

2364-45



# LOG

beeldkwaliteit

L I N T E L O



gemeente Aalten



# colofon

*SAB Arnhem B.V.*

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

postbus 479

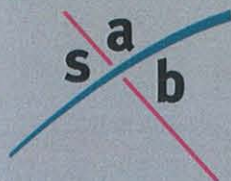
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611

I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)



*Beeldkwaliteitplan LOG Lintelo*

projectnummer: 90261

opdrachtgever: gemeente Aalten

datum: 10 november 2010

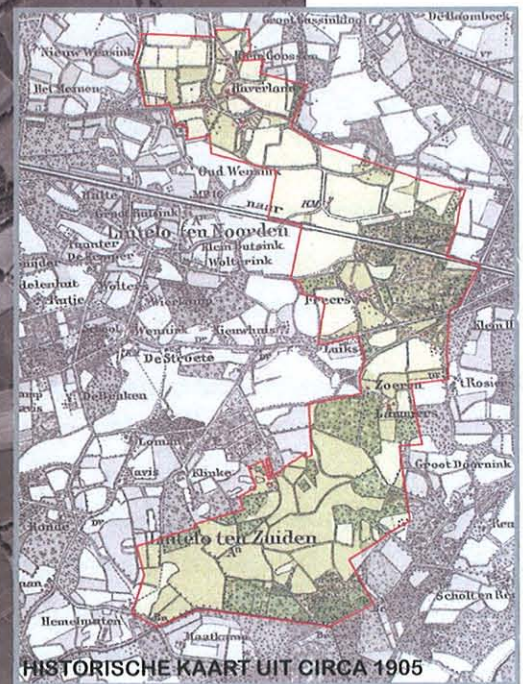
contactpersoon: Thijs Evers

Barbara van Dijk

# INHOUD

<i>Inleiding</i>	5
aanleiding	
status en doel	
plangebied	
leeswijzer	
<i>Landschappelijke analyse</i>	6
landschap en geomorfologie	
deelgebieden	
<i>Deelgebied noord-Hoevenlandschap</i>	8
visie op hoofdlijnen	
erfinrichting	
architectuur nieuwe bedrijfsbebouwing	
<i>Deelgebied midden-Essenlandschap</i>	12
visie op hoofdlijnen	
erfinrichting	
architectuur nieuwe bedrijfsbebouwing	
<i>Deelgebied zuid-Jonge ontginningslandschap</i>	16
visie op hoofdlijnen	
erfinrichting	
architectuur nieuwe bedrijfsbebouwing	
aanvullende eisen zoekzone	
<i>Omvormen van bedrijf naar woning</i>	22
erfinrichting	
architectuur	
<i>Inspiratiebeelden stallenbouw</i>	24
<i>Inspiratiebeelden woningbouw</i>	25
<i>Bijlage Beeldkwaliteitseisen per kavel</i>	26
Deelgebied Hoevenlandschap	
Deelgebied Essenlandschap	
Deelgebied Jonge ontginningslandschap	

PLANGEBIED LOG LINTELO



# INLEIDING

## *Aanleiding*

Ten oosten van Lintelo is in het kader van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) aangewezen. Binnen het landbouwontwikkelingsgebied, dat onderdeel uitmaakt van de reconstructiezonering, krijgt de intensieve veehouderij ontwikkelingsruimte.

Het LOG kan gezien worden als een zoekgebied voor de uitbreiding van intensieve veehouderij. De concrete mogelijkheden voor de toevoeging van nieuwe bedrijven en de uitbreiding van bestaande bedrijven in dit LOG zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke Visie LOG Lintelo.

De Ruimtelijke Visie is vertaald in het voorliggende beeldkwaliteitplan (bkp). Het bkp is gelijktijdig met het bestemmingsplan ontwikkeld.

## *Status en doel*

Dit rapport legt de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is enerzijds het toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen van de agrarische sector. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Aalten en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten en initiatiefnemers. Dit beeldkwaliteitplan (bkp) is opgesteld om een aantal richtlijnen vast te leggen, die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Bij het opstellen van het bkp is een balans gezocht tussen landschappelijke versterking en bedrijfsontwikkeling. Daarbij is gebleken dat beide aspecten prima te combineren zijn. Bij de uitwerking van de

beeldkwaliteitseisen is rekening gehouden met de eigendomsgrenzen en de bedrijfsvoering van de aanwezige agrariërs. Er is een inschatting gemaakt ten aanzien van bijvoorbeeld een logische uitbreidingsrichting voor de boer zijn bedrijfsvoering en welke uitbreidingsrichting het beste in het landschap past. Hierbij is een balans gevonden tussen de versoepeling in regels en de landschappelijke inpassing. Kortom als men meer ontwikkelingsruimte krijgt wordt er wel een goede inpassing in het landschap verwacht.

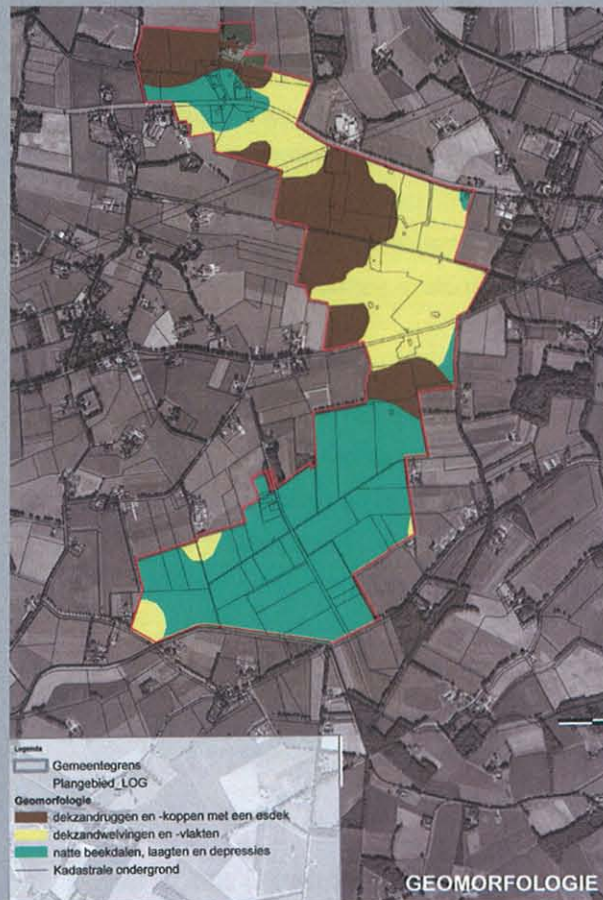
## *Ligging*

De begrenzing van het plangebied is overgenomen uit de Ruimtelijke Visie en komt overeen met de begrenzing van het LOG Lintelo. In het plangebied bevinden zich 11 agrarische bedrijven en 9 woonfuncties. Deze liggen voornamelijk in het midden en het noordelijke deel van het plangebied. Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Het noordelijk deel van het plangebied heeft, vooral rond de erven, een besloten karakter. Het zuidelijk deel van het plangebied is meer open. Daar waar de grens van het landbouwontwikkelingsgebied agrarische bouwpercelen doorsnijdt is het gehele bouwperceel opgenomen binnen het plangebied.

## *Leeswijzer*

Het rapport bestaat uit een ruimtelijke analyse, waarin wordt gekeken naar het huidige landschap en welke types/deelgebieden hierin te onderscheiden zijn. Vervolgens wordt per deelgebied nader beschreven welke specifieke landschapskenmerken men wil versterken en welke beeldkwaliteitseisen er worden gesteld aan o.a. de erfinrichting en architectuur. Ten aanzien van het omvormen naar woningbouw is een apart hoofdstuk opgenomen. De beeldkwaliteitseisen per kavel zijn te vinden in de bijlage.

# LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE



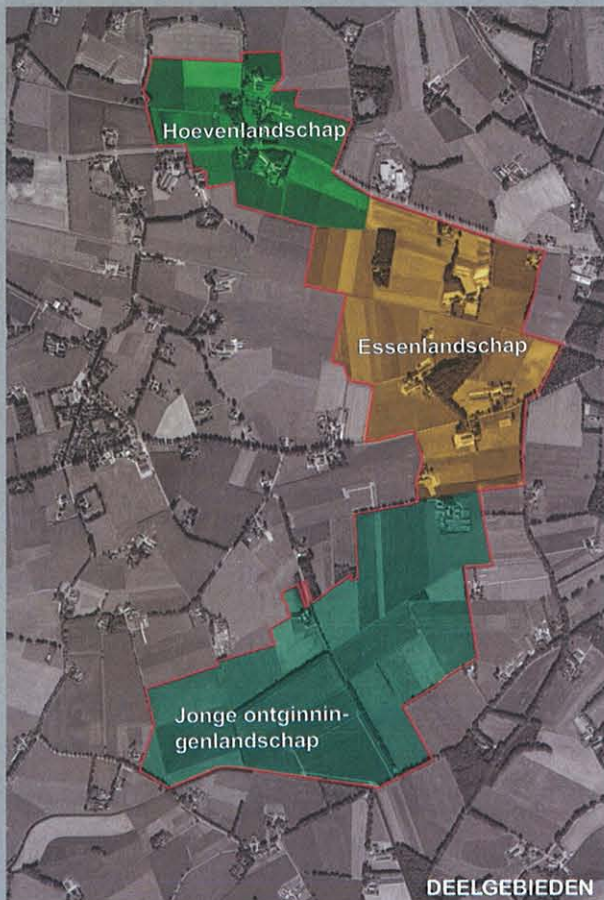
## Landschap en geomorfologie:

Het LOG Lintelo maakt onderdeel uit van het 'ensemble Lintelo'. Het landschap is een kleinschalig, licht glooiend cultuurlandschap met veelal verspreid staande hoeven. Sommige daarvan liggen aan kleine bolle akkers op dekzandruggen en -kopjes. Deze eenmansessen worden afgewisseld met lager liggende, qua grootte variërende, weilanden in mozaïek verkaveling. Hiertussen loopt een ogenschijnlijk wirwar van kronkelige wegen, loofbosjes en houtwallen en is relatief weinig bebouwing. De meeste bebouwing is geconcentreerd langs de Varsseveldse weg en de Gendringseweg.

De hoofdstructuur van de beplanting in het 'ensemble Lintelo' bestaat uit met name bomenrijen en bosjes in het centrale deel, dit is aan de

oostzijde van het plangebied eveneens zichtbaar en wordt getypeerd als 'groene gordel'. Hier bevindt zich tevens een ecologische verbindingzone. Ook rond boerderijen en enkele kavelgrenzen zijn bomen en singels te vinden. In de loop der jaren is het arcenaal aan bos afgenomen. De enige oude elementen zijn solitaire of groepjes eiken die vooral rond boerenerven en verspreid in het land voorkomen. Bij boerderijen worden hier en daar nog oude hoogstamboomgaarden aangetroffen, een aantal met achterstallig onderhoud.

De geomorfologie laat een duidelijk onderscheid zien in de meer hogere, droge dekzandruggen aan de noordkant en de lage, natte beekdalen aan de zuidkant, behorend bij de Keizersbeek.



### Deelgebieden

Vanuit de geomorfologie en de landschappelijke analyse is een onderscheid te maken in drie deelgebieden:

#### Noord Hoevenlandschap

Het noordelijke deel van het LOG ligt in een hoevenlandschap, grenzend aan het essenlandschap aan de zuidkant. In het gebied liggen een aantal erven rond een groene binnenruimte met eromheen dichte beplanting en de open landbouwgronden. Een van oorsprong kleinschalige verkaveling. Dit landschap is nog goed herkenbaar al heeft ook hier schaalvergroting plaatsgevonden. De verkaveling in dit deel van het gebied vormt een afwisseling tussen kleine en grote (huis)kavels. Het historische lintje 'Beunkdijk, dat door de 'agrarische enclave' gaat is nog steeds duidelijk herkenbaar. De Varsseveldsestraatweg doorsnijdt de enclave.

#### Midden Essenlandschap

Het middengedeelte van het LOG bestaat uit een aantal aaneengesloten kavels die voor grotere, bolvormige, open ruimte zorgen, een zogenoemde es. De verkaveling hier heeft dan ook een iets grotere maat dan in het noorden. Langs de Varsseveldsestraatweg ligt zo'n grote en kenmerkende open ruimte die prachtig omsloten wordt door een aantal erven en beplantingen. Er ligt een klein aantal erven in deze zone die als het ware tussen de essen verzonken liggen en daardoor niet opvallend aanwezig zijn in het landschap.

Daarnaast zijn een aantal erven gericht op de Varsseveldsestraatweg en de Gendringseweg. Deze erven grenzen tevens aan de ecologische verbinding/groene gordel ten oosten van het LOG. Dit deel kent een besloten karakter met relatief grote bospercelen.

#### Zuid Jonge ontginningslandschap

Het zuidelijke deel ligt in een vrij recente ontginningslandschap. De ruilverkaveling is te herkennen aan de lange, rechte wegen en grote, strakke verkaveling. De verkaveling en de structuur van dit gebied is meer rechtlijnig en open dan het noordelijke en middelste deel. De verkavelingssituatie kenmerkt zich net als het noordelijke deel door een afwisseling tussen kleine en grote aangesloten (huis)kavels. Tijdens de laatste ruilverkaveling zijn hier enkele lange houtsingels aangeplant. Deze bepalen de doorzichten terwijl de rest van het landschap open is. De historisch bospercelen zijn in dit deel veelal verdwenen.

#### Conclusie:

De kenmerkende driedeling in het gebied zal worden behouden en versterkt, dit komt tot uitdrukking in de beeldkwaliteitseisen. Grofweg betekent dit:

**Noord:** kleinschalig, groen, besloten, informeel.

**Midden:** middelgrote schaal, open richting es, groen, besloten richting groene gordel, informeel.

**Zuid:** grootschalig, rechtlijnige beplanting, open, rationeel/formeel.

# DEELGEBIED NOORD-HOEVENLANDSCHAP



## Visie op hoofdlijnen

### Concept

Versterken van overgang oude hoevenlandschap naar open es door versterken van groen omzoomde 'agrarische enclave' omringt door open kleinschalige landbouwgronden.

### Uitgangspunten intensieve veehouderij

Hervestiging is in het noordelijke deel alleen mogelijk op bestaande agrarische locaties. De bestaande woonlocaties liggen namelijk allen binnen de 100 meter zone voor geluid van andere woningen en bedrijven. Hierdoor wordt de mogelijkheid uitgesloten een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen op een bestaande woonlocatie.

Bestaande agrarische bedrijven mogen echter uitbreiden binnen hun bestaande rechten. De kavels krijgen de mogelijkheid te groeien tot 1,5 hectare, een uitzondering vormt de locatie in de oksel van de Beunkdijk en de Varseveldsestraatweg (Beunkdijk 1a). Dit is momenteel een klein bedrijf en krijgt in verhouding wel veel uitbreidingsmogelijkheden, maar tot maximaal 1 hectare. Het is namelijk landschappelijk niet wenselijk te groeien tot 1,5 hectare omdat dan het gebied dicht wordt gezet en geen doorkijk meer mogelijk is richting de open landbouwgronden.

### ***Uitgangspunten Grondgebonden bedrijven***

Grondgebonden bedrijven krijgen volgens het bestemmingsplan de ruimte om te groeien tot 2,5 hectare. Omdat deze forse uitbreiding zeer onwaarschijnlijk wordt geacht, is dit niet in het bkp opgenomen. Als deze situatie zich voordoet is het belangrijk om aan te sluiten op de landschappelijke kenmerken zoals is beschreven in de diverse hoofdstukken.

### ***Uitgangspunten wonen***

In het MER onderzoek komt naar voren dat het niet mogelijk is om woningen om te vormen naar een intensieve veehouderij. Dit is het gevolg van geurbelasting voor de woningen. Omvorming van agrarisch bedrijf naar wonen is toegestaan, hiervoor zijn bkp-eisen beschreven op pagina 22.

### ***Uitgangspunten Landschappelijk niveau:***

- Behoud en versterken van houtsingels en kleinschalige bospercelen rond de bebouwingscluster.
- Creëren van besloten en groen karakter.
- Behoud open ruimte rond bebouwingscluster.
- Behoud open 'binnenterrein'.
- Zichtlijnen en doorzichten over het erf en richting landbouwgronden.

### ***Stedenbouwkundig niveau***

- Behoud en versterken historisch lintje door gebied.
- Beëindiging van lintje op het erf ten zuiden.
- Uitbreidingsmogelijkheden bieden binnen nieuw, ruimer aan te planten erfbeplanting.
- Woningen gericht op groen binnenterrein bedrijven daar omheen.
- Eenheid van gebouwen en beplanting op het erf.



OPEN RUIMTE ROND AGRARISCHE ENCLAVE



BESLOTEN, GROEN EN OPEN MIDDENRUIMTE



EINDPUNT VAN BEUNKDIJK GAAT NAAR ERF



ZUIDKANT ERF RICHTING OPEN ES

## beeldkwaliteiteisen deelgebied noord

### Regeling:

- Geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij, tenzij met het oog een wijzigingsplan is vastgesteld
- Wel functieverandering
- Het bouwvlak wordt per kavel weergegeven in de tekening in de bijlage. Merendeel van de kavels kunnen tot 1,5 ha groeien.

### Erfinrichting:

#### Situering en oriëntatie

- Plaats nieuwe stallen bij hervestiging achter het bestaande ensemble van woning en stallen en/of naast de woning.
- Representatieve entree van het erf vanaf de weg met bedrijfswoning, tuin en daarachter de stallen.
- Op de tekening zijn waardevolle zichtlijnen aangegeven. De zichtlijnen moeten vrij blijven van bebouwing en beplanting. Deze vormen vaak ook de routes binnen het erf.
- De stallen niet verstoppen, maar samenspel met landschapselementen en bestaande bebouwing van het erf.
- Nieuwe gebouwen sluiten aan op bestaande bebouwingsrichting.

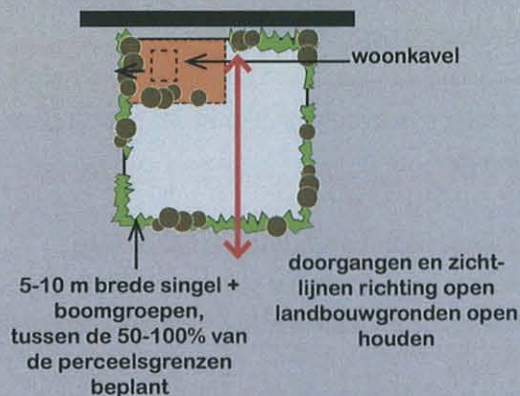
#### Erfafscheiding

- Singels en hagen op de plekken zoals is afgebeeld op de tekening. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 50%, 80% of 100%. Hiermee wordt bedoeld dat minimaal dit deel van het vlak moet worden gevuld met beplanting.
- Het is aan de eigenaar waar openingen t.b.v. doorgangen richting landbouwgronden komen.
- De principetekeningen hiernaast geven een beeld van de beplanting rond het erf.
- Besloten en onregelmatige erfbeplanting.
- Geen hoge hekken en schuttingen.

### VOORBEELD BKP EISEN PER KAVEL (ZIE BIJLAGE)



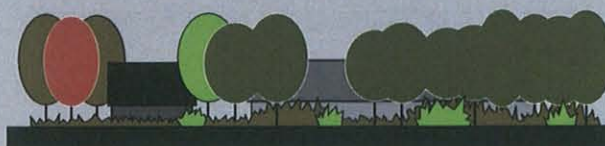
### PRINCIPE ERFINRICHTING



### PRINCIPE ERFAFSCHIEDING



voor-aanzicht groen binnenterrein



zij-aanzicht

### Assortiment:

- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting.
- Bijvoorbeeld: Eik en linde als erfbeplanting.
- Op het erf passen ook hoogstamfruitbomen, walnoot en rode beuk.

### Ontsluiting

- Infrastructurele aanpassingen op maat en met respect voor bomenrijen en lanen.
- Meekoppelen routes voor burgers en recreant.
- Inrit van bedrijfsverkeer en woonverkeer scheiden.

### Architectuur bedrijfsgebouwen:

#### Massaopbouw

- Vorm gebouw: rechthoekig 1:1,5 of 3:4.
- Bouwhoogte stallen: max. 12 m.
- Voorkomen van massaliteit door verticale geleiding in de gevel, door bijvoorbeeld raamopeningen, pilaren/afvoerbuizen.
- Het toepassen van de ramen en lichtwanden in een rustig en regelmatig patroon voorkomt dat een rommelig beeld ontstaat.
- Samengestelde kapvorm (zie naaststaande tekening) in de richting zoals is aangegeven op de tekening in de bijlage.
- Door de plaatsing, afmeting, vormgeving en kleur van ramen en deuren ondergeschikt te maken aan de stal in zijn geheel wordt voorkomen dat deuren aandachttrekkende accenten in het landschap worden.
- Indien mogelijk inpandige bedrijfsinstallaties.

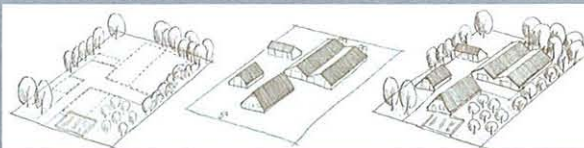
#### Materiaal en kleur

- Gevelmateriaal zoveel mogelijk tot op het maaiveld laten door lopen, hierdoor oogt de stal ingetogen.
- Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen, afstemming met bestaande gebouwen.
- Golfplaten of dakpannen als dakbedekking.

Inspiratiebeelden 'bestaande erven' pagina 24.

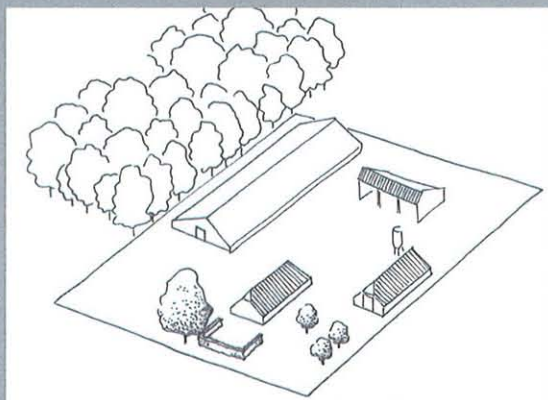
### EENHEID ERFBEPLANTING EN GEBOUWEN.

bron: 'Achterhoekse erven' - Gelders Genootschap



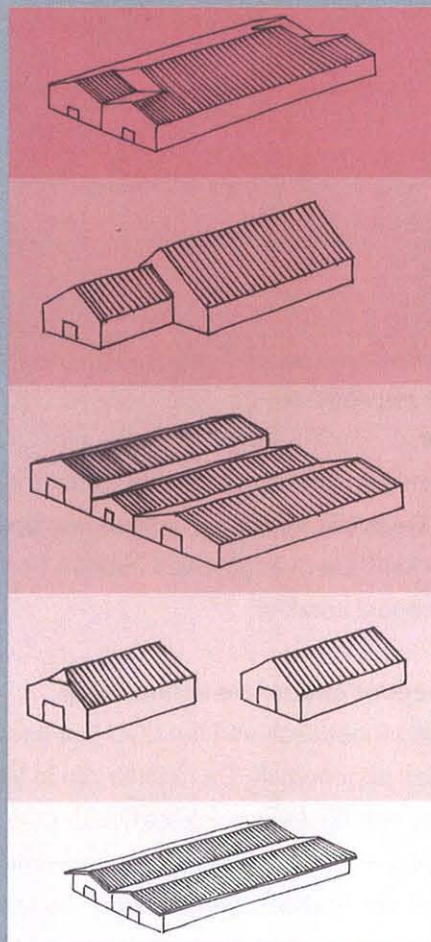
### PLAATSING NIEUWE STALLEN

Door nieuwe stallen achter de boerderij/aan de bedrijfszijde van het erf te situeren, hierdoor blijft de hiërarchie tussen boerderij en bijgebouwen herkenbaar. Schaal beplanting aansluiten bij grootte stallen.



### SAMENGESTELDE KAPVORM

bron: 'Over stallen gesproken' - Het Overzicht



# DEELGEBIED MIDDEN-ESSENLANDSCHAP



## Visie op hoofdlijnen

### Concept

Onderscheid tussen erven aan de es en erven aan de weg. De erven aan de es kennen een open en gesloten kant. De overige erven hebben een besloten en robuust karakter.

### Uitgangspunt Intensieve veehouderij

In het middengedeelte van het LOG zijn geen zoekzones opgenomen. De ruimtes zijn te klein, liggen te ver van bestaande infrastructuur of te dicht bij het spoor en de gasleiding. De daadwerkelijke ruimte om een toekomstgericht bedrijf op te zetten op een nieuwe locatie (nieuwvestiging) is hier zeer

beperkt. In dit gebied is dus alleen ruimte voor groei van bestaande locaties, of hervestiging op bestaande locaties, zowel burger- als agrarische locaties. Voor de meeste bedrijven is het mogelijk om onder voorwaarden te groeien tot 1,5 ha. Een uitzondering vormt het bedrijf direct ten noorden van het spoor (Varsseveldsestraatweg 93). Dit bedrijf krijgt wel meer ruimte voor uitbreiding maar wordt beperkt tot 1 ha vanwege de fysieke barrières: spoorlijn, eigendomsgrens, EHS en beplanting rond het erf. Het is niet wenselijk dat dit erf groter groeit, hierdoor wordt de bestaande landschappelijke structuur aangetast.

### ***Uitgangspunten Grondgebonden bedrijven***

Grondgebonden bedrijven krijgen volgens het bestemmingsplan de ruimte om te groeien tot 2,5 hectare. Omdat deze forse uitbreiding zeer onwaarschijnlijk wordt geacht, is dit niet in het bkp opgenomen. Als deze situatie zich voordoet is het belangrijk om aan te sluiten op de landschappelijke kenmerken zoals is beschreven in de diverse hoofdstukken.

### ***Uitgangspunten wonen***

In het MER onderzoek komt naar voren dat het niet mogelijk is om woningen om te vormen naar een intensieve veehouderij. Dit is het gevolg van geurbelasting voor de woningen.

Omvorming van agrarisch bedrijf naar wonen is toegestaan, hiervoor zijn bkp-eisen beschreven op pagina 22.

### ***Landschappelijk niveau:***

- Behoud en versterken van houtsingels en wallen en kleinschalige bospercelen rond de bebouwingscluster.
- Eventuele uitbreiding van een erf zal gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing
- Creëren van besloten en groen karakter.
- Behoud open ruimte es.
- Zichtlijnen en doorzichten over het erf, richting landbouwgronden en vanaf de weg open houden
- Behoud van steilranden langs es.

### ***Stedenbouwkundig niveau***

- Uitbreidingsmogelijkheden bieden binnen nieuw, ruimer aan te planten erfbepanting.
- Eenheid van gebouwen en beplanting op het erf.
- Zichtlijnen en doorzichten over het erf, richting landbouwgronden en vanaf de weg open houden



OPEN ES MET AAN DE RANDEN AGRARISCHE ERVEN  
HOOGSPANNINGSLIJNZONE BLIJFT BEBOUWINGSVRIJ



BOOMKWEKERIJ VARSSEVELDSESTRAATWEG



VANUIT DE TREIN ERVAAR JE OPEN ES EN BESLOTEN  
GROENE GORDEL OP DE ACHTERGROND



WOONHUIZEN LANGS VARSSEVELDSESTRAATWEG

## beeldkwaliteitseisen deelgebied midden

### Regeling:

- Geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij, tenzij met het oog een wijzigingsplan is vastgesteld
- Wel functieverandering
- Het bouwvlak wordt per kavel weergegeven in de tekening in de bijlage. Merendeel van de kavels hebben een bouwvlak van 1 ha en kunnen tot 1,5 ha groeien.

### Erfinrichting:

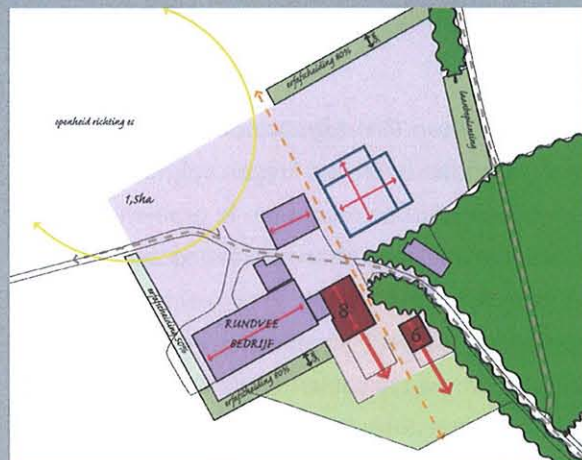
#### Situering en oriëntatie

- Op de tekening zijn waardevolle zichtlijnen aangegeven. De zichtlijnen moeten vrij blijven van bebouwing en beplanting. Deze vormen vaak ook de routes binnen het erf.
- Plaats nieuwe stallen bij hervestiging achter het bestaande ensemble van woning en stallen.
- Bedrijfsbebouwing staat in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Nieuwe gebouwen sluiten aan op bestaande bebouwingsrichting, erven grenzend aan de es is het wenselijk om haaks op de es te bouwen. (zie kaart bijlage).
- De stallen niet verstoppen, maar samenspel met landschapselementen en bestaande bebouwing van het erf.
- Representatieve entree van het erf vanaf de weg met bedrijfswoning, tuin en daarachter de stallen.

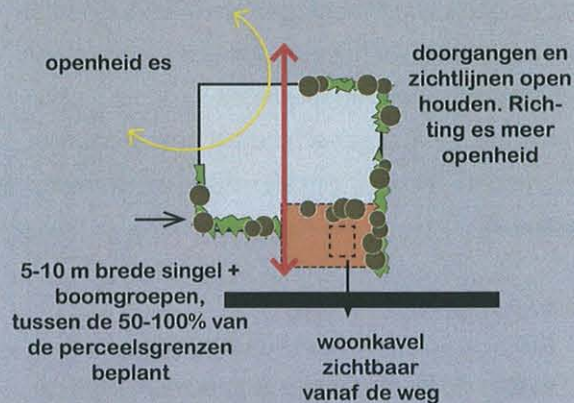
#### Erfafscheiding

- Singels en hagen op de plekken zoals is afgebeeld op de tekening. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 50%, 80% of 100%. Hiermee wordt bedoeld dat minimaal dit deel van het vlak moet worden gevuld met beplanting.
- Besloten en onregelmatige erfbeplanting.
- De principetekeningen hiernaast geven een beeld van de beplanting rond het erf.
- Geen hoge hekken en schuttingen.

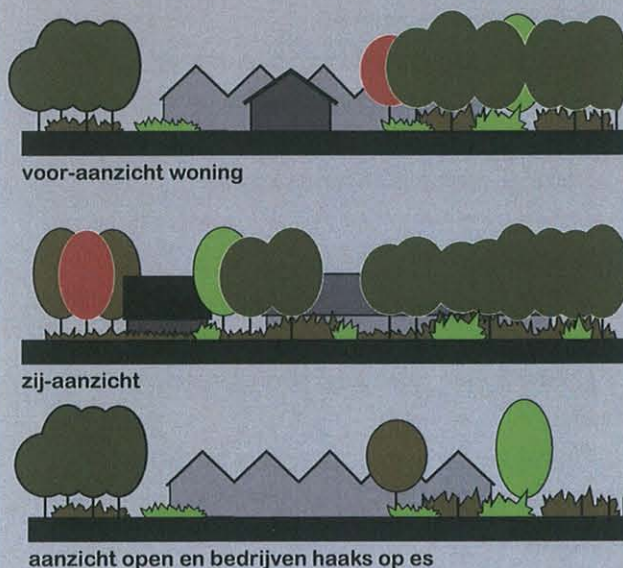
### VOORBEELD BKP EISEN PER KAVEL (ZIE BIJLAGE)



### PRINCIPE ERFINRICHTING



### PRINCIPE ERFAFSCHIEDING



### Assortiment

- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting.
- Bijvoorbeeld: Eik en linde als erfbeplanting.
- Op het erf passen ook hoogstamfruitbomen, walnoot en rode beuk.

### Ontsluiting

- Infrastructurele aanpassingen op maat en met respect voor bomenrijen en lanen.
- Meekoppelen routes voor burgers en recreant.
- Inrit van bedrijfsverkeer en woonverkeer scheiden.

### Architectuur nieuwe bedrijfsgebouwen:

#### Massaopbouw

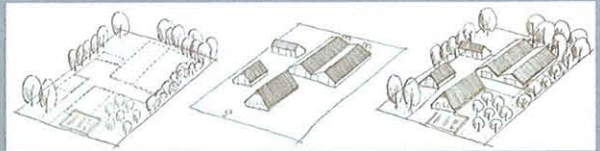
- Vorm bouwblok: rechthoekig 1:1,5 of 3:4.
- Bouwhoogte stallen: max. 12 m.
- Voorkomen van massaliteit door verticale geleiding in de gevel, door bijvoorbeeld raamopeningen, pilaren/afvoerbuizen.
- Gevelmateriaal zoveel mogelijk tot op het maaiveld laten door lopen, hierdoor oogt de stal ingetogen.
- Het toepassen van de ramen en lichtwanden in een rustig en regelmatig patroon voorkomt dat een rommelig beeld ontstaat.
- Door de plaatsing, afmeting, vormgeving en kleur van ramen en deuren ondergeschikt te maken aan de stal in zijn geheel wordt voorkomen dat deuren aandachttrekkende accenten in het landschap worden.
- Indien mogelijk inpandige bedrijfsinstallaties.

#### Materiaal en kleur

- Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen, afstemming met bestaande gebouwen.
- Samengestelde kapvorm (zie naaststaande tekening) in de richting zoals is aangegeven op de tekening in de bijlage.
- Golfplaten of dakpannen als dakbedekking.

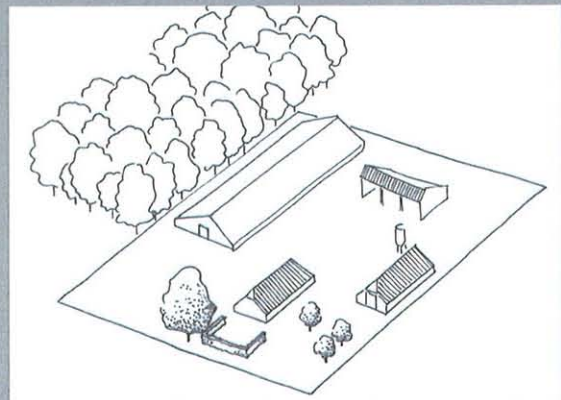
Inspiratiebeelden 'bestaande erven' pagina 24.

### EENHEID ERFBEPLANTING EN GEBOUWEN. bron: 'Achterhoekse erven' - Gelders Genootschap



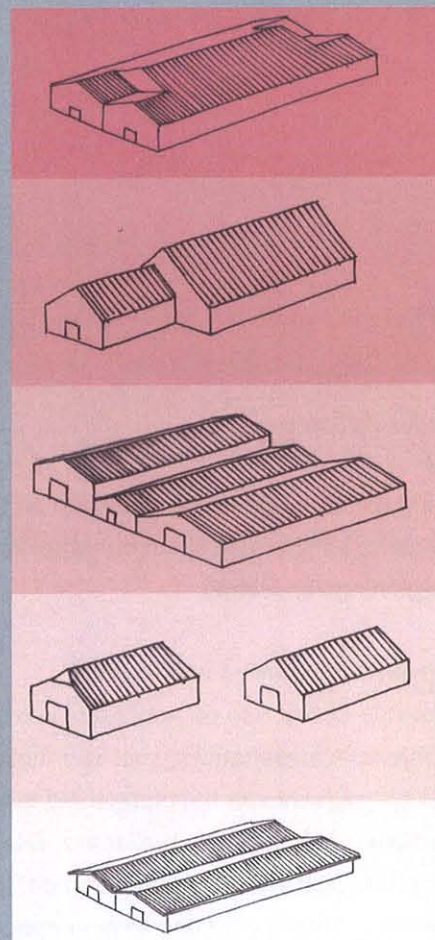
### PLAATSING NIEUWE STALLEN

Door nieuwe stallen achter de boerderij/aan de bedrijfszijde van het erf te situeren, hierdoor blijft de hiërarchie tussen boerderij en bijgebouwen herkenbaar. Schaal beplanting aansluiten bij grootte stallen.



### SAMENGESTELDE KAPVORM

bron: 'Over stallen gesproken' - Het Oversticht



## DEELGEBIED ZUID-JONGE ONTGINNINGENLANDSCHAP



### Visie op hoofdlijnen

#### Concept

Afwisseling tussen open weide gebieden en de erven. Strakke langgerekte lijnen benadrukken het jonge ontginningslandschap.

#### Uitgangspunt Intensieve veehouderij

Het bestaande bedrijf aan de noordkant is momenteel een intensieve veehouderij met een minicamping. Aan de zuidkant van het plangebied is recent een intensieve veehouderij gerealiseerd. De eerste milieu en ruimtelijke analyses laten zien dat hier de meeste milieuruimte is om intensieve veehouderij

bedrijven in te plaatsen. Er wordt ruimte geboden aan twee nieuwe intensieve veehouderijen van 1 ha met groeimogelijkheid tot 1,5 ha. Een goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitseisen is hierbij van groot belang zodat wordt voorkomen dat de gebouwen een te groot contrast vormt met het landschap.

Er wordt eerst de eisen voor de bestaande erven beschreven en vervolgens worden er voor de nieuwe erven aanvullende eisen gesteld.

### ***Uitgangspunten Grondgebonden bedrijven***

Grondgebonden bedrijven krijgen volgens het bestemmingsplan de ruimte om te groeien tot 2,5 hectare. Omdat deze forse uitbreiding zeer onwaarschijnlijk wordt geacht, is dit niet in het bkp opgenomen. Als deze situatie zich voordoet is het belangrijk om aan te sluiten op de landschappelijke kenmerken zoals is beschreven in de diverse hoofdstukken.

### ***Uitgangspunten wonen***

In het MER onderzoek komt naar voren dat het niet mogelijk is om woningen om te vormen naar een intensieve veehouderij. Dit is het gevolg van geurbelasting voor de woningen. Omvorming van agrarisch bedrijf naar wonen is toegestaan, hiervoor zijn bkp-eisen beschreven op pagina 22.

### ***Landschappelijk niveau:***

- Grote open weidegronden omkaderd door forse bomenrijen.
- Erven liggen als groene eilandjes in het open weide gebied.
- De erven liggen aan een landschapselement van een hogere schaal. (boomsingel of watergang).

### ***Stedenbouwkundig niveau***

- Gebouwen sluiten aan op de kavelrichting en verhouding van het ontginningslandschap.
- Nieuwbouwlocaties aan weerszijde van de Heegtweg, tegenover elkaar gepositioneerd en met open zones tussen de bestaande erven aan de noordzijde en de zuidzijde.
- Uitbreidingsmogelijkheden bieden binnen nieuw aan te planten erfbeplanting.
- Eenheid van gebouwen en beplanting op het erf.
- Ten aanzien van de nieuwe erven worden aanvullende eisen gesteld ten opzichte van de uitbreidingsmogelijkheid van het bestaande erf.



SONDERNWEG FRAAI BEPLANT



NIEUWE INTENSIEVE VEEHOUDERIJ KRUISING HEEGTWEG-SONDERNWEG



HEEGTWEG



KEIZERSBEEK

## beeldkwaliteitseisen deelgebied zuid bestaande erven

### Regeling:

- Geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij, tenzij met het oog een wijzigingsplan is vastgesteld
- Wel functieverandering
- Het bouwvlak wordt per kavel weergegeven in de tekening in de bijlage. Merendeel van de kavels hebben een bouwvlak van 1 ha en kunnen tot 1.5 ha groeien.

### Erfinrichting:

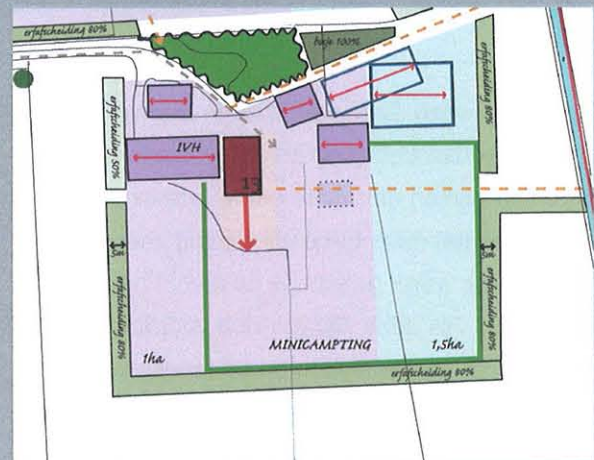
#### Situering en oriëntatie

- Indien mogelijk bedrijfsgebouwen achter voor-gevel rooilijn woongebouw.
- Op de tekening zijn waardevolle zichtlijnen aangegeven. De zichtlijnen moeten vrij blijven van bebouwing en beplanting. Deze vormen vaak ook de routes binnen het erf.
- Plaats nieuwe stallen bij hervestiging achter het bestaande ensemble van woning en stallen.
- Nieuwe gebouwen sluiten aan op bestaande bebouwingsrichting.
- Representatieve entree van het erf vanaf de weg met bedrijfswoning, tuin en daarachter de stallen.
- De stallen niet verstoppen, maar samenspel met landschapselementen en bestaande bebouwing van het erf.

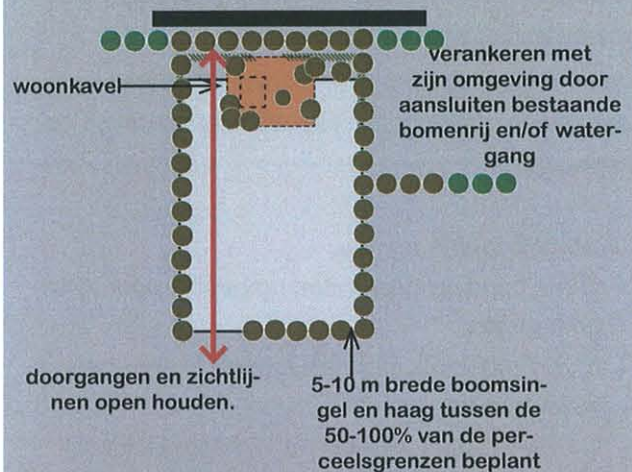
#### Erfafscheiding

- Het erf is verankerd met een landschapselement van hogere schaal (watergang, boomsingel/bos).
- Regelmatige erfbeplanting (haag+boomsingel) langs de gehele kavel.
- Singels en hagen op de plekken zoals is afgebeeld op de tekening. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 50%, 80% of 100%. Hiermee wordt bedoeld dat minimaal dit deel van het vlak moet worden gevuld met beplanting.
- De principetekeningen hiernaast geven een beeld van de beplanting rond het erf.
- Geen hoge hekken en schuttingen.

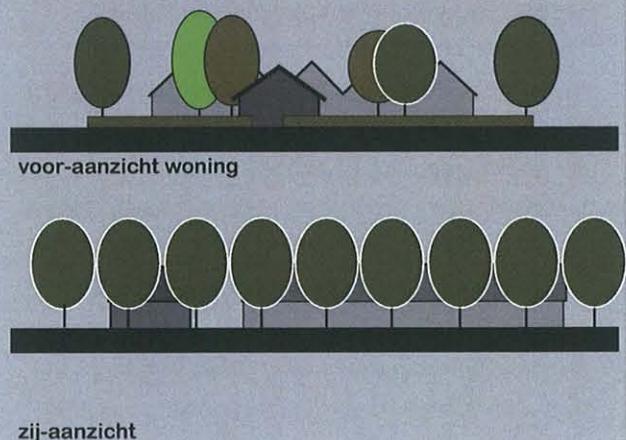
### VOORBEELD BKP EISEN PER KAVEL (ZIE BIJLAGE)



### PRINCIPE ERFINRICHTING



### PRINCIPE ERFAFSCHEIDING



### Assortiment:

- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting.
- Bijvoorbeeld berk, els, wilg en desgewenst acacia als erfbeplanting.

### Ontsluiting

- Infrastructurele aanpassingen op maat en met respect voor bomenrijen en lanen.
- Meekoppelen routes voor burgers en recreant.
- Inrit van bedrijfsverkeer en woonverkeer scheiden.

### Architectuur nieuwe bedrijfsgebouwen:

#### Massaopbouw

- Vorm bouwblok: eenvoudig rechthoekig 1:3 en 1:2.
- Bouwhoogte stallen: max. 12 m.
- Voorkomen van massaliteit door verticale geleiding in de gevel, door bijvoorbeeld raamopeningen, pilaren/afvoerbuizen.
- Gevelmateriaal zoveel mogelijk tot op het maaiveld laten door lopen, hierdoor oogt de stal ingetogen.
- Samengestelde kapvorm (zie naaststaande tekening) in de richting zoals is aangegeven op de tekening in de bijlage.
- Het toepassen van de ramen en lichtwanden in een rustig en regelmatig patroon voorkomt dat een rommelig beeld ontstaat.
- Indien mogelijk inpandige bedrijfsinstallaties.

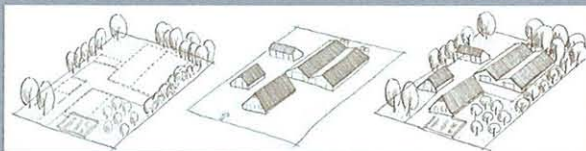
#### Materiaal en kleur

- Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen, afstemming met bestaande gebouwen.
- Golfplaten of dakpannen als dakbedekking.
- Door de plaatsing, afmeting, vormgeving en kleur van ramen en deuren ondergeschikt te maken aan de stal in zijn geheel wordt voorkomen dat deuren aandachttrekkende accenten in het landschap worden.

Inspiratiebeelden 'bestaande erven' pagina 24.

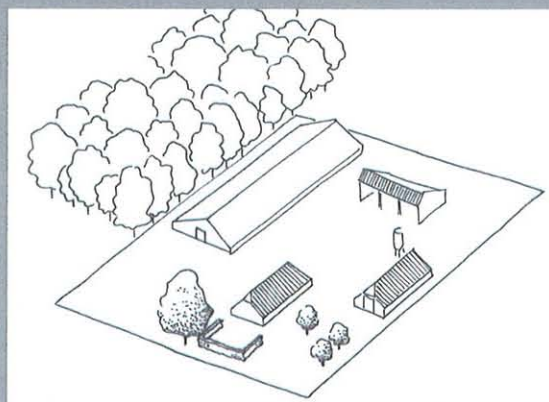
### EENHEID ERFBEPLANTING EN GEBOUWEN.

bron: 'Achterhoekse erven' - Gelders Genootschap



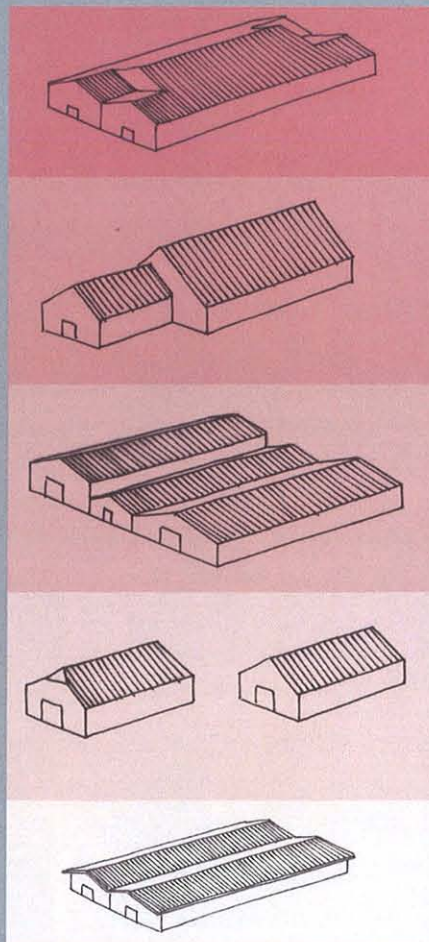
### PLAATSING NIEUWE STALLEN

Door nieuwe stallen achter de boerderij/aan de bedrijfszijde van het erf te situeren, hierdoor blijft de hiërarchie tussen boerderij en bijgebouwen herkenbaar. Schaal beplanting aansluiten bij grootte stallen.



### SAMENGESTELDE KAPVORM

bron: 'Over stallen gesproken' - Het Overzicht



## aanvullende beeldkwaliteiteisen deelgebied zuid nieuwe erven

De onderstaande eisen zijn ter aanvulling op de eisen van deelgebied zuid.

### Regeling:

- Maximaal twee nieuwe intensieve veehouderijbedrijven.
- Grootte van het bouwvlak wordt uitgegaan van 1 ha en kan eventueel tot 1.5 ha groeien.
- Op naaststaande tekening (vergroot in de bijlage) is aangegeven binnen welk gebied de nieuwe bouwvlakken kunnen worden opgenomen.

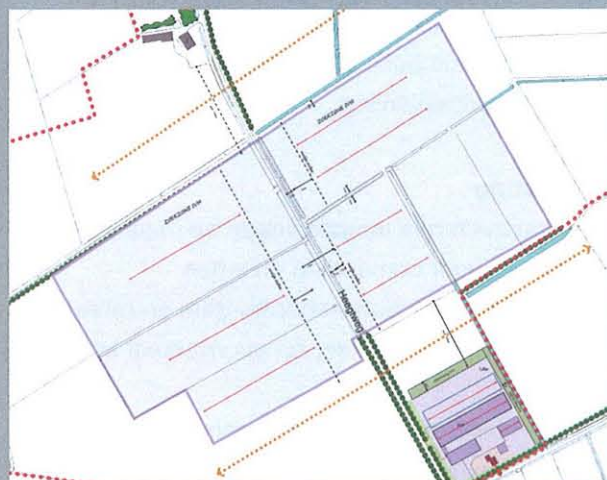
### Erfinrichting

- Langgerekte kavels in de richting van het landschap om de ruimte tussen de kavels te maximaliseren. Daarnaast ontstaat hierdoor een aantrekkelijk beeld van het woon-tuin gedeelte en vervolgens het bedrijf.
- Afstand tot bestaande zijdelingse agrarische bedrijven is minimaal 100 meter t.b.v. zichtlijnen tussen de kavels.
- Bedrijfswoning is verplicht.
- Afstand tussen bestaande stallen en nieuwe bedrijfswoning is minimaal 50 meter.
- De nieuwe erven kunnen aan één zijde of aan weerszijde van de weg. Het is wenselijk om de nieuwe erven tegenover elkaar te situeren om hiermee de zichtlijnen naar het open gebied te garanderen (zie scenario's).
- Eerste zone (min.30 meter), grenzend aan de weg, is bestemd voor wonen. (uitzondering kavel 3: 10 meter).
- Minimaal één erfafscheiding in de richting van de ontginning dient een forse dichte bomenrij te zijn van minimaal 10 meter breed. Indien mogelijk gekoppeld aan een watergang of bestaande houtwal structuur.

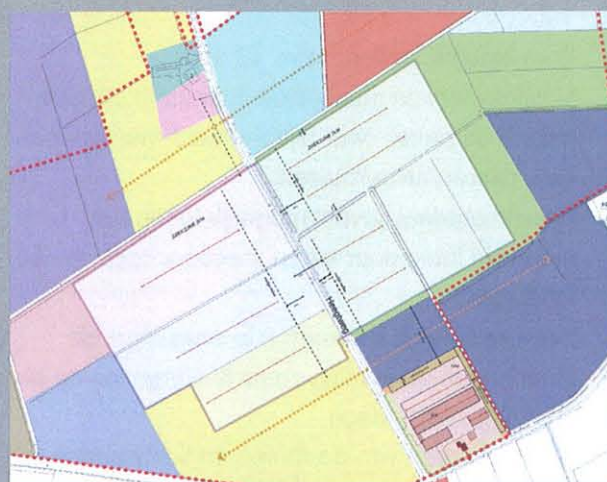
### Architectuur bedrijfsgebouwen

- Voor de nieuwe erven doet zich de kans voor een eigentijdse en vernieuwend concept en uitstraling toe te passen ten opzichte van een bestaand erf.

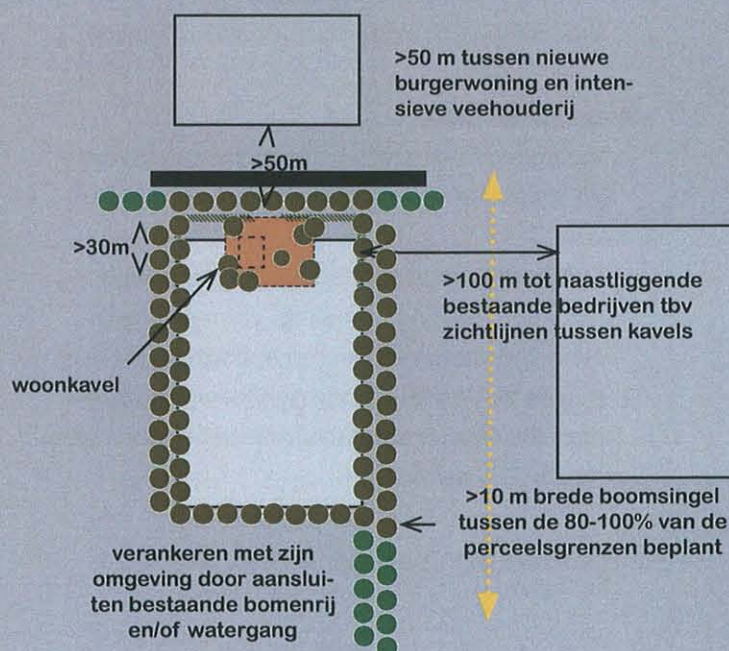
### BKP EISEN ZOEKZONE (ZIE OOK BIJLAGE)



### EIGENDOMSGRENZEN BINNEN ZOEKZONES



### PRINCIPE TEKENING AFSTAND, LIGGING EN ERFINRICHTING



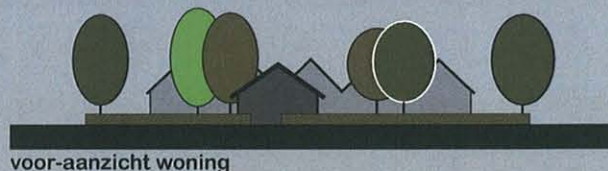
- Voorbeelden zijn opgenomen in de referentiebeelden op pagina 24.
- De karakteristieken van het bestaande landelijk gebied mag niet worden verstoord. Hiermee wordt bedoeld dat men uitgaat van onder andere het verzachten van de massaliteit door geleding en een samengestelde kap en dat er een architectonische eenheid ontstaat tussen het woongebouw, de bedrijfsgebouwen en de erfbeplanting zoals eerder beschreven.

### Scenario's

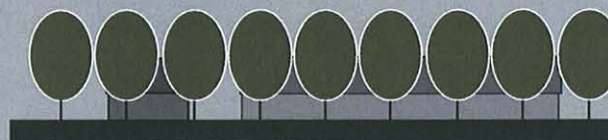
Doordat er een zoekzone is aangegeven zijn er diverse scenario's denkbaar.

- Scenario's 1 gaat uit van één zijde van de Heegtweg bebouwen. Door de wens van 100 meter tot zijdelingse percelen en de eigendoms grenzen is deze scenario alleen mogelijk op de aangegeven plek.
- Scenario's 2, 3 en 4 zijn de kavels aan weerszijde gerealiseerd, hierbij heeft men meer speling in de aangegeven locatie.

### PRINCIPE TEKENING ERFBEPANTING



voor-aanzicht woning



zij-aanzicht



# OMVORMING VAN AGRARISCH BEDRIJF NAAR WONINGBOUW

Het is toegestaan om als bedrijf om te vormen naar wonen, hierbij dient echter wel te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering. Om inzicht te krijgen aan welke beeldkwaliteitseisen men moet voldaan zijn hieronder algemene eisen opgesteld. Deze eisen gelden tevens voor de bedrijfswoningen bij de nieuwe erven in de zoekzone.

## *Erfinrichting*

### **Situering en oriëntatie**

- Bij het hoeven- en essenlandschap is er sprake van een schijnbaar losse strooiing van gebouwen rond een erf. Bij het jonge ontginningenslandschap wordt gekozen voor een rationeel geordend bebouwingsensemble.
- In de bebouwing rond het erf is sprake van een hiërarchie. Er is één 'hoofdgebouw', de bestaande boerderij. De bestaande bebouwing en de nieuwbouw verhouden zich tot elkaar als de boerderij en de bijbehorende schuren. Het geheel vormt daardoor een eenheid. (zie schema 'Verhouding plattengrond').
- Het aantal bouwwerken rond het erf is beperkt. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen beperkt is.
- Een erf heeft in principe een compact karakter.
- Het gebruik voor woondoelinden brengt een spanningsveld met zich mee aangezien het individuele eenheden op grote percelen betreft. Het gebruik is fundamenteel anders en dus de inrichting ook. Er moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met privacy. Het plaatsen van erfafscheidingen op de verkeerde plekken kan de beleving als erf verstoren. Door een slimme zonering van het perceel en duidelijke regels over de erfafscheidingen wordt dit voorkomen.
- Een mogelijke zonering kan zijn: ieder perceel bestaat uit een deel verhard erf, een deel siertuin en een deel veld. De siertuin vormde samen met de moestuin de 'vrouwelijke kant' van de boerderij. Het was de voorkant en

lag richting het veld. Het veld heeft een open karakter en vormt de overgang naar het omringende landschap. De siertuin is het aangelegde deel van de tuin terwijl het veld een natuurlijker karakter heeft.

### **Erfafscheiding**

- Het gebruik van hoge erfafscheidingen wordt zoveel mogelijk voorkomen door een slimme positionering van privacy gevoelige delen in de woning en tuin. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande beplanting en afrastering. Indien nodig wordt een haag toegepast met een maximale hoogte van 1,20 meter. De haag is van streekeigen beplanting zoals de beuk. De haag zorgt tevens voor eenheid binnen het erf.

## *Architectuur*

### **Massaopbouw**

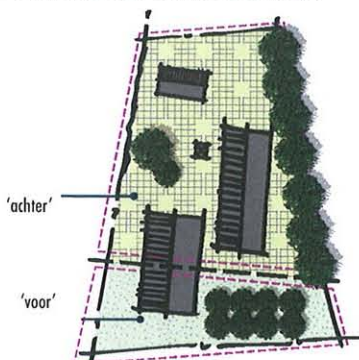
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, geïnspireerd op een streekeigen hallehuisboerderij.
- Een rechthoekige plattegrond
- Nokhoogte max. 9 m, goothoogte max. 3 m
- Een groot zadeldak, evt. met wolfseinde en met lage goot.
- Symmetrische opbouw voorgevel
- De gevel en het grote dakvlak aan de erfzijde zijn relatief gesloten.
- Aan de tuinzijde kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben.
- Het dakvlak heeft een helling tussen 45° en 55°.
- Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk.
- Het parkeren zal bij voorkeur geïntegreerd worden in de eenvoudige hoofdmassa.
- De schematische tekeningen geven enkele ideeën weer voor het mogelijk maken van daglichttoetreding zonder daarbij het typerende dakvlak aan te tasten. Daarnaast worden enkele principes getoond hoe kan worden omgegaan met de situering van de garage.
- Bij voorkeur door één architect ontworpen.

## Materiaal en kleur

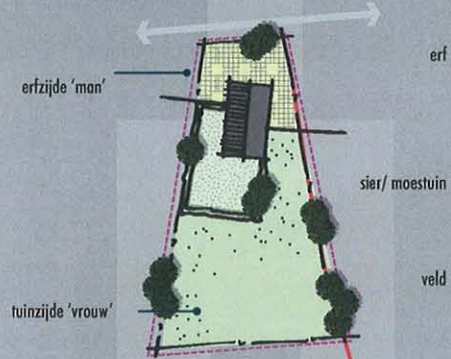
- Houten topgevel (groen, rood, bruin, zwart) en/of een klein venster.
- Roomwitte houten windveer.
- Er kan een breed spectrum aan materialen gebruikt worden voor de nieuwe woningen. Voor de gevels wordt gebruikt gemaakt van baksteen eventueel in combinatie met hout.
- De kleur van de baksteen moet gezocht worden in de bruine en rode tinten variërend van lichtbruin tot roodbruin. Enkele referenties zijn weergegeven. Dakpannen zijn zwart of rood.
- Het dak wordt gedekt met pannen of riet.
- De genoemde materialen kunnen worden aangevuld met moderne materialen zoals glas, staal of zink.
- De eventuele nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, wat vormgeving en materiaalgebruik betreft en in lijn met de bestaande bebouwing.
- Als uitgangspunt geldt dat de natuurlijke materiaalkleuren gebruikt worden en dat inspiratie wordt gezocht bij het kleurgebruik van de bestaande bebouwing.

Inspiratiebeelden pagina 25.

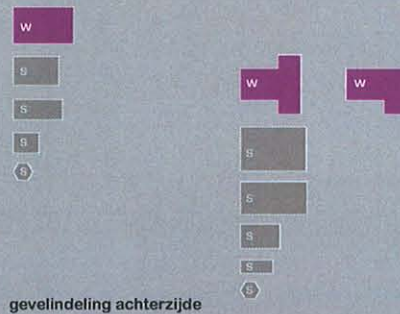
## PRINCIPE ERFINRICHTING TRANSFORMATIE BESTAANDE ERVEN



## PRINCIPE KAVELVERDELING NIEUWE ERVEN



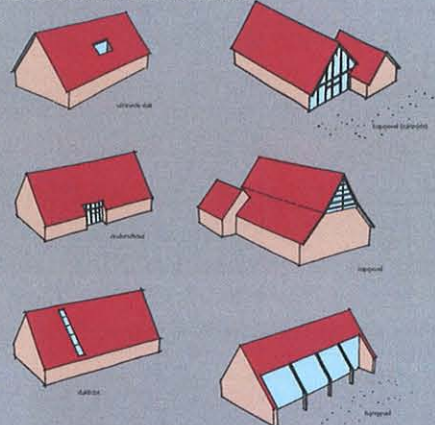
## VERHOUDING PLATTENGROND hallehuis T-boerderij



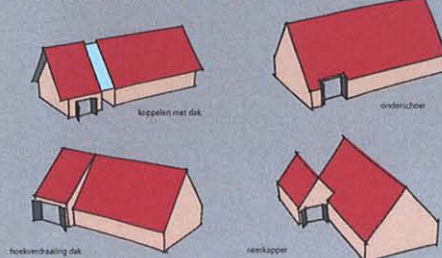
## gevelindeling achterzijde



## DAGLICHTTOETREDING



## PARKEREN



# INSPIRATIEBEELDEN STALLENBOUW bestaande erven



geleding door raampjes, samengesteld dak en overstek



samengesteld dak voorkomt massale uitstraling



stal met buitenstal



eenheid tussen stallen



ramen en deuren ondergeschikt qua kleurgebouw



wasser integreren in gebouw



golfplaten of dakpannen

# INSPIRATIEBEELDEN STALLENBOUW zoekzone nieuwe erven



eigentijdse benadering en vernieuwing in de stallenbouw



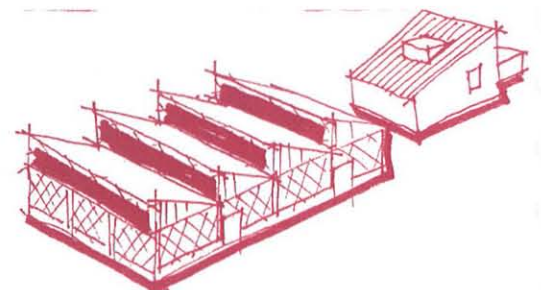
Nieuwe stalvormen zoals serrestallen en/ of boogstallen



eigentijdse benadering en vernieuwing in de stallenbouw



schets van scheddakstal en woning



# INSPIRATIEBEELDEN WONINGBOUW

uitstraling past binnen landelijk gebied



open richting landschap



organisatie rond centraal erf



dicht aan erfzijde

modern materiaalgebruik



terughoudend kleurgebruik



omvorming van stal naar woning met behoud van details

eigentijdse gevelindeling hallehuistype



omvorming van stal naar atelier/bedrijf aan huis



eenheid tussen woning en bijgebouwen



fraaie detaillering

## LITERATUUR

- Gelders Genootschap, Adviescommissie volkshuisvesting en ruimtelijke ordening - 'Achterhoekse erven veranderen' - 2008
- Kukler, Vincent - 'Behoud het beeld'
- Oversticht, Het - 'Over stallen gesproken' - 2009

# BIJLAGE BEELDKWALITEITSEISEN KAVELNIVEAU