

VERGADERING VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum vergadering:	07 AUG 2012
Agendanummer:	3

Behandeling	A	M	Productgroep:	Paraaf	Secr	Bgm	W1	W2	Secr
Presidium			IBL						
Ronde tafel			Steller:						
Raad			JER Ligtvoet-Smit BPA						
Arhi-procedure	Licht	Zwaar	Paraaf	Reden bespreking:					
	J	N	PG manager:						
Lijst genodigden Ronde tafel bijgevoegd			<i>bl</i>						
Begrotingswijziging bijgevoegd			Datum:						
Deadline			19 juli 2012						
Nieuwsbrief									
Technische opmerkingen:			Vertrouwelijk <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee Publiceren <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee Persvoorlichting <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee OR GO <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> ja	Besluit en paraaf: <input type="checkbox"/> Conform voorstel en bijlage(n). <input type="checkbox"/> Anders:					
Portefeuillehouder: G.J. Dazler									

Zaaknummer en Onderwerp:
31103296 | vaststellen waarderingkaart

Korte inhoud:
De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 ingestemd met de waarderingkaart. Uw college is bevoegd deze beleidsregel vast te stellen. Met uw vaststellingsbesluit en publicatie daarvan heeft de waarderingkaart formeel de status van beleidsregel.

Voorstel:
1. Vaststellen Waarderingkaart Buitengebied Boskoop

- Bijlage(n):**
- a. Raadsbesluit 28 juni 2012;
 - b. Waarderingkaart;
 - c. Wetttekst Wro, artikel 3.6
 - d. Wetttekst Awb, artikel 4.81.

Dit advies is gemaakt in overleg met:
R. Schutte, R. Prins

Korte toelichting:

Notitie

Zaaknummer : 31103296
Onderwerp : vaststellen waarderingskaart
Datum : 20 juli 2012
Auteur : mw. J.E.R. Ligtvoet-Smit BPA

1. AANLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

1.1 Aanleiding

Als invulling van de flexibiliteitsregels in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied is in november 2011 gestart met het opstellen van de Waarderingskaart behorende bij dit bestemmingsplan. In samenhang met de ontwikkelingen van het project Zuidwijk is de Waarderingskaart verschillende malen besproken in de Ronde Tafel en daarna aangepast. Op 28 juni jl. heeft de raad ingestemd met de eindversie van de Waarderingskaart.

1.2 Probleemstelling

De waarderingskaart is bedoeld voor de beoordeling van de in dit bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsregels. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. In samenhang met artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht is uw college bevoegd de waarderingskaart vast te stellen en toe te passen.

1.3 Kadern bestaand beleid

Wro, Awb, Bestemmingsplan Buitengebied.

1.4 Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten

Een juridische koppeling tussen de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan en de waarderingskaart, waarmee duidelijke en rechtzekere spelregels voor ondernemers in het sierteeltgebied zijn vastgelegd.

1.5 Opzet

De waarderingskaart is een nadere invulling van uw wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

2. KEUZE EN OVERWEGINGEN T.A.V. HET VOORSTEL

2.1 Keuze

Het betreft uitsluitend de formaliteit van het vaststellen en bekend maken.

2.2 Juridische gevolgen

Zie 1.5.

2.3 Financiële gevolgen

n.v.t.

2.4 Gevolgen jaarplan

n.v.t.

2.5 Arhi-procedure

n.v.t.

2.6 Communicatie

Beleidsregels kunnen alleen in werking treden door het bekendmaken van het besluit. Dit zal via de gebruikelijke kanalen worden uitgevoerd.

2.7 Uitvoering

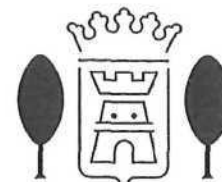
IBL/IVV voert uit.

3. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

3.1 Alternatief 1

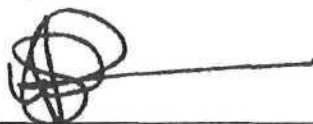
n.v.t.

BEHOORT BIJ DE RAAD VAN DE GEMEENTERAAD
EN WETHOUDERS VAN BOSKOOP
van ... 7 AUG 2012 ... no. ... 3 ...
DE SECRETARIS.



GEMEENTE BOSKOOP

Raadsvoorstel



AAN DE RAAD

Agendapunt: 10

Raadsvergadering: 28 juni 2012

Onderwerp: Waarderingskaart Boskoop

Portefeuillehouder: G. Dazler

Nr.: 2012/28

Zaaknummer: 31103296

1. VOORSTEL

Instemmen met de waarderingskaart Buitengebied Boskoop.

2. INLEIDING

2.1. Aanleiding

In juni 2011 is het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied door de gemeenteraad van Boskoop vastgesteld. Het bestemmingsplan geeft invulling en regels aan de noodzakelijke schaalvergroting van de sierteeltsector. Schaalvergroting kan onevenredige afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Belangrijke pleitbezorger van het behoud, herstel en versterken van deze landschappelijke en cultuurhistorische waarden is de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft Boskoop in haar regioprofielen aangewezen als één van de topgebieden voor cultureel erfgoed binnen de provincie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook nadrukkelijk stilgestaan te worden bij de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het kader van het vooroverleg heeft de Inspectie VROM de gemeente Boskoop hier nog nadrukkelijk op gewezen.

2.2. Probleemstelling

In de verschillende flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan is als randvoorwaarde opgenomen dat *'er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de toename aan kassen (of bedrijfsgebouwen) niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden'*. De opgenomen randvoorwaarde dient nader ingevuld en uitgewerkt te worden.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de aanwezige waarden worden geïnventariseerd en worden opgenomen op een waarderingskaart. Hiermee wordt een juridische koppeling beoogd tussen de waarderingskaart en de flexibiliteitsbepalingen.

2.3. Kaders bestaand beleid

Bestemmingsplan Buitengebied.

Bebouwingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht.

2.4. Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten

Behoud, herstel en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de gemeente Boskoop. Duidelijke, rechtzekere spelregels voor ondernemers in het sierteeltgebied.

2.5. Opzet

De waarderingskaart is een nadere invulling van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied. De waarderingskaart is opgesteld in overleg met een afvaardiging vanuit de sierteeltsector. De waarderingskaart is in het kader van de Pilot Zuidwijk besproken, en akkoord bevonden, door de provincie Zuid-Holland. De waarderingskaart bestaat uit een inventarisatie van de aanwezige waarden en een set spelregels.

2.6. Deadline

n.v.t.

3. KEUZE EN OVERWEGINGEN T.A.V. HET VOORSTEL

3.1. Keuze

De aanwezige waarden zoals geïnventariseerd komen grotendeels overeen met de waarden zoals deze zijn toegekend in de Regioprofielen. Aan het gebied de Lansing is in de waarderingskaart meer waarde toegekend. Voor kwekers geeft de waarderingskaart meer handvatten op welke wijze zij invulling kunnen geven aan de schaalvergroting zonder dat er een onevenredige afbreuk ontstaat aan de aanwezige waarden.

3.2. Actiepunt Bestuursakkoord

n.v.t.

3.3. Juridische gevolgen

De waarderingskaart is aan te merken als beleidsregel in het kader van de Algemene wet bestuursrecht, mits bekendgemaakt volgens de wettelijke vereisten.

3.4. Financiële gevolgen

n.v.t.

3.5. Gevolgen programmabegroting

n.v.t.

3.6. Arhi-procedure

n.v.t.

3.7. Communicatie

De beleidsregels worden bekendgemaakt volgens de wettelijk verplichte en gebruikelijke procedure in de gemeente Boskoop.

3.8. Uitvoering

Behandeling van verzoeken aangaande herstructurering wordt opgepakt door Projectbureau, de behandeling van de Wabo-aanvragen wordt verzorgd door IVV.

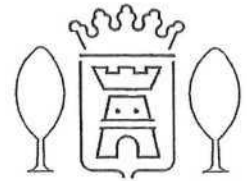
4. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

4.1.1. Algemeen

Niet instemmen met de waarderingskaart. Hierbij zal per aanvraag tot schaalvergroting een afweging gemaakt moeten worden of er een onevenredige afbreuk ontstaat aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden en/of welke aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Hiermee is het onzeker onder welke voorwaarden meegewerkt wordt aan schaalvergroting. Dit kan de schaalvergroting frustreren.

4.1.2. Juridische gevolgen

Bij een incidentele beoordeling van aanvragen bestaat er een kans dat er rechtsongelijkheid bestaat en daarmee een kans op een toename van bezwaar- en beroepszaken met de financiële risico's van dien.



GEMEENTE BOSKOOP

Raadsbesluit

In de openbare vergadering van **28 JUN 2012** heeft de gemeenteraad besloten:
in te stemmen met de waarderingskaart Buitengebied Boskoop.

De griffier,

mw. drs. J.A.M. Timmerman

De voorzitter,

J. Rijdsijk

BEHOORT TOEGEHOREN AAN DE WETHOUDESTER
EN WETHOUDESTER VAN BOSKOOP
van **7 AUG 2012** no. **3**

DE SECRETARIS.

4.1.3. *Financiële gevolgen*

Zie 4.1.2.

4.1.4. *Gevolgen programmabegroting*

Zie 4.1.2.

4.1.5. *Arhi-procedure*

n.v.t.

4.1.6. *Communicatie*

n.v.t.

5. BIJLAGE(N)

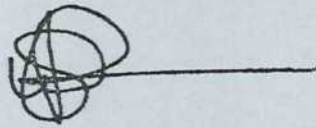
Waarderingskaart Buitengebied Boskoop

Burgemeester en Wethouders van Boskoop,
de secretaris, de burgemeester,

mw. W.J. Pelk

J. Rijsdijk

BEHOORT BIJ DE UITVOER GEMEESTER
EN WETHOUDERS VAN BOSKOOP
van 7 AUG 2012 no. 3
DE SECRETARIS.



Waarderingskaart

Buitengebied Boskoop

Gemeente Boskoop



COLOFON

PROJECT

Waarderingskaart Buitengebied Boskoop

Gemeente Boskoop

projectnummer: SR110182

INITIATIEFNEMER

Gemeente Boskoop

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

7 mei 2012



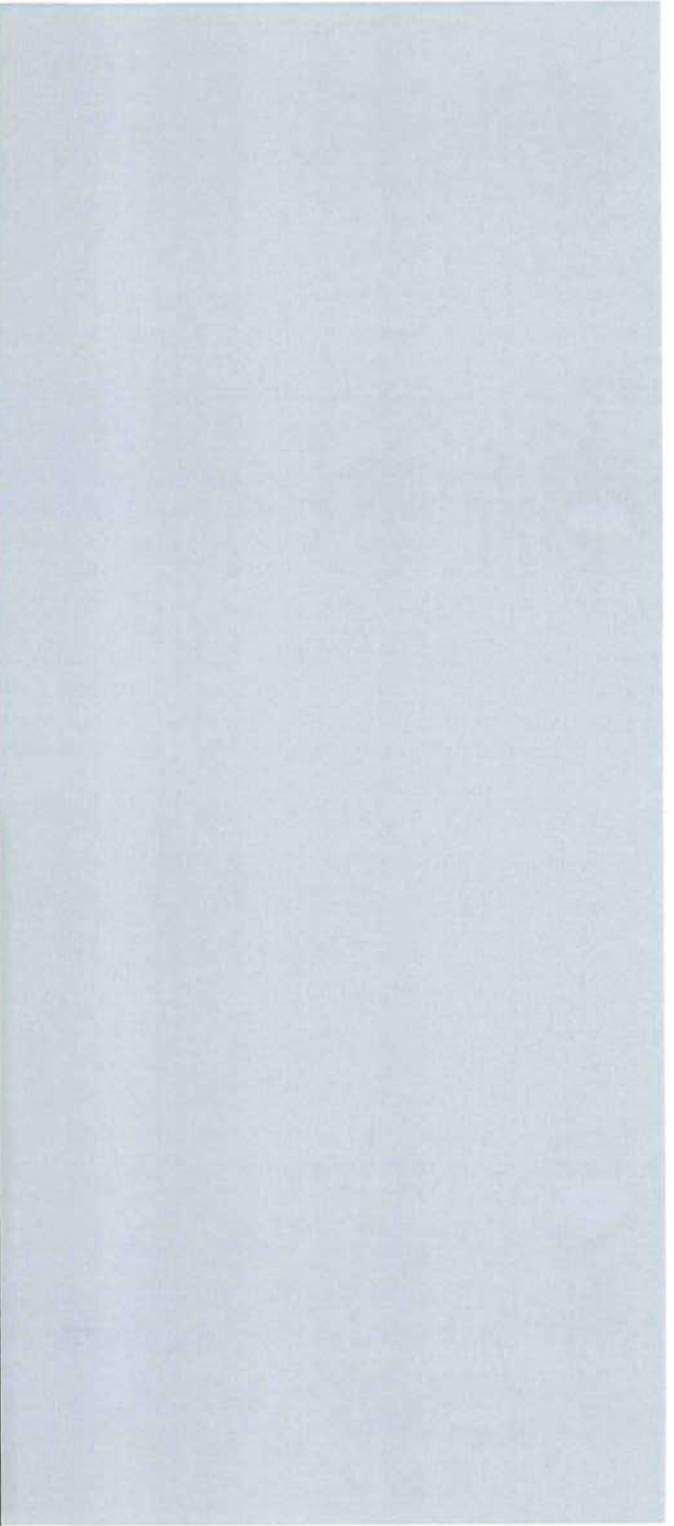
Inhoud

Inleiding

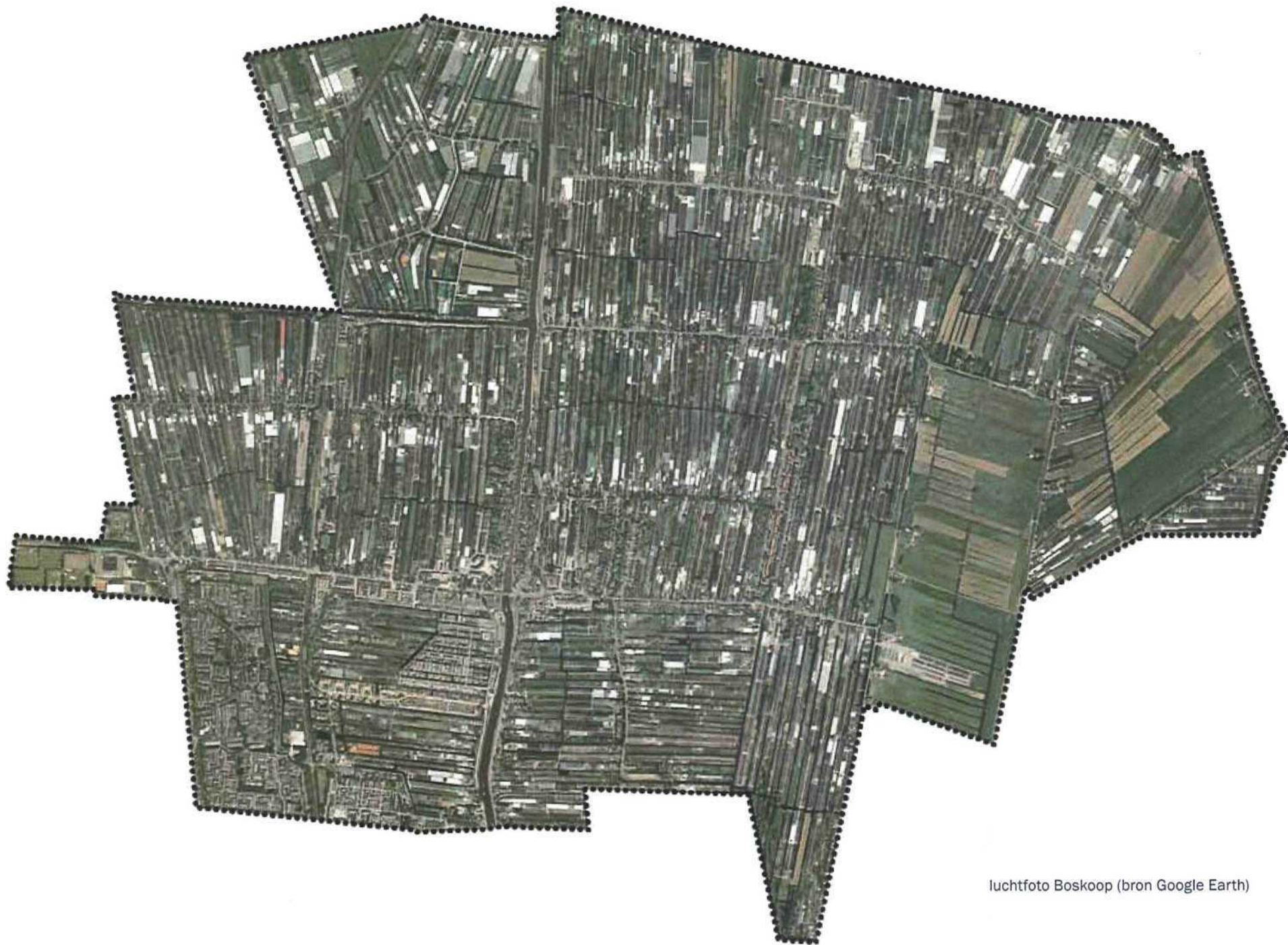
Inleiding	7
-----------	---

Kaarten

Topgebied	11
Ontstaansgeschiedenis landschap Boskoop	12
Wegenstructuur	15
Archeologie	15
Bestemmingsplan	19
Waarderingskaart	21
Spelregels	23



INLEIDING



luchtfoto Boskoop (bron Google Earth)

Inleiding

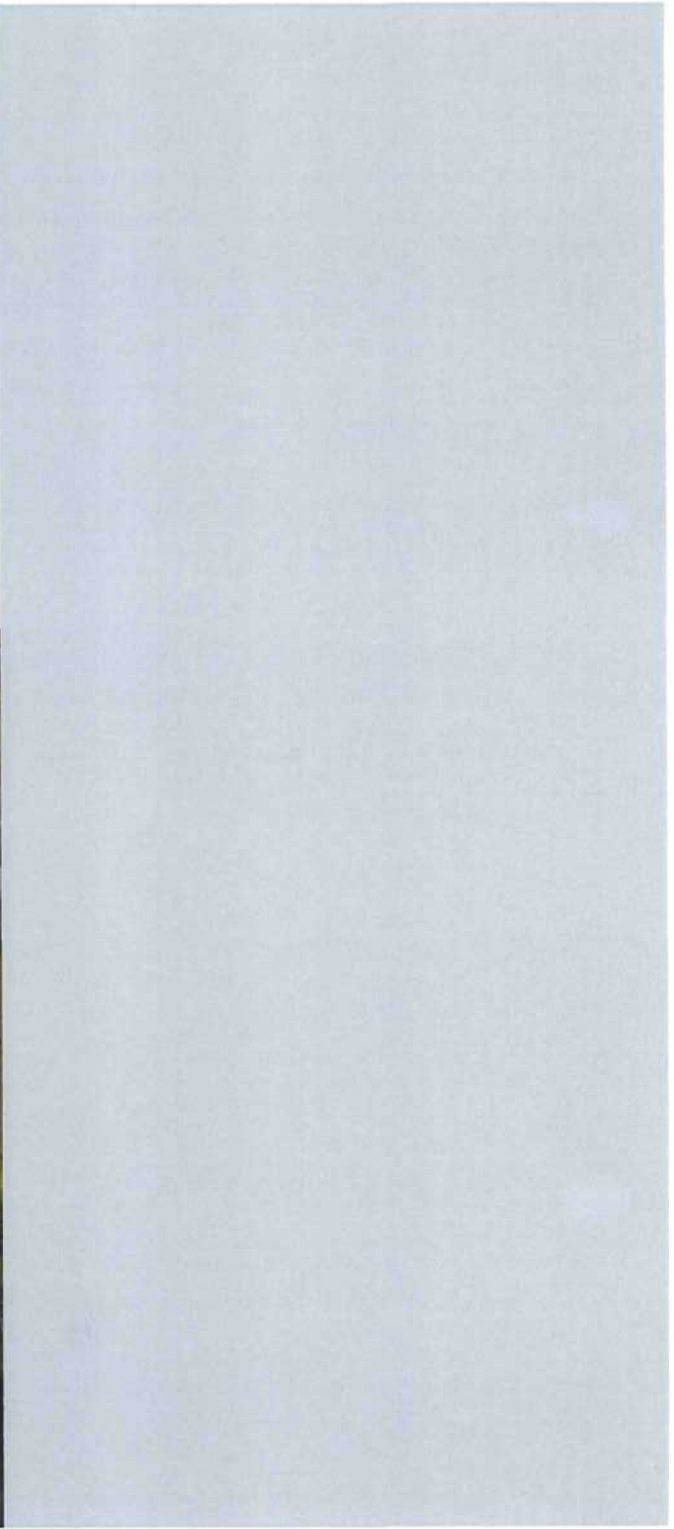
Inleiding

Bij veel bedrijven in het buitengebied van Boskoop is schaalvergroting aan de orde. In het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van Boskoop zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen ten behoeve van bedrijfsbebouwing en kassenbouw in het sierteeltconcentratiegebied. Met deze bepalingen wordt de mogelijkheid tot schaalvergroting geboden. Schaalvergroting kan op gespannen voet staan met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarom is in het bestemmingsplan als voorwaarde opgenomen dat bij uitbreiding van het areaal aan glas of bedrijfsbebouwing er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing waarbij de toename van kassen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

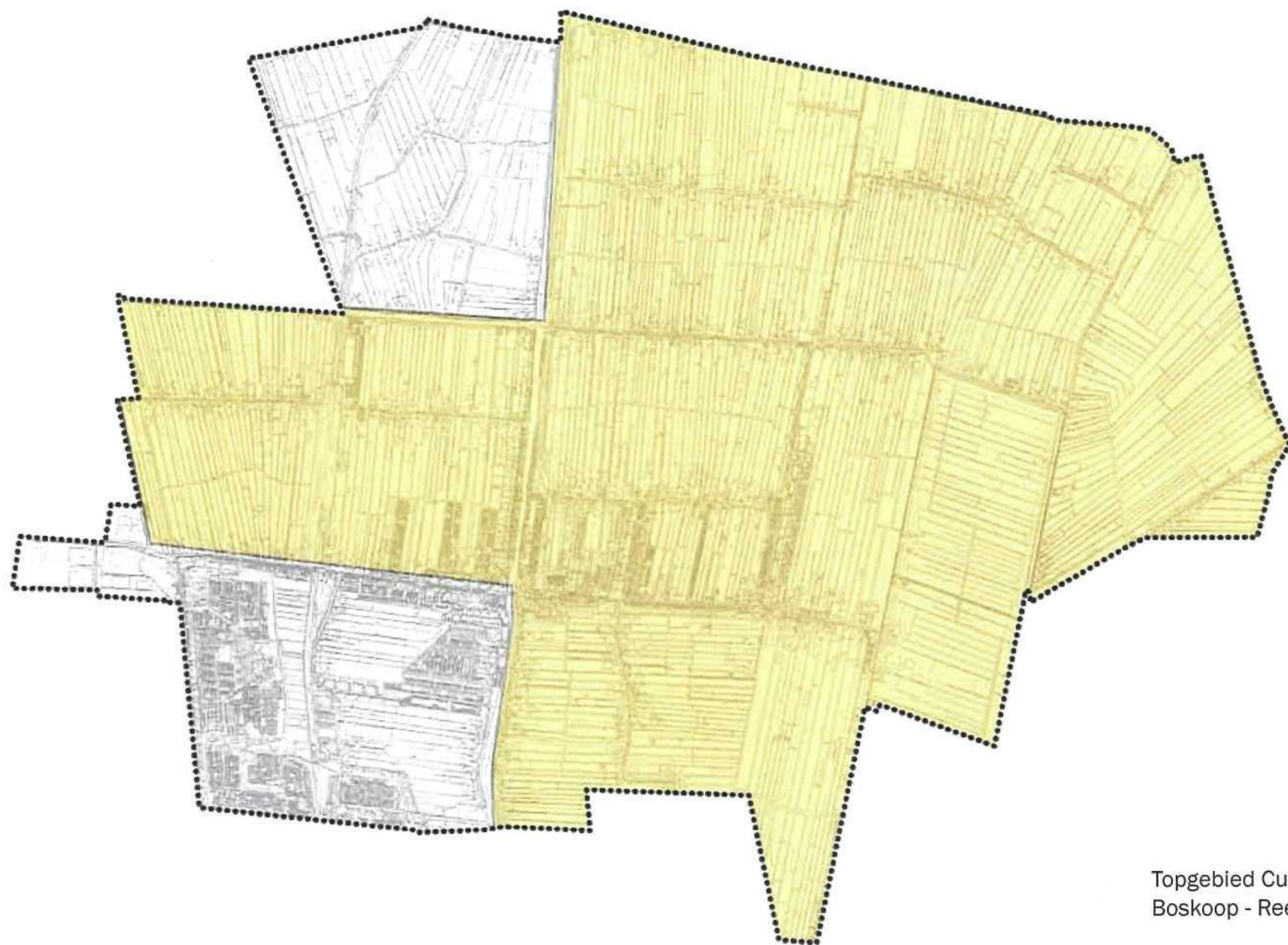
Deze Waarderingskaart geeft inzicht in de voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. De Waarderingskaart is opgebouwd uit meerdere kaartlagen, zodat duidelijk is hoe deze tot stand is gekomen. Hierbij heeft het regioprofiel Boskoop/ Reeuwijk-Dorp, van de Provincie Zuid-Holland als basis gefungeerd. Op basis van deze waarden zijn in het laatste hoofdstuk spelregels opgesteld voor ontwikkelingen bij schaalvergroting.



gebied rondom de Oude Wijk



KAARTEN



Topgebied Cultureel Erfgoed
Boskoop - Reeuwijk-Dorp

Topgebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Zuid-Holland zijn een aantal gebieden aangeduid als topgebied voor cultureel erfgoed. Voor topgebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn “continuïteit van karakter”. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van topgebieden te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingsrichting, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang meeweegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk. De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Deze zijn vastgelegd in de Nota Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland.

Topgebied Boskoop / Reeuwijk-Dorp is een landschap gedomineerd door de inrichting ten behoeve van sierteelt- en boomteeltbedrijven. Het topgebied beslaat een deel van het buitengebied maar reikt ook buiten de gemeentegrenzen van Boskoop.

De afwisseling tussen een waterrijk boomkwekersgebied, laag gelegen droogmakerijen en veenweidepolders met markante verkaveling geeft dit gebied zijn specifieke waarden. Het gebied rond Boskoop is bijzonder door het netwerk van smalle, kleine percelen met een grote diversiteit aan beplanting en brede kavel- en dwarsslotten. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen is hier volledig ingevuld door de boom- en heesterkwekerijen. Houtakkers, bedoeld als windkering, zijn kenmerkende elementen in het landschap. Ten oosten van Boskoop ligt de regelmatig verkavelde, kleinschalige droogmakerij Middelburg-Tempelpolder. Dit zijn drooggelegde voormalige veenplassen. Het verschil in hoogte met het omliggende bovenland van de veenweidepolders is opmerkelijk. De Veenweidepolder Reeuwijk, die overigens buiten de gemeente Boskoop ligt, heeft een herkenbaar radiaal verkavelingspatroon, gerelateerd aan de halve maanvorm van de ontginningsbasis: het kronkelige lintdorp Oud-Bodegraven.

Ontstaansgeschiedenis landschap Boskoop

In de jaren 1000-1300 werd de ontginning van het veenmoeras projectmatig aangepakt. Het moerassige gebied werd volgens een vaste maatvoering door de landheer ter ontginning uitgegeven aan de ondernemende tussenpersonen, de zogenaamde copers. Vervolgens werden deze gronden door de coper in kavels verdeeld onder kolonisten die de gebieden ontgonnen. De wederzijdse rechten en plichten werden vastgelegd in een contract, de cope. De bouwsteen van de cope-ontginning was een kavel met een basismaat van ca. 1250 meter lang en 115 meter breed.

In de omgeving van Boskoop leverden de cope-verkavelingen een bijzonder beeld op. Ten noorden van de Zijde liggen allen percelen evenwijdig aan de Gouwe, ten zuiden ervan staan ze haaks op de rivier. Het verschil in de kavelrichting komt doordat het dorpsgebied vanuit twee bases werd ontgonnen. De zuidelijke kavels werden uitgezet vanuit de Gouwe en staan haaks daarop. In het noordelijke deel ontbrak een rivier (het verlengde van de Gouwe naar de oude Rijn werd pas later gegraven). Als ontginningsbasis heeft de weg Zijde-Reijerskoop gefungeerd. Dit verschil wordt vooral duidelijk in het bebouwingsbeeld. Op de kopse kavels staan vooral individuele woningen en bedrijven met zicht op het achterland. Op de kavels evenwijdig aan de weg is een vrijwel gesloten wand ontstaan, die voor een groot deel bestaat uit arbeiderswoningen.

In tegenstelling tot het traditionele bodemgebruik op veengronden (weidebouw) vond in Boskoop al sinds de Middeleeuwen het kweken van bomen plaats. Aanvankelijk waren dat vooral fruitbomen, in de vorige eeuw legden de boeren zich steeds meer toe op sierteelt. Om de vruchtbaarheid en de hoogte van de percelen op peil te houden werden de sloten langs de kavels uitgebaggerd. De bagger werd vervolgens met de grond van elders (o.a. de droogmakerijen) en mest vermengd en op de percelen gebracht. In het oudste deel van Boskoop zijn de kavelsloten uitzonderlijk breed door het continue baggeren. De kwekerijen bepalen inmiddels geheel de zo herkenbare kleinschalige ruimtelijke opbouw van Boskoop. Voor het vervoer van de gewassen was een dicht netwerk van brede sloten en dwarssloten nodig. De houtakkers, smalle houtsingels geheel omgeven door water, werden in de negentiende eeuw aangelegd als windbescherming voor het kweken van fruitbomen met rechte stammen. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door zeer dichte bebouwingslinten met kassen en kleine bedrijfsruimten.

Aan de oostkant van Boskoop ligt een open polderlandschap van droogmakerijen die opvallen door het verschil in hoogte (ca. 4 meter lager dan het omliggende bovenland). Ze worden omringd door dijken. In het buitengebied van Boskoop is dat de Polder Middelburg. Dit was aanvankelijk een veenweidepolder, vanaf 1800 uitgeveend om brandstof te leveren en grond voor het ophogen van de Boskoopse kwekerijen. Aan het eind van de negentiende eeuw werden ze drooggemaakt. De verkavelingsrichting van voor de vervening kwam terug, de kavels waren rationeler en grootschaliger. De kleipolder die onder het veen lag werd gebruikt voor de akkerbouw. Polder Middelburg heeft een bijzonder strakke langgerekte vorm. De strook tussen de polderdijken is overal exact even breed.



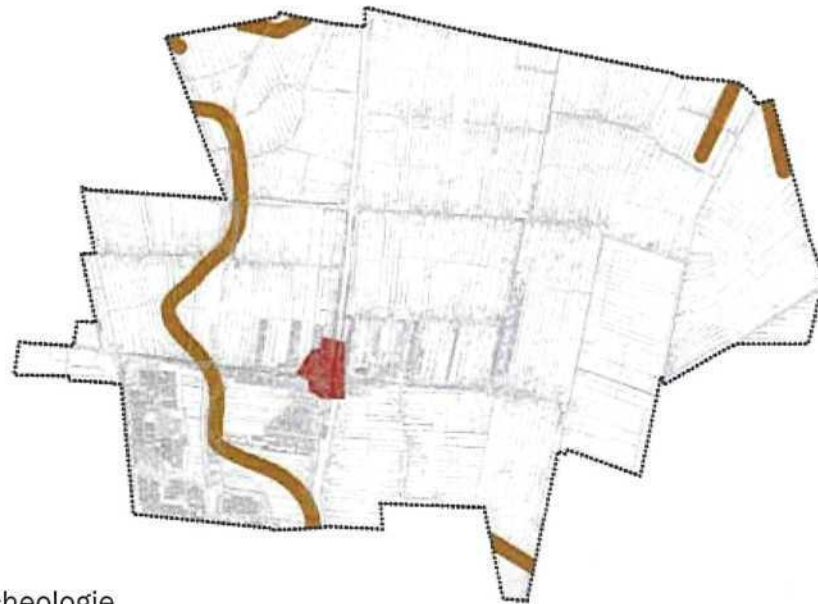
Wegenstructuur Boskoop
(in rood tracé oostelijke rondweg)

Wegenstructuur



De provinciale weg N207 is de belangrijkste ontsluiting voor de kern van Boskoop. De N207 verbindt het dorp met de aansluitingen op de A20 en N11. Met de aanleg van de oostelijke rondweg zal het centrum worden ontlast van vrachtverkeer zodat de zowel de leefbaarheid en veiligheid voor de inwoners als de bereikbaarheid van de bedrijven verbeterd wordt. De nieuwe rondweg loopt grotendeels over of langs bestaande tracés (Rijneveld en Wijkdijk) en wordt deels nieuw aangelegd tussen de Middelburgseweg en de Zuidwijk. De rondweg sluit op twee plaatsen aan op de N207.

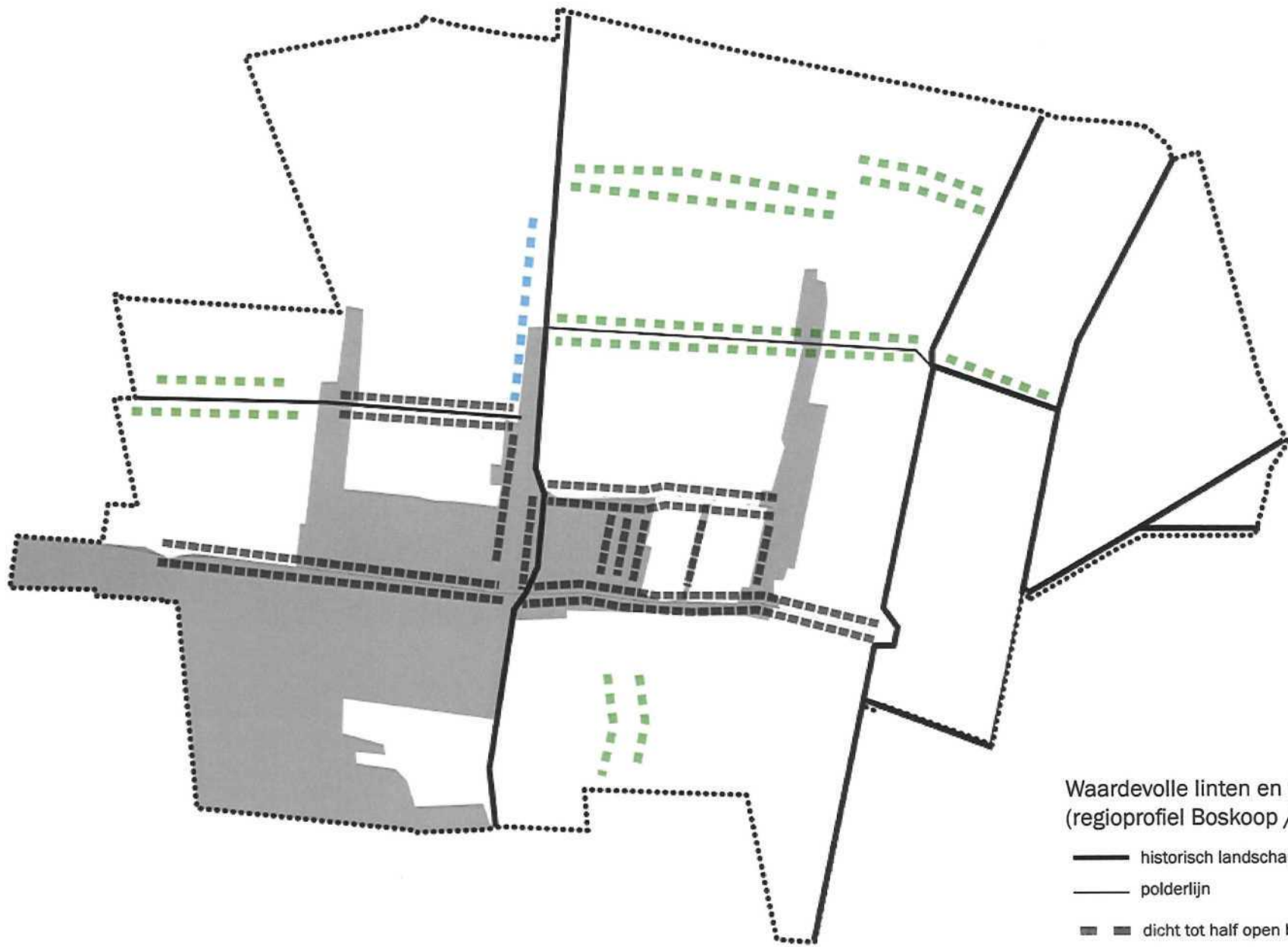
Archeologie

Het buitengebied van Boskoop heeft, op enkele plekken na, geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen de gebieden die liggen op de vroegere geulafzettingen en de oude kern van Boskoop hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, wat inhoudt dat behoud en bescherming voorop staan en indien verstorende plannen gaan plaatsvinden er een archeologisch vooronderzoek gedaan moet worden.



archeologie

-  zeer grote kans op archeologische sporen (stad- of dorpskern)
-  zeer grote kans op archeologische sporen (geulafzettingen stroomgordels, bewoning vanaf de Brons-of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum)



Waardevolle linten en lijnen
(regioprofiel Boskoop / Reeuwijk-Dorp)

- historisch landschappelijke lijn
- polderlijn
- dicht tot half open bebouwingslint
- polderlint
- dijklint

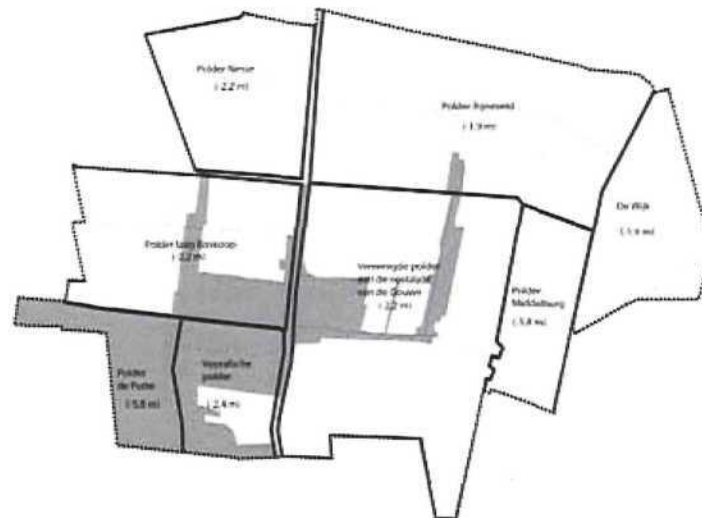
Landschap

Het buitengebied van Boskoop bestaat uit een aaneenschakeling van polders met een herkenbare verkavelingsrichting. Er komen twee typen polders voor in het buitengebied van Boskoop; veenontginningen en droogmakerijen. De Middelburgerpolder is een droogmakerij en ligt een stuk lager dan de aangrenzende veenontginningen. Er is dan ook een sterk contrast tussen de droogmakerij en het bovenland.

De veenontginningen in het kwekersgebied van Boskoop kenmerken zich door het waterrijke karakter met brede uitgegraven kavelsloten en vele dwarsloten. Het gebied rond het oudste deel heeft een kleinschalige landschapsopbouw. De houtakkers vormen een kenmerkend element in dit oude deel van het kwekersgebied.

De polderlinten kenmerken zich door de structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek. De bebouwing aan de polderlinten heeft meestal een bescheiden schaal en is vaak agrarisch. De bebouwingsstructuur van de linten verschilt van ijl en verspreid (lage bebouwingsdichtheid) tot dicht en half open (hogere bebouwingsdichtheid).

Het dijklint langs de Gouwe kent een uitzonderlijke situatie; de bebouwing aan de westzijde van het lint tussen de relatief lage dijk en de weg langs de Gouwe. Aan de overzijde van de weg ligt een polderlint. Het dijklint heeft een dichte tot half open bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing van een bescheiden maat en schaal is en veelal uit de negentiende, begin twintigste eeuw stamt.



Polders en ontginningsrichting



Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop zijn binnen het agrarisch gebied twee gebieden aangewezen als agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden. Daarvoor geldt dat de landschappelijke waarden in de vorm van het kenmerkende verkavelingspatroon, het open weidegebied en de daarmee samenhangende natuurwaarden zoals de aanwezigheid van weidevogels behouden moeten blijven.

Voor de gebieden met agrarische bestemmingen (artikel 3 en 4) is opgenomen dat, bij uitbreiding van het areaal er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de toename aan bedrijfsgebouwen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze waarden worden op de Waarderingskaart aangegeven.



Waarderingskaart (schaalvergroting conform spelregels)

- agrarisch gebied (bestaande kenmerken behouden)
- weidelandschap (openheid behouden)
- houtakkers (behouden)
- natuurgebied de Lansing (behouden)
- polderlijn of lintstructuur (bestaande kenmerken behouden)

Waarderingskaart

Agrarisch gebied

Te behouden kenmerken:

- Behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede kavel- en dwarssloten; verkavelingsstructuur, oriëntatie van de kavels, houtakkers en monumentale bebouwing langs de linten;
- Herkenbaar houden van de Middeleeuwse onderlegger van cope-ontginningen.

Weidelandschap

Te behouden kenmerken:

- Openheid van de polder;
- Verschil in hoogte met bovenland moet herkenbaar blijven (Middelburgerpolder);
- Koesteren van de heldere begrenzing.

Polderlijn en lintstructuur

Te behouden kenmerken:

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van de kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek;
- Continueren van de symmetrie of asymmetrie van het lint;
- Koesteren van bestaande onbebouwde kavels tussen de bebouwing (zoveel mogelijk aaneengesloten bouwen);
- Vasthouden aan de dichtheid in het bestaande lint (ijl, verspreid, half open en dicht);
- Continueren van de asymmetrie van het lint Zijde- Reijerskoop: aan de noordkant staan op de kop van de kavels vrije woonhuizen met een tuin eromheen (waardoor een zichtrelatie met het achterland ontstaat), aan de zuidkant van de weg staan rijen arbeiderswoningen evenwijdig aan de kavel.

Houtakkers:

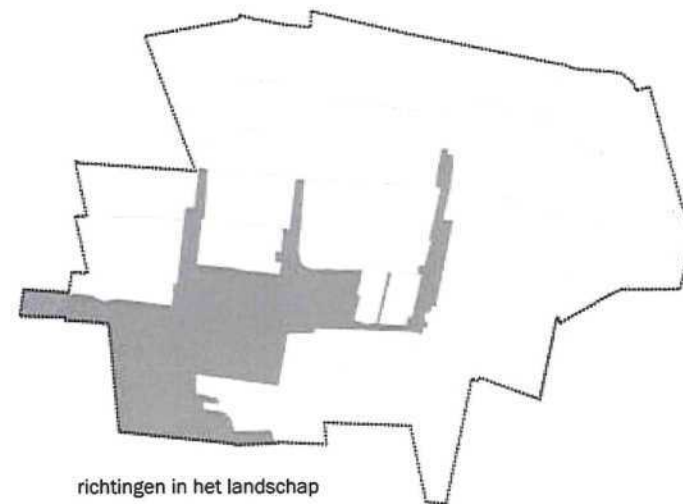
- Bestaande houtakkers behouden en eventueel versterken.



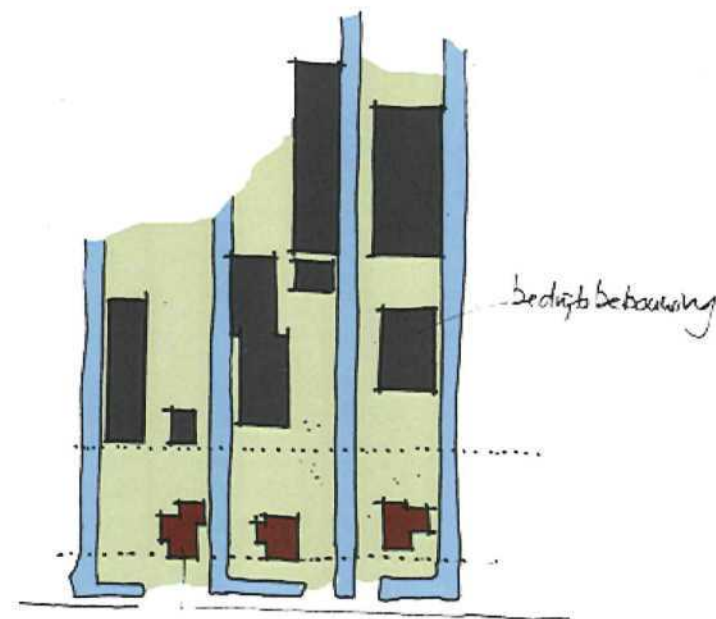
zichtsloten behouden



houtakkers behouden (en eventueel versterken / toevoegen)

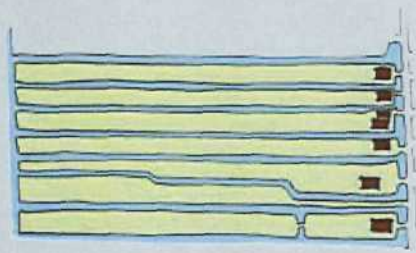


richtingen in het landschap

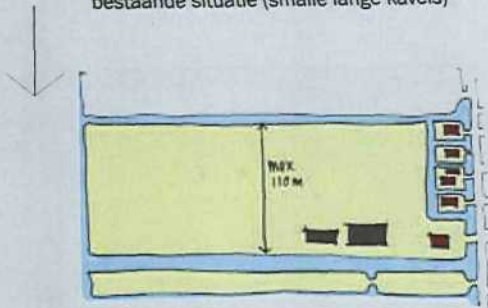


opbouw kavel

Woonbebouwing
Middenvoor op de kavel



bestaande situatie (smalle lange kavels)



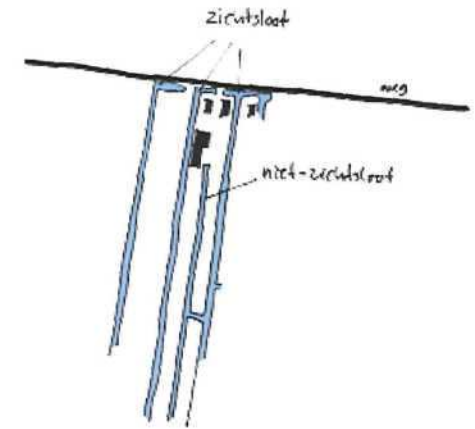
mogelijke nieuwe situatie
(maximale breedte 110 meter)

Spelregels

Spelregels voor ontwikkelingen bij schaalvergroting:

Weidelandschap (openheid behouden):

- Bestaande landschapsstructuur behouden, geen sloten dempen.



zichtsloten lopen door tot aan de weg

Agrarisch gebied (bestaande kenmerken behouden):

- Langgerekte kavelstructuur behouden, kavels mogen samengevoegd worden door slootdemping en hebben een maximale breedte van 110 meter. (incidenteel breder mogelijk onder strikte voorwaarden)
- Bestaande hoofdwatergangen en beeldbepalende zichtsloten zoveel mogelijk behouden en eventueel versterken door deze te verbreden:
 - Zichtsloten zijn lange sloten die doorlopen tot aan de weg waardoor doorzicht over het water naar achtergelegen gebied mogelijk is;
 - Niet-zichtsloten mogen worden gedempt;
 - Zichtsloten mogen worden gedempt mits:
 - een niet-zichtsloot wordt doorgetrokken tot aan de weg (zodat een nieuwe zichtsloot ontstaat);
 - een bestaande zichtsloot wordt verbreed;
 - Indien een zichtsloot te breed wordt, zal het toevoegen van een houtakker worden gestimuleerd.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen, woonbebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen, bedrijfsbebouwing minimaal 35 meter (tot maximaal 100 meter) uit de as van de weg.
- Houtakkers behouden en eventuele nieuwe houtakkers toevoegen in zelfde maatvoering als authentieke houtakkers om zicht op nieuwe (grootschalige) bebouwing te beperken.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

**Wet ruimtelijke ordening, Artikel 3.6**

(Tekst geldend op: 19-07-2012)

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.
2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Algemene wet bestuursrecht, Artikel 4:81

(Tekst geldend op: 20-07-2012)

Artikel 4:81

1. Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.
2. In andere gevallen kan een bestuursorgaan slechts beleidsregels vaststellen, voor zover dit bij wettelijk voorschrift is bepaald.