

# Beleids- en toetsingskader

## Rood voor rood initiatieven Buitengebied en Hierden

---

### Aanleiding

De afgelopen jaren zijn steeds meer boeren gestopt met hun agrarische bedrijfsvoering waardoor een grote hoeveelheid stallen en schuren leeg zijn komen te staan. Om deze erven weer meer waarde te geven en tegelijkertijd het landschap te ontdoen van ontsierende gebouwen, verval en ongewenst gebruik, hebben veel gemeenten hiervoor een regeling getroffen, ook wel bekend als **'functieverandering'** en/of **'rood voor rood'**. In ruil voor een tegenprestatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en landschapsversterking kan via deze regeling de agrarische functie omgezet worden naar wonen of een andere aan het buitengebied gerelateerde functie.

Ook Harderwijk kent verschillende regelingen die zien op verandering van de agrarische functie naar wonen, een andere geschikte functie of een combinatie van beide. Daarbij is de kwaliteitsverbetering van het buitengebied uitgangspunt. Deze regelingen zijn opgenomen in door de raad vastgestelde visies die als zelfstandig toetsingskader dienen, maar daarnaast ook een juridische vertaling hebben gekregen in **bestemmingsplannen**. In **bijlage 1 'Geldende kaders'** zijn de voor de rood-voor-rood relevante delen uit dit beleid samengevat weergegeven. Het gaat om de volgende stukken:

1. Visie op hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk
2. Bestemmingsplan Buitengebied 2014
3. Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied
4. Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden
5. Bestemmingsplan Hierden – Dorp
6. Structuurvisie Harderwijk 2031

In aanvulling op deze stukken heeft het college de **'Pilot sloopregeling Eendengebied'** vastgesteld en eenmalig verlengd. Dit omdat de bestaande kaders voor deze vrijkomende schuren geen mogelijkheden bieden. Ook voor dit gebied is het stimuleren van de sloop van vrijgekomen eendenschuren en het gelijktijdig saneren van het aanwezige asbest een belangrijk doel. Hiermee wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van ook dit gebied aanzienlijk verbeterd (zie bijlage 1 voor de weergave van dit beleid).

De Pilot sloopregeling eendengebied is op 31-12-2020 geëindigd maar heeft nog niet geleid tot het gewenste resultaat. In deze notitie wordt aan de hand van de evaluatie van de stand van zaken, ervaringen en vraagstukken een voorstel gedaan voor één geactualiseerd toetsingskader voor rood-voor-rood initiatieven in het eendengebied, buitengebied en Hierden samen.

### Evaluatie

Bijlage 2 'Stand van zaken' geeft een overzicht van initiatieven die volgens de rood voor rood regeling of de pilot sloopregeling eendengebied tot stand zijn gekomen of in ontwikkeling zijn. Concreet gaat het om circa tien initiatieven volgens de Pilot sloopregeling eendengebied, circa negen rood voor rood initiatieven en twee initiatieven waar sprake is van een combinatie van beide regelingen.

In het overzicht is de huidige stand van zaken opgenomen. Verder zijn er nog een aantal initiatieven in voorbereiding voor behandeling door de beleidstafel welke (nog) niet zijn opgenomen.

De meeste initiatieven kopen de sloopmeters van de eigenaar van de Parallelweg 9/10, daarnaast is een perceel aan de Brouwersbosweg opgeschoond en zijn er gesprekken gaande over de sloop van alle opstallen de percelen aan de Parallelweg achter nr. 11/11a en de 2<sup>de</sup> Parallelweg, tussen nrs. 9 en 11. Voor deze laatste is nog geen locatie bekend waar de bouwrechten verzilverd worden. Tot op heden zijn er nog niet veel initiatieven tot een afronding gekomen, met name vanwege de **hoeveelheid tijd die met de verschillende fasen van zo'n ontwikkeling gemoeid is**. Er is veel animo voor het kopen van sloopmeters en verzilveren van bouwrechten vanuit het eendengebied. Rood voor rood initiatieven lijken iets minder aantrekkelijk.

De pilot sloopregeling Eendengebied is nu tot een einde gekomen, maar heeft nog niet geleid tot het gewenste resultaat. Tot op heden zijn er nog geen schuren in het eendengebied gesloopt. Een aantal rood-voor-rood initiatieven heeft overigens al wel geleid tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarnaast zien de initiatieven die in ontwikkeling zijn er veelbelovend uit.

Een vervolg in de vorm van een regeling voor het verder opschonen van het eendengebied is zeker gewenst. Praktijk heeft echter geleerd dat het simpelweg verlengen van de Pilot sloopregeling eendengebied niet aan de orde is. Deze regeling vraagt om een betere afstemming met de overige regelingen die Harderwijk kent voor rood-voor-rood.

Het is doel is nu om te komen tot een eenduidig regeling, waarin alle genoemde sloop-nieuwbouw regelingen voor het buitengebied en Hierden samenkomen, waarbij ook de gewenste sloop van de gebouwen in het eendengebied betrokken wordt. Deze notitie doet hiertoe een voorstel. Hierbij zijn de geldende beleidskaders uitgangspunt, maar worden waar nodig worden geactualiseerd op basis van de voorwaarden uit de pilot sloopregeling eendengebied. Hierbij wordt tevens een aantal geconstateerde vraagstukken opgelost en resulteert dit in een toetsingskader met een heldere eenduidige formulering waar alle partijen mee uit de voeten kunnen.

### **Vraagstukken en oplossingsrichtingen**

Uit de evaluatie van opgedane ervaringen met de geldende rood voor rood regeling en de pilot sloopregeling is een aantal vraagstukken naar voren gekomen. Daarnaast is ook gebleken dat een groot aantal van de geldende voorwaarden goed toepasbaar zijn. Hier wordt dan ook aan vast gehouden in het voorgestelde beleids- en toetsingskader.

De vraagstukken worden hierna kort beschreven. Daarbij wordt een voorstel gedaan voor een oplossing.

**Vraagstuk 1:** Het proces om te komen tot de afronding van een initiatief neemt zeer veel tijd in beslag. Dit heeft mede te maken met de verschillende fasen die deel uitmaken van het proces. Zo zijn er drie overeenkomsten nodig: de sloopovereenkomst, overeenkomst programmafase en anterieure overeenkomst. Vervolgens wordt er veelal door de initiatiefnemers een bestemmingsplan opgesteld, waarbij verschillende bureaus worden ingezet en er een variëteit aan plannen en regelingen ontstaat. Het kost veel tijd dit te uniformeren. Dit zelfde geldt voor de landschappelijke (erf)inrichtingsplannen.

*Voorstel: Om het proces op een aantal punten te versnellen wordt voorgesteld om de overeenkomst programmafase en de anterieure overeenkomst samen te voegen. De gemeentelijke kosten die met een ontwikkeling samenhangen, en voor rekening van initiatiefnemer komen, worden in deze overeenkomst vastgelegd. Afrekening vindt plaats na ondertekening van de overeenkomst en voordat er een ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld en in procedure gebracht.*

*Verder wordt voorgesteld om voor de initiatieven die binnen dit kader vallen een standaard bestemmingsplan op te stellen die als basis dient voor alle vergelijkbare initiatieven. Dit bestemmingsplan dient dan nog wel toegespitst te worden op het specifieke initiatief, maar zorgt wel voor een eenduidig kader voor vergelijkbare gevallen. De gemeente stelt deze plannen geheel in eigen beheer op, de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanleveren van de benodigde gegevens.*

*Voor het landschappelijke (erf)inrichtingsplan wordt voorgesteld om een duidelijke beschrijving te maken van de eisen die hiervoor gelden, waarbij het ontwerpen vanuit de kwaliteit uitgangspunt is. Hiermee gelden voor alle gelijke gevallen ook gelijke voorwaarden. Alle landschappelijke (erf)inrichtingsplannen worden bij voorkeur opgesteld door één specialist. Voorgesteld wordt om dit uit te besteden aan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Alle landschappelijke (erf)inrichtingsplannen moeten goedkeuring krijgen van de gemeente.*

**Vraagstuk 2: Er is vraag naar een zogenaamde ‘sloopbank’ waarbij er voormalige agrarische opstallen of eenden schuren worden gesloopt, vooruitlopend op het vinden van een locatie voor het verzilveren van de bouwrechten.**

*Voorstel: Om de gewenste sloop van de voormalige agrarische opstallen (inclusief eendenschuren) te versnellen wordt voorgesteld om een zogenaamde sloopbank op te zetten. Eigenaren kunnen de oppervlakte van de te slopen voormalige agrarische gebouwen laten registreren in ruil voor een af te geven sloopcertificaat. Het gaat hierbij om gebouwen die aantoonbaar legaal aanwezig zijn. Kan dit laatste niet worden aangetoond, maar wordt wel aangetoond dat deze gebouwen tien jaar of langer aanwezig zijn, dan kan bij sloop van deze volledige gebouwen voor 20% van het oppervlak een sloopcertificaat verkregen worden. Voor gebouwen die in aanmerking komen geldt een minimum oppervlakte van 200m<sup>2</sup> (dus geen kippenhokken/houthokken e.d.). Sloop en sanering van gronden moet uiterlijk 6 maanden na afgifte van het certificaat afgerond zijn.*

*De slooplocatie moet direct na sloop voorzien worden van een groene inrichting, passend bij de omgeving en aan de hand van een goedgekeurd landschappelijk (erf)inrichtingsplan. Ook hiervoor zal een beschrijving opgesteld worden van de eisen die hiervoor gelden. Via een bestemmingswijziging worden de bouwmogelijkheden van de slooplocatie gehaald. Om te voorkomen dat er na iedere registratie een bestemmingswijziging in procedure wordt gebracht, wordt dit eens per kwartaal gedaan. Kosten – welke via de landelijke regeling plankosten worden bepaald - komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren. Een en ander wordt in een overeenkomst vastgelegd.*

*Om te voorkomen dat de sloopmeters te lang ongebruikt blijven, er niet wordt gebouwd nu de woningbehoefte hoog is en om de gewenste kwaliteit te behalen wordt hier een termijn aan gekoppeld om ze te verzilveren. Gedurende een periode van maximaal 2 jaar kunnen deze meters worden ingezet bij een ontwikkeling die sloopmeters eist. Deze termijn geldt vanaf de afgifte van het certificaat tot aan het principebesluit van het college voor de te ontwikkelen locatie. Het sloopcertificaat mag verkocht worden. Om te voorkomen dat deze termijn als een belemmering wordt*

*gezien, blijft het na afloop nog mogelijk sloopmeters op de bank te zetten voor verzilvering. Voorstel is we om in deze gevallen een reductie toe te passen van 50%. Het erf waar de sloopmeters verzilverd worden moet primair vanuit kwaliteit ontworpen worden aan de hand van een goedgekeurd (landschappelijk) (erf)inrichtingsplan opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Eigenaren die voor een sloopcertificaat in aanmerking komen worden daarover geïnformeerd.*

**Vraagstuk 3:** Er is tot op heden nog niet gesloopt aan de Parallelweg 9/10. Dit komt omdat de bestemmingsplannen van de locaties waar de sloopmeters verzilverd worden nog niet onherroepelijk zijn. Vanwege instortingsgevaar, ongewenste verspreiding van asbest en de gewenste kwaliteitsverbetering van dit gebied is het van belang dat er op korte termijn gesloopt wordt.

*Voorstel: Voor nieuwe initiatieven wordt voorgesteld om de sloop en sanering op te nemen in de anterieure overeenkomst, waarbij de voorwaarde wordt opgenomen dat de sloop en sanering uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van de overeenkomst afgerond moet zijn. In de overeenkomst wordt een clause opgenomen voor de gevallen waar toch niet gekomen wordt tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor de locatie waar het bouwrecht verzilverd wordt. Voor deze sloopmeters kan vervolgens een sloopcertificaat worden afgegeven met daarbij de mogelijkheid deze in een later stadium alsnog te verzilveren op een alternatieve locatie. Wel dient er binnen een jaar na afgifte van dit certificaat een principebesluit te liggen met een akkoord voor een alternatieve locatie.*

*Er wordt ingezet om de sloopmeters aan de Parallelweg 9/10 waarvoor op dit moment al een bestemmingsplan in voorbereiding is dan wel in procedure is zo snel mogelijk te laten slopen. Ook voor deze sloopmeters geldt dat – in het geval er niet tot een onherroepelijk bestemmingsplan wordt gekomen – alsnog een sloopcertificaat afgegeven kan worden.*

**Vraagstuk 4:** Bij de behandeling van initiatieven hebben de verschillende regelingen die gaan over rood voor rood initiatieven wel eens geleid tot een verschil in interpretatie bij de toepassing. Zo is bijvoorbeeld de pilot sloopregeling Eendengebied als op zichzelf staand beschouwd en soms als verlengstuk van de rood-voor-rood regeling. Ook verschilt het aantal te slopen en te verzilveren meters in de regelingen, wat soms tot verwarring heeft geleid. Dit geldt ook voor de regeling als het gaat om verevening en de gevraagde landschappelijke versterking.

*Voorstel: Om interpretatieverschillen te voorkomen en zoveel mogelijk gelijklopend te handelen bij rood voor rood initiatieven vanuit het eendengebied, buitengebied en Hierden is voorliggend beleids- en toetsingskader geformuleerd waaraan alle initiatieven getoetst worden. De huidige voorwaarden uit de verschillende regelingen zijn hierbij uitgangspunt geweest en worden met dit kader samengevoegd. Van elkaar verschillende voorwaarden zijn geüniformeerd en het kader is op onderdelen aangevuld.*

*Dit toetsingskader wordt via een digitale kaart raadpleegbaar gemaakt. Op deze kaart staat duidelijk weergegeven welke gebieden binnen dit kader vallen en dan met name waar ruimte wordt gezien voor het verzilveren van sloopmeters. Het gaat hier om de gebieden die in de bestemmingsplannen bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Ook de geldende bouwstenen, beeldkwaliteitseisen en ontwerprichtlijnen worden beter onder de aandacht gebracht. Bekeken wordt in hoeverre ook deze verbeeld kunnen worden op digitale kaart. Zie de paragraaf 'Beleids- en toetsingskader' voor een concreet voorstel voor de voorwaarden. Op het onderwerp van verevening wordt bij vraagpunt 9 verder ingegaan.*

**Vraagstuk 5:** Er zijn al initiatieven waarbij er wordt voorgesteld meters in te zetten uit zowel het eendengebied als het overige buitengebied. Het geldende beleid geeft geen uitsluitsel hoe hiermee moet worden omgegaan;

*Voorstel: Sloopmeters van legale agrarische schuren en/of eendenschuren mogen ingezet worden voor het verzilveren van bouwrechten (kippenhokken/houthokken/blokhutten e.d. tellen niet mee). Er mag sprake zijn van een combinatie en van verschillende locaties. Alle in te zetten slooplocaties moeten volledig opgeschoond worden en alle bedrijfsactiviteiten moeten beëindigd worden of zijn. Eventuele extra meters die nog niet verzilverd kunnen worden mogen worden geregistreerd in de sloopbank, mits wordt voldaan aan het vereiste oppervlak van minimaal 200m<sup>2</sup>.*

**Vraagstuk 6:** De sloopregelingen worden vooral gezien als een regeling om woningen te bouwen, terwijl het primaire doel van de regeling zich richt op het slopen van voormalige opstallen, asbestsanering en de landschappelijke versterking en daarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Verder worden de initiatieven die binnenkomen overwegend op zichzelf beoordeeld. Hierbij wordt onvoldoende aandacht besteed aan de bestaande beleidskaders en zou er meer gekeken kunnen worden naar samenhang tussen de verschillende initiatieven.

*Voorstel: Voorwaarde voor ontwikkeling van een initiatief is het ontwerpen vanuit kwaliteit in plaats van kwantiteit. Er wordt nadrukkelijker gestuurd op een goedgekeurd landschappelijk (erf)inrichtingsplan, met daarbij een uitvoerings- en beheerplan. Via een voorwaardelijke verplichting en een overeenkomst wordt dit vastgelegd. Er worden minimale eisen geformuleerd waar dit landschappelijk (erf)inrichtingsplan aan moet voldoen. Daarbij moet aandacht zijn voor de samenhang met andere initiatieven en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De ontwerprichtlijnen uit de Visie op hoofdlijnen, de bouwstenen uit het Dorpsomgevingsplan Hierden en de Beeldkwaliteitseisen uit het bestemmingsplan Hierden Dorp worden hierbij als uitgangspunt gehanteerd (zie bijlagen 3, 4 en 5). Het landschappelijk (erf)inrichtingsplan moet opgesteld worden door een ervenconsulent van het Gelders Genootschap en worden goedgekeurd door de gemeente.*

**Vraagstuk 7:** De meeste initiatieven voorzien in (grote) vrijstaande woningen. Dit is niet in overeenstemming met de woonvisie en de woningbehoefte.

*Voorstel: Bij de ontwikkeling van initiatieven moet worden aangetoond dat wordt gebouwd in overeenstemming met de geldende woonvisie. Waar nodig wordt aangespoord tot het realiseren van knoopen. Ook kan gekeken worden of er meerdere kleine eengezinswoningen in één bouwvolume gerealiseerd kunnen worden, mits passend binnen alle voorwaarden.*

**Vraagstuk 8:** Er is altijd uitgegaan van het slopen van hele bouwblokken. Ook het meerdere dat aanwezig is boven de vereiste sloopmeters moet verwijderd worden. Ervaring leert dat initiatiefnemers op zoek gaan naar sloopmeters en daar meerdere locaties voor willen inzetten, waarbij meerdere kleine schuurtjes worden ingezet. Afgevraagd moet worden of dit zogenaamde sprokkelen gewenst is.

*Voorstel: Het opschonen van hele percelen blijft uitgangspunt, ook wanneer meerdere locaties worden ingezet. Voorkomen moet worden dat er gesprokkeld wordt. Op een perceel moet dan ook alle legale voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt, met een minimum van 200m<sup>2</sup>.*

*Bebouwing die niet verzilverd wordt, kan geregistreerd worden in de sloopbank, mits wordt voldaan aan het minimale oppervlak.*

**Vraagstuk 9:** Voor de initiatieven in het buitengebied en Hierden die uitgewerkt worden volgens de rood voor rood regeling geldt een vereveningsbijdrage. Voor Hierden geldt een zelfstandige regeling. Voor het eendengebied geldt geen vereveningsbijdrage aangezien daar asbest wordt verwijderd en gesaneerd. Wel moet het perceel waar de bouwrechten verzilverd worden landschappelijk worden ingericht. Praktijk leert dat de verevening niet het gewenste effect heeft en er niet consequent met deze vereveningsbijdrage is omgegaan. Daarnaast zijn geen concrete afspraken gemaakt over het opvolgen van de gemaakte afspraken. Dit betekent dat onvoldoende in beeld is of er daadwerkelijk gesloopt en gesaneerd is en of uitvoering is gegeven aan het (erf)inrichtingsplan.

De vereveningsbijdrage is in een landschapsfonds gestort. Hoe dit bedrag wordt of is ingezet is onvoldoende duidelijk/voelbaar voor de bewoners van het buitengebied en Hierden. Voor het plangebied van Hierden Dorp geldt een eigen vereveningssysteem. Ook hier is onduidelijk voor bewoners in hoeverre hier opvolging aan gegeven is/wordt.

*Voorstel: Om over te gaan tot een directe kwaliteitsverbetering gerelateerd aan initiatieven wordt voorgesteld om voor nieuwe initiatieven die binnenkomen na vaststelling van dit beleids- en toetsingskader, de vereveningsbijdrage te laten vervallen. In plaats daarvan dient het landschappelijke (erf)inrichtingsplan extra aandacht te krijgen als het gaat om kwaliteit. Daarbij moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden van het toevoegen van elementen die een verbetering betekenen voor de directe omgeving (bv. aansluiting op klompen- of kerkenpaden, fietsroutes, ecologische verbindingzones e.d.). Kosten van uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook wordt er extra kwaliteit gerealiseerd door de benodigde sloopmeters vanuit buitengebied te verhogen van 500m<sup>2</sup> naar 750m<sup>2</sup>.*

*Voor wat betreft het landschapsfonds wordt uitgezocht hoeveel er tot op heden gestort is en waar dit voor ingezet is of nog gaat worden. Voor het plangebied Hierden Dorp wordt voorgesteld in beeld te brengen wat de stand van zaken is van de vereveningssysteem en te onderzoeken of de beoogde afrekening die voor het einde van dit jaar voorzien is, naar voren gehaald kan worden. De resultaten vanuit de verevening worden gepubliceerd.*

**Vraagstuk 10:** Er dient zich een nieuwe categorie aan die wellicht in aanmerking kan komen voor een sloopregeling. Het buitengebied kent een aantal huisjes die in het bestemmingsplan aangeduid zijn als recreatiewoning (RW). Bijlage 6 geeft een overzicht van deze huisjes. Deze recreatiewoningen worden al geruime tijd permanent bewoond zonder formele toestemming van de gemeente.

*Voorstel: De meeste van de aangeduide recreatiewoningen worden al zolang bewoond dat optreden niet als een reële optie wordt gezien. Voorgesteld wordt om aan de eigenaren en/of bewoners van deze recreatiewoningen een legaliseringsvoorstel te doen. Aanbod is een woonbestemming in ruil voor sloopmeters en een landschappelijke inpassing op het perceel. Maakt men geen gebruik van dit aanbod, wordt de geldende bestemming alsnog gehandhaafd. Deze kleine recreatiewoningen worden bestemd in lijn met de getransformeerde recreatiewoningen. De vereiste sloopmeters worden vastgesteld op drie keer de oppervlakte van de recreatiewoning. Deze sloopmeters moeten eerst gezocht worden op het eigen perceel, daarna in het eendengebied gevolgd door een mogelijkheid op een voormalig agrarisch erf elders. Eventueel kunnen ook meters vanuit de sloopbank ingezet*

*worden. Vergunningsvrij bouwen bij deze kleine woningen wordt uitgesloten. Mochten zich vergelijkbare gevallen voordoen, die niet als zodanig staan aangeduid in de bestemmingsplannen, kunnen deze onder gelijke voorwaarden in aanmerking komen voor de woonbestemming.*

## **Werkwijze en proces**

De samenvoeging van de voorwaarden uit de geldende regels en de voorgestelde aanvullingen daarop zoals hiervoor beschreven, leiden tot het concrete beleid- en toetsingskader zoals in de volgende paragraaf is weergegeven.

Het concept van deze notitie is teruggekoppeld met de interne vakdisciplines en omgevingscoaches en de gekregen feedback is verwerkt. Verder wordt voorgesteld de lokale vertegenwoordiger van LTO en het ODNV te betrekken. Aangezien het hier met name gaat om het samenvoegen van bestaande beleids- en toetsingskaders, waarbij er een paar geringe wijzigingen zijn verwerkt die positief zijn voor belanghebbenden, is het houden van inspraak niet nodig. Gelet op de gewenste voortvarendheid in de afhandeling van initiatieven en duidelijkheid over het kader, is het van belang om op korte termijn tot een besluit te komen.

Voorgesteld wordt om deze notitie via het college en commissie Ruimte voor te leggen aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Na besluitvorming worden alle initiatieven die zien op rood-voor-rood aan de hand van dit kader getoetst. Dit wordt gedaan door een speciaal hiervoor samengestelde werkgroep. Dit in het belang van eenduidige interpretatie, efficiënt en doelgericht werken. Van de gegeven bevoegdheden uit de geldende bestemmingsplannen wordt geen gebruik meer gemaakt. In het op te stellen van het Omgevingsplan voor Harderwijk wordt dit toetsingskader verwerkt.

Om de toestroom van initiatieven voor nieuwe woningen, maar ook de registraties voor de sloopbank te kunnen reguleren wordt voorgesteld om vier keer per jaar nieuwe initiatieven in behandeling te nemen. Deze initiatieven worden bestemd in één bestemmingsplan, waarbij eveneens de sloopmeters worden weg bestemd. Op elke eerste van een kwartaal worden de nieuwe initiatieven in behandeling genomen. Hiermee is het voor iedereen duidelijk wanneer de behandeling plaatsvindt. Hierbij wordt voorgesteld om het werkproces voor de behandeling (bijlage 7) uit te werken in informatieblad voor op de website, met daarbij een verwachting van de tijd en kosten die daarmee samenhangt.

Na het sluiten van de overeenkomsten wordt strikt toegezien op de uitvoering en instandhouding van de gemaakte afspraken. Bij het niet naleven van deze afspraken wordt een handhavingprocedure gestart om alsnog de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren.

## Beleids- en toetsingskader rood voor rood initiatieven Buitengebied en Hierden

De aangewezen gronden<sup>1</sup> komen in aanmerking voor het bouwen van extra woning(en) in ruil voor het slopen van voormalige agrarische opstallen in het eendengebied, buitengebied en Hierden, mits aangetoond wordt dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten, inclusief nevenactiviteiten die niet binnen de bestemming **'Wonen' passen, op** zowel de slooplocatie als het nieuwe erf zijn of worden definitief gestopt;
2. geldende milieuvergunningen/meldingen worden ingetrokken;
3. alle gebouwen, andere bouwwerken en verhardingen (anders dan die volgens de bestemming **'Wonen'** zijn toegelaten en met uitzondering van monumenten) worden verwijderd van zowel de sloop- als bouwlocatie;
4. De gronden waarop de gebouwen, andere bouwwerken en verhardingen aanwezig waren, worden gesaneerd inclusief een zone van ten minste 5 meter rondom (schone grond verklaring is vereist);
5. Gesloopte gebouwen komen in aanmerking voor een registratie in de sloopbank, mits het de oppervlakte minimaal 200m<sup>2</sup> bedraagt;
6. Gesloopte gebouwen kunnen ingezet worden voor de bouw van een nieuwe woning, met dien verstande dat:
  - a. Een sloop van minimaal 250m<sup>2</sup> vereist is voor een sociale huurwoning van maximaal 75m<sup>2</sup>, met een bijgebouw van maximaal 20m<sup>2</sup>. De sociale huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector;
  - b. Een sloop van minimaal 450m<sup>2</sup> vereist is voor een woning van maximaal 90m<sup>2</sup>, met een bijgebouw van maximaal 60m<sup>2</sup>;
  - c. Een sloop van minimaal 750m<sup>2</sup> vereist is voor een woning van maximaal 150m<sup>2</sup>, met een bijgebouw van maximaal 100m<sup>2</sup>;
  - d. Een sloop van minimaal drie keer de oppervlakte van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) vereist is voor het verkrijgen van de woonbestemming voor het aanwezige oppervlak, met een bijgebouw van maximaal 20m<sup>2</sup>. Vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten;
7. Bij een tekort aan meters kunnen sloopmeters gebruikt worden van de sloopbank, waarbij een minimale afname van 100m<sup>2</sup> geldt;
8. Er wordt gebouwd in overeenstemming met de geldende Woonvisie en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma;
9. Er mogen meerdere woningen (afzonderlijk geschikt voor één huishouden) in één bouwvolume worden gerealiseerd;
10. In alle gevallen wordt een landschappelijke (erf)inrichtingsplan geëist dat voldoet aan de geformuleerde eisen en is goedgekeurd door de gemeente;
11. Uitvoering en beheer van het landschappelijke (erf)inrichtingsplan wordt vastgelegd in een overeenkomst en voorwaardelijke verplichting;
12. Bij de herinrichting van de slooplocatie en het nieuwe erf krijgt kwaliteit prioriteit boven kwantiteit en wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen die van toepassing zijn uit de bijlagen 3, 4 en 5.

---

<sup>1</sup> Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' wat nog een nadere uitwerking krijgt op een digitale kaart.

13. Kosten van uitvoering en beheer van het landschappelijke (erf) inrichtingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer, evenals de kosten van de sloop en sanering.
14. Er mag geen sprake zijn van belemmeringen vanuit de milieuaspecten;
15. De milieucontour(en) van de bestaande bedrijven moet in acht genomen worden;
16. Er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de waarden ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie;
17. Er mag geen significante aantasting zijn van de wezenlijke kenmerken of waarden van de Groene ontwikkelingszone en/of het Natuurnetwerk;
18. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
19. Parkeren wordt op eigen erf opgelost;
20. Buitenopslag is niet toegestaan;

## Bijlage 1 - Geldende kaders

---

## Kaders voor de 'rood voor rood' initiatieven

---

### Visie op hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk

Als compensatie voor het opruimen van opstallen kan soms woningbouw worden toegestaan op (voormalige) agrarische bouwpercelen. Soms kan bestaande agrarische bebouwing worden opgebouwd tot een woning. Nieuwe bouw mogelijkheden buiten de huidige agrarische bouwpercelen zijn uitsluitend denkbaar als met een financiële bijdrage een kwaliteitsverbetering van het buitengebied kan worden bereikt (vereveningsprincipe).

**Functieverandering naar wonen in combinatie met de bouw van meerdere wooneenheden in één gebouw, mits rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:**

- **maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw**, waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk;
- de invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het (gemeentelijk) woningbouwprogramma;
- bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw;
- binnen het Groen Blauw Raamwerk dient minimaal 350 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. In het multifunctioneel gebied is dit minimaal 500 m<sup>2</sup>;
  - gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak vermindert.
  - Alleen legale gebouwen worden meegeteld in het te slopen oppervlak.
  - Sloop van gebouwen die buiten het bouwvlak liggen, kunnen via de salderings-regeling ook worden meegeteld bij de totale hoeveelheid te slopen bebouwing. Hierbij dienen wel alle (voormalige) bedrijfsgebouwen op alle locaties te worden gesloopt en de bestemming van alle locaties waar gesloopt wordt, dient te worden gewijzigd.
  - Ook dient de milieu- vergunning/melding te worden ingetrokken;
- Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw, dient eveneens te worden gesloopt;
- Geen nadelige gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven en woningen en andere functies);
- monumenten en overige op de plankaart aan te duiden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden en mag dus niet worden gesloopt.
- het bestemmingsvlak wordt verkleind door er voor de functie een op maat gesneden vlak aan toe te kennen;
- nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van al aanwezige bebouwing;
- een initiatiefnemer dient aan te tonen op welke wijze gebouwen zorgvuldig in het landschap worden ingepast, aansluitend op de gebiedskarakteristieken. De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit onderhoud van de bestaande landschappelijke elementen en anderzijds uit de aanleg van nieuwe landschapselementen, die de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Daarvoor gelden specifieke ontwerp-instructies met als doel te streven naar verbetering van de landschappelijke kwaliteiten (zie hoofdstuk 5).

- Nieuwe elementen worden zoveel mogelijk aangelegd op of direct grenzend aan het bouwperceel, waar hergebruik plaatsvindt.

### Bestemmingsplan Buitengebied 2014 en bestemmingsplan Veegplan Buitengebied

Dit bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om het mogelijk te maken de **bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'** te wijzigen naar **'Wonen'** of om binnen de **bestemming 'Wonen'** en extra woning te bouwen. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden welke zijn ontleend aan de **'Visie op hoofdlijnen buitengebied Harderwijk'**:

- toepassing alleen in het geval er geen agrarische bedrijfsactiviteiten (meer) plaatsvinden of blijvend worden gestopt;
- er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen uit de Visie op Hoofdlijnen;
- de milieucontour van bestaande bedrijven wordt betrokken;
- maximaal 50% van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak mag worden gebruikt voor het realiseren van maximaal twee woongebouwen tot een gezamenlijk maximum van 500 m<sup>2</sup>, bijbehorende bouwwerken daarbij gerekend, met dien verstande dat:
  - in één woongebouw meerdere wooneenheden mogen worden gerealiseerd;
  - alle bestaande overtollige bedrijfsgebouwen worden afgebroken met een minimum van 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
    - saldering is toegestaan;
    - overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- met de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn **op de bestemming 'Wonen'**, met dien verstande, dat de aldaar opgenomen afwijkingsregels in de wijziging kunnen worden meegenomen;
- er wordt een bijdrage geleverd aan landschappelijke versterking;
- de toename in de vorm van wooneenheden, dan wel woningen dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- nevenactiviteiten dienen te worden beëindigd, tenzij deze nevenactiviteiten tevens zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', inclusief de binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Hierbij geldt altijd dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische, milieu-hygiënische en financieel-economische belangen worden betrokken waarbij de volgende criteria van belang zijn:

- geen nadelige gevolgen zijn voor de waarden: ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie en de functies: agrarische bedrijven, woningen en overige;
- de bestaande infrastructuur voldoet, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- parkeren op eigen erf;
- buitenopslag is niet toegestaan, tenzij aantoonbaar noodzakelijk maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- handhaving van de bedrijfswoning. De eenheid van het erf moet bij functieverandering worden behouden;
- inpassing in het landschap vindt aantoonbaar en op zorgvuldige wijze plaatsvindt, uitgangspunt zijn ontwerprichtlijnen uit de Visie op Hoofdlijnen;

- bij een functiewijziging moeten de wettelijke bepalingen over externe veiligheid en gasleidingen meegenomen worden;
- in achtneming van de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer (luchtkwaliteit);
- geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de Groene ontwikkelingszone en/of het Natuurnetwerk;
- de financieel-economische haalbaarheid moet zijn verzekerd.

### Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden

1. Toevoeging van nieuwe woningen c.q. rode ontwikkelingen moet gepaard gaan met landschappelijke versterking. Ook in het geval van nieuwe bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied, dus buiten de zoekzone landschappelijke versterking. Het kleinschalige dorpse karakter van Hierden, dat nog de kenmerken heeft van een authentiek Veluws dorp, dient namelijk te worden bewaard en versterkt.
2. Toevoeging van nieuwe bebouwing leidt te allen tijde tot verstening van het dorp en haar omgeving. Indien dit niet gepaard gaat met landschappelijke versterking, herbergt dit het gevaar in zich dat het dorpse karakter van Hierden wordt aangetast.

Binnen het plangebied worden 2 deelgebieden onderscheiden met elk subgebieden. De structuurvisie kent bouwstenen die als uitgangspunt moeten dienen voor initiatieven.

1. Stadslanderijen:
  - 1.1. **Stadslanderijen met kamerstructuur: Verder ontwikkelen en uitbreiden tot een mozaïek van groene erven, woningen en weiljes.** nieuwe houtwallen haaks op en parallel aan de Zuiderzeestraatweg versterken het karakter van het landschap en verzachten het aanzicht van het sportcomplex. Door de ontwikkeling van voetpaden door de velden wordt de toegankelijkheid vergroot. ***Bouwsteen 'Paardenstal' (ten noorden Zuiderzeestraatweg)***
  - 1.2. Noordelijk dorpsrand: Vormgeven van een nieuwe geleidelijke overgang van het dorp richting de open Mheenlanden. Ontwikkelen van nieuwe houtwal- structuren. Mogelijkheden voor vervangen van overtollige bedrijfsgebouwen voor woningen. Harde overgang van dorp naar land bij achterkanten woningen van de Varenweg en Mheenbroekweg verzachten. Vergroten van de toegankelijkheid door aanleg van paden door de velden.
  - 1.3. Stadslanderijen Oost: Ontwikkelen nieuwe houtwalstructuren haaks op de beek. Versterking van het landschap door robuuste en inheemse erfbepanting te stimuleren. Landschapsversterking in het noordoosten vindt met name plaats in het reeds lopende project Hierdense Poort. Toegankelijkheid verbeteren door ontwikkelen voetpaden. Mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn er alleen bij het verwijderen van overtollige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. ***bouwsteen 'omvormen boerenerf'***
2. Hierdense Enk:
  - 2.1. Lage Enk (oosten): Versterken en duurzaam in stand houden open karakter van de Lage Enk. toegankelijkheid verbeteren door ontwikkelen voetpaden. ***Bouwsteen 'omvormen boerenerf', bouwsteen 'nieuwe vrijstaande woning/cluster'(aan de zuidzijde bij de houtzagerij & zwaluwhoeve) & bouwsteen 'klein cluster rand enk' (entree dorp vanaf Zuiderzeestraatweg)***

- 2.2. **Hoge Enk (west): Ontwikkelen Hoge Enk tot gevarieerd mozaïek met een divers kleinschalig agrarisch gebruik (volkstuinten, paardenweides, boom- gaarden).** Hagen en boomgroepen geven structuur en vergroten de aantrekkelijkheid van het gebied. Ontwikkelen van nieuwe padenstructuur. *Bouwsteen 'omvormen boerenerf, bouwsteen 'Paardenstal', bouwsteen 'Kleine Schuur'*

### Bestemmingsplan Hierden – Dorp

- Het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 maakt via wijzigingsbevoegdheden (16 stuks) een aantal nieuwe woningen c.q. rode ontwikkelingen mogelijk. Invulling van deze wijzigingsbevoegdheden is niet mogelijk zonder landschappelijke versterking volgens het uitgangspunt beschreven in de structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden. Ook in het geval van nieuwe bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied, dus buiten de zoekzone landschappelijke versterking. Het kleinschalige dorpse karakter van Hierden, dat nog de kenmerken heeft van een authentiek Veluws dorp, dient namelijk te worden bewaard en versterkt. Toevoeging van nieuwe bebouwing leidt te allen tijde tot verstening van het dorp en haar omgeving. Indien dit niet gepaard gaat met landschappelijke versterking, herbergt dit het gevaar in zich dat het dorpse karakter van Hierden wordt aangetast. Mede vanuit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel wordt daarom bij elke nieuwe toe- voeging – het gaat hierbij niet om reeds bestaande en in het verleden reeds toegezegde bouwrechten – landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage aan na te noemen projecten. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro ten behoeve van een landschaps- versterkingsfonds. De hoogte van de landschapsbijdrage is gebaseerd op een in- schatting van de daadwerkelijk te maken landschapsversterkingskosten in Hierden voor de komende 10 jaar. Op deze wijze profiteert het hele dorp van toevoeging van nieuwe bebouwing.

- **bijdrage landschapsversterkingsfonds: € 320.000 verdeeld over de toegevoegde woningen binnen het plangebied (in eerst instantie 16, bij meer verrekening op 31-12-2021).**

Inzet:

- Versterken laanbeplanting Zuiderzeestraatweg Hierden Dorp/Hierden II
- Klompen-Kerkenpaden Hierden Dorp/Hierden II;

### Structuurvisie Harderwijk 2031

Elke toevoeging van een nieuwe rode ontwikkeling buiten het bestaand bebouwd gebied van de stad Harderwijk dient gepaard te gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging - het gaat hierbij niet om reeds bestaande bouwrechten, c.q. bouwrechten waarover reeds schriftelijke afspraken zijn gemaakt - wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een financiële bijdrage. De landschappelijke versterking zal plaatsvinden buiten het hiervoor genoemde bestaand bebouwd gebied van de stad Harderwijk, welk gebied grofweg gezegd uit vijf deelgebieden bestaat, te weten Groene Zoom, Zuidelijke Stadsrand, Hierden Bosch, Hierden en Buitengebied. Deze landschappelijke versterking dient, mede gebaseerd op provinciaal beleid en de provinciale ruimtelijke verordening, plaats te vinden vanuit de gedachte dat door toevoeging van rode ontwikkelingen het landelijk gebied afneemt en daarmee de omgevingskwaliteit (denk aan verdichting van het landschap), terwijl de druk op het resterende gebied toeneemt; hiervoor zullen compenserende maatregelen moeten worden getroffen, omdat toevoeging van rode ontwikkelingen

anders niet ruimtelijk aanvaardbaar is. Compenserende maatregelen vinden in hetzelfde deelgebied plaats waarin de rode ontwikkeling zich bevindt. De deelgebieden zullen mogelijk nog worden opgedeeld in subdeelgebieden. De regeling inclusief de hoogte van de bijdrage zal per gebied nog inzichtelijk worden gemaakt.

Voor het plangebied dat deel uitmaakt van de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden zijn in die visie al regelingen voor landschapsversterking opgenomen en is een tweetal projecten genoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Deze regelingen blijven voor dat plangebied gehandhaafd. Wel zullen mogelijk nieuwe projecten worden toegevoegd indien er meer ruimte zal ontstaan voor functieverandering.

### Pilot sloopregeling Eendengebied

De actuele uitgangspunten van de sloopregeling Eendengebied zijn:

1. Aansluiten bij de principes van de bestaande rood-voor-rood regeling in het buitengebied, waarbij:
  - de sloop is gekoppeld aan de initiatiefnemer van een woningbouwontwikkeling;
  - de initiatiefnemer contractpartner is voor de gemeente;
  - de initiatiefnemer de afspraken maakt met de eigenaren van de slopen opstellen en de bodemsanering. Het streven is om zoveel mogelijk volledige bouwblokken te slopen en te saneren. De initiatiefnemer is aanspreekbaar op de daadwerkelijke sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en stelt zich hiervoor garant. De afspraken omvatten ook afspraken over het moment van slopen en saneren;
  - de bestemming van de locaties waar gesloopt wordt, dient te worden gewijzigd en een eventuele milieuvergunning/melding dient te worden ingetrokken;
  - de afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
2. Voor wat betreft de wenselijkheid van de woningbouwontwikkeling is de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk leidend.
3. Voor wat betreft het zoekgebied voor de te slopen opstellen deze uitbreiden met het Eendengebied, waarbij geldt dat:
  - Voor een recht voor het bouwen van een woning met een oppervlakte van ten hoogste 150m<sup>2</sup> (max goothoogte 3,50m, max bouwhoogte 9m), plus max 100 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken, moet tenminste 750m<sup>2</sup> schuren in het Eendengebied gesloopt worden. Er wordt geen medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%; Voor een recht voor het bouwen van een woning met een oppervlakte van ten hoogste 90m<sup>2</sup> (max goothoogte 3,50m, max bouwhoogte 7m) plus maximaal 60m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken, moet tenminste 450m<sup>2</sup> schuren gesloopt en gesaneerd worden. Er wordt geen medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%;
  - Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen om sociale huurwoningen (met een huur tot maximaal de liberalisatiegrens) te bouwen waarbij minimaal 250m<sup>2</sup> gesloopt en gesaneerd moet worden. Na 10 jaar mag de eigenaar de woningen verkopen, dan wel in de vrije sector verhuren;
  - De gronden waarop de opstellen hebben gestaan worden gesaneerd inclusief een zone van ten minste 5 meter rondom de opstellen (schone grond verklaring);
  - Alle voormalige bedrijfsgebouwen (mits legaat gebouwd) in het Eendengebied komen in aanmerking, met uitzondering van monumenten e.d.;

- De initiatiefnemer dient aan te tonen op welke wijze (de nieuwe) gebouwen zorgvuldig in het landschap worden ingepast, aansluitend op de gebiedskarakteristieken;
  - De bijdrage door initiatiefnemer voor de landschappelijke versterking is beperkt tot de noodzakelijke maatregelen op het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en eventueel de aangrenzende percelen. Er vindt in principe geen verevening plaats en geen verrekening van de sloopkosten.
4. De pilot eindigt per 31 december 2020.
  5. Vaststellen van het Eendengebied
  6. Proces: De te nemen stappen om te komen tot gesloopte en gesaneerde gronden elders ziet er als volgt uit:
    - Sloopovereenkomst tussen de grondeigenaar en gemeente
    - Nemen van een principebesluit door gemeente
    - Overeenkomst Programmafase tussen initiatiefnemer en gemeente
    - Nota van uitgangspunten op te stellen door gemeente
    - Ontwikkelplan op te stellen door initiatiefnemer
    - Anterieure overeenkomst met verzilvering bouwrecht
    - Doorlopen van de Ruimtelijke procedure voor zowel de nieuwbouwlocatie als de slooplocatie
    - Omgevingsvergunning voor de nieuwbouwlocatie



| Bouwoortzile                    | Regeling                                          | Slooplocatie                                               | Sloopmeters               | Bouwrechten                                                                    | Status                                                    |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Ooster Mheenweg, naast nr. 9    | Rood voor Rood & Pilot sloopregeling Eindengebied | Ooster Mheenweg 9 en Parallelweg 9/10                      | 300m² en 150m²            | 1 * 90m² wonin g - 1 * 60m³ bijgebouw                                          | Overeenkomst programmafase/ ontwerpbestemmingsplan in voo |
| Beeckhuizenweg 17/aasloeweg     | Rood voor Rood                                    | B6560, B3692, B4346, B4335                                 | 5500m² (+overig)          | 2 * 150m² woning - 4 * 125m³ woning - 7* 75m² woning - 10 * 45m² woning        | Overeenkomst programmafase (concept)                      |
| Duinweg 10                      | Rood voor Rood                                    | Beekhuizenweg 3/5                                          | 617,5m²                   | 1 * 150m² woning                                                               | Bestemmingsplan onherroepelijk                            |
| Lage Enkweg 15                  | Rood voor Rood                                    | Beekhuizenweg 3/5                                          | 617,5m²                   | 1 * 150m² woning                                                               | Bestemmingsplan onherroepelijk                            |
| Glinndweg 8                     | Rood voor Rood                                    | Beekhuizenweg 3/5 & Glinndweg 8                            | 617,5m² & 670m²           | 1 * 150m² woning - 1 2/1 kapwoning                                             | Bestemmingsplan onherroepelijk                            |
| Lage Enkweg naast 35            | Rood voor Rood                                    | Beekhuizenweg 3/5                                          | 617,5m²                   | 1 * 150m² woning                                                               | Vaststelling bestemmingsplan op 18 februari 2021          |
| Beeckhuizenweg 13A              | Rood voor Rood                                    | Molenweg 30                                                | 500m²                     | 1 * 150m² woning                                                               | Vaststelling bestemmingsplan op 18 februari 2021          |
| Kerkpad 10                      | Rood voor Rood                                    | ?                                                          | 1500m²                    | volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied                           | initiatief in voorbereiding                               |
| Wiltgraaf 3                     | Rood voor Rood                                    | Wiltgraaf 3                                                | 500m²                     | 1 woning                                                                       | positief VGB onder voorwaarden                            |
| Hoge Veenweg 4                  | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 2379m² (1198 + 564 + 617) | 3 * 150m² woning - 3 * 100m² bijgebouw                                         | Ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding                   |
| Duinweg nabij nr. 8             | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 1024m² (624 + 400)        | 2 * 90m² woning - 2 * 60m² bijgebouw                                           | Vaststelling bestemmingsplan op 28 Januari 2021           |
| Zuiderzeestraatweg nabij nr. 14 | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 450m² (750m²)             | 1 * 90m² wonin g - 1 * 60m³ bijgebouw (1 * 150m² woning - 1 * 100m² bijgebouw) | Overeenkomst programmafase                                |
| Zuiderzeestraatweg nabij nr. 46 | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 1710m² (630 + 1080)       | 3 * 90m² woning - 3 * 60 bijgebouw - 1 * 250m² woning                          | Overeenkomst programmafase (concept)                      |
| Boonenweg nabij nr. 1           | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 910m²                     | 2 * 90m² woning - 2 * 60m³ bijgebouw                                           | Overeenkomst programmafase                                |
| Van Goorsweg nabij nr. 17-19    | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 769m² (627 + 142)         | 1 * 150m² woning - 1 * 100m² bijgebouw                                         | Aangehouden in afwachting van visie op gebied             |
| Van Goorsweg nabij 13-15        | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 1660m²                    | 1 * 150m² woning - 1 * 100m² bijgebouw - 2* 90m² woning - 2 * 60m³ bijgebouw   | Principe besluit - heroverweging na visie op Lorentz      |
| Brouwersbosweg - B3481          | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Brouwersbosweg 20                                          | 1500m²                    | volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied                           | Bestemmingsplan vastgesteld                               |
| N.L.b.                          | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg achter 11/11a & 2de Parallelweg tussen 9 en 11 | 4390m²                    | volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied                           | Sloopovereenkomst (concept)                               |
| Zuiderzeestraatweg 44-46        | Pilot sloopregeling Eindengebied                  | Parallelweg 9/10                                           | 1600m²                    | 3 * 90m² woning - 2 * 60m³ bijgebouw + 1 sociale huurwoning                    | Overeenkomst programmafase (concept)                      |



## 5.3.1 DE STADSLANDERIJEN - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied (zie [1] tm[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten

[1] Dak-gevelverhouding > 2:1



[2] Dak-gevelverhouding 2:1



[3] Dak-gevelverhouding 1:1



[4] Dak-gevelverhouding 1:1



voor de daken.

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Kozijnen met negge en toepassen van een witte windveer.
- Indien gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Positionering van bedrijfsmatige elementen (zoals silo's, luchtwassers, e.d.)

- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden.
- Deze dienen zo min mogelijk verspreid te worden over de bedrijfskavel.
- Positionering van bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk aan de kopgevels van de bedrijfsgebouwen.
- Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpassend opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.

#### Hoofdvorm

- Bij voorkeur heeft het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm (ipv een geschakelde hoofdvorm) en is deze gebouwd in één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Gedeelte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zo lang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[vernieuwende architectuur] Koeienstal 't Harde



[vernieuwende architectuur] Schuurhuis\_Paterswolde



[vernieuwende architectuur] Woonhuis\_Lieveren



## 5.3.1 DE STADSLANDERIJEN - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR (VERVANGENDE) NIEUWE GEBOUWEN/WONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daar door afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Bijgebouwen

- Clustering van bijgebouwen. Samenhang tussen de bebouwing door deze vorm te geven als een soort hoevenzwerm.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de vormgeving en de materialisering van het gebouw (alsmede uit de plaatsing van de gebouwen).

#### Kleurgebruik

- Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Karakteristieke waardevolle boerderijen

- Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de gothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.
- Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere gothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

## 5.3.1 DE STADSLANDERIJEN - bebouwingsniveau

### **GEBIEDSKARAKTERISTIEKE BEBOUWING**

[1]



[2]



[3]



[4]



[5]

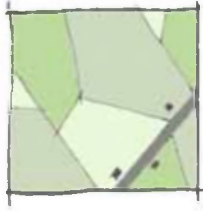


De woongebouwen in het deelgebied de Stadslanderijen hebben een sterke overeenkomst in bebouwingsstijl. De gebouwen hebben een rieten schilddak en het dakvlak is overheersend over de gevel (zie [1] tm [4]). Nieuwere woongebouwen hebben dezelfde karakteristieke dakvorm (schilddak), maar dakpannen als materialisering (zie [5]). Bij voorkeur wordt aangesloten bij de gebiedseigen bebouwings-karakteristieken.

## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - landschapniveau

### Verkaveling:

- Grillige verkaveling



### Wegbeplanting:

- Herstel/Versterken van de laanbeplanting aan de randen van de eng. Wegen die over de eng lopen onbeplant laten.



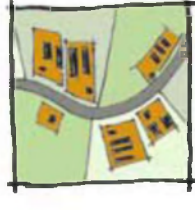
### Landschappelijke beplantingen:

- Bospercelen [1]
- Bomengroepen [2]
- Houtwal [3]
- Houtsingel [4]

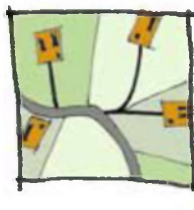


### Bebouwingspatroon:

- Lintbebouwing aan de randen van de enk [5].  
De onderlinge afstand tussen de erven is minder dan 100 meter. De erven zijn direct aan de weg gelegen.



- Vrij gelegen bebouwing op de enk [6].  
Deze erven hebben variërende onderlinge afstanden en zijn niet uitsluitend aan doorgaande wegen gelegen, maar ook dieper op de enk te vinden (ontsloten via erftoegangswegen).



## GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

### Uitstraling van het erf:

- Besloten.



De openheid van de Hierdense Enk staat onder druk. Enerzijds door de hoeveelheid bebouwingen en functies (zoals moestuinen en een bomenkwekerij) die zich de enk op ontwikkelen, anderzijds doordat (grootschalige) bebouwingen amper landschappelijk ingepast worden (zie [1]). Van oudsher wordt een eng afgebakend met een robuuste groen rand, waardoor een besloten openheid ontstaat. Aan de Lage Enk (het oostelijke deel) is een deel van deze groene robuuste (bos)rand nog te herkennen. Er ontwikkelen zich echter steeds meer erven en voorzieningen, zoals recreatiewoningen, voor deze rand (zie [2]). Dit tast niet alleen de ruimtelijke openheid aan, maar heeft ook een visuele impact indien deze erven geen besloten karakter hebben. Dat houdt in: de bebouwing op het erf speelt een ondergeschikte rol. Het erf wordt volledig omgeven door een dichte randbeplanting, zodat de eng weer een duidelijk rustige groene rand heeft (zie [3]).

### Ontwikkelingsrichting van het erf:

- Over de breedte voor aan de rand van de enk gelegen erven [4].

Een ontwikkelingsrichting van het erf in de diepte tast de openheid van de enk aan. Het erf dient zich dan ook over de breedte, aan de weg, uit te breiden. Indien een breedteontwikkeling niet mogelijk is (vanwege onderlinge afstanden) is een geringe diepteontwikkeling toegestaan indien het erf een goede landschappelijke inpassing krijgt (dus een besloten uitstraling).

Om afdoende garantie te bieden dat bestaande doorzichten langs wegen gehandhaafd

blijven, geldt in deze gevallen de voorwaarde dat bestaande doorzichten langs wegen op het

achterliggende gebied gehandhaafd moeten blijven.

- Variërende ontwikkelingsrichting voor op de enk gelegen erven [5].

Bij erven die op de enk gelegen zijn is niet altijd goed aan te geven wat een diepte-, dan wel breedteontwikkeling is. Voor deze erven is het belangrijk dat het erf compact blijft, zodat deze een geringe invloed heeft op de openheid van de enk en een goede landschappelijke inpassing krijgt (een besloten uitstraling door dichte randbeplantingen op de afscheidingen).



### Bouwrichting van de gebouwen:

- Variërend.

### Erfbeplanting:

- Bosperceel (bij functieverandering/vrijkomende ruimte);
- Bomengroepen en/of houtwallen bij uitbreiding van het erf.



De erfbeplanting dient het erf een besloten uitstraling te geven. De randen dienen te bestaan uit dichte randbeplantingen, zoals houtwallen/-singels, zodat (grootschalige) minimaal de gevels van bedrijfsgebouwen uit het zicht ontnomen worden. Bij functieverandering dient vrijkomende ruimte gebruikt te worden om de groene rand van de eng te versterken (bosperceel of bomengroepen).

[1] Geen landschappelijke inpassing



[2] Aantasting van de groene rand



[3] Besloten karakter van de erven



## 5.3.2 DE HIERDENSCHE ENK - erfniveau

### NIET-GEBIEDSSPECIEKE CRITERIA

#### Compact erf

- Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt.

#### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting en/of sloten.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de plaatsing van de gebouwen (alsmede uit de vormgeving en de materialisering).

#### Verhogingen en/of vergravingen

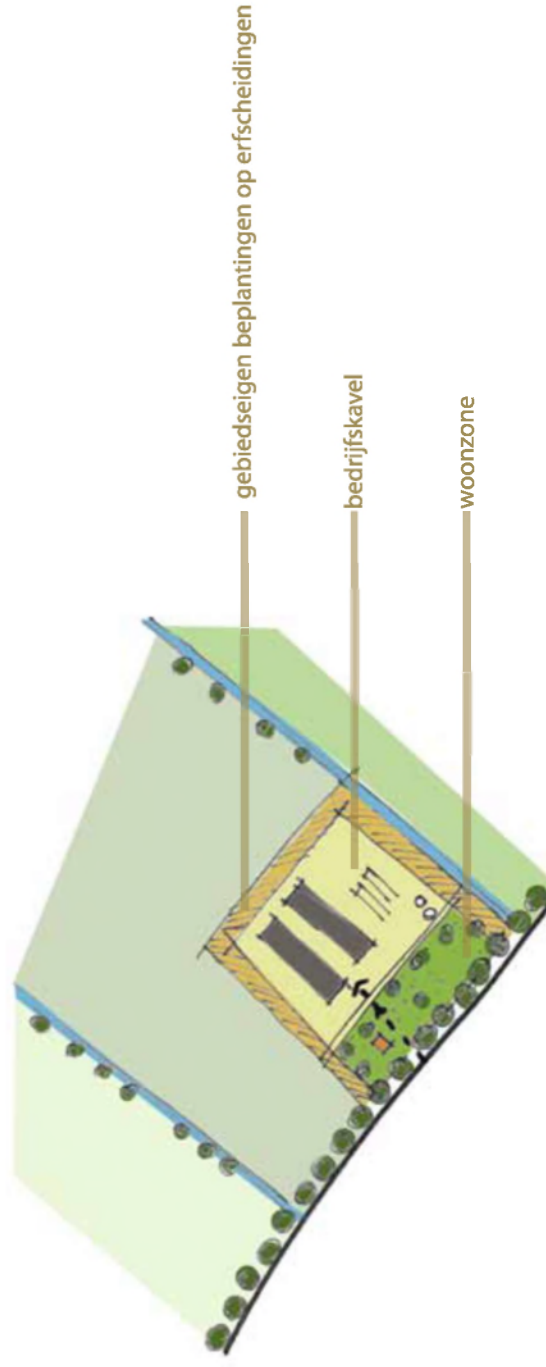
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### Uitbreiding van het erf: zonerings [zie onderstaande schets]

- Op het erf dient een herkenbare woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs de wegen gelegen, met daarbij behorende woon- en recreatieve functies (zoals tuinrichting).
- In de woonzone zijn bedrijfsmatige toevoegingen (zoals een stal, silo, kuilhoop, bijgebouw, e.d.) uitgesloten.
- De woonzone dient een 'groene' uitstraling te hebben. Beplantingen dienen functies in de woonzones te begeleiden/ in te kaderen.
- In de woonzone zijn gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen, toegestaan.
- Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben.

#### Functieverandering van het erf

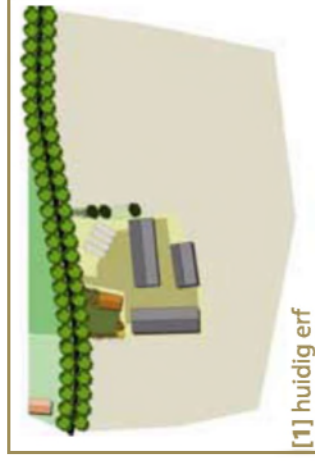
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke erf.
- Het totale oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - illustraties ontwerprichtlijnen

### UITBREIDING VAN HET ERF

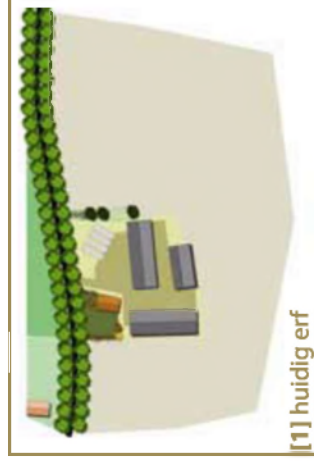
- Toevoeging van een nieuwe (grote) stal;
- Verplaatsen van kuilvoer uit de woonzone naar het bedrijfskavel;
- Creëren van een besloten erfscheiding;
- Ontwikkelingsrichting van het erf in de breedte.



[1] huidige erf

### FUNCTIEVERANDERING

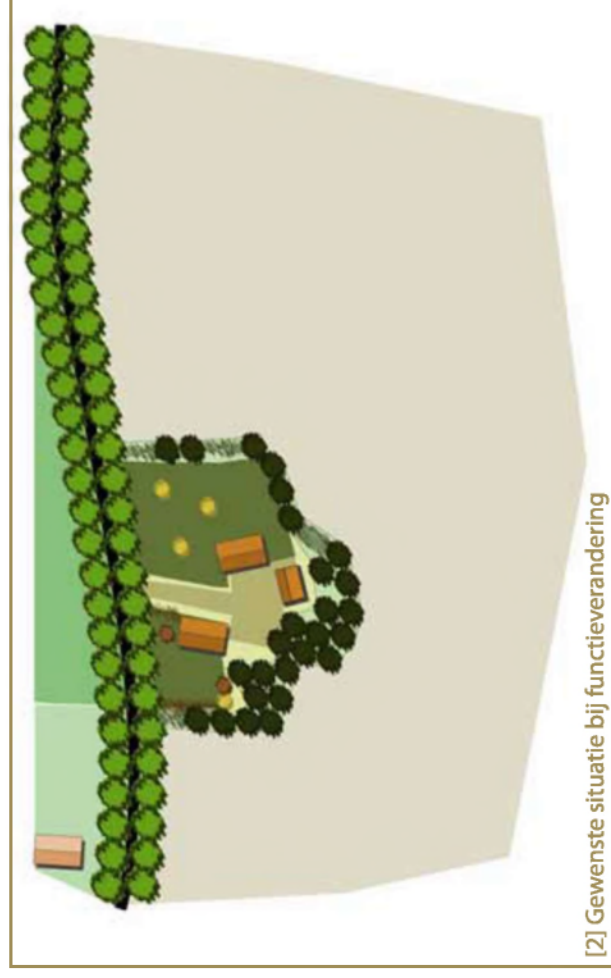
- Toevoeging van een nieuwe woning en een ondergeschikt bijgebouw;
- Samenhang tussen bebouwing, waarin nieuwe bebouwing een ondergeschikte positie inneemt;
- Creëren van besloten erfbeplanting op de erf-scheidingen, met onder andere een bosperceel.



[1] huidige erf



[2] Gewenste situatie bij uitbreiding



[2] Gewenste situatie bij functieverandering

## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied (zie [1] tm[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten

[1] Dak-gevelverhouding > 2:1



[2] Dak-gevelverhouding 2:1



voor de daken.

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Kozijnen met negge en toepassen van een witte windveer.
- Indien gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Positionering van bedrijfsmatige elementen (zoals silo's, luchtwassers, e.d.)

- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden.
- Deze dienen zo min mogelijk verspreid te worden over de bedrijfskavel.
- Positionering van bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk aan de kopgevels van de bedrijfsgebouwen.
- Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpassend opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[3] Dak-gevelverhouding 1:1



[4] Dak-gevelverhouding 1:1



### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.

#### Hoofdvorm

- Bij voorkeur heeft het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm (ipv een geschakelde hoofdvorm) en is deze gebouwd in één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Gedeelte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[vernieuwende architectuur] Koeienstal 't Harde



[vernieuwende architectuur] Schuurhuis\_Paterswolde



[vernieuwende architectuur] Woonhuis\_Lieveren



## 5.3.2 DE HIERDENSC ENK - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR (VERVANGENDE) NIEUWE GEBOUWEN/WONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daar door afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Bijgebouwen

- Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de vormgeving en de materialisering van het gebouw (alsmede uit de plaatsing van de gebouwen).

#### Kleurgebruik

- Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Karakteristieke waardevolle boerderijen

- Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.
- Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een agere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - bebouwingsniveau

### **GEBIEDSKARAKTERISTIEKE BEBOUWING**

[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



■ De woongebouwen in het deelgebied de Hierdense Enk hebben een sterke overeenkomst in bebouwingsstijl. De gebouwen hebben een rieten schilddak en het dakvlak is overheersend over de gevel (zie [1] tm [4]). Enkele woongebouwen hebben dezelfde karakteristieke dakvorm (schilddak), maar dakpannen als materialisering (zie [5]). Bij voorkeur wordt aangesloten bij de gebiedseigen bebouwingskarakteristieken.

### **DISKWALITEITEN**

[1]



*Bedrijfsgebouw ligt voor het woongebouw.*

[2]



*Vernieuwende architectuur doet afbreuk aan de gebiedskarakteristieke boerderij. Het nieuwe gebouw dient een ondergeschikte positie in te nemen (qua vormgeving of positionering).*

[3]



*Opvallende ligging van paardenbakken, versterkt door witte hekwerken, tasten de open eng aan. Paardenbakken dienen een goede positie (verbonden met het erf) en landschappelijke inpassing te hebben.*

[4]



*Moestuinen leiden tot verrommeling van de eng indien deze geen goed landschappelijk raamwerk hebben.*

[5]

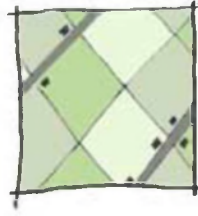


*Opslag van materialen buiten de bouwkegel leidt tot verrommeling. Opslag dient binnen het besloten erf te gebeuren.*

### 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - landschapniveau

#### Verkaveling:

- Rechthoekige- tot blokvormige verkaveling



#### Wegbeplanting:

- Herstel/Versterken van de laanbeplanting.



#### Landschappelijke beplantingen:

- Bosranden [1]
- Bospercelen [2]
- Houtwallen [3]
- Houtsingels [4]
- Bomenrij [5]
- Eikengaad [6]



#### Bebouwingspatroon:

- Lintbebouwing [6]

De onderlinge afstand tussen de erven is minder dan 100 meter. De erven zijn direct aan de weg gelegen.

- Vrij gelegen bebouwing [7]

De erven hebben variërende onderlinge afstanden en zijn met hoofdzakelijk direct aan de wegen gelegen.



## GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

### Uitstraling van het erf:

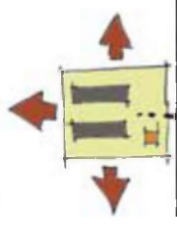
- Rijk beplant



In een landgoederenlandschap hebben de erven een sterke binding met landschappelijke structuren. Een landgoederenlandschap wordt gekenmerkt door landhuizen in een bomenrijke omgeving (zie [1]). Deze "woongebouwen van allure" maken vaak gebruik van zichtlijnen waardoor deze waarneembaar zijn in het landschap. Door de jaren heen zijn veel bosperscelen verdwenen, waardoor de in dit gebied liggende erven minder verwantschap hebben met het landschap. Het gebied heeft plaatselijk dan ook een rommelige uitstraling. Het is belangrijk om de landschappelijke structuur van bosperscelen en lineaire beplantingen in dit gebied weer te versterken. In dit landschappelijke raamwerk dienen de erven gepositioneerd te zijn. Op erfniveau betekent dit, dat de uitstraling van het erf dient te bestaan uit een rijke erfbeplanting.

### Ontwikkelingsrichting van het erf:

- Gevarieerd.



Het gebied kent diverse percelenrichtingen, waarbij de erven veelal direct aan de doorgaande wegen gelegen zijn. De vorming van dichte bebouwingslinten dient voorkomen te worden. De uitbreidingsrichting van het erf kan dan ook variëren.

### Bouwrichting van de gebouwen:

- Variërend.

### Erfbeplanting:

- Eikengaad (bij functieverandering/vrijkomende ruimte)
- Bomengroep
- Houtwal/-singel
- Bomenrij



Het erf hoeft niet volledig beplant te zijn, maar dient een duidelijke groene uitstraling te hebben. Beplantingen dienen dan ook een goede positionering te krijgen (zoveel mogelijk overheersende bebouwing uit het zicht ontnemen) en het erf te verbinden met omliggende landschappelijke elementen.

[1] Landgoed Essensburgh



[2] Onderbreking van de open ruimte



[3] Gewenste open ruimte en relatie erf met bomenlaan [bewerkt]



## 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - erfniveau

### NIET-GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

#### Compact erf

- Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt.

#### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting en/of sloten.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de plaatsing van de gebouwen (alsmede uit de vormgeving en de materialisering).

#### Verhogingen en/of vergravingen

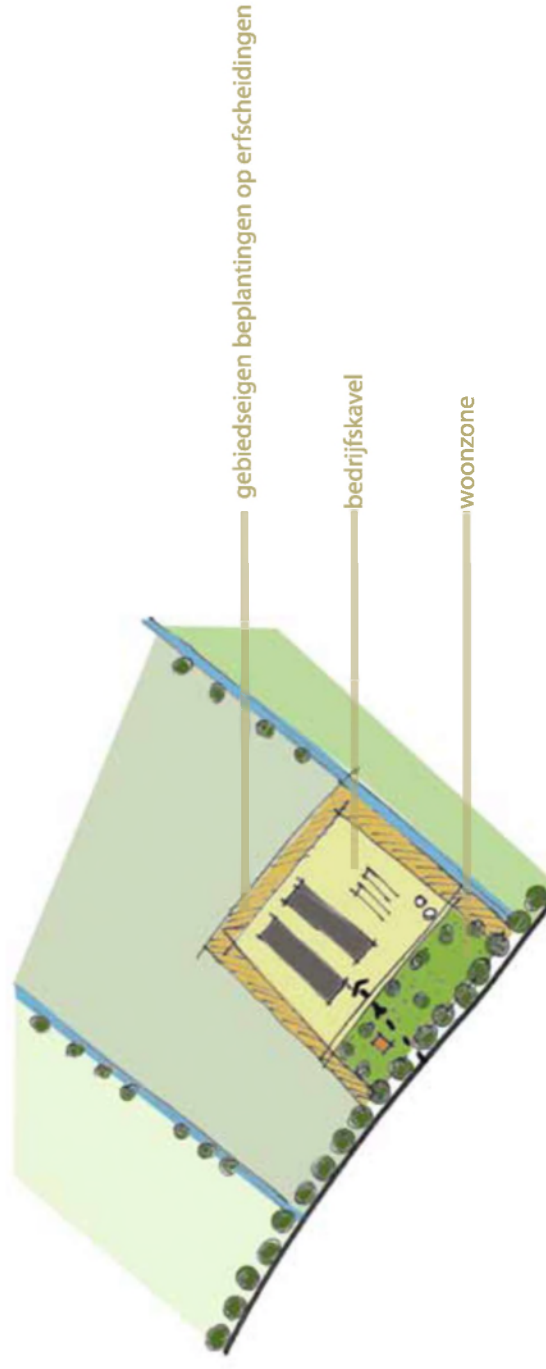
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### Uitbreiding van het erf: zonerings [ zie onderstaande schets ]

- Op het erf dient een herkenbare woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs de wegen gelegen, met daarbij behorende woon- en recreatieve functies (zoals tuinrichting).
- In de woonzone zijn bedrijfsmatige toevoegingen (zoals een stal, silo, kuilhoop, bijgebouw, e.d.) uitgesloten.
- De woonzone dient een 'groene' uitstraling te hebben. Beplantingen dienen functies in de woonzones te begeleiden/ in te kaderen.
- In de woonzone zijn gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen, toegestaan.
- Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben.

#### Functieverandering van het erf

- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke erf.
- Het totale oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



## 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - illustraties ontwerprichtlijnen

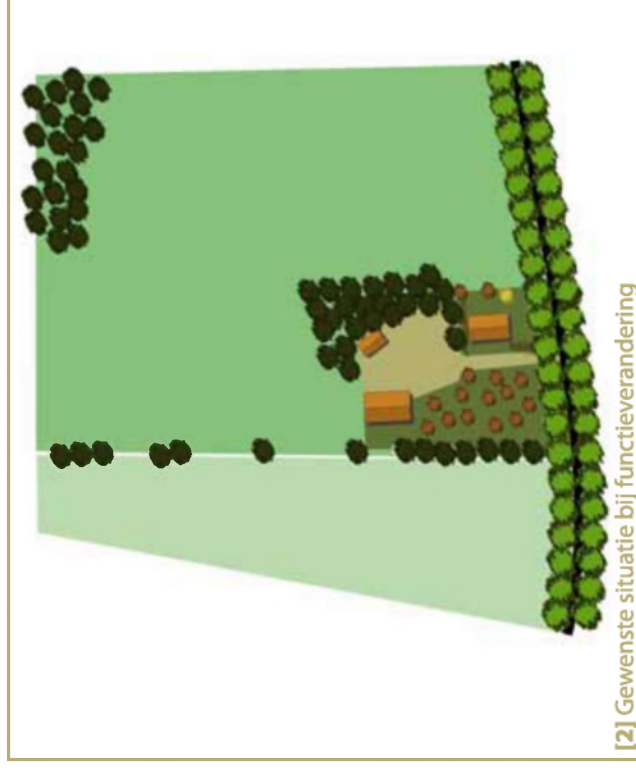
### UITBREIDING VAN HET ERF

- Toevoeging van een nieuwe (grote) stal;
- Verplaatsen van kuilvoer uit de woonzone naar het bedrijfskavel;
- Inrichten van woonzone met een eikengaad;
- Erfbeplanting aansluiten op landschapselementen.



### FUNCTIEVERANDERING

- Toevoeging van een nieuwe woning en een ondergeschikt bijgebouw;
- Inrichten erf met een eikengaad;
- Creëren van besloten erfbeplanting op de erf-scheidingen, in de vorm van een bosperceel.



## 5.3.3 HET LANDSCAP - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied (zie [1] tm[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten

[1] Dak-gevelverhouding > 2:1



[2] Dak-gevelverhouding 2:1



[3] Dak-gevelverhouding 1:1



[4] Dak-gevelverhouding 1:1



voor de daken.

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Kozijnen met negge en toepassen van een witte windveer.
- Indien gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Positionering van bedrijfsmatige elementen (zoals silo's, luchtwassers, e.d.)

- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden.
- Deze dienen zo min mogelijk verspreid te worden over de bedrijfskavel.
- Positionering van bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk aan de kopgevels van de bedrijfsgebouwen.
- Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpassend opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

## 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.

#### Hoofdvorm

- Bij voorkeur heeft het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm (ipv een geschakelde hoofdvorm) en is deze gebouwd in één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Gedeelte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zo lang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[vernieuwende architectuur] Koeienstal 't Harde



[vernieuwende architectuur] Schuurhuis\_Paterswolde



[vernieuwende architectuur] Woonhuis\_Lieveren



### CRITERIA VOOR (VERVANGENDE) NIEUWE GEBOUWEN/WONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daar door afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

#### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

#### Bijgebouwen

- Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de vormgeving en de materialisering van het gebouw (alsmede uit de plaatsing van de gebouwen).

#### Kleurgebruik

- Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Karakteristieke waardevolle boerderijen

- Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de gothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.
- Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een agere gothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.

## 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - bebouwingsniveau

### **GEBIEDSKARAKTERISTIEKE BEBOUWING**

[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



■ Voor bebouwing in het buitengebied gelden de richtlijnen: een beeldbepalend dakvlak en één bouwlaag + kap. In het landgoederenlandschap geldt echter een uitzondering. Indien er sprake is van een "woonhuis van allure" is een hogere bouwlaag mogelijk met een beeldbepalender gevel. Het gaat hier om een karakteristieke gevellindeling die kenmerkend is voor landhuizen (zie [1] en vernieuwende architectuur van [2]). Normale woongebouwen in het landgoederenlandschap hebben een sterke overeenkomst in bebouwingsstijl. De gebouwen hebben een rieten schilddak en het dakvlak is overheersend over de gevel (zie [3] tm [5]). Bij voorkeur wordt aangesloten bij de gebiedseigen bebouwingskarakteristieken.

### **GEBIEDSKARAKTERISTIEKE LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT: EIKENGAARDEN**



Eikengaarden zijn veel voorkomende landschappelijke beplantingen die voorkomen in dit deelgebied. Bij functieverandering dient dan ook vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor de aanplant van een eikengaad. Hierdoor wordt bijgedragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het landgoederenlandschap.

## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP -eendengebied

Voor het zuidelijke deel van het intensieve veehouderij landschap, het eenden-gebied, is er de noodzaak voor een aparte ontwerpogave. Zo'n ontwerp is noodzakelijk teneinde de voorgenomen initiatieven in het gebied goed en integraal te kunnen beoordelen. In de gemeentelijke structuurvisie wordt hierover reeds het volgende opgemerkt:

*"Gestreefd wordt naar een aanmerkelijke transformatie van dit gebied, waarbij veel bebouwing verdwijnt om plaats te maken voor een bosgebied met een Veluws karakter. Om deze ontwikkelingen tot stand te kunnen brengen zal een integraal plan worden opgesteld dat enerzijds voorziet in het terugbrengen van het karakter van het Veluwe-landschap en dat anderzijds op zeer beperkte schaal bebouwing op bospercelen mogelijk maakt. Het is de bedoeling met deze bebouwing de kosten van de herontwikkeling te dekken. Daarbij kan worden gedacht aan verspreide woningbouw in het duurdere segment in zeer lage dichtheden. Eén en ander vergt een integrale visie en ontwikkeling; hiervoor wordt samenwerking gezocht met diverse partijen, zoals eigenaren, marktpartijen en natuurbeschermingsorganisaties. Het is denkbaar dat in het aan te leggen bosgebied ook recreatieve voorzieningen kunnen worden geïntegreerd."*



## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - eendengebied

[1] Eendengebied rond 1830-1850



[2] Eendengebied rond 1957



Door de grootschalige bebouwing en de rationele verkaveling van het eendengebied is de landschappelijke onderlegger getransformeerd. Voordat grootschalige bebouwingen een plek kregen, bestond dit gebied uit woeste grond met een beplante rand als scheiding met de Hierdense Enk. Grillige paden liepen over het reliëf van de woeste gronden.

Na de aanleg van de spoorlijn (en de snelweg) heeft het gebied zijn binding met het Veluwe-landschap verloren en is het gebied getransformeerd. Op de Veluwe werd er steeds meer beplanting gerealiseerd op de woeste gronden (productiebos) en in het eendengebied vond steeds meer bebouwing plaats (met een rationele verkaveling).

Nieuwe intensieve veehouderij is niet meer mogelijk aangezien dit gebied is aangeduid als "extensiveringgebied landbouw". Oude bedrijven worden gestimuleerd te stoppen of naar andere locaties te vertrekken. Dit biedt kansen voor het opnieuw verbinden van het gebied met de Veluwe. Het gebied kan de Veluwe een nieuwe rand geven, grenzend aan de Hierdense Enk (in plaats van aan de spoorlijn). Bij het herinvullen van deze zone is het belangrijk dat natuur de boventoon voert. Nieuwe invullingen kunnen een plek krijgen in een gebied met overgangen van bos naar weiden.

[3] Huidge situatie eendengebied

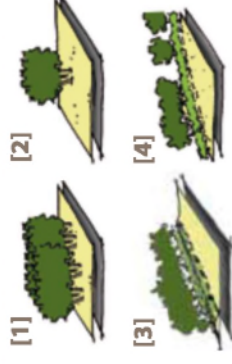
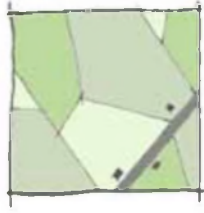


## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - landschapsniveau

De hier weergegeven criteria gelden voor het noordelijke deel van het intensieve veehouderijlandschap. Het eendengebied is apart toegelicht op pagina 32-33.

De criteria zijn gebaseerd op de gewenste toekomstige uitstraling van het eendengebied om zo een goede overgang te vormen richting de Hierdense Enk.

**Verkaveling:** Grillige verkaveling.



### Landschappelijke beplantingen:

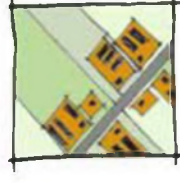
- Bosperselen [1];
- Bomengroepen [2];
- Houtwallen [3];
- Houtsingels [4].

### Bebouwingspatroon:

- Lintbebouwing.

De onderlinge afstand tussen de erven is minder dan 100 meter.

De erven zijn direct aan de weg gelegen.



**Wegbeplanting:** Herstel/Versterken van de laanbeplanting.



## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - erfniveau

### GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

#### Uitstraling van het erf:

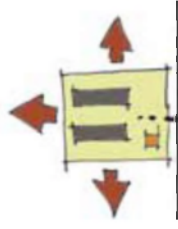
- Rijk beplant



Het intensieve veehouderij dient weer een groene uitstraling te krijgen. Het gebied ligt als overgang tussen de Hierendse Enk en het eendengebied. Het dient aan te sluiten bij de gewenste toekomstige uitstraling van het eendengebied (Veluws karakter) en de Hierendse Enk weer te begeleiden als groene rand. De erven dienen dan ook rijk beplant te worden. De bebouwingen zijn niet volledig achter beplanting gelegen (zoals het besloten karakter van de Hierendse Enk), maar hebben een zichtbare relatie met het opgaande groen.

#### Ontwikkelingsrichting van het erf:

- Gevarieerd.



Door de grootschalige bebouwing in het gebied zijn ontwikkelingsmogelijkheden van de erven beperkt. Door de grillige structuur (vorm) van de erven kan de ontwikkelingsrichting variëren (mede door minimale onderlinge afstanden). De ontwikkelingsrichting is dan ook niet bepaald in dit gebied. Belangrijker is de uitstraling van de erven. Deze dienen rijk beplant te zijn.

#### Bouwrichting van de gebouwen:

- Variërend.

#### Erfbeplanting:

- Bomenperceel (bij functieverandering)
- Bomengroep
- Houtwal
- Houtsingel



Het erf hoeft niet volledig beplant te zijn, maar dient een duidelijke groene uitstraling te hebben. Beplantingen dienen dan ook een goede positionering te krijgen (zoveel mogelijk overheersende bebouwing uit het zicht ontnemen) zodat het gebied een "groene" uitstraling heeft (aansluitend op het Veluws karakter).

[1] Huidige uitstraling



[2] Gewenste uitstraling



## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - erfniveau

### NIET-GEBIEDSSPECIEKE CRITERIA

#### Compact erf

- Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt.

#### Erfafscheidingen

- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting en/of sloten.

#### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de plaatsing van de gebouwen (alsmede uit de vormgeving en de materialisering).

#### Verhogingen en/of vergravingen

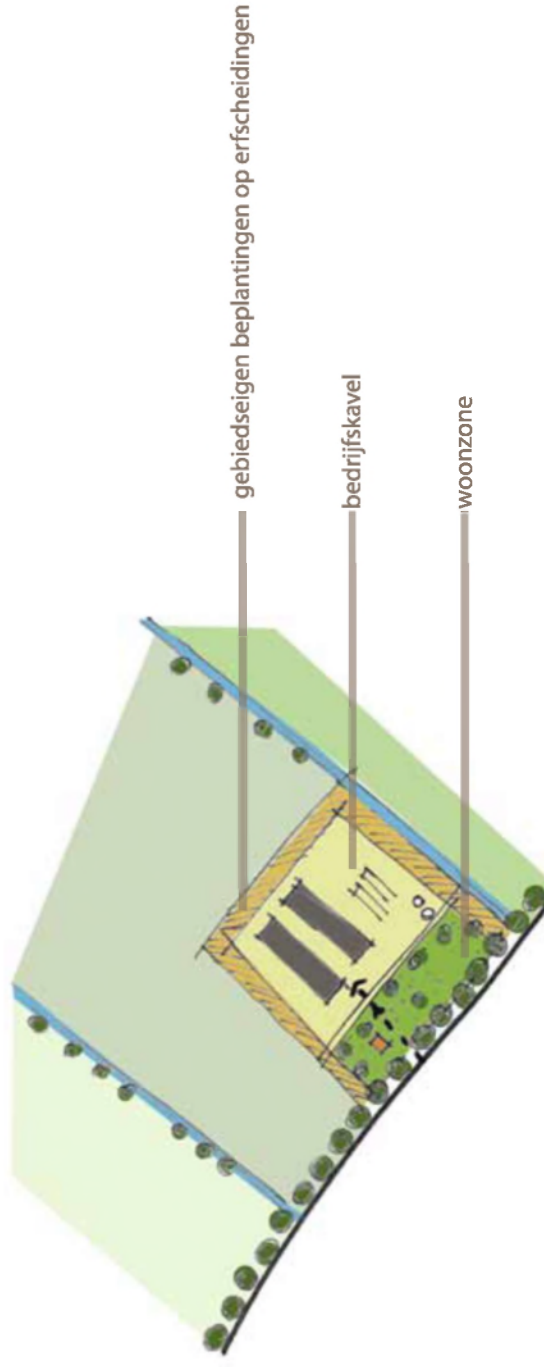
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### Uitbreiding van het erf: zonerings [ zie onderstaande schets]

- Op het erf dient een herkenbare woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs de wegen gelegen, met daarbij behorende woon- en recreatieve functies (zoals tuinrichting).
- In de woonzone zijn bedrijfsmatige toevoegingen (zoals een stal, silo, kuilhoop, bijgebouw, e.d.) uitgesloten.
- De woonzone dient een 'groene' uitstraling te hebben. Beplantingen dienen functies in de woonzones te begeleiden/ in te kaderen.
- In de woonzone zijn gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen, toegestaan.
- Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben.

#### Functieverandering van het erf

- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke erf.
- Het totale oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



## CRITERIA VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied (zie [1] tm[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

### Kleurgebruik

- Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten

[1] Dak-gevelverhouding > 2:1



[2] Dak-gevelverhouding 2:1



voor de daken.

### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Kozijnen met negge en toepassen van een witte windveer.
- Indien gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

### Positionering van bedrijfsmatige elementen (zoals silo's, luchtwassers, e.d.)

- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden.
- Deze dienen zo min mogelijk verspreid te worden over de bedrijfskavel.
- Positionering van bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk aan de kopgevels van de bedrijfsgebouwen.
- Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpassend opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[3] Dak-gevelverhouding 1:1



[4] Dak-gevelverhouding 1:1



## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

#### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.

#### Hoofdvorm

- Bij voorkeur heeft het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm (ipv een geschakelde hoofdvorm) en is deze gebouwd in één bouwlaag met kap.

#### Kleurgebruik

- Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

#### Hergebruik van bestaande gebouwen

- Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.

#### Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met deze criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling (niet teveel detaillering).

[vernieuwende architectuur] Koeienstal 't Harde



[vernieuwende architectuur] Schuurhuis\_Paterswolde



[vernieuwende architectuur] Woonhuis\_Lieveren



## CRITERIA VOOR (VERVANGENDE) NIEUWE GEBOUWEN/WONINGEN

### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

### Goothoogte

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daar door afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

### Hoofdvorm

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

### Bijgebouwen

- Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

### Samenhang bebouwing

- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit de vormgeving en de materialisering van het gebouw (alsmede uit de plaatsing van de gebouwen).

### Kleurgebruik

- Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

### Materiaalgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

### Karakteristieke waardevolle boerderijen

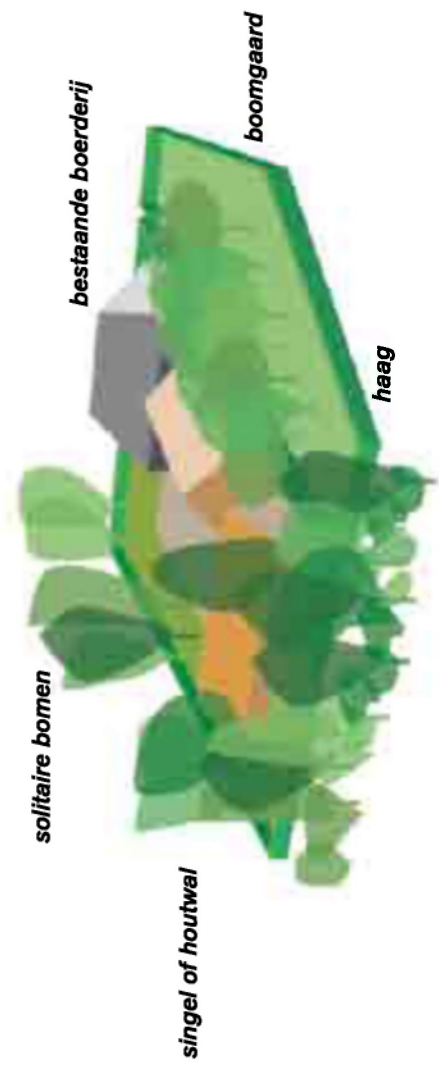
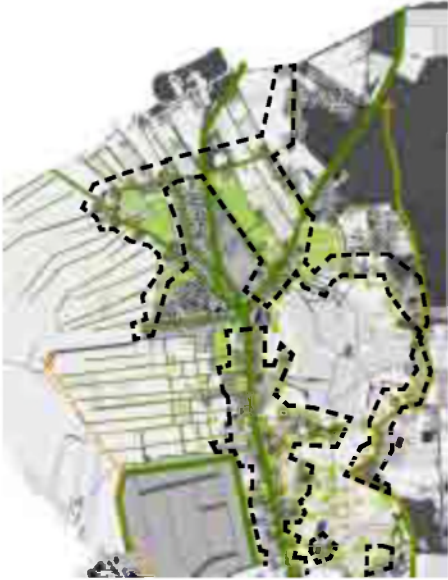
- Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.
- Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een agere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.





In dit hoofdstuk worden verschillende bouwstenen beschreven waarmee de kwaliteit van het landschap verbeterd kan worden. De bouwstenen zijn rode ontwikkelingen gecombineerd met landschappelijke elementen die direct bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten.

De spelregels waaraan de bouwstenen voldoen zijn met iconen weergegeven op dezelfde pagina als de betreffende bouwsteen. De betekenis van de iconen is in de uitklaplegenda aan de voor- en achterpagina toegelicht.

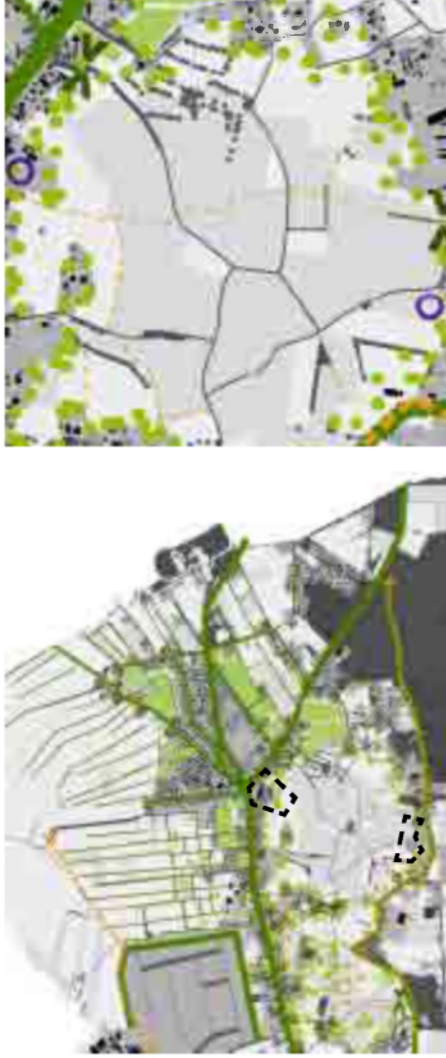


## **BOUWSTEEN OMVORMEN BOERENERF**

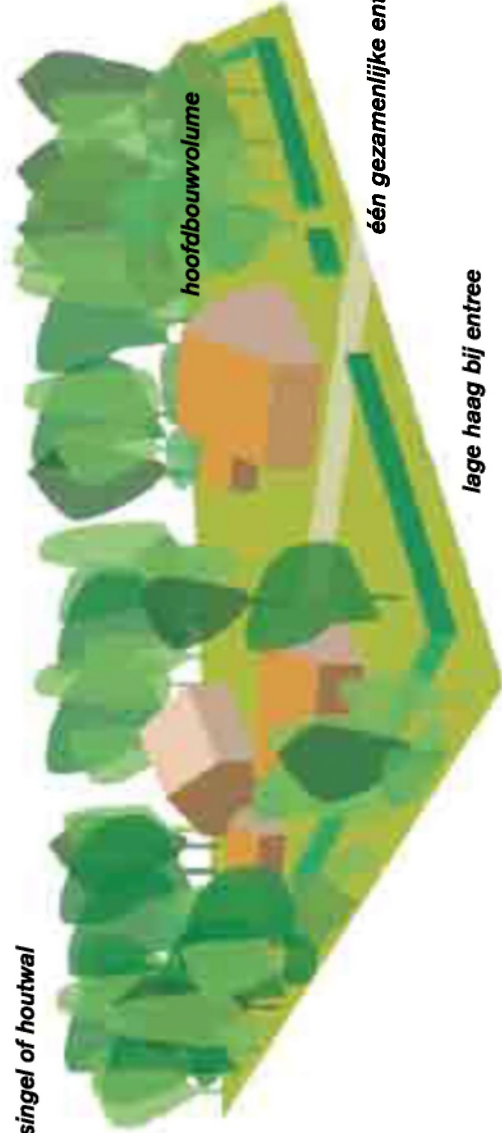
Een boeren erf bestaat uit een monumentale oude boerderij of een nieuwe woning met daarachter één of meerdere stallen. Wanneer de stallen buiten gebruik raken kan ervoor gekozen worden ze af te breken en hiervoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Een transformatie als deze kan tot stand komen met behulp van de Rood voor Rood regeling. De hoeveelheid te bouwen woningen is dan afhankelijk van de oppervlakte aan gesloopte gebouwen. Uiteraard worden alleen de gebouwen gesloopt zonder monumentale waarde en waarvan geen mogelijkheid bestaat ze om te vormen tot woningen. Monumentale schuren die niet bruikbaar zijn als woning vormen een waardevolle toevoeging aan het informele boeren erf en worden gebruikt als berging en om auto's in te parkeren. Omdat deze manier van ontwikkelen geen negatieve invloed op het landschappelijk beeld zal hebben, kan het toegepast worden op boerenerven in het gehele plangebied.

In sommige gevallen zal nieuwbouw niet nodig zijn, wordt het woonhuis gebruikt als één wooneenheid en kunnen de oude schuren omgebouwd worden tot enkele woonheden. Wanneer nieuwe bebouwing gebouwd wordt dient deze altijd, net als een monumentaal erf, een ensemble te vormen samen met het bestaande woonhuis. Het bestaande woonhuis is daarbij de belangrijkste, de overige nieuwe woningen zijn qua maat en vormgeving ondergeschikt aan het bestaande woonhuis, ze worden sober vormgegeven geïnspireerd op de oude schuren in het gebied. De nieuwe woningen staan altijd achter de bestaande woning en ze worden centraal ontsloten via één toegangsweg, het nieuwe erf is qua opzet vergelijkbaar met een oud boeren erf.

Naast het slopen van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is een groene inrichting van het erf van groot belang. Aan de achterzijde van het erf wordt een groene, robuuste erfafscheiding gecreëerd, met behulp van een houtwal, hoogstamboomgaard en/of boomgroepen. De voorzijde van het erf vormt de entree. Deze is transparanter, bestaat uit lage hagen, siertuinen met solitaire bomen en eventueel ook een kleine hoogstamboomgaard.



singel of houtwal



hoofdbouwwolume

één gezamenlijke entree

lage haag bij entree

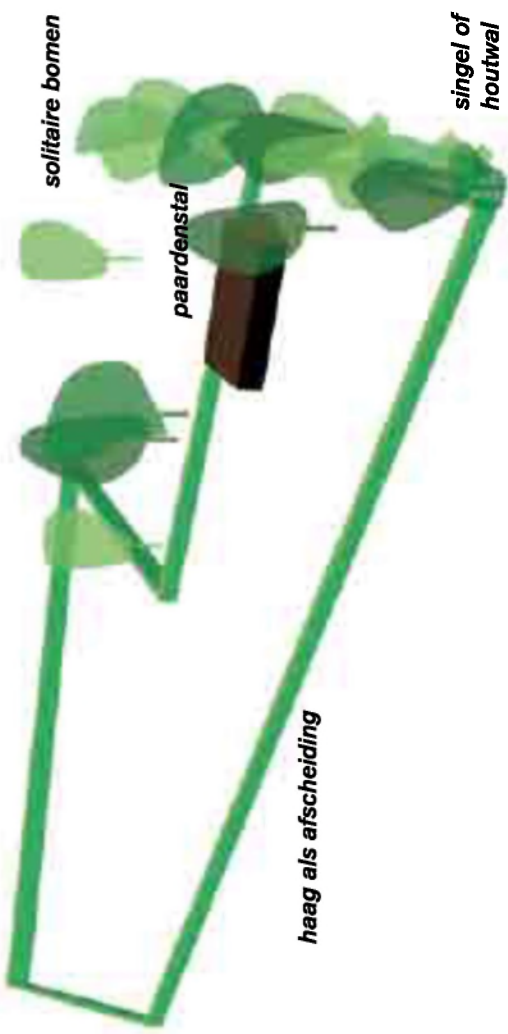
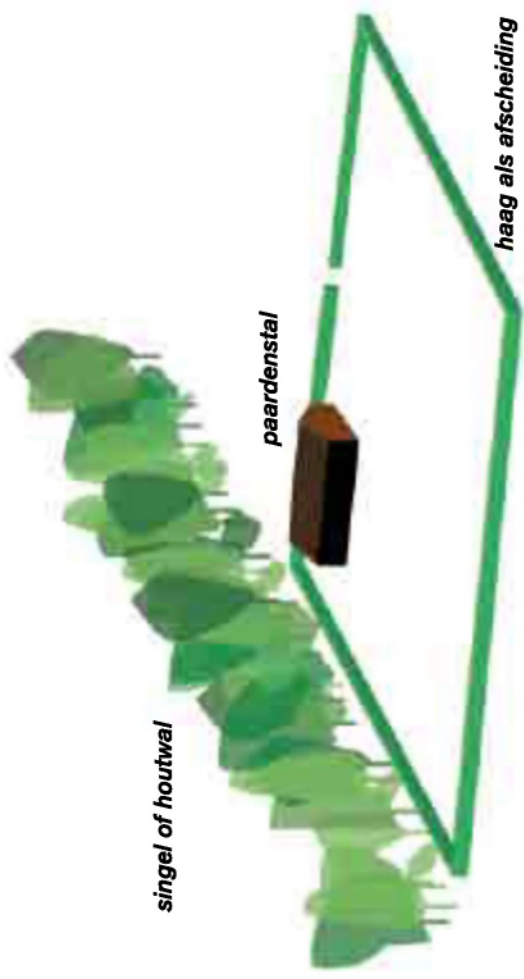
## **BOUWSTEEN KLEIN CLUSTER RAND ENK**

Een nieuw cluster kan gesitueerd worden aan de rand van de Lage Enk op twee plekken. Voor het terrein van de hout-handel aan de zuidkant van de Lage Enk en in het noorden op het terrein van de Zwaluwhoeve. Een robuuste landschap-pelijke erfbeplanting is hier momenteel nagenoeg niet aanwezig. Met behulp van deze bouwsteen kan deze robuuste groene rand gecreëerd worden. Omdat in de rand van de Hierdense Enk al vrij veel bebouwing gesitueerd is, zien we deze lokaties als enige opties voor een nieuwe rode ontwikkeling.

Het cluster bestaat uit maximaal 2 tot 3 bouwwerken. Ze zijn willekeurig georiënteerd, passend bij de onregelmatige verkaveling van de enk. De woningen zijn verschillend maar ze passen goed bij elkaar, ze vormen samen een ensemble. Er is een bepaalde hiërarchie in de verschillende bouwwerken aanwezig, bijvoorbeeld door een grotere, bijzonder vormgegeven hoofdgebouw te oriënteren op de weg, en de overige, sober vormgegeven eenheden, daarachter te plaatsen. Het volume van één gebouw is afhankelijk van de functie maximaal 1000-1500 m<sup>3</sup>. Voor de vorm van het bouwwerk is een schilddak of zadeldak het uitgangspunt.

Het materiaalgebruik moet terughoudend zijn, de bouwwerken mogen niet teveel opvallen in de groene omgeving. Voorbeelden van materialen passend in het landschap zijn te vinden in de directe omgeving, bij de monumentale boerderijen. Rode of bruine baksteen, zwart gebeitst gepotdekseld hout, een rieten dak of pannendak zijn bijvoorbeeld geschikte materialen.

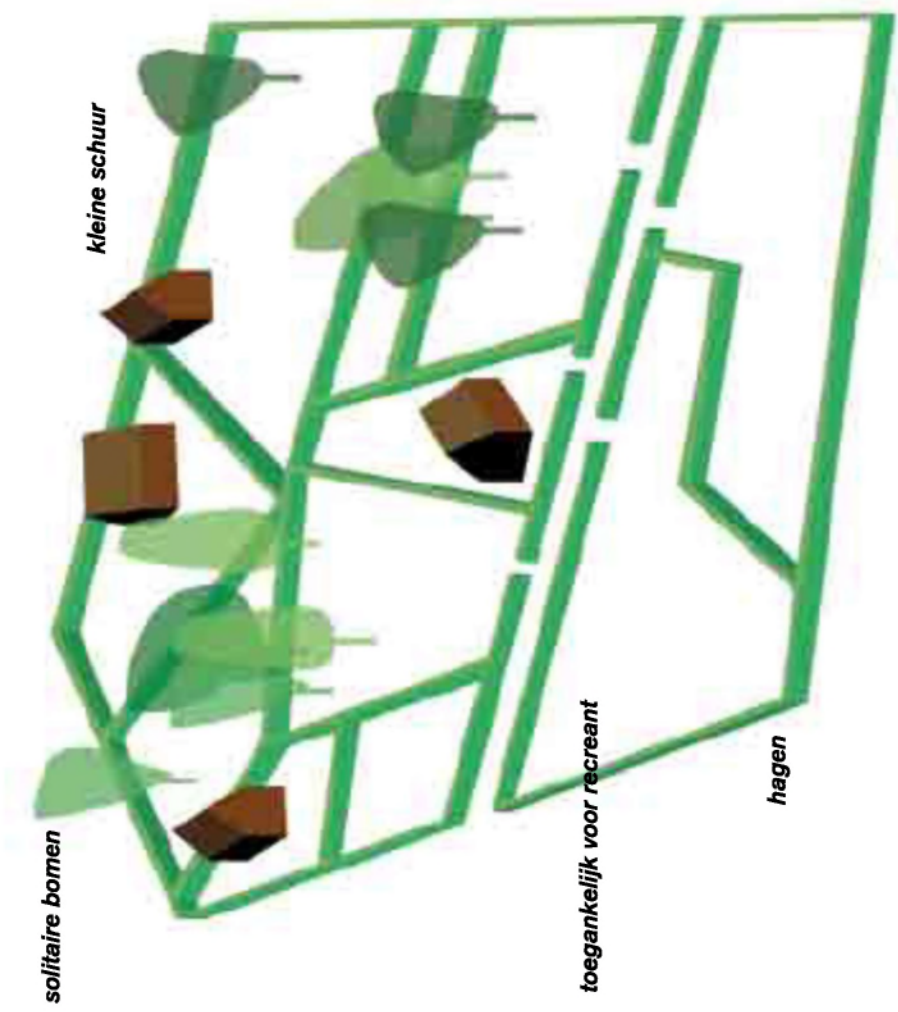
De oppervlakte van het erf is minimaal 2000 m<sup>2</sup>. Op die manier is er ruimte voor de bebouwing en eventuele privétuinen. Maar ook voor de inrichting van het gezamenlijke erf met landschappelijke beplantingen. Een landschappelijke inrichting van de erfafscheiding op de overgang van het privéterrein naar de open enk is van groot belang. Een houtwal met inheemse soorten zoals de eik vormt een robuuste afscheiding. Af en toe kan een gat vallen in deze houtwal zodat de bewoner zicht heeft op de open enk, en zodat vanaf de open enk een glimp van de achterliggende bebouwing is op te vangen. Verder kunnen voor het inrichten van het erf solitaire bomen, hagen, boomgaarden en siertuinen gebruikt worden. De voorzijde van het erf, gericht op de rijweg, wordt daarbij als transparante open entree vormgegeven, lage hagen vormen hier de erfafscheiding. Om een landelijke entree van de Zwaluwhoeve, en daarmee van het dorp Hierden, te creëren wordt voorgesteld het parkeren aan de voorzijde te verplaatsen naar de achterzijde van het terrein. Een kleinschalige groene inrichting met boomgaarden en bloemenweide kan een nieuwe landelijke entree vormen, passend bij het dorpse karakter van Hierden.



### **BOUWSTEEN PAARDENSTAL**

Wanneer de wens bestaat een paardenstal de bouwen bij een paardenwei, kan deze aangegrepen worden om het ruimtelijk beeld van de paardenwei en het bijbehorende woonef te verbeteren. De paardenstal mag in het deelgebied Stadslanderijen met Kamerstructuur ten noorden van de Zuiderzeestraatweg gerealiseerd worden en op de Hoge Enk. Er is ruimte voor circa 10-20 paardenstallen in het gebied. De wanden van de stal zijn van gepotdekselde, zwart gebeitste planken en ze worden voorzien van een zadeldak. Het formaat van de paardenstal dient beperkt te blijven tot maximaal 75-100 m<sup>3</sup>.

Ter compensatie van de bouw van de paardenstal wordt de afrastering van de paardenweide aangepakt. In de plaats van een opvallend wit hekwerk wordt een landschappelijke meidoornhaag geplant. De paardenweides passen op deze manier beter in het landschappelijk beeld. Het bijbehorende woonef wordt bovendien, wanneer nodig, beter ingepast in het landschap door de aanplant van solitaire, inheemse bomen en de aanplant van een singel of houtwal.



50m<sup>2</sup>

25m<sup>3</sup>



## **BOUWSTEEN KLEINE SCHUUR**

Een volkstuintencomplex kan een doorn in het oog zijn, maar kan ook een zeer waardevolle toevoeging vormen aan het landschapspark van de Hoge Enk. Deze bouwsteen is dan ook alleen geschikt voor de Hoge Enk. Het gaat hierbij om een klein opbergstuurtje van maximaal 25m<sup>3</sup> waarin gereedschap opgeborgen kan worden en eventueel de verse maaltijd uit de tuin bereid en genuttigd kan worden. Zo wordt de volkstuin niet alleen een ruimte om te tuinieren, maar ook om te verblijven. Het formaat van de huisjes blijft echter wel beperkt, om te voorkomen dat een vakantiepark ontstaat. Per volkstuin van minimaal 50 m<sup>2</sup> mag er één stuurtje gebouwd worden. De oriëntatie van de schuurtjes is willekeurig, passend bij de onregelmatige kavelstructuur van de enk en de volkstuin.

Net als de paardenstal dient ook deze schuur van gepotdekselde, zwart gebeitste planken te worden vervaardigd. Dit omdat de zwarte kleur weinig opvalt en omdat dit materiaalgebruik voor schuren typisch is voor de streek. Het huisje wordt voorzien van een zadeldak.

Ter compensatie van de bouw van een stuurtje moet voor een duidelijke groene structuur gezorgd worden. De tuinen zijn momenteel omrand met diverse hekwerken, prikkeldraad en plaatwerk. Door meidoornhagen aan te leggen rondom het volkstuintencomplex en rondom de afzonderlijke tuinen enkele solitaire bomen of boomgroepen te planten vormen de tuinen ook in de winter een aantrekkelijk beeld.

Ook wordt ruimte geboden voor een informeel openbaar toegankelijk padenstelsel voor de recreant.



### 5.9.1.5 Beeldkwaliteit

#### **Algemeen**

##### *Doel*

In deze paragraaf worden richtlijnen beschreven voor de vormgeving van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting die het bestemmingsplan Hierden Dorp 2011 mogelijk maakt. Er wordt een ruimtelijk kader gegeven op basis waarvan architecten de woningen kunnen gaan ontwerpen. Daarnaast geeft het de paragraaf criteria waaraan de welstandscommissie deze bouwplannen kan toetsen.

##### *Sfeer*

De gemeente wil op een verantwoorde wijze invulling geven aan nieuwe bebouwingsmogelijkheden in Hierden Dorp, zodat wordt aangesloten bij de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied.

##### *Nieuwe bebouwing*

Voor de nieuwe bebouwing wordt verwezen naar de historische bebouwing die te vinden is in het gebied. Veel voorkomende historische bebouwing behoort tot het type "Hallehuisboerderij". Dit type boerderij bestaat uit een bouwlaag afgedekt met een zadeldak (met wolfseind). Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen. Baksteen (rood of bruin), (antracietgrijze) gebakken pannen en riet zijn de meest gebruikte materialen en kleuren. De erven zelf waren groen ingericht en kenden vaak zowel decoratieve als functionele elementen. Decoratief waren de zorgvuldig ingerichte bloemperkjes en palmheggetjes. Van functionele aard waren de moestuin, fruitbomen en leilinden. Het spreekt voor zich dat de scheiding tussen decoratief en functioneel niet zo strikt was als hier wordt voorgesteld. Als erfafscheiding werden meidoorn en heggen gebruikt. Hoge houtwallen en singels hielden de boerderijen het hele jaar door uit de wind. Voor de nieuwe ontwikkelingen is het niet noodzakelijk te bouwen in historiserende stijl. De genoemde agrarische kenmerken kunnen prima in een moderne uitvoering verwerkt worden, zoals hier onderstaand is afgebeeld.



*Impressies nieuwe bebouwing*

### *Huizen op straathoeken*

Veel aandacht moet worden gegeven aan de vormgeving van huizen op straathoe-ken. Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen). Zeker langs belangrijke dwarsstraten onderscheidt de vormgeving van de hoekhuizen zich van de andere huizen in dezelfde straat door vorm, maat, kleur en/of architectonisch accent. Bij vrijstaande woningen op straathoeken worden garages niet aan de zijde van de straathoek gesitueerd, maar aan de andere zijde naast de woning.

### *Erfafscheidingen*

Om een landelijke sfeer te kunnen realiseren moet veel zorg worden besteed aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied. Waar zijtuinen grenzen aan het openbare gebied worden hagen (beuk of meidoorn) toegepast als tuinafscheiding.

## **Criteria**

### *Situering*

- woningen zijn gericht naar de openbare ruimte;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn als voorgevel behandeld;
- woningen zijn niet identiek aan elkaar.

### *Massa en vorm*

- met de nieuw te bouwen woningen wordt aangesloten bij de karakteristieken en de kenmerken van het gebied, de inpassing van massa en vorm tussen de bestaande bebouwing is zorgvuldig;
- er is sprake van een compacte eenduidige hoofdbouwmassa;
- de hoofdbouwmassa bestaat uit één bouwlaag met kap (zadeldak met wolfs-eind);
- de nokrichting is haaks op de weg;
- de bijgebouwen kennen ondergeschiktheid t.o.v. het hoofdgebouw (in positio-nering en volume) en hebben een zadeldak (met wolfseind);
- de woningen krijgen een forse kap, die bij voorkeur aan de zijkant van de wo-ning doorloopt;
- de ruimte tussen de woningen wordt krijgt een open en ruim karakter. Gara-ges en carports bevinden zich bij voorkeur losstaand op het achterterrein, mi-nimaal vijf meter achter de voorgevelrooilijn;
- Van belang is een evenwicht tussen enerzijds het inpassen in de omgeving, en anderzijds een individuele uitstraling.

### *Gevels*

- de gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen.

### *Materiaalgebruik*

- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen of hieraan gelijkwaardige producten;
- in hoofdzaak baksteen en gebakken dakpannen of riet toepassen. Op sommi-ge plaatsen kan hout of stucwerk in de gevel verwerkt worden. Het gebruik van (semi)geglazuurde dakpannen is niet toegestaan.

#### *Kleurgebruik*

- het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen. Voor de hoofdmaterialen wordt uitgegaan van aardkleuren (rood/ bruin), in combinatie met antracietgrijze / rode gebakken dakpannen of riet;
- kleuren van dakpannen en metselwerk zijn op elkaar afgestemd.

#### *Afwerking erven*

- bij voorkeur hagen of heggen toepassen, al dan niet voorzien van open (en donker geschilderd) sierhek;
- gebouwde erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand;
- zijerven grenzend aan openbare ruimte als voorerf behandelen;
- achtererven in zicht van de openbare ruimte: erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter. Bij voorkeur worden hagen toegepast, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk;
- de erven zijn groen ingericht en kennen zowel decoratieve als functionele elementen.



| Adres                   | oppervlakte aanduiding |
|-------------------------|------------------------|
| Glindweg 19             | 129,31                 |
| Glindweg 19             | 56,3                   |
| Van Goorswegje 5-7      | 97,16                  |
| Van Goorswegje 5-7      | 56,22                  |
| Van Goorswegje 5-7      | 31                     |
| Van Goorswegje 5-7      | 93,19                  |
| Zuiderzeestraatweg 67-1 | 37,58                  |
| Zuiderzeestraatweg 67-1 | 44,79                  |
| Zuiderzeestraatweg 65   | 39,09                  |
| Zuiderzeestraatweg 65   | 35,03                  |
| Zuiderzeestraatweg 69A  | 79,73                  |
| Grensweg 1D             | 69                     |
| Zuiderzeestraatweg 46A  | 59,18                  |
| Beekhuizerweg 1         | 89,81                  |
| Beekhuizerweg 1         | 40,47                  |
| Paasloweg 5             | 31,06                  |
| Paasloweg 5             | 31,02                  |
| Hagenweg 2/2A           | 66,2                   |
| Kerkpad                 | 74,84                  |
| Molenweg 19             | 62,48                  |
| Molenweg 19             | 101,52                 |
| Zomerweg 2              | 39,7                   |
| Zomerweg 2B             | 42,1                   |
| Zomerweg 6              | 36,72                  |
| Zomerweg 6A             | 21,08                  |
| Zomerweg 5A             | 48,58                  |
| Zomerweg 5B             | 48,7                   |
| Zomerweg 5C             | 62,09                  |
| Wijtgraaf 28            | 79,37                  |
| Wijtgraaf 35A           | 78,71                  |
| Wijtgraaf 59A en 59B    | 126,26                 |
| Leuvenumseweg 72        | 1245,82                |



## Werkproces rood-voor-rood initiatieven

| Activiteit                                                                                                            | Tijd                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Vooroverleg principe verzoek rood-voor-rood initiatief (incl. slooplocatie)                                           | ca. 2 weken            |
| Uitwerking initiatief tot principeverzoek                                                                             | ca. 4 weken            |
| Toets en terugkoppeling door werkgroep rood-voor-rood initiatieven                                                    | ca. 4 weken            |
| Aanleveren uitgewerkt initiatief en landschappelijk (erf)inrichtingsplan                                              | ca. 4 weken            |
| Sloopmeters vastleggen                                                                                                | ca. 2 weken            |
| Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage                                                       | ca. 4 weken            |
| Aanleveren definitieve onderzoeken voor bestemmingsplan                                                               | ca. 4 weken            |
| Opstellen voorontwerpbestemmingsplan                                                                                  | ca. 4 weken            |
| Ambtelijke toets (inclusief ODNV)                                                                                     | ca. 4 weken            |
| Vooroverleg art. 3.1.1. Bro (indien van toepassing)                                                                   | ca. 6 weken            |
| Inspraak (indien van toepassing) gelijktijdig met vooroverleg                                                         | ca. 6 weken            |
| Verwerken opmerkingen uit vooroverleg en inspraak (indien van toepassing)                                             | ca. 2 weken            |
| Opstellen ontwerpbestemmingsplan                                                                                      | ca. 2 weken            |
| Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter inzage legging)      | ca. 3 weken            |
| Publicatie & ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan                                                                 | ca. 7 weken            |
| Opstellen commentaarnota zienswijzen + vast te stellen bestemmingsplan (afhankelijk van inhoud en aantal zienswijzen) | ca. 4 weken            |
| Behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter vaststelling raad)                                     | ca. 3 weken            |
| Behandeling commissie ruimte (raad), presidium en gemeenteraad                                                        | afhankelijk van agenda |
| Publicatie raadsbesluit en beroepstermijn                                                                             | ca. 7 weken            |
| Sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond                                                                  |                        |
| Start uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan                                                                 |                        |
| Aanvraag en uitvoering omgevingsvergunning                                                                            |                        |
| Controle gemaakte afspraken en indien nodig handhaving                                                                |                        |