Waardsedijk 40, Snelrewaard

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Wonen - 1	11
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog	13
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24
Bijlagen bij de regels		**25**
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Waardsedijk 40, Snelrewaard' met identificatienummer NL.IMRO.0589.Waardsedijk40-ON01 van de gemeente Oudewater.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 aan huis gebonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend.

1.6 archeologische waarde

De aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

Een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.9 bed & breakfast

Recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestaande bouwwerken

Bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn, worden of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.12 bestaand gebruik

Het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw.

1.15 bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 cultuurhistorische waarde

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

1.24 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.29 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie.

1.30 kleinschalige horecagelegenheid

Theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen

bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.31 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking.

1.32 ondergrondse bouwlaag

Een geheel of gedeeltelijk beneden het peil gelegen, voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

1.33 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste één wand.

1.34 peil

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, of minder dan 5 m daarvan: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
c. in andere gevallen en voor ander bouwwerken niet op of in het water: de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld).

1.35 platte afdekking

Een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

1.36 praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.37 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

1.38 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.39 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 voorgevelrooilijn

'De op een perceel aanwezige lijn, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen: evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw; dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het hoofdgebouw; dan wel: de naar de weg gekeerde voorgevelgrens.

1.41 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.42 woonhuis

Één gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

a. De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

b. De 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.

c. De breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

d. De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

e. De 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.

f. De inhoud van een bouwwerk

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

g. De 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.

h. Afstanden

Loodrecht.

i. Maten

Buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwperceel- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. opgaande beplanting;
c. het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. kleinschalige recreatieve voorzieningen;
e. water;
f. parkeerplaatsen;

met daarbijbehorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. paden.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 2,5 meter mag bedragen.

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

3.3.1 Verbod

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

a. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds legaal in uitvoering zijn of nog legaal mogen worden uitgevoerd op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. aanleg en onderhoud ten behoeve van het zichtbaar maken en houden van de Oude Hollandse Waterlinie.

3.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een in 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van de gronden en/of de afschermende werking van de beplanting.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - theetuin': een theetuin;

met daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
d. paden;
e. andere werken;
f. erven;
g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Theetuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – theetuin' is het gebruik toegestaan ten behoeve van:

a. een kleinschalige horecagelegenheid en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
b. een expositieruimte;
c. een vergaderruimte.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
b. de volgende nevenactiviteiten, mits die plaatsvinden binnen de gebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, de woning uitgezonderd, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte niet meer dan 500 m² mag bedragen:
    1. een kleinschailige horecagelegenheid waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m² met een bijbehorende theetuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - theetuin';
    2. een expositieruimte waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m² met een bijbehorende theetuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - theetuin';
    3. een vergaderruimte waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;
    4. bed & breakfast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;
    5. verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
    6. opslag en stalling van niet agrarische goederen, mits de opslag en stalling van de goederen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m², en de opslag en of stalling binnen de bestaande bebouwing dient plaats te vinden;

met daarbijbehorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
e. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. de afstand van gebouwen tot perceelgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;
b. het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woonhuis toegestaan;
b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 965 m³;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, gehandhaafd mogen worden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor een bijbehorend bouwwerken een overkapping bij een woonhuis gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 350 m² bedragen;
b. een bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd op een afstand van 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan en de afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 25 m;
c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. de verkeersveiligheid;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
d. de landschappelijke inpassing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels zoals omschreven in:

a. 5.2.1 onder b voor een hoger bebouwingspercentage, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is;
b. 5.2.2 onder c en d tot een goothoogte van ten hoogste 5,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 9 m;
c. 5.2.3 onder a voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
    1. bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt afgebroken;
    2. de oppervlakte van de te slopen bebouwing voor 100% mag worden teruggebouwd tot een oppervlakte van 100 m² en de resterende oppervlakte van de te slopen bebouwing voor 50% mag worden teruggebouwd tot een oppervlakte van 200 m², met dien verstande dat de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 25% van het bestemmingsvlak;
    3. de nieuw te bouwen oppervlakte op een afstand van niet meer dan 50 m van de woning wordt gesitueerd;
    4. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
b. het gebruik van onbebouwde gronden voor de buitenopslag van goederen.

5.5.2 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in Wonen - 1 genoemde doeleinden, is enkel toegestaan indien binnen twee jaar na ingebruikname van de woning, het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden;

met daarbijbehorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
d. voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

6.2.1 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.2 is niet van toepassing op:

a. een bouwplan die betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bodem op een grotere diepte dan 0,3 m niet verder wordt verstoord;
b. bouwwerken en bouwplannen met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
c. een bouwplan die betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden zal worden geplaatst;
d. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
e. activiteiten waar geen omgevingsvergunning voor bouwen vereist is;
f. bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgelegd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

6.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning is niet vereist indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
c. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

6.3.4 Verplichtingen

Aan een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende verplichtingen worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de tot 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' bestemde gronden over een oppervlakte van 200 m² of meer de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het egaliseren en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
c. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm onder peil;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
f. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
g. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
h. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
i. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. die reeds legaal in uitvoering zijn of nog legaal mogen worden uitgevoerd op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
d. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

dan wel indien:

e. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
f. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

6.4.3 Strijd met bestemming

a. Uitvoering van de andere-werken is in strijd met de bestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden middels advisering door een deskundige afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

6.4.4 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) kan het bevoegd gezag advies inwinnen van een ter zake deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen en de bestemming van het gebied wijzigen dan wel laten vervallen:

a. indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
b. indien andere wettelijke regelen daartoe aanleiding geven.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterhuishouding door middel van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, waarbij deze bestemming ten opzichte van de onderliggende bestemming van primaire betekenis is.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd;
b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de basisbestemming met dien verstande dat:
    1. de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad;
    2. het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies inwint bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of bij de bouwplannen het aan hem toevertrouwde belang voldoende wordt ontzien en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan:

a. de situering, de verhouding breedte-diepte, de nokrichting en dakvorm van gebouwen;
b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. teneinde aldus zeker te stellen dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluiten op de in het gebied gebruikelijke bouwvormen en passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving; daarbij wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en oriëntatie van de voorgevels; het stellen van nadere eisen op dit punt mag er niet toe leiden dat de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen in onevenredige mate worden aangetast;
d. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen op het eigen terrein, mede in relatie tot die in het openbaar gebied.

9.2 Overschrijding voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
c. terreinafscheidingen.

9.3 Geluidzones langs wegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

a. 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
b. 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd of vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde, behoudens voor zover artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder van toepassing is.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
c. het gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
d. de uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
e. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

10.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

a. vormen van gebruik als genoemd in 10.1 die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemmingsomschrijving mag worden gebruikt;
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk regel, vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend;
c. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen, met uitzondering van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in dit plan specifiek zijn geregeld.

10.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de ASVV 2012 van de CROW (publicatie 317 van oktober 2012) of nadien vast te stellen parkeerbeleid en diens rechtsopvolger.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en de bij afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwperceelgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
    4. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
    5. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.2 Afwegingskader

Een in 11.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen:

a. ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. voor en de bouw van antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie met dien verstande dat:
    1. de hoogte van de antenne-installatie niet meer mag bedragen dan 5 m, gemeten tussen de voet van de antenne en het hoogste punt van de antenne-installatie;
    2. de gebruikers zoveel mogelijk gebruik dienen te maken van elkaars installaties, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

12.1 Afwegingskader

Een in 12.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 sub a met maximaal 10%.

c. 14.1 sub 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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 14.2 sub 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 14.2 sub a, na het tijdstip van 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. 14.2 sub 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waardsedijk 40, Snelrewaard van de gemeente Oudewater.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

WAARDSEDIJK 40 SNELREWAARD

Opgave

Familie Houdijker wil graag haar agrarische activiteiten aan de Waardsedijk 40 beëindigen en in ruil voor het slopen van de agrarische bebouwing een woning bouwen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt hiervoor sloop van alle agrarische bebouwing met een minimum van 1.000 m2.
De Waardsedijk 40 heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde, omdat de locatie onderdeel was van Linie van de Pleit (beschreven in 'De Pleit', schans voor verstilling van Polderprof, 2017). De linie is afgegraven en geëgaliseerd, maar het afwijkend slotenpatroon verraadt de oude ligging van de linie. De naam Pleit was er eerder dan de schans, omdat hier recht gesproken werd.
De familie heeft plannen om deze bijzondere cultuurhistorie opnieuw leven in te blazen door deze geschiedenis in het landschap herkenbaar/beleefbaar te maken. In ruil hiervoor wil men recreatieve activiteiten kunnen ontwikkelen. Planologisch zijn dit twee verschillende ontwikkelingen, maar tijdens de schetssessie zijn beide ontwikkelingen meegenomen in één advies.

Ontstaansgeschiedenis

De stroomruggen en oeverwallen van de rivieren vormen de oude bebouwingslinten en ontwikkelingsassen in het Groene Hart. Tussen de rivieren lagen onherbergzame veenmoerassen. Vanaf de 10e eeuw begon men deze veenmoerassen vanuit de rivieren te ontginnen in langgerekte kavels. Snelrewaard is vanaf de stroomrug van de Hollandse IJssel in de twaalfde eeuw in cultuur gebracht. De locatie behoort in de kwaliteitsgids tot het deelgebied 'Rivierlint'. Deze rivierlinten meanderen als meer besloten zones tussen open weidelandschappen. De rivier ligt hoger dan de omliggende weidelandschappen en wordt begeleid door een slingerend dijkje met bebouwing en opgaande (erf)beplanting. De kleinschalige dijklinten geven wisselende zichten op de verstilde open weidelandschappen. (uit: kwaliteitsgids 'Groene Hart')

Linie van de Pleit

De Pleit was onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie tussen Oudewater, Woerden en Nieuwersluis en ligt tussen Montfoort en Oudewater. De Linie van de Pleit ligt strategisch op de doorgang (acces) van het stroomgebied van de Hollandsche IJssel. Het doel van de linie was het afgrendelen van de doorgang tussen de inundatiegebieden aan beide zijden van de Waardsedijk. De linie bestond uit een aarden verdedigingswal (retranchement) met drie bastions (uitbouwingen), namelijk twee halfbastions aan de uiteinden van de wal en in het midden een bastion met een opstelplaats voor geschut. Vóór de wal was een gracht en een inundatiekom gegraven, zie historische kaart rechts (Bron: Oude Hollandse Waterlinie Utrecht Verkenning, provincie Utrecht, Arcadis 2015).

Locatie

Het perceel is geen historisch boerenerf, maar een uitbreiding van de boerderij De Schans aan de overzijde van de weg. Hierdoor vormt de Waardsedijk 40 geen zelfstandig boerenensemble, bestaande uit een boerderij met bijgebouwen of een zonering bestaande uit een voor- en achtererf. Het gaat feitelijk om overblijfselen van een moderne agrarische stal en schuur. Het perceel is zeer functioneel ingericht met veel verharding en (voormalige) opslag voor kuilvoer aan de voorzijde van het erf. Er zijn twee brede verharde inritten. De voormalige agrarische activiteit doet afbreuk aan de kwaliteiten van het landschap en het bijzondere overblijfsel van de vestingwerk daarin.

De bebouwing

De gebouwen zijn gebouwd rond de jaren tachtig. Ze hebben weinig/geen cultuurhistorische waarde. Het is wenselijk om de woning te realiseren binnen de contouren van de bestaande bebouwing/verharding omdat de zone eromheen archeologische waarde en als zodanig een dubbelbestemming heeft.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het opnieuw beleefbaar en afleesbaar maken van de geschiedenis van deze plek. Reconstructie van het vestingwerk is niet mogelijk en ook niet wenselijk (geschiedvervalsing). Om de specifieke kwaliteiten toch te behouden (bijv. nog zichtbare contourlijnen en het tweezijdig karakter van een vesting: open versus gesloten zijde) is een meer autonoom landschapsontwerp (landschapskunst) denkbaar.
- Het perceel hoort niet bij reeks van erfclusters langs de dijk, maar dit lijkt nu wèl het geval. De bebouwing vormt een (storend) onderdeel van de lintbebouwing --> omvormen tot waardevol en ruimtelijk onderdeel van het landschap. Relatie met de weg/dijk indirecter maken.
- Een klein deel van de bebouwing kan, mede uit duurzaamheids-overwegingen, herbestemd worden in relatie tot de recreatieve activiteiten. Woonfunctie plus recreatie lijkt ons een beter uitgangspunt dan wonen alleen. Een groter programma vraagt een grotere 'kwaliteitsimpuls' en deze extra kwaliteit kan tevens een groter publiek bereik krijgen.
- Het terugbrengen van de 2 opritten vanaf de dijk naar 1.

1811 minuutkaart bron: RCE beeldbank.

luchtfoto met contouren kaart 1811.

bron:v www.provincie-utrecht.nl

De linie is afgegraven en geëgaliseerd, maar het afwijkend slotenpatroon verraadt de oude ligging van de linie.

Waardsedijk is in de jaren tachtig gebouwd als uitbreiding op boerderij De Schans, aan de overzijde van de dijk.

Boerderij De Schans, aan de overzijde van de dijk.

Veel verharding en opslagruimte aan de voorzijde van het erf..

Diverse aanbouwen aan de loods.

Het weiland achter met notenbomen die in deze bodem niet goed gedijen.

Dijktalud.

Vista op 'binnenkant' voormalige linie. Vanuit dit standpunt vrijwel geheel onzichtbaar.

Vista op 'buitenkant' voormalige linie.

Groene Kathedraal FlevolandNC

Groene Kathedraal Marinus Boezem_Foto Jordi Huisman

Wilde Weelde in de tuinen van Appeltern

bloemenmengsel of een lint van vaste planten

RANDVOORWAARDEN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief ten opzicht van de ruimte-voor-ruimte-regeling in combinatie met ontwikkelen van recreatieve activiteiten omdat dit mogelijkheid biedt om het verhaal van het landschap en de militaire geschiedenis van deze plek opnieuw beleefbaar te maken.
Wij zien het beleefbaar maken van de cultuurhistorie niet in het reconstrueren van de linie, maar in een landschappelijke, suggestieve verwijzing daarnaar. Voorbeelden zijn de Groene kathedraal en het MH17 monument.
Naast het beleefbaar maken van de cultuurhistorie zien wij ecologische potenties die een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
De schets hiernaast is het resultaat van een ontwerpend onderzoek. Omdat de landschappelijke verbetering en de ruimtelijke expressie van de cultuurgeschiedenis hier hand in hand gaan en een vrij specifieke vormgeving vereisen is het advies, nog meer dan in onze andere erfadviezen maatwerk. De uitwerking hiervan biedt wel enige flexibiliteit, zolang aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Maak de contouren van de voormalige wal beleefbaar, door het aanplanten van bomen in een patroon. Kies hierbij een markante (in vorm, herfst- of bloemkleur) soort, zoals bijvoorbeeld Liquidambar of Populus nigra 'Italica'.
- Maak de contouren van de gracht zichtbaar door bijvoorbeeld het graven van water of het afgraven van de toplaag in combinatie met het inzaaien van een bijzonder bloemenmengsel en of ander onderhoud/maaibeleid.
- Maak de belijning van de linie zichtbaar door de bomen op een klein talud te plaatsen. Versterk het hoogteverschil door gebruik te maken van de vrijkomende grond uit de gracht. Werk met een gesloten grondbalans.
- Accentueer in opzet, gebruik en inrichting het verschil tussen ‘binnen’ en ‘buiten’ van de vesting.
- De beplanting langs de sloten aan de veilige binnenzijde van het terrein behouden (zie ook de oude kaart).

Locatie

- Substantieel publiek/openbaar programma, zodat de bereikte kwaliteit tevens een algemeen belang dient.
- Het aantal inritten terug brengen van 3 naar 1.
- Verwijder kuilplaten en verharding.
- Creëer openheid en overhoekse dieptewerking/zichtlijn door verwijderen ligboxenstal, vanaf de westkant (binnenkant van de linie).
- Creëer een alzijdig en afwisselend erfsilhouet waarin bebouwing, beplanting, beslotenheid en openheid elkaar afwisselen.

Bebouwing

- Herbestem de schuur als een ‘vanzelfsprekend element’ in het landschap, maar niet als onderdeel van een boerenerf.
- Schuur en nieuwbouw vormen samen een sterke eenheid: Geen hoofd- en bijgebouw maar één gebaar door vormverwantschap. Er ontstaat zo een grotere eenheid in het landschap. Daarbij hoeven de gebouwen niet hetzelfde te zijn, maar wel op elkaar te reageren. Bijvoorbeeld een architectonische twee-eenheid bestaande uit de kapschuur en een gebouw met een lessenaarsdak. De opzet is 'los, informeel'.
- Bebouwing en verharding ondersteunen elkaar en hebben de kwaliteit van een ‘cultuurlijk interieur’ versus een ‘landschappelijk exterieur’.
- Gebruik stoere, liggende bouwmassa's. Op deze locatie juist níet aansluiten bij de kleinschaligheid van de lintbebouwing. Door bijv. schuurvormen een vormentaal toe te passen die vanzelfsprekend is in het lanschap.
- Plaats geen schuttingen of andere erfafscheidingen, maar creëer door een goed beplantings- en beheerplan voldoende privacy in combinatie met waardevolle vista's.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Bij gebruik van zonnepanelen: integreer deze in dak(vlak) of in combinatie met beplanting. Groene daken zorgen voor meer rendement uit de panelen.
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen hoge beschoeiingen.
- Gebruik autochtone beplanting, met voorkeur van biologische afkomst (met uitzondering van de *land art*-boombeplanting).
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.

voorbeeld twee-eenheid in het landschap, Buitenplaats Drakenburg, Nieuw Nederland Architecten

Project	Ruimte voor ruimte woning
Datum:	Maart 2019
Locatie:	Waardsedijk 40 Oudewater
Eigenaar:	familie Houdijker
Ervenconsulenten:	Jolanda van Looij Rob Hendriks

MOOISTICHT

MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl