



Stichtse Vecht

Beeldkwaliteitskader

Tienhoven - Oud Maarsseveen

Maarssen

Beeldkwaliteitskader

Tienhoven - Oud Maarsseveen

Opdrachtnummer : 033300.14495.01
Datum : 28 december 2010
Auteurs : ir. R.J. van Leeuwen







Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	De ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen	7
3.	Het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen	11
4.	Beeldkwaliteitskader	17
	Bijlage: Welstand	27





1 Inleiding

Voor het lint Tienhoven - Oud Maarsseveen wordt regelmatig de wens geuit bestaande woningen te vervangen door nieuwe en veelal, grotere woningen. Dat raakt de kwaliteit van het lint: de dichtheid neemt toe en het beeld verandert. Omdat de gemeente de zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte als een belangrijke taak ziet, wordt gezocht naar mogelijkheden om aan deze ontwikkeling - waar op zichzelf niets op tegen is - sturing te geven. Daartoe is in deze nota een beeldkwaliteitskader opgenomen, als aanvulling op het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin het lint is opgenomen.

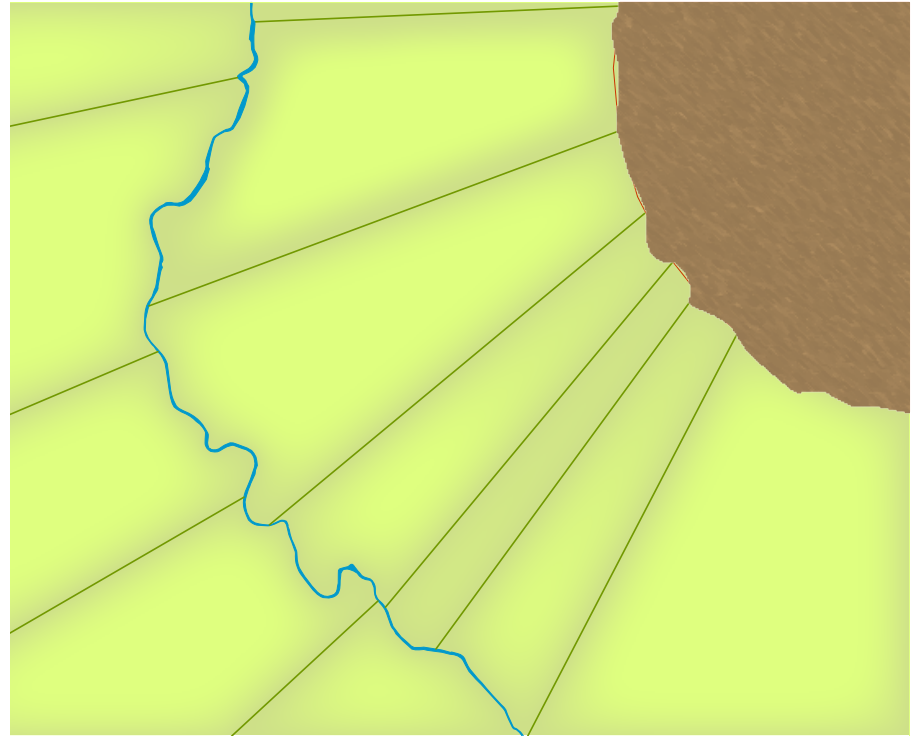
De nota is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt, aan de hand van een korte beschrijving van de ontstaanswijze, het lint beschreven als 'geheugen' van een aantal processen in het verleden, uitmondend in de beschrijving van de opbouw van de ruimte van het lint: de samenstellende delen van het beeld en hun onderlinge verhouding.

In hoofdstuk 3 wordt het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen beschreven, als basis voor richtlijnen van beeldkwaliteit.

In hoofdstuk 4 staan de regels voor het bouwen en-/of verbouwen van een woning.

In de bijlage is tenslotte een aan de welstandsnota toe te voegen criterium opgenomen.



2

De ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen

De structuur van de ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen heeft twee aspecten, die voor het beeldkwaliteitskader relevant zijn. Dat zijn:

- de ontstaanswijze van het lint als basis voor de herkenbaarheid;
- de visuele hoedanigheden, het beeld, bepaald door maten, materiaal, transparantie: de architectuur van de ruimte.

Ontstaanswijze

Het landschap van Tienhoven en Oud-Maarsseveen is in vier stadia ontstaan, die elk een uitmonden in zichtbare bijdrage aan het ruimtebeeld van de twee linten.

Het zijn deze stadia:

- oerlandschap
- veenontginning
- vervening
- verstedelijking

Zij worden hieronder behandeld.

Oerlandschap: stuwwal, lagune, veen en Vecht

Tienhoven en Oud-Maarsseveen liggen tussen de Vecht en de het Gooi.

Het Gooi is het oudst: opgedrukt door een gletschertong van het Scandinavische landijs. Daarna is, in een periode met een bar toendraklimaat, zand afgezet. De ondergrond ligt niet vlak - er is een flauwe helling van oost naar west. Rond 120.000 jaar voor het begin van de jaartelling raakt toendra overstroomd door de Noordzee. Op enige afstand van, en evenwijdig aan de kust ontstaan onder water langgerekte zandbanken. Dit hele stelsel schuift langzaam in zuidoostelijke richting. Rond 5000 jaar voor het begin van de jaartelling is het afgelopen met de stijging van de zeespiegel - het stelsel staat stil. Op de zandbanken ontstaan duinen; aan de zeezijde ontstaat een nieuwe kust. Tussen de duinen en het hoge land ontstaat een lagune, een uitgestrekt ondiep meer met glashelder water. In de lagune groeien waterplanten. De afgestorven resten daarvan vormen een tapijt van dode planten - veen - dat zo dik wordt dat de gehele lagune erdoor gevuld wordt.

Een geweldig veenmoeras komt aan de oppervlakte. Maar de groei van het veen stopt niet bij de waterspiegel. Boven het water uit groeit een mossoort (*Sphagnum*), die in staat is regenwater vast te houden. Dit mos vormt bolle heuvels, koepels, die tot vier tot acht meter boven het grondwater uitgroeien - hoogveen. De koepels groeien tegen de stuwwal op. Laagten tussen de veenkoepels vormen krekken, waarin het water staat, dat uit de koepels sijpelt. De Vecht is van oorsprong zo'n veenkreek, waarvan het beloop dan ook een echo is van de rand van de stuwwal.

Later komt de Vecht in contact met (wordt aangesneden door) het Rijnstelsel in het zuiden en de zich uitbreidende Zuiderzee in het noorden, en gaat als gevolg daarvan niet alleen het voedselarme veenwater, maar ook het kleirijke Rijnwater afvoeren. Langs de rivier worden smalle oeverwallen op het veen afgezet.

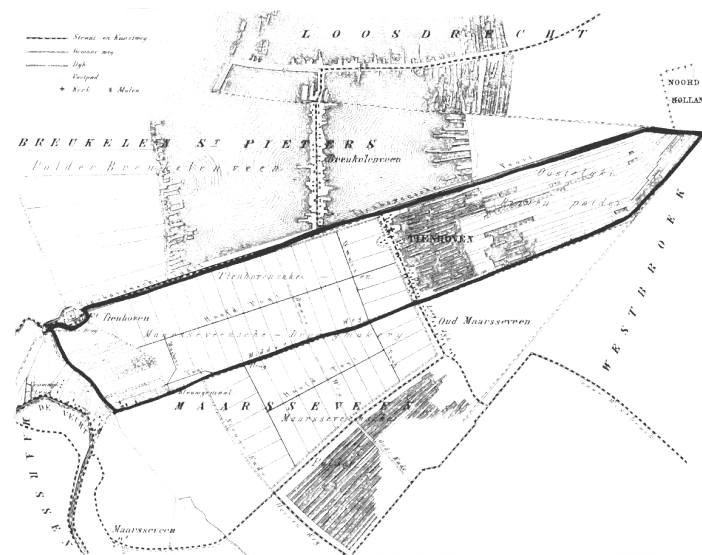
Deze fase in de ontstaansgeschiedenis van het landschap is bepalend voor de hoofdoriëntatie van het gebied: van oost (Gooise stuwwal) naar west (Vecht).

De veenontginning en de linten

De oudste ontginningen vinden plaats op de oeverwallen van de Vecht. Vanaf het jaar 1000 wordt het veengebied ontgonnen. Haaks op de Binnenweg, die de achterkant van de oudere oeverwalontginningen vormde, worden op regelmatige afstand van elkaar sloten gegraven tegen de helling van de veenkoepels op. De veenkoepels raken bedekt met een regelmatige verkaveling van lange stroken: het Maarsseveen. In het noordelijk deel van deze ontginning lopen de sloten evenwijdig aan elkaar, dwars op de (rechte) ontginningsbasis (de Binnenweg). In het zuidelijk deel leidt een bocht in de ontginningsbasis - die de hoofdrichting van de Vecht weerspiegelt - tot een veervormig kavelpatroon. De hoofdrichting weerspiegelt de ligging van de Vecht ten opzichte van het Gooi.

De drooglegging leidt onmiddellijk tot daling van het oppervlak. Uiteindelijk blijft het karakteristieke vlakke landschap van Holland over: de koepels zijn teruggebracht tot het grondwatervlak. Het Maarsseveen wordt in twee stappen in gebruik genomen; eerst tot aan de dwarsdijk die later Tienhoven en Oud Maarsseveen werd, later verder omhoog.

Deze fase in de ontstaansgeschiedenis is bepalend voor de richtingen in het landschap, die terugkomen in de richtingen in de linten: de kavelrichtingen en de dwarsdijk. Daarnaast is in deze fase de asymmetrie ontstaan die het profiel van Tienhoven en Oud Maarsseveen kenmerkt: hoeven aan de oostzijde (de nieuwe ontginningsbasis), andere bebouwing aan de westzijde (de oude achterkant).

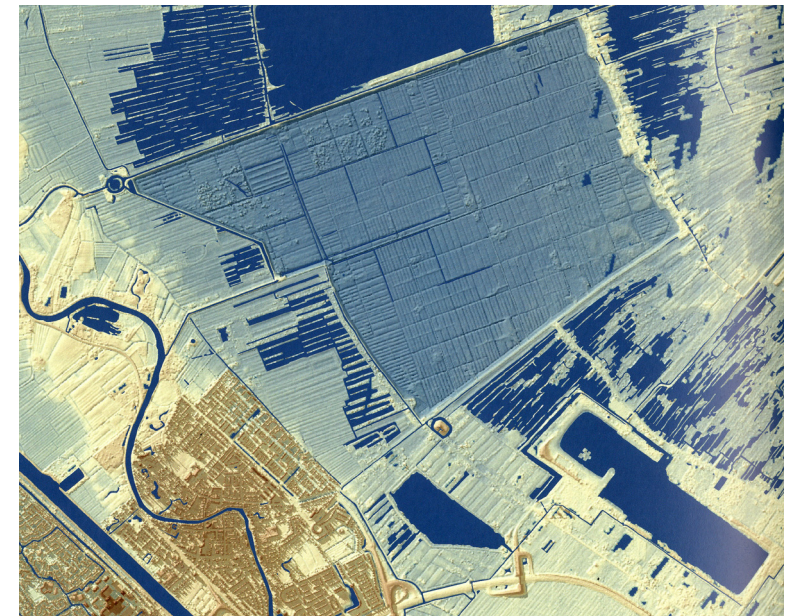
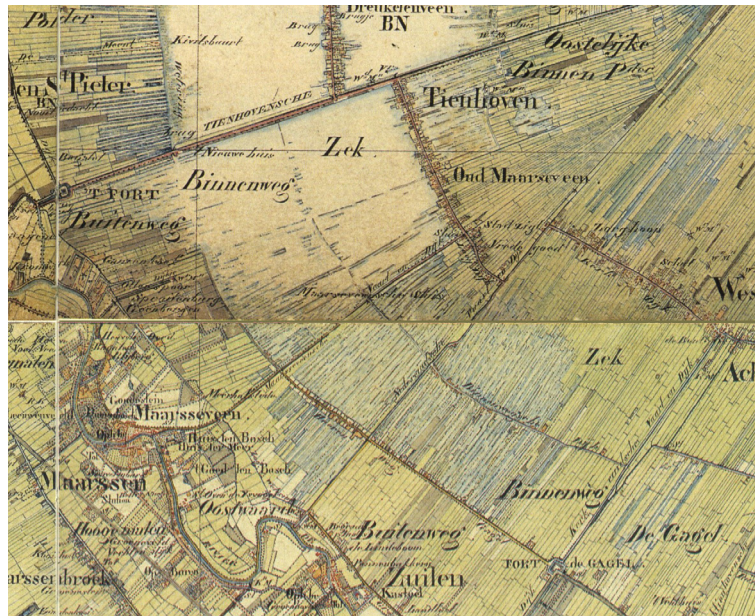




Vervening en droogmakerij

Gedroogd hoogveen is brandstof: turf. Het veen wordt gewonnen door het uit de sloten te baggeren en op het land te drogen te zetten; daardoor ontstaan steeds smaller wordende legakkers, die tenslotte verdwijnen in grote plassen. Ten oosten van Tienhoven en ten westen van Oud Maarsseveen bestaan de legakkers nog. De plas die ten westen van Tienhoven ontstaat wordt in 1881 drooggemaakt: de Bethunepolder. De polder ligt twee (oost) tot drie (west) meter lager dan het veenoppervlak. De polderverkaveling is geënt op die van het noordelijk deel van het Maarsseveen. De smalle strook veen met bebouwing langs de westzijde van het lint van Tienhoven en Oud Maarsseveen blijft staan.

In deze strook zijn de richtingen van de oude veenverkaveling als 'geheugen' nog herkenbaar in de bebouwing, maar niet meer in sloten. In deze fase is de asymmetrie van het lint versterkt en is de achtergrond van het lint gedifferentieerd: aan het decor van veenweiden zijn de legakkers en plassen, en de droogmakerij toegevoegd. Het oude landschap is aanwezig in het lint in de vorm van wegsloten en dwarssloten; waar de droogmakerij het lint begrenst zijn ook deze kenmerken van het oude landschap uit het lint verdwenen.



Recente ontwikkelingen

In het lint heeft zich een aantal ontwikkelingen afgespeeld, dat samenhangt met verstedelijking. Het van oorsprong 'arme' lint is ontdekt als aantrekkelijke woonplaats. Het aantal 'burgerwoningen' is toegenomen; het lint is verdicht. De meeste van deze woningen zijn gebouwd als individuele woning, enkele als rijwoningen. Van de boerderijen is een aantal uit bedrijf genomen en tot burgerwoning verbouwd. De weg, die te smal was om het toegenomen verkeer af te wikkelen, is verbreed aan de oostzijde. De wegsloot aan de westzijde verdween, die aan de oostzijde werd smaller. In het achterliggende landschapsdecor veranderde het legakkerlandschap: het raakte agrarisch buiten gebruik en werd een natuur- en recreatielandschap. De legakkers raakten begroeid en het landschap verdichtte.

In deze fase zijn de verschillen in de vorm van de ruimte van het lint bepaald.

- Het oorspronkelijke transparante lint staat nog aan de zuidoostzijde van Oud Maarsseveen: objecten tegen de achtergrond van een weidse ruimte, begrensd door de beplanting op de stuwwal.
- Aan de Bethunepolder is een wand bebouwing ontstaan.
- In de plassen aan de oostzijde (Tienhoven) is het landschap sterk verdicht; de transparantie van het lint geeft zicht op een decor van opgaande beplanting.
- Tussen de plassen aan de westzijde en het lint Oud Maarsseveen is nog open ruimte; hier geeft het transparante lint zicht op een groene 'kamer'.



3

Het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen

De geschiedenis heeft geleid tot de volgende kenmerken van de ruimte in het lint Tienhoven – Oud Maarsseveen.

De ruimtelijke opbouw van het lint wordt bepaald door:

- profiel (weg, bermen en sloten);
- afstand van de bestaande bebouwing tot de weg;
- aard en plaats van beplanting in het openbare profiel;
- dichtheid, uitgedrukt in volume en onderlinge afstand van bebouwing;
- de aanwezigheid van monumenten en karakteristieke bebouwing;
- de aanwezigheid van doorzicht vanaf de weg op het achterliggende open land.

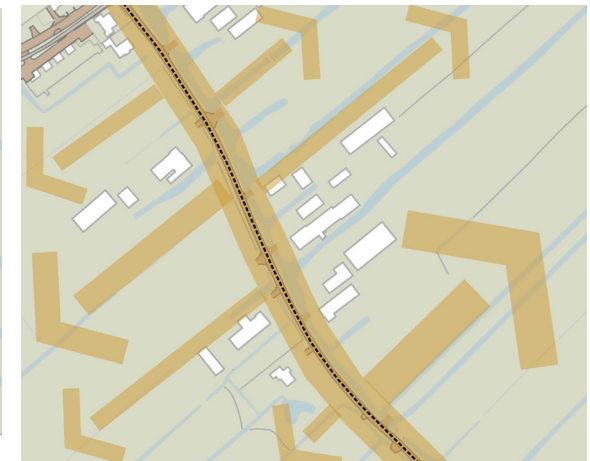
De 'as' van het profiel is de weg. Hij weerspiegelt de richting van de flank van de stuwwal (en daarmee de vorm van de gletsjertong). Het profiel omvat drie segmenten, die alle drie asymmetrisch van opbouw zijn. Het zijn: Tienhoven, de Looijdijk en de Heuvellaan. Tienhoven en de Heuvellaan zijn verschillend, de Looijdijk vormt een overgang, dit profiel heeft kenmerken van beide andere.



Laan van Niftarlake



Looijdijk



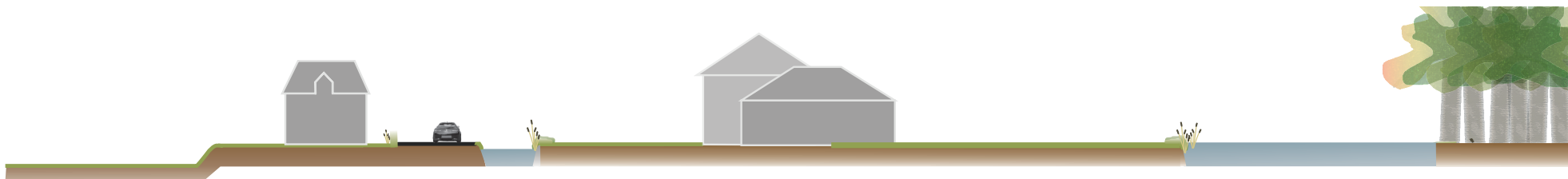
Heuvellaan

Laan van Niftarlake

In Tienhoven is de weg recht; binnen het lint is derhalve een lange ruimte waarneembaar. Ter weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel.

Aan de westzijde is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt. De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumina, en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan deze zijde wordt langs de weg geparkeer.

Aan de oostzijde is meer ruimte in het lint. De woningen staan verder van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarssloten het achterland in, waarover soms doorzicht mogelijk is. De bebouwing is veelal groter dan aan de westzijde, en staat in een lagere dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een sterk verdicht, kleinschalig groen achterland.

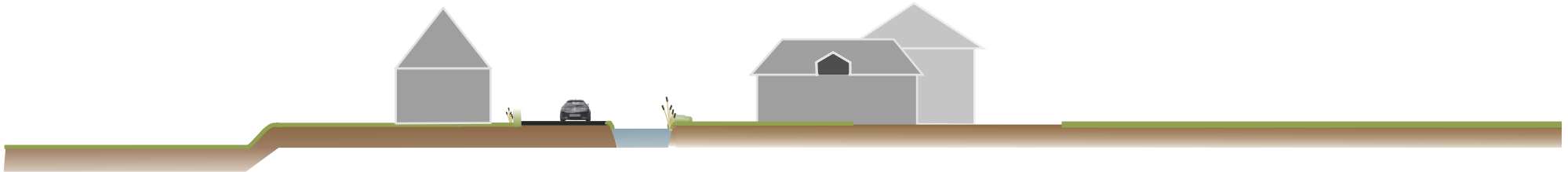


Oud-Maarsseveen - Looijdijk

Ook aan de Looijdijk is de weg recht; binnen het lint is een lange ruimte waarneembaar, die overigens niet 'doorloopt' in de ruimte van Tienhoven, als gevolg van een klein knikje in de weg dat de overgang van de evenwijdige verkaveling naar de veerverkaveling in het oostelijk veengebied weerspiegelt. Ter weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel. Aan de westzijde is het profiel hetzelfde als in Tienhoven. Er is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt.

De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumina, en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan deze zijde wordt langs de weg geparkeerd.

Aan de oostzijde is het profiel in beginsel hetzelfde als in Tienhoven, maar het achterland verschilt. De woningen staan op ruime afstand van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarssloten het achterland in. De bebouwing is veelal groter dan aan de westzijde, en staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een uitgestrekt en leeg weideland, tegen de achtergrond waarvan de bossen op de stuwwal zich aftekenen.

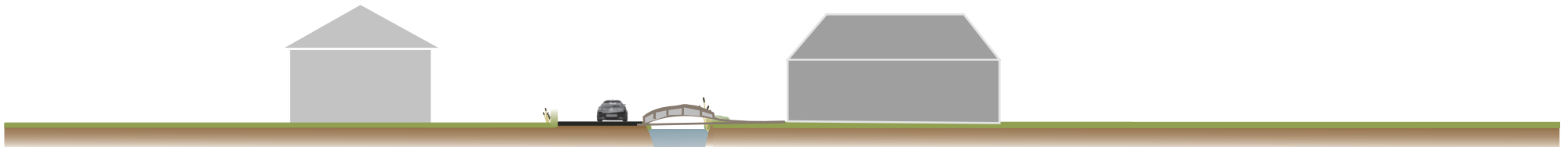


Oud-Maarsseveen - Heuvellaan

De Heuvellaan is niet recht; daar wordt de ruimtebeleving van het lint vooral bepaald door de ruimte achter het lint. De asymmetrie is in het profiel minder opvallend dan in Tienhoven en aan de Looijdijk: ter weerszijden van de weg is weinig verschil in bebouwingsdichtheid en is er veel doorzicht op de ruimte erachter.

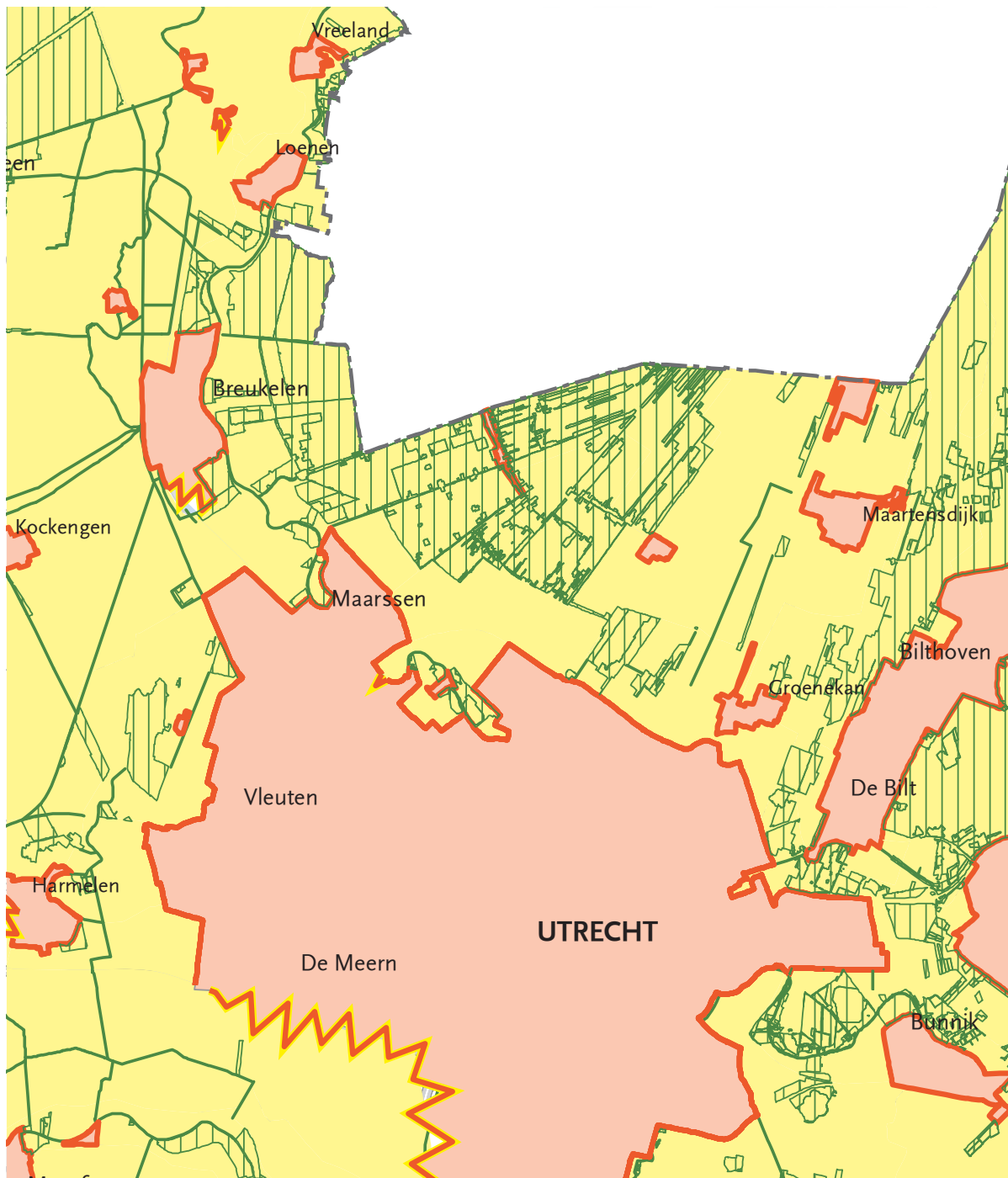
Aan de westzijde staat de bebouwing verder van de weg dan in de andere twee profielen; op sommige plaatsen is nog een (restant van een) wegsloot. De bebouwing staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg; en omvat ongeveer even grote volumina als aan de oostzijde. Op veel plaatsen is doorzicht op een kleinschalig weideland, tegen de achtergrond waarvan zich bos aftekent.

Aan de oostzijde is het profiel in beginsel hetzelfde als aan de Looijdijk, maar het achterland verschilt. Aan deze kant is meer ruimte in het lint. De woningen staan op ruime afstand van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarsloten het achterland in. De bebouwing is gemiddeld even groot als aan de westzijde, en staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een uitgestrekt en leeg weideland, tegen de achtergrond waarvan de bossen op de stuwwal zich aftekenen.



Monumenten





provincie Utrecht

Provinciale ruimtelijke verordening

Landelijk gebied

Geldt voor gehele landelijk gebied:

- | | |
|--------------|--|
| Artikel 4.1 | Landelijk Gebied |
| Artikel 4.2 | Bebouwingsenclaves |
| Artikel 4.3 | Woningen landelijk gebied |
| Artikel 4.4 | Woonzorgvoorzieningen |
| Artikel 4.5 | Woonschepen |
| Artikel 4.7 | Bestaande niet-agrarische bedrijven |
| Artikel 4.8 | Nevenactiviteiten agrarische bedrijven |
| Artikel 4.10 | Functieverandering |
| Artikel 4.11 | Rood voor groen |

Stedelijk gebied

Groene contour
(zie ook kaart 5.2)

Ecologische
verbindingzones

provinciegrens

0 5 km

4

Beeldkwaliteitskader

Provinciale Verordening

Op de kaarten van de provinciale verordening zijn de Laan van Niftarlake (Tienhoven) en de Looijdijk aangegeven als 'stedelijk gebied'. De Heuvellaan maakt deel uit van de Groene Contour, die ook de bebouwing van de Laan van Niftarlake en de Looijdijk omgeeft. Voor de Groene Contour geldt een regime van bescherming van bestaande waarden: de 'wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied mogen niet significant worden aangetast.

Dat betekent, ten aanzien van bouwen, een zeer terughoudend beleid.

Bestemmingsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar Tienhoven en Oud-Maarsseveen deel van uitmaken, is de bebouwing weergegeven met bouwvlakken die overeenkomen met het bestaande bebouwde oppervlak. De bestaande goothoogten zijn, als zij hoger zijn dan 3 m, in de kaart weergegeven. Voor Tienhoven en Oud-Maarsseveen geldt de woonbestemming Wonen-2, waaraan de regeling is gekoppeld (artikel 20), dat gebouwd mag worden met een maximale goothoogte van 3 m (tenzij reeds sprake is van een grotere goothoogte; zie de kaart) en een maximale bouwhoogte van 10 m. De afstand van de gebouwen binnen deze bestemming tot de zijdelingse erfgrens mag niet minder zijn dan 2 m. Om te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen hierdoor niet meer mogelijk zijn, is er een bevoegdheid tot afwijken voor het vergroten van de woning opgenomen. Deze luidt als volgt (artikel 20.3):

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere woningen

Burgermeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a sub 4 ten behoeve van een groter oppervlak, een hogere goothoogte en/of een hogere bouwhoogte, met dien verstande, dat de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke beleid; (...). Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning ook afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a sub 3 (de minimale afstand tot de perceelsgrens) ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel het bouwen op de perceelsgrens.

De belangrijkste voorwaarde is dat de nieuwe ontwikkeling passend is binnen de aanwezige beeldkwaliteit. Met ontheffing kan in beginsel naar alle richtingen uitgebreid worden - zowel over de grenzen van het bouwvlak als omhoog - mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit van het lint niet wordt aangetast. Om dat te kunnen vaststellen, is een toetsingskader nodig: regels die de ruimtelijke kwaliteit in het lint op het oog hebben en die specifieke ruimtelijke bepalingen daarvoor geven. Dit toetsingskader - een beeldkwaliteitskader - is het onderwerp van dit hoofdstuk.

Welstandsnota

In de Welstandsnota (concept mei 2010) staat voor Tienhoven een terughoudend beleid, gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Het welstandsniveau is *gewoon*, dat wil zeggen: gericht op het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

De welstandscriteria gaan vooral over gebouwen, en hebben betrekking op de architectuur daarvan. Een klein aantal criteria is, behalve voor de architectuur, ook relevant voor de situering van gebouwen in het lint. Omdat dit

beeldkwaliteitskader zal functioneren als toetsingskader bij ontheffing van bepalingen in het bestemmingsplan, en dus eerder in het planontwikkelingsproces zal worden gehanteerd dan de welstandstoets, zijn deze criteria ook in dit beeldkwaliteitskader opgenomen. Het gaat om:

- Rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- De bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten van het landschap;
- Grootchalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit zicht.

Het beeldkwaliteitskader in deze nota sluit aan op het welstandbeleid, en richt zich op aspecten die in het bestemmingsplan en het welstandsbeleid niet zijn geregeld, maar toch bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

Beeldkwaliteitskader

De beeldkwaliteit van Tienhoven en Oud-Maarsseveen wordt, wat de bebouwing betreft, vooral bepaald door (hoofdstuk 3):

- Afstand tot de weg (voorgevelrooilijn);
- Dichtheid (hoeveelheid gebouwen, onderlinge afstand);
- Doorzicht (tussenruimte);
- Volume (grote en kleine gebouwen, hoogte).

De vier afwijkmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (van bouwvlak, goothoogte, bouwhoogte en minimale afstand tot de perceelsgrens) hebben alle betrekking op bovengenoemde beeldkwaliteitsaspecten. Daarop richt zich het beeldkwaliteitskader.

De beeldkwaliteitsaspecten zijn verschillend voor de drie deelgebieden in het lint (Tienhoven, Oud-Maarsseveen Looijdijk, en Oud-Maarsseveen Heuvellaan). Het beeldkwaliteitskader stelt daarom verschillende regels voor de drie deelgebieden.

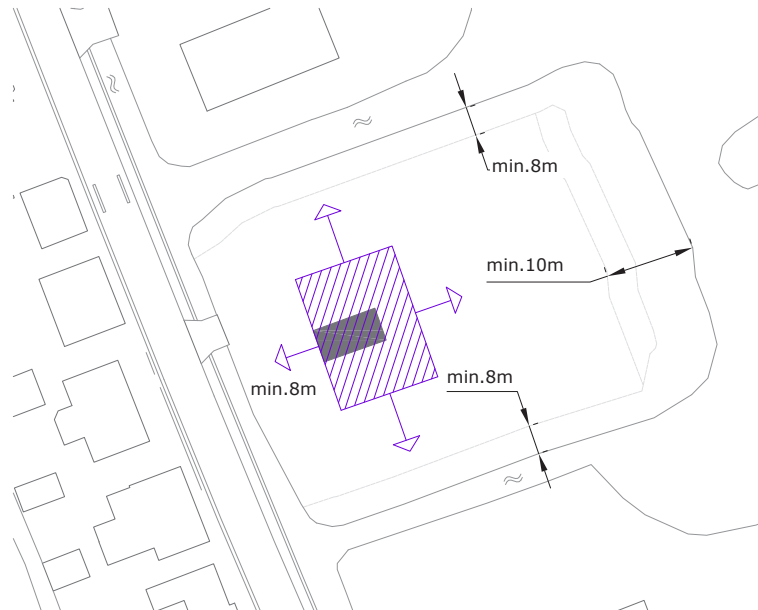
Generiek (voor de drie deelgebieden gelijk) zijn de volgende regels:

- Vergrotingsmogelijkheden worden niet gegeven voor monumenten.
- Een vergroting van de woning buiten het bouwvlak blijft minimaal 1 m lager dan de bouwhoogte die binnen het bouwvlak bestaat. Deze regel zorgt ervoor dat vergroting ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume.
- Bij vergroting van de woning blijft een goothoogte van 3 m het uitgangspunt. Alleen waar thans een hogere goothoogte bestaat (kaart bestemmingsplan) mag deze in de vergroting ook toegepast worden.
- De goothoogte van de vergrote woning mag niet meer bedragen dan de gemiddelde goothoogte van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 6 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in het lint leidt.
- De breedte van de vergrote voorgevel mag niet meer bedragen dan de gemiddelde breedte van de voorgevels van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 10 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in de variatie aan volumina in het lint leidt.
- Het gebouw dient na vergroting nog steeds op de weg georiënteerd te zijn, dat wil zeggen: met hoofd-richtingen evenwijdig aan dan wel dwars op de weg.

Tienhoven

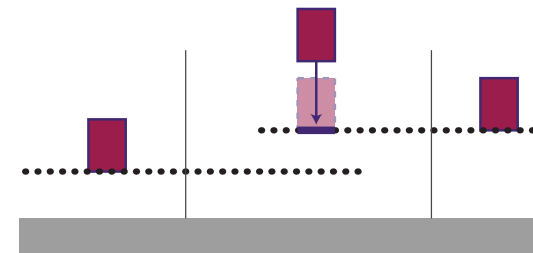
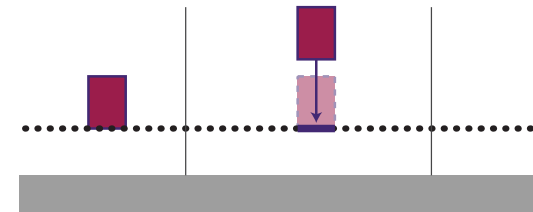
Vier uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergroete) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte);
- Aan de achterzijde (het openbare domein van de plassen) dient voorkomen te worden dat het groene decor gedomineerd wordt door bebouwing.



Zes regels:

- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asfalt) van 8 m aan de oostzijde van het lint, en 3 m aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.

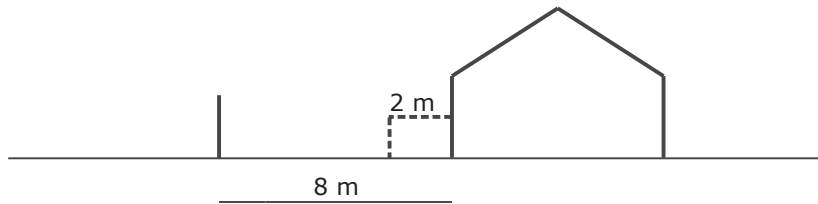


Voldoende afstand voor een voortuin aan de westzijde



Een ruime afstand tussen voor-gevel en weg aan de oostzijde

- Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.

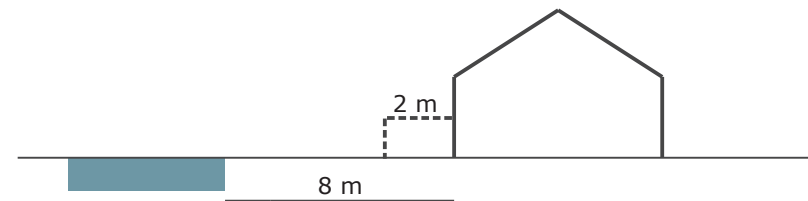


- Aan de westzijde van het lint geldt voor vergroting van de woning een afstand tot 4 m van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



West: vrijhouden van de mogelijkheid van doorzicht

- Aan de oostkant van het lint geldt: waar dwarssloten op de erfgrens liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en 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.



Aan de plas: ruimte en donkere kleuren



Te kleine afstand tot de sloot maakt doorzicht onmogelijk

- Aan de oostelijke achterzijde van het lint geldt, dat de afstand tot het water van de achterliggende plas ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas; dat is een maat van 8 m. Dat betekent dat woningen vergroot mogen worden tot een afstand van 10 m vanuit de plasrand. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de achtergevel) 8 m tot de plas vrijhouden. Deze regel voorkomt dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas.

- Ten aanzien van het uiterlijk van de bebouwing gelden de welstandscriteria, die een terughoudende, traditionele kleurstelling vereisen. Dat maakt lichte kleuren mogelijk, die het landschapsbeeld domineren. De Welstandsnota dient daartoe uitgebreid te worden met het volgende criterium:

Hoofdstuk 4: Welstandscriteria gebieden
Gebied P1: Tienhoven en Oud-Maarsseveen
Materiaal en kleur

Toevoegen:

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

Oud-Maarsseveen Looijdijs

Drie uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergrote) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte).

Vier regels:

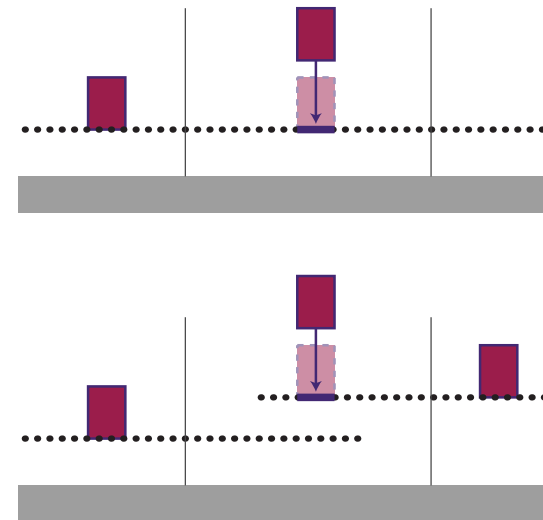
- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asfalt) van 8 m aan de oostzijde van het lint, en 3 m aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.



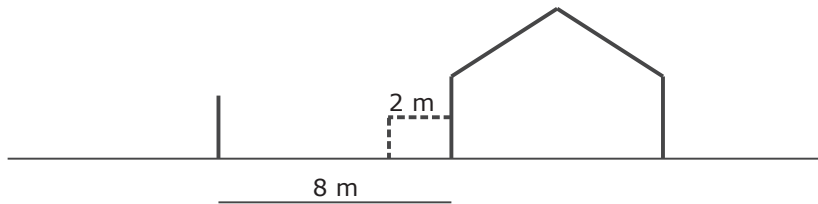
Oost: een ruime afstand tussen voorgevel en wegn



Voldoende afstand voor een voortuin aan de westzijde



- Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



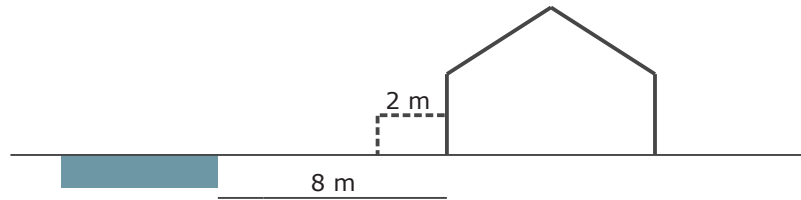
Ruimte voor doorzicht behouden

- Aan de westzijde van het lint geldt voor vergroting van de woning een afstand tot 4 m van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



Ruimte voor doorkijkjes behouden

- Aan de oostkant van het lint geldt: waar dwarssloten op de erfgrens liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en 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.



Een ruime afstand tot de sloot bewaart de transparantie van het lint

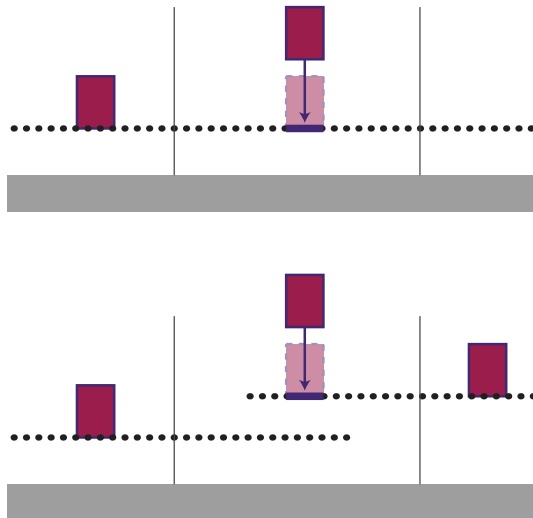
Oud-Maarsseveen Heuvellaan

Drie uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient behouden te blijven;
- De (vergrote) maatvoering van gebouwen past bij de gemiddelde maatvoering in dit deel van het lint.

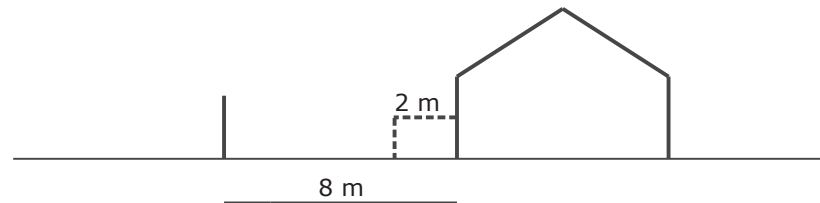
Drie regels:

- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asphalt) van 8 m. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.

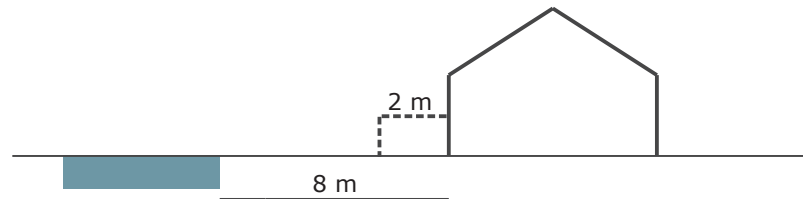


Een ruime afstand tussen voorgevels en weg behoudt het groene karakter

- Opzij mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrans. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrans vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



- Waar dwarssloten op de erfgrans liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrans in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.



Een ruime afstand tot de sloot bewaart de transparantie van het lint





Bijlage

Welstand

Om het toegevoegde welstandscriterium effectief te maken (bruikbaar voor de beoordeling door de welstandscommissie), is noodzakelijk dat dit criterium hetzij wordt opgenomen in de welstandsnota, hetzij wordt vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota. Het gaat om het volgende.

Hoofdstuk 4: Welstandscriteria gebieden

Gebied P1: Tienhoven en Oud-Maarsseveen

Materiaal en kleur

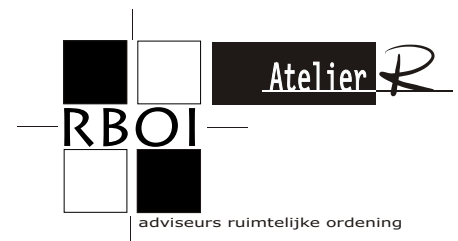
Toevoegen:

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

RBOI - Rotterdam bv

Delftseplein 27b
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
Telefoon (010) 201 85 55

E-mail: info@rboi.nl



adviseurs ruimtelijke ordening