste kerk gebouwd (1882). De oude pastorie was niet meer bewoonbaar *'daar deze door de zwam van dien aard is geworden dat de predikant hem heeft moeten ontruimen'*. Ook hiervoor was een bijdrage van het Fonds Noodlijdende Kerken nodig.

5.9.3 Kerkhofmuur

Vanaf de bouw van de eerste kerk zijn er ook mensen begraven in Sluipwijk. Het vervenen was zeer zwaar werk, wat leidde tot veel sterfgevallen onder het arbeidersvolk. Zij werden, in tegenstelling tot notabelen, op het kerkhof buiten de kerk begraven. In 1993 werden de kerk, de pastorie en de kerkhofmuur op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Het kerkhof is in 2008 weer in gebruik genomen.

5.9.4 Turfschuur en schuurwerf

Turf die niet rechtstreeks vanuit de turfsteupels op het veld per schuit naar Gouda en andere plaatsen kon worden afgevoerd werd tijdelijk opgeslagen in zogenaamde turfschuren. Hier lagen honderdduizenden turven op een fundering van dakpannen. De wanden van de schuur bestonden uit schroten of rietmatten. De kap was met dakpannen gedekt. In de winter vervoerde men vanuit de schouw of ijsslee alsnog vrachten turf naar de afnemers. Turfschuren waren populaire ontmoetingsplaatsen voor landlopers, zwervers en geliefden. Dit gebruik werd door bepaalde keuren zoveel mogelijk tegengegaan. De reden hiervoor was het brandgevaar dat heerste in de schuren. Ondanks de inzet van de keuren brandden er regelmatig schuren af. Dit zorgde soms dagenlang voor grote rookkolommen en nachtelijke vuurgloed. Turfschuren werden gebouwd in de bebouwingslinten, zoals aan de Middenree of langs de turfroutes, bijvoorbeeld aan de Achterwetering en Kerfwetering. Een bekende grote turfschuur was de zogenaamde 'Rode schuur' op de plaats van de Oude woning langs de Kerfwetering. Het leek er lange tijd op dat alle turfschuren verdwenen waren. Recent is aan de 's-Gravenbroekseweg een historische turfschuur ontdekt.

5.9.5 *Vissershuisje*

Vissershuisje met snuiver uit halverwege de 19^e eeuw. Het huisje met snuiver is in 2007 gerenoveerd. De snuiver werd ook gebruikt om brood in te bakken.

5.9.6 *Gemaal*

Aan de zuidkant van de plas Broekvelden en Vettenbroek vinden we de restanten van een gemaal in de Reeuwijkse Plassen. Het betonnen object doet denken aan een aanlegsteiger en is slechts voor kenners te herkennen als voormalig gemaal. Het gemaal is gebruikt voor het drooghouden van de voormalige droogmakerij Broekvelden en Vettenbroek en is in 1970 buiten gebruik gesteld.



Afbeelding 76: Schuurwerf langs de Achterwetering.



Afbeelding 77: Vissershuisje.

6 Beleidskader

6.1 Inleiding

Bij het opstellen van het toetsingskader ***Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen*** is van verschillende beleidsdocumenten gebruik gemaakt. In de eerste vier paragrafen worden de belangrijkste beleidsdocumenten met een korte toelichting uitgewerkt. In de laatste paragraaf staan alleen de titels van de relevante Europese, nationale, provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten genoemd.

6.2 Landschapsplan Veenweidegebied, deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, beleidsplan

Het landschapsplan geeft een visie op hoofdlijnen op de ontwikkeling van natuur en landschap binnen het plangebied Gouwe-Meije-IJssel. De visie gaat uit van de kwaliteiten van natuur en landschap en bepaalt het beleid voor behoud, versterking en ontwikkeling van natuur en landschap en extensief recreatief medegebruik. Over het beleid ter behoud van het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden in het Reeuwijkse plassengebied staat geschreven: *Het gebied heeft een bijzondere landschapswaarde vanwege de plassen met de legakkers, de beplanting, de weggetjes en de bebouwing. Samen met deelgebied Randzone Reeuwijkse plassen geeft het een beeld van de verschillende stadia van het proces van verving. Het beleid is gericht op het behoud van deze zeer waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen.* Het landschapsplan geeft tevens richtlijnen voor inpassing van ontwikkelingen als gevolg van ander ruimtegebruik, zoals uitbreiding voor wonen en werken, infrastructuur, landbouw en water.

Het landschapsplan is geen op zichzelf staande planvorm. Daarom is uitgegaan van het beleidskader, zowel op rijks, provinciaal als op gemeentelijk niveau. De Integrale regiovisie Midden Holland; “Van gelaagde naar geslaagde kwaliteit” vormt het belangrijkste kader: het Landschapsplan kan hieronder worden gelegd als een meer sectorale planvorm te behoeve van nadere uitwerking van de landschappelijke kwaliteiten. Dit resulteert in een beleidskader voor landschap en natuur wat vervolgens weer verder is uitgewerkt in de bij het Landschapsplan behorende Uitvoeringsplan. Het Uitvoeringsplan bestaat uit concrete projecten die een uitvoering geven aan het beleid voor natuur en landschap. De projecten zijn mede gebaseerd op wensen en bestaande initiatieven uit de streek.

6.3 Structuurvisie gemeente Reeuwijk

De Structuurvisie van gemeente Reeuwijk doet in hoofdlijnen algemene uitspraken over gewenste toekomstige ontwikkelingen en veranderingen van de gemeente, zonder concrete bestemmingen of voorschriften. De toekomst van Het Groene Hart, het landschappelijk-, ecologisch-, en waterbeleid, te voeren beleid voor verkeer, landbouw, recreatie en toerisme, alsmede woonkwaliteit in Reeuwijk staan daarbij centraal. Diverse organisaties hebben hun inzichten geleverd als ontwerpbasis.

Reeuwijk zal zich inzetten voor kwaliteit van het landschap, water- en bodemkwaliteit, duurzame landbouw en behoud van cultuurhistorische elementen. Waterkwaliteit en beheer van plassen zullen verbeterd en aangepast dienen te worden door maatregelen die ecologische potenties verhogen. Het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden moeten worden behouden door handhaving van melkveebedrijven. Er zal een archeologienota worden opgesteld. Kortom: landschappelijke, historische en natuurlijke waarden moeten behouden worden en versterkend en leidend zijn in ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidskaart *Ontwerp Structuurvisie* is als bijlage V aan dit rapport toegevoegd. Hierop staan onder andere aangegeven: Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied, nieuwe natuur, verbrede landbouw, extensivering veeteelt, ecologische verbindingszone, stilte gebied, waterstructuur en cultuurhistorisch waardevol lint.

6.4 Cultuurhistorische Hoofd Structuur Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is allereerst gemaakt als kennisbron voor cultureel erfgoed bij ruimtelijke planvorming en ontwerp. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland de toepassing van deze kaart ook vastgelegd in formeel beleid. De uitgangspunten daarvan zijn te vinden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofd Structuur Zuid-Holland. De CHS-kartering geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Verantwoord beheer van cultureel erfgoed vergt echter meer dan inventarisatie en waardering. Daarom worden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Deze betreffen:

- instandhouding en behoud;
- inpassing en hergebruik;
- voorlichting en educatie.

De CHS-kaartrapportage bevat kaarten voor de drie deeldisciplines in de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Aan elk van de drie disciplines zijn twee kaarten gewijd, die tezamen inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen en gebieden met archeologische waarden en verwachtingen worden weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd op drie niveaus:
 1. zeer hoge waarde;
 2. hoge waarde;
 3. redelijk hoge waarde.

De waardering is tot stand gekomen door de structuren te beoordelen op gaafheid, samenhang en/of context en zeldzaamheid. Voor archeologie is in aanvulling op de waardering ook aangegeven wat de kans is dat er archeologische sporen zullen worden aangetroffen.

6.5 Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (EHS-ZH)

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden door heel Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt te voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS is de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Voor ruimtelijke plannen in de EHS geldt een 'nee, tenzij-regime'. Alleen als voor het plan geen alternatieven zijn en als sprake is van een groot openbaar belang mag het plan doorgang vinden. De ingreep in de natuur moet dan elders worden gecompenseerd door aanleg van nieuw groen. De huidige begrenzing en zoekgebieden staan in bijlage VI, de beleidsbijlage van het Landschapsplan.

6.6 Overzicht overig relevant beleid

In de hiervoor genoemde beleidskaders wordt o.a. verwezen naar de in deze paragraaf genoemde beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal en regionaal en lokaal niveau met betrekking tot de onderwerpen landschap, natuur, water, milieu, landbouw en recreatie.

6.6.1 Europees beleid

- Europese Kaderrichtlijn Water. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de doelen voor de Reeuwijkse plassen geconcretiseerd
- Verdrag van Malta

6.6.2 Nationaal beleid

- Nota Ruimte
- Natuurbeschermingswet, Natura 2000
- Flora- en faunawet
- Nota Belvédère
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg

6.6.3 Provinciaal beleid

- Streekplan Zuid-Holland Oost (2003)
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland
- Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland

6.6.4 Regionaal beleid

- Structuurvisie Randstad 2040
- Groene Hart: Ontwikkelingsprogramma, Uitvoeringsprogramma en Voorloper Groene Hart

6.6.5 Lokaal beleid

- Structuurvisie gemeente Reeuwijk (2005)
- Bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden (1998)
- Beleidsnota's:
 - plaatsen of vergroten van steigers (2001)
 - toelaatbaarheid paardenpensions en –stallingen (2002)
 - ondergronds bouwen buiten oppervlakte van (zomer)woningen (2005)
 - het gebruik van woningen en bijgebouwen in het buitengebied (2006)
- APV Reeuwijk, gewijzigd juli 2008

7 Bronnen

7.1 Dankwoord

De volgende personen willen we hartelijk danken voor het leveren van een bijdrage aan dit rapport. Zij hebben geschiedkundige kennis ingebracht en foto- en kaartmateriaal verstrekt. N. van der Bas (Oudheidkamer Reeuwijk), A. van Es, W. Kruit, B. Bensdorp (Streekarchief Midden Holland).

7.2 Literatuur

1. Beemt, M.J.B van den, **Cultuurhistorisch landschapsbeheer**, 1995;
2. Gemeente Reeuwijk, **APV Reeuwijk, gewijzigd juli 2008**, juli 2008;
3. Gemeente Reeuwijk, **Bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden**, februari 1998;
4. Gemeente Reeuwijk, **notitie 'Het plaatsen van nieuwe of vergroten van bestaande steigers na of bij natuurcompensatie'**, 2001;
5. Gemeente Reeuwijk, **Structuurvisie**, oktober 2005;
6. Gemeren, J. van, **Mens en natuur in het Reeuwijkse Plassengebied**, 1987;
7. Hoogheemraadschap van Rijnland, **Waterbeweging rond Gouda van ca. 1100 tot heden**, 1988;
8. Hoogheemraadschap van Rijnland, **Waterstaat in stedenland**, 1857;
9. Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland, **Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel**, 2003;
10. Kamermand, J.A., **Turfwinning in Holland in de achttiende eeuw: de ontwikkeling van de verving bij Sluipwijk**, *NEHA-Jaarboek voor economische, bedrijfs- en techniekgeschiedenis* 58, 1995;
11. Landschapsbeheer Zuid-Holland, **Visie op de aanleg van natuurvriendelijke oevers in de Reeuwijkse Plassen mede in relatie tot gebruiksfuncties**, 2008;
12. Oudheidkamer Reeuwijk, **Catalogus Reeuwijkse Reeks deel 20**, augustus 2005;
13. Platvorm Landschap & Cultuurhistorie, **Het Groene Hart, Een Hollands Cultuurlandschap**, 1997;
14. Provincie Zuid-Holland, **Kaartrapportage Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Krimpenerwaard en Gouwestreek**;
15. Provincie Zuid-Holland, **Zuid Holland ziet het licht**, juni 2006;
16. Riet, A.J.J. van 't, **Meetten, boren en besien, Turfwinning in de buitenrijnse ambachten van het Hoogheemraadschap van Rijnland 1680-1800**, 2005;
17. Scheygrond, A., **De Reeuwijksche en Sluipwijksche plassen**, 1933;
18. Visser, S., **Het Reeuwijkse land, De landschapsgeschiedenis van een 'merkwaardig' gebied**, 2007;
19. Watersnip Advies, **Natuur en landschap van de Reeuwijkse Plassen in kaart, Inventarisatie 1997, Analyse, Advies voor ontwikkeling natuur en landschap**, mei 1999;
20. Wolters- Noordhoff Atlasproducties, **Grote Historische Atlas van Nederland, West Nederland 1839-1859**, 1990;
21. www.groenehartvertellingen.nl ;
22. www.reeuwijk.nl ;
23. www.rhcijnstreek.nl ;
24. www.sluipwijksekerk.nl ;
25. www.wimhogerdijk.info .

7.3 Foto- en afbeeldingenverantwoording

B. Swanenburg (via Streekarchief Midden Holland): 1

Google earth: 59

Oudheidkamer Reeuwijk: 2, 30, 49, 56, 57, 61, 75

Streekarchief Midden Holland: 66

Topografische dienst: 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 32

Watersnip, J.v.Gemerén: overige afbeeldingen

Watersnip Advies

Advies voor ecologie, landschap, water en recreatie

's-Gravenbroekseweg 154

2811 GK Reeuwijk

+ 31 (0)182-395460

www.watersnip.info

advies@watersnip.info



		§ 4.1	§ 4.2	§ 4.3	§ 4.4	§ 4.5	§ 4.6	§ 4.7	§ 4.8	§ 4.9	§ 4.10	§ 4.11	§ 4.12	§ 4.13	§ 4.14	§ 4.15	§ 4.16
	WERKZAAMHEDEN	afgraven	vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds	beplanten van gronden	aanleggen of verharden van paden	aanbrengen van oppervlakte verharding	aanleggen, vergraven of vervuilen van waterlopen	dempen van waterlopen	aanleg aarden dam	aanleg e/o vernieuwing van oeverbescherming en golfbrekers	aanleg paardenbakken	aanleg steigers	aanleg brug	verwijderen brug	uitbreiding en nieuwe bebouwing	verlichting	verwijderen van rietkragen, waterjelles en biezen
KWALITEITEN																	
veenrivier	§ 5.3.2																
kleirug	§ 5.3.3																
scheislotten*	§ 5.4.2																
heerbaan, oude weg of kerkepad	§ 5.4.3																
jaagpad	§ 5.4.4																
oude bewoningslocatie	§ 5.4.5																
oude bruglokatie	§ 5.5.2																
wetering en afwateringsroute	§ 5.5.3																
snippendrift	§ 5.6.2																
kievitsakker	§ 5.6.3																
eendenkooi	§ 5.6.4																
rozentuin	§ 5.6.5																
boerderijplaats	§ 5.6.6																
turfroutes	§ 5.7.2																
voorland	§ 5.7.3																
damhoek	§ 5.7.4																
legakker	§ 5.7.5																
compleet verveningspatroon	§ 5.7.6																
ringvaart	§ 5.8.2																
ringdijk	§ 5.8.3																
laatste eilanden	§ 5.8.4																
kerk	§ 5.9.1																
pastorie	§ 5.9.2																
kerkhofmuur	§ 5.9.3																
turfschuur- en schuurwerflocatie	§ 5.9.4																
visserijhuisje	§ 5.9.5																
gemaal	§ 5.9.6																
openheid*	§ 5.2.2																
zichtlijnen	§ 5.2.3																
orientatiepunten*	§ 5.2.4																
stilte*	§ 5.2.5																
duisternis*	§ 5.2.6																
flora en fauna*	§ 5.2.7																
waterkwaliteit*	§ 5.2.8																

* = deze kwaliteiten zijn niet ingetekend op kaarten

LEGENDA

- Toegestaan
- Toegestaan onder voorwaarden
- Niet toegestaan
- Niet van toepassing
- Overige kwaliteiten

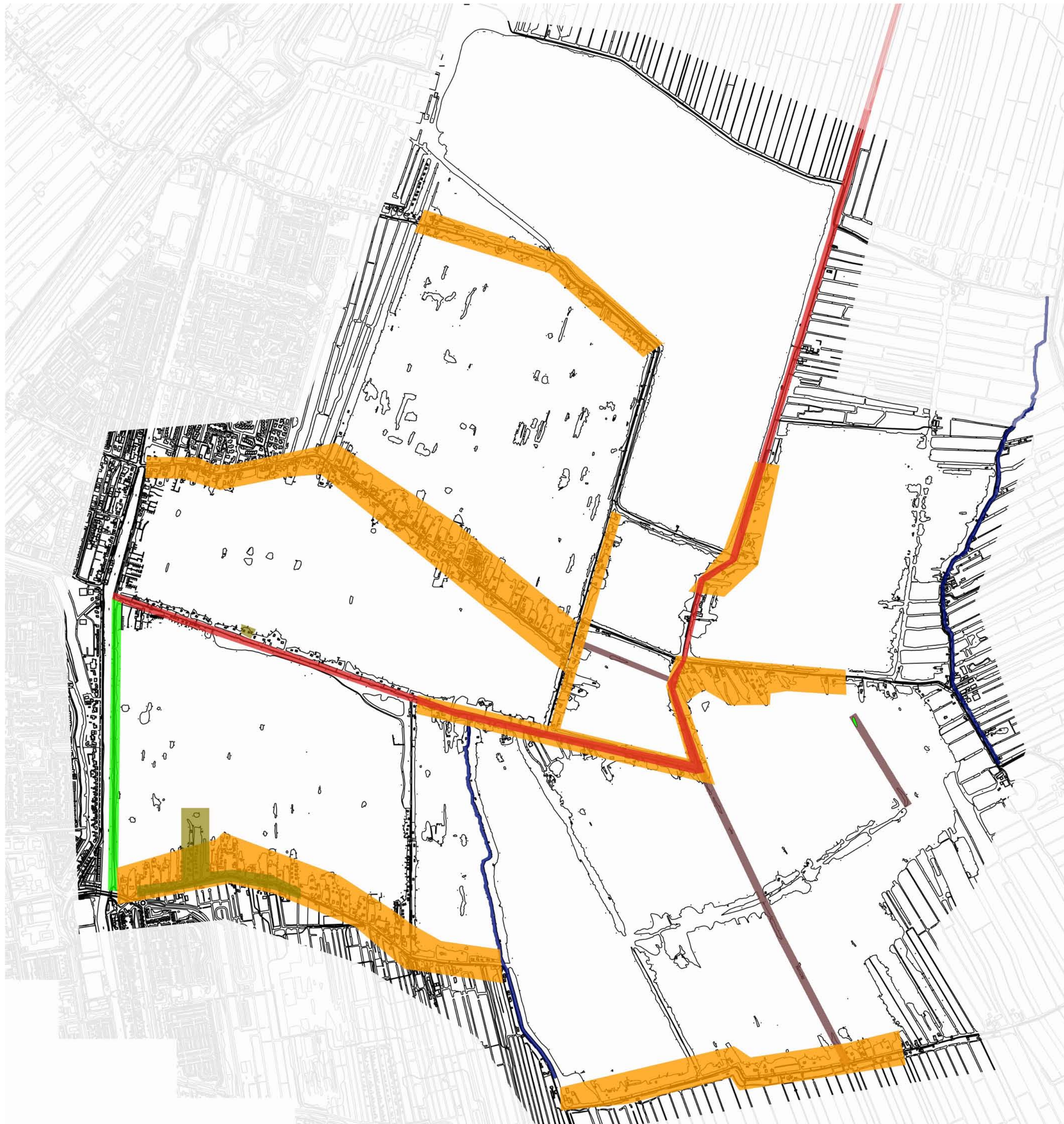
BEHANDELING AANVRAAG

- stap 1 Vaststellen volledigheid aanvraag
- stap 2 Locatiebepaling: bijlage II, III, IV
- stap 3 Matrix
- stap 4 Verzamelen informatie
 - kenmerken en kwaliteiten
 - gebiedskwaliteiten
 - kwaliteiten landschap
- stap 5 Resultaat beoordeling



Matrix kwaliteiten en werken

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
December 2008



Bijlage II

LEGENDA

-  Veenrivier
-  Kleirug
-  Heerbaan
-  Kerkepad of oude weg
-  Jaagpad
-  Monumenten en gebouwen
-  Bebouwingslint
-  Oude bewoningslocatie



Kwaliteiten oerlandschap
en ontginningsrelicten

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
December 2008



Bijlage IV

LEGENDA

-  Oude bruglocatie
-  Wetering en afwateringsroute
-  Ringvaart
-  Ringdijk
-  Laatse eilanden
-  Gemaal

De inventarisatie van kwaliteiten pretendeert niet volledig te zijn. Nieuw verworven kennis kan nieuwe kwaliteiten opleveren.



Waterstaatkundige en droogmakingsrelicten

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
December 2008



Bijlage IV

LEGENDA

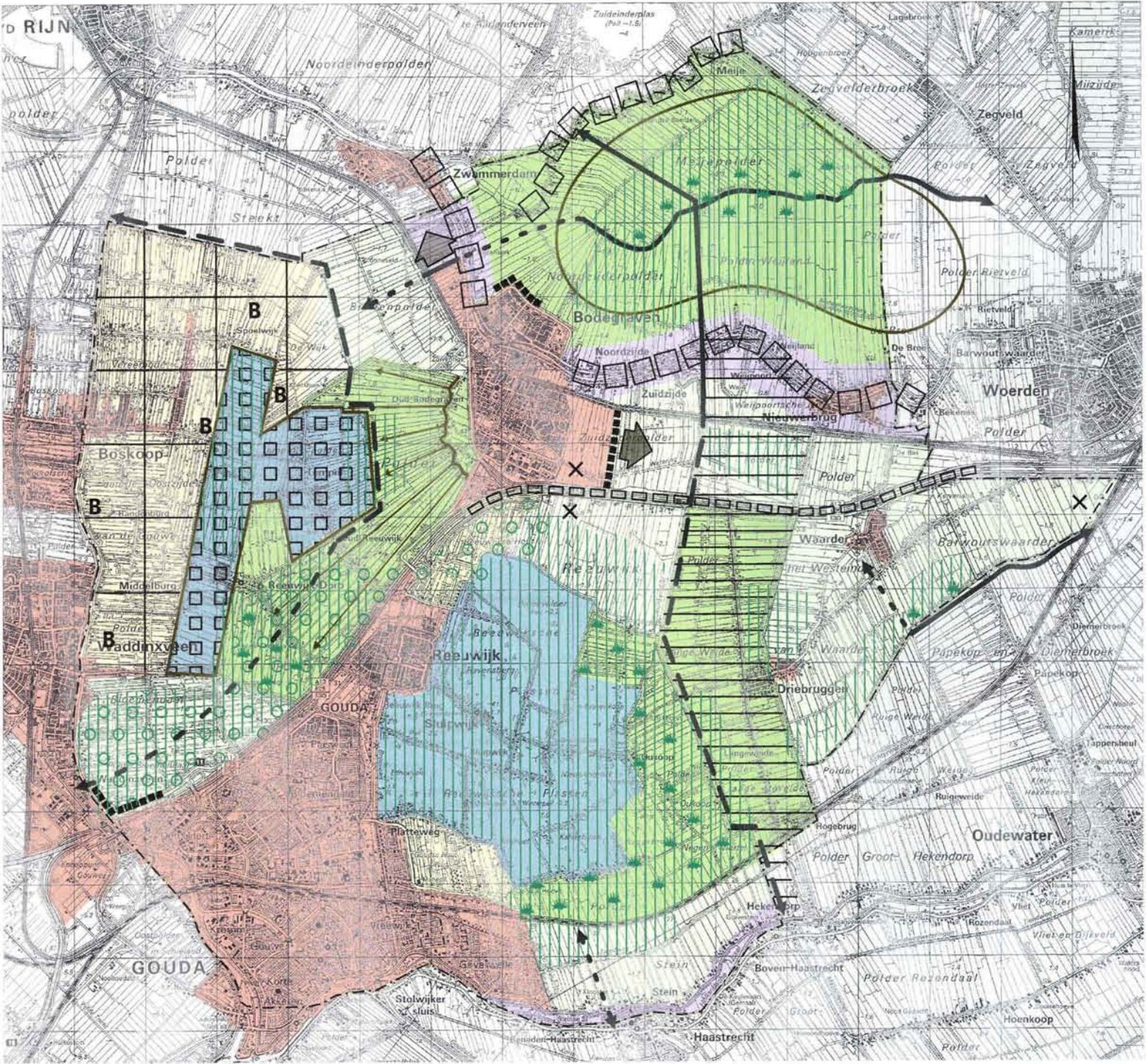
- Snippendrift
- Kievitsakker
- Eendenkooi
- Vissershuisje
- Rozentuin
- Boerderijplaats
- Turfschuur en schuurwerf
- Turfroute
- Voorland
- Damhoek
- Legakker
- Compleet vervingingspatroon

De inventarisatie van kwaliteiten pretendeert niet volledig te zijn. Nieuw verworven kennis kan nieuwe kwaliteiten opleveren.



Kwaliteiten agrarische en vervingingsrelicten

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
December 2008



Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel

Beleidskaart

Legenda

1A Gebieden met bijzondere landschapswaarde

- behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol veenweidegebied
- behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol droogmakerijen en plasseengebied
- behoud en versterking bijzonder open landschap
- behoud en versterking waaivormig patroon
- behoud eenheid en zichtbaarheid droogmakerij en ringdijken

1B Gebieden met basis landschapswaarde

- veenweidegebied
- boomteeltgebied
- oeverwallen
- recreatiegebieden
- maatwerk bij inpassen ontwikkelingen, inrichting en beheer

2A Behoud van zeer waardevolle natuur

- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water en moerasvogels
- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op floristische waarden
- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op biotopen voor amfibieën en ringslang

3 Versterking beeldkwaliteit landschap

- versterking beeldkwaliteit langs Oude Rijn en Meije
- landschappelijke inpassing versturende elementen in stadsranden
- vergroten zichtbaarheid en eenheid Oude Hollandse Waterlinie
- optimalisering inpassing A12
- versterken beeldkwaliteit boomteeltgebied

4 Bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het ecologische netwerk

- localiseren en realiseren van ecologische verbindingzones
- vastgestelde locatie
- locatie voorstel
- locatie nog onderzoeken

5 Landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen

- mogelijkheden voor inpassing en afronding stedelijke uitbreidingen
- mogelijke locatie voor inbreiding van boomteelt
- inpassing permanente waterberging
- zoekgebied voor windmolens

Overig

- grens plangebied



Beleidskaart

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
Maart 2009

Ontwerp Structuurvisie Gemeente Reeuwijk



25 oktober 2005

Legenda

Bestaande dorpsbebouwing	Provinciale weg	a Waterbuffering b Verbetering waterkwaliteit	Habitatrichtlijngebied	Extensivering veeteelt
Toekomstige bebouwing	Gemeentelijke wegen in buitengebied	Landstrook tussen de plassen met doorvaarten	Duurzame verbrede landbouw	Milieubeschermingsgebied voor stilte
Handhaven cultuurhistorisch waardevol lint	Geprojecteerde wegen	a Hoofdwaterstructuur met gemaal b Boezem met regionale waterkering	Gebied voor hobbyboeren	Herontwikkeling intensief recreatiegebied
Zoekgebied landelijk wonen	Aanvullende infrastructuur in studie	Nieuwe natuur	Intensivering sierteelt	Recreatieve natuurzone
Rijksweg met aansluiting	Spoorlijn	Ecologische verbindingszone	Sierteeltconcentratiegebied	a Ontwikkeling watersportcentrum b Ontwikkeling disco
	Gemeentegrens	Speciale beschermingszone Europese Vogelrichtlijn		Hockeyvelden Reeuwijkshout



WATERSNIP
advies



Ontwerp Structuurvisie

Landschapskwaliteiten Reeuwijkse Plassen
December 2008

Bijlage 6

Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk



Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk





Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Reeuwijk
Mevr. M. Riethoff

Planvorming

Watersnip Advies
's Gravenbroekseweg 154
2811 GK REEUWIJK
Telefoon: 0182-395460
E-mail: advies@watersnip.info

Andrea Grim, Adviseur Natuur en Landschap
Andrea Olieman, Adviseur Recreatie
John van Gemeren, Senior Adviseur

Foto's landschappen: John van Gemeren
Foto's bloemen: Kees Dekker

Voorkant: het effect van eeuwenlange inklinking, polder naast de Enkele Wiericke

Projectnummer

06A008

Datum

April 2008

Alle auteursrechten ten aanzien van dit rapport worden uitdrukkelijk voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Watersnip Advies, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Veenweiden, een bijzonder en waardevol landschap	1
1.2	Aanleiding en doelstelling Landschapskwaliteiten Veenweiden.....	2
1.3	Werkwijze opstellen rapport	3
1.4	Indeling rapport Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk.....	4
1.5	Status rapport	4
2.	TOETSEN EN TOEPASSEN	5
2.1	Samenstelling aanvraag	5
2.2	Toetsing op landschapskwaliteiten	6
2.3	Traject van beoordeling	7
2.4	Ontwikkelingsruimte bij agrarische relictten door compensatieplan	7
3.	ACTIVITEITEN EN WERKZAAMHEDEN	9
3.1	Afgraven en bodem verlagen	9
3.2	Egaliseren van de bodem	10
3.3	Aanleg van dijken of taluds	10
3.4	Vergraven of ontgraven van al bestaande dijken of taluds.....	11
3.5	Bep planten van gronden met houtgewassen	11
3.6	Aanleggen of verhard en van paden.....	11
3.7	Aanbrengen van oppervlakteverharding	12
3.8	Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen	12
3.9	Demp en van waterlopen	13
3.10	Het vellen of rooien van houtgewassen.....	13
3.11	Aanleg damwand en aarden dam	14
3.12	Aanleg harde oeverbescherming	15
3.13	Aanleg paardenbakken	16
3.14	Aanleg brug	16
3.15	Verwijderen brug	17
3.16	Aanplant erfbeplanting	17
3.17	Uitbreiding en nieuwe bebouwing	17
3.18	Begrazing	18
4.	KWALITEITEN VAN HET LANDSCHAP	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Gebiedskwaliteiten.....	20
4.2.1	Inleiding.....	20
4.2.2	Openheid	20
4.2.3	Zichtlijnen	22
4.2.4	Slotenpatroon	23
4.2.5	Oriëntatiepunten	24
4.2.6	Veenrivier	25
4.2.7	Stilte	26
4.2.8	Duisternis	26
4.2.9	Flora en fauna.....	27
4.2.10	Waterkwaliteit	28
4.3	Ontginningsrelictten	29
4.3.1	Inleiding.....	29
4.3.2	Ontginningsbasis.....	29
4.3.3	Reewal en houtkade	30
4.3.4	Perceel met originele breedte	31
4.3.5	Verveningcomplex.....	32

4.3.6	Afwijkende percelen	33
4.4	Waterstaatkundige relict	34
4.4.1	Inleiding	34
4.4.2	Historische waterloop	34
4.4.3	Molen met biotoop	34
4.4.4	Historische vaarsloten (Ophaalbruggen en doorvaarbaarheid)	34
4.5	Agrarische relict	35
4.5.1	Inleiding	35
4.5.2	Boerenvervening	35
4.5.3	Eendenkooirelict	36
4.5.4	Veenput en kleiput	36
4.5.5	Geriefhoutbos of relict	37
4.5.6	Overige opgaande beplanting	38
4.6	Bebouwing en erven	39
4.6.1	Inleiding	39
4.6.2	Historische bebouwingsplaats	39
4.6.3	Bebouwingslint	40
4.6.4	Rijks- of gemeentemonument	41
5.	KWALITEITEN EN KENMERKEN DEELGEBIEDEN	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Polder Reeuwijk blok 1	46
5.3	Polder Reeuwijk blok 2	48
5.4	Polder Reeuwijk blok 3	50
5.5	Polder Reeuwijk blok 4	52
5.6	Parallelweg	54
5.7	Oude Hollandse Waterlinie (Noord en Zuid)	56
5.8	Waarder (Oosteinde, Westeinde en Groendijck)	58
5.9	Oukoop	62
5.10	Twaalfmorgen	64
6.	ONTSTAAN LANDSCHAP EN ONTWIKKELINGEN	67
6.1	Ontstaan van het landschap	67
6.2	Ontginningen	68
6.2.1	Eerste bewoners	68
6.2.2	De Grote Ontginning	68
6.3	Waterbeheer	70
6.4	Landbouw	73
6.4.1	Landbouw nu en in de toekomst	74
6.5	Recreatie	76
6.5.1	Extensieve recreatie	76
6.5.2	Intensieve recreatie	76
7.	BELEIDSKADER	77
7.1	Inleiding	77
7.2	Landschapsplan Veenweidegebied, deelgebied Gouwe-Meije-IJssel	77
7.3	Structuurvisie gemeente Reeuwijk	78
7.4	Bestemmingsplannen	79
7.4.1	Reeuwijk Bestemmingsplan landelijk gebied west	79
7.4.2	Reeuwijk Bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden	80
7.5	Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (CHS-ZH)	82
7.6	Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (EHS-ZH)	82
7.7	Aanvullend beleid	83
8.	BRONNEN	85

- BIJLAGE 1: MATRIX KWALITEITEN EN WERKZAAMHEDEN**
- BIJLAGE 2: OVERZICHT GEBIEDEN**
- BIJLAGE 3: POLDER REEUWIJK BLOK 1**
- BIJLAGE 4: POLDER REEUWIJK BLOK 2**
- BIJLAGE 5: POLDER REEUWIJK BLOK 3**
- BIJLAGE 6: POLDER REEUWIJK BLOK 4**
- BIJLAGE 7: PARALLELWEG**
- BIJLAGE 8: OUDE HOLLANDSE WATERLINIE NOORD**
- BIJLAGE 9: OUDE HOLLANDSE WATERLINIE ZUID**
- BIJLAGE 10: OOSTEINDE (WAARDER)**
- BIJLAGE 11: GROENDIJK EN WESTEINDE (WAARDER)**
- BIJLAGE 12: OUKOOP**
- BIJLAGE 13: TWAALFMORGEN**
- BIJLAGE 14: OPENHEID POLDER REEUWIJK BLOK 1, 2, 3, 4**
- BIJLAGE 15: OPENHEID OUDE HOLLANDSE WATERLINIE EN WAARDER (1)**
- BIJLAGE 16: OPENHEID OUDE HOLLANDSE WATERLINIE EN WAARDER (2)**
- BIJLAGE 17: OPENHEID OUKOOP**
- BIJLAGE 18: OPENHEID TWAALFMORGEN**
- BIJLAGE 19: KAART WAARDEN NATUUR EN WAARDEN**
- BIJLAGE 20: KAART LANDSCHAPSWAARDEN EN KARAKTERISTIEKEN**
- BIJLAGE 21: KAART BELEIDSKAART**
- BIJLAGE 22: KAART STRUCTUURVISIE⁸⁷**

1. Inleiding

1.1 Veenweiden, een bijzonder en waardevol landschap

Het veenweidelandschap van Reeuwijk is ontstaan tussen de rivieren Oude Rijn en Hollandse IJssel. Tussen deze rivieren lag een uitgestrekte veenmoerasvlakte met lage struiken, riet, heide en veenmossen. In het midden groeiden alleen veenmossen, die gevoed werden door regenwater. Aan de onderkant stierf het veenmos af en aan de bovenkant groeide het door. In de loop van eeuwen is hier een dik veenpakket gevormd dat hoger kwam te liggen dan de rivieren. Door deze hoge ligging stroomde het regenwater op een natuurlijke manier af naar de rivieren via de kronkelende veenrivierviertjes. Vanaf 900 na Christus werden de veengebieden ontgonnen. Met de ontginningen is ook de strijd tegen het water begonnen. Door de ontginningen werd het land geschikt voor kleinschalige landbouw. Er werden polders gevormd die kunstmatig werden droog gehouden met behulp van spierkracht en later door windmolens. In de winter werd er nauwelijks of niet gemalen, grote delen van het land lagen plas-dras of stonden onder water. Dit trok grote aantallen eenden aan, die door boeren in eendenkooien werden gevangen. De droogvallende graslanden in het voorjaar vormden pleister- en broedplaatsen voor grote groepen steltlopers. De wei- en hooilanden vertoonden een kleurige vegetatie. Met het verbeteren van de bemalingssystemen werd het mogelijk de polder jaarrond te bemalen en de veenweiden permanent droog te houden. De natuurlijke peilfluctuaties in sloten en plassen verdween en het peil verstarde steeds meer. De diversiteit van flora en fauna nam hierdoor sterk af. Met de intensivering van de landbouw en de inlaat van gebiedsvreemd water verslechterde de waterkwaliteit sterk. Het verdwijnen van watervegetaties, versnelde afbraak van venige bodems en oevers en de vorming van veel baggerslib waren het gevolg.

De ontginningen hebben geresulteerd in een karakteristiek landschap met langgerekte percelen, gescheiden door brede sloten met een hoog waterpeil en een grote mate van openheid: het slagenlandschap. Het veenweide gebied heeft enorme potenties voor diverse weidevogels en water- en oeverplanten. Er zijn maar weinig van dit soort gebieden in Europa. Het veenweidelandschap is een bijzonder en waardevol landschap.



Figuur 1: Zwanebloem

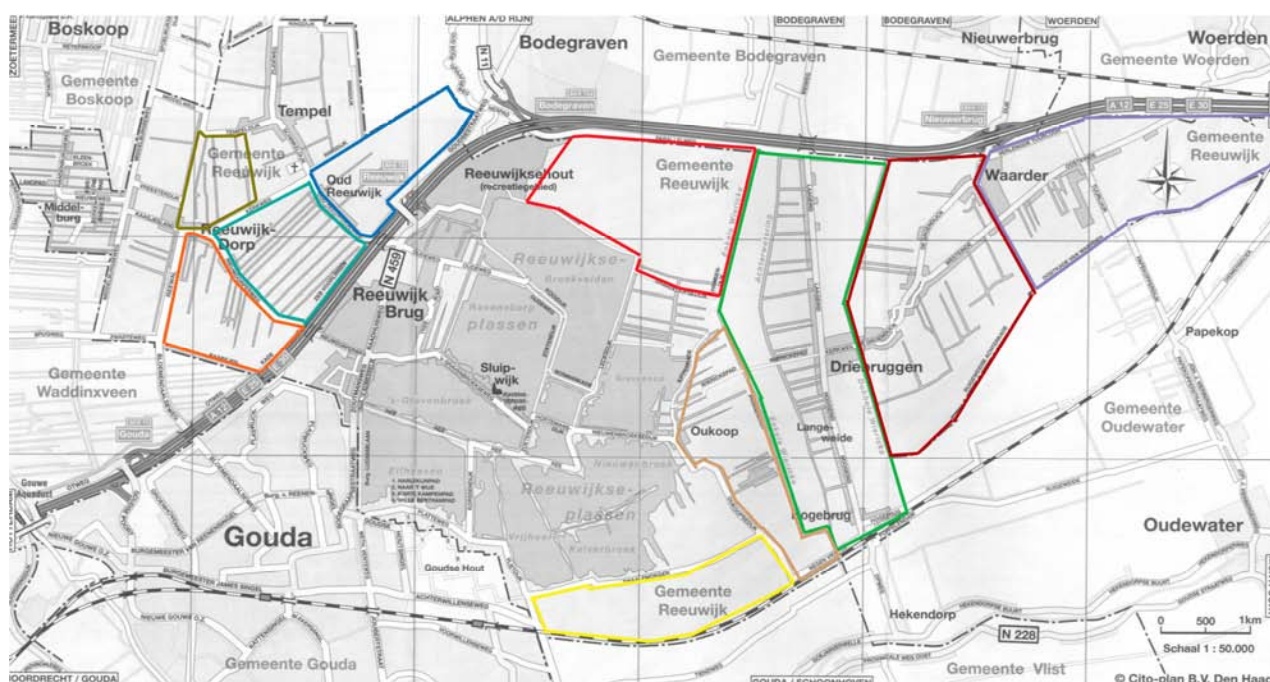


Figuur 2: Dotterbloem

1.2 Aanleiding en doelstelling Landschapskwaliteiten Veenweiden

De druk van gebruiksfuncties op het landelijk gebied is de laatste jaren sterk toegenomen. Dit kan een bedreiging vormen voor de landschapskwaliteit van het buitengebied van Reeuwijk. Het is van belang dat het evenwicht tussen diverse kwaliteiten van het gebied in stand worden gehouden en dat tegenstrijdige belangen in een ruimer verband worden bekeken. Op deze manier kan duidelijk worden waar knelpunten liggen. Om aantasting van kwaliteiten te voorkomen heeft de gemeente Reeuwijk behoefte aan een gefundeerd antwoord op initiatieven van derden. Het is noodzakelijk dat er een kader wordt ontwikkeld, zodat individuele aanvragen kunnen worden beoordeeld in relatie tot het grotere geheel, waaronder de kwaliteit van het landschap. Om de kwaliteiten van het buitengebied te bewaken en behouden is het van belang dat er een toetsingskader komt om de aanvragen voor een aanlegvergunning te kunnen toetsen op landschapskwaliteiten.

In 2003 heeft gemeente Reeuwijk het rapport *'Landschapskwaliteit Reeuwijk, Plangebied Oud-Reeuwijkseweg – Kerkweg – Nieuwdorperweg – A12'*, door Watersnip Advies laten opstellen. Dit rapport bevat voor dit gebied de randvoorwaarden voor het behouden en versterken van de nagestreefde kwaliteit. Het geeft aan welke spelregels gehanteerd dienen te worden, met het oog op de gewenste dichtheid, ordening en kavelrichting. Met behulp van een checklist en handelingslijst kunnen aanvragen op een eenvoudige wijze worden getoetst aan de richtlijnen. In navolging van dit rapport heeft gemeente Reeuwijk de opdracht aan Watersnip Advies verstrekt om een vergelijkbaar rapport op te stellen voor een groot deel van de rest van het buitengebied van Reeuwijk.



LEGENDA

■ Polder Reeuwijk Blok 1	■ Oude Hollandse Waterlinie
■ Polder Reeuwijk Blok 2	■ Oosteinde
■ Polder Reeuwijk Blok 3	■ Westeinde en Groendijk
■ Polder Reeuwijk Blok 4	■ Oukoop
■ Parallelweg	■ Twaalfmorgen

Figuur 3: Plangebied Landschapskwaliteiten Veenweiden

Een groot deel van gemeente Reeuwijk bestaat uit Veenweiden, dit landschap staat onder druk. Om het landschap en de kwaliteiten te behouden en versterken is het van belang dat eigenaren en gebruikers deze kwaliteiten gaan leren kennen. Zodra mensen de geschiedenis van het landschap kunnen lezen zal er ook meer begrip komen voor de waarden en kwaliteiten. Het draagvlak voor het behoud van het landschap zal hierdoor vergroten. Dit rapport moet een bijdrage leveren aan de bescherming en versterking van de kwaliteiten van het veenweidelandschap in de gemeente Reeuwijk.

1.3 Werkwijze opstellen rapport

Het opstellen van het rapport ***Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*** is gestart met het uitvoeren van inventarisaties naar landschapselementen, cultuurhistorische elementen en bijzondere kenmerken op het gebied van natuur, landschap en gebruik. Op basis van kaartgegevens, inventarisaties, veldbezoeken, diverse beleidsdocumenten en gesprekken met deskundigen zijn allerlei kenmerkende elementen en aspecten in beeld gebracht.

Voor het toekennen van een waarde aan de elementen is gebruik gemaakt van vastgelegde waarderingen uit de beleidsdocumenten:

- Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, het beleidsplan;
- diverse bestemmingsplannen gemeente Reeuwijk;
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur, Provincie Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek;
- Structuurvisie gemeente Reeuwijk.

Waarderingen die uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn overgenomen zijn in het rapport ***Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*** *cursief* geschreven. Landschaps- en cultuurhistorische elementen, die in deze beleidsdocumenten geen specifieke aandacht kregen, maar die wel degelijk van belang zijn en behouden en versterkt dienen te worden zijn ook opgenomen.



Figuur 4: Boerenschouwen: brede Schouw, melkschouw, visschouw

De (veld)inventarisaties hebben geleid tot een lijst met kwaliteiten. De kwaliteiten worden beschreven in hoofdstuk vier: *Kwaliteiten van het landschap*. De meest karakteristieke kwaliteiten voor de veenweiden zijn ingetekend op de deelgebiedkaarten (bijlagen 3 t/m 13) en op de kaarten 'openheid' (bijlagen 14 t/m 18). Het betreft de kwaliteiten:

- veenrivier;
- historische waterloop;
- verveningscomplex;
- veenput en kleiput,
- afwijkende percelen;
- boerenvervening;
- geriefhoutbos of relict;
- houtwal, reewal of historisch pad;
- bebouwingslint;
- eendenkooirelict;
- historische bebouwingsplaats;
- molen met biotoop;
- rijks of gemeentemonument;
- openheid;
- zichtlijnen.

In bestemmingsplannen zijn aanlegvergunningplichtige werkzaamheden en activiteiten genoemd, deze zijn overgenomen en uitgewerkt met een toelichting. Deze werkzaamheden en de kwaliteiten van het landschap zijn tegen elkaar uitgezet in een matrix. In deze matrix is per kwaliteit en werkzaamheid te zien of dit is toegestaan, dit niet is toegestaan of dat dit is toegestaan onder aanvullende voorwaarden. De voorwaarden staan beschreven hoofdstuk drie: *Activiteiten en werkzaamheden*.

1.4 Indeling rapport Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

De indeling van het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* is toegespitst op de aanvrager van de aanlegvergunning en de gemeente Reeuwijk. Na een korte inleiding met o.a. de aanleiding, indeling en status van het rapport, volgt het hoofdstuk *Toetsen en toepassen*. De gedachte hierachter is dat gebruikers zo snel mogelijk aan de slag willen met de behandeling van de aanvraag. Dan volgt een hoofdstuk met de uitwerking van alle aanlegvergunningplichtige werkzaamheden uit de bestemmingsplannen met een advies en een toelichting op de aanvullende voorwaarden. Hoofdstuk vier bevat een uitwerking van alle landschapskwaliteiten. Vragen als: 'Wat is het?', 'Waarom heeft het een landschappelijke kwaliteit?' en 'Wat willen we ermee?' worden in dit hoofdstuk toegelicht. De ligging van de kwaliteiten is op de kaarten in de bijlagen ingetekend. Kwaliteiten als Openheid en Zichtlijnen worden beschreven en met kaarten in de bijlagen verduidelijkt. Om een volledig beeld te krijgen van de deelgebieden bevat hoofdstuk vijf een beschrijving van de constatering tijdens de veldinventarisatie en de inventarisatie van de beleidsdocumenten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op het ontstaan en vorming van het landschap. Dit is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteiten van het veenweidelandschap. Als laatste is in hoofdstuk zeven het beleidskader beschreven. Belangrijke kaarten uit deze beleidsstukken zijn in de laatste vier bijlagen opgenomen.

1.5 Status rapport

Het rapport met toetsingskader wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het verkrijgt daarmee de status van een beleidsnota.

2. Toetsen en toepassen

In bestemmingsplannen is veelal aangegeven dat er bij de aanvraag van een aanlegvergunning een beoordeling van een landschapsdeskundige noodzakelijk is. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de beoordeling op landschapskwaliteiten op basis van dit landschapskwaliteitsplan kan plaatsvinden. Het begint met een opsomming van onderdelen waaruit een aanvraag dient te bestaan. Daarna volgt het traject dat binnen de gemeente doorlopen wordt om de aanvraag te beoordelen. Als laatste wordt aangegeven hoe dit rapport gebruikt dient te worden om tot een beoordeling te komen.

2.1 Samenstelling aanvraag

Om tot een goede beoordeling te kunnen komen is het van belang dat de aanvraag compleet is. De aanvraag moet bestaan uit:

1. gegevens van de aanvrager: naam, adres, woonplaats, postcode, telefoon en eventueel e-mail adres;
2. een inrichtingsvoorstel bestaande uit een korte beschrijving van de maatregelen, activiteiten en werkzaamheden;
3. aanduiding van de locatie, ingetekend op een kaart met een schaal van 1:10.000cm of gedetailleerder;
4. foto's van de locatie en huidige situatie;
5. schetsmatige tekeningen en dwarsprofielen van de huidige situatie;
6. schetsmatige tekeningen en dwarsprofielen van de toekomstige situatie;
7. de effecten van het inrichtingsvoorstel op het omliggende landschap en de landschapskwaliteiten.



Figuur 5: Reewal aan het begin van Twaalfmorgen

2.2 Toetsing op landschapskwaliteiten

De behandeling van een aanvraag bestaat uit de volgende stappen:

Stap	Actie	Benodigde informatie
Stap 1	vaststellen volledigheid aanvraag	
Stap 2	locatie bepaling op gebiedskaarten	bijlagen 3 t/m 13
Stap 3	matrix landschapskwaliteiten en maatregelen	bijlage 1
Stap 4	verzamelen achtergrond informatie	
	- toelichting op kwaliteiten en kenmerken van het deelgebied	paragraaf 5.2 t/m 5.10
	- toelichting op kwaliteiten van het landschap	paragraaf 4.2 t/m 4.6
	- toelichting op gebiedskwaliteiten	paragraaf 4.2 bijlagen 14 t/m 18
	- beleidsinformatie van de locatie	bijlagen 19 t/m 22
Stap 5	Resultaat beoordeling	
	- de werkzaamheden en activiteiten zijn toegestaan, de vergunning wordt verleend	
	- de werkzaamheden en activiteiten zijn onder aanvullende voorwaarden toegestaan	paragraaf 5.1 t/m 5.23
	- de werkzaamheden en activiteiten zijn niet toegestaan. De vergunning wordt niet verleend. Een compensatieplan kan uitkomst bieden.	paragraaf 2.4 paragraaf 5.1 t/m 5.23

2.3 Traject van beoordeling

De aanvraag van de aanlegvergunning wordt behandeld door een ambtenaar.

De ambtenaar:

1. beoordeelt de aanvraag op volledigheid;
2. beoordeelt de aanvraag volgens het toetsingskader, met als resultaat:
 - verlenen vergunning;
 - verlenen vergunning met aanvullende voorwaarden;
 - weigeren vergunning;
 - de ambtenaar legt de aanvraag voor aan een commissie ter advisering.

De commissie brengt een advies uit over de aanvraag ten aanzien van landschapskwaliteiten. Indien de commissie onvoldoende deskundigheid bezit om te kunnen adviseren, kan de commissie een extern landschapsdeskundige inzetten om een advies uit te brengen.

Situaties waarbij de ambtenaar besluit de aanvraag voor de aanlegvergunning voor te leggen aan een commissie kunnen zijn:

- aanvragen die betrekking hebben op een grote oppervlakte;
- aanvragen waarin een meerdere werkzaamheden worden uitgevoerd;
- aanvragen waarin meerdere kwaliteiten van toepassing zijn;
- of een combinatie van bovenstaande situaties.

2.4 Ontwikkelingsruimte bij agrarische relicten door compensatieplan

Om te voorkomen dat landschapskwaliteiten worden aangetast, zal in een aantal situaties de vergunningaanvraag negatief worden beoordeeld. Het is echter ook niet wenselijk dat allerlei ontwikkelingen niet mogelijk zijn vanwege de landschapskwaliteiten. Om een goede balans te vinden tussen behoud van landschapskwaliteiten en ontwikkelingen, kan een compensatieplan uitkomst bieden. Dit is alleen mogelijk bij agrarische relicten. Deze kwaliteiten hebben in het verleden ook altijd een flexibel karakter gehad. De achterliggende gedachte is dat door het nemen van maatregelen de schade aan landschapskwaliteiten beperkt of gecompenseerd kan worden. De commissie brengt advies uit over het opgestelde compensatieplan. Bij de uiteindelijke beoordeling is het van belang dat ondanks de schade die wordt verricht, de kwaliteit van het landschap is gewaarborgd en op andere manieren wordt versterkt.

Indien één of meerdere landschapskwaliteiten schade ondervinden moet er een goed onderbouwd plan liggen, dat voor voldoende compensatie kan zorgen. Dit plan dient te bestaan uit:

- maatregelen en werkzaamheden met de bepaling van schade aan de kwaliteiten;
- mogelijke alternatieven die geen of minder schade toebrengen en de reden waarom deze zijn vervallen;
- schade beperkende maatregelen;
- compenserende maatregelen;
- conclusie met betrekking tot landschapskwaliteit;
- indien van toepassing worden de compenserende maatregelen met tekeningen en schetsen toegelicht.



Figuur 6: Papenkopperkade met Kadenkruis

3. Activiteiten en werkzaamheden

In bestemmingsplannen staan de werkzaamheden genoemd die aanlegvergunningplichtig zijn. In dit hoofdstuk worden alle activiteiten en werkzaamheden genoemd. Bij iedere activiteit is kort omschreven:

- wat er onder wordt verstaan;
- in welke situatie de activiteiten zijn toegestaan;
- wat de aanvullende voorwaarden zijn.

Dit hoofdstuk bevat aanvullende informatie op de *Matrix werkzaamheden en kwaliteiten*. Deze informatie is tevens te gebruiken bij het opstellen van een compensatieplan.

3.1 Afgraven en bodem verlagen

Afgraven is aan de orde als de bovenlaag van het land wordt verwijderd. Bodem verlagen kan op 2 manieren plaatsvinden. Actief door de bovenlaag af te graven. Passief door inklinking als gevolg van de ontwatering van de veengrond.

Aanvullende voorwaarden

- nieuwe patroon moet passen bij patroon omliggende percelen;
- nieuwe situatie moet een cultuurhistorische basis hebben (bijvoorbeeld de vorm van een eendenkooirelict, boerenvervening of veenput);

KWALITEITEN	WERKZAAMHEDEN	afgraven en bodemverlagen	egaliseren van de bodem	egaliseren van oevers	aanleg van dijken of taluds	vergraven of ontgraven van reeds bestaande bodem	bepalten van gronden met houtgewas	aanleggen of verharde van paden	aanbrengen van oppervlak te verhardir	aanleggen, vergraven of vernieuwen va
openheid	§ 4.2.2									
zichtlijnen	§ 4.2.3									
slotenpatroon*	§ 4.2.4									
veenrivier	§ 4.2.6									
ontginningsbasis *	§ 4.3.2									
reefwal en houtkade	§ 4.3.3									

	niet toegestaan									
	wel toegestaan									
	toegestaan onder voorwaarden (zie advies)									
	niet van toepassing									
	toetsing van deze kwaliteiten gaat via andere wetgeving									

Figuur 7: Uitsnede Matrix werkzaamheden en kwaliteiten

3.2 Egaliseren van de bodem

Met van de bodem worden oneffenheden in het land gelijk gemaakt. Te denken valt aan het vlak maken van bulten in het land. Kleine oneffenheden in het landschap kunnen iets zeggen over het ontstaan van het landschap. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van een kleirug in het veengebied. Deze kleirug ligt hoger dan het omliggende veen. De loop van de kleirug zegt iets over de loop van oude riviertjes. Door egaliseren zouden deze oneffenheden en dus deze informatie verdwijnen uit het landschap. Egaliseren is daarom niet gewenst.

Aanvullende voorwaarden

- cultuurhistorische informatie moet behouden blijven. Dit kan van toepassing zijn bij afwijkende percelen en bij een historische bebouwingsplaats.

3.3 Aanleg van dijken of taluds

Het aanleggen van dijken en/of taluds zijn ingrijpende maatregelen. De aanleg van een dijk heeft landschappelijk een groot effect. Het kan leiden tot een verhoging in het landschap, een doorbreking van de openheid en zichtlijnen.

Aanvullende voorwaarden

- de inrichting van de oeverbescherming wordt op natuurvriendelijke wijze vormgegeven.



Figuur 8: Graafwerkzaamheden t.b.v. natuurbeheer kunnen een bedreiging zijn voor cultuurhistorische waarden

3.4 Vergraven of ontgraven van al bestaande dijken of taluds

Het vergraven of ontgraven van dijken en/of taluds zijn ingrijpende maatregelen. Het vergraven van een dijk heeft landschappelijk een groot effect. Het kan leiden tot het vergroten van de openheid en zichtlijnen in het landschap. Indien een dijk of een deel van een dijk geheel wordt vergraven zou de doorvaarbaarheid kunnen toenemen.

Aanvullende voorwaarden

- de inrichting van de oeverbescherming wordt op natuurvriendelijke wijze vormgegeven.

3.5 Beplanten van gronden met houtgewassen

Dit is onder te verdelen in het aanplanten van bosjes, lijnbeplanting en erfbeplanting op plaatsen waar nog niet eerder houtige gewassen hebben gestaan en waar al wel eerder houtige gewassen stonden. Het aanplanten van houtgewassen leidt meestal tot een vergroting van natuurwaarden door de toename van diversiteit. Echter houtgewassen zijn in het veenweidegebied niet overal op zijn plaats:

- bosjes, lijnbeplanting en hoog opgaande beplanting beperken de openheid en doorzichten;
- erfbeplanting zorgt voor een natuurlijke inkleding van bebouwing. Het kan echter ook leiden tot verdichting van de lintbebouwing waardoor doorzichten vanaf de weg verdwijnen;
- hoog opgaande beplanting is in het open veenweide gebied een uitkijkpost voor predatoren van weidevogels;
- het beplanten van wegbermen langs oorspronkelijke vaarweteringen;
- het realiseren van ingroening bij monumenten waardoor de zichtbaarheid verdwijnt;
- het plaatsen van houtgewassen in de molenbiotoop. Binnen een straal van enkele honderden meters rond de molen mogen geen hoge bomen worden geplant.

Indien houtgewassen worden aangeplant op plaatsen waar ze ook eerder stonden zijn er over het algemeen geen bezwaren. De aanplant heeft dan vooral betrekking op herstel.

Aanvullende voorwaarden

- aanplant moet plaatsvinden met inheemse soorten.

3.6 Aanleggen of verharden van paden

In open gebieden zorgen de paden voor nieuwe lijnen in het landschap. Afwijkende lijnen in het landschap zijn ongewenst.

Aanvullende voorwaarden

- paden moeten de lijnen volgen van het verkavelingspatroon in het landschap;
- de verharding wordt aangebracht met een half open constructie, dit beperkt de vermindering van de uitwisseling van flora en fauna.

3.7 Aanbrengen van oppervlakteverharding

Bij het aanbrengen van oppervlakte verharding kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een picknickplaats, parkeerplaats of weg. Dit zal vooral plaatsvinden in en nabij de bebouwing. Indien dat het geval is zal de schade landschappelijk gezien beperkt zijn. Het aanleggen van oppervlakte verharding in het open weidegebied is ongewenst.

Aanvullende voorwaarden

- de verharding wordt aangebracht met een half open constructie, dit beperkt de vermindering van de uitwisseling van flora en fauna.

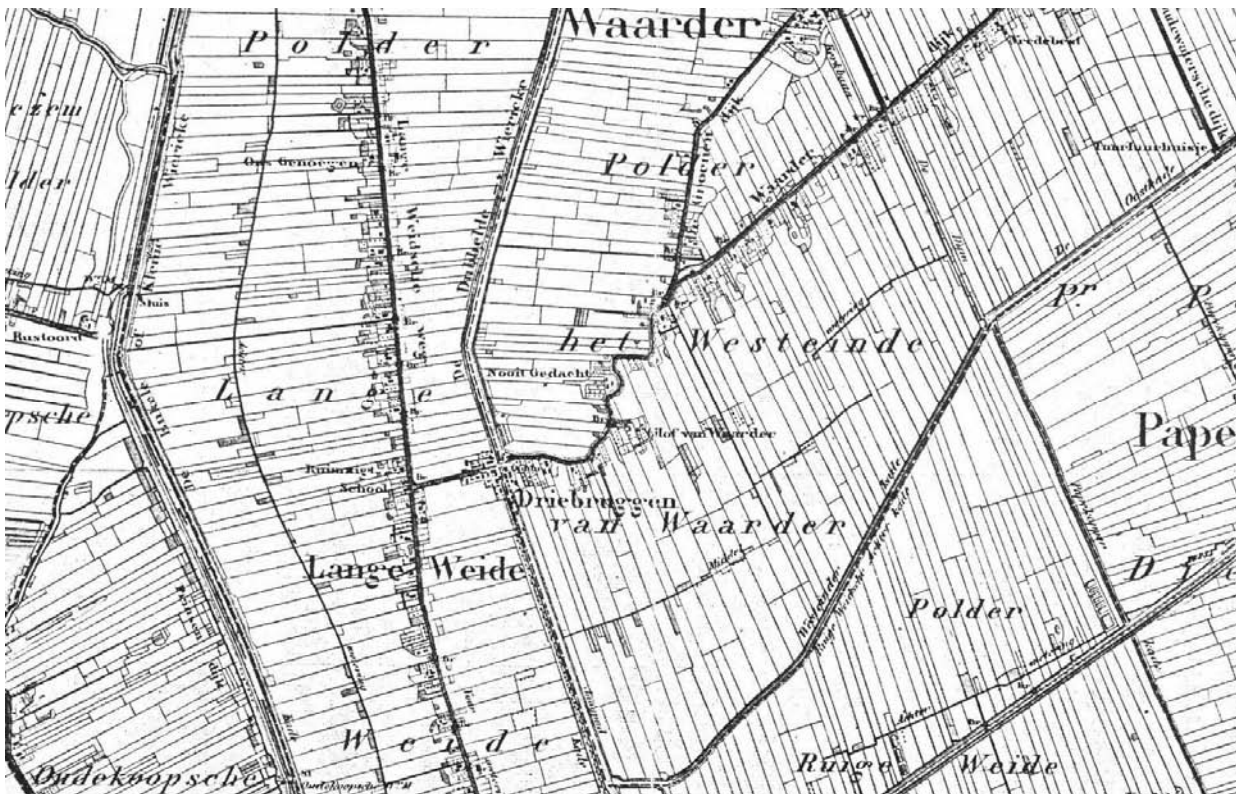
3.8 Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen

Aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen kan betrekking hebben op dwars- en lengtesloten, op vaarsloten en op overige waterpartijen. De relatie land en water, met het karakteristieke slagenpatroon ontstaan tijdens de ontginningen, is een bijzondere, algemene kwaliteit van het veenweidegebied. Ingrepen als aanleggen, vergraven en verruimen van waterlopen dienen met enorme zorgvuldigheid te worden behandeld.

Een veel voorkomende aanleiding is het realiseren van vervangend water. Met de aanpassingen in de waterlopen zal het slotenpatroon wijzigen. In gebieden die als landschappelijke kwaliteit zijn aangeduid, zoals de veenrivier, de boerenvervening, een perceel met originele breedte, afwijkende percelen, verveningscomplex en veenput, zijn alle maatregelen niet toegestaan. In de overige gevallen zijn de maatregelen toegestaan mits het uiteindelijke resultaat aansluit en herkenbaar is voor de polder waarin de maatregelen worden uitgevoerd.

Aanvullende voorwaarden

- uiteindelijke resultaat moet aansluiten bij en herkenbaar zijn voor de polder.



Figuur 9: Voorbeeld slotenpatroon topografische kaart 1887

3.9 Dempen van waterlopen

Het dempen kan betrekking hebben op dwars- en lengtesloten, op vaarsloten en op overige waterpartijen. De relatie land en water, met het karakteristieke slagenpatroon ontstaan tijdens de ontginningen, is een bijzondere, algemene kwaliteit van het veenweidegebied. Een ingreep als het dempen van waterlopen dient met enorme zorgvuldigheid te worden behandeld.

De demping mag de doorvaarbaarheid via vaarsloten niet verstoren. De demping kan ook leiden tot een wijziging in het slotenpatroon. In gebieden die als landschappelijke kwaliteit zijn aangeduid, zoals de veenrivier, de boerenvervening, een perceel met originele breedte, afwijkende percelen, verveningscomplex en veenput, mag niet worden gedempt. In de overige gevallen is dempen mogelijk mits het uiteindelijke resultaat aansluit en herkenbaar is voor de polder waarin de maatregelen worden uitgevoerd.

Aanvullende voorwaarden

- Het uiteindelijke resultaat moet aansluiten bij en herkenbaar zijn voor de polder.

3.10 Het vellen of rooien van houtgewassen

Door het vellen of rooien van houtgewassen verdwijnen kenmerkende landschapselementen uit het landschap. Dit is nadelig voor het landschapsbeeld.

Aanvullende voorwaarden

het vellen of rooien mag alleen plaatsvinden in het kader van onderhoud.



Figuur 10: Graven van een watergang

3.11 Aanleg damwand en aarden dam

Dammen worden geplaatst om de waterloop te veranderen of om de toegang tot een perceel te realiseren. Een dam kan worden uitgevoerd als aarden dam of als houten damwand. Het plaatsen van een dam heeft invloed op de natuur- en landschapswaarden van het gebied, op de doorvaarbaarheid en op de uitwisselingsmogelijkheden van flora en fauna. De historische vaarfunctie is hierdoor niet meer zichtbaar en toekomstige vaarmogelijkheden worden beperkt. Visueel zorgen dammen voor een onderbreking van de zichtlijnen over lange stukken open water.

Een aarden dam biedt in tegenstelling tot een damwand ook voordelen. Een aarden dam biedt groeikansen en schuilmogelijkheden voor flora en fauna. Met een inrichting van een dubbel hekwerk op de hoofden blijft het lengtezicht over de sloot blijft behouden.

Houten damwanden zorgen voor harde lijnen barrières voor flora en fauna. Vanwege de harde uitstraling zijn houten damwanden ongewenst in het buitengebied. De harde lijn past niet bij de glooiende en zachte lijnen van de percelen.

Vanwege de negatieve effecten moet de aanleg van dammen zoveel mogelijk worden beperkt.

Aanvullende voorwaarden

- de dam moet binnen 10 meter van de uiteinden van een kavel geplaatst worden;
- in de bebouwingsstrook moeten op de hoeken van het damhoofd knotwilgen worden geplaatst, deze historische inrichting accentueert de entree.



Figuur 11: Aarden dam met dubbelhek

3.12 Aanleg harde oeverbescherming

Harde oeverbescherming wordt geplaatst om de overgang van land naar water te realiseren. Een belangrijke functie is het voorkomen van afkalving van het land. Van origine komen geen harde beschoeiingen voor. De vegetatie zorgde voor het vasthouden van de bodem. Op dit moment zijn harde beschoeiingen in het buitengebied schaars. In bebouwingsstroken komen harde beschoeiingen vaker voor. Harde beschoeiingen die een stuk boven de waterlijn uitsteken hebben een negatieve invloed op de natuur- en landschapswaarden van het gebied. Harde, hoge beschoeiingen zorgen voor een harde abrupte overgang van water naar land. De harde, hoge beschoeiingen zorgen voor harde lijnen in het landschap die niet passen bij de glooiende en zachte lijnen van de percelen.

Om de landschappelijke en natuurlijke uitstraling te behouden, versterken en ontwikkelen is de aanleg van natuurvriendelijke oevers, met flauwe, hellende en grillige taluds wenselijk. Wanneer er voldoende groeikansen zijn voor diverse water- en oeverplanten is er tevens sprake van een goede oeverbescherming.

Aanvullende voorwaarden

- de constructie wordt gemaakt van natuurvriendelijke materialen;
- de liggende constructie moet exact op of net onder de waterlijn worden aangelegd (zie de figuren 12 en 13);
- de beschoeiingpalen mogen maximaal 5 centimeter boven de waterlijn uitsteken. Dit om te laten zien dat er een constructie aanwezig is.



Figuur 12: Natuurvriendelijke oeverbescherming met beschoeiing direct op de waterlijn

3.13 Aanleg paardenbakken

Paardenbakken kunnen aangevraagd worden voor particulier of bedrijfsmatig gebruik. Bij particulier gebruik zal de omvang en intensiteit van het gebruik kleiner zijn dan bij bedrijfsmatig gebruik. In de beleidsnotitie⁽⁴⁴⁾ van gemeente Reeuwijk van april 2002 wordt inzicht gegeven in de toelaatbaarheid van paardenbakken in het buitengebied. Landschappelijk gezien hebben paardenbakken vooral gevolgen voor de openheid, doorzichten en lichtvervuiling.

Aanvullende voorwaarden

- plaatsing paardenbak is alleen in het verlengde achter de bebouwing toegestaan vanwege het behoud van de doorzichten;
- de paardenbakken moeten onverlicht zijn.

3.14 Aanleg brug

Bruggen worden geplaatst om de ontsluiting van het gebied en van (huis) kavels te verbeteren. Bruggen zijn van belang om de doorvaarbaarheid over historische vaarsloten van het gebied te waarborgen. De historische vaarfunctie en toekomstige recreatieve functies blijven behouden. Op- en afritten van kavels die langs een vaarsloot liggen moeten worden ontsloten met een brug.

Aanvullende voorwaarden

- bruggen hebben een minimale een vaarhoogte van 70 centimeter (schouwhoogte).



Figuur 13: Bovenaanzicht natuurvriendelijke oeverbescherming met beschoeiing direct op de waterlijn

3.15 Verwijderen brug

Het verwijderen van een brug kan vanwege het herplaatsen van een brug of vanwege het vervangen door een dam. Met het verwijderen van de brug moet de doorvaarbaarheid in stand blijven. Bruggen en vaarsloten zijn karakteristiek voor het veenweide gebied, met het verwijderen dient zorgvuldig te worden omgegaan

Aanvullende voorwaarden

- de doorvaarbaarheid dient in stand te blijven.

3.16 Aanplant erfbeplanting

Rondom bebouwing kan het erf met planten en bomen worden ingericht. Erfbeplanting heeft landschappelijk en ecologisch een grote waarde. Erfbeplanting zorgt voor de ingroening van gebouwen. Hierdoor worden de harde lijnen van gebouwen verzacht. De beplanting biedt allerlei schuil- en nestgelegenheden. Van belang is dat in de bebouwingslinten de erfbeplanting geen belemmering wordt voor de doorzichten van de weg naar het open veenweide landschap. Ook het ingroenen van monumenten waardoor ze niet meer zichtbaar zijn, is niet gewenst.

Aanvullende voorwaarden

- de erfbeplanting wordt gerealiseerd met inheemse soorten als es, linde, wilg, zomereik, zwarte els, gelderse roos, hazelaar, sporkehout, lijsterbes en vlier.

3.17 Uitbreiding en nieuwe bebouwing

Er kunnen verschillende aanleidingen zijn voor de vergunningaanvraag van uitbreiding of nieuwe bebouwingen. Bij bedrijven kunnen dit bijvoorbeeld zijn: schuren, een ligboxenstal, een silo of mesthoop. Bij particulieren kan het gaan om een schuur, inrichting van een moestuin of het plaatsen van een paardenbak. Het omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming kan ook heel wat gevolgen hebben voor de landschappelijke kwaliteiten. Door de wijziging naar woonbestemming kunnen er andere gebouwen en bouwwerken op het bouwperceel komen te staan. Ook de erfindeling kan wijzigen. In de bestemmingsplannen en de welstandsnota worden diverse randvoorwaarden beschreven die gelden voor uitbreiding en het plaatsen van nieuwe bebouwing. Aanvullend op de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de nota's worden hieronder enkele voorwaarden genoemd om bij het doen van uitbreiding en plaatsing van nieuwe gebouwen de landschappelijke kwaliteiten te behouden en versterken.

Aanvullende voorwaarden

- gebouwen en bouwwerken dienen zoveel mogelijk in het verlengde van de bestaande bebouwing en zo dicht mogelijk langs de weg te worden geplaatst;
- nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het gaat dan met name om het vermijden van felle, onnatuurlijke kleuren en het omgeven van de bebouwing met beplanting. De stijl en omvang zijn in balans met de omgeving. Verrommeling moet worden voorkomen;
- de hoogte van de beplanting volgt de lijn van (hoge) bebouwing naar (lage) polder. Nabij de bebouwing is hoog opgaand hout passend. Richting de polder neemt de hoogte van de beplanting af, naar bijvoorbeeld struiken.

3.18 Begrazing

Begrazing door koeien, geiten, schapen en ander vee kan de ontwikkeling van struik en houtopstanden beperken. Bij houtkaden en geriefhoutbosjes is dit ongewenst.



Figuur 14: Historische boerderij met karakteristieke erfbeplanting

4. Kwaliteiten van het landschap

4.1 Inleiding

De ontginningen en het gebruik bepalen in grote mate hoe het landschap er nu uit ziet. De kwaliteiten van het landschap zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Kwaliteiten kunnen op verschillende manieren worden ingedeeld:

- van groot naar klein: van ontginning naar landschapselement;
- van verticaal naar horizontaal: van opgaande beplanting naar slotenpatronen;
- van generalistisch naar specifiek: van lintbebouwing naar een karakteristiek object.

In dit rapport **Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk** is ervoor gekozen de kwaliteiten te benoemen waar op diverse manieren consensus over is. Deze consensus is bereikt in diverse discussies en vastgelegd in de beleidsdocumenten:

- Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, het beleidsplan ^(11,12)
- Bestemmingsplannen gemeente Reeuwijk ^(3, 4, 5)
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur, Provincie Zuid-Holland ⁽²⁷⁾
- Structuurvisie gemeente Reeuwijk ⁽⁶⁾

Elementen die in deze beleidsdocumenten geen specifieke waarde kregen toebedeeld, maar die wel degelijk van belang zijn en behouden en versterkt dienen te worden zijn ook opgenomen. De in dit hoofdstuk genoemde elementen en kenmerken zijn allemaal het behouden en versterken waard. Het ontstaan van het landschap, de ontginningen en het gebruik met de cultuurhistorische aspecten hebben aanleiding gegeven voor het vaststellen van de volgende kwaliteiten. De kwaliteiten zijn in vijf categorieën ingedeeld. De gearceerd geschreven kwaliteiten zijn in kaarten in de bijlagen weergegeven.

1. Gebied: *openheid, zichtlijnen, oriëntatiepunten, veenrivier*, stilte, duisternis, flora en fauna en waterkwaliteit;
2. Ontginningsrelicten: *ontginningsbasis, reewal en houtkade, percelen met originele breedte, verversingscomplex en afwijkende percelen*;
3. Waterstaatkundige elementen: *historische waterloop*, molen met biotoop, *vaarsloten (ophaalbruggen en doorvaarbaarheid)*;
4. Agrarische elementen: *boerenvervening, eendenkooirelict, veenput en kleiput, geriefhoutbos*, overige opgaande beplanting;
5. Bebouwingselementen: *historische bebouwingsplaats, bebouwingslint, rijks- of gemeente monument*.

Er zijn ook waardevolle aspecten die in andere wetgeving geregeld is. Deze aspecten zijn in dit rapport niet als toetsbaar opgenomen. Ze dienen echter wel in de overweging te worden meegenomen.

Kwaliteiten in andere wetgeving:

- stilte: toetsingsmogelijkheden via de milieuwetgeving;
- duisternis: toetsingsmogelijkheden via de milieuwetgeving;
- flora- en fauna: toetsingsmogelijkheden via de Flora- en faunawet;
- waterkwaliteit: toetsingsmogelijkheden via het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Van iedere kwaliteit is beschreven:

- wat het is;
- waarom het waardevol is en waarom het een kwaliteit van het landschap is;
- ter illustratie en verduidelijking een foto of afbeelding;
- wat de visie is ten aanzien van deze kwaliteit.

4.2 Gebiedskwaliteiten

4.2.1 Inleiding

Gebiedskwaliteiten zijn kwaliteiten die betrekking hebben op grote delen van het Reeuwijkse veenweidegebied of grenzen van deelgebieden overschrijden. Hieronder vallen: openheid, zichtlijnen, oriëntatiepunten en veenrivier.

Naast de hiervoor genoemde elementen en kenmerken, zijn ook stilte, duisternis, de diversiteit aan flora en fauna en de waterkwaliteit aspecten die een bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit. De aspecten zijn binnen ander wet- en regelgeving gewaarborgd. Ze worden in het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* wel genoemd om de totale samenhang binnen het gebied in beeld te hebben.

4.2.2 Openheid

In diverse nationale en regionale rapporten wordt de openheid van het veenweidelandschap als waardevol en karakteristiek beschreven. Het veenweidelandschap wordt door veel mensen gewaardeerd, juist door zijn openheid. Naast de belevingswaarde, heeft openheid ook een ecologische waarde. Het veenweidegebied is van groot belang voor weidevogels om te broeden en foerageren. De openheid is essentieel omdat in dit type landschap weinig plekken zijn waar predatoren zich kunnen ophouden. Het landschap is verder van belang voor plant- en diersoorten die in sterke mate afhankelijk zijn van cultuurlandschappen.

Openheid is echter niet gedefinieerd. Volgens de Van Dale betekent open o.a.: niet gesloten, niet bedekt, niet dichtgemaakt, met tussenruimten. De definitie van openheid in het kader van landschap heeft nog niet plaatsgevonden. Dit maakt het lastig om met objectieve maatstaven de openheid te bewaken en versterken. De landschapsmanager, aangesteld ten behoeve van het Landschapsplan Veenweidegebied heeft in 2005 en 2006 een aanzet gegeven voor een methodiek⁽¹³⁾. Deze aanzet wordt in het rapport ***Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*** overgenomen omdat het inzicht geeft in de openheid van diverse gebieden én het een handvat biedt om de openheid te bewaken. Met de visie ten aanzien van openheid in de verschillende gebieden wordt dan duidelijk wat wel en niet mogelijk is.

Methodiek bepaling openheid

Openheid wordt ervaren vanuit een bepaald standpunt. Vanaf kaartmateriaal is vanuit diverse standpunten het vrije zicht op twee manieren bepaald:

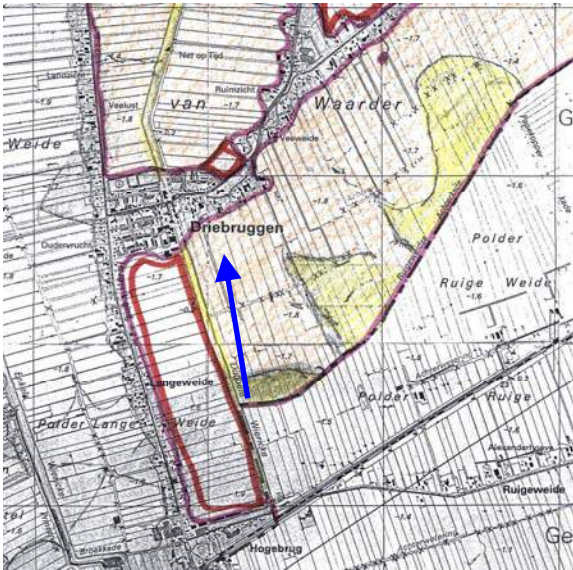
- het zicht binnen een hoek van 60 graden;
- het zicht binnen een hoek van 15 graden.

De locatie wordt ingedeeld in een categorie op basis van de diepte van het vrije zicht. Dijken van 2 meter hoogte worden als beperking opgevat. Kleine landschapselementen beperken het zicht niet. Grote clusters van landschapselementen zijn wel beperkend. De categorieën zijn:

- tot 125 meter;
- 126-250 meter;
- 251-500 meter;
- 501-1000 meter;
- meer dan 1001 meter.

Van ieder deelgebied zijn er twee kaartbeelden gemaakt. Een kaartbeeld met de inventarisatie binnen een hoek van 60 graden (rode tinten) en één binnen een hoek van 15 graden (groene tinten). Deze laatste geeft een beter beeld van de 'doorkijkjes'.

Deze twee kaartbeelden samen geven een indruk van openheid. Als voorbeeld een situatie ten zuiden van Driebruggen. De foto xxx geeft een beeld van de betreffende locatie.



Figuur 15: Openheid deelgebied hoek 60 graden



Figuur 16: Openheid deelgebied hoek 15 graden

De kaart met een vrij zicht onder een hoek van 60 graden laat zien dat er vrij zicht is over een afstand tot 500 meter. Dit betekent dat het een heel open gebied is. De situatie in het veld laat dat ook zien (figuur 17). Diep in de polder liggen enkele geriefhoutbosjes die het vrije zicht niet belemmeren. Ook het kaartbeeld met een vrij zicht onder een hoek van 15 graden toont een vrij zicht tot 500 meter. Het gehele gebied van de polder valt binnen deze categorie. Dit betekent dat er veel vrij zicht is en er geen doorkijkjes zijn. Samenvattend is dit een zeer open polder.



Figuur 17: Open polder langs Dubbele Wiericke

Visie

- objecten die de openheid en het vrije zicht belemmeren zijn niet toegestaan;
- objecten die het landschappelijke beeld verstoren zijn niet toegestaan. Bijvoorbeeld windmolens, zendmasten voor mobiele telefonie en reclame zuilen;
- aanleggen van kleine landschapselementen is toegestaan mits passend op de locatie. Indien er geen enkel landschapselement in het gebied ligt of heeft gelegen is de aanleg niet passend. Bij de beoordeling kunnen inventarisatiekaarten en de kaartbeelden met 15 en 60 graden worden gebruikt om inzicht te krijgen in het karakter van de openheid van het gebied.

4.2.3 Zichtlijnen

In bebouwingstroken is op open plaatsen het achterliggende land waar te nemen. Deze locaties en de hiermee ontstane zichtlijnen zijn essentieel voor de beleving van het open landschap vanaf de weg. De open plaatsen zijn er doordat sloten de kavels onderbreken of doordat er een perceel tussen de huiskavels ligt. Zicht naar het achterliggende land betekent ook dat er in de diepte geen verstorende elementen als hekken, bruggen of landschapselementen liggen.

De inventarisatie van openheid⁽¹³⁾ binnen een hoek van 15 graden geeft een aardig beeld waar de zichtlijnen liggen. Op alle kaarten van de deelgebieden zijn één of enkele zichtlijnen ingetekend. De kaart moet ervoor zorgen dat de beoordelaar rekening houdt met het feit dat zichtlijnen van belang zijn. In brede lengtesloten, parallel langs de kavels vormen bruggen en dammen een barrière. Houdt er rekening mee dat zichtlijnen zich in de winter makkelijker tonen dan in de zomer. Dan zit er immers veel blad aan bomen en struiken waardoor het doorzicht wordt belemmerd.



Figuur 18: Zicht op Hervormde Kerk in Waarder vanaf Westeinde

Visie

In bebouwingslinten mogen de zichtlijnen niet onderbroken worden en moet er voldoende ruimte (bij voorkeur minimaal 10 meter) tussen de bebouwing overblijven. Nieuwe (bij)gebouwen dienen zoveel mogelijk parallel aan de kavelrichting en achter de bestaande bebouwing worden geplaatst. In het bestemmingsplan is opgenomen tot hoever de bebouwing achter de bestaande bebouwing kan worden geplaatst. Voor toekomstige bestemmingsplannen dient een maximum aantal meters vanaf de weg te worden aangehouden. Per bebouwingslint kan een andere maximale afmeting worden gekozen, afhankelijk van de huidige bebouwing en de diepte van de kavels achter de bebouwing.

4.2.4 Slotenpatroon

Ontginners groeven met handkracht en simpele werktuigen greppels om de veenvlakte te ontwateren. Ze begonnen vanaf de ontginningsbasis, bijvoorbeeld een veenriviervtje en staken loodrecht de zompige veenvlakte in. Bomen werden gerooid, stronken verwijderd en verbrand en greppels gegraven. Aan het eind van de eerste slag kwam een reewal of kade met aan weerszijden vaak een watergang. Een volgende generatie ontginners gebruikte deze kade om opnieuw een slag in de veenvlakte te maken. Er ontstond een bijna meetkundig landschap dat kenmerkend werd voor veengebieden, het zogenaamde slagenlandschap. Het strakke patroon van greppels en sloten bepaalt nu nog steeds het beeld van het veenweidelandschap.

Visie

- het karakteristieke slotenpatroon van langgerekte percelen en korte dwarssloten, moet zichtbaar blijven in het landschap.



Figuur 19: Karakteristieke slotenpatroon van het slagenlandschap, zicht op Reeuwijk vermoedelijk rond 1960

4.2.5 Oriëntatiepunten

Het veenweidegebied van Reeuwijk kent oriëntatiepunten^(3,4,5) die van verre zichtbaar zijn. Vooral kerktorens en hoger gelegen cultuurhistorische gebouwen fungeren vaak als oriëntatiepunt. Juist omdat er maar enkele oriëntatiepunten zijn, zijn ze van essentieel belang bij de beleving van het landschap en de omgeving.

- Rooms Katholieke kerk, vanaf Schinkeldijk en Tempeldijk (Polder Reeuwijk blok 4);
- Dorpsweg 24-26 en het gebouwencomplex (pastorie, klooster, school en tuin) (Polder Reeuwijk blok 4);
- Dorpskern, vanuit de polder is het dorp als kern goed herkenbaar (Polder Reeuwijk blok 4);
- 's-Gravenkoopsedijk (middeleeuwse nederzetting), van Prinsendijk en Lecksdijk (Parallelweg);
- Oukoopse molen (Oukoop);
- Hervormde kerk met pastorie, gezien vanaf het Westeinde (Waarder).

Visie

De oriëntatiepunten moeten ook in de toekomst de oriëntatiepunten in het landschap blijven. Omkleding, inbouwen of ingroening is niet wenselijk.



Figuur 20: Kerktoeren van als oriëntatiepunt op de Kerkweg van Reeuwijk-dorp

4.2.6 Veenrivier

Veenriviërtjes^(1,23,24) vormen de oudste en meest natuurlijke patronen in het landschap. Het overvloedige regenwater uit de veenwildernis werd door veenriviërtjes afgevoerd naar de Rijn en de IJssel. Alle veenriviërtjes hebben een meanderend verloop en onderscheiden zich daarmee van het strakke slotenpatroon dat door mensenhanden is gemaakt. De veenriviërtjes zijn deel van het afwateringssysteem. Tijdens de grote ontginningen zijn ze soms gebruikt als ontginningsbasis. Mooie voorbeelden hiervan zijn de Kippenkade, Groendijck en Oud Bodegraven. De veenriviërtjes dateren van ver voor het jaar 1000.

Visie

Veenriviërtjes geven informatie over het ontstaan van het landschap. Hiermee vormen ze een onmisbare kwaliteit. De loop van riviërtjes dient te worden beschermd. Indien mogelijk moet de oude loop worden hersteld of op een andere wijze zichtbaar worden gemaakt.



Figuur 21: Veenrivier 'Beek van Waarder' vanaf de Verlengde Tuurluur

4.2.7 *Stilte*

Het begrip stiltegebied vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden waren daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden gestoord.

In 1993 is het artikel over stiltegebieden in de Wet geluidhinder komen te vervallen en het wettelijke kader overgenomen in de Wet milieubeheer. Volgens artikel 4.9 van de Wet milieubeheer dienen de provincies eenmaal per vier jaar een provinciaal milieubeleidsplan vast te stellen. Daarin wijzen zij gebieden aan waarin voor het behoud van de kwaliteit van het milieu of aspecten daarvan bijzondere bescherming nodig is; de milieubeschermingsgebieden. In het geval van stiltegebieden gaat het dan om het aspect stilte. Daarnaast dienen de Provinciale Staten een provinciale milieuverordening vast te stellen, waarin regels zijn opgenomen die geluidhinder in stiltegebieden voorkomen of beperken. Polder Lange Weide is aangewezen als stiltegebied.

4.2.8 *Duisternis*

Duisternis⁽³¹⁾ is net als stilte en openheid een kwaliteit van gebieden. De landschappelijke kwaliteit van duisternis is vooral terug te vinden in de waardering van de aanblik van de sterrenhemel. Bij een volkomen natuurlijk donkere lucht is het mogelijk om in Nederland 2.500 sterren te zien. Door de verhoogde hemelhelderheid zijn er in steden nog slechts 50 sterren zichtbaar.

Duisternis heeft ook een ecologische kwaliteit, met name voor diersoorten die 's nachts actief zijn. Veel dieren worden aangetrokken of juist afgestoten door licht. Dit zorgt voor versnippering van leefgebieden, maar ook een grotere kans om ten prooi te vallen aan andere dieren. Een mooi voorbeeld zijn de vele insecten die om een lamp heen draaien. Desoriëntatie kan leiden tot uitputting. De sterke teruggang van de insectensoorten wordt door een aantal onderzoekers dan ook vooral aan verlichting geweten. Een ander belangrijk effect is het ontregelen van de biologische klok. Dit dagelijkse ritme wordt gestuurd door licht en donker. Onnatuurlijke verlichting kan de biologische klok verstoren. Vogels gaan bijvoorbeeld eerder zingen, eerder of later paren, nesten bouwen of trekken. Dit beïnvloedt de overlevingskansen van de soort.

Duisternis staat onder druk van toenemende verlichting door bijvoorbeeld openbare verlichting, sier- en reclameverlichting, gebouw- en terreinverlichtingen en verlichting op sportvelden en in paardenbakken.

Visie

Duisternis is vooral in het buitengebied een grote kwaliteit. Alle aanvragen voor verlichting moeten met grote terughoudendheid worden behandeld. Er moet een goede balans worden gevonden tussen veiligheid en behoud duisternis.

4.2.9 Flora en fauna

Planten en dieren, de diversiteit en soortenrijkdom zijn een onderdeel van het landschap. Het veenweidegebied is een landschap wat een specifiek biotoop is voor een aantal plant en diersoorten. Het open veenweidegebied, met de natte weilanden vormen een ideale leefomgeving voor diverse weidevogels. Ook allerlei plantensoorten als waterlelie, gele plomp, riet, lisdodde en gele lis zijn kenmerkend voor dit type landschap.

In het rapport **Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk** wordt de kwaliteit Flora- en fauna niet verder uitgewerkt. Het behoud en de versterking van deze kwaliteit is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantsoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde faunasoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, moet een ontheffingsaanvraag bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) ingediend worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd verplicht voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen. De toetsing wordt uitgevoerd door het ministerie van LNV.



Figuur 22: Watervegetatie langs Twaalfmorgen: krabbescheer en gele plomp

4.2.10 Waterkwaliteit

Het veenweidegebied is onlosmakelijk verbonden met water. Voor agrarisch gebruik is het van belang dat de bodem niet te nat. Om inklinking van de bodem te voorkomen (en daarmee bodemdaling) is het van belang dat de bodem niet te droog is. Het Hoogheemraadschap van Rijnland zorgt in het gebied voor:

- waterkwaliteitsbeheer: goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
- waterpeilbeheer: in plassen en sloten;
- waterkering: veilige duinen, dijken en kaden;
- waterkwantiteitsbeheer: voldoende (zoet) water, niet te veel maar ook niet te weinig;
- baggeren: bestrijding vervuiling van waterbodems;
- natuur en milieu: water binnen de ruimtelijke ordening

Voor werkzaamheden en activiteiten in, onder, boven of nabij oppervlaktewater of een waterkering, is een vergunning van de waterbeheerder nodig. Het gaat hier om:

- grotere werken in of nabij boezemkaden; te denken valt aan transportleidingen, gemalen of omleggingen van kaden;
- alle werken in of nabij hoofdwaterkeringen, zoals de dijk langs de Hollandsche IJssel, de landscheiding of de zeewering;
- alle werken in of nabij boezemwateren; te denken valt aan steigers, dempen, graven, bruggen, kabels en leidingen;
- activiteiten in polderwateren of (kleine) werken in boezemkaden;
- aanleggen van een dam;
- dempen van water;
- maken van een brug;
- aanbrengen van beschoeiing;
- maken van een steiger, vlonder of terras aan het water;
- schuur of tuinhuis aan de rand van de slootkant.

Visie

Voor het behoud van het veenweidegebied is een hoge waterstand en daarmee beperkte inklinking van de bodem essentieel.

4.3 Ontginningsrelicten

4.3.1 Inleiding

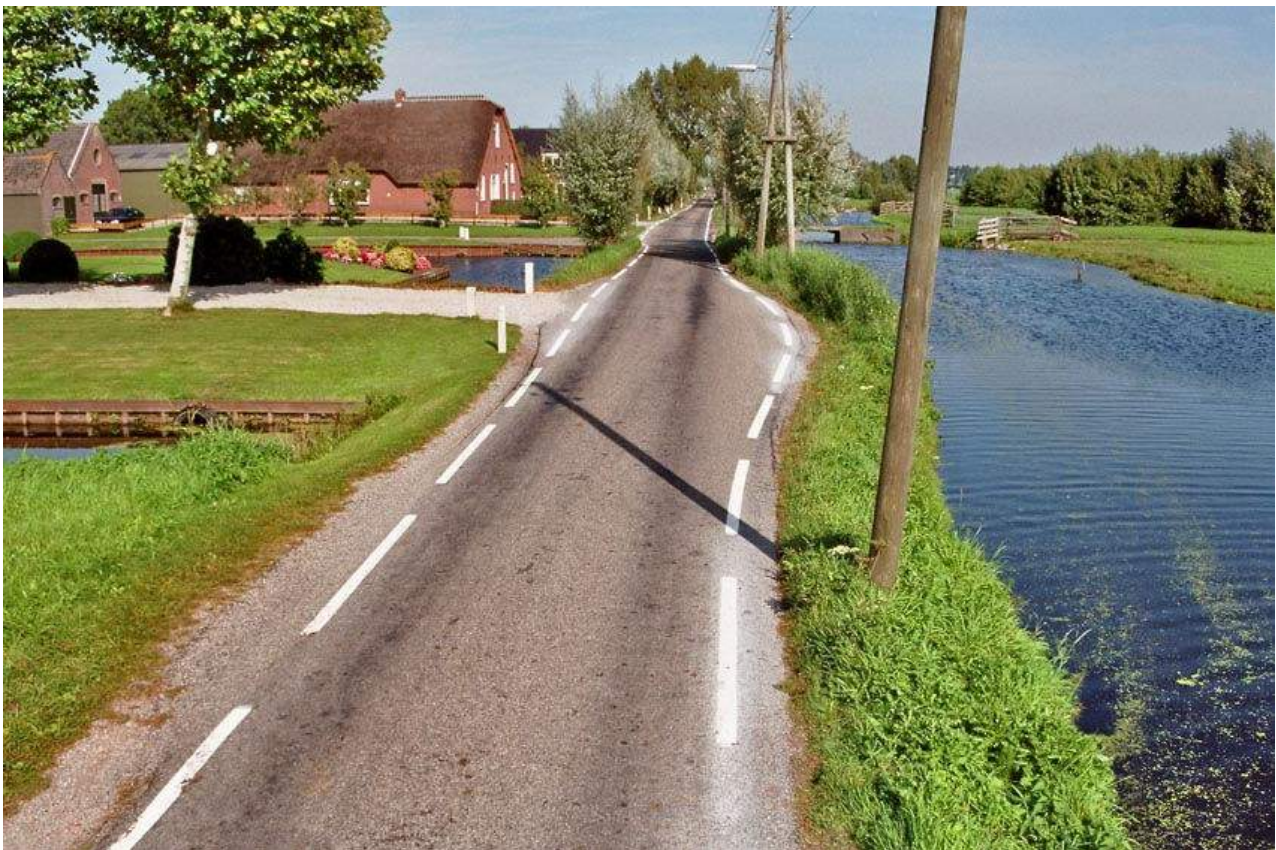
De ontginningen hebben een cruciale rol gespeeld bij de vorming van het huidige landschap. Alle nu nog zichtbare sporen van dit verleden zijn zeer waardevol en zijn het 'levende' bewijs van de geschiedenis van het gebied. Alle aspecten zijn het behouden en versterken meer dan waard. Deze paragraaf is ingedeeld van oud naar jong en van algemene naar bijzondere patronen.

4.3.2 Ontginningsbasis

De ontginningsbasis^(23, 38), is zoals de naam het al zegt de basis van de ontginning. Vanaf deze plek werden aan de zijde van het te ontginnen veen hutjes gebouwd, die als huisvesting voor de ontginners dienden. Het achterliggende land werd ontgonnen. De ontginningsbases zijn in tegenstelling tot het achterliggende land dicht en intensief bebouwd. Juist dit contrast is kenmerkend voor het veenweide landschap. De ontginningsbases vormen het richtinggevend patroon in het landschap. Op de ontginningsbases zijn altijd lintbebouwingen ontstaan die vanuit cultuurhistorisch oogpunt het behouden en versterken waard zijn. Illustratieve voorbeelden zijn de Oud-Reeuwijkseweg en Nieuwdorperweg.

Visie

Ontginningsbases zijn oude indelingsbepalende patronen in het landschap. Ze vertellen veel over de ontginningsgeschiedenis. Ontginningsbases dienen behouden en herkenbaar te blijven in het landschap.



Figuur 23: Ontginningsbasis Laageind

4.3.3 Reewal en houtkade

Ontginningen in het veenmoeras werden aan de achterzijde begrensd door een wal van aarde die het zure veenwater van het achterliggende veenmoeras moest weren uit de landbouwgrond. Deze wal of 'queldijk' werd reewal^(31, 38, 39) genoemd en is ontstaan tussen 1050 en 1300. In latere tijden tussen 1300 en 1620, toen door inklinking polders werden gevormd, ontstonden op de reewal de polderkades. Deze werden beplant met houtopstanden of beheerd als graskades. Met name de houtkades vormen een belangrijke visuele begrenzing van de polders. Indien de reewal is ontstaan bij een ontginning beginnend op de oeverwal van de rivier, is de ligging van reewal oost-west gericht. De belangrijkste rivierlopen in dit gebied gaan van oost naar west.

De huidige straat Reewal herinnert aan de eerste schriftelijke vermelding van het Reeuwijkse Land. Willem van Brederode, leenman van de Hollandse graaf en Rooms-Koning Willem II, leende een stukje van zijn nog niet ontgonnen leengoed aan vrouwe Machteld van Foreest. De landmeter van de graaf maakte uit waar precies de grens tussen beider stuk moeras lag. De lijn die hij uitzette is de huidige Reewal. In een akte van 30 december 1248 bevestigde Willem II de overdracht in de wildernis die dan nog 'Reesvelt' heet.

Visie

De locatie van de reewal en houtkades vertelt iets over de ontginningsgeschiedenis. De houtkades zelf zijn waardevol vanwege hun ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke betekenis. Behoud van de houtkades is noodzakelijk. Met goed beheer is dit te realiseren.



Figuur 24: De Ruige Weidse Achterkade is een kilometerslange houtkade

4.3.4 Perceel met originele breedte

De afmetingen⁽³⁸⁾ van het ontgonnen land werd nauwkeurig bepaald met behulp van een lange meetstok: de roede. De kavels die zo ontstonden hadden een vaste breedte van 30 roeden en een lengte 360 roeden of zes voorling. Een voorling was de afstand die men kon ploegen zonder de ploeg te keren. Was een ontginning succesvol, dan werden de kavels verlengd tot twaalf voorling; men spreekt van zes- en twaalfvoorlinghoeven. In Rijnland maakte men gebruik van een roede met een standaardmaat van twaalf Rijnlandse voet. De lengte van deze Rijnlandse roede staat nog steeds aangegeven op de voorgevel van het stadhuis van Leiden: 3,767 meter. Een ontginningskavel van zes voorling had hierdoor de afmeting van 115 bij 1350 meter. Bij de ontginning werd echter ook wel gebruik gemaakt van roeden met een andere lengte, zoals de koningsroede (10 voet) of de Stichtse roede (3,756 meter). Bij de ontginningen in de periode 1100 tot 1300 zijn percelen aangelegd met een breedte van 80 tot 90 meter, de sloot was enkele meters breed. Door het inklinken van het veen en toenemende afwateringsproblemen groeide de middengreppel van het perceel gaandeweg uit tot een nieuwe sloot. De noodzaak van deze extra ontwateringsloot werd het eerst merkbaar in de natste polderdelen. De meeste weidepercelen hebben nu een breedte van 40-45 meter. In de hoogstgelegen delen van het veengebied hield de natuurlijke afwatering en daardoor ook de normale perceelsbreedte het langst stand.

Visie

Percelen met de originele breedtemaat geven belangrijke informatie over de ontginningsgeschiedenis en de oorspronkelijke hoogteligging van het veenweidegebied. Het is van belang de afmetingen van deze percelen te behouden.



Figuur 25: Twaalfmorgen: op de voorgrond een perceel met originele breedte, aan de overzijde van de weg ligt het gesplitste gedeelte

4.3.5 Ververningcomplex

Ververningcomplex^(1, 8, 38) is een verzamelnaam voor allerlei verkaveling- en slotenpatronen die zijn ontstaan door grootschalige (commerciële) ontginningsactiviteiten tussen 1530 en 1950. Het zijn meestal rechthoekige patronen in het landschap die het resultaat zijn van natte ververning, ook wel slagturven genaamd. Het plangebied kent nog één grootschalig ververningcomplex, het complex in polder Oukoop. De ontginning was grootschalig van opzet en werd projectmatig geëxploiteerd door gespecialiseerde veenboeren. Het ververningcomplex in polder Oukoop is bijzonder omdat deze niet volledig is uitgevoerd. Onder druk van regelgeving door de overheid is de ontginning in 1835 stilgelegd. Het resultaat is een afgebroken ververning met veel resten van weilanden, waaraan de werkwijze nog goed is af te lezen. Dit ververningcomplex vertelt het verhaal van het stilleggen van de ontginningen door de overheid in de 19^e eeuw.

Visie

Ververningcomplexen vertellen iets over de geschiedenis van de ontginningen. Het typische en karakteristieke patroon dient te worden behouden.



Figuur 26: Ververningscomplex Oukoop nabij Oukoopse molen (foto: Jan Kruijt)

4.3.6 Afwijkende percelen

Sommige percelen hebben een afwijkende vorm en of ontginningsrichting. Een hoek met percelen van onregelmatige vorm kan van vóór de grote goed gestructureerde ontginningen dateren en kan dus van hogere ouderdom zijn. Voorbeelden daarvan zijn de Kromme Kamp in Waarder en de Wiltenburg in Reeuwijk. Binnen deze categorie vallen ook de hennepakkers⁽²⁾. Op de hoger gelegen, droge delen was het mogelijk hennep te verbouwen. Hennep was de grondstof voor touwfabricage.

Visie

Afwijkende percelen vertellen iets over de geschiedenis van de ontginningen en over het cultuurhistorische gebruik. Het typische en karakteristieke patroon dient te worden behouden.



Figuur 27: Ophaalbrug en vaarsloten langs Nieuwdorperweg

4.4 Waterstaatkundige relictten

4.4.1 Inleiding

Het veenweide gebied is onlosmakelijk verbonden met water. Met de ontginningen zijn er waterlopen ontstaan die voor de afvoer van het water moesten zorgen. Molens werden gebruikt om het gebied te ontwateren. De waterlopen werden in de achtereenvolgende eeuwen gebruikt om het gebied te ontsluiten, vervoer over water was dé manier van transport. De doorvaarbaarheid en de aanwezigheid van vele bruggen zijn belangrijke kenmerken van het gebied.

4.4.2 Historische waterloop

Nadat het land door inklinking op dezelfde hoogte kwam te liggen als de rivier, moesten er watergangen^(9, 37) gegraven worden om de bepolderde gebieden te ontdoen van overtollig regenwater. Deze Middeleeuwse hoofdwatgangen zijn noord- zuid gericht op de Oude Rijn of de Hollandse IJssel. Daarnaast zijn er dwarsweteringen, die parallel lopen aan de ontginningsbasis. Deze zijn meestal oost-west gericht. Boeren voeren hierop met de boerenschouw. De historische waterlopen laten de opbouw van de historische bemalingsystemen zien. De meeste van deze waterlopen zijn ontstaan tussen 1450 en 1600.

4.4.3 Molen met biotoop

Rond 1450 kwamen de eerste windmolens om het water uit de natte delen te pompen. Van de tientallen poldermolens in het Reeuwijkse land is er slechts één over: de Oukoopse molen. Omdat molens altijd draaiklaar moesten zijn, hadden ze het recht van windvang. Binnen 400 meter van de molen mocht geen hoogopgaand houtbestand aanwezig zijn. De Oukoopse molen is eind 16^e eeuw gebouwd.

Visie

De molen met, het bijzondere biotoop, verstrekt informatie over de ontginningsgeschiedenis en de waterproblematiek die daardoor is ontstaan. De molen is cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk van belang. De locatie en directe omgeving dienen te worden behouden.

4.4.4 Historische vaarsloten (Ophaalbruggen en doorvaarbaarheid)

De wegen waren vroeger waterwegen⁽³⁸⁾. Het meeste vervoer vond plaats over water. Het is daarom van belang om de toegankelijkheid van deze waterwegen te behouden. Van oudsher zijn er ophaalbruggen geplaatst om de toegankelijkheid over water te waarborgen. Deze ophaalbruggen zijn hiermee eveneens kenmerkend voor het veenweidelandschap. Verwijderen van deze bruggen is van grote invloed op de uitstraling van het landschap.

4.5 Agrarische relictten

4.5.1 Inleiding

Het gebruik van het land door agrariërs heeft in de loop der eeuwen ook allerlei sporen nagelaten. Karakteristieke en kenmerkende restanten van dit gebruik zijn bijvoorbeeld de boerenvervening, eendenkooirelictten, veenputten, kleilasten, hennepakkers en geriefhoutbosjes. Hoogopgaande beplanting en kleine hoogstamboomgaarden zijn vaak terug te vinden in de directe omgeving van de boerderijen. Al deze elementen zijn een onderdeel van het karakteristieke veenweide gebied.

4.5.2 Boerenvervening

Voor eigen gebruik ontgonnen boeren het veen in de nabijheid van de boerderij⁽³⁸⁾. Kenmerkend van deze ontginning is dat ze kleinschalig is. Soms is maar één petgat zichtbaar, meestal binnen de breedte van één perceel. De gewonnen turf werd op het eigen bedrijf gebruikt door de boerenfamilie. Dit ontginningspatroon wordt boerenvervening genoemd.

Visie

De boerenvervening geeft belangrijke informatie over de bewoning en het gebruik van het veenweidegebied. Het is van belang dit kenmerkende ontginningspatroon te behouden.



Figuur 28: Boerenvervening langs Nieuwdorperweg

4.5.3 Eendenkooirelict

In het Reeuwijkse veenweidegebied van de zuidelijke Rijnstreek kwamen tussen 1400 en 1750 vele grote en kleine eendenkooien^(1, 37, 38) voor. Grotere kooien lagen geïsoleerd, midden of achter in de polderblokken. Kleine kooien konden ook direct achter de boerderij liggen. Van de kooien zijn nu nog slechts relictten over. Zij vallen op door:

- een afwijkend slotenpatroon;
- een kleine plas of verbreding van de sloot;
- bosrestanten;
- eilandjes met geriefhout.
-

4.5.4 Veenput en kleiput

Deze afwijkende slootstructuren^(37, 38) zijn ontstaan door de winning van veen of klei. Veenputten zijn ontstaan door het winnen van veen door boeren voor eigen gebruik. De winning van klei vond plaats doordat boeren klei moesten leveren voor het opwerpen of repareren van voornamelijk hoofddijken, als de IJsseldijk. Een kleiput wordt daarom ook wel 'kleilast' genoemd. De ligging van deze kleiputten volgt meestal het kronkelende verloop van een kleirug door de polder. Landschappelijk vallen deze elementen op als een verbreding van een sloot met een onregelmatige vorm: rond, ovaal of langwerpig uitlopend. De kleilasten zijn ontstaan tussen 1300 en 1700.

Visie

Veenputten en kleilasten zijn karakteristieke patronen in het landschap die informatie geven over de samenstelling van de bodem en over de geschiedenis van het gebruik van het land. Het is van belang deze informatie zichtbaar te houden in het landschap.



Figuur 29: Eendenkooirelict aan de Oukoopsedijk

4.5.5 Geriefhoutbos of relict

De veenweideboerderijen waren vroeger zoveel mogelijk zelfvoorzienend. In de boerderijstrook, langs achterweteringen en verspreid tussen de percelen, werden rechthoekige eilanden beplant^(35, 36) met essen, wilgen en/of elzen. Doordat ze omgeven zijn door een sloot, wordt betreding door vee voorkomen. Hierdoor zijn de bosjes van groot belang voor flora en fauna. Veel dieren vinden er een broed-, rust- of schuilplaats. Het hout van deze bosjes leverde gebruikshout voor het boerenbedrijf. Het hout werd onder andere gebruikt voor stelen van gereedschappen, hekwerken en koestaken. Bij boerderijen waar kaas werd gemaakt, was veel hout nodig voor het warmwaterfornuis. In diverse bosjes werden vermoedelijk ook aan miltvuur en veepest gestorven dieren begraven, de zogenaamde koepestbosjes. Op een open plek in het midden van het geriefhoutbosje werd soms mest opgeslagen, toemaak (mengsel van mest en slootaarde) geproduceerd of tijdelijk zand en as opgeslagen. De geriefhoutbosjes zorgen voor afwisseling en dieptewerking in het landschap. Ze zijn ontstaan vanaf 1100.

Visie

De geriefhoutbosjes hebben een belangrijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Goed beheer is essentieel voor de instandhouding.



Figuur 30: Kleilast ten noorden van Reeuwijk-Dorp

4.5.6 Overige opgaande beplanting

Ook knotbomen, hoogstamfruit, wegbeplanting en andere opgaande beplanting^(8, 30) leveren een grote bijdrage aan de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van het gebied. De beplanting bestaat uit inheemse, streekeigen soorten zoals: es, linde, wilg, zomereik, zwarte els, gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts, vogelkers, sporkehout, lijsterbes en vlier.

Visie

Vanwege de diverse kwaliteiten van opgaande beplanting, dient dit zo goed mogelijk te worden gehandhaafd. Bij het beheer van bosclementen is het van belang dat niet alles in een keer wordt afgezet, in verband met de negatieve invloed die het heeft op flora, fauna en landschap. Aanplant van hoog opgaande bomen in de open polder is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de openheid en herkenbaarheid van het landschap. Bovendien biedt een dergelijke beplanting schuilgelegenheid aan roofvogels, wat in strijd is met de betekenis van het gebied voor weidevogels. Cyclisch beheer is noodzakelijk om de vitaliteit van de houtgewassen te behouden.



Figuur 31: Geriefhoutbosje langs Hoogeind

4.6 Bebouwing en erven

4.6.1 Inleiding

Diverse vormen van bebouwing vertellen veel over het ontstaan en gebruik van het landschap. In het verleden zijn veel bebouwingselementen verdwenen. Vandaag de dag zijn er enkele benoemd als monument. Hun behoud voor de toekomst is daarmee vastgelegd. In deze paragraaf worden de volgende elementen eruit gelicht:

- historische bebouwingsplaats;
- bebouwingslint;
- molen met biotoop;
- rijks- of gemeente monument.

4.6.2 Historische bebouwingsplaats

Als bebouwing eenmaal heeft plaatsgevonden, wordt deze meestal eeuwenlang gecontinueerd. Toch zijn er in de loop der eeuwen ook bebouwingsplaatsen^(27, 38, 40) weer verlaten. Soms betrof dit complete nederzettingen die tijdens de grote ontginning weer werden opgericht in een nieuw ontgonnen deel van het veengebied. In Reeuwijk betreft het meestal plaatsen waar een boerderij, een belangrijk huis of molen heeft gestaan.



Figuur 32: Oude molenplaats langs Dubbele Wiericke

4.6.3 *Bebouwingslint*

De ontginning van het veengebied begon vanaf de ontginningsbasis. Op deze ontginningsbasis ontwikkelde zich de bebouwing, waardoor polderlinten^(27, 40) zijn ontstaan. Het land achter de bebouwing werd ontgonnen. Vandaar dat de boerenbedrijven aanvankelijk aan die zijde van de weg staan waar de ontginning verder het veen in stak. De boerderijen werden voor op de kavel geplaatst. Het woongedeelte werd op de ontginningsas gericht, het bedrijfs gedeelte op het land. Van origine was er dus maar aan één zijde van de ontginningsas bebouwing. Was de ontginningsbasis een veenrivier, dan heeft het bebouwingslint een kronkelend verloop. In de overige gevallen is het bebouwingslint een rechte lijn. De bebouwing is van oudsher met tussenruimte gebouwd. Op de onbebouwde stukken was er vanaf de weg zicht op het achterland. In periodes met economische groei (rond 1900 en na 1960) zijn veel linten verdicht met nieuwe bebouwing. Deze verdichting tast vaak het agrarisch karakter van het lint aan. Ook de andere zijde van de ontginningsas werd in sommige gevallen bebouwd. Een voorbeeld hiervan is de Oud-Reeuwijkseweg.

Iedere lintbebouwing heeft zijn eigen karakteristieken. Een goed voorbeeld hiervan is het verschil tussen het Hoogetind en Laageind in Waarder. De meeste linten bevatten één of meerdere monumenten. Deze monumenten leveren een belangrijke bijdrage aan het aanzicht en de uitstraling van het bebouwingslint. Het geheel van boerderijen, boomgaarden, geriefhoutbosjes, daglonerhuisjes en bruggen vormt een eenheid met een zekere beslotenheid. De weg met aangrenzende sloten vormt een lengteas met een zichtlijn in het lint. Haaks daarop zorgen de contrasterende vergezichten de polder in voor een hoge belevingswaarde. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland zijn diverse linten benoemd met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur 33: Bebouwingslint langs 's Gravenkoopsedijk

Visie

De bebouwingslinten zijn van grote cultuurhistorische waarde. Het is van belang de karakteristieke uitstraling en de doorzichten van het lint te behouden.

4.6.4 Rijks- of gemeentemonument

In de gemeente komen enkele monumenten⁽⁷⁾ voor. De monumenten vertellen mede het verhaal van de ontwikkeling en het gebruik van het landschap door de mensen in vroeger eeuwen. Zij dragen bij aan de kwaliteit en belevingswaarde van het landschap.

Visie

Binnen de regelgeving van Rijks- en gemeentemonumenten wordt voor de benoemde monumenten aangegeven wat de gewenste ontwikkelrichting en wat toegestaan is. Binnen het kader van dit rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* gaat het om de plek van deze monumenten in het landschappelijk beeld. Monumenten zijn mede beeldbepalend. De monumenten dienen qua vorm en uitstraling zichtbaar te blijven.



Figuur 34: Rentenierswoning langs Hoogeind



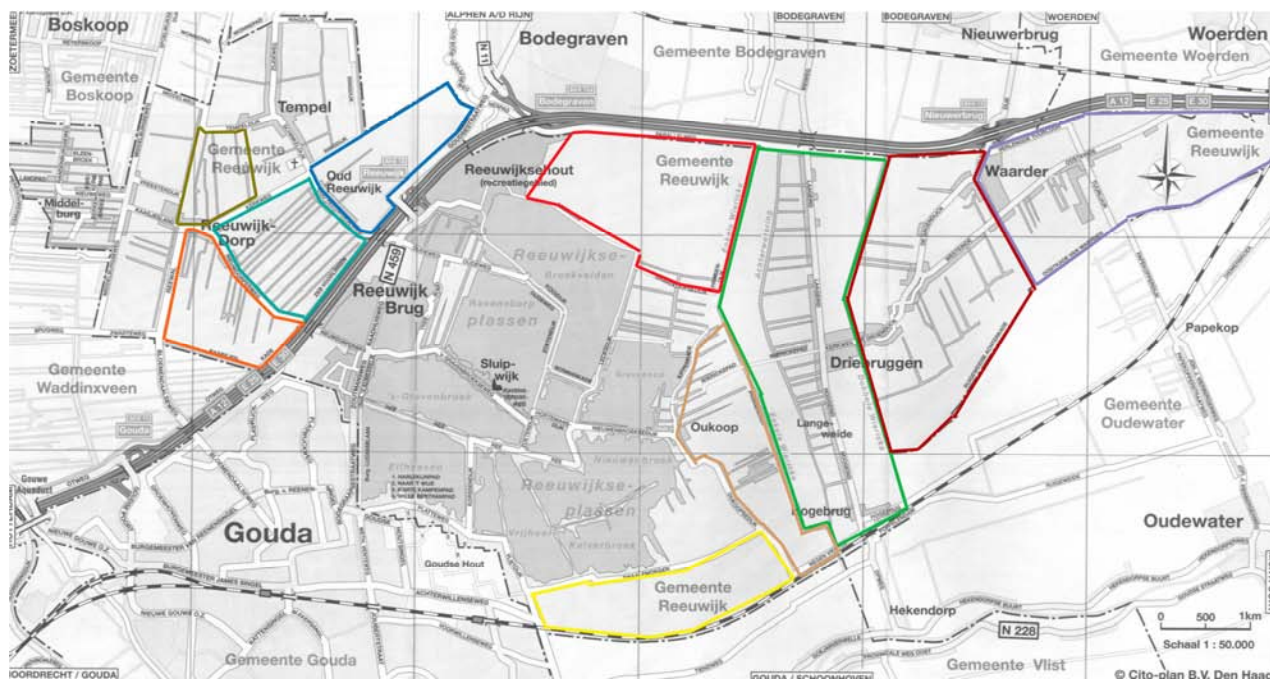
Figuur 35: Monument Wiltenburg

5. Kwaliteiten en kenmerken deelgebieden

5.1 Inleiding

De veenweiden van Reeuwijk zijn opgedeeld in een aantal deelgebieden en worden met de kaarten in de bijlagen 3 t/m 13 geïllustreerd:

- Polder Reeuwijk blok 1
- Polder Reeuwijk blok 2
- Polder Reeuwijk blok 3
- Polder Reeuwijk blok 4
- Parallelweg
- Oude Hollandse Waterlinie (Noord en Zuid)
- Waarder (Oosteinde, Westeinde, Groendijck)
- Oukoop
- Twaalfmorgen



LEGENDA

■ Polder Reeuwijk Blok 1	■ Oude Hollandse Waterlinie
■ Polder Reeuwijk Blok 2	■ Oosteinde
■ Polder Reeuwijk Blok 3	■ Westeinde en Groendijck
■ Polder Reeuwijk Blok 4	■ Oukoop
■ Parallelweg	■ Twaalfmorgen

Figuur 36: Deelgebieden rapport Landschapskwaliteiten Veenweiden

In dit hoofdstuk wordt aanvullende informatie gegeven afkomstig van de constatering tijdens het veldbezoek en uit het 'Landschapsplan Veenweidegebied *deelgebied Gouwe-Meije-IJssel* Beleidsplan'⁽¹¹⁾, de 'Structuurvisie *gemeente Reeuwijk*'⁽⁶⁾ en de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur *provincie Zuid-Holland*'.⁽²⁷⁾ Deze informatie is noodzakelijk om een beter beeld te krijgen situatie in het betreffende deelgebied. De Oude Hollandse Waterlinie Noord en Zuid worden in één paragraaf beschreven. Oosteinde, Westeinde en Groendijck zijn samengevoegd in het deelgebied Waarder. De toelichting op het beleid is heel kort en puntsgewijs opgeschreven. In de bijlagen 19 t/m 22 zijn de volgende kaarten uit de beleidsdocumenten overgenomen:

- Landschapsplan Veenweidegebied: Natuur en Waarden;
- Landschapsplan Veenweidegebied: Landschapswaarden en karakteristieken ;
- Landschapsplan Veenweidegebied: Beleidskaart;
- Structuurvisie gemeente Reeuwijk: Structuurvisie.

De gearceerde tekst onder 'inventarisatie beleid cultuurhistorie' is overgenomen uit de Cultuurhistorische Hoofd Structuur van provincie Zuid-Holland.



Figuur 37: Enkele Wiericke, met zicht op de A12



Figuur 38: Zicht op de Kippenkade met het veenriviertje de Oude-Bodegraven



Figuur 39: Blok 1, Polder met veel geriefhoutbosjes ten noorden van Oud-Reeuwijkseweg

5.2 Polder Reeuwijk blok 1

5.2.1 Veldinventarisatie Polder Reeuwijk blok 1. Oud Reeuwijkseweg – Oud Bodegraven

- de verkaveling vanaf Oud Bodegraven heeft een opstrekkend en gierend verkavelingspatroon;
- de Oud Reeuwijkseweg is de ontginningsbasis voor de 2^e slag, van de Oud Reeuwijkseweg naar de Nieuwdorperweg. De eerste ontginningen liepen van de Oud Bodegraafseweg naar de Oud Reeuwijkseweg. Langs de Oud Reeuwijkseweg is aan beide zijden een lintbebouwing van boerderijen en woningen ontstaan;
- de Oud Reeuwijkseweg heeft een interessante boerderijstrook met karakteristieke landschapselementen als koebocht (bossage waarachter gemolken werd), boeren(eenden)kooi en hovelingen (landhoofd/toegang tot perceel met beplanting om landhoofd te versterken);
- in het midden van het blok licht een houtkade. De houtkade ligt op een pad dat de verbinding vormde tussen de Oud Reeuwijkseweg en de Oud Bodegraafseweg, een zogenaamde *Uitweg*. Het opmerkelijke is dat de houtkade de verkavelingsrichting noord zuid volgt. Dit in tegenstelling tot gangbare houtkades die meestal loodrecht op het verkavelingspatroon staan;
- de sterkte dieptewerking van het polderblok is goed waarneembaar vanaf de A12 en het parallel liggende fietspad.



Figuur 40: De Uitweg, eeuwenoude verbindingsroute tussen Oud Reeuwijk en Oud Bodegraven

5.2.2 *Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied*

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid en middelgrote ruimtematen, kenmerkend waaivormig perceelspatroon;
- Natuur en water: in de zuid-oost hoek waardevolle amfibie biotopen, ringslang biotoop en aanwezigheid zwarte stern populatie;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing Oud-Reeuwijkseweg.

5.2.3 *Inventarisatie beleid Structuurvisie*

- EVZ in studie, duurzame verbrede landbouw en in de westpunt nieuwe natuur.

5.2.4 *Inventarisatie beleid cultuurhistorie*

Historisch-geografische aspecten

- *de hele polder heeft een hoge waarde*, doordat het een intact voorbeeld is van een slagenlandschap inclusief een ontginningsbasis. De waarde is zeer hoog door de samenhang en gaafheid van het ontginningsstelsel in de polder;
- *de Ringdijk heeft een hoge waarde als lijn in het landschap, omdat het een scheiding vormt tussen de polder en de droogmakerij.*

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *het bebouwingslint "Oud Reeuwijkseweg" heeft een hoge waarde, de structuur van het bebouwingslint is intact en de bebouwing is redelijk gaaf. Het bebouwingslint heeft tevens een hoge relatie met het landschap. Het lint is half open bebouwd, wat inhoudt dat er veelal een graslandperceel tussen de bebouwde percelen aanwezig is.* Het lint is ook een belangrijk omdat het een gaaf voorbeeld is van een ontginningsbasis. Een punt van waaruit een ontginningsslag werd gemaakt;
- *de bebouwing aan de kant van de Oud Bodegraven heeft een hoge waarde en een hoge relatie met het landschap.* Het ligt niet in de betreffende polder, maar ligt wel aan de horizon van deze polder en is in zoverre een bepalend uitzicht;
- Oud Reeuwijkseweg 15 (boerderij) en 29 (boerderij) zijn monumenten. Een bebouwingslint met monumentale panden heeft landschappelijk een meer authentieke uitstraling dan een bebouwingslint met verstoringen van nieuwbouw.

Overige cultuurhistorische elementen

- *in deze polder is een lage kans op het vinden van archeologische sporen.* Dit is van belang om rekening mee te houden bij ingrepen in de bodem.

5.3 Polder Reeuwijk blok 2

In 2003 is voor Polder Reeuwijk blok 2 het rapport 'Landschapskwaliteit Reeuwijk *plangebied Oud-Reeuwijkseweg – Kerkweg – Nieuwdorperweg – A12*' opgesteld. De informatie in deze paragraaf is daaruit overgenomen. De inventarisatie is aangevuld met informatie uit bronnen die ook voor de andere deelgebieden zijn gebruikt.

5.3.1 Veldinventarisatie blok 2

- de ontginning heeft vanaf de Oud-Reeuwijkseweg plaatsgevonden. De Oud-Reeuwijkseweg is tevens het einde van de ontginningslag die de Oud-Bodegrave als ontginningsbasis had.
- de ontginningen hebben een waaier-patroon met de Oud-Bodegrave als ontginningsbasis;
- de toren van de kerk in Reeuwijk-Dorp is een belangrijk oriëntatiepunt;
- dit polderblok heeft een enorme openheid. Deze is goed te ervaren vanaf het fietspad 'De zes voorlingen' langs de snelweg. Vanaf de A12 is er een weids uitzicht over de polder. Ook het zicht op kenmerkende bouwwerken van omliggende plaatsen is waardevol. Het zicht vanaf de Kerkweg is helaas minder fraai. Hier wordt met name de aandacht getrokken door de A12. De openheid en 'schone' horizon zijn belangrijke waarden van het gebied. De A12 is hierin een storende factor. De snelweg kan in de toekomst landschappelijk worden ingepast. Hierbij moet rekening worden gehouden dat vanaf de snelweg de polder gedeeltelijk zichtbaar blijft om het belangrijke karakter van het Groene Hart te laten zien;
- langs de Kerkweg en Oud-Reeuwijkseweg staat een aantrekkelijke wegbeplanting.



Figuur 41: Voormalige hennepakker langs Nieuwdorperweg

5.3.2 *Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied*

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid en middelgrote ruimte maten. Behoud en versterking waaivormig ontginningspatroon;
- Natuur en water: Behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water- en moerasvogels (zwarte stern) en op biotopen voor amfibieën en ringslang. Ligging ecologische verbindingzone in onderzoek;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing Nieuwdorperweg, deel van de Kerkweg en Oud Reeuwijkseweg.

5.3.3 *Inventarisatie beleid Structuurvisie*

- polderblok grotendeels bestemd voor duurzame, verbrede landbouw, in het westen is nieuwe natuur bestemd.

5.3.4 *Inventarisatie beleid cultuurhistorie*

Historisch-geografische aspecten

- *de Oud Reeuwijkseweg is opgenomen als polderlint ontstaan in de periode tot 1850.*
- *de Kerkweg en de gehele polder worden hoog gewaardeerd.* Ondanks de landschappelijke verstoring van de A12 is er een sterke interne samenhang van elementen die bij veenweidepolders horen.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *het bebouwingslint Nieuwdorperweg en de Oud Reeuwijkseweg hebben een hoge waarde, de structuur van het bebouwingslint is intact en de bebouwing is redelijk gaaf. De bebouwingslinten hebben tevens een hoge relatie met het landschap.* De bebouwingslinten zijn bijzonder omdat aan beide zijden van de weg bebouwing staat. Beide wegen waren het einde van een ontginningslag en tevens de basis voor de volgende ontginning. Het lint is belangrijk omdat het een gaaf voorbeeld is van een ontginningsbasis;
- er zijn in deze polder twee monumenten, Dorpsweg 7 (voormalig bedrijfsgebouw landbouwvereniging) en Nieuwdorperweg 45/45a (boerderij met zomerwoning ernaast). Een bebouwingslint met monumentale panden heeft landschappelijk een meer authentieke uitstraling dan een bebouwingslint met verstoringen van nieuwbouw;
- *de bebouwing langs de Kerkweg, die in verbinding staat met de kern Reeuwijk-Dorp heeft een waarde redelijk hoog.*

Overige cultuurhistorische elementen

- *vanwege een oude loop van een rivier in de ondergrond van de polder is er deels een redelijk tot grote kans op archeologische sporen.* Wat van belang is om rekening mee te houden bij ingrepen in de bodem. Langs rivierlopen was namelijk vaak ook bewoning;
- in het overige deel van de polder is een kleine kans tot vinden van archeologische sporen;
- in kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staan de lopen in detail ingetekend.

5.4 Polder Reeuwijk blok 3

5.4.1 Veldinventarisatie blok 3. Nieuwdorperweg - Westkade

- Middeleeuws verkavelingspatroon is nog goed zichtbaar
- ontginningsbasis is de Nieuwdorperweg, de bebouwing staat aan de zuidzijde van de weg. Aan deze zijde vond de ontginning plaats;
- aan de zuidzijde wordt het blok begrensd door de restanten van de Boskoper en Alpher Wetering, nu de Omloopswetering met daarlangs een polderkade (Westkade) met houtopstanden;
- het oostelijk deel van de polder heeft in tegenstelling tot het westelijk deel zeer brede sloten en percelen;
- het westelijk deel van het blok ligt zeer laag, het is de natste polder in Reeuwijk. Aan de zuidzijde ligt een bijzonder middeleeuws waterstaatkundig systeem;
- aan de westzijde wordt de polder begrensd door een Reewal. Dit is een voormalige kweldijk uit 1248;
- aantal kleilasten wijst op aanwezigheid van kleiruggen.

5.4.2 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid en middelgrote ruimte maten;
- Natuur en water: Behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water- en moerasvogels (zwarte stern), biotopen voor amfibieën en ringslang en gericht op floristische waarden. Ligging ecologische verbindingszone in onderzoek;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing Nieuwdorperweg.



Figuur 42: Waterrijke veenweidepolder blok 3, vanaf Nieuwdorperweg richting Westkade

5.4.3 *Inventarisatie beleid Structuurvisie*

- EVZ in studie, duurzame verbrede landbouw, in het westen nieuwe natuur

5.4.4 *Inventarisatie beleid cultuurhistorie*

Historisch-geografische aspecten

- *de Reewal en de Baarsjeskade zijn als linten in het landschap van hoge waarde.* Deze lijnen werden door de gravelijke landmeter in 1248 uitgezet om de resterende veengebieden te verdelen onder de aangrenzende landeigenaren. Daarna is de ontginning van dit gebied begonnen;
- *de gehele polder wordt zeer hoog gewaardeerd.* Ondanks de landschappelijke verstoring van de A12 is er een sterke interne samenhang van elementen die bij veenweidepolders horen.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *het bebouwingslint Nieuwdorperweg heeft een hoge waarde, de structuur van het bebouwingslint is intact en de bebouwing is redelijk gaaf. Het bebouwingslint heeft tevens een hoge relatie met het landschap. Het lint is half open bebouwd, wat inhoudt dat er veelal een graslandperceel tussen de bebouwde percelen aanwezig is.* Het lint is belangrijk omdat het een gaaf voorbeeld is van een ontginningsbasis;
- er zijn in deze polder twee monumenten, Dorpsweg 7 (voormalig bedrijfsgebouw landbouwvereniging) en Nieuwdorperweg 45/45a (boerderij met zomerwoning ernaast). Een bebouwingslint met monumentale panden heeft landschappelijk een meer authentieke uitstraling dan een bebouwingslint met verstoringen van nieuwbouw.

Overige cultuurhistorische elementen

- *vanwege een oude loop van een rivier in de ondergrond van de polder is er deels een redelijk tot grote kans op archeologische sporen.* Wat van belang is om rekening mee te houden bij ingrepen in de bodem. Langs rivierlopen was namelijk vaak ook bewoning;
- in het overige deel van de polder is een kleine kans tot vinden van archeologische sporen;
- in kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staan de lopen in detail ingetekend.

5.5 Polder Reeuwijk blok 4

Polder Reeuwijk blok 4 bestaat uit een stuk niet verveend bovenland, tussen de droogmakerijen Middelburg en Tempel. De droogmakerijen vallen buiten het plangebied.

5.5.1 Veldinventarisatie blok 4. Reeuwijk Dorp - Kerkweg

- de ontginning heeft vanaf de Kerkweg plaatsgevonden;
- in het westen wordt de polder begrensd door de Reewal (Oude kweldijk) uit 1248;
- het blok heeft brede sloten en percelen;
- uitzicht vanaf de Schinkeldijk en de Tempeldijk naar Reeuwijk Dorp is heel fraai. De Rooms Katholieke kerk en bijbehorende gebouwen zijn dominant aanwezig;
- onverveend bovenland geeft fraaie uitzichten over de omringende droogmakerijen;
- in het bovenland liggen veel kleilasten, een indicatie voor de aanwezigheid van een kleirug;
- in de noordoost hoek (Kerkweg - Schinkeldijk) van de droogmakerij ligt nog een restant van het dorp Oud Reeuwijk met kerk en begraafplaats. Dit is gespaard tijdens de vervening.

5.5.2 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid met middelgrote ruimtematen
- Natuur en water: brakke kwel (droogmakerij)
- Archeologie en cultuurhistorie: lintbebouwing

5.5.3 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- Nieuwe natuur



Figuur 43: Blok 4, ten noorden van Reeuwijk-Dorp

5.5.4 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- *de Tempeldijk en Ringdijk zijn als lijnen in het landschap hoog gewaardeerd.* Deze dijken vormen de grens tussen de polder en de droogmakerij Tempel;
- *het linkergedeelte van de polder wordt als vlak, hoog gewaardeerd.* Dit is het authentieke veenweidegebied. *Het rechtergedeelte wordt redelijk hoog gewaardeerd.* Het rechterdeel maakt deel uit van de droogmakerij. Hier heeft turfwinning plaatsgevonden, grotendeels ten behoeve van de boomkwekerijen in Boskoop. Hierdoor is een klein plassengebied ontstaan, wat rond 1870 is drooggemalen. Doordat dit een ingreep is in het authentieke landschap is het minder hoog gewaardeerd.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- Reeuwijk-Dorp is als kern redelijk hoog gewaardeerd. De bebouwing is niet erg authentiek meer, maar als kern is het dorp een herkenbaar punt vanuit de polder;
- de Rooms Katholieke kerk op de Dorpsweg 24-26 en het gebouwencomplex (pastorie, klooster, school en tuin) eromheen vormen een zeldzaam gaaf monument. De kerk is ook belangrijk zichtpunt vanuit de omringend polders en is dus bepalend in het landschap.

Overige cultuurhistorische elementen

- *vanwege een oude loop van een rivier in de ondergrond van de polder is er deels een redelijk tot grote kans op archeologische sporen uit de jonge steentijd.* Wat van belang is om rekening mee te houden bij ingrepen in de bodem. Langs rivierlopen was namelijk vaak ook bewoning;
- in het overige deel van de polder is een weinig kans tot vinden van archeologische sporen;
- in kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staan de lopen in detail ingetekend.

5.6 Parallelweg

5.6.1 Veldinventarisatie 's-Gravenkoopsedijk - Noordkant Plas Broekvelden - Parallelweg

- de ontginningsbasis van deze polder ligt langs de Oude Rijn. Deze polder had oorspronkelijk zeer lange kavels, vanaf de Oude Rijn tot aan de Plas Broekvelden. Met de aanleg van de A12 zijn de lange kavels doorbroken. Aan de Parallelweg is vanaf 1935 een nieuwe boerderijstrook langs de snelweg ontstaan;
- het is een open gebied met weinig tot geen verticale landschapselementen;
- vanaf de Prinsendijk en vanaf het fietspad ten noorden van de Surfplas kan de openheid van dit landschap sterk worden ervaren;
- richting het noorden ondervindt het vergezicht ernstige horizonvervuiling door het bedrijventerrein Broekvelden in Bodegraven;
- de 's-Gravenkoopse Dijk is een gaaf voorbeeld van een Middeleeuwse nederzetting. De breedte en beplanting van de dijk zijn heel oorspronkelijk;
- het zicht op deze nederzetting is vanaf de Prinsendijk en de Lecksdijk heel gaaf;
- aan de westzijde zijn restanten zichtbaar van de loop van het veenriviertje de Oud-Bodegraven. Dit was de grensrivier tussen Graafschap Holland en het Bisdome van Utrecht;
- het Lange Pad is de ontsluitingsweg van de Broekvelder Kade naar de Oude Rijn;
- de Broekvelder Kade was een toegangskade. Het geriefhout bosje is mogelijk restant van deze Kade.



Figuur 44: Open polder Abessinië ten zuiden van Parallelweg, met storende bebouwing op de einder

5.6.2 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- Landschap: Basiswaarde veenweidegebied, openheid met middelgrote ruimtematen, gemoderniseerd gebied;
- Natuur en water: hoge concentratie weidevogels, aan de westzijde een klein restant van met ringslang biotoop en waardevolle amfibie biotopen;
- Beleid: natuur gericht op weide, water en moerasvogels, zoekgebied voor windmolens, duurzame verbrede landbouw.

5.6.3 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- Prinsendijk is een historisch landschappelijke lijn met zeer hoge waarde.

5.6.4 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- *de hele polder is als vlak als redelijk waardevol gewaardeerd.* De zichtlijnen in deze polder zijn schoon. Alleen de A12 doorbreekt de lijnen.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- er is geen bebouwing met cultuurhistorische waarde aanwezig.

Overige cultuurhistorische elementen

- *vanwege een oude loop van een veenrivier in de ondergrond van de polder is er deels een zeer hoge kans op archeologische sporen. Er zijn bewoningssporen vanaf de Romeinse Tijd mogelijk.* Langs rivierlopen was namelijk vaak ook bewoning;
- *in het overige deel van de polder is een redelijke tot hoge kans tot vinden van archeologische sporen.* Wat van belang is om rekening te houden bij ingrepen in de bodem;
- de loop van de veenrivier is nog deels te zien in de polder door de onderbroken kavellijnen en is zeer waardevol. Veenriviértjes zijn de enige landschapselementen van voor de ontginning van het veenmoeras en daarom zeer waardevol; In kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staan de lopen van rivieren in detail ingetekend.

5.7 Oude Hollandse Waterlinie (Noord en Zuid)

Oude Hollandse Waterlinie is gelegen tussen de Enkele Wiericke en Dubbele Wiericke.

5.7.1 Veldinventarisatie Noordelijk deel Oude Hollandse Waterlinie

- de verkaveling tussen de Enkele en Dubbele Wiericke op het grondgebied van gemeente Reeuwijk loopt oost-west. Dit is een afwijkende richting, omdat veel verkavelingen haaks staan op de grote rivieren en dus noord zuid gericht zijn;
- ook de ligging van de rechte ontginningsbasis Hoogeind is apart, het loopt middendoor het ontginningsblok;
- de boerderijen liggen aan de westzijde van de ontginningsbasis;
- in de boerderijstrook komen heel veel geriefhout bosjes voor. De voormalige gemeente Driebruggen had de hoogste dichtheid van geriefhout;
- de Enkele en Dubbele Wiericke en de Achterwetering in het midden van het polderblok zijn een onderdeel van een historisch waterloopkundig systeem;
- Wetering (Achterwetering) tussen de Wierickes is nog helemaal in tact;
- vanaf het fietspad is de dieptewerking goed zichtbaar in de noord zuid richting.

5.7.2 Veldinventarisatie Zuidelijk deel Oude Hollandse Waterlinie

- de ontginningsbasis is het Laageind, dit ligt in het verlengde van het Hoogeind;
- rond 1860 is de spoorweg aangelegd. Grond hiervoor werd gewonnen in de directe nabijheid. Dit is nu beplant met houtopstanden.



Figuur 45: Inundatiegebied in de Oude Hollandse Waterlinie, onderdeel van de polder Lange Weide in Driebruggen

5.7.3 *Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied*

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid en middelgrote ruimte maten;
- Natuur en water: binnen de Oude Hollandse Waterlinie zijn twee stukken aangewezen met een hoge concentratie weidevogels. Het noordelijk deel van de OHW is ingepland als ecologische verbindingszone. Het zuidelijk deel is een ecologische verbindingszone in studie;
- Archeologie en cultuurhistorie: Oude Hollandse Waterlinie, Enkele en Dubbele Wiericke zijn historisch landschappelijke lijnen met zeer hoge waarde, Hoogeind en Laageind zijn te handhaven lintbebouwing.

5.7.4 *Inventarisatie beleid Structuurvisie*

- Beleid: duurzame verbrede landbouw, milieubeschermingsgebied voor stilte.

5.7.5 *Inventarisatie beleid cultuurhistorie*

Historisch-geografische aspecten

- *de waterlopen en kades zoals de Prinsendijk (liniedijken) van de Enkele en Dubbele Wiericke zijn als landschappelijke lijnen zeer hoog gewaardeerd.* De Enkele en Dubbele Wiericke maken deel uit van de Oude Hollandsche Waterlinie. Het vormt het smalste deel van de waterlinie. Het gebied tussen de beide Wierickes is gebruikt als inundatiegebied. Het kon als verdediging onder water gezet worden, waardoor het een barrière vormde voor de vijand. Van de Oude Hollandsche Waterlinie is weinig bewaard gebleven, wat dit deel dus bijzonder maakt;
- *de hele polder is als vlak van hoge waarde,* ondanks de doorsnijding van de A12;
- *de Broekkade bij Hogebrug is als landschappelijke lijn hoog gewaardeerd.* Dit is een dwarskade tussen de Enkele en Dubbele Wiericke.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *het bebouwingslint langs de Laageind en Hoogeind is als redelijk hoog gewaardeerd.* De structuur van het polderlint is namelijk intact en de bebouwing is nog redelijk intact. Er is wel versterking door nieuwbouw. De bebouwing is verspreid, dus met redelijk grote tussenruimtes, zoals een grasperceel tussen de bebouwing;
- Laageind 11 (boerderij) is een monument. Een bebouwingslint met monumentale panden heeft landschappelijk een meer authentieke uitstraling dan een bebouwingslint met versterkingen van nieuwbouw.

Overige cultuurhistorische elementen

- in deze polder is weinig kans op het vinden van archeologische sporen. Wat van belang is om rekening mee te houden bij ingrepen in de bodem.

5.8 Waarder (Oosteinde, Westeinde en Groendijck)

De ontginningsbases in dit gebied zijn de Groendijck, het Westeinde en het Oosteinde. Vanwege de vele raakvlakken en overlappingsen worden deze drie deel gezamenlijk in deze paragraaf beschreven.

5.8.1 Veldinventarisatie Oosteinde, Westeinde en Groendijck

- op de Groendijck staat de bebouwing aan de westzijde. De ontginning vond plaats van de Groendijck richting van het westen. De percelen worden nu aan de achterzijde begrensd door de Dubbele Wiericke;
- op het Westeinde en Oosteinde staat de bebouwing aan de zuidzijde. De ontginning vond zeer waarschijnlijk in eerste instantie plaats vanaf de veenrivier richting het zuiden;
- de ontginning kent een verspringende achterwetering in het midden van het polderblok;
- aan het einde van de percelen werd de Achterwetering aangelegd;
- de begrenzing aan de zuidoost zijde is nu door de Ruige Achterkade (een dubbele achterkade) en de Oostkade van Waarder. Beiden zijn een houtkade;
- de hoek van de Papekopper Kade en de Ruigeweidse Achterkade is een Kaden Kruis. Dit is een mooi uitzichtspunt;
- in het oosten liggen enkele boerderijen wat verder van de ontginningsbasis af, dit is een ongebruikelijke plaats;
- doordat er in de polder weinig geriefhout staat is het een zeer open polder, met zichtlijnen van enkele kilometers. Deze dieptewerking is goed te ervaren vanaf de kruising Groendijck met het Westeinde;
- vanaf de Tuurluur is er een grote dieptewerking waarneembaar;
- er zijn mooie doorzichten in de lintbebouwing van noord naar zuid.



Figuur 46: Zicht op de polder, nabij Driebruggen

- van Driebruggen naar Waarder is de loop van het veenriviertje met enkele onderbrekingen nog zichtbaar. Het veenriviertje staat ook bekend onder de naam: Kerversche Stroom, Beek van Waarder of Boerendijkse Stelsel;
- aan de westzijde van Waarder ligt de Kromme Kamp. Dit was vermoedelijk een motte (vluchtplaats of versterkte woonheuvel 11^e-13^e eeuw). Rondom de Kromme Kamp ligt een afwijkend slotenpatroon;
- vanaf het Westeinde is er een bijzonder mooi zicht op de kerk van Waarder, de Kromme Kamp en het Kerkelaantje;
- het Kerkelaantje is het enige bewaarde kerkpad in Reeuwijk.

5.8.2 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- Landschap: veenweidegebied met basiswaarde;
- Natuur en water: er zijn twee gebieden met hoge concentratie weidevogels, beleid natuur is gericht op weide, water en moerasvogels (weidevogelbeheer). Ter hoogte van het Oosteinde tegen de Oostkade van Waarder ligt een gebied met floristische waarde, langs de Oostkade van Waarder en richting Waarder ligt een geplande Ecologische Verbindingszone;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing Oosteinde, Westeinde en Groendijk, terrein met hoge archeologische waarde (Kromme kamp bij Waarder en een terrein ten oosten van Driebruggen).

5.8.3 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- duurzame verbrede landbouw, tussen het Westeinde en Ruigeweidse Achterwetering stiltegebied.



Figuur 47: Zicht op Groendijk vanaf Dubbele Wiericke

5.8.4 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- *de polder heeft als historisch landschappelijk vlak redelijk hoog waarde, vanwege het redelijk intact zijn van de ontginningspatronen en bebouwingslinten;*
- *de hele loop van de veenrivier heeft een hoge waarde als landschappelijk historische lijn.* Een veenrivier is een waterloop die dateert van voor de vervening en is feitelijk het enige landschappelijke restant van voor de ontginning van het veenmoeras;
- *de Groendijk is als landschappelijk historische lijn redelijk hoog gewaardeerd.* De weg volgt voor een groot deel de loop van de veenrivier;
- *het Kerkelaantje in Waarder heeft een hoge waarde.* Het is één van de weinige kerkenpaden in de regio. Het pad loopt van het Westeinde naar de hervormde kerk in Waarder.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *de bebouwingslinten zijn verspreid bebouwd.* Er is overal redelijk veel ruimte tussen de bebouwde percelen gelaten door een perceel grasland tussen de boerderijen;
- *het bebouwingslint Oosteinde is redelijk hoog gewaardeerd.* De structuur is nog intact, de authenticiteit van de bebouwing is niet intact. Het lint heeft ook een redelijk hoge relatie met het landschap;
- *het bebouwingslint Westeinde is hoog gewaardeerd.* De structuur is nog intact en de bebouwing is redelijk gaaf gebleven. Het lint heeft ook een hoge relatie met het landschap;



Figuur 48: Oosteinde, zicht op Ruigeweidse Achterkade

- de volgende monumenten zijn in dit gebied: Oosteinde 14 (boerderij), Dorp 21 (woonhuis), Dorp 24 (kerk), Kerkweg 4 (voormalig gemeentehuis), Kerkweg 18 (woonhuis), Molendijk 32 (begraafplaats met aula) en Prinses Beatrixlaan 10 (gemaal), Dorp 17 (hervormd verenigingsgebouw), Zuidkade 2 (woonhuis), Westeinde 13 (boerderij) en Westeinde 21 (boerderij). Een bebouwingslint met monumentale panden heeft landschappelijk een meer authentieke uitstraling dan een bebouwingslint met verstoringen van nieuwbouw;
- *het bebouwingslint Groendijck is redelijk hoog gewaardeerd.* De structuur is nog intact, de authenticiteit van de bebouwing is niet intact. Het lint heeft ook een redelijk hoge relatie met het landschap.

Overige cultuurhistorische elementen

- *bij Driebruggen is een perceel als archeologisch van zeer hoge waarde aanwezig.* In kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staat de locatie in detail ingetekend;
- *de Kromme Kamp is een terrein met archeologisch hoge waarde.* Dit is een cirkelvormig perceel, in een landschap waar alles rechthoekig is. Waarschijnlijk zijn de twee kromme sloten om het perceel gegraven vóór de grote ontginning van het veenmoeras. Binnen deze ringsloten lag een terpachtige vluchtplaats. Aangezien er tijdens recent onderzoek geen stenen zijn gevonden, kan het alleen om een houten burcht gaan. Deze terpachtige vluchtplaats, ook wel motte genoemd, dateert vermoedelijk van vóór 1000;
- *langs de veenrivier, in de grond langs de oude stroomgordel, is een zeer grote kans op archeologische vondsten. Occupatievondsten vanaf de Romeinse Tijd zijn mogelijk.* In kaart "1.a "archeologische kenmerken" van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek" staat de veenrivier in detail ingetekend;
- *voor de overige delen van de polder is een lage kans op archeologische vondsten;*
- de archeologische vindplaatsen zijn van belang bij ingrepen in de bodem.

5.9 Oukoop

5.9.1 Veldinventarisatie Oukoop

- de Oukoopse Dijk en Kippenkade vormen de ontginningsbasis. De ontginningen vonden plaats in oostelijke richting. De meanderende loop van de dijk wijst sterk op de loop van een veenriviervtje;
- de bocht in de weg bij Wiltenburg is opvallend. Gezien de loop van de ontginningen zou het voor de hand liggen dat de ontginningsbasis vanaf Oukoopse Dijk zou doorlopen in de Oukoopse Kade. De ontginningsbasis heeft bij Wiltenbug een knik gemaakt. Vermoedelijk was Wiltenburg al aanwezig ten tijde van de ontginningen;
- tegen Wiltenburg aan ligt een rond slotenpatroon. Dit is afwijkend van het kenmerkende slagenpatroon;
- Prinsendijk is landschappelijk zeer fraai;
- in de Enkele Wiericke bevinden zich nog delen van een buitendijkse kade in de vorm van rietland;
- in de hoek van de polder Negen Viertel ligt een stukje buitendijs boezemland. Dit is begroeid met houtopstanden waardoor het lijkt op een geriefhout bos;
- langs de Prinsendijk liggen percelen in lengterichting langs de dijk. De is een afwijkend patroon, de functie en betekenis zijn niet bekend;
- in polder Oukoop ligt een afgebroken vervening, de Plas van Kruijt. Deze vervening is gestart in 1732 en beëindigt in het midden van de 19^e eeuw;
- er zijn nog een aantal zeer brede percelen met de oorspronkelijke breedte maat. Dit waren de hoger gelegen percelen, die minder ontwatering nodig hadden;
- in de polder ligt *Hoek van Holland*. Het grenspuntje van het bisdom Utrecht en graafschap Holland.



Figuur 49: polder Oukoop

5.9.2 *Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied*

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied, openheid met middelgrote ruimtematen, gerelateerd aan de Reeuwijkse Plassen;
- Natuur en water: gebied met floristische waarde, ligt in vogelrichtlijngebied, zoekgebied voor de Ecologische Verbindingszone, de noordpunt is huidig en toekomstig reservaatgebied;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing aan de Oukoopse Dijk, Plas van Kruijt met wipmolen, Prinsendijk langs Enkele Wiericke is een historisch landschappelijke lijn met zeer hoge waarde.

5.9.3 *Inventarisatie beleid Structuurvisie*

- Beleid: reservaat, vogelrichtlijngebied (kleine zwaan, smient), nieuwe natuur (vernatten, verschrallen), milieubeschermingsgebied voor stilte.

5.9.4 *Inventarisatie beleid cultuurhistorie*

Historisch-geografische aspecten

- *Oukoopse Dijk en Oukoopse Kade hebben een hoge waarde als historische landschaplijn.* Deze lijn volgt de oude loop van een veenriviertje wat in het landschap ook deels nog aanwezig is. dat hier voorheen heeft gelopen. Veenriviertjes zijn de enige landschapselementen van voor de ontginning van het veenmoeras en daarom zeer waardevol;
- *de gehele polder Oukoop heeft een hoge waarde als historisch landschappelijk vlak.* De hoge waardering heeft te maken met het authentieke karakter van de polder. Daarnaast zijn de zichtlijnen niet vervuild met moderne obstakels. *Ook de aanwezige onvoltooide vervening in de vorm van veenputten geeft een hoge waardering.* De Put van Kruijt is een vervening die in 1835 is stilgelegd om de Prinsendijk te beschermen.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- *het middelste deel van het bebouwingslint van de Oukoopse Dijk is als zeer hoog gewaardeerd.* De hoge waardering heeft het gekregen vanwege de opvallende gave structuur en de monumentale bebouwing. *De bebouwing staat verspreid gebouwd, gemiddeld met een grasperceel tussen de bebouwde percelen;*
- Molen Oukoop, een wipmolen van eind 1600. *Deze molen met biotoop wordt zeer hoog gewaardeerd in de CHS.* De biotoop is een straal van 400meter om de molen heen die geen hoge objecten bevat in de vorm van bomen of bebouwing. De molen heeft geholpen met het bemalen van polder Oukoop. De molen is een monument;
- Wiltenburg is een cirkelvormig perceel met een boerderij. Achter de huidige boerderij heeft huis Wiltenburg gestaan. Dit is kort voor 1800 gesloopt. De vorm van het perceel is opvallend afwijkend in het slagenlandschap van deze polder. Het boerderijcomplex is een gemeentelijk monument. *Het terrein is in zijn geheel aangemerkt als terrein met zeer hoge archeologische waarde in de CHS.*

Overige cultuurhistorische elementen

- in de hele polder is een lage kans op de aanwezigheid van archeologische sporen, met uitzondering van het perceel van Wiltenburg. Dit is van belang bij ingrepen in de bodem.

5.10 Twaalfmorgen

5.10.1 Veldinventarisatie Twaalfmorgen

- Twaalfmorgen is ontgonnen in noordelijke richting. Aan de noordzijde van de polder ligt een weg. Deze weg werd vroeger Reewal genoemd. Stukken daarvan zijn nog te zien. Bijvoorbeeld aan het begin tegenover de boerderij de Vrije Hoeve en tegenover het recreatieterrein Twaalfmorgen;
- boerderijen liggen aan de noordzijde van de weg;
- aan de zuidzijde van oorsprong kleine woninkjes van arbeiders in het veen op de reewal. Daardoor een enorme verdichting aan woningen al vanaf het midden van de 18^{de} eeuw;
- de hoek van Twaalfmorgen met de Oukoopsekade (waar zich nu een poldergemaal bevindt) staat ook bekend als *Hoek van Holland*, de grens van Bisdom Utrecht en graafschap Holland;
- er is een grote dieptewerking vanaf de Willenskade in oostelijke richting en vanaf de Prinsendijk in westelijke richting;
- in Kort Roggebroek liggen enkele zeer brede percelen met de oorspronkelijke breedtemaat. Dit wijst op de relatief hoge ligging van dit gebied;
- in het oosten liggen enkele zeer smalle ononderbroken percelen;
- de percelen van Staatsbosbeheer hebben diverse plas-drassituaties met veel mogelijkheden voor kievitsbloemen, weidevogels en foerageermogelijkheden voor steltlopers;
- Steinsekade is een graskade met enig geriefhout.



Figuur 50: Twaalfmorgen, zicht op Steinsekade

5.10.2 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- Landschap: Zeer waardevol veenweidegebied;
- Natuur en water: gebied met hoge concentratie weidevogels en floristische waarde, het ligt in het Vogelrichtlijngebied;
- Archeologie en cultuurhistorie: handhaven lintbebouwing langs Twaalfmorgen.

5.10.3 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- Beleid: nieuwe natuur, het gebied ligt in het Habitatrichtlijngebied en een speciale beschermingszone voor de Europese Vogelrichtlijn.

5.10.4 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- de polder Twaalfmorgen is als historisch landschappelijk vlak redelijk waardevol, omdat de ontginningssporen redelijk intact zijn inclusief ontginningsbasis. De zichtassen in de polder zijn verstoord door de spoorlijn;
- de weg Twaalfmorgen en de Steinse Kade zijn historisch landschappelijke lijnen van hoge waarde. Twaalfmorgen is de scheidingsweg met het plassegebied.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- van de Vlietdijk tot het Twaalfmorgen recreatiegebied is het bebouwingslint redelijk waardevol, met een redelijk hoge relatie met het landschap aan de polderzijde. Het overige deel van het lint heeft veel nieuwbouw, wat dicht op elkaar is gebouwd, en is dus niet waardevol.

Overige cultuurhistorische elementen

- het grootste deel van de polder heeft een stroomgordel in de ondergrond zitten, met zeer grote kans op archeologische vondsten. Wat van belang is bij ingrepen in de bodem. Occupatie heeft plaats kunnen vinden vanaf de jonge steentijd. Het overige deel heeft een redelijk tot grote kans tot sporen in de grond. Dit is belangrijk om rekening mee te houden met werkzaamheden in de bodem.



Figuur 51: Landschapskwaliteit: Het Lange pad, een middeleeuwse heirweg

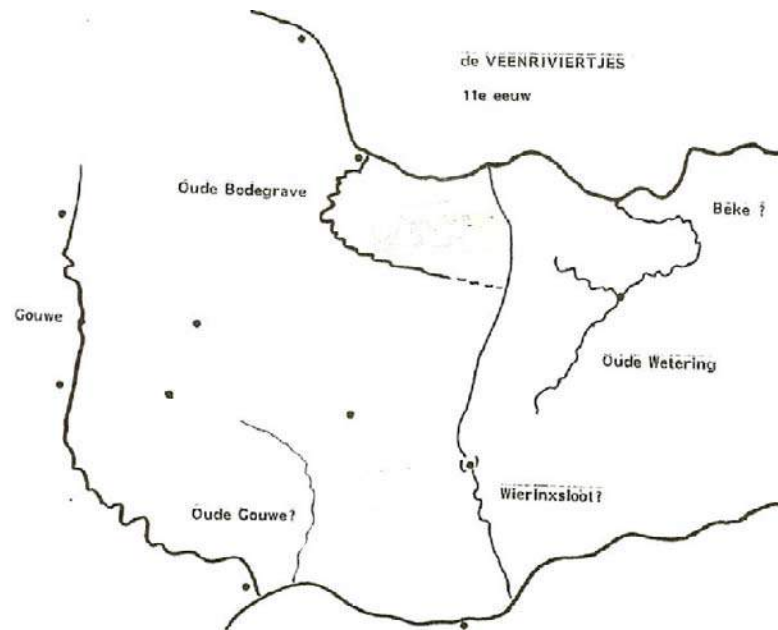


Figuur 52: Door het dempen wordt de heirweg onherkenbaar in het landschap

6. Ontstaan landschap en ontwikkelingen

6.1 Ontstaan van het landschap

In de omgeving⁽⁴⁰⁾ van Reeuwijk ontstond circa 10.000 jaar geleden het basisveen. Hier bovenop vormde zich het Hollandveen. Later is er onder zeer voedselrijke omstandigheden het Broekveen ontstaan. Het Reeuwijkse Land ligt tussen twee rivieren. De Hollandse IJssel in het zuiden en de Oude Rijn in het noorden. Deze rivieren zijn erg belangrijk geweest bij de vorming van deze streek. De rivieren traden regelmatig buiten hun oevers en zetten daarbij zand en klei af. Er ontstonden hogere plekken naast de rivier. Op deze hogere delen, oeverwallen genaamd, groeiden hoge bomen en een ondoordringbaar woud van wilgen, essen, eiken en populieren. Tussen de twee rivieren bevond zich een uitgestrekte



Figuur 53: Loop grote rivieren en veenriviertjes



Figuur 54: Kraanvogel in veenwildernis

veenmoerasvlakte. Daar groeiden lage struiken, heide, riet, mossen en veenmosses, veenpluis en wollegras. In het midden van deze veenvlakte – het verst van de rivieren verwijderd – groeiden alleen nog veenmosses.

Dit veenmospakket werd gevoed door regenwater. Aan de onderkant stierf het veenmos af en aan de bovenkant groeide het door. Zo werd de veenmoslaag elk jaar dikker. Het land kwam daardoor hoger te liggen dan de rivieren. Door deze hoge ligging stroomde regenwater op een natuurlijke manier af naar de rivieren door middel van kronkelende veenstroompjes.

In de veenwildernis waren geen nederzettingen. Het was het leefgebied van reigersoorten, kraanvogels, ganzen en eenden. Ook voor grotere zoogdieren als

de otter, bever, edelhert en mogelijk de eland vormde deze veenvlakte een geschikt woonplaats. In deze veenvlakte ontstond het Reeuwijkse Land. In de loop van de eeuwen hebben mensen die hier gingen wonen een rol van betekenis gespeeld. Door hun activiteiten veranderde het landschap voortdurend. In het huidige Reeuwijkse Land zijn hiervan nog steeds sporen te vinden.

6.2 Ontginningen

6.2.1 Eerste bewoners

De eerste bewoning in het gebied vond met name plaats op de oeverwallen. Rond de jaartelling waren de Romeinen heer en meester. De Oude Rijn vormde de noordgrens –de Limes- van het Romeinse Rijk. Op de oevers van de Oude Rijn bouwden ze hun verdedigingswerken, de Castellums. Plaatselijke bewoners vestigden zich naast deze Castellums. Tot het jaar 1000 was het een zeer nat gebied. Bewoners in de nederzettingen langs de rivieren gebruikten de veenvlakten voor de jacht, het verzamelen van eieren, bessen, noten en eetbare planten. Het gebied behoorde toe aan de Duitse Keizer, die het in leen had gegeven aan de Bisschop van Utrecht. De graven van Holland, Willem II (1234-1256) en Floris V (1254-1296) waren voortdurend op zoek naar het versterken van hun macht en de uitbreiding van hun gebied. In 1272 nam Floris V bezit van het gebied ten oosten van Gouda en vestigde Graafschap Holland. In 1295 legde hij de grenzen vast. De grens met het Bisdom Utrecht lag globaal waar nu de Enkele Wiericke loopt. De hoek van Twaalfmorgen met de Oukoopsekade werd tot voor kort door oudere bewoners 'Hoek van Holland' genoemd. Vandaag de dag is de grens tussen Utrecht en Holland nog merkbaar. Onder meer door een andere uitspraak van klanken en accenten in taal. Daarnaast zijn de bewoners uit Driebruggen en Waarder op Woerden en Utrecht gericht. De bewoners uit het Hollandse deel zijn op Gouda gericht. Het waterbeheer wordt door twee organisaties verzorgd, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

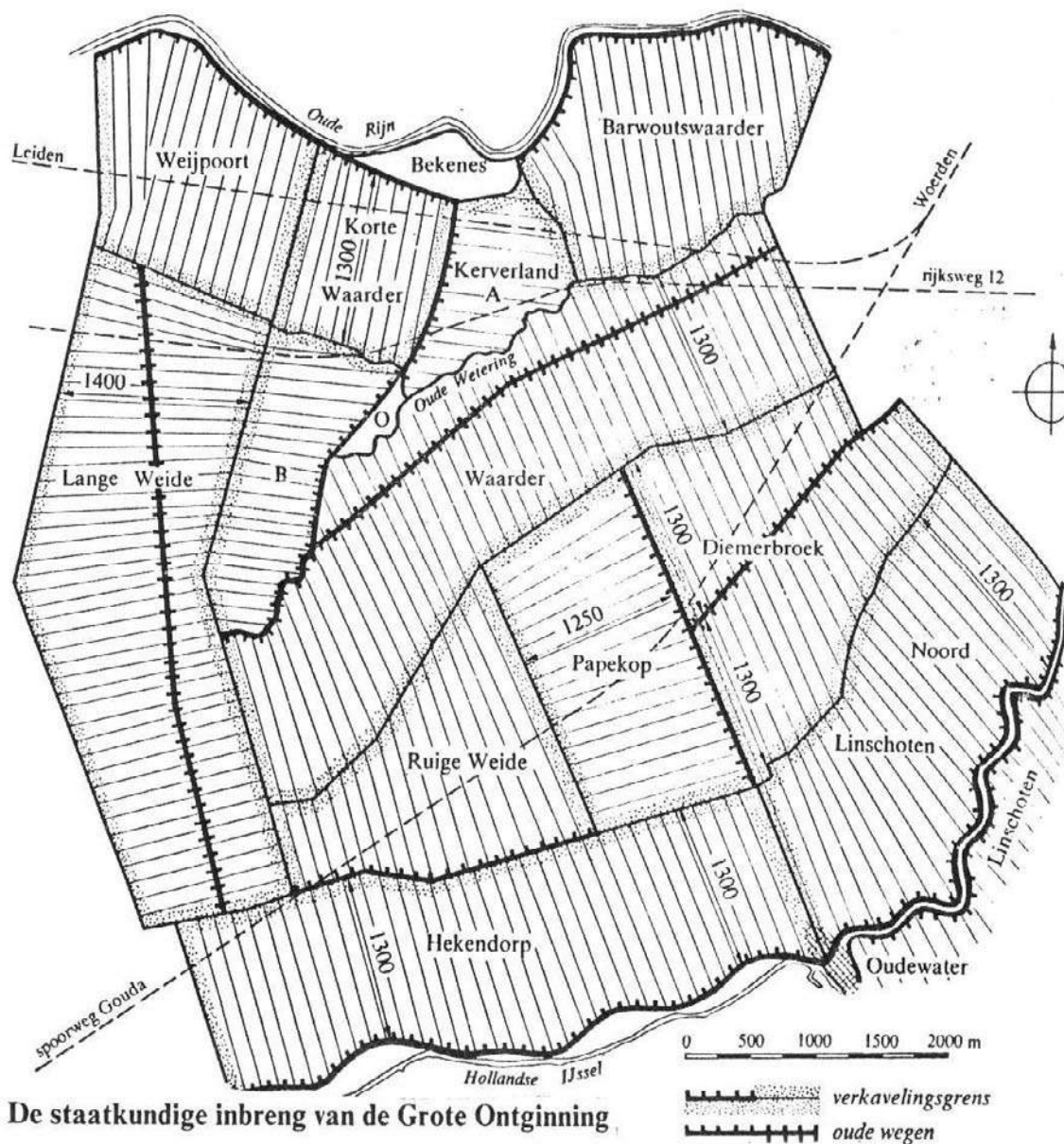
6.2.2 De Grote Ontginning

Vanaf 1100 begon de Grote Ontginning van de veenvlakte op initiatief van de graaf van Holland en de bisschop van Utrecht. Zij sloten contracten af met ontginners. Dit waren bijvoorbeeld boeren uit Kennemerland die hun eigen gebied al hadden ontgonnen en waar sprake was van overbevolking. Zodra ontginners aan de slag gingen, stichtten zij al snel een nederzetting. Naast een paar eenvoudige hutjes, die als huisvesting dienden, verscheen heel snel een kerkje met een klok en een begraafplaats. De klok was destijds het belangrijkste communicatiemiddel. Zo zijn dorpjes als Sluipwijk en Reeuwijk ontstaan, waarbij de bevolking lang zelfvoorzienend was.

Aanvankelijk waren er geen vaste regels of maten waaraan een ontginning moest voldoen. Toen de ontginningen projectmatiger werden georganiseerd, zijn er standaardmaten voor de percelen ingevoerd. Aan ontginners werden concessies verleend, die in cope-contracten werden vastgelegd. In deze contracten werden de maten van een ontginningsslag precies vastgelegd. Veel voorkomende afmetingen zijn de zes-voorling (360 roeden) en twaalf-voorlingontginning (720 roeden). Bij gebruik van de Rijnlandse roede (3,767m) heeft de zes-voorlingontginning een lengte van 1350 meter en een twaalf-voorlingontginning een lengte van 2700 meter. De breedte was vaak 30 roeden, 115 meter. De maten waren nog niet gestandaardiseerd. Bij gebruik van een andere roede maat, bijvoorbeeld de Stichtse roede (3,756 meter), werd ook de afmeting van de ontginning anders.

De ontginners groeven met handkracht en simpele werktuigen greppels om de veenvlakte te ontwateren. Ze begonnen vanaf de ontginningsbasis, bijvoorbeeld een veenriviervlakte en staken loodrecht de zompige veenvlakte in. Bomen werden geroid, stronken verwijderd en verbrand en greppels gegraven. Aan het eind van de eerste slag kwam een reewal of kade met aan weerszijden vaak een watergang.

Een volgende generatie ontginners gebruikte deze kade om opnieuw een slag in de veenvlakte te maken. Er ontstond een bijna meetkundig landschap dat kenmerkend werd voor veengebieden – het zogenaamde slagenlandschap. Het strakke patroon van greppels en sloten bepaalt nu nog steeds het beeld van een veenweidelandschap. De Grote Ontginning vond plaats in de 12^e en 13^e eeuw en was rond 1300 in het Reeuwijkse gebied voltooid. De commerciële vervening vond plaats tussen 1530 en 1950. Het hoogtepunt van de vervening in Reeuwijk lag in de 18^e eeuw.



Figuur 55: Verkevelingspatroon ontstaan door de Grote Ontginning

6.3 Waterbeheer

Na 1300, werd er door ontginners hard gewerkt om het land droog te leggen en te ploegen. Juist hierdoor ontstond een probleem, waar de 21^{ste} eeuwse bewoners van het Reeuwijkse Land nog steeds mee worden geconfronteerd. Veen bestaat voor 80 % uit water. Wanneer dat water wegloopt door de gegraven sloten, zakt het veen in elkaar. Het klinkt in. Na verloop van een aantal eeuwen was het veen zover ingeklonken dat de natuurlijke afwatering niet meer werkte. De veenvlakte die rond het jaar 1000 ver boven de rivieren uitstak, lag aan het eind van de Middeleeuwen lager dan de rivieren. De niet meer weg te denken strijd tegen het water was begonnen. Om instromend rivierwater bij vloed tegen te houden, moesten er kades en dijkes worden aangelegd. De polder was geboren! Al snel bleek dit niet afdoende. Spuisluizen en door paardenkracht aangedreven schepraderen moesten zorgen voor droge voeten. Om een en ander bestuurlijk goed te kunnen regelen, ontstonden polderbesturen en waterschappen. Omdat Reeuwijk precies op het grensgebied lag van het Bisdom van Utrecht en het Graafschap Holland hebben we in dit gebied te maken met twee waterbeherende organisaties: Het Hoogheemraadschap Rijnland en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. In 1255 werd het Hoogheemraadschap Rijnland gesticht.

Met de vorming van waterschappen en hoogheemraden werd de basis gelegd voor de eerste democratische bestuursvormen en het zo oer-Hollandse poldermodel. Rond 1450 deden de eerste windmolens hun intrede in het veengebied. De wipwatermolen is één van de oudste typen molens. De Oukoopse molen aan de Prinsendijk is van dit type. In de wintermaanden werd er niet of nauwelijks gemalen. Pas vanaf 1 maart of 1 april hervatten de molenaars het werk en werden polders weer drooggemalen. Dit betekent dat grote delen van de landerijen in de winter plas-dras of onder water stonden. Dit trok grote aantallen eenden aan, die in boerenkooien direct achter de boerderij gevangen werden. De droogvallende graslanden in



Figuur 56: Middeleeuws afwateringssysteem, Westkade met Alpher en Boskoperwetering

het voorjaar vormden pleister- en broedplaatsen voor grote groepen steltlopers. De wei- en hooilanden vertoonden een kleurige vegetatie. Zo zag het er in april geel van de dotterbloemen, in mei roze van de pinksterbloemen en in juni lila van de koekoeksbloemen. Sloten en petgaten waren begroeid met tientallen soorten waterplanten, waartussen salamanders, kikkers en padden zich voortplantten. Er werd op uitgebreide schaal gevist op snoek, zeelt, ruisvoorn en paling. Pas in juli - de oude benaming hooimaand herinnert hier nog aan - werden op deze langzaam drogende hooilanden de eerste sneden gras geoogst. De natte graslanden waren slecht berijdbaar en werden spaarzaam bemest vanuit de schouw met behulp van de boezemschop. De landerijen die het verst van de boerderij af lagen, ontvingen soms in het geheel geen mest en ontwikkelden zich tot orchideeënrijke schraallanden. De ecologische rijkdom van dit half-natuurlijke veenweidelandschap was groot. Door de gradiënten, geleidelijke overgangen in het landschap van intensief naar extensief gebruik, kon zich een hoge biodiversiteit ontwikkelen. De belangrijkste oorzaken voor de soortenrijkdom waren: a) de hoge waterstand in de winter en het vroege voorjaar b) de overheersende invloed van het regenwater en c) de beperkte, continue invloed van de mens.

Aan het eind van de negentiende eeuw gingen technische ontwikkelingen toenemende invloed uitoefenen op het ecosysteem van de veenweidepolders. Na 1880 maakten windmolens op grote schaal plaats voor stoombemaling. Aan het begin van de twintigste eeuw werd het stoomgemaal opgevolgd door het diesel- en uiteindelijk het elektrische gemaal. Nu men niet meer afhankelijk was van de wind, werd het mogelijk de polder jaarrond te bemalen en de veenweiden bijna permanent droog te houden. De natuurlijke peilfluctuatie in sloten en plassen verdween en het peil verstarde steeds meer. De grondwaterstand daalde sterk. Aanvankelijk werd nog een hoger winterpeil en een lager zomerpeil gehanteerd. In de loop van de twintigste eeuw werden peilen gelijkgeschakeld of zelfs omgedraaid tot een tegennatuurlijk laag winterpeil en hoger zomerpeil.



Figuur 57: Waterstand en peilbeheer

In sloten en oevers kwamen onder invloed van het gebiedsvreemde inlaatwater diverse nadelige processen op gang. De waterkwaliteit verslechterde sterk. Het kalk- en sulfaatrijke inlaatwater en het uittredende bemeste veenwater zorgde voor het verdwijnen van watervegetaties en het afbreken van venige slootbodems en oevers tot fijn baggerslib. Verbaggerde sloten en kantrot in zwarte oevers waren het gevolg. Het veen kwam in een toenemende staat van ontbinding te verkeren. De toegenomen cultuurdruk resulteerde in het verdwijnen van de hoge biodiversiteit.



Figuur 58: Ontwatering langs het Oosteinde

6.4 Landbouw

Het tijdens de Grote Ontginning in cultuur gebrachte veenland leverde voor de boeren genoeg op. De boerderijen kregen een vaste plaats op de kop van de percelen. De boeren hadden gemengde bedrijven. Zij verbouwden granen - de poldernaam Roggebroek wijst hierop - en op de weidegrond graasden koeien en schapen. Deze dieren leverden de mest, die noodzakelijk was om de schrale veengrond vruchtbaarder te maken. De schapen waren belangrijk voor de opkomende textielnijverheid, die aanvankelijk uitsluitend wol van de inlandse schapen verwerkte.

In de veertiende eeuw begon het karakter van het boerenbedrijf drastisch te veranderen. Door de voortdurende inklinking van het veen werden de boeren gedwongen over te schakelen op veeteelt. De grond werd te nat. Ondanks alle ingenieuze bedijking- en ontwateringmaatregelen, was het in de loop van de 14de eeuw moeilijk geworden om broodgranen te verbouwen. Door de verbeterde ontwatering met behulp van windmolens was het in de loop van de 16de eeuw weer een korte periode mogelijk granen als gerst en haver te verbouwen. Ook hennep en hop konden lange tijd worden geteeld. Tot ver in de 18^e eeuw was op de hogere delen van de vroegere veenvlakte enige akkerbouw mogelijk. Dit was bijvoorbeeld het geval nabij De Wiltenburg. In perioden van weinig werk, legden de boeren zich toe op nevenactiviteiten. Te denken valt dan aan visserij, eendenvangst, turfsteken, riet- en griendcultuur, spinnen en weven en het voortdurende werk aan wegen, dijken en vaarten. Al deze menselijke activiteiten hebben hun sporen achtergelaten in het landschap. Tot aan de Tweede Wereldoorlog was de economie in Reeuwijk nog overwegend agrarisch gericht. Het boerenbedrijf was voor een groot deel zelfvoorzienend. Materialen en producten kwamen grotendeels van het eigen bedrijf. Hout voor allerlei doeleinden kwamen bijvoorbeeld van de knotbomen en uit de geriefhoutbosjes. Daarmee hielden de boeren deze landschapelementen in stand. Na de Tweede Wereldoorlog is veel veranderd.



Figuur 59: Oorspronkelijke akkerbouwboerderij "Dool ik wacht u", Oukoopsedijk 10

Door polderpeilverlaging is de drooglegging van de agrarische percelen verbeterd. Daardoor is het mogelijk het land te bewerken met zwaardere tractoren en machines. De grasgroei is verbeterd en er kan meer vee worden gehouden. Dit alles leidde er uiteindelijk toe dat aan het begin van de 21^e eeuw de eerste snede gras in plaats van in juli al half april kon worden geoogst. De bedrijfsvoering is gemoderniseerd. Dat is te zien aan ligboxenstallen en de rollen ingekuuld gras.

6.4.1 Landbouw nu en in de toekomst

De landbouwsector in de gemeente Reeuwijk is een belangrijke drager van dit internationaal gezien unieke cultuurlandschap. Er zijn overheersend melkveehouders in de gemeente Reeuwijk. Economisch wordt het steeds meer aantrekkelijk koeien op de stal te houden. De sterke bodemdaling blijft een probleem in de veenweidepolders.

Veel boeren zijn betrokken bij agrarisch natuurbeheer. Dat betekent dat zij nesten van weidevogels beschermen en slootkanten zo min mogelijk bemesten. Ook landschapselementen zoals geriefhoutbosjes worden door de agrarische natuurverenigingen grotendeels onderhouden.

Neventakken bij agrarische bedrijven zijn kaasmakerijen en agrotecreatie. De agrotecreatieve activiteiten zijn veelal gericht op het beleven van het agrarische bedrijf en de polders.

Nederland heeft nog veel relatief kleine bedrijven en bijna een derde van de bedrijven heeft een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder die geen opvolger heeft. De vrijkomende woningen en bedrijfsgebouwen zijn aantrekkelijk voor mensen die graag landelijk willen wonen. De vraag naar boerderijwoningen is het grootst in West Nederland. In de gemeente zijn her en der boerderijen door niet agrarische particulieren aangekocht die delen van het weiland gebruiken als tuin.



Figuur 60: Intensieve melkveehouderij



Figuur 61: Modern melkveehouderijbedrijf aan Oosteinde



Figuur 62: Productie van mais op veengrond

6.5 Recreatie

Na de Tweede Wereldoorlog is er een grote groei van vrije tijd. Voornamelijk in en om steden is het beleid gericht op het creëren van groene plaatsen waar mensen kunnen recreëren. In de jaren '70 werden grote recreatiegebieden aangelegd om plaats te geven aan recreatieve activiteiten. Ook het Reeuwijkse Hout werd in deze periode aangelegd. In de jaren '80 groeit het aantal mensen dat fietst en wandelt. Wandelen en fietsen zijn nu de populairste activiteiten tijdens een sportieve dagtocht. In de gemeente Reeuwijk zijn veel routestructuren aangelegd voor deze activiteiten. Het huidige aanbod in Reeuwijk van recreatie is verdeeld in extensieve en intensieve recreatie.

6.5.1 Extensieve recreatie

Het recreatieve gebruik van het landelijk gebied is extensief. Het recreatieve gebruik is op basis van medegebruik. Nadruk ligt op waterrecreatie, cultuurhistorische recreatie en beleving van natuur en landschap. In Reeuwijk komt dit vooral terug in agrotecreatie (Struinen en Vorssen) en routegebonden recreatie (wandelen, fietsen en kanovaren). Het landschap is voor extensieve recreatie van belang als aantrekkelijke basis.

6.5.2 Intensieve recreatie

Intensieve recreatieve voorzieningen zijn in Reeuwijk gecentreerd in de Reeuwijkse Hout. Daar zijn voorzieningen voor het ontvangen van grotere groepen bezoekers, zoals parkeergelegenheid, sanitaire voorzieningen en horeca.



Figuur 63: Waterrecreatie op Dubbele Wiericke

7. Beleidskader

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van het toetsingskader rapport ***Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*** is met name gebruik gemaakt van het *Landschapsplan Veenweidegebied, deelgebied Gouwe-Meije-IJssel*, *beleidsplan* en de *Structuurvisie gemeente Reeuwijk*. In beide rapporten wordt verwezen naar onderliggend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot de onderwerpen landschap, natuur, water, milieu, landbouw en recreatie. Dit onderliggend beleid bestrijkt een groter plangebied. De onderdelen die van toepassing zijn op het plangebied van het rapport ***Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*** worden eruit gelicht. Ten behoeve van de inventarisatie is gebruik gemaakt van de *Cultuurhistorische Hoofd Structuur Zuid-Holland*. Binnen de gemeente zijn verder aan de orde de diverse bestemmingsplannen, de Welstandcommissie, de Commissie Openbare Ruimte en divers aanvullend beleid.

7.2 Landschapsplan Veenweidegebied, deelgebied Gouwe-Meije-IJssel

Het landschapsplan⁽¹¹⁾ geeft een visie op hoofdlijnen op de ontwikkeling van natuur en landschap binnen het plangebied Gouwe-Meije-IJssel. De visie gaat uit van de kwaliteiten van natuur en landschap en bepaalt het beleid voor behoud, versterking en ontwikkeling van natuur en landschap en extensief recreatief medegebruik. Het landschapsplan geeft tevens richtlijnen voor inpassing van ontwikkelingen als gevolg van ander ruimte-gebruik, zoals uitbreiding voor wonen en werken, infrastructuur, landbouw en water.



Figuur 64: Veenput langs Wierickepad

Het landschapsplan is geen op zichzelf staande planvorm. Daarom is uitgegaan van het beleidskader, zowel op rijks, provinciaal als op gemeentelijk niveau. De *Integrale regiovisie Midden Holland; “Van gelaagde naar geslaagde kwaliteit”* vormt het belangrijkste kader: het Landschapsplan kan hieronder worden gelegd als een meer sectorale planvorm te behoeve van nadere uitwerking van de landschappelijke kwaliteiten. Dit resulteert in een beleidskader voor landschap en natuur wat vervolgens weer verder is uitgewerkt in de bij het Landschapsplan behorende *Uitvoeringsplan*⁽¹²⁾. Het *Uitvoeringsplan* bestaat uit concrete projecten die een uitvoering geven aan het beleid voor natuur en landschap. De projecten zijn mede gebaseerd op wensen en bestaande initiatieven uit de streek.

In de bijlagen 19 t/m 21 zijn de beleidskaarten ‘Waarden van natuur en water’, ‘Landschapswaarden en karakteristieken’ en de ‘Beleidskaart’ overgenomen.

7.3 Structuurvisie gemeente Reeuwijk

De Structuurvisie⁽⁶⁾ van gemeente Reeuwijk doet in hoofdlijnen algemene uitspraken over gewenste toekomstige ontwikkelingen en veranderingen van de gemeente, zonder concrete bestemmingen of voorschriften. De toekomst van Het Groene Hart, het landschappelijk-, ecologisch-, en waterbeleid, te voeren beleid voor verkeer, landbouw, recreatie en toerisme, alsmede woonkwaliteit in Reeuwijk staan daarbij centraal. Diverse organisaties hebben hun inzichten geleverd als ontwerpbasis.

Reeuwijk zal zich inzetten voor kwaliteit van het landschap, water- en bodemkwaliteit, duurzame landbouw en behoud van cultuurhistorische elementen. Waterkwaliteit en beheer van plassen zullen verbeterd en aangepast dienen te worden door maatregelen die ecologische potenties verhogen. Het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden moeten worden behouden door handhaving van melkveebedrijven. Er zal een archeologienota worden opgesteld. Kortom: landschappelijke, historische en natuurlijke waarden moeten behouden worden en versterkend en leidend zijn in ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidskaart *Ontwerp Structuurvisie* is als bijlage 22 aan dit rapport toegevoegd. Hierop staan onder andere aangegeven: Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied, nieuwe natuur, verbrede landbouw, extensivering veeteelt, ecologische verbindingszone, stilte gebied, waterstructuur en cultuurhistorisch waardevol lint.

7.4 Bestemmingsplannen

Uit de bestemmingsplannen zijn enkele passages overgenomen die algemeen van toepassing zijn op landschapskwaliteit. Alle aanlegvergunningplichtige werkzaamheden en activiteiten zijn beschreven in hoofdstuk 3.

7.4.1 Reeuwijk Bestemmingsplan landelijk gebied west

Deelgebieden Reeuwijk blok 1, 2 (ex droogmakerij), 3 en 4

Uit: Beschrijving in hoofdlijnen, algemeen

Behalve als agrarisch productiegebied is geheel Reeuwijk-West van belang vanwege zijn ecologische waarde: grootschalige open graslanden met verspreid gelegen opgaande beplantingselementen doorsneden door een fijnmazig netwerk van sloten leveren goede condities voor de aanwezigheid van weidevogels en waardevolle water- en oevervegetaties. Het is gewenst deze waarden te beschermen en verder te ontwikkelen. Op regionaal niveau vervult het plangebied een brugfunctie tussen de ecologische kerngebieden ten zuiden van het plangebied (Reeuwijkse Plassen, Polder Bloemendaal) en ten noorden van het plangebied (Nieuwkoopse Plassen). De openheid van het plangebied, de afwisseling van veenpolders en droogmakerijen en het karakteristieke verkavelingspatroon vormen grote landschappelijke waarden die behouden dienen te blijven, in samenhang met de ruimtelijke identiteit van de aanwezige bebouwingslinten (langgerekte, smalle silhouetten in een open weidegebied) die op veel plaatsen ook cultuurhistorische betekenis hebben.(....) Kenmerkend voor de bebouwingslinten zijn voorts de aanwezige doorzichten met het daarachter gelegen open weidegebied.



Figuur 65: Polder Reeuwijk blok 2 vanaf de Oud Reeuwijkseweg

Wijze waarop de doelstellingen buiten het bestemmingsplan om worden nagestreefd. Ten aanzien van het landschapsbeleidsplan beoogt het gemeentebestuur het volgende:

Landschap

- behoud van de contrasten tussen de open polders en de besloten bebouwingslinten;
- behoud van de doorzichten van de bebouwingslinten naar de open polders;
- behoud van de patronen in het landschap: wegen, bebouwing, verkaveling kades, watergangen;
- bevorderen van aanleg en beheer van landschapselementen: kleine landschapselementen, weg- en erfbeplantingen, hoogstamboomgaarden, waterelementen, voorzover geen afbreuk wordt gedaan aan de vorige uitgangspunten.

Ecologie

- behoud en ontwikkeling van leefgebieden voor de kenmerkende flora en fauna;
- versterken van de samenhang tussen leefgebieden op lokaal en regionaal niveau door middel van het stimuleren van natuurvriendelijk slootkantbeheer, verschrallingsbeheer van oevers, wegbermen en kaden, alsmede opheffing van barrières bij wegen;
- stimuleren van agrarisch natuurbeheer;
- stimuleren van kleinschalige natuurontwikkeling door particulieren;
- verbetering van de waterkwaliteit.

7.4.2 Reeuwijk Bestemmingsplan plassen, natuur- en weidegebieden

De deelgebieden Parallelweg, Oukoop en Twaalfmorgen vallen binnen dit bestemmingsplan

Benoemde landschappelijke waarden van de landschapstypen 'veenplassen- en petgatenlandschap' en 'slagenlandschap'.

Karakteristieken Veenplassen- en petgatenlandschap

- plassengebied met grote afwisseling in ruimtematen;
- groen karakter als gevolg van ruimtebegrenzende, dicht begroeide lintbebouwing, zetwallen en oevers;
- alleen in het noordelijk deel visueel ruimtelijke relaties met open weidegebied;
- gebruik vooral recreatief

Beleidslijnen

- behoud afwisseling in ruimtematen;
- behoud dichte beplanting in lintbebouwing en op zetwallen;
- behoud rietoevers;
- behoud openheid.

Karakteristieken slagenlandschap

- open graslandgebied, hoofdzakelijk ruimtelijk begrensd door lijnvormige elementen (Enkele Wiericke, bebouwingslint Lange Weide en Hollandsche Ijssel);
- slagenverkaveling met wisselende slootbreedtes;
- beplanting geconcentreerd langs randen plassengebied en rond boerderijen;
- gebruik grotendeels agrarisch.

Beleidslijnen

- behoud openheid, richting kavelpatroon, kaden en beplantingselementen;
- behoud herkenbaarheid bebouwingslinten.

De geformuleerde beleidsuitgangspunten ten aanzien van landschap en cultuurhistorie zijn als volgt:

- het beleid dient gericht te zijn op het beschermen van het kenmerkende karakter van het veenweidegebied. Met name dient aandacht te worden besteed aan het behoud van de openheid, het bebouwingspatroon en de overgangen land-water;
- het karakter van het veenplassen- en petgatenlandschap dient behouden te worden. Een verdere uitbreiding en verdichting van de bebouwing is ongewenst;
- waar mogelijk dient het contrast tussen open slagenlandschap en de besloten (groene) linten in het veenplassenlandschap te worden versterkt. De beplanting langs de wegen en op erven speelt hierbij een grote rol;
- verruiging en versnippering van het landelijke gebied dient te worden tegengegaan (...);
- een landschapsbeleidsplan als hulpmiddel kan worden opgesteld teneinde vanuit landschappelijk oogpunt waardevolle elementen en maatregelen c.q. instrumenten voor beheer en onderhoud aan te geven.



Figuur 66: Reeuwijkse plassen

7.5 Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (CHS-ZH)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is allereerst gemaakt als kennisbron voor cultureel erfgoed bij ruimtelijke planvorming en ontwerp. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland de toepassing van deze kaart ook vastgelegd in formeel beleid. De uitgangspunten daarvan zijn te vinden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofd Structuur Zuid-Holland. De CHS-kartering geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Verantwoord beheer van cultureel erfgoed vergt echter meer dan inventarisatie en waardering. Daarom worden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Deze betreffen:

- instandhouding en behoud;
- inpassing en hergebruik;
- voorlichting en educatie.

De CHS-kaartrapportage bevat kaarten voor de drie deeldisciplines in de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Aan elk van de drie disciplines zijn twee kaarten gewijd, die tezamen inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en gebieden met archeologische waarden en verwachtingen worden weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd op drie niveau's:
 1. zeer hoge waarde;
 2. hoge waarde;
 3. redelijk hoge waarde.

De waardering is tot stand gekomen door de structuren te beoordelen op gaafheid, samenhang en/of context en zeldzaamheid. Voor archeologie is in aanvulling op de waardering ook aangegeven wat de kans is dat er archeologische sporen zullen worden aangetroffen.

In dit rapport zijn een aantal kenmerken en waarderingen overgenomen. De gegevens in de inventarisatie die uit de Cultuurhistorische Hoofd Structuur afkomstig zijn *schuin* geschreven.

7.6 Ecologische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (EHS-ZH)

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden door heel Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt te voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS is de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Voor ruimtelijke plannen in de EHS geldt een 'nee, tenzij-regime'. Alleen als voor het plan geen alternatieven zijn en als sprake is van een groot openbaar belang mag het plan doorgang vinden. De ingreep in de natuur moet dan elders worden gecompenseerd door aanleg van nieuw groen. De huidige begrenzing en zoekgebieden staan in bijlage 21, de beleidsbijlage van het Landschapsplan.

7.7 Aanvullend beleid

Onderwerpen als stilte (of geluidhinder), duisternis, archeologie, cultuurhistorie en monumenten worden niet uitputtend in het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* behandeld. Ze zijn medebepalend voor de kwaliteit van het landschap en mogen daarom niet vergeten worden:

- stilte en duisternis: toetsingsmogelijkheden via de milieuwetgeving;
- flora- en fauna: toetsingsmogelijkheden via de Flora- en faunawet;
- waterkwaliteit: toetsingsmogelijkheden via het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- cultuurhistorie: nota gemeente Reeuwijk op basis van doctoraalscriptie van Sophie Visser;
- archeologie: nota is in ontwikkeling;
- monumenten: gemeentelijke monumentenlijst en rijksmonumentenlijst.



Figuur 66: Monument Hervormde kerk in Waarder

8. Bronnen

1. Doorman, M., **Landschap als geschiedenis**, 1999
2. Feis, B.R., **Holland in touw, hennepteelt en touwfabricage in het Groene Hart**, april 2002
3. Gemeente Reeuwijk, **Bestemmingsplan Lange Ruige Weide, Bestemmingsplan Reeuwijk, landelijkgebied west**, 1999
4. Gemeente Reeuwijk, **Welstandsnota**, januari 2005
5. Gemeente Reeuwijk, **Landschapsbeleidsplan Reeuwijk West**, april 1996
6. Gemeente Reeuwijk, **Ontwerp Structuurvisie**, oktober 2005
7. Gemeente Reeuwijk, **Brochure Open Monumentendag**, 2003
8. Gemeren, J. van, **Mens en Natuur in het Reeuwijkse Plassengebied**, 1987
9. Hoogheemraadschap van Rijnland, **Waterbeweging rond Gouda van 1100 tot heden, Geschiedenis van Rijnlands waterstaat tussen IJssel en Gouwe**, Leiden, 1988
10. Hoogheemraadschap van Rijnland, Waterschap Wilck en Wiericke, **Waterbeheersplan 2**, (2000-2004)
11. Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland, **Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel, beleidsplan**, nov 2003
12. Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland, **Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel uitvoeringsplan**, november 2003
13. Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland, Rijen, L. van, **Methodiek openheid**, 2006
14. Linden, van der, **De ontginning en de verhoudingen in de Middeleeuwse maatschappij**
15. Ministerie van VROM, LNV, V&W en OCW, **Landschappen met toekomstwaarde**, februari 2005
16. Ministerie van LNV, **Nationaal Milieubeleidsplan 4**, 2001
17. Ministerie van LNV, **Nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur'**, 2000 (Natte As)
18. Ministerie van LNV, **Nota Belvedere**
19. Ministerie van LNV, **Samenvatting Structuurschema Groene Ruimte 2**, 2002
20. Ministerie van LNV, **Structuurschema Groene Ruimte 2**, 2002
21. Ministerie van LNV, **Vierde Nota Waterhuishouding**
22. Ministerie van LNV, **Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening**, 2000
23. Natuur Wetenschappelijke Commissie landinrichting, ruilverkaveling Driebruggen, **Topografische kaart 31 C,D,G: 38A,B,E behorend bij NWC-advies nr. 77086**, januari 1977
24. Ouden, J. den, **diverse artikelen Goudse Post**, 1990-1993
25. Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland, **Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945 Reeuwijk**, november 1991
26. Provincie Zuid Holland, **Streekplan Zuid Holland Oost**, 1995
27. Provincie Zuid-Holland, **Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Regio Krimpenerwaard en Gouwestreek**, januari 2003
28. Provincie Zuid-Holland, **Recreatie 2000 +**, 1998
29. Provincie Zuid-Holland, **Beleidsplan Natuur en Landschap**, 1991
30. Provincie Zuid-Holland, **Landschappen in Zuid-Holland**
31. Provincie Zuid-Holland, **Zuid-Holland ziet het licht**, juni 2006
32. Stichting Natuur- en Landschapsbeheer zuid-Holland, **Houtkaden in de regio het oostelijk veenweidegebied en hun beheer**, oktober 1982
33. Stuurgroep Groene Hart, **Balans van het Groene Hart**,
34. Stuurgroep Groene Hart, **Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart**, november 2005

35. Stuurgroep Groene Hart, **Uitvoeringsplan voor het Groene Hart**, januari 2006
36. Teeuwisse, J.J.T., **Boerengeriefhoutbosjes**, 1979
37. Teeuwisse, J.J.T., **Geriefhoutbosjes**, Stichting Natuur en Milieu, 1984
38. Tielhof, M. van, P.J.E.M. van Dam, **Waterstaat in stedenland, *Het hoogheemraadschap van Rijnland voor 1857***, 2006
39. Visser, S. Het Reeuwijkse land, ***De landschapsgeschiedenis van een 'merkwaardig' gebied***, 2007
40. Voo, E.E. van der, **Landscheidingen, polder- of houtkaden in de Stichts-Hollandse waarden en polders**, De levende Natuur 71, 1968
41. Watersnip, **Het Reeuwijkse Land**, 2006
42. Watersnip, **Natuur en landschap van de Reeuwijkse Plassen in kaart**, 1997
43. www.watwaswaar.nl, historische kaarten
44. Gemeente Reeuwijk, **Notitie inzake toelaatbaarheid van paardenpensions en –stallingen en het behouden van paarden in het buitengebied**, april 2002
45. Watersnip, **Landschapskwaliteit Reeuwijk, *plangebied Oud-Reeuwijkseweg – Kerkweg – Nieuwdorperweg – A12***, september 2003

Bijlage 1: Matrix kwaliteiten en werkzaamheden

Bijlage 2: Overzicht gebieden

Bijlage 3: Polder Reeuwijk blok 1

Bijlage 4: Polder Reeuwijk blok 2

Bijlage 5: Polder Reeuwijk blok 3

Bijlage 6: Polder Reeuwijk blok 4

Bijlage 7: Parallelweg

Bijlage 8: Oude Hollandse Waterlinie Noord

Bijlage 9: Oude Hollandse Waterlinie Zuid

Bijlage 10: Oosteinde (Waarder)

Bijlage 11: Groendijck en Westeinde (Waarder)

Bijlage 12: Oukoop

Bijlage 13: Twaalfmorgen

Bijlage 14: Openheid Polder Reeuwijk blok 1, 2, 3, 4

Bijlage 15: Openheid Oude Hollandse Waterlinie en Waarder (1)

Bijlage 16: Openheid Oude Hollandse Waterlinie en Waarder (2)

Bijlage 17: Openheid Oukoop

Bijlage 18: Openheid Twaalfmorgen

Bijlage 19: Kaart Waarden natuur en waarden

Bijlage 20: Kaart Landschapswaarden en karakteristieken

Bijlage 21: Kaart Beleidskaart

Bijlage 22: Kaart Structuurvisie

KWALITEITEN	WERKZAAMHEDEN	§ 3.1	§ 3.2	§ 3.3	§ 3.4	§ 3.5	§ 3.6	§ 3.7	§ 3.8	§ 3.9	§ 3.10	§ 3.11	§ 3.12	§ 3.13	§ 3.14	§ 3.15	§ 3.16	§ 3.17	§ 3.18
		afgraven en bodemverlagen	egaliseren van de bodem	aanleg van dijken of taluds	vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds	beplanten van gronden met houtgewassen	aanleggen of verharde van paden	aanbrengen van oppervlakte verharding	aanleggen, vergraven of vervuimen van waterlopen	dempen van waterlopen	het vellen of rooien van houtgewassen	aanleg damwand en aarden dam	aanleg harde oeverbescherming	aanleg paardenbakken	aanleg brug	verwijderen brug	aanplant erfbeplanting	uitbreiding en nieuwe bebouwing	begrazing
openheid	§ 4.2.2																		
zichtlijnen	§ 4.2.3																		
slotenpatroon *	§ 4.2.4																		
veenrivier	§ 4.2.6																		
ontginningsbasis *	§ 4.3.2																		
reeval en houtkade	§ 4.3.3																		
perceel met originele breedte	§ 4.3.4																		
verveningscomplex	§ 4.3.5																		
afwijkende percelen	§ 4.3.6																		
historische waterloop	§ 4.4.2																		
molen met biotoop *	§ 4.4.3																		
historische vaarsloten	§ 4.4.4																		
boerenvervening	§ 4.5.2																		
eendenkooirelict	§ 4.5.3																		
veenput en kleilast	§ 4.5.4																		
geriefhoutbos of relict	§ 4.5.5																		
overige opgaande beplanting *	§ 4.5.6																		
historische bebouwingsplaats	§ 4.6.2																		
bebouwingslint	§ 4.6.3																		
rijks- of gemeentemonument	§ 4.6.4																		
stilte *	§ 4.2.7																		
duisternis *	§ 4.2.8																		
flora en fauna *	§ 4.2.9																		
waterkwaliteit *	§ 4.2.10																		

* = deze kwaliteiten zijn niet ingetekend op kaarten

LEGENDA

- Toegestaan
- Toegestaan onder voorwaarden
- Niet toegestaan
- Niet van toepassing
- Overige kwaliteiten

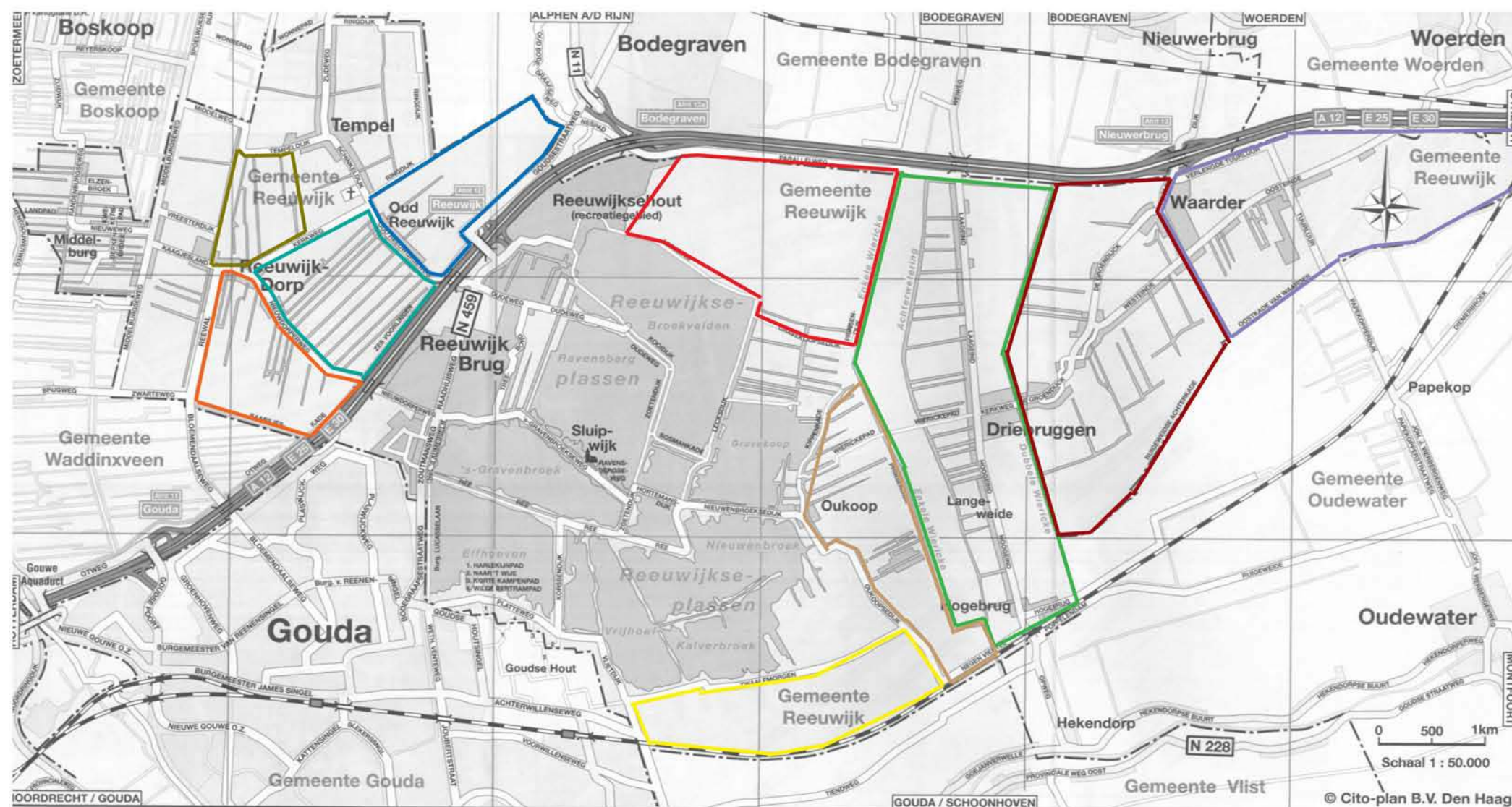
BEHANDELING AANVRAAG

- stap 1 Vaststellen volledigheid aanvraag
- stap 2 Locatiebepaling: bijlage 3 t/m 13
- stap 3 Matrix
- stap 4 Verzamelen informatie
 - kwaliteiten en kenmerken
 - gebiedskwaliteiten
 - gebiedsinformatie
- stap 5 Resultaat beoordeling

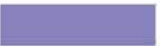


Matrix kwaliteiten en werkzaamheden

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



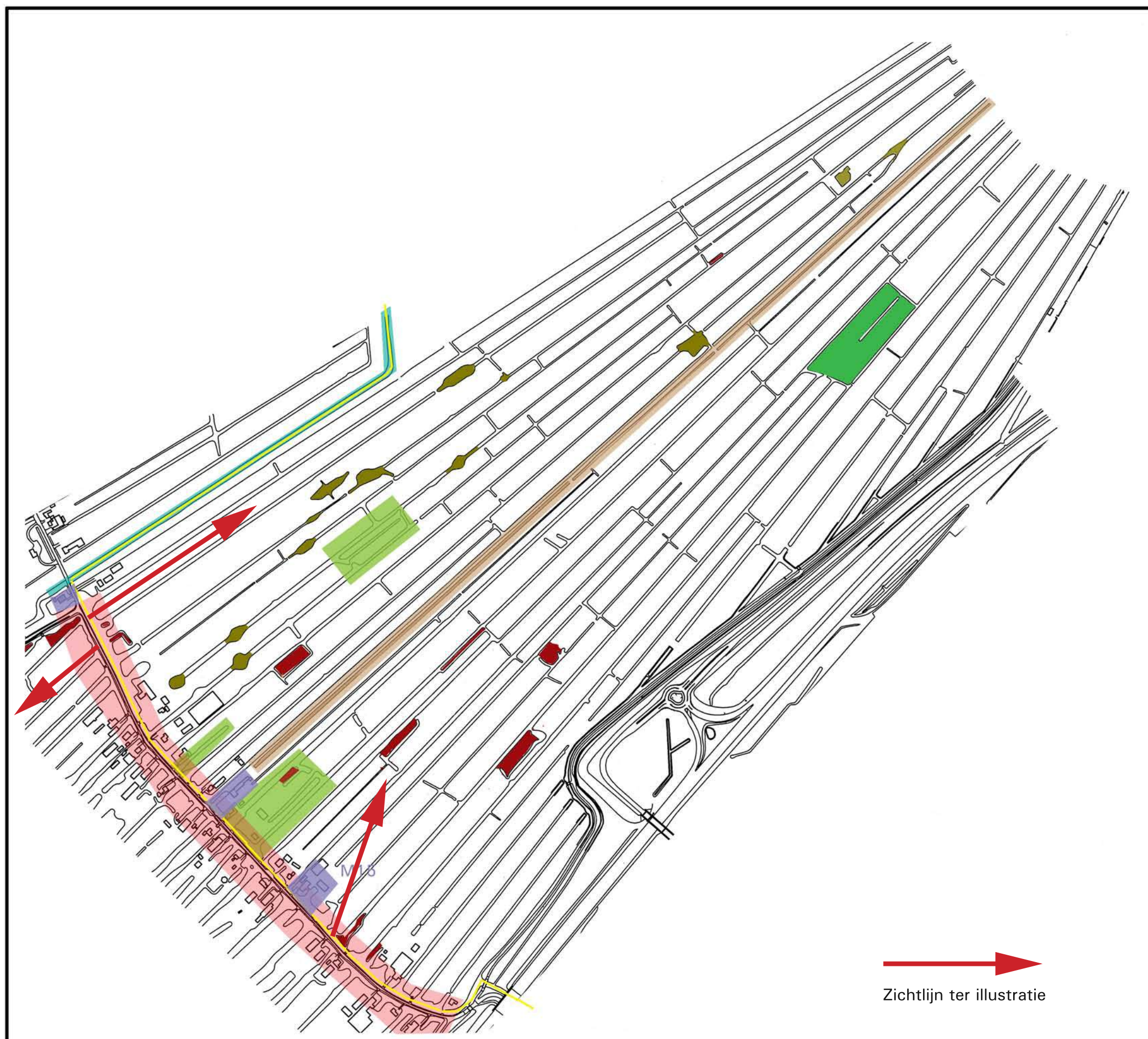
LEGENDA

	Polder Reeuwijk Blok 1 - Bijlage 3		Oude Hollandse Waterlinie - Bijlage 8 en 9
	Polder Reeuwijk Blok 2 - Bijlage 4		Oosteinde - Bijlage 10
	Polder Reeuwijk Blok 3 - Bijlage 5		Westeinde en Groendijck - Bijlage 11
	Polder Reeuwijk Blok 4 - Bijlage 6		Oukoop - Bijlage 12
	Parallelweg - Bijlage 7		Twaalfmorgen - Bijlage 13



Overzicht gebieden

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningcomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument

WATERSNIP
advies



Polder Reeuwijk blok 1

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Polder Reeuwijk blok 3

Landschapskwaliteiten Veenweiden
April 2008



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningcomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Polder Reeuwijk blok 4

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningcomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument

WATERSNIP
advies



Parallelweg

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Oude Hollandse Waterlinie Noord

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



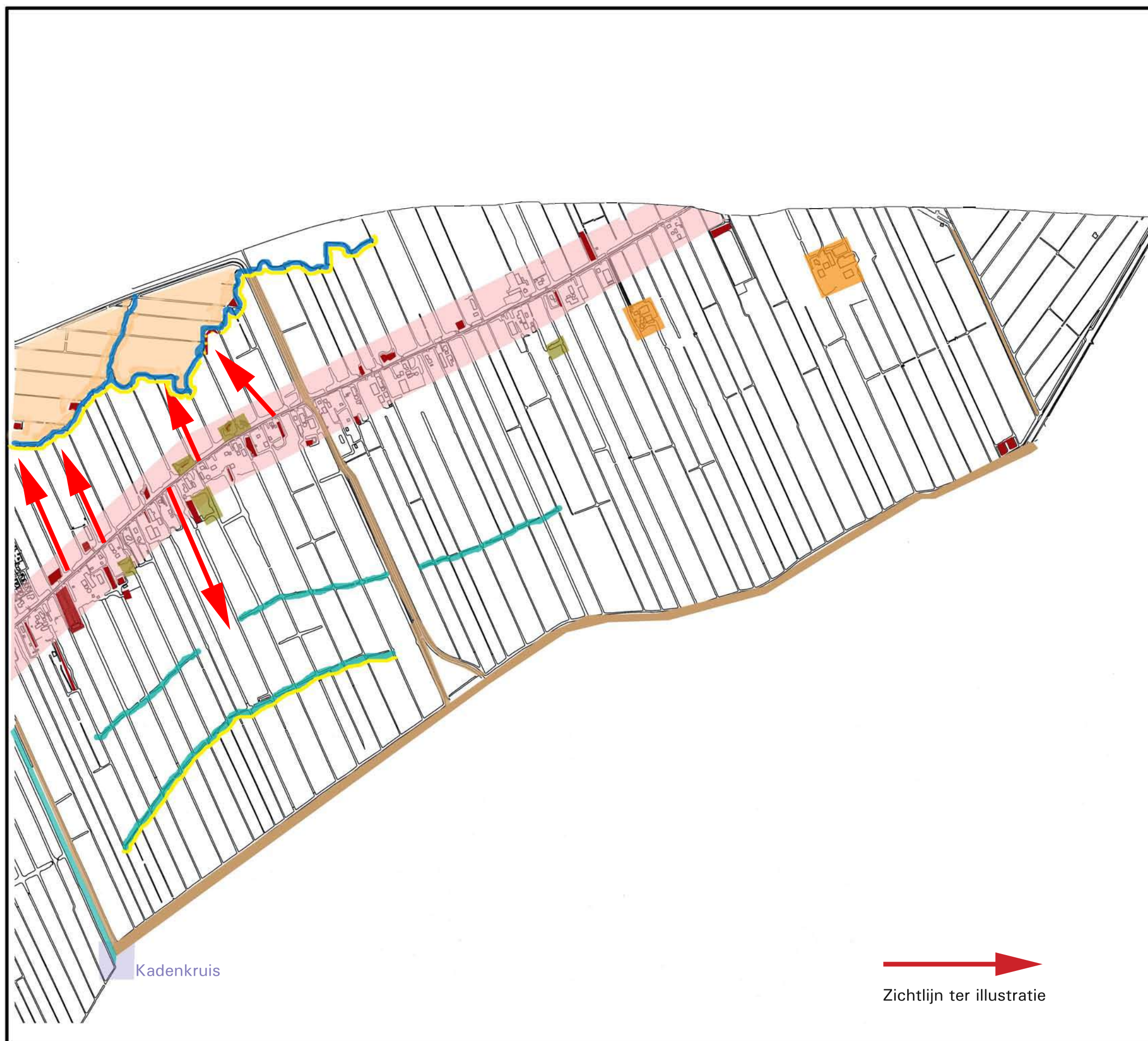
LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Oude Hollandse Waterlinie Zuid

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



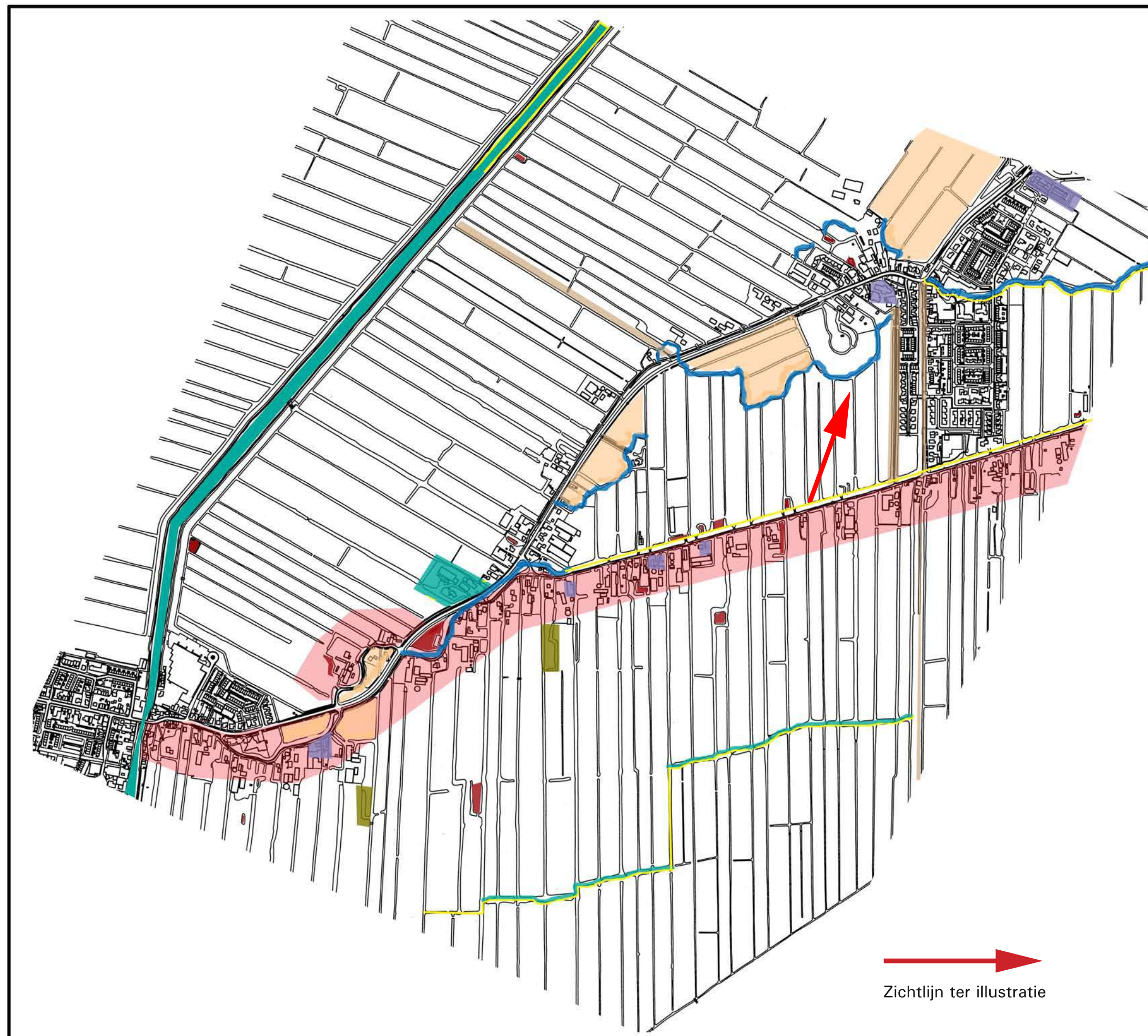
LEGENDA

-  Veenrivier
-  Historische waterloop
-  Verveningscomplex
-  Veenput of kleiput
-  Afwijkende percelen
-  Percelen met originele breedte
-  Boerenvervening
-  Geriefhoutbos of relict
-  Houtkade, reewal of historisch pad
-  Bebouwingslint
-  Eendenkooirelict
-  Historische bebouwingsplaats
-  Historische vaarsloot
-  Rijks of gemeente monument



Oosteinde

Landschapskwaliteiten Veenweiden
April 2008



LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Groendijk en Westeinde

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



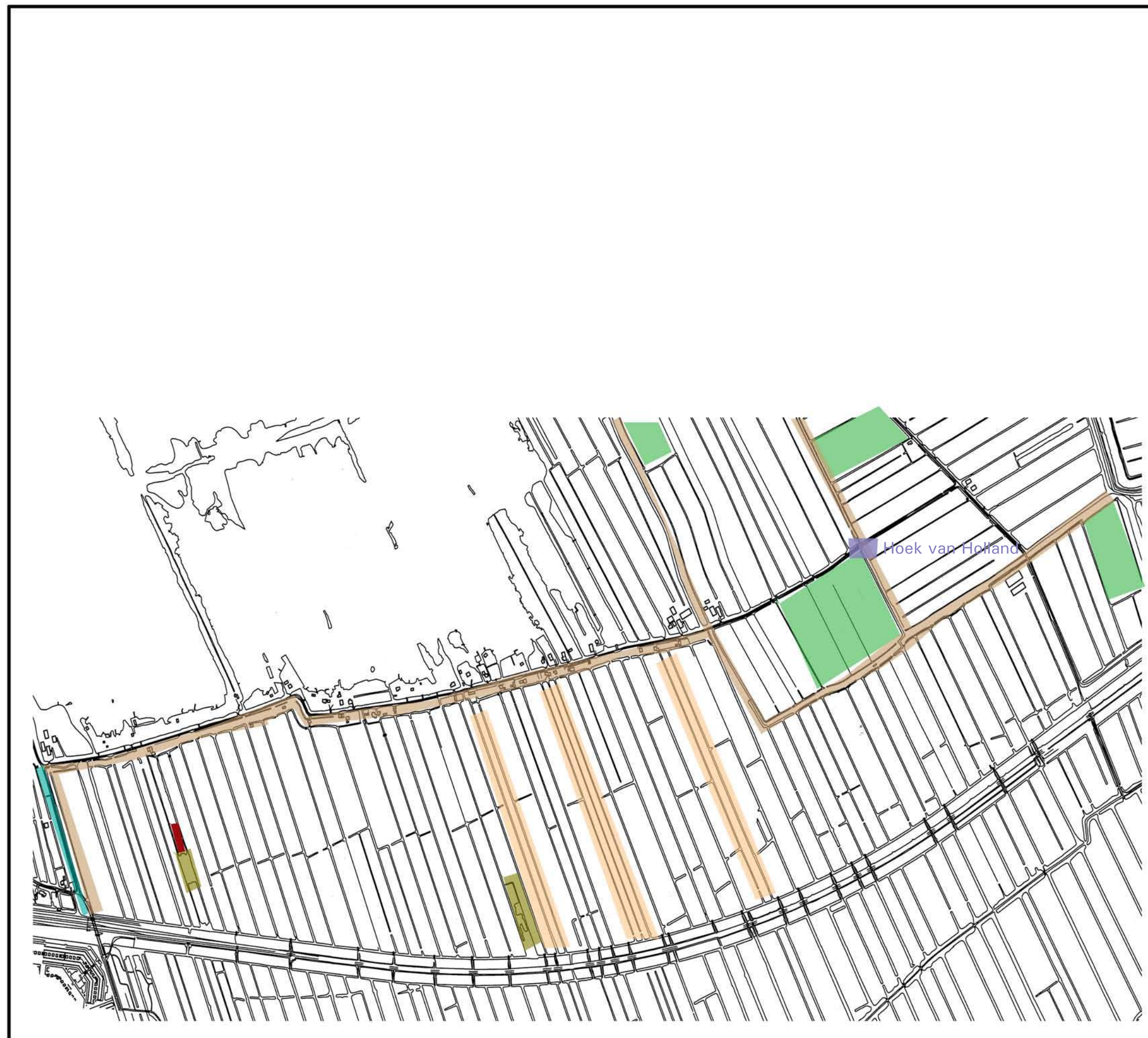
LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Oukoop

Landschapskwaliteiten Veenweiden
April 2008



LEGENDA

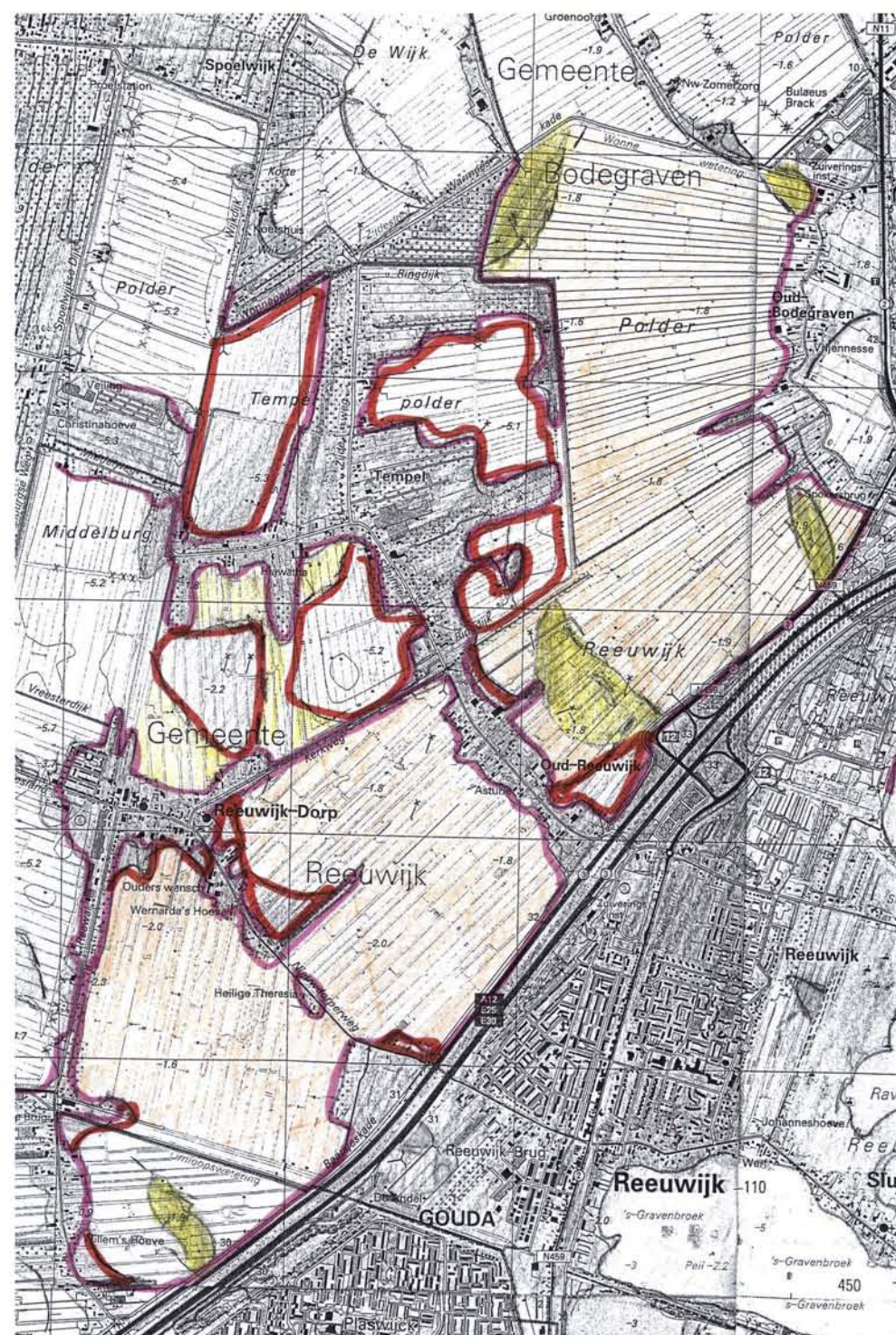
- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument

WATERSNIP
advies



Twaalfmorgen

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht, "doorkijkje", met een hoek van 15 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	tot 250 meter
	tot 500 meter
	tot 1000 meter
	tot 2000 meter en verder

VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht met een hoek van 60 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	125 - 250 meter
	250 - 500 meter
	500 - 1000 meter
	1000 - 2000 meter



Openheid
Polder Reeuwijk blok 1, 2, 3 en 4

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



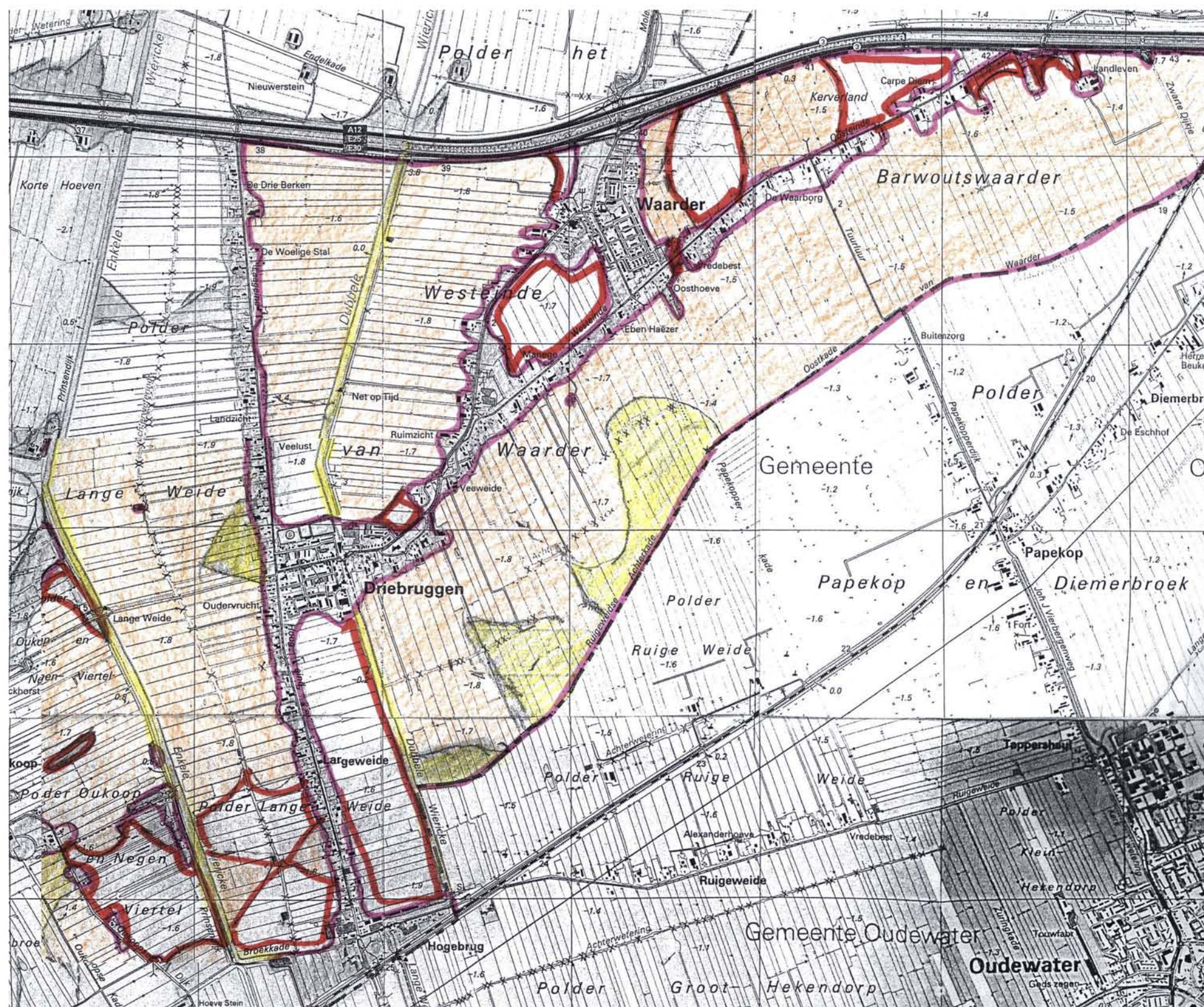
VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht, "doorkijkje", met een hoek van 15 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	tot 250 meter
	tot 500 meter
	tot 1000 meter
	tot 2000 meter en verder



Openheid
Oude Hollandse Waterlinie
en Waarder
Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



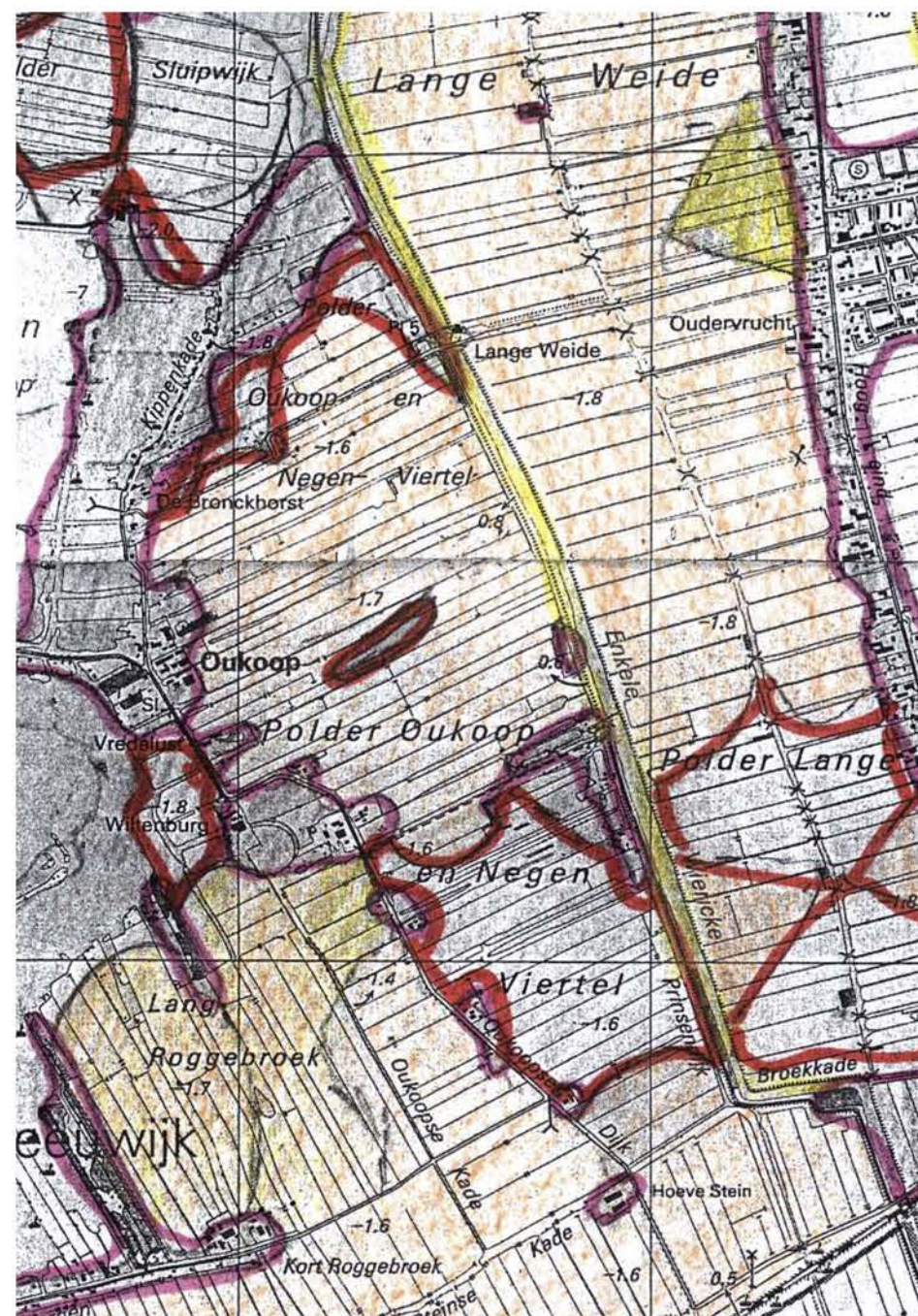
VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht met een hoek van 60 graden
over een afstand van

	tot 125 meter
	125 - 250 meter
	250 - 500 meter
	500 - 1000 meter
	1000 - 2000 meter

WATERSNIP
advies

Openheid
Oude Hollandse Waterlinie
en Waarder
Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht, "doorkijkje", met een hoek van 15 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	tot 250 meter
	tot 500 meter
	tot 1000 meter
	tot 2000 meter en verder

11

VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

vrij zicht met een hoek van 60 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	125 - 250 meter
	250 - 500 meter
	500 - 1000 meter
	1000 - 2000 meter



Openheid
Oukoop

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

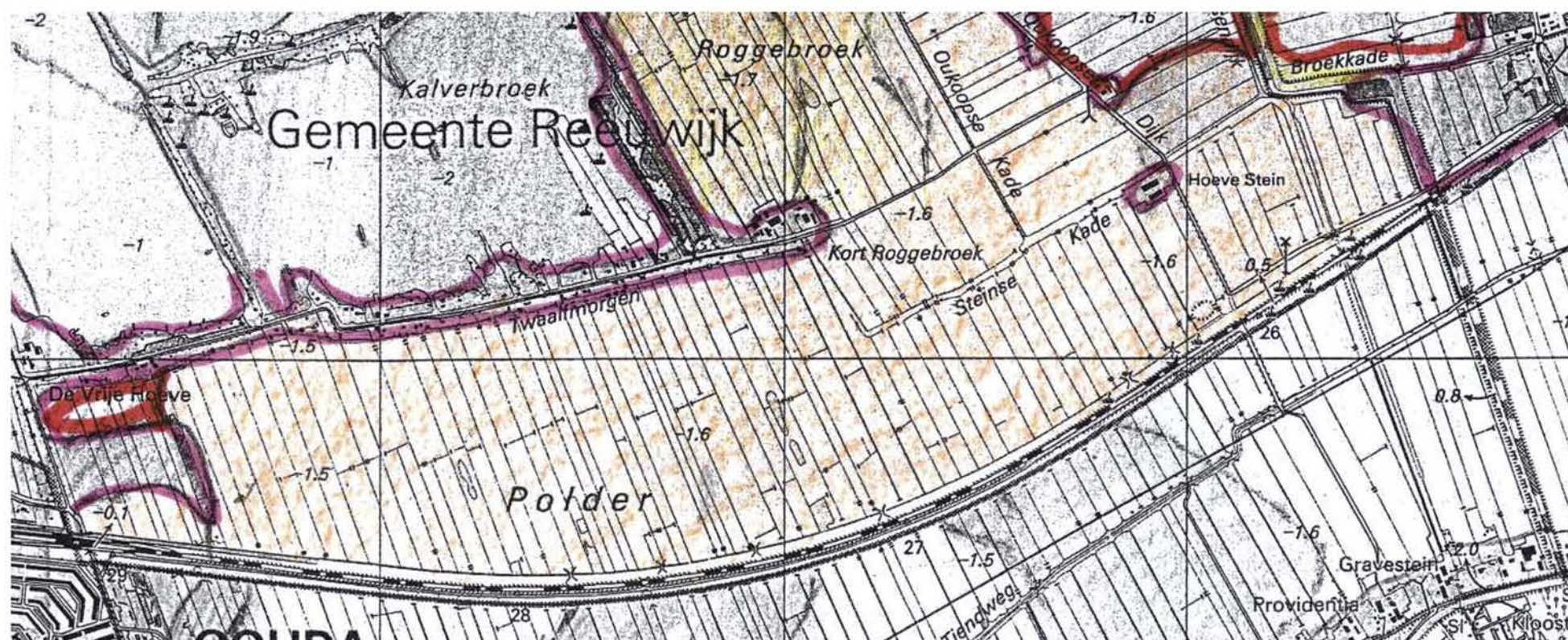
vrij zicht, "doorkijkje", met een hoek van 15 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	tot 250 meter
	tot 500 meter
	tot 1000 meter
	tot 2000 meter en verder

VISUEEL RUIMTELIJKE OPBOUW

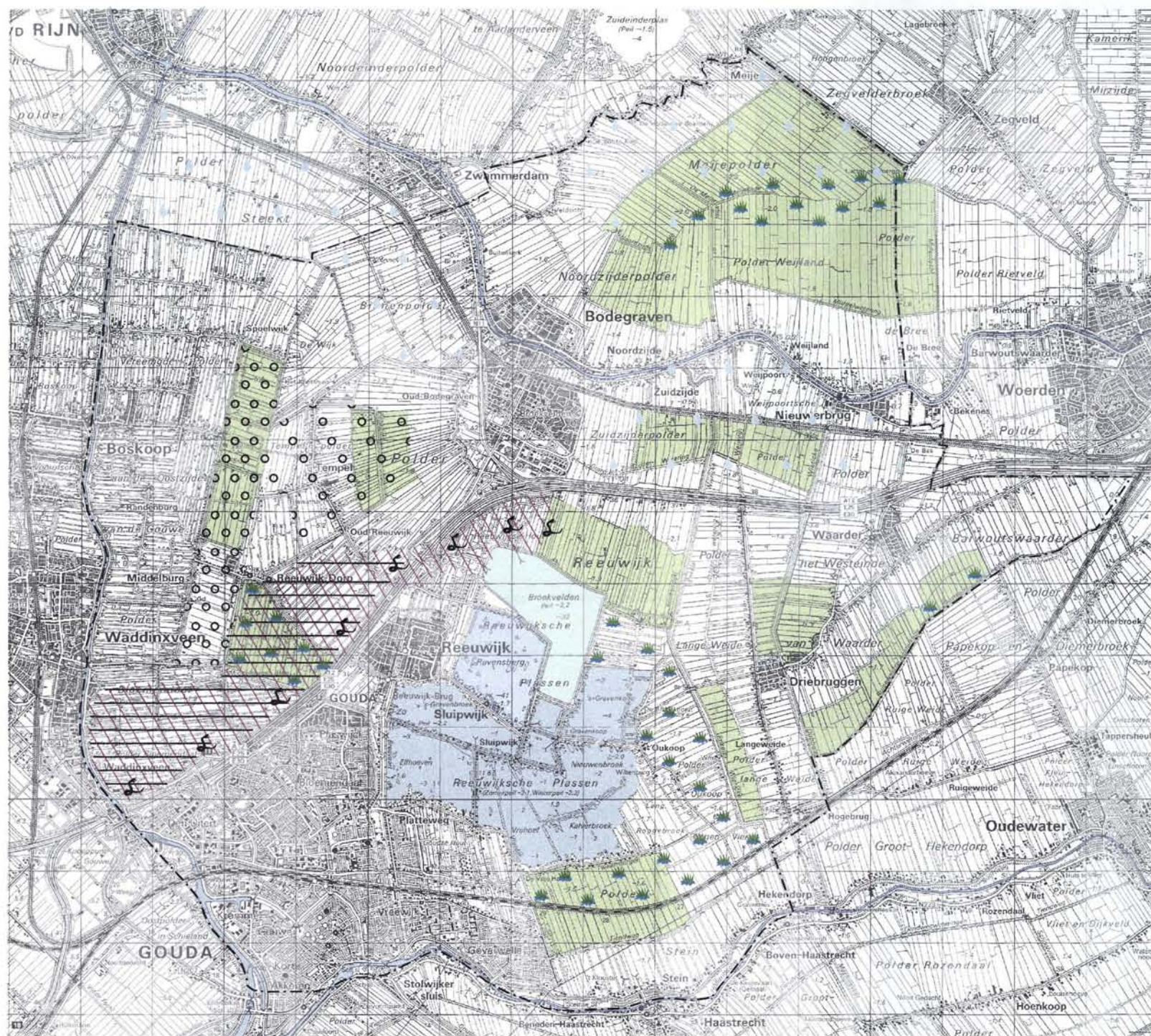
vrij zicht met een hoek van 60 graden over een afstand van

	tot 125 meter
	125 - 250 meter
	250 - 500 meter
	500 - 1000 meter
	1000 - 2000 meter



Openheid
Polder Twaalfmorgen

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



Waarden van natuur en water

Legenda

Natuur

- hoge concentratie weide vogels
- doortrekkers en wintergasten
- zwarte stern populatie
- waardevolle amfibie biotopen
- ringslang biotoop
- floristische waarde

Water

- kwel / ecologisch aandachtsgebied met aquatische waarde
- brakke kwel
- natuurwater (recreatie uitgesloten)
- overige grotere wateren
- grens plangebied


 112081 DEFINITIEF

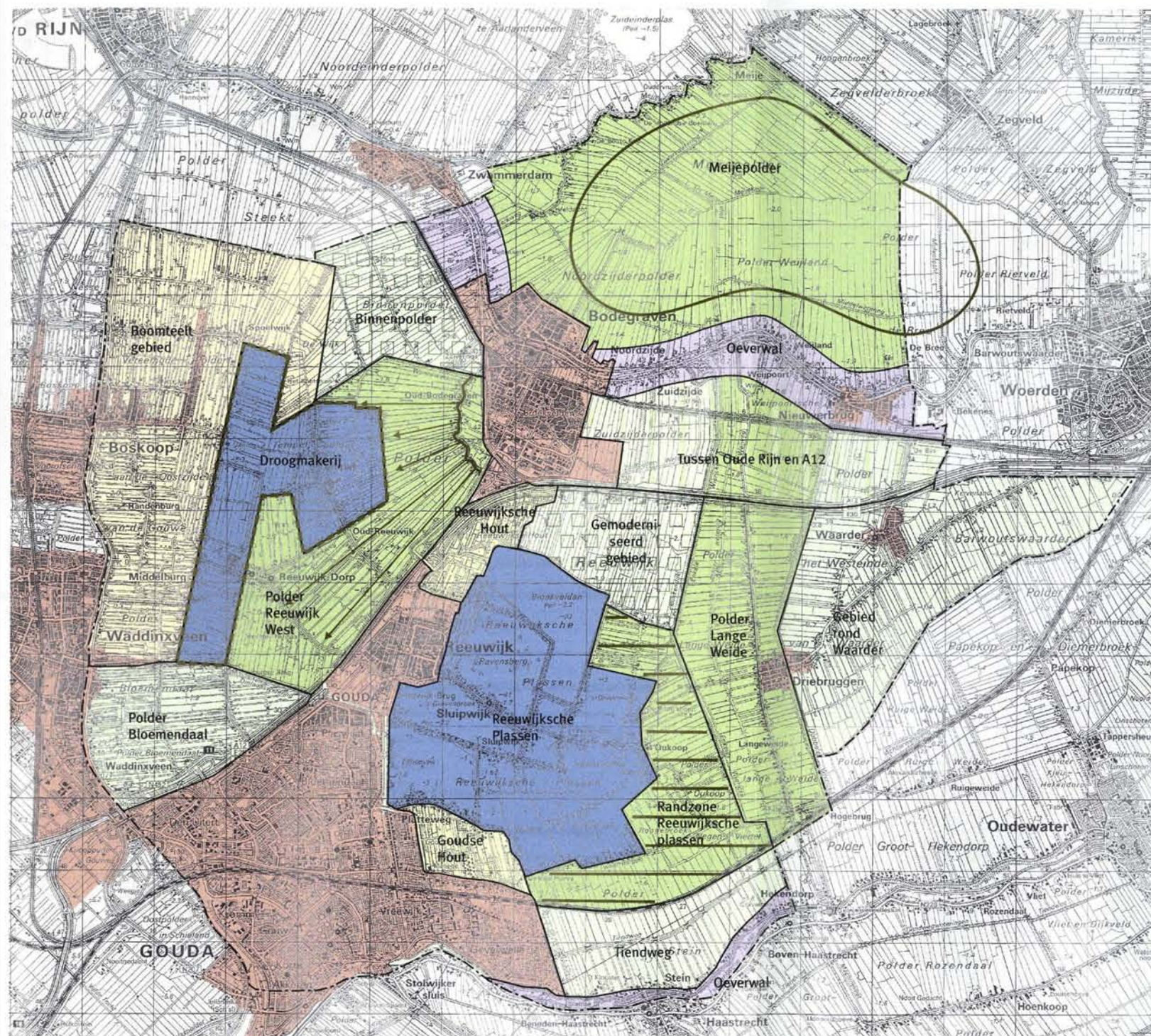


Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel



Waarden van natuur en water

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel

Landschapswaarden en karakteristieken

Legenda

Zeer waardevolle gebieden

- zeer waardevol veenweidegebied
- zeer grote openheid en zeer grote ruimtematen
- zeer waardevol veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- kenmerkend waaiervormig perceelspatroon
- zeer waardevol veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- gerelateerd aan Reeuwijksche Plassen
- zeer waardevol veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- zeer waardevol droogmakerijgebied
- met ringdijk en maaiveld ca. 3 meter lager dan omgeving
- zeer waardevol (vervenings-) plasseengebied
- kleinschalig patroon van plassen en oude bebouwingslinten

Gebieden met basiswaarde

- veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- visuele invloed van infrastructuur en bebouwing langs Oude Rijn
- veenweidegebied
- openheid en middelgrote ruimtematen
- gemoderniseerd, met in geplaatst nieuw boerderijlint
- boomteeltgebied
- kleine ruimtematen
- verspreide bebouwing
- diversiteit van opgaande beplanting en elementen
- oeverwallen
- kleinschalig
- met lint van bebouwing, erven, insteekwegen en boomgaarder
- recreatiegebieden
- Reeuwijksche Hout
- Goudse Hout

Overig

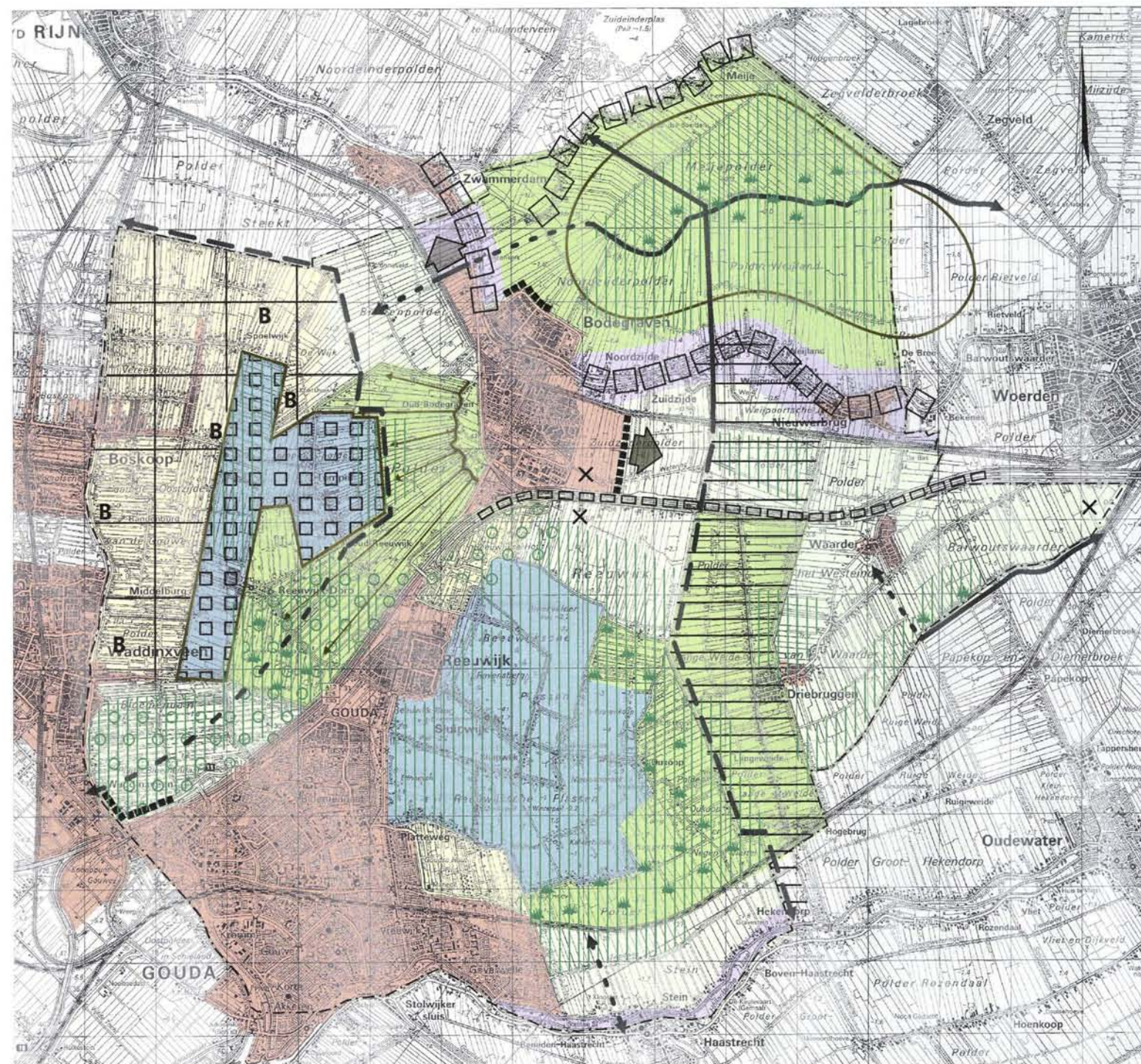
- stedelijk gebied
- grens plangebied

oranjewoud
112081 DEFINITIEF



Landschapswaarden en karakteristieken

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007



Landschapsplan Veenweidegebied deelgebied Gouwe-Meije-IJssel

Beleidskaart

Legenda

1A Gebieden met bijzondere landschapswaarde

- behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol veenweidegebied
- behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol droogmakerijen en plassengebied
- behoud en versterking bijzonder open landschap
- behoud en versterking waaivormig patroon
- behoud eenheid en zichtbaarheid droogmakerij en ringdijken

1B Gebieden met basis landschapswaarde

- veenweidegebied
 - boomteeltgebied
 - oeverwallen
 - recreatiegebieden
- maatwerk bij inpassen ontwikkelingen, inrichting en beheer

2A Behoud van zeer waardevolle natuur

- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water en moerasvogels
- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op floristische waarden
- behoud van zeer waardevolle natuur gericht op biotopen voor amfibieën en ringslang

3 Versterking beeldkwaliteit landschap

- versterking beeldkwaliteit langs Oude Rijn en Meije
- landschappelijke inpassing versturende elementen in stadsranden
- vergroten zichtbaarheid en eenheid Oude Hollandse Waterlinie
- optimalisering inpassing A12
- versterken beeldkwaliteit boomteeltgebied

4 Bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het ecologische netwerk

localiseren en realiseren van ecologische verbindingzones

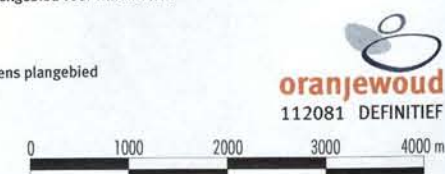
- vastgestelde locatie
- locatie voorstel
- locatie nog onderzoeken

5 Landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen

- mogelijkheden voor inpassing en afronding stedelijke uitbreidingen
- mogelijke locatie voor inbreiding van boomteelt
- inpassing permanente waterberging
- zoekgebied voor windmolens

Overig

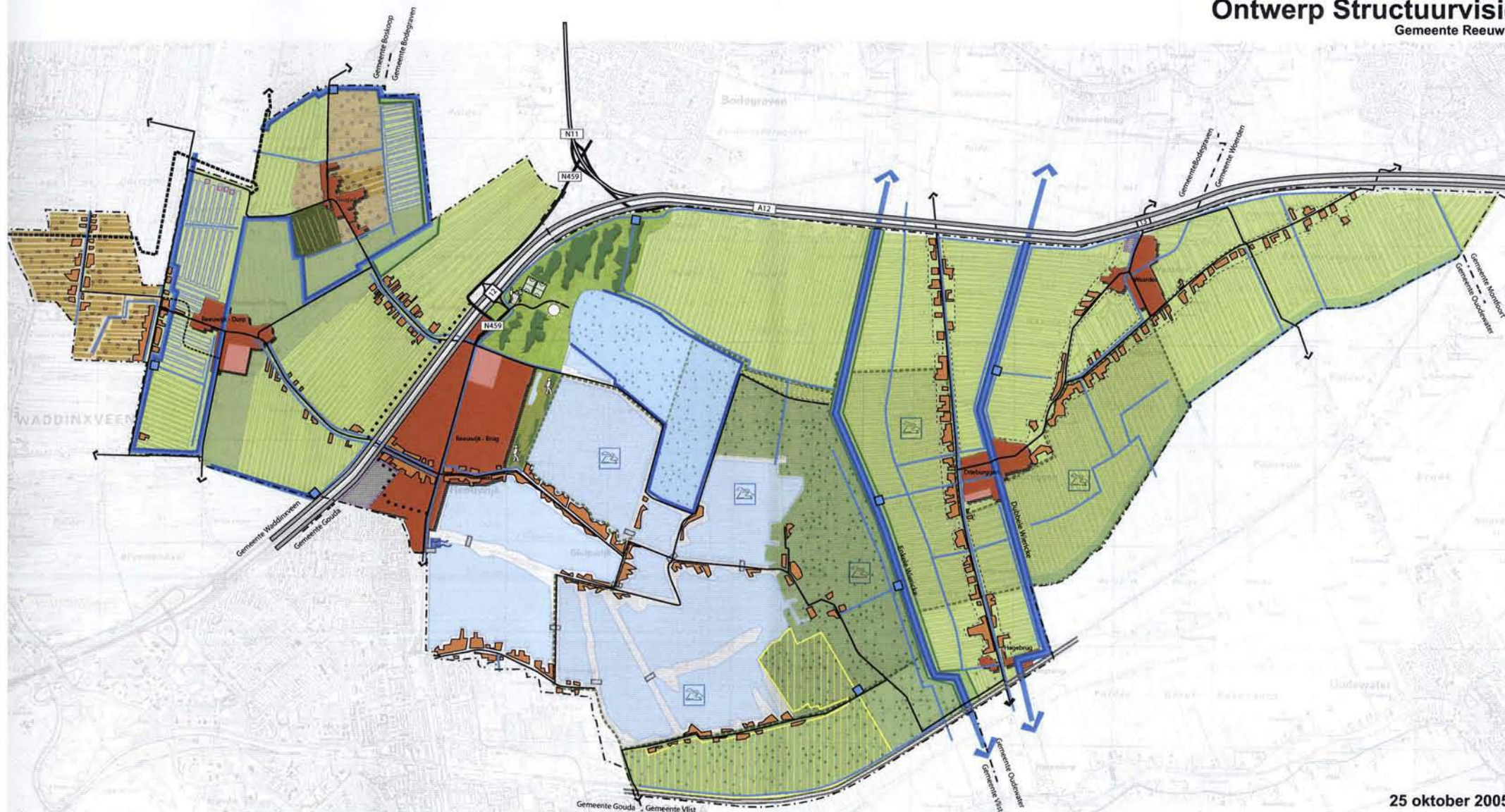
- grens plangebied



Beleidskaart

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007

Ontwerp Structuurvisie Gemeente Reeuwijk



Legenda

Bestaande dorpsbebouwing	Provinciale weg	a Waterbuffering b Verbetering waterkwaliteit	Habitatrichtlijngebied	Extensivering veeteelt
Toekomstige bebouwing	Gemeentelijke wegen in buitengebied	Landstrook tussen de plassen met doorvaarten	Duurzame verbrede landbouw	Milieubeschermingsgebied voor stilte
Handhaven cultuurhistorisch waardevol lint	Geprojecteerde wegen	a Hoofdwaterstructuur met gemaal b Boezem met regionale waterkering	Gebied voor hobbyboeren	Herontwikkeling intensief recreatiegebied
Zoekgebied landelijk wonen	Aanvullende infrastructuur in studie	Nieuwe natuur	Intensivering sierteelt	Recreatieve natuurzone
Rijksweg met aansluiting	Spoorlijn	Ecologische verbindingszone	Sierteeltconcentratiegebied	a Ontwikkeling watersportcentrum b Ontwikkeling disco
	Gemeentegrens	Speciale beschermingszone Europese Vogelrichtlijn		Hockeyvelden Reeuwijkshout



WATERSNIP
advies



Ontwerp Structuurvisie

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2007

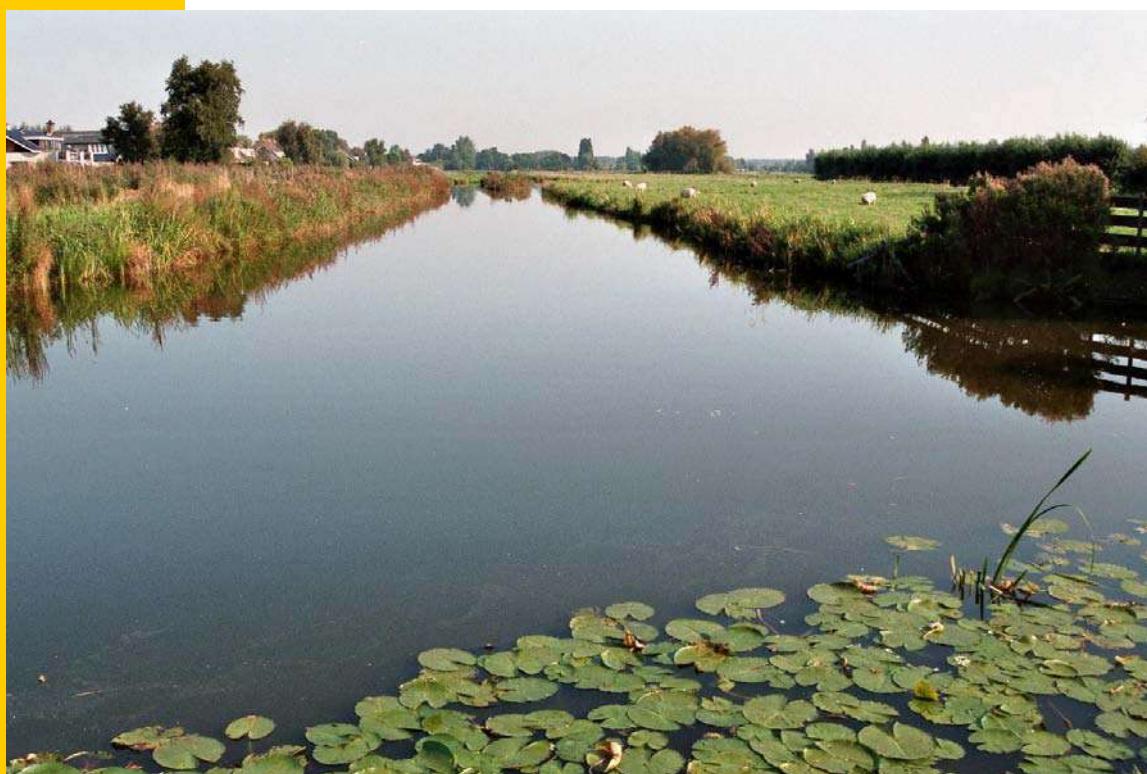
Bijlage 7

Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk Aanvulling



Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

Aanvulling





Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

Aanvulling

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Reeuwijk
Dhr. W. Nomen

Planvorming

Watersnip Advies
's-Gravenbroekseweg 154
2811 GK REEUWIJK
Telefoon 0182 395460
advies@watersnip.info

Andrea Grim, Adviseur natuur, landschap & recreatie
John van Gemeren, Senior adviseur

Foto's

John van Gemeren

Projectnummer

08A025

Datum

November 2008

Alle auteursrechten ten aanzien van dit rapport worden uitdrukkelijk voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Watersnip Advies, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Inhoud aanvulling.....	1
1.3	Relatie met Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk.....	1
1.4	Status rapport	1
2	KWALITEITEN EN KENMERKEN DEELGEBIEDEN	3
2.1	Deelgebieden aanvulling.....	3
2.2	Polder Lang Roggebroek	5
2.3	Ten zuiden van de Platteweg	7
2.4	Alys ambacht	9
2.5	Polder Sluipwijk	11
BIJLAGE 1: POLDER LANG ROGGEBOEK		
BIJLAGE 2: TEN ZUIDEN VAN DE PLATTEWEG		
BIJLAGE 3: ALYS AMBACHT		
BIJLAGE 4: POLDER SLUIPWIIK		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het opstellen van het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* in april 2008 zijn een aantal veenweidegebieden die grenzen aan de Reeuwijkse Plassen niet opgenomen. Deze aanvulling betreft de veenweidegebieden in gemeente Reeuwijk die nog niet in kaart waren gebracht.

1.2 Inhoud aanvulling

De aanvulling bevat de beschrijving van de kwaliteiten en kenmerken van de deelgebieden:

- Lang Roggebroek
- Ten zuiden van de Platteweg
- Alys ambacht
- Polder Sluipwijk

In de bijlagen zijn de kwaliteiten ingetekend.

1.3 Relatie met Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk

Het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk* bevat onder andere:

- hoe een aanvraag kan worden getoetst;
- de toelichting op alle aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden;
- de toelichting op de landschapskwaliteiten;
- de matrix waarin de koppeling wordt gemaakt tussen de werken en kwaliteiten.

De aanvulling kan alleen in combinatie met dit rapport worden gebruikt.

1.4 Status rapport

De aanvulling dient te worden toegevoegd aan het rapport *Landschapskwaliteiten Veenweiden Reeuwijk*. De aanvulling wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het verkrijgt daarmee de status van een beleidsnota.

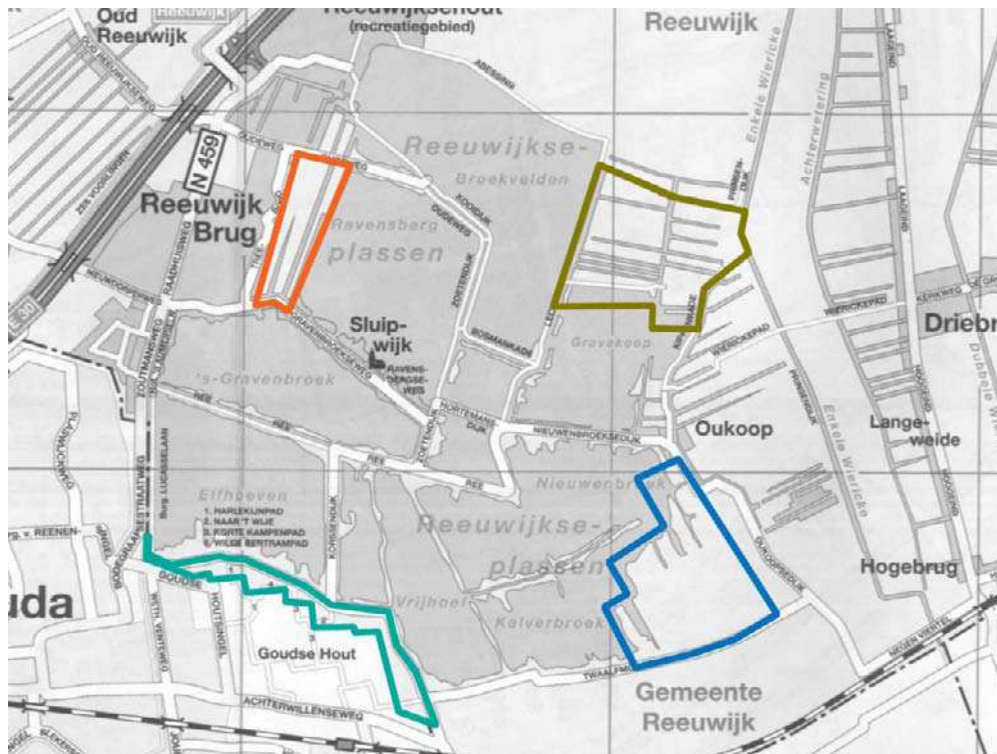


Figuur 1: Monumentale boerderij

2 Kwaliteiten en kenmerken deelgebieden

2.1 Deelgebieden aanvulling

In onderstaande kaart is aangegeven wat de ligging is van de deelgebieden die in deze aanvulling worden behandeld.



LEGENDA

- Polder Lang Roggebroek - Bijlage 1
- Zuiden van de Platteweg - Bijlage 2
- Alys Ambacht - Bijlage 3
- Polder Sluipwijk - Bijlage 4

Figuur 2: Overzicht deelgebieden.



Figuur 3: Polder Lang Roggebroek

2.2 Polder Lang Roggebroek

Het weidegebied van Lang Roggebroek wordt aan de westzijde visueel begrensd door het opgaand bos van het recreatiegebied Twaalfmorgen. Er bevinden zich nog meer dominant aanwezige bospercelen in dit gebied, namelijk een klein terrein met recreatieverblijven op de grens met de plas en het zogenaamde Bos van de Heuvel dat eigendom is van Staatsbosbeheer. Het gaat steeds om bospercelen die na 1970 zijn ontstaan. Oudere geriefbosjes ontbreken. De Oukoopse kade die de oostgrens vormt van dit polderblok is begroeid met hakhout. De kade heeft een middeleeuwse oorsprong. De slechts twee oorspronkelijke boerderijcomplexen vormen nog steeds een gave eenheid met het achterliggende weiland. De boerderijstrook is hier heel open wat tot een sterke ruimtelijke beleving leidt. Langs de Twaalfmorgen is geen enkele straatverlichting aanwezig. Duisternis, stilte en ruimte vormen belangrijke kwaliteiten in Lang Roggebroek.

2.2.1 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- landschap: Behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol veenweidegebied;
- natuur en water: behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water en moerasvogels;

2.2.2 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- beleid: nieuwe natuur, het gebied ligt in het Habitatrictlijn gebied en een speciale beschermingszone voor de Europese Vogelrichtlijn.

2.2.3 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- het hele gebied heeft als historisch landschappelijk vlak een waardering 'waarde hoog'.
- de lijnstructuren; de kade ten zuiden van Wiltenburg en een stuk van Twaalfmorgen hebben een waardering 'waarde hoog'.

Overige cultuurhistorische elementen

- het gehele gebied heeft een redelijk tot grote kans op het vinden van archeologische sporen;
- Wiltenburg is een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Dit is van belang bij ingrepen in de bodem.



Figuur 4: Willemsskade - Platteweg

2.3 Ten zuiden van de Platteweg

De driehoekige ruimte tussen Willemskade en Platteweg wordt al tientallen jaren gebruikt als tuinbouwgebied. In tegenstelling tot de meeste rechtlijnige ontginningbases in Reeuwijk, vertoont de Platteweg een kronkelend verloop. De Platteweg is aangelegd op de loop van een oude kleirug die stevigheid bood in het veen. De Willemskade is in de Middeleeuwen aangelegd als achtergrens van de ontginningsgolf die zijn startpunt vond langs de Hollandse IJssel. Het gaat in feite om een oude reewal die het zure veenwater uit het agrarisch land moest weren. Hoewel de omgeving is veranderd en verdicht door onder meer de tuinbouwkassen, ligt de Willemskade nog goed herkenbaar in het landschap als grens met de achterliggende open ruimte van de weilanden in de Goudse Hout.

2.3.1 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- landschap: gebied met basis landschapswaarde, in recreatiegebied maatwerk bij inpassen ontwikkelingen, inrichting en beheer.

2.3.2 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- de zuidkant van de Platteweg heeft als historisch landschappelijke lijn de waardering 'waarde hoog'.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- de noord- en zuidkant van de Platteweg zijn bebouwingslinten waarvan de structuur nog intact is met een waardering 'waarde redelijk hoog'.

Overige cultuurhistorische elementen

- in de directe omgeving van de Platteweg is een redelijk grote kans op het vinden van archeologische sporen. De Platteweg ligt op de stroomgordel met occupatie vanaf de jonge steentijd.



Figuur 5: Alys ambacht

2.4 Alys ambacht

Het resterende weidegebied tussen 's-Gravenbroekseweg en Oudeweg heeft een landschappelijke functie als groene buffer tussen de bebouwing van Reeuwijk-brug en de plas Ravensberg. Dit gebied vertoont bijna alle kenmerken van het oorspronkelijk veenweidelandschap tussen Reeuwijk-dorp en Sluipwijk. De diepte van de kavels vertoont ook hier de karakteristieke 6-voorling maat. Twee voormalige boerderijcomplexen en de 's-Gravenbroekseweg tonen de plaats van de oorspronkelijke ontginningsbasis. Met name de Johanneshoeve ligt vrij en dominant ten opzichte van het achterliggende open landschap met veel en brede sloten. Door het ontbreken van storende bebouwing is dit gebied ook vanaf de Oudeweg goed beleefbaar. De knik in het Treebord waar deze weg grenst en de Oostsloot, biedt een fraaie zichtlijn op het weidegebied richting plas Ravensberg. Het weidegebied met zijn bijzondere slotenpatroon vormt gedurende vorstperioden een gewaardeerd en veilig schaatsgebied voor bewoners van Reeuwijk-brug en wordt dan recreatief intensief gebruikt.

2.4.1 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- landschap: behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol droogmakerijen en plassenengebied;
- natuur: behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water- en moerasvogels.

2.4.2 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- beleid: recreatieve natuurzone.

2.4.3 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- het hele gebied heeft als historisch landschappelijk vlak een waardering 'waarde hoog'.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- de zuidkant, langs de 's-Gravenbroekseweg maakt deel uit van een lint waarvan de structuur nog intact is, met waardering 'waarde redelijk hoog'.

Overige cultuurhistorische elementen

- in het hele gebied is een redelijk grote kans op het vinden van archeologische sporen. Dit is van belang bij ingrepen in de bodem.



Figuur 5: Polder Sluipwijk

2.5 Polder Sluipwijk

De bodem van het weidegebied Gravenkoop is grotendeels opgebouwd uit puur veen. In dit blok zijn dan ook sporen van turfwinning te vinden zoals verbrede sloten, petgaten en weilanden met legakkerpatronen. Agrariërs hebben hier voor eigen gebruik nog tot 1950 turf gemaakt. In het zuidwestelijk deel van het blok komen diverse grote geriefhoutpercelen voor. De Kerfwetering, gegraven in 1337 doorsnijdt het weidegebied. Aan beide uiteinden van deze brede watergang staan nog oude boerderijcomplexen langs de Kerfwetering. In het verleden was hier een compleet boerenvaardorp. Aan de oostzijde wordt het polderblok visueel begrensd door de Kippenkade en de Prinsendijk. Het kronkelende met hout begroeide lint van de Kippenkade markeert hier de loop van het veenriviervtje de Oude Bodegraven dat uitmondde in de Oude Rijn. Het grootste deel van dit veenweidegebied is reservaat van Staatsbosbeheer. Het gebied is een oorspronkelijk en gaaf voorbeeld van een nat veenweidegebied. Naast de landschappelijke waarde is ook de cultuurhistorische waarde zeer groot.

2.5.1 Inventarisatie beleid Landschapsplan Veenweidegebied

- landschap: Behoud van het landschapsbeeld en cultuurhistorische waarde van zeer waardevol veenweidegebied, openheid met middelgrote ruimtematen, gerelateerd aan de Reeuwijkse Plassen;
- natuur en water: behoud van zeer waardevolle natuur gericht op weide-, water en moerasvogels, behoud van zeer waardevolle natuur gericht op floristische waarden;

2.5.2 Inventarisatie beleid Structuurvisie

- beleid: nieuwe natuur (vernatten, verschrallen), het gebied ligt in een speciale beschermingszone voor de Europese Vogelrichtlijn (kleine zwaan, smient), milieubeschermingsgebied voor stilte.

2.5.3 Inventarisatie beleid cultuurhistorie

Historisch-geografische aspecten

- het hele gebied heeft als historisch landschappelijk vlak een waardering 'waarde hoog'.
- de lijnen Leeksdijk, 's-Gravenkoopsdijk en Kippenkade hebben een waardering 'waarde hoog'.

Overige cultuurhistorische elementen

- in het hele gebied is een redelijk grote kans op het vinden van archeologische sporen. Dit is van belang bij ingrepen in de bodem.



Zichtlijn ter illustratie

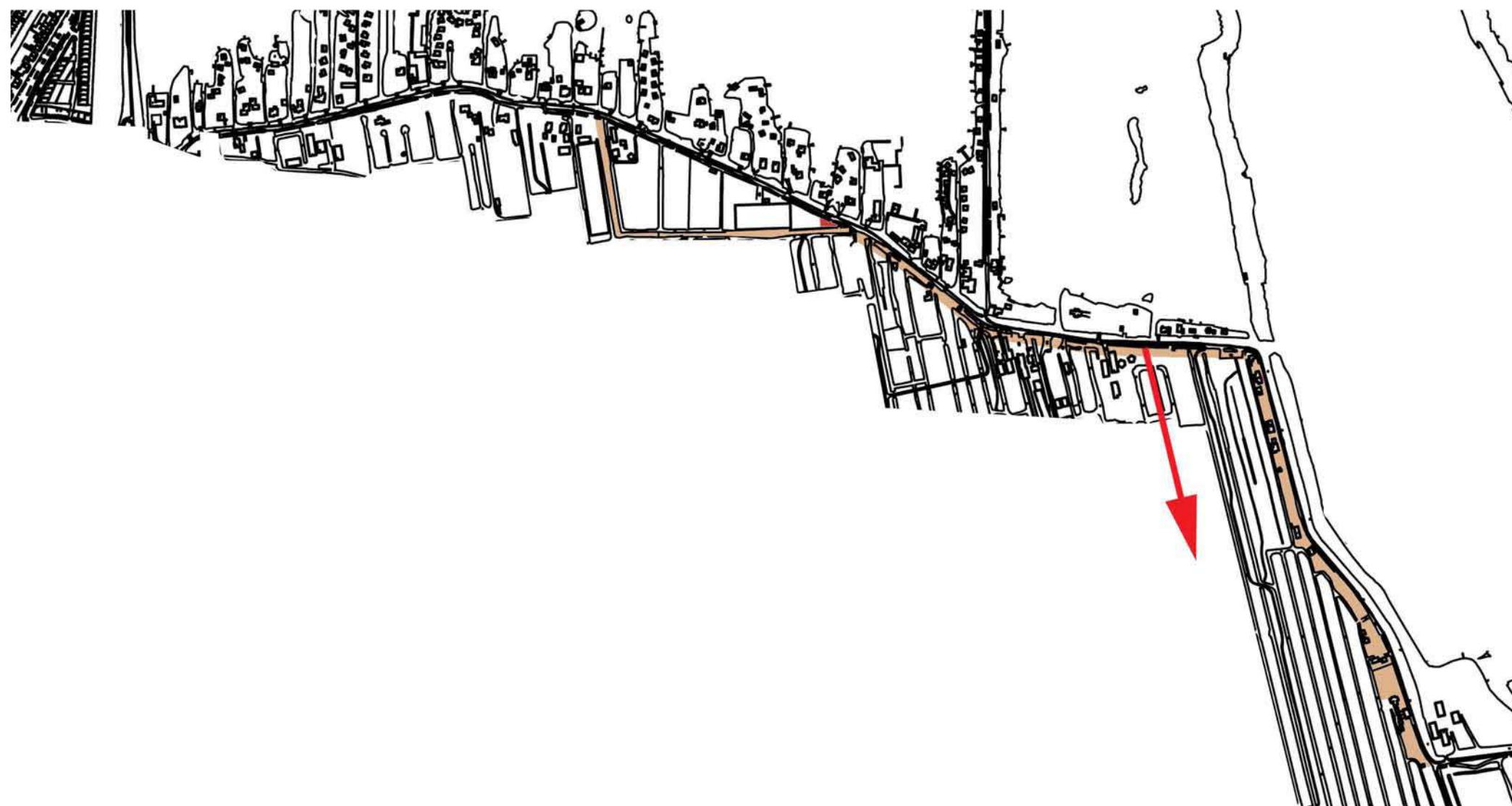
LEGENDA

- Veenrivier
- Historische waterloop
- Verveningscomplex
- Veenput of kleiput
- Afwijkende percelen
- Percelen met originele breedte
- Boerenvervening
- Geriefhoutbos of relict
- Houtkade, reewal of historisch pad
- Bebouwingslint
- Eendenkooirelict
- Historische bebouwingsplaats
- Historische vaarsloot
- Rijks of gemeente monument



Polder Lang Roggebroek

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2008



Zichtlijn ter illustratie

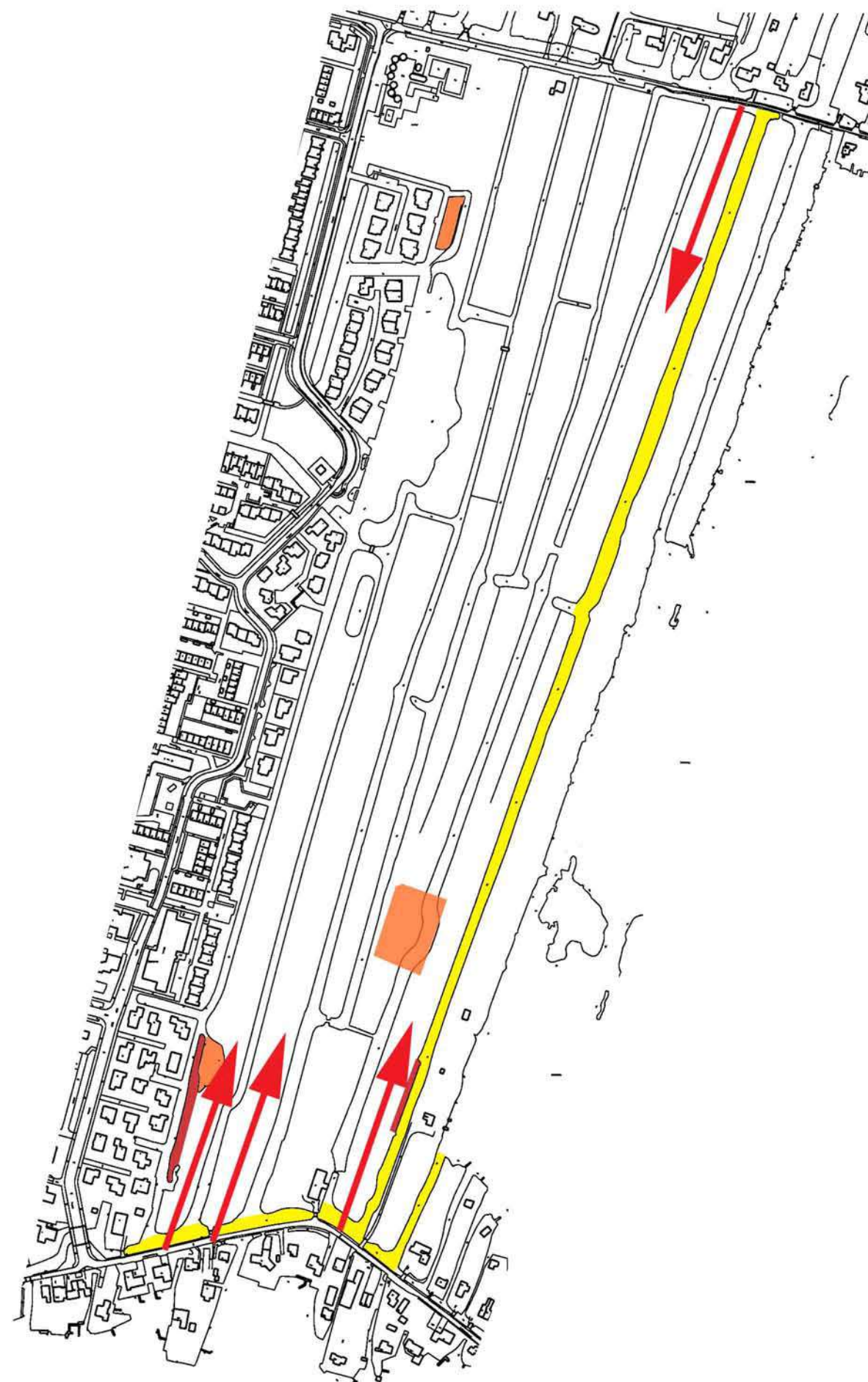
LEGENDA

-  Veenrivier
-  Historische waterloop
-  Verveningscomplex
-  Veenput of kleiput
-  Afwijkende percelen
-  Percelen met originele breedte
-  Boerenvervening
-  Geriefhoutbos of relict
-  Houtkade, reewal of historisch pad
-  Bebouwingslint
-  Eendenkooirelict
-  Historische bebouwingsplaats
-  Historische vaarsloot
-  Rijks of gemeente monument



Zuiden van de Platteweg

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2008



LEGENDA

-  Veenrivier
-  Historische waterloop
-  Verveningscomplex
-  Veenput of kleiput
-  Afwijkende percelen
-  Percelen met originele breedte
-  Boerenvervening
-  Geriefhoutbos of relict
-  Houtkade, reewal of historisch pad
-  Bebouwingslint
-  Eendenkooirelict
-  Historische bebouwingsplaats
-  Historische vaarsloot
-  Rijks of gemeente monument



Alys Ambacht

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2008




 Zichtlijn ter illustratie

LEGENDA

-  Veenrivier
-  Historische waterloop
-  Verveningscomplex
-  Veenput of kleiput
-  Afwijkende percelen
-  Percelen met originele breedte
-  Boerenvervening
-  Geriefhoutbos of relict
-  Houtkade, reewal of historisch pad
-  Bebouwingslint
-  Eendenkooirelict
-  Historische bebouwingsplaats
-  Historische vaarsloot
-  Rijks of gemeente monument



Polder Sluipwijk

Landschapskwaliteiten Veenweiden
November 2008

Bijlage 8

Beleidsnota cultuurhistorie

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

**Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten en
landschappelijke elementen en structuren 2016 - 2017**

Objecten met waarde Redelijk, Hoog, Hoog plus

Cultuurhistorische Projecten

Weesp februari 2018 (actualisering enkele panden januari 2019)

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Inventarisatie, beschrijving en waardering bouwkundige objecten



B294 Weijland 16, Nieuwerbrug

Typologie: Boerderij

Beschrijving: Op enige afstand van de openbare weg gelegen boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype onder een drieschilddak dat met riet is gedekt. Voorin is het woonhuis ondergebracht, achterin de stal. Het dakoverstek aan de voorgevel heeft sierlijk gesneden windveren en een kleine makelaar. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft schuiframen met bovenlichten. De keldervensters zijn voorzien van diefijzers. Op de dam over de wegsloot staat een gietijzeren toegangshek.

Datering: 1868

Ontwerper:

Bouwstijl: Traditioneel

Gaafheid: R

Afleebaarheid: H

Uniciteit: R/H

Opmerkingen: Nieuwe, relatief grootschalige bijgebouwen.

Waardering

Scores gaafheid, afleesbaarheid en uniciteit: R

Cultuurhistorische waarde

- historische waarde / kenmerkendheid:

Belangrijke cultuurhistorische waarde als een in hoofdvorm gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een boerderij van het Zuid-Hollandse langhuistype. Van belang als object(en) behorend bij het thema weidebedrijf/kaasmakerij. (H)

- architectuurhistorische waarde:

Het complex heeft enige architectuurhistorische waarde vanwege de ontwerpkwaliteit van de voorgevel waarbij de gesneden windveren kenmerkend zijn. (R)

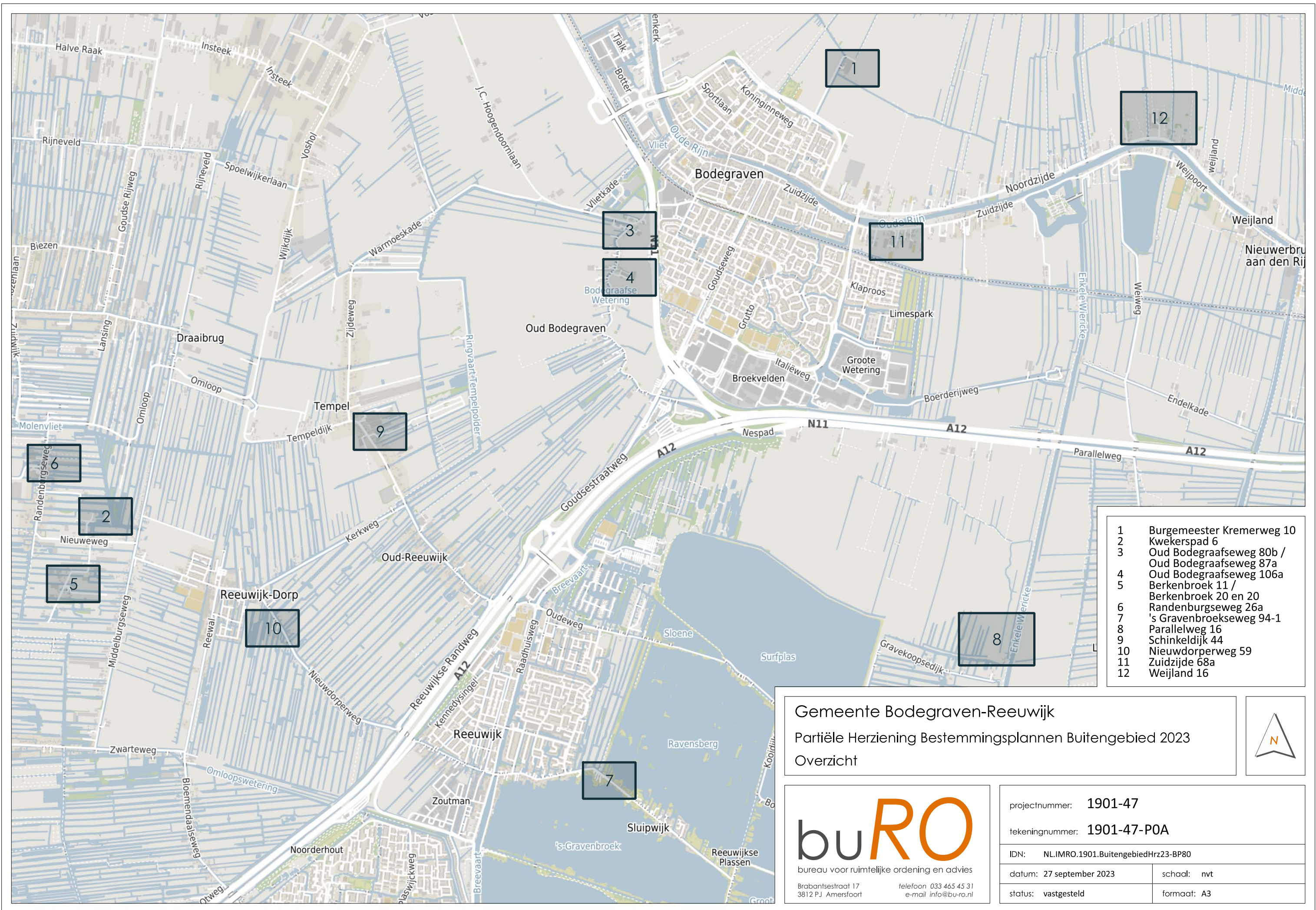
- stedenbouwkundige waarde of ensemblewaarde:

Er is sprake van enige stedenbouwkundige waarde vanwege de vrijstaande ligging in het buitengebied. De beeldbepalende en historisch-landschappelijke waarde is verminderd door de min of meer grootschalige nieuwe bijgebouwen. (L/R).

Waardering: Redelijk



Analoge verbeelding



Plangebied		
		Plangebiedsgrens
Bestemmingen		
3		Agrarisch - Sierteelt
4		Agrarisch met waarden
5		Bedrijf
6		Groen
7		Horeca
8		Kantoor
9		Maatschappelijk
10		Natuur
11		Recreatie
12		Water
13		Wonen
14		Wonen - 1

Dubbelbestemmingen		
15		Leiding - Gas
16		Leiding - Hoogspanning
17		Waarde - Archeologie - 2
18		Waarde - Archeologie - 3
19		Waarde - Archeologie - 4
20		Waarde - Archeologie - 5
20		Waarde - Cultuurhistorie
21		Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen	
	geluidzone - spoor
	geluidzone - weg
	veiligheidszone - leiding
	vrijwaringszone - straalpad

Functieaanduidingen	
	aanlegsteiger
	ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten
	bed and breakfast
	grondgebonden veehouderij
	kinderdagverblijf
	landschapswaarden
	ontsluiting
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij en zorgboerderij
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalige bedrijfswoning
	specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - opslag en hobbymatige werkzaamheden
	specifieke vorm van horeca - logies
	wonen

Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	bijgebouwen
	twee-aaneen

Maatvoeringaanduidingen	
	maximum goothoogte (m)
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximum oppervlakte (m2)
	maximum volume (m3)
	maximum oppervlakte nevenactiviteiten (m2)

Verklaringen	
	BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023

Legenda

buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31

e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47

tekeningnummer: 1901-47-P0B

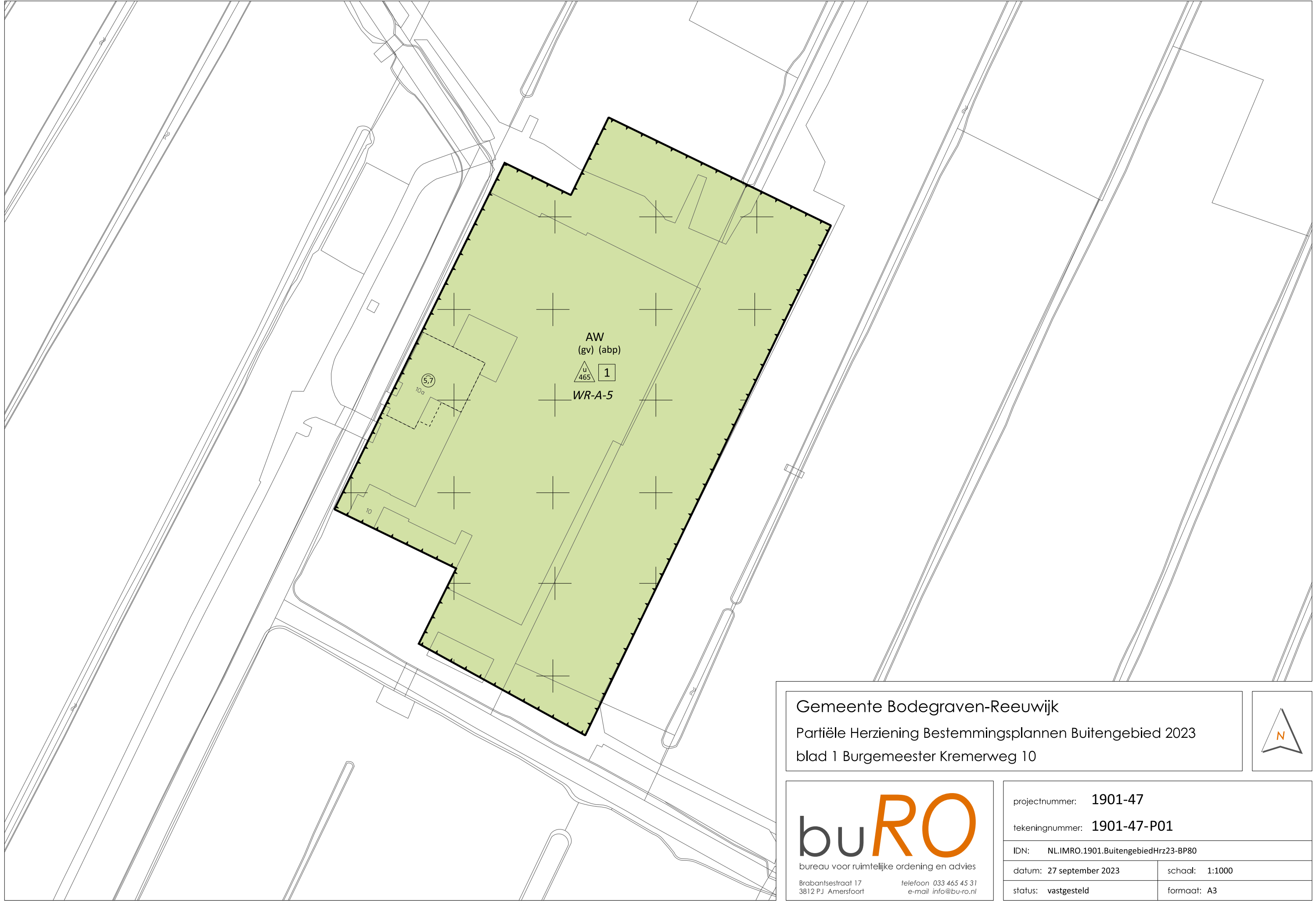
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80

datum: 27 september 2023

status: vastgesteld

schaal: nvt

formaat: A3

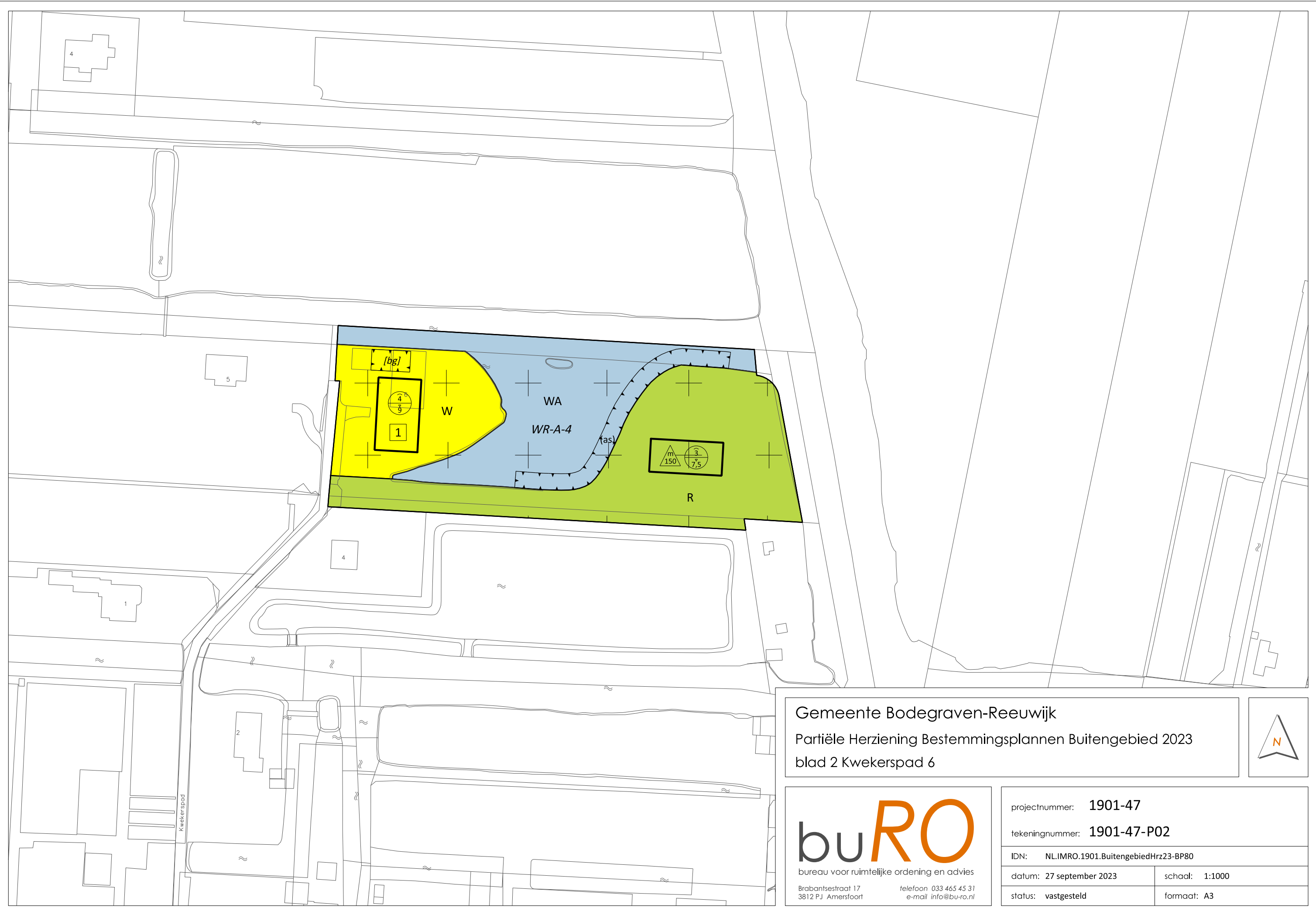


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 1 Burgemeester Kremerweg 10



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17 telefoon 033 465 45 31
3812 PJ Amersfoort e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P01	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

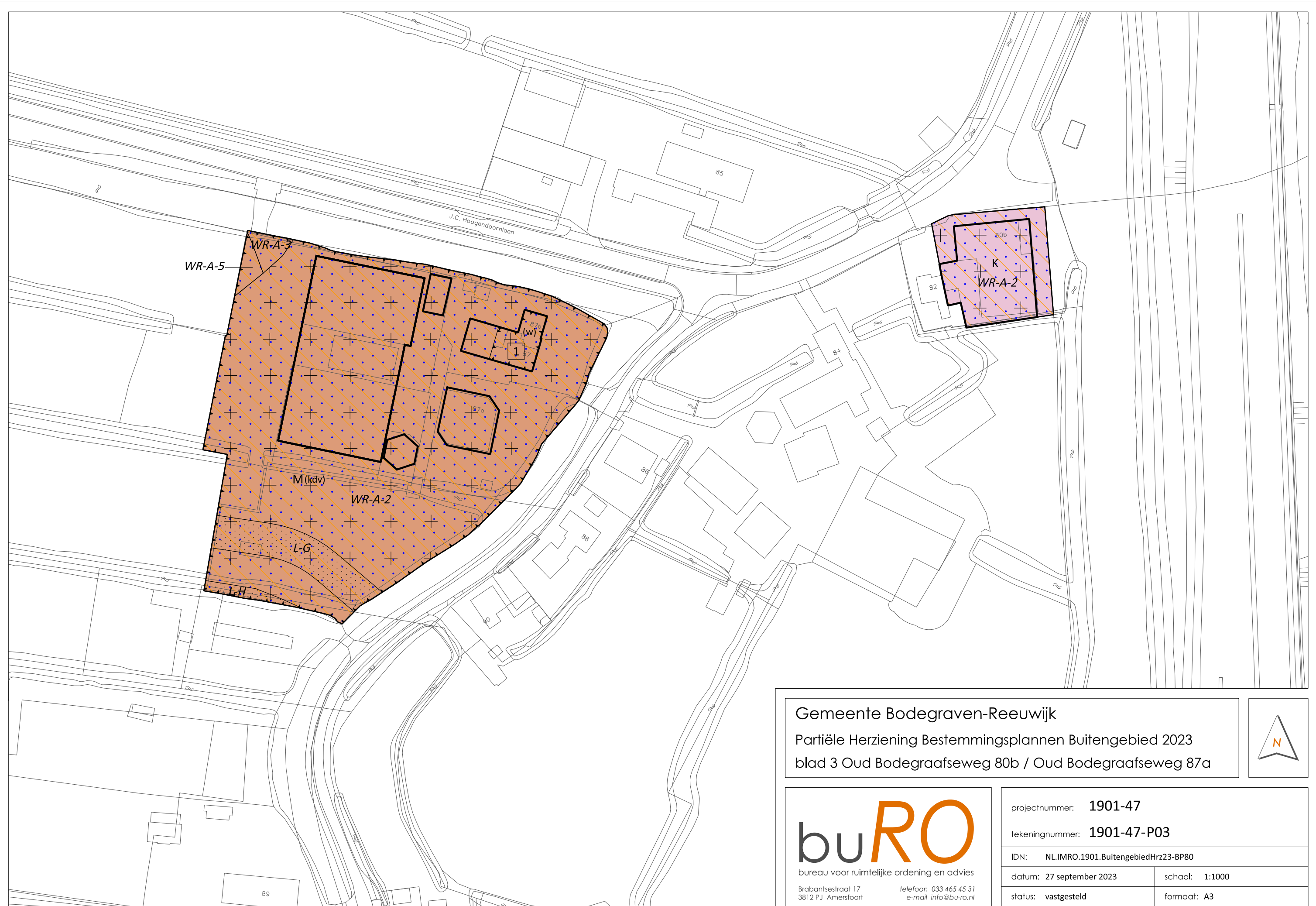


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 2 Kwekerspad 6



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P02	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

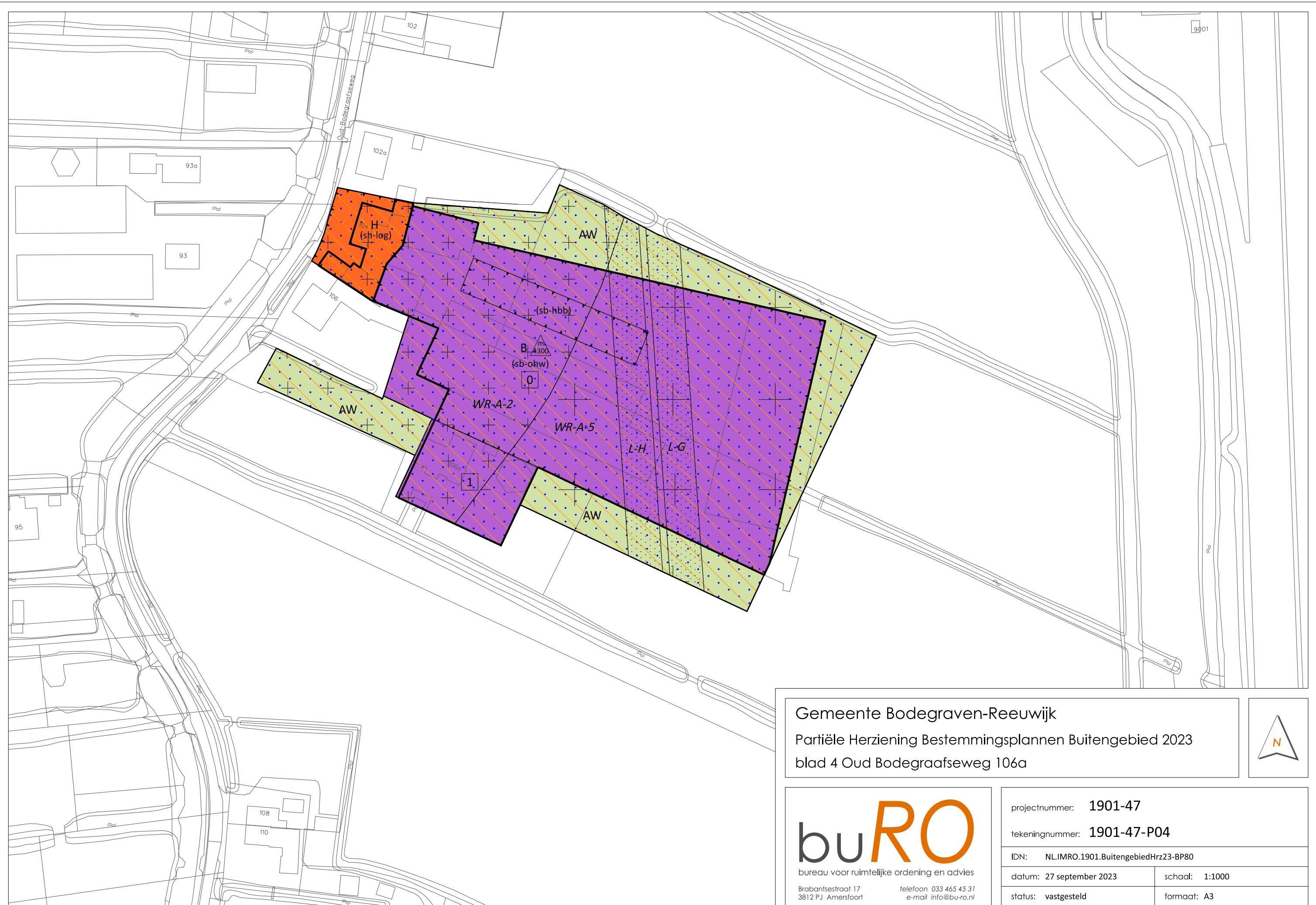


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 3 Oud Bodegraafseweg 80b / Oud Bodegraafseweg 87a



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P03	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

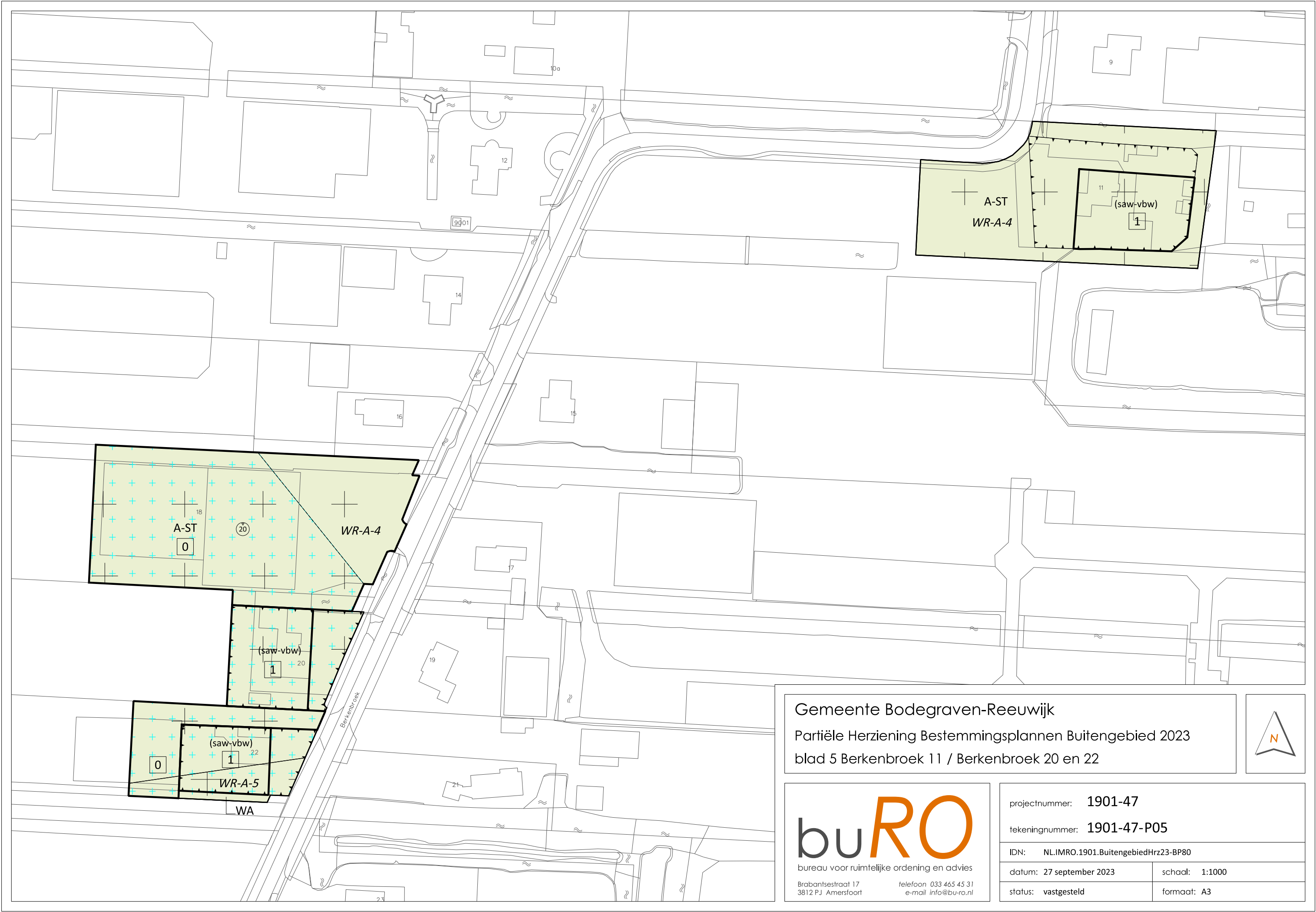


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 4 Oud Bodegraafseweg 106a



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P04	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

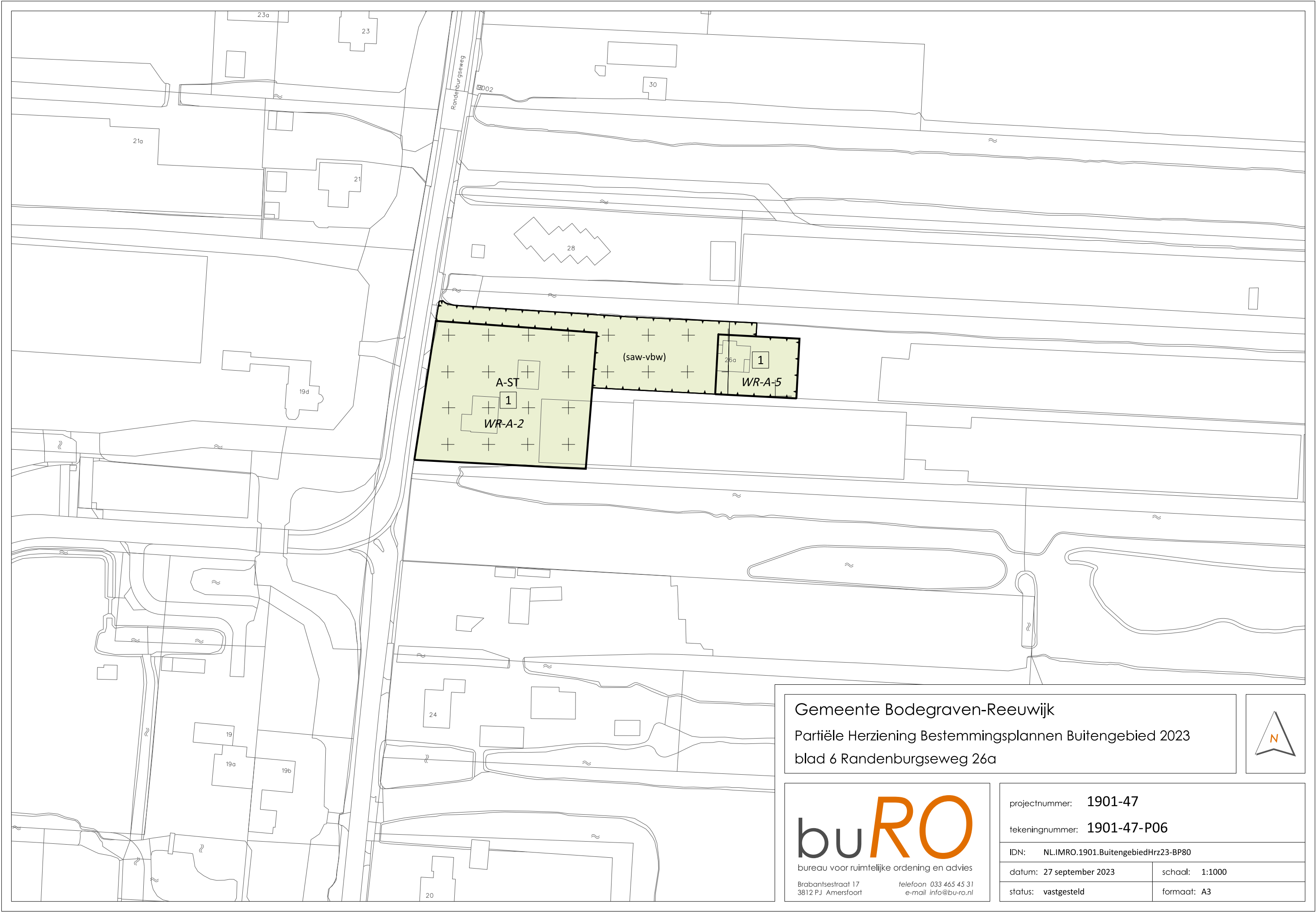


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 5 Berkenbroek 11 / Berkenbroek 20 en 22



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17 telefoon 033 465 45 31
3812 PJ Amersfoort e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P05	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 6 Randenburgseweg 26a



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P06	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 7 's Gravenbroekseweg 94-1



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P07	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

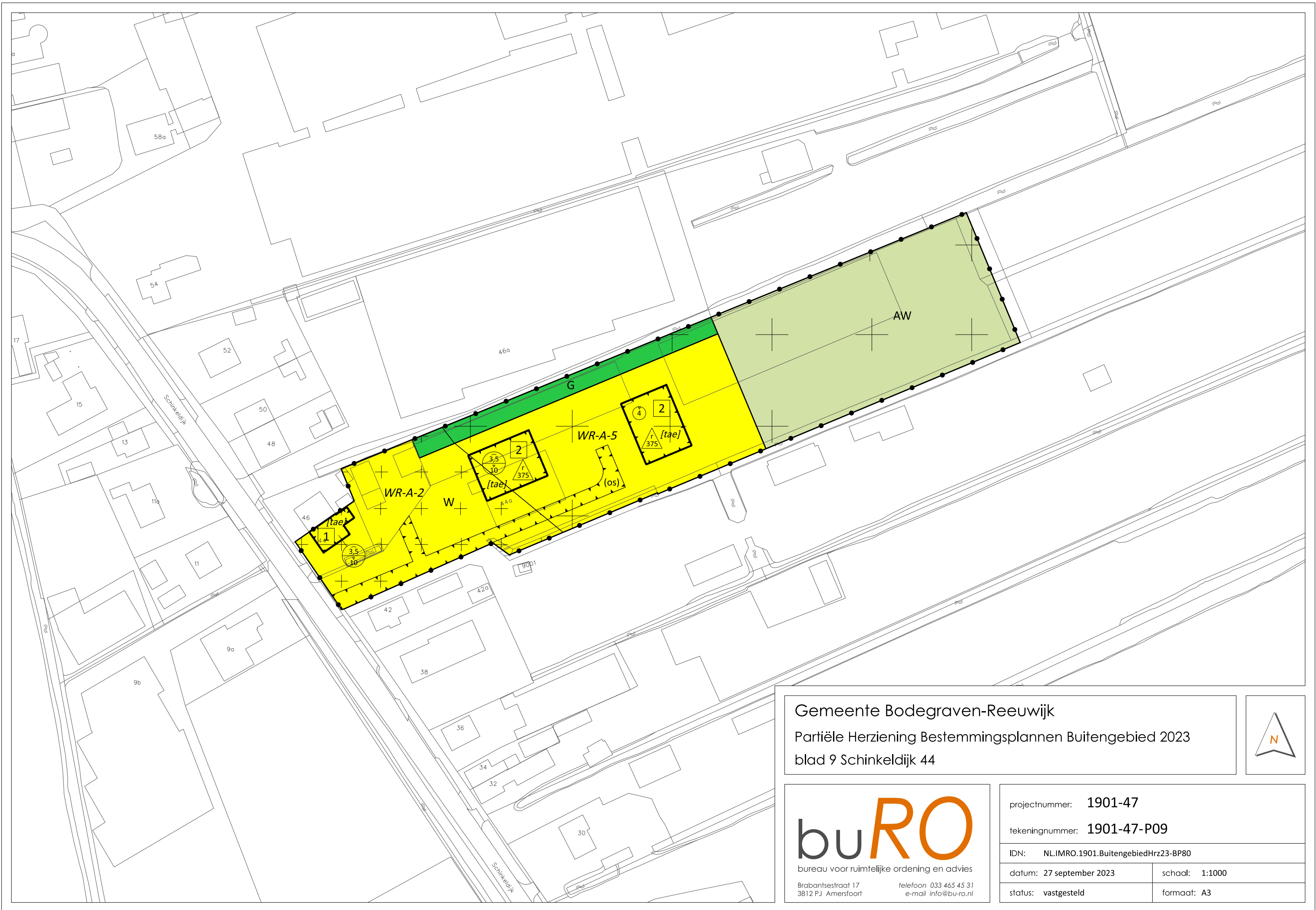


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 8 Parallelweg 16



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P08	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A2

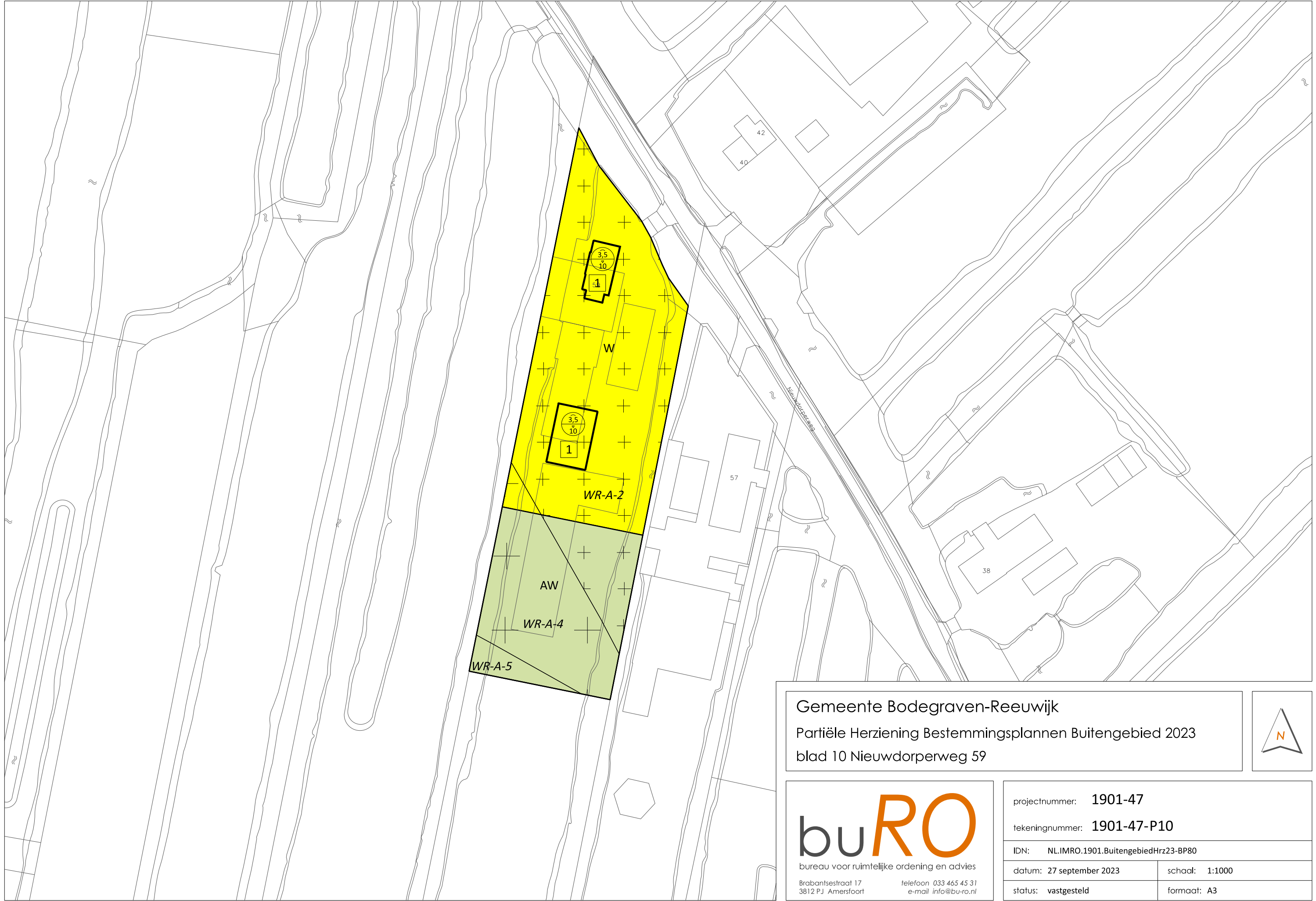


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 9 Schinkeldijk 44



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P09	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3

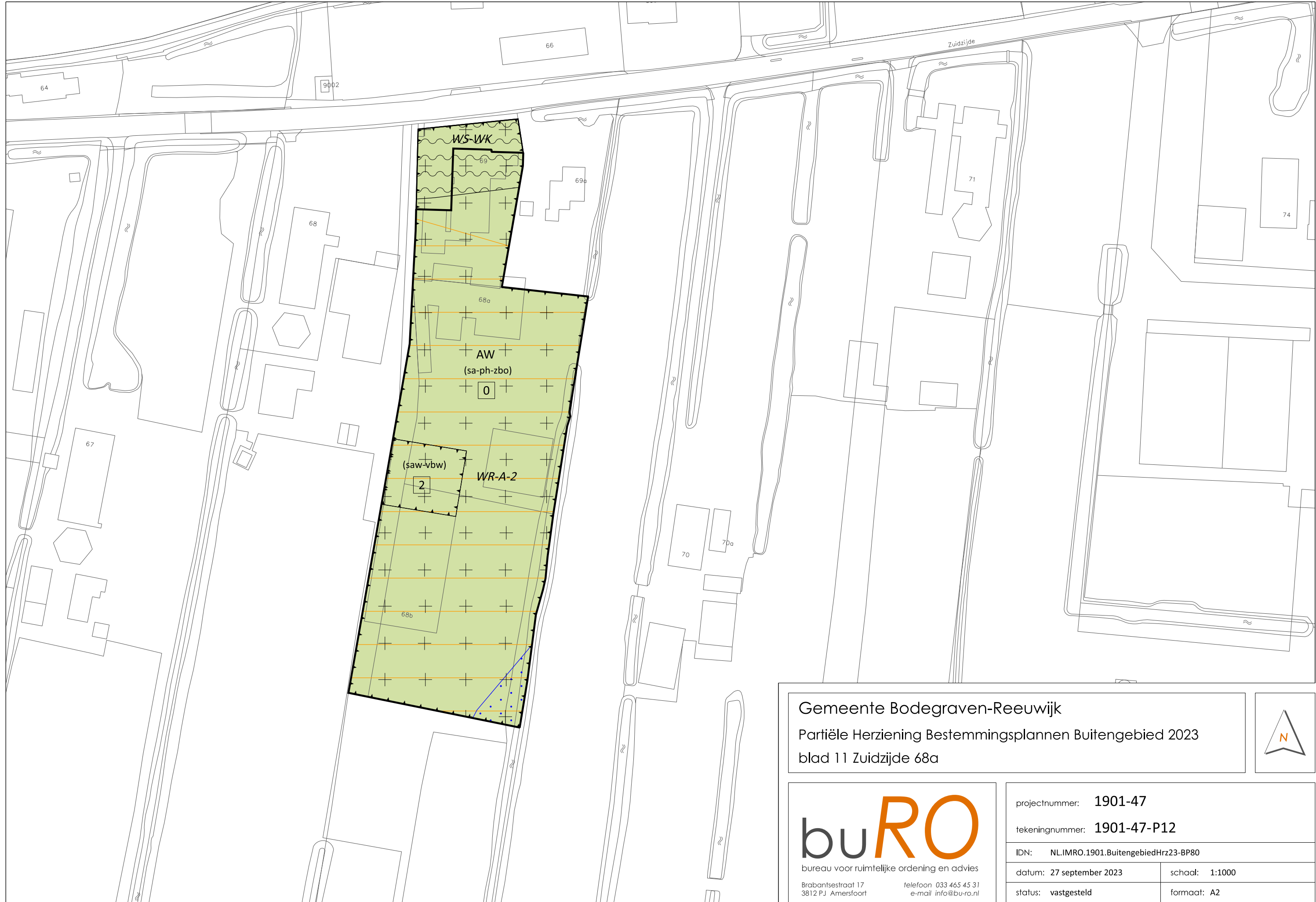


Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 10 Nieuwdorperweg 59



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P10	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 11 Zuidzijde 68a



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer:	1901-47
tekeningnummer:	1901-47-P12
IDN:	NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80
datum:	27 september 2023
status:	vastgesteld
formaat:	A2



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023
blad 12 Weijland 16



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1901-47	
tekeningnummer: 1901-47-P13	
IDN: NL.IMRO.1901.BuitengebiedHrz23-BP80	
datum: 27 september 2023	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A2