

BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED HAAKSBERGEN





INHOUD

1	INTRODUCTIE	4
1.1	Inleiding	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Doelstelling	7
1.5	Koppeling met bestemmingsplan	7
1.6	Werkwijze toetsing beeldkwaliteit	9
1.7	Toelichting toetsingscriteria	11
1.8	Opbouw & leeswijzer	13
2	TOETSINGSCRITEIA	14
2.1	Criteria Bebouwing	15
2.2	Criteria landschap	29

Colofon:
Opdrachtgever:
Gemeente Haaksbergen

Contactpersoon:
de heer J. Janssen

Contactpersoon WITPAARD:
Elsbeth Luning

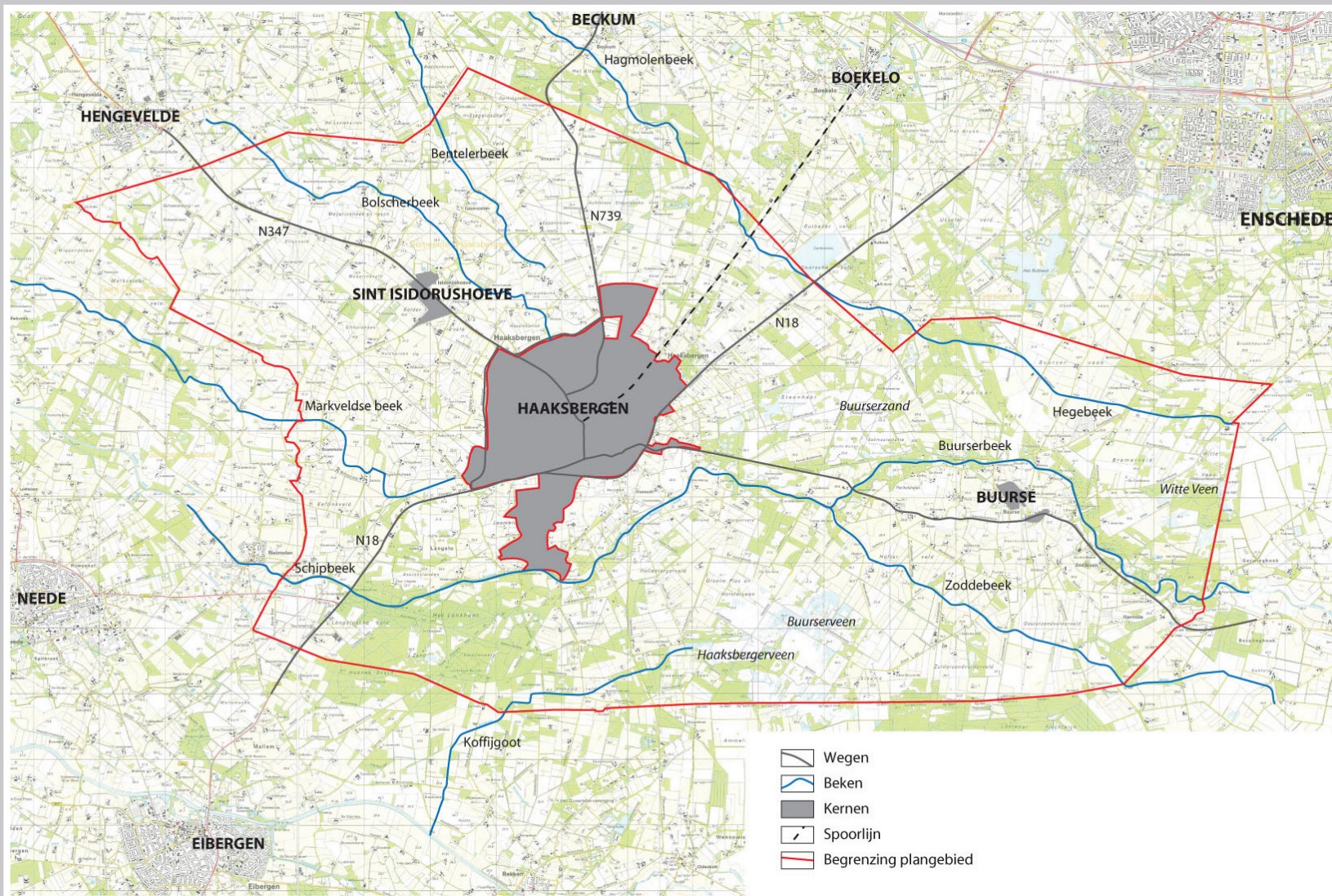
Projectnummer:
0158607

Versie/datum
oktober 2013

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

1 INTRODUCTIE



4

Overzicht gebied waarop het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen" betrekking heeft. De grijs gearceerde gebieden (kernen) vallen buiten het plangebied. (bron: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008).

1.1 INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk verbetering te stimuleren/eisen. Dit kan alleen tot stand komen door, bij een initiatief een zorgvuldig planproces te doorlopen, een aansprekende visie te hebben en duidelijke randvoorwaarden mee te geven voor de ontwikkeling van het plan. Deze aspecten, die in dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt, vormen de leidraad voor planontwikkeling. Op deze wijze kan er maatwerk geleverd worden, wat leidt tot een ruimtelijk goed ingepast plan.

1.2 AANLEIDING

In het landelijke gebied doen zich ingrijpende veranderingen voor. In de 'grondgebonden' landbouw kunnen agrariërs alleen overleven indien zij drastisch moderniseren en de schaal van het bedrijf fors weten te vergroten. Voor bepaalde agrariërs behoort dit niet tot de mogelijkheden. Zij gaan op zoek naar neveninkomsten uit campings of boerderijwinkels of het aanbieden van allerlei vormen van zorg. Burgerbewoning neemt sterk toe, evenals niet-agrarische bedrijvigheid. Om zogenaamde verrommeling van het landschap te voorkomen zijn de rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte constructies in het leven geroepen. Deze constructies staan bebouwing toe, mits dit wordt gecompenseerd met nieuw groen en water of door verwijderen van storende oude bebouwing zoals kassen of schuren. Door nieuwe infrastructuur raakt de natuur versnipperd. Landbouwgronden krijgen nieuwe functies, bestemd voor natuur of recreatie.

Geconcludeerd kan worden dat de landbouw als traditionele beheerder van het landschap in zwaar weer zit en het land dreigt te verruigen en verrommelen. Dit terwijl verstedelijking, water en natuur staan te dringen om meer ruimte en kwaliteit. Doordat er zoveel tegelijkertijd verandert en doordat de functionele diversiteit alsmat toeneemt, werkt een sectorbenadering niet meer om een goede inrichting

te waarborgen. Er is een benadering nodig die verschillende sectoren integreert. Bestemmingsplannen bieden een dergelijke integrale benadering. Met deze plannen leggen gemeenten zowel de bestemming van het grondgebied vast, als de volumes van aan die gronden gerelateerde bebouwing.

In de praktijk vormen bestemmingsplannen echter evenmin een voldoende effectief middel om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De gemeente Haaksbergen wil het beeldkwaliteitsplan inzetten als instrument om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen.

1.3 PLANGEBIED

Met de integrale herziening van het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen" zijn de grenzen aangegeven qua ontwikkelingsmogelijkheden op het grondgebied van de gemeente Haaksbergen (exclusief de kernen Haaksbergen, St. Isidorushoeve en Buurse). Zodoende wordt versterking van de sociale en economische vitaliteit van het buitengebied nagestreefd. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, kan er niet mee worden volstaan om alleen functies al dan niet toe te staan middels het bestemmingsplan.

De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden kunnen alleen behouden of zelfs versterkt worden door voorwaarden te stellen waaronder de ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Dit is de reden waarom de gemeente aan stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard opdracht gegeven heeft om een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied te vervaardigen. Het gebied waarop dit beeldkwaliteitsplan betrekking heeft correspondeert dus met dat van het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen". Het voorliggende beeldkwaliteitsplan zal niet alleen als belangrijk visiedocument fungeren, maar eveneens als kwaliteitskader voor het toestaan van ontwikkelingen in het buitengebied. Het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen" vervangt hiermee de huidige welstandsnota op het onderdeel "landelijk gebied" (hoofdstuk 6). De algemene welstandscriteria (hoofdstuk 5) uit de welstandsnota blijven wél gelden voor de zaken die niet in dit beeldkwaliteitsplan zijn geregeld.

Foto's: Voorbeelden van de aanwezige landschappen binnen het plangebied van het beeldkwaliteitsplan.



Grootschalig veldontginningslandschap



Kampenlandschap



Kleinschalig veldontginningslandschap

1.4 DOELSTELLING

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is driedelig:

1. Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
2. Het dient als inspiratiebron en zorgt voor een breed draagvlak bij gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden.
3. Het dient als gemeentelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen omgevingsvergunning.

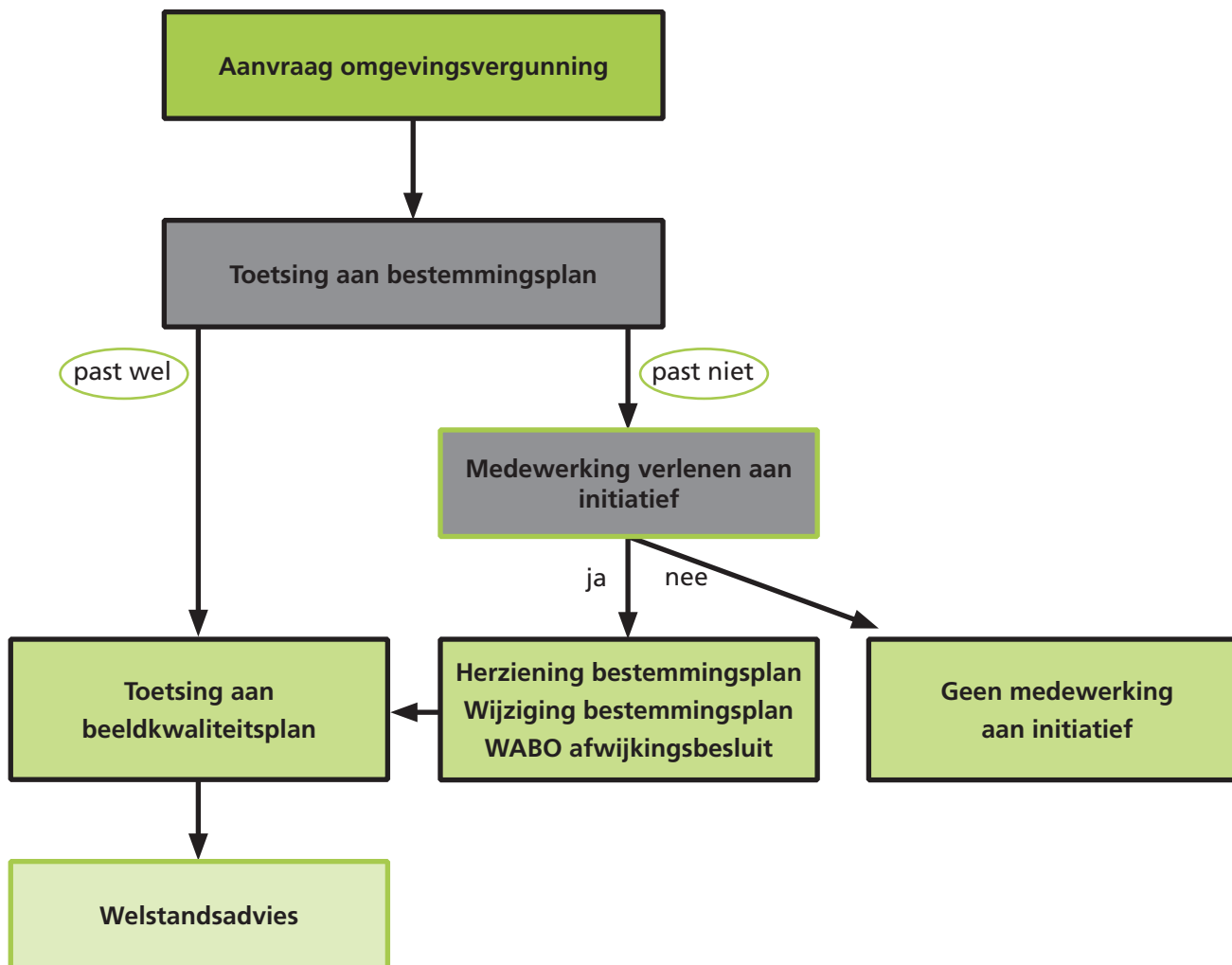
Het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen" vormt, als aanvulling op het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen" en als gedeeltelijke vervanging van de gemeentelijke welstandsnota, een toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Deze aspecten hebben betrekking op de bebouwing en verschijningsvorm, de erfstructuur en zaken zoals de erfbeplanting. De criteria en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan zijn hierbij zo optimaal mogelijk afgestemd op de gemeentelijke welstandsnota. Bij de uitwerking van dit plan is gebruik gemaakt van beleidsdocumenten en andere rapporten (zie bronvermelding).

1.5 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN

Op dit moment neemt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" een centrale plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke kwaliteit is echter een subjectief begrip. In het geval van dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van de drieschaar: gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (ruimtelijk aspect) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Beeldkwaliteit als belevingswaarde is dus slechts één aspect van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, richtlijnen en criteria die de beeldkwaliteit aangaan kunnen direct gevolg hebben voor de gebruikswaarde of de toekomstwaarde van het betreffende plandeel, en omgekeerd.

Voor een goede beeldkwaliteit als belevingswaarde zijn in het voorliggende "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen" criteria opgesteld. De gebruikswaarde en de toekomstwaarde komen aan bod in het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen". Een zorgvuldige afweging van alle waarden kan dan ook alleen gezamenlijk plaatsvinden met de gemeente, met gebruikers en met belanghebbenden in het plangebied. Dit zal deels gedaan worden bij de herziening van het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen", eveneens door Bureau Witpaard vervaardigd en deels bij de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan. Een sterke koppeling tussen beide plannen is van essentieel belang om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen.

Concreet wordt de koppeling tussen beide documenten gemaakt door in het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar het beeldkwaliteitsplan op die plaatsen waar dat relevant is (zie de verderop genoemde punten). Door deze koppeling wordt het beeldkwaliteitsplan breed onder de aandacht gebracht van gebruikers en belanghebbenden van het buitengebied. Zodoende komt dit aspect in een vroegtijdig stadium als toetsingskader van individuele bouwplannen aan de orde. Ontwikkelingen die rechtstreeks worden toegestaan in het bestemmingsplan worden enkel getoetst aan de toetsingscriteria uit het beeldkwaliteitsplan.



Stroomschema toetsing beeldkwaliteit bij een aanvraag omgevingsvergunningzz.

NADERE EISEN

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning niet aan voorwaarden uit het bestemmingsplan voldoet, maar de gemeente wel voornemens is mee te werken aan het initiatief, dan geldt de randvoorwaarde dat er extra geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit onder andere in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In het achtergronddocument van dit beeldkwaliteitsplan is een overzicht terug te vinden van kwaliteitsdoelstellingen die geëist kunnen worden in het kader van deze extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteiten.

In het bestemmingsplan staat omschreven in welke gevallen de gemeente bevoegd en/of bereid is medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingplan, iets wat in dergelijke gevallen nodig is. Hierna wordt een overzicht gegeven van de situaties, in het bestemmingsplan, waarin herziening van het bestemmingsplan mogelijk is:

- Ontwikkelingen die worden toegestaan, mits aan de toetsingscriteria van het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan. Dit is bijvoorbeeld het geval bij nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen [VAB's].
- Ontwikkelingen die niet worden toegestaan, tenzij ze bij kunnen dragen aan een specifieke kwaliteitsdoelstelling. Wonen wordt bijvoorbeeld niet toegestaan in VAB's, tenzij het gaat om karakteristieke bebouwing.
- Uitbreiding van bebouwing of een wijziging van gebruik, zoals een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, welke alleen via een afwijking of wijziging mogelijk gemaakt kan worden. De bevoegdheid om gebruik te maken van een afwijking of wijziging ligt bij het College van B&W.
- Wijzigingsbevoegdheden waardoor nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen mogelijk zijn, waarvan op voorhand niet de locaties zijn bepaald.

In bovengenoemde gevallen wordt er getoetst op randvoorwaarden waaronder een bepaalde ontwikkeling mogelijk is. Ook zijn er bepaalde gebieden aangewezen waar een specifieke ontwikkeling juist niet gewenst is. Hierbij kan gedacht worden aan uitbreiding van een bouwperceel van een agrarisch bedrijf maar ook bijvoorbeeld aan het mogelijk maken van een nieuw landgoed.

Door het toestaan van genoemde ontwikkelingen op basis van toetsingscriteria uit het beeldkwaliteitsplan wordt, samen met het bestemmingsplan, een ruimtelijk kader geboden waarbinnen ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt kunnen worden. Door het toepassen van toetsingscriteria (in plaats van lijsten met toegestane functies) kan flexibel op de veranderende vraag in het buitengebied worden ingespeeld. Het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan betekent echter niet dat specifieke ontwikkelingen zonder procedures tot stand kunnen komen. Aan het beeldkwaliteitsplan is een formele beleidsstatus verbonden, zodat een voldoende basis voor beoordeling van bestaande en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geboden kan worden. Daarvoor heeft het beeldkwaliteitsplan dan ook een procedure tot vaststelling door de Raad doorlopen.

Wanneer blijkt dat een nieuw initiatief niet past binnen het "Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen", en er wordt overgegaan tot het maken van een wijzigingsplan, dan zal eveneens getoetst worden of het plan past binnen de visie van de gemeente Haaksbergen op het landelijk gebied. Deze visie is in de Integrale gebiedsuitwerking - Landelijk gebied Haaksbergen verwoord en uitgebeeld.

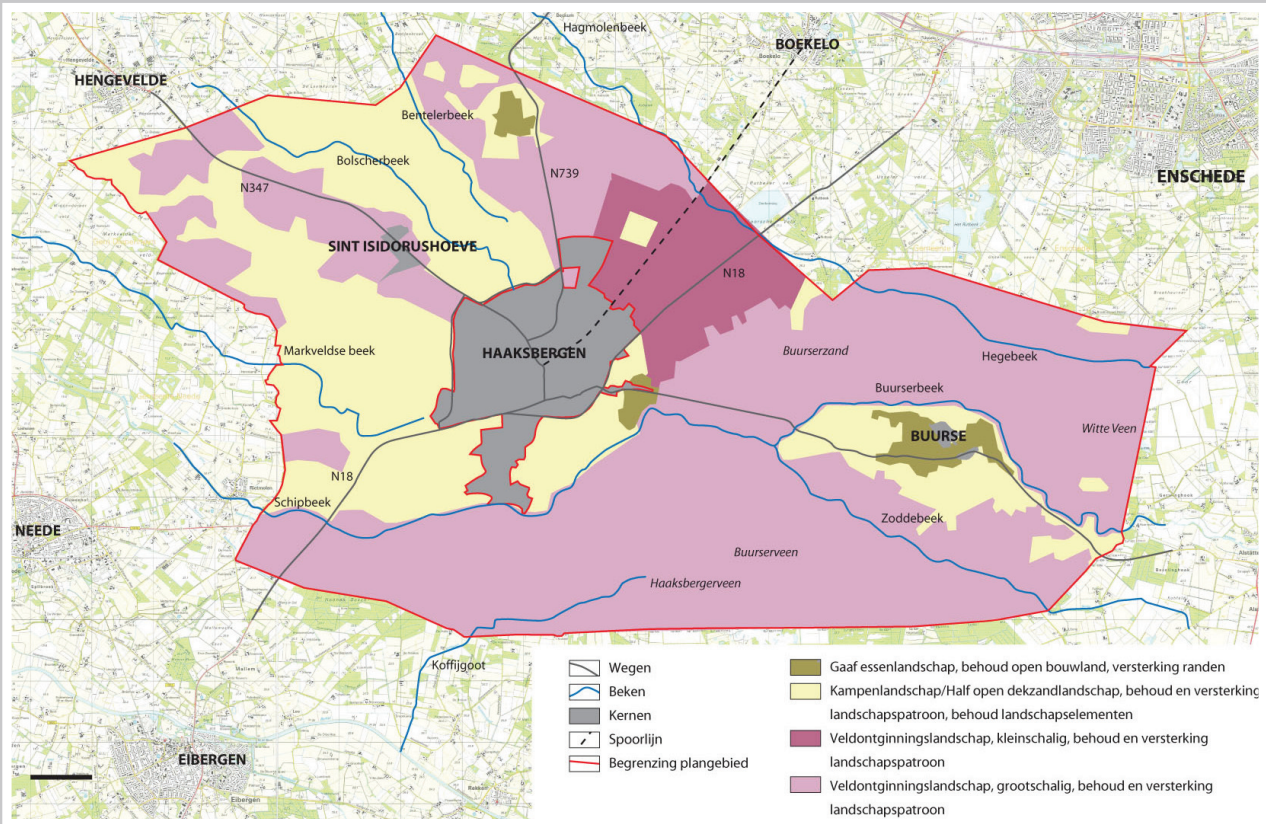
1.6 WERKWIJZE TOETSING BEELDKWALITEIT

De toetsing aan het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de planologische procedure die een aanvraag omgevingsvergunning of functiewijziging dient te doorlopen. Deze planologische procedure staat omschreven in hoofdstuk 3.

Bij de toetsing aan de beeldkwaliteitseisen kan er sprake zijn van twee verschillende werkwijzen. Zie tevens schema hiernaast:

1. Het plan past binnen het bestemmingsplan.
2. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan.

Wanneer het plan binnen het bestemmingsplan past, wordt de procedure voor een omgevingsvergunning gevolgd (zie tevens website van de gemeente). Een ambtenaar van het taakveld vergunningen begeleidt de aanvrager door deze procedure.



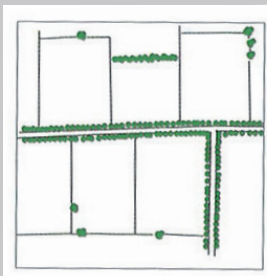
Overzicht van de verschillende landschappen in het buitengebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden twee hoofdlandschappen onderscheiden: het 'oude' landschap (kampen-, hoeven- en essenlandschap ineen) en het 'nieuwe' landschap (de veld- en heideontginningen). De onderbouwing van deze keuze wordt nog eens nader toegelicht in het achtergronddocument. (bron: Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008).



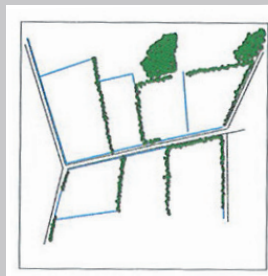
Essenlandschap



Kampenlandschap



Veldontginningslandschap (grootschalig)



Veldontginningslandschap (kleinschalig)

De beeldkwaliteitsaspecten van de bebouwing zullen getoetst worden aan de hand van de criteria uit het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Deze toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie "Het Oversticht". Wanneer de aanvraag in het bestemmingsplan past kunnen geen nadere eisen worden gesteld aan de inpassing in of de verbetering van het landschap. Dit kan wel gestimuleerd worden door de aanvrager te attenderen op de meerwaarde van de nieuwe ontwikkeling wanneer voldaan wordt aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan voor landschappelijke inpassing. Het taakveld vergunningen van de gemeente zal in dit geval doorverwijzen naar deskundigen bij de gemeente of het landschap Overijssel en eventueel naar een ervenconsulent. Voor subsidies erfbeplanting/landschappelijke inpassing is de medewerker groen het aanspreekpunt.

Wanneer de welstandscommissie akkoord gaat dan kan de procedure voor de omgevingsvergunning worden afgerond.

Wanneer een initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan dan begint het planproces met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een initiatief of ontwikkeling. Wanneer besloten is om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarbij sprake is van een herziening van het bestemmingsplan, afwijking of wijzigingsbevoegdheid, zal er getoetst worden op randvoorwaarden waaronder deze ontwikkeling mogelijk is. Dit kunnen aanvullende eisen zijn met betrekking tot het landschap. Zie hiervoor de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Wanneer het initiatief een landgoed of eventueel een grootschalige recreatieve functie betreft dan zal aan de initiatiefnemer gevraagd worden om een kwaliteitsplan op te stellen. Het gaat hierbij om de kwaliteit van het plangebied én om een goede relatie met de omgeving. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader waarbinnen het kwaliteitsplan van de initiatiefnemer beoordeeld zal worden.

1.7 TOELICHTING TOETSINGSCRITEIA

Wabo-aanvragen of functiewijzigingen dienen aan de criteria van twee categorieën te voldoen;

1. Landschapscriteria, waar de situering van de gebouwen, het erf in het landschap, en de erfinrichting deel van uit maken.
2. Bebouwingscriteria, waar de hoofdvorm en maatvoering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en detaillering deel van uitmaken.

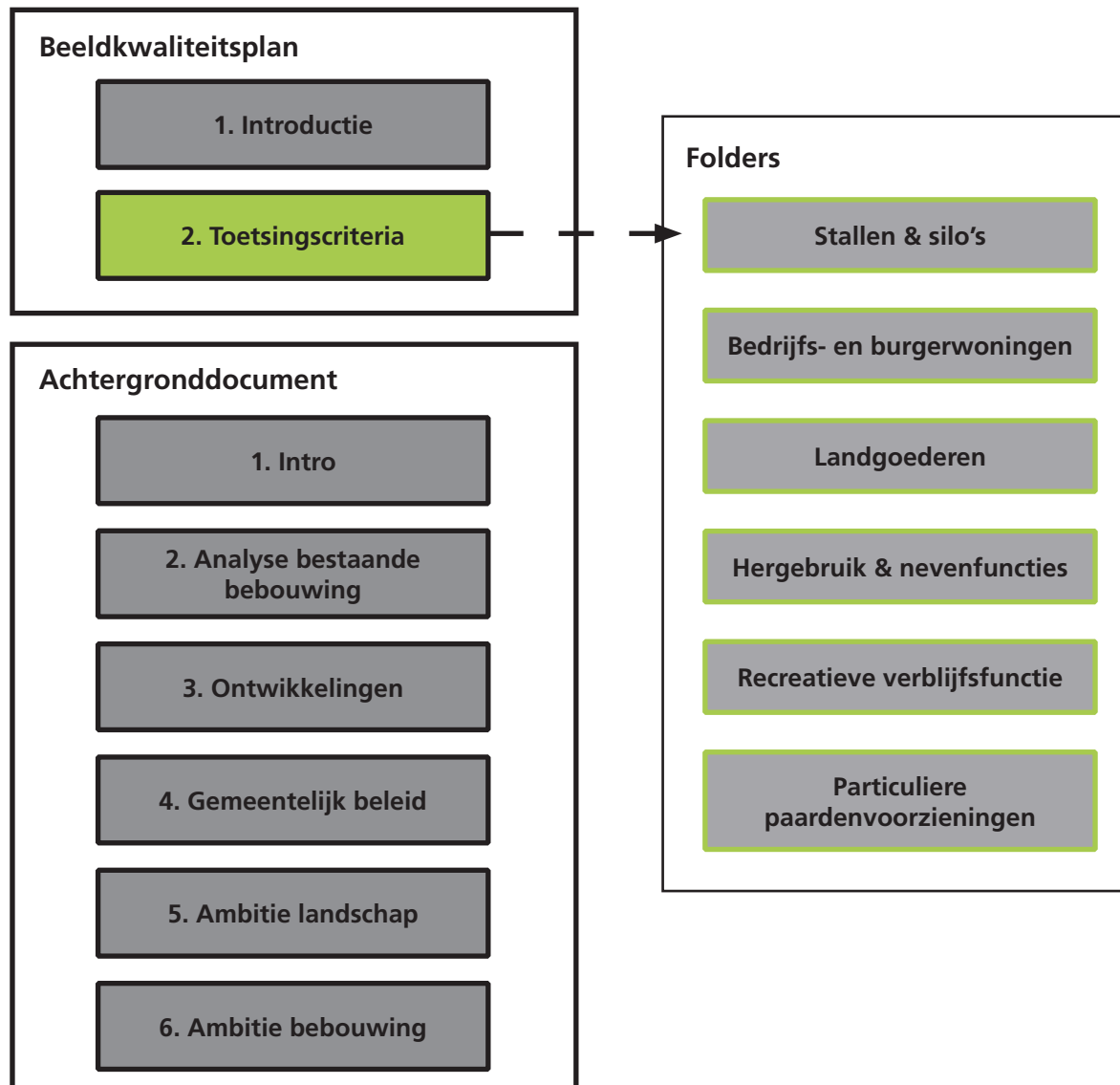
De landschapscriteria zijn toegesneden op de in de gemeente Haaksbergen aanwezige landschapstypen. Volgens de Integrale gebiedsuitwerking landelijk gebied Haaksbergen - vaststelling college 11 november 2008 bestaat het landschap uit vier typen. Deze onderverdeling biedt echter een nuancering die geen wezenlijk verschil maakt voor de landschapscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Om die reden zijn de landschapstypen terug gebracht tot twee categorieën, te weten:

1. Het veldontginningslandschap.
2. Het kampen- en essenlandschap.

Bij de toetsingscriteria (hoofdstuk 2) wordt verwezen naar deze landschapstypen wanneer hiervoor specifieke criteria gelden. De paragraaf met landschapscriteria begint met een set algemene criteria. Deze zijn van toepassing op alle typen aanvragen omgevingsvergunningen en/of functiewijzigingen.

De bebouwingscriteria zijn onderverdeeld in categorieën, die betrekking hebben op de functie van de betreffende Wabo-aanvraag of de functiewijziging. De verschijningsvorm houdt namelijk direct verband met de functie van de bebouwing. De volgende categorieën of combinaties van categorieën kunnen van toepassing zijn:

- Agrarische (hulp)bedrijven: stallen, loodsen en silo's.
- Bedrijfs- en burgerwoningen.
- Landgoederen bestaand en nieuw.
- Hergebruik en nevenfuncties.
- Recreatieve verblijfsfunctie.
- Paardenhouderijen en -fokkerijen.



Opbouw van het beeldkwaliteitsplan.

- Aan- en uitbouwen.*
- Bijgebouwen en kleine bouwwerken.*
- Reclame-uitingen.*

* Worden beschreven onder de andere hierboven genoemde categorieën.

Het kan voorkomen dat een aanvraag omgevingsvergunning verschillende functies/categorieën betreft. In dat geval dient er getoetst te worden aan alle van toepassing zijnde categorieën.

1.8 OPBOUW & LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen bestaat uit het beeldkwaliteitsplan zelf en een achtergronddocument.

Het Beeldkwaliteit Buitengebied Haaksbergen vormt het feitelijke beeldkwaliteitsplan.

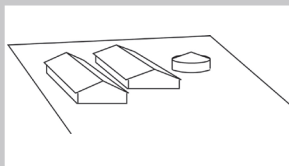
In hoofdstuk 1 wordt uitleg gegeven over het hoe en waarom van een beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 2 betreft de kern van dit beeldkwaliteitsplan, namelijk de toetsingscriteria voor zowel bebouwing als landschappelijke inpassing. De toetsingscriteria van alle categorieën gezamenlijk zijn nogal omvangrijk. Dit is niet in alle gevallen overzichtelijk voor een initiatiefnemer, die geïnteresseerd is in het voor hem of haar relevante deel. Om die reden is er per categorie een handzame folder samengesteld. In deze folders is de basisinformatie samengevat, die de initiatiefnemer nodig heeft om tot een goedgekeurd plan te komen. Indien verdere verdieping of inspiratie gewenst is kan het achtergronddocument van het beeldkwaliteitsplan geraadpleegd worden.

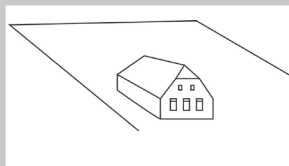
Het achtergronddocument beeldkwaliteitsplan Buitengebied Haaksbergen kan gezien worden als een achtergronddocument. Hier wordt, aanvullend op het beeldkwaliteitsplan ingegaan op het onderzoek voorafgaand aan het opstellen van dit document. De onderbouwing van de toetsingscriteria kan worden herleid uit het achtergronddocument.

2 TOETSINGSCRITERIA

Naast algemene criteria, geldend voor elke vergunningsaanvraag, zijn er ook criteria die afhankelijk zijn van het gebruik van de kavel. Het gaat om:



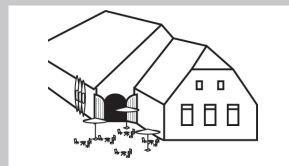
Stallen & silo's



Bedrijfs- en burgerwoningen



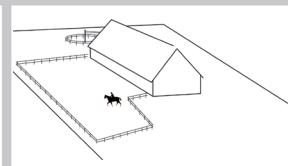
Landgoederen



Hergebruik & nevenfuncties



Recreatieve verblijfsfunctie



Particuliere paardenvoorzieningen



Verschaling van de bouwmassa: Ook doorvoeren in detaillering van de dakomlijsting.



Ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Afstemming tussen hoofd- en bijgebouwen.

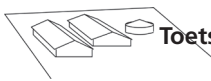


Links: stal met goede verhoudingen hoogte, breedte, lengte. Rechts: te hoog en te lang volume.



Goed voorbeeld van traditionele bentheimer stal met authentieke detaillering. Passend in de oude landschappen.

2.1 CRITERIA BEBOUWING



Toetsingscriteria bebouwing stallen en silo's

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van stallen en silo's zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- Stallen en schuren zijn bijgebouwen op het erf. Het accent dient te vallen op de woning op het voorerf. Uitgangspunt is dat de boerderij blikvanger blijft op het erf. De nieuwe stal voegt zich naar de bestaande hiërarchie.
- De bijgebouwen op het erf vormen een samenhangend geheel en hebben een relatie met het hoofdgebouw. Dit vraagt aandacht voor vormgeving en maatvoering, materiaal- en kleurgebruik en detaillering van de stal.
- Bij de bouw van een nieuwe dient aansluiting gevonden te worden bij de kenmerken van bebouwing in de streek, waardoor de relatie tussen gebouw en landschap kan worden verstevigd. Dit uit zich bijvoorbeeld in het kleur-/en materiaalgebruik (rode pannen), maar ook in de functionele indeling van het erf in 'voor' en 'achter'.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Massa en vorm

- Schaal en architectuur van nieuwe stal sluit aan bij de andere stallen op het erf.
- Basisplattegrond is rechthoekig
- Kapvorm = zadeldak
- Lage gootlijnen en dakoverstekken.
- Per locatie bepalen of serre-, boog- en sheddaken worden toegepast. Hoofdvorm van kopse gevels is symmetrisch bij serre- en boogstallen.

Gevelindeling

- Gevelopeningen rustig en sober vormgeven.
- Luchtwassers integreren in stalarchitectuur.
- Langsgevels van serre- en boogstallen transparant vormgeven.
- Geen geleiding in gevelwand.

Kleur- en materiaalgebruik

- Donkere kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Geen glimmende materialen: gevel- en dakplaten zijn voorzien van profilering.

- Er worden zo weinig mogelijk verschillende gevelmaterialen gebruikt
- Toepasbare materialen: damwandprofielplaten, potdekselprofielplaten, golfplaten, dakpanplaten van staal (mits met goede randafwerking), baksteen en hout.
- Lichtplaten in dak in rustig patroon plaatsen.

Detaillering

- Sobere detaillering m.u.v. representatieve gebouwen zoals paardenhouderijen. Deze kunnen rijker gedetailleerd worden.
- Ondergeschikte functionele elementen wegwerken door middel van goede detaillering of gedekte kleurstelling.
- Serre- en boogstallen: technische installaties worden zoveel mogelijk in stal opgelost of aan erfzijde van stal opgenomen.

Nieuwbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Bovendien moet er sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Gevelreclame mag niet groter zijn dan 3% van het oppervlak van de gevel waar de reclame op is bevestigd, tot een maximum van 1,0 m².
- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1,20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aangezicht.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.



Te forse bebouwing in het landschap. Stallen maken geen deel uit van een bestaand erf.



Goede verhouding en positie ten opzichte van het totale erf. Toevoeging van boombeplanting 'verzacht' overgang naar het landschap.



Herhaling en eentonig ritme van vormtaal. Geen aandacht voor overgang naar het landschap.



Passende voorbeelden van vrijstaande reclame-uitingen. Niet lichtgevend en sober met ingetogen kleurgebruik.



Voorbeeld van op het traditionele boerenerf voorkomende bijgebouwen. Te gebruiken als bijvoorbeeld berging of tuinhuis.



Moderne uitbreiding van een burgerwoning met respect voor de oorspronkelijke vormgeving.



Behoud onderscheid voor- en achterzijde: Voormalige staldeuren behouden als gevelopening bij bewoning achterzijde boerderij.



Moderne interpretatie van traditionele vormtaal van het boerenerf.



Goed voorbeeld van nieuwe burgerwoning met traditionele vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Gebruik van streekeigen details wordt hierbij aanbevolen.



Geen goede interpretatie van traditionele vormgeving. Zogenaamde dakopbouw is te fors/overheersend en geeft te stedelijk beeld. Wel goede verwijzing naar oorspronkelijke kapvorm.



Sterk met de omgeving contrasterende kleuren. Wel goede verwijzing naar oorspronkelijke kapvorm.



Toetsingscriteria bedrijfs-, en burgerwoningen

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van bedrijfs- en burgerwoningen zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- Bij functiewijziging van het bedrijfsdeel (boerderij) naar wonen of bij de realisatie van een nieuwe woning wordt aangesloten bij de oorspronkelijke karakteristiek in de nabije omgeving. In het oude landschap (essen- en kampenlandschap) geldt dat het beeld van een oorspronkelijke boerderij sterker wordt benaderd dan in het jonge landschap (ontginningslandschap).
- Voorgaande houdt onder meer in dat de woning bestaat uit 1 laag met een kap, een eenvoudige uitstraling en een terughoudend kleur- en materiaalgebruik heeft, en dat de oorspronkelijke indeling in 'voor' en 'achter' afleesbaar is.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Massa en vorm

- Nieuwe woning vertoont eigenschappen van oorspronkelijke bebouwing, en is gebaseerd op het hallehuistype of is er een eigentijdse bewerking of benadering van.
- Basisplattegrond van hoofdvolume is rechthoekig.
- Kapvorm van hoofdvolume is zadeldak, een aaneenschakeling van evenwijdig gelegen zadeldaken, een zadeldak met wolfseinden, of een schilddak.
- Dakopbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

Gevelindeling

- Bij verbouw moeten woning (voorhuis) en bedrijfsgedeelte (stal) herkenbaar blijven.
- Gevelindeling van nieuwbouwwoning aan laten sluiten op gevelindeling van traditionele agrarische bebouwing óf vormgeven als eigentijdse interpretatie ervan.
- Verticale gevelopeningen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Basismateriaal gevels is metselwerk, al dan niet wit gepleisterd.
- Toepassen van houten of op hout gelijkende deuren en kozijnen met diepe negge bij traditionele vormgeving.

- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Dakbedekking bestaat uit pannen of riet.
- Rustig beeld door toepassing van beperkt aantal materialen.

Detailering

- Als hoofdgebouw van het cluster op het erf dient de woning (ten opzichte van de stallen) rijk gedetailleerd te zijn, dit kan door middel van: luiken, roedeversiering in vensters, ruime dakoverstekken, zinken goot, witte windveren, geveltopversiering, gevelteken, gepleisterde plint, Bentheimer plint, gevelstenen in achtergevel, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, en kroonlijsten.
- Diepe neggen.

Nieuwbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Bovendien moet er sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1.20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aangezicht.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.



Landhuis met gebruik agrarische vormentaal.



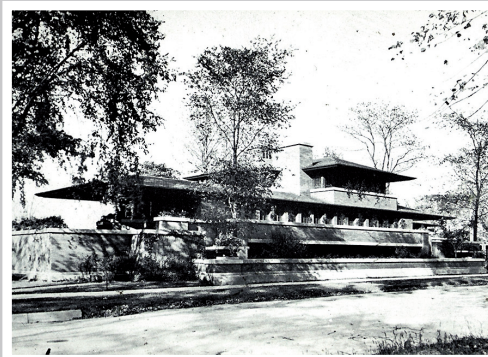
'Nieuw' landhuis met historische uitstraling.



Landhuis met traditionele uitstraling



Voorbeeld verticale gevelindeling.
Traditionele vormgeving.



Voorbeeld horizontale gevelindeling.
Traditionele vormgeving.



Voorbeeld horizontale gevelindeling. Moderne vormgeving.



Toetsingscriteria landgoederen bestaand en nieuw

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van landgoederen zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- Voorwaarde bij realisatie van een nieuw landgoed is dat de ruimtelijke en belevingskwaliteit versterkt wordt: bijvoorbeeld door versterking van het landschap, ecologische en recreatieve structuren, meer bos, vergroting van natuurwaarden, verbetering van milieucondities, mogelijkheden voor waterretentie, en een bijdrage aan platteland vernieuwing.
- Er is altijd sprake van een bijzonder hoogwaardige architectonische kwaliteit. Deze is niet beperkt tot één verschijningsvorm. Diverse bouwstijlen zijn mogelijk.
- Bouwplannen dienen bij te dragen aan een beleving van identiteit of van de 'genius loci', de sfeer en het karakter van de plek. Dit kan tot uiting komen doordat de vormen passen in Nederland, bij Overijssel, bij de streek, bij de specifieke locatie respectievelijk het erf, maar ook bij de tijd van ontstaan, de functie van het bouwwerk en de opdrachtgever.
- Om er zeker van te zijn dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit gewaarborgd worden dient er een kwaliteitsplan te worden opgesteld.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Massa en vorm

- Er is een duidelijke hiërarchie in gebouwen en er is sprake van één hoofdvolume.
- Naar aanleiding van historie en kwaliteit van de plek een duidelijk uitgangspunt voor de architectuur bepalen.
- De vormgeving is een duidelijke vertaling van de functie.
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met en reageert op het omringende landschap.
- De bestaande oorspronkelijke dakvorm en de hoofdvorm blijven gehandhaafd, waarbij dakkapellen het dakvlak niet te sterk aantasten.

Gevelindeling en vormgeving

- Het landhuis heeft een hoge architectonische kwaliteit en moet getoetst worden aan de algemeen geldende criteria zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van de Welstandsnota.
- Bij verbouw of renovatie wordt aangesloten op de stijlkenmerken en maatvoering van de bestaande bouwwerken.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het bestaande.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Rustig beeld door toepassing van beperkt aantal materialen.

Detailering

- Bij renovatie of verbouw blijven authentieke details behouden of worden hersteld.

Nieuwbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Er moet sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1.20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aange-licht.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.



Hergebruik of nevenfuncties. Gebruik van bijgebouwen en/of (delen van) de boerderij als kantoor of andersoortig bedrijf. De kenmerkende agrarische uitstraling van de bebouwing blijft bestaan.



Recreatieve functie bijgebouw.



Horeca en/of verkoop van bijzondere producten.



Hergebruik van hooibergen.



Toetsingscriteria bebouwing hergebruik en nevenfuncties

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van hergebruik en nevenfuncties zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- De nevenactiviteit mag de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten.
- Nevenfuncties worden binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen uitgeoefend. De activiteiten zijn kleinschalig van omvang en niet gericht op productie. De verschijningsvorm ten gevolge van de nevenfunctie sluit aan bij de oorspronkelijke karakteristiek van het boeren erf. De nevenfunctie dient hierbij ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie.
- Er dient extra aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het agrarische erf en de landschappelijke inpassing daarvan in de omgeving te garanderen en zo mogelijk te verbeteren.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Massa en vorm

- Hoofdvorm en maatvoering van agrarische bebouwing behouden en waar mogelijk versterken.
- Dakopbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.

Gevelindeling

- Traditionele gevelindeling van voorhuis (woning) en achterhuis (bedrijfs-gedeelte) handhaven en/of versterken.
- Bij hergebruik moet de oorspronkelijke functie herkenbaar blijven.

Kleur- en materiaalgebruik

- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Kleuraccenten zijn verfijnd en leiden niet af van totaalbeeld.
- Toepassen van houten of op hout gelijkende deuren en kozijnen met diepe negge bij traditionele vormgeving.
- Rustig beeld door toepassing van beperkt aantal materialen.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Dakbedekking toepassen die past bij de oorspronkelijke functie van het gebouw.

Detaillering

- Sobere detaillering die past bij de oorspronkelijke functie van het gebouw.

Verbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Bovendien moet er sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1.20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aange-licht.
- Gedekte tinten passend bij het kleurgebruik van de bebouwing en passend in het landschap.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.



Vormgeving afgeleid van erfsilhouet. Kan als referentie dienen bij een voorzieningengebouw / hoofdgebouw van recreatiepark.



Recreatiewoning zichtbaar in het landschap afgeleid van boerderijtype.



Toetsingscriteria bebouwing recreatieve verblijfsfunctie

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van een recreatieve verblijfsfunctie zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- Onder de categorie recreatieve verblijfsbebouwing worden recreatiewoningen verstaan, die zich gezamenlijk (recreatiepark) of afzonderlijk in het buitengebied bevinden. Ook voorzieningengebouwen op recreatieparken vallen hieronder.
- De recreatieve verblijfsfunctie mag de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten.
- De zichtbaarheid vanuit het omringende landschap op de recreatieve verblijfsfunctie is bepalend voor de verschijningsvorm en de bijbehorende criteria.
- Is het gebouw zichtbaar vanuit het landelijk gebied, dan sluit de karakteristiek van de recreatiewoning of het voorzieningengebouw aan bij de karakteristiek van een boerderij. Voorgaande houdt onder meer in dat de woning bestaat uit 1 laag met een kap, een eenvoudige uitstraling en een terughoudend kleur-/ en materiaalgebruik heeft, en dat de oorspronkelijke indeling in 'voor' en 'achter' afleesbaar is.
- Wanneer het gebouw niet zichtbaar is vanuit het landelijk gebied (ook 's winters), dan worden er in beperkte mate eisen gesteld aan de verschijningsvorm.
- Bij ontwikkeling van nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkelingen dient er extra aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing te garanderen en zo mogelijk te verbeteren. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door de voorwaarde dat er bij dergelijke ontwikkelingen een kwaliteitsplan moet worden ingediend.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Massa en vorm

- Bij bestaande recreatieve voorzieningen blijft het hoofdvolume duidelijk herkenbaar.
- Bij meerdere recreatievoorzieningen (bijv. vakantiehuisjes) is er sprake van vormverwantschap tussen de voorzieningen onderling.
- Recreatiewoningen zijn maximaal 1 laag met kap, hebben geen aanbouwen met uitzondering van een serre.

Gevelindeling

- Bij renovatie of verbouw de oorspronkelijke gevelopbouw en ornamentiek respecteren.
- Aansluiten op de stijlkenmerken en maatvoering van bestaande bouwwerken, wanneer er sprake is van een zichtbare nabijheid.

Kleur- en materiaalgebruik

- Er bestaan geen grote verschillen in kleur en materiaalgebruik tussen de recreatievoorzieningen onderling.
- Er worden geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toegepast.
- Geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Detailering

- De detailering sluit aan bij het bestaande gebouw.

Nieuwbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Bovendien moet er sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Gevelreclame alleen op het hoofdgebouw/receptie.
- Gevelreclame mag niet groter zijn dan 3% van het oppervlak van de gevel waar de reclame op is bevestigd, tot een maximum van 1,0 m².
- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1.20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aangelicht.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.



Goed voorbeeld paardenstal met iets rijkere detaillering en vormgeving t.o.v. een andersoortige agrarische stal.



Paardenstal qua vormgeving afgeleid van traditionele vormentaal gebruikt op het boerenerf.



Hedendaagse variant van een eenvoudige paardenstal overeenkomstig het kleur- en materiaalgebruik van nieuwere agrarische stallen.



Toetsingscriteria bebouwing paardenhouderijen en -fokkerijen

Bij het opstellen van toetsingscriteria ten aanzien van paardenhouderijen en -fokkerijen zijn de volgende zaken als uitgangspunt genomen:

- De paardenvoorzieningen maken onopvallend onderdeel uit van het landschap en sluiten daarmee aan op de oorspronkelijke karakteristiek van erven in de nabije omgeving.
- Verrommeling wordt voorkomen door zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van bijvoorbeeld een buitenbak, langeercirkel, opslag van hooi en mest, verlichting, stalletje, hekwerken, en schuilplekken.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande toetsingscriteria.

Hoofdvorm en maatvoering

- Schaal en architectuur van nieuwe stal sluit zo optimaal mogelijk aan bij het totale bebouwingscluster.
- Basisplattegrond is rechthoekig.
- Hellingshoek van daken sluit aan bij die van bestaande stallen.
- Kapvorm = zadeldak
- Bij uitbreiding functies samenvoegen in één groot bouwvolume i.p.v. in meerdere kleine bouwvolumes.
- Overdekte paardenbakken worden tot de stallen gerekend en dienen te voldoen aan de daar gestelde richtlijnen.
- Gootlijnen zo laag mogelijk en met dakoverstekken.
- Overdekte stapmolen opnemen in hoofdvolume, bijgebouw of voormalige mestsilo

Gevelindeling

- Gevelopeningen volgen een ritme en passen qua afmeting bij de schaal van het gebouw.
- Luchtwassers integreren in stalarchitectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- Afstemmen kleur-, en materiaalgebruik tussen de gebouwen op het erf.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.

- Toepasbare materialen: damwandprofielplaten, potdekselprofielplaten, golfplaten, dakpanplaten van staal (mits met goede randafwerking), baksteen en hout.
- Er worden zo weinig mogelijk verschillende gevelmaterialen gebruikt.

Detailering

- Sobere detailering m.u.v. representatieve gebouwen. Deze kunnen rijker gedetailleerd worden.
- Ondergeschikte functionele elementen wegwerken door middel van goede detailering of gedekte kleurstelling.

Nieuwbouw in eigentijdse bouwstijl

- Nieuwbouw in een eigentijdse bouwstijl mag van bovenstaande criteria afwijken mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing van het buitengebied van Haaksbergen. Bovendien moet er sprake zijn van kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er dient voldaan te worden aan de algemeen geldende criteria van de Welstandsnota.

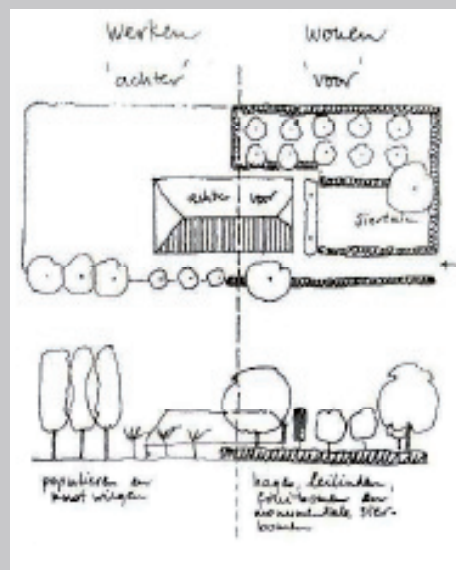
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen in maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering afstemmen op het hoofdgebouw.
- Geen dakkapellen op losse bijgebouwen.

Reclame-uitingen

- Gevelreclame mag niet groter zijn dan 3% van het oppervlak van de gevel waar de reclame op is bevestigd, tot een maximum van 1,0 m².
- Vrijstaande reclame-uitingen mogen niet groter zijn dan 0,75 m² en niet hoger dan 1.20m.
- Reclame-uitingen zijn sober uitgevoerd en niet lichtgevend of aangelicht.
- Geen reflecterende materialen of felle kleuren.

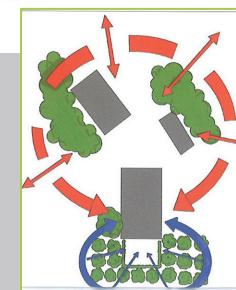
Rechts: Onderscheid tussen voor- en achterzijde boerderij en boerenerf.



Hiernaast en foto boven: voorbeeld en principe opbouw van jong boerenerf: orthogonale ordening. Boerderij gericht op de weg.



Hiernaast en foto's boven: voorbeeld en principe opbouw oud boerenerf: ordening is uitgewaaierd over het erf. Boerderij gericht op de landerijen.



2.2 CRITERIA LANDSCHAP

Erven algemeen

Erf in landschap

- Ervan staan altijd verspreid in het landschap, nooit aaneengesloten.
- Een erf bestaat uit één hoofdgebouw en één of meerdere bijgebouwen die samen een erfensémbles vormen. Nieuwe bouwwerken zijn onderdeel van dit erfensémbles.
- Bestaande waardevolle doorzichten naar het landschap worden behouden of versterkt.

Erfstructuur

- Bij nieuwbouw, verbouw of sloop en nieuwbouw op het erf rekening houden met en aansluiten op logische ontwikkelingen die al hebben plaatsgevonden.
- De aanwezige erfstructuur moet herkenbaar blijven en wordt zelfs versterkt of verbeterd door de nieuwe ontwikkeling. Nieuwbouw leidt in geen geval tot verrommeling van het erf.
- Functionele lijnen als aan- en afvoerroutes, benodigde manoeuvreerruimte en de vanuit de bedrijfsvoering wenselijke afstanden tussen gebouwen zijn bepalend voor de nieuwe erfstructuur.
- Veldontginningslandschap:
 - Structuur van erf sluit aan op landschap door strakke geometrische ordening van bebouwing, en strakke, rechte begrenzing.
 - Bebouwing en voortuin zijn op weg georiënteerd. Het hoofdgebouw staat voor op erf en is geometrisch met hoofdrichting parallel of loodrecht op blokverkaveling geplaatst.
- Kampen- en essenlandschap:
 - Structuur van erf sluit aan op landschap door schijnbaar ongeordende opbouw van achterste deel van erf, en door toepassing van verspreid staande beplanting zonder strakke begrenzing.
 - Bebouwing staat onregelmatig en los verspreid op het erf geplaatst. Het hoofdgebouw en voortuin zijn op landerijen georiënteerd en niet op weg.
 - Open zichtrelatie tussen erf en landschap. Overgang tussen erf en landschap in kampenlandschap is geleidelijk.

Erfinrichting algemeen

- (Nieuwe) inrichting van erf en tuin is een eigentijdse interpretatie van de oorspronkelijke karakteristieken van het erf.

- Bij nieuwe inrichting van het erf wordt voortgebouwd op de kwaliteiten van de aanwezige beplanting, verharding, verlichting etc.
- Achtererf is meer open ten opzichte van het voorerf. Fruitbomen staan achter op erf verspreid, alleen of in groepjes. Hier bomen aanplanten, die ook in omgeving te vinden zijn.

Erfinrichting, beplanting

- Algemeen: waardevolle aanwezige erfbeplanting blijft zoveel mogelijk gespaard.
- Voorerf: strak, formeel, streekeigen, sierbeplanting.
- Achtererf: los, altijd inheemse of streekeigen beplanting.
- Veldontginningslandschap:
 - Doorzetten of nieuw aanbrengen van singels (aansluitend op de omgeving).
 - Gehele erf heeft besloten uitstraling door omzoming met opgaande beplanting. Nutsbeplanting op het achtererf bestaat uit één of meerdere singels en lanen, en sluit aan bij beplanting in landschap.
- Kampen- en essenlandschap:
 - Doorzetten of nieuw aanbrengen of versterken van houtwal.
 - Versterken, uitbreiden en eventueel toevoegen van erfbos.

Erfinrichting, verharding

- Verharding moet functioneel zijn.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Parkeren op het zij- of achtererf, geïntegreerd in de totale erfinrichting. Verharding, halfverharding of gras- op verharde ondergrond- zijn toe te passen materialen voor parkeerruimte.

Erfinrichting, verlichting

- Bescheiden en minimaal houden.
- Verlichting van het erf vanaf de gevels van de gebouwen (naar beneden gericht) of laag bij de grond.

Erfinrichting, erfafscheiding

- Voorerf: bescheiden erfafscheiding in vorm van hagen en/of houten hekken, streekeigen of eigentijdse interpretatie daarvan.
- Achtererf: eenvoudige, vrijwel onzichtbare erfafscheiding.
- Buiten het erf: eenvoudig, palen met draad/koord/donker band.



Behoud of versterking van het erfsilhouet. De omvang of hoofdvorm van nieuwbouw wordt op afstand in relatie tot de overige bebouwing op het erf niet als storend ervaren. Erf beplanting sluit aan bij het omringende landschap en verzacht het beeld van horizontaal gelede dakvlakken.



Gebruik van houtwallen als erfscheiding.



Bomenrijen markeren toegangsweg naar het erf.



Voorbeeld erfscheiding.



Verrommeling inrichting van het erf.



Een rommelhoek hoort bij een erf ... maar met een haag ziet het er veel beter uit.



Dubbellaags stal zonder erfafscherming ... met een wal ... of met glooiende grondvormen

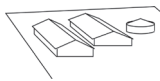
- Kampen- en essenlandschap:
 - Achtererf heeft losse begrenzing met groepjes eiken en gerief-houtbosjes.

Erfinrichting, ontsluiting

- Maximaal twee inritten per erf, één hoofdingang en eventueel een neveningang

Erfinrichting, details

- Herstellen van (verdwenen) historische elementen alleen als hiervan nog sporen zijn, of als bekend is dat deze elementen op het erf aanwezig zijn geweest.
- Aanbrengen van water op en rond erf alleen als hiervoor aanleiding is bijvoorbeeld in de vorm van laagten.



Erven: stallen en silo's op het erf

Bouwwerken op het erf

- Hoofdgebouw: duidelijke scheiding aanbrengen tussen voor / privé en achter / bedrijfsdeel.
- Alle bijgebouwen en elementen ten behoeve van de bedrijfsvoering bevinden zich op het zij- of achtererf.
- Bij planvorming rekening houden met gewenste en mogelijke uiteindelijke grootte van het erf.
- Een logische erfopbouw is belangrijker dan de grenzen van het bouw-blok.
- Grote vuilcontainers op onopvallende plek plaatsen en/of voorzien van donker gekleurde ombouw, of aan oog onttrekken door natuurlijk ogende beplanting (deels winterhard) passend in groenstructuur van erf.
- Veldontginningslandschap:
 - Stal en/of silo op achtererf in blokverkaveling. Nieuwe gebouwen met hoofdrichting parallel of loodrecht op boerderij.
- Kampen- en essenlandschap:
 - Stallen en silo's groeperen rondom bestaande achtererf in zogenaamde mozaïekverkaveling. Bebouwing onregelmatig en los verspreid op erf.
- Geen paddocks, longeercirkel(s), buitenbak(ken) en stapmolen(s) op het voorerf van agrarische paardenhouderijen. Bedrijfsmatige en ondersteunende functies op zij- of achtererf, zoals voedersilo's/opslag, hooiopslag, opslag divers, werktuigenberging.

- Bij symmetrische en asymmetrische open frontstallen open zijde naar landschap toe richten. Bij asymmetrische open frontstallen zijn de open gevels naar het erf gericht.



Erven: boerderijen en burgerwoningen op het erf

Bouwwerken op het erf

- Nieuw hoofdgebouw / woning wordt aan de voorzijde van het erf geplaatst, bijgebouwen bevinden zich achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Als een hoofdgebouw op het erf aanwezig is, zal een tweede woning op het erf gezien moeten worden als bijgebouw.
- De tweede woning op het erf voegt zich tussen de aanwezige gebouwen en wordt niet terzijde geplaatst.
- Ten behoeve van een tweede woning op het erf is géén nieuwe oprit toegestaan.

Buitenruimte

- Privéruimte (tuin en terras) bij nieuw hoofdgebouw bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.
- Een nieuwe tweede woning grenst met minimaal één gevel aan de verharde erfuitruimte; privéruimte bevindt zich aan zij- en/of achterkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.



Erven: landgoederen

Algemeen

- Er is balans tussen dynamiek (nieuwe toevoeging aan de geschiedenis van het gebied) en het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit (de ontstaansgeschiedenis tot nu toe).
- Er is sprake van een monumentaal karakter door een vormentaal en materiaalgebruik met verwijzingen naar/overeenkomsten met bebouwing welke in het verleden voorkwam in het gebied.
- Nieuwe landgoederen zijn verbindende schakels in de landschapsstructuur.
- Toepassing Natuurschoonwet leidt niet tot "confectielandgoedjes" (d.w.z. landgoederen op te kleine kavels).
- Park, Bebouwing en objecten reageren op, en gaan (zicht)relaties aan met de omgeving en omgekeerd.
- Er wordt een bijdrage geleverd aan; behoud van openheid van essen, zichtbaar reliëf, en belangrijke zichtlijnen in essenlandschap / Behoud



Zware erfbeplanting met bomen.



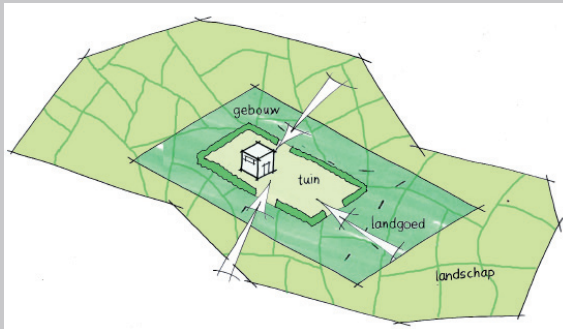
Eenvoudige erfbeplanting van bomen en hagen.



Nieuwe stallen zonder erfbeplanting



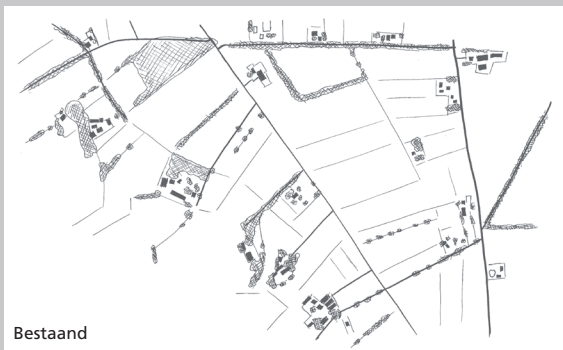
Grote schuur niet in verhouding tot de andere bebouwing. Daarnaast zijn er doorzichten naar het achterliggende gebied.



Links: ruimtelijke opbouw van het landgoed.

Beneden: fictieve voorbeelden van een goede inpassing van een landgoed in:

- Links; veldontginninglandschap
- Rechts; kampenlandschap



Bestaand



Bestaand



Nieuw



Nieuw

en onderhoud van landschapselementen (relicten) in kampen- en veldontginningslandschap / Herstel en onderhoud van lanen, houtwallen en boomgroepen in kampen-, essen-, en veldontginningslandschap / Behoud van samenhang en contrast tussen landschapstypen binnen ensembles / landschappelijke inpassing van randen van kernen door aanleg van beplanting behorende bij landschapstype / en aanleg of herstel van oude paden.

- Veldontginningslandschap:
 - Landhuis ligt los van de openbare weg, en is bij voorkeur op de weg georiënteerd. Geometrische structuur van landschap is leidraad voor inrichting landgoed. Landgoed sluit aan op landschap door toevoeging van orthogonale boskavels/stroken, singels en houtwallen. Subtiële relaties aanbrengen tussen landhuis, landgoed en landschap door bijvoorbeeld zichtlijnen of doorlopende waterstructuren.
- Kampen- en essenlandschap:
 - Geen landhuis plaatsen op essen of kampen, maar aangrenzend ervan. Oriëntatie landhuis is gericht op es of kamp. Onregelmatige structuur van landschap is leidraad voor inrichting landgoed. Het landgoed sluit aan op landschap door toevoeging van boskavels/stroken, singels en houtwallen in een onregelmatig (mozaïek)patroon. Geleidelijke overgang creëren van landschap naar bebouwing met opgaand groen en hoogteverschillen. Subtiële relaties aanbrengen tussen landhuis, landgoed en landschap door bijvoorbeeld zichtlijnen, hoogteverschillen, houtwallen of doorlopende waterstructuren.

Bouwwerken op het erf

- Afzonderlijke gebouwen vormen ook qua oriëntatie een samenhangend ensemble.

Buitenruimte

- Aanbrengen van boscomplexen en/of landschappelijke structuren.
- Landgoed moet bijdragen aan betere toegankelijkheid van het landschap.
- Monumentaal karakter wordt mede bepaald door formaat en robuuste verschijning van boscomplexen.
- Maximaal 10% van het landgoed is privaat terrein. Binnen het nieuwe landgoed mag een tuindeel ingericht worden met een 'exotische' of afwijkende structuur en afwijkende inrichting ten opzichte van het bestaande landschap. Daarbuiten is dit niet toegestaan.
- De structuur en ligging van waterpartijen en waterlopen sluiten aan op de omgeving. In de tuin van het landgoed kunnen waterpartijen en waterlopen afwijken van de omgeving in aansluiting op het thema

van het tuinontwerp. Waterpartijen en waterlopen sluiten qua waterhuishouding aan op de omgeving, terwijl de vormgeving aansluit op het ontwerp van de tuin.

- Op het landgoed is gebruik inheemse of streekeigen beplanting het uitgangspunt. In de tuin kunnen exoten worden toegepast.
- Er worden landschappelijke begrenzingen gekozen, zoals waterlopen, houtwallen of hoogteverschillen ten behoeve van een geleidelijke overgang naar het landgoed en landschap.

Erven: hergebruik en nevenfuncties

Bouwwerken op het erf

- Kampeermiddelen (caravan, tent, e.d.) geheel of gedeeltelijk aan zicht onttrekken.

Erven: recreatieve verblijfsfunctie

Bouwwerken op het erf

- In geval van één kleinschalig bouwvolume, deze onopvallend in het landschap inpassen (bijv. zomerhuisje).
- Meerdere kleine bouwvolumes (bijv. projectmatige vakantiehuisjes), clusteren tot één of meerdere volumes en deze vormgeven als boerderij of bijgebouw.
- Vanuit het landschap zichtbare bebouwing en bouwwerken voegen zich wat positie en oriëntatie betreft naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals, waterlopen, coulissen/houtwallen, bosjes en cultuurhistorische waarden.
- Kampen- en essenlandschap:
 - Nieuwe recreatieve bebouwing niet toegestaan op open plekken wanneer er geen aansluiting mogelijk is op bestaande coulissen of bosjes met nieuw aan te leggen groen.
- Opslag en bijbehorende gebouwde afscheidingen uit het zicht situeren en voorzien van een afscheiding in de vorm van opgaand (winter-) groen, hekwerken met dichte beplating of schuttingen in een genuanceerde kleurstelling.

Buitenruimte

- Bij afscherming van de omgeving kiezen voor streekeigen en wintergroene beplanting.

