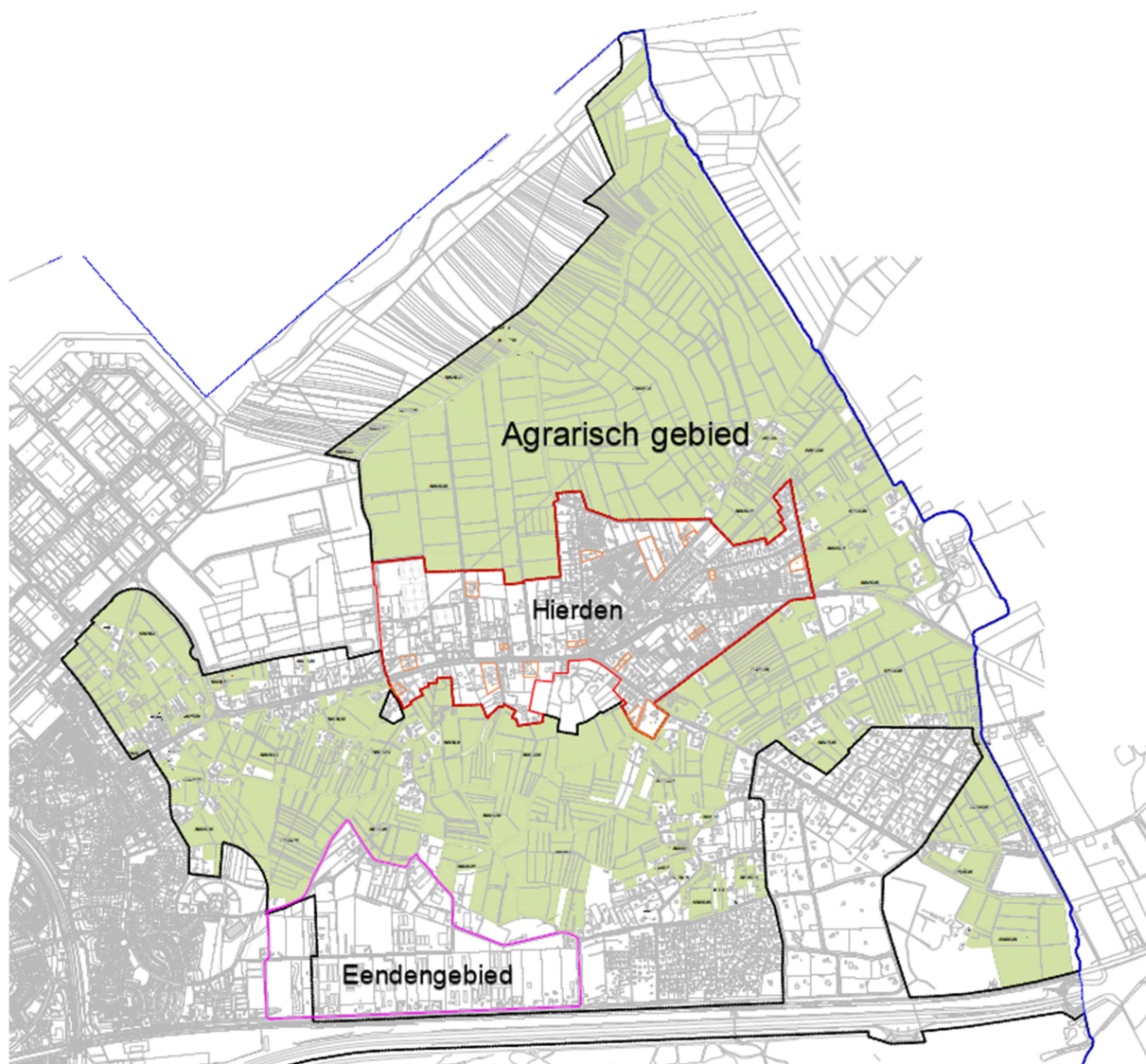


## Bijlagen

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



**Integraal geconsolideerde versie  
volgens raadsbesluit met amendement  
van 27 mei 2021**

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 salderingsregeling 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 weitjes. 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 erfbeplanting 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, paardenweitjes, 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 opstallen 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 opstallen 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 opstallen hebben gestaan worden gesaneerd inclusief een zone van ten minste 5 meter rondom de opstallen (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





Bouwlocatie	Regeling	Slooplocatie	Sloopmeters	Bouwrechten	Status
Ooster Mheenweg, naast nr. 9	Rood voor Rood & Pilot sloopregeling Eendengebied	Ooster Mheenweg 9 en Parallelweg 9/10	300m <sup>2</sup> en 150m <sup>2</sup>	1 * 90m <sup>2</sup> wonin g- 1 * 60m <sup>2</sup> bijgebouw	Overeenkomst programmafase/ ontwerpbestemmingsplan in voo
Beekhuizerweg 1/Paaslooweg	Rood voor Rood	B6360,B3692, B4346, B4335	5500m <sup>2</sup> (+overig)	2 * 150m <sup>2</sup> woning - 4 * 125m <sup>2</sup> woning - 7* 75m <sup>2</sup> woning - 10 * 45m <sup>2</sup> woning	Overeenkomst programmafase (concept)
Duinweg 10	Rood voor Rood	Beekhuizerweg 3/5	617,5m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning	Bestemmingsplan onherroepelijk
Lage Enkweg 15	Rood voor Rood	Beekhuizerweg 3/5	617,5m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning	Bestemmingsplan onherroepelijk
Glindweg 8	Rood voor Rood	Beekhuizerweg 3/5 & Glindweg 8	617,5m <sup>2</sup> & 670m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning - 1 2/1 kapwoning	Bestemmingsplan onherroepelijk
Lage Enkweg naast 35	Rood voor Rood	Beekhuizerweg 3/5	617,5m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning	Vaststelling bestemmingsplan op 18 februari 2021
Beekhuizerweg 13A	Rood voor Rood	Beekhuizerweg 3/5	500m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning	Vaststelling bestemmingsplan op 18 februari 2021
Kerkpad 10	Rood voor Rood	Molenweg 30	1500m <sup>2</sup>	volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied	initiatief in voorbereiding
Wijtgraaf 3	Rood voor Rood	?	500m <sup>2</sup>	1 woning	positief WGB onder voorwaarden
Hoge Varenweg 4	Pilot sloopregeling Eendengebied	Wijtgraaf 3	2379m <sup>2</sup> (1198 + 564 + 617)	3 * 150m <sup>2</sup> woning - 3 * 100m <sup>2</sup> bijgebouw	Ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding
Duinweg nabij nr. 8	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	1024m <sup>2</sup> (624 + 400)	2 * 90m <sup>2</sup> woning - 2 * 60m <sup>2</sup> bijgebouw	Vaststelling bestemmingsplan op 28 januari 2021
Duinweg nabij nr. 14	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	450m <sup>2</sup> (750m <sup>2</sup> )	1 * 90m <sup>2</sup> wonin g- 1 * 60m <sup>2</sup> bijgebouw (1 * 150m <sup>2</sup> woning - 1 * 100m <sup>2</sup> bijgebouw)	Overeenkomst programmafase
Zuiderzeestraatweg nabij nr. 46	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	1710m <sup>2</sup> (630 + 1080)	3 * 90m <sup>2</sup> woning - 3 * 60 bijgebouw - 1 * 250m <sup>2</sup> woning	Overeenkomst programmafase (concept)
Boonenweg nabij nr. 1	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	910m <sup>2</sup>	2 * 90m <sup>2</sup> woning - 2 * 60m <sup>2</sup> bijgebouw	Overeenkomst programmafase
Van Goorswegje nabij nr. 17-19	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	769m <sup>2</sup> (627 + 142)	1 * 150m <sup>2</sup> woning - 1*100m <sup>2</sup> bijgebouw	Aangehouden in afwachting van visie op gebied
Van Goorswegje nabij 13-15	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	1660m <sup>2</sup>	1 * 150m <sup>2</sup> woning - 1 * 100m <sup>2</sup> bijgebouw - 2* 90m <sup>2</sup> woning - 2 * 60m <sup>2</sup> bijgebouw	Principe besluit - heroverweging na visie op Lorentz
Brouwersbosweg - B3481	Pilot sloopregeling Eendengebied	Brouwersbosweg 20	1500m <sup>2</sup>	volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied	Bestemmingsplan vastgesteld
N.t.b.	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg achter 11/11a & 2de Parallelweg tussen 9 en 11	4390m <sup>2</sup>	volgens voorwaarden pilot sloopregeling eendengebied	Sloopovereenkomst (concept)
Zuiderzeestraatweg 44-46	Pilot sloopregeling Eendengebied	Parallelweg 9/10	1600m <sup>2</sup>	3 * 90m <sup>2</sup> woning - 2 * 60m <sup>2</sup> 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] tml[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detail-lering. 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.

#### 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

- 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

- 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 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 lagere goothoogte (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]

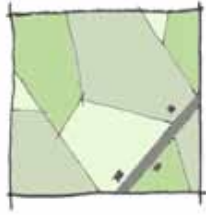


- De woongebouwen in het deelgebied de Stadslanderijen hebben een sterke overeenkomst in bebouwingsstijl. De gebouwen hebben een rieten schilddak en het dakvlak is overheersend over de gevel (zie [1] tm [4]). Nieuwere woongebouwen hebben dezelfde karakteristieke dakvorm (schilddak), maar dakpannen als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

## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - landschapniveau

### Verkaveling:

- Grillige verkaveling



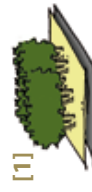
### Wegbeplanting:

- 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]

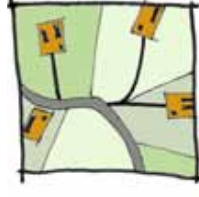


### Bebouwingspatroon:

- 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).*





## GEBIEDSPECIFIEKE 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

[1] Geen landschappelijke inpassing



[2] Aantasting van de groene rand



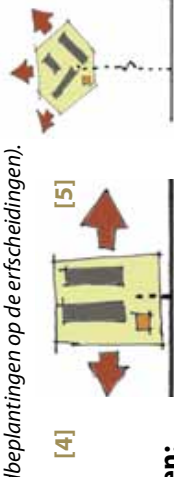
[3] Besloten karakter van de erven



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 erfscheidningen).



### 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 houwallen/-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).

## 5.3.2 DE HIERDENSE ENK - 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

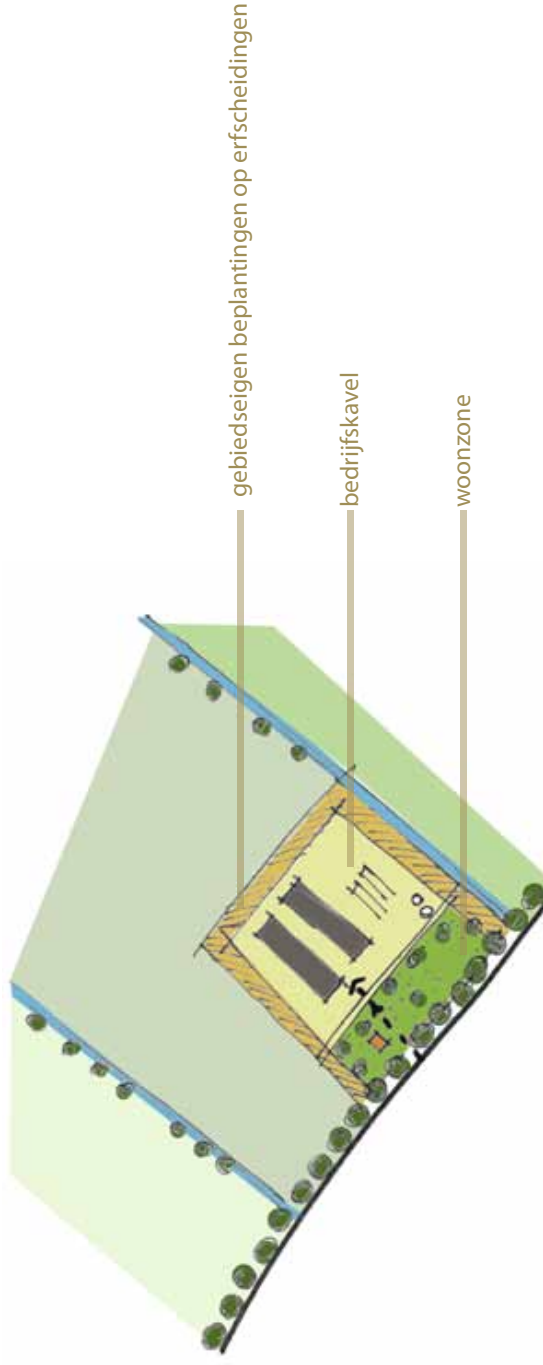
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### 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.

#### Funcieverandering van het erf

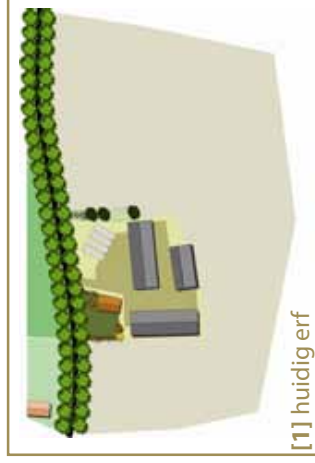
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke erf.
- Het totale oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



## 5.3.2 DE HIERDENDE ENK - illustraties ontwerprichtlijnen

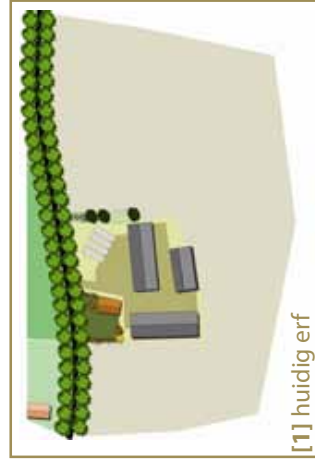
### UITBREIDING VAN HET ERF

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



### 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.



## 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] tml[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detailering. 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.

#### 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 in pandig 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 dakgevelverhouding 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.

## 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]

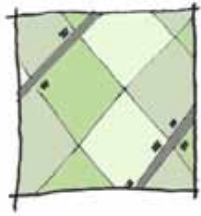


*Opslag van materialen buiten de bouwkegel leidt tot verrommeling. Opslag dient binnen het besloten erf te gebeuren.*

## 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]



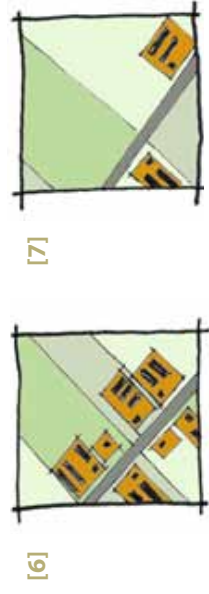
### Bebouwingspatroon:

- 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.





## GEBIEDSPECIFIEKE CRITERIA

### Uitstraling van het erf:

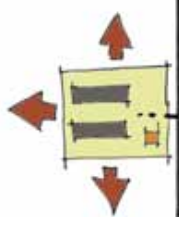
- Rijk beplant



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 bospercelen 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 bospercelen 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:

- Gevarieërd.



Het gebied kent diverse perceelsrichtingen, 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.

[1] Landgoed Essenburgh



[2] Onderbreking van de open ruimte



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



Belangrijker is de uitstraling van het erf en de relatie met omliggende landschappelijke structuren. Het landgoederenlandschap wordt vaak ook wel coulissenlandschap genoemd. Kenmerkend is het raamwerk van beplantingen met daartussen open ruimten (kamers). De ontwikkeling van het erf dient deze open ruimte niet te doorbreken maar contact te zoeken met de randbeplantingen (bijvoorbeeld een houtwal, bomenrij of bomenlaan, zie [2] en [3]).

### 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.

## 5.3.3 HET LANDGOEDERENLANDSCHAP - erfniveau

### NIET-GBIEDSSPECIFIEKE 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

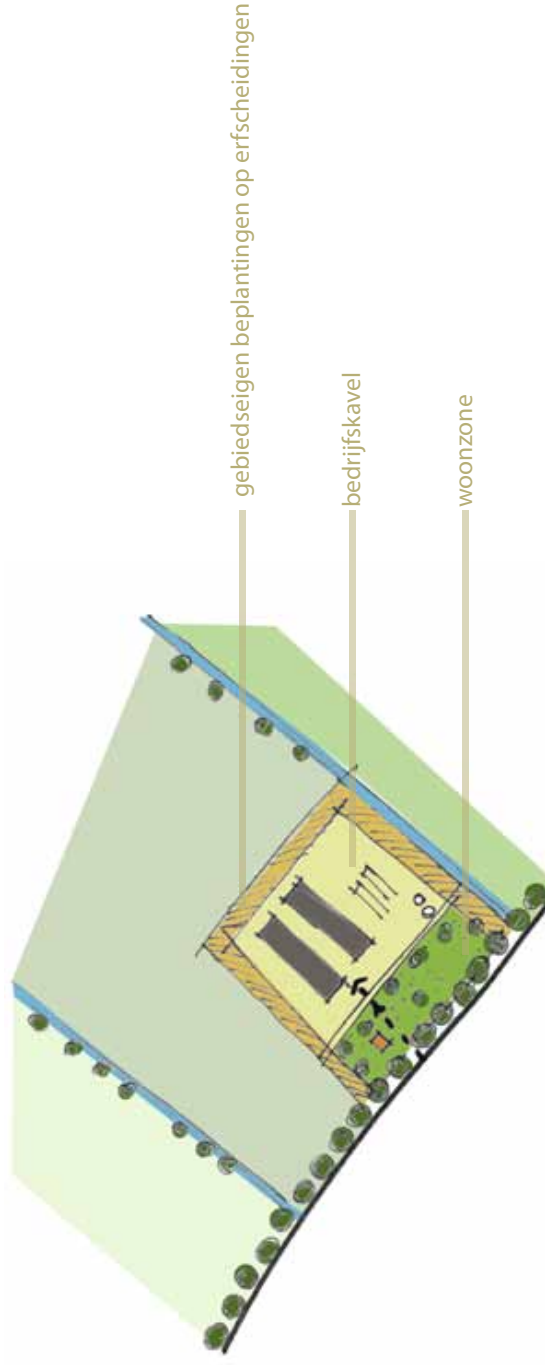
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### 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

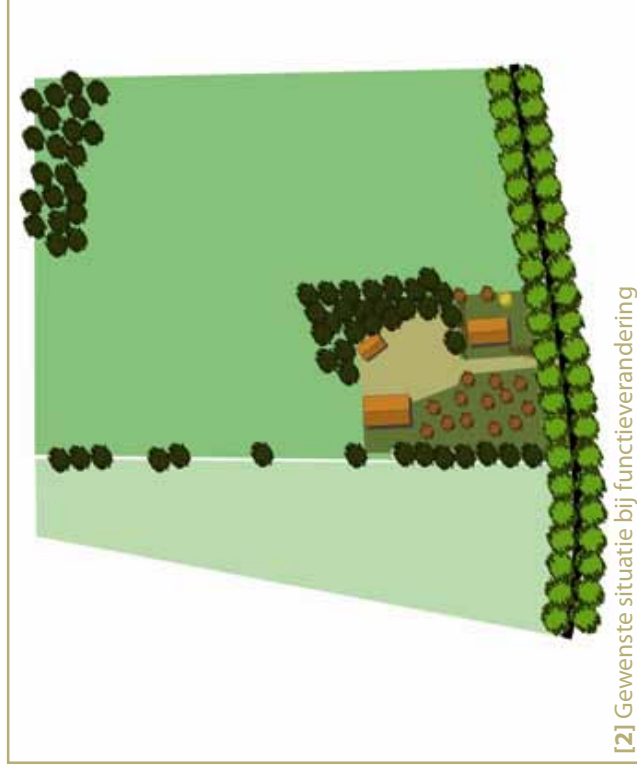
### UITBREIDING VAN HET ERF

- 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 LANDGOEDERENLANDSCHAAP - bebouwingsniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dakgevelverhouding 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] tml[4]).
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detailering. 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 daarvoor 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 in pandig 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 - bebouwingniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dakgevelverhouding 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.

## 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 gevelindeling 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**



Eikengarden 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 eikengard. 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 aanleg van 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



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).

[2] Eendengebied rond 1957



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.

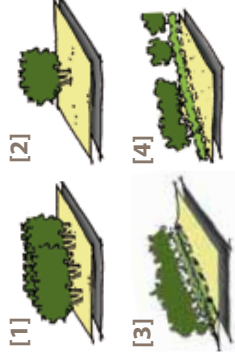
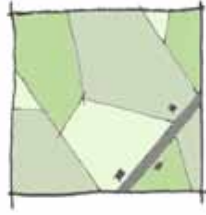
[3] Huidige situatie eendengebied



## 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

### GEBIEDSPECIFIEKE CRITERIA

#### Uitstraling van het erf:

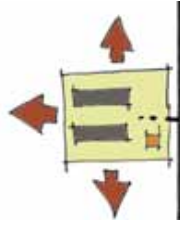
- Rijk beplant



Het intensieve veehouderij dient weer een groene uitstraling te krijgen. Het gebied ligt als overgang tussen de Hierdense Enk en het eendengebied. Het dient aan te sluiten bij de gewenste toekomstige uitstraling van het eendengebied (Veluws karakter) en de Hierdense 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 Hierdense Enk), maar hebben een zichtbare relatie met het opgaande groen.

#### Ontwikkelingsrichting van het erf:

- Gevarieërd.



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 bepalend 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-GBIEDSSPECIFIEKE 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

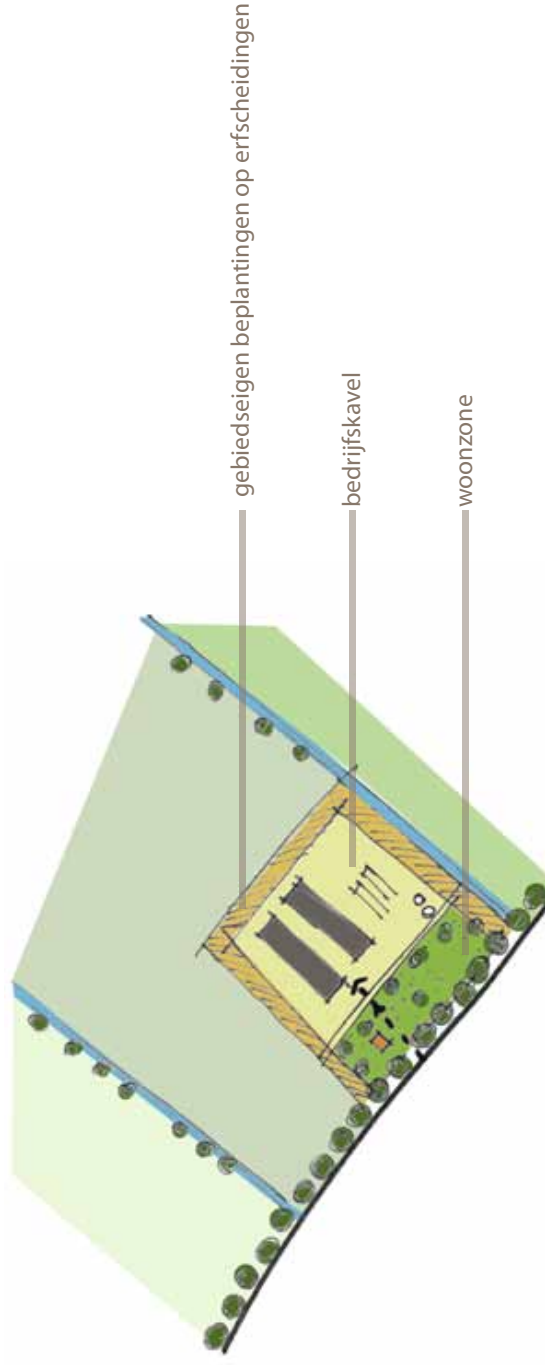
- Gelet op de karakteristiek van het deelgebied zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan.
- Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### Uitbreiding van het erf: zonerig [ 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.

#### Funcieverandering 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.



## 5.3.4 HET INTENSIEVE VEEHOUDERIJLANDSCHAP - 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 detailering. 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 daarvoor 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 in pandig 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 - bebouwingniveau

### CRITERIA VOOR BEDRIJFSWONINGEN

#### Beeldbepalend dakvlak

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dakgevelverhouding 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.

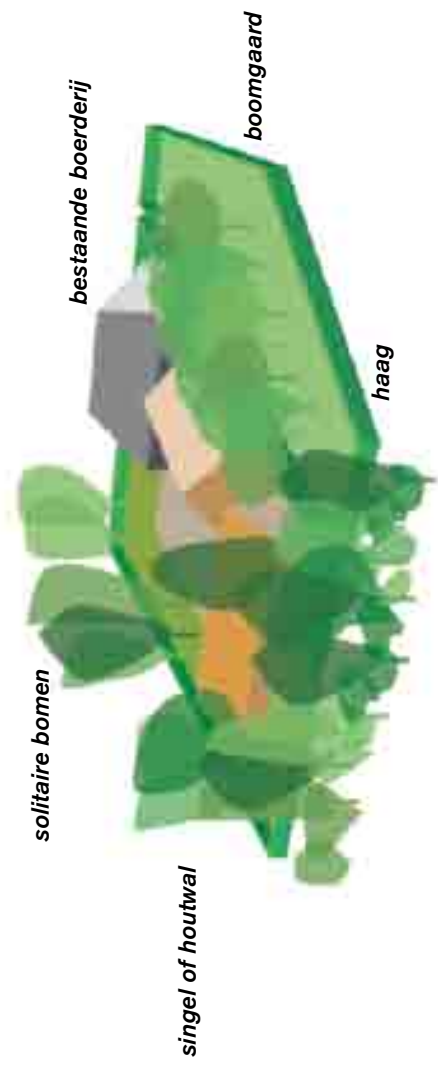






In dit hoofdstuk worden verschillende bouwstenen beschreven waarmee de kwaliteit van het landschap verbeterd kan worden. De bouwstenen zijn rode ontwikkelingen gecombineerd met landschappelijke elementen die direct bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten.

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**

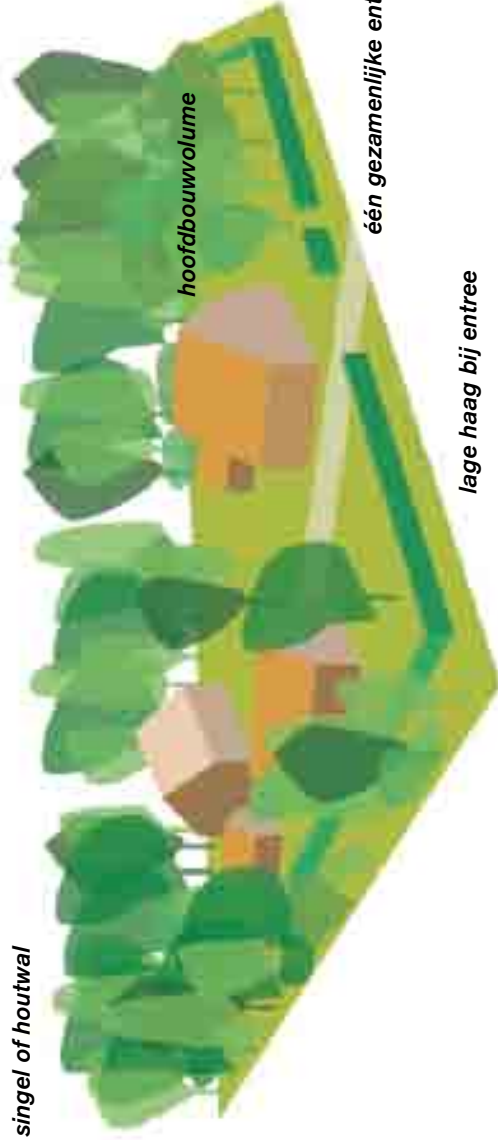
Een boerenerf bestaat uit een monumentale oude boerderij of een nieuwere woning met daarachter één of meerdere stallen. Wanneer de stallen buiten gebruik raken kan ervoor gekozen worden ze af te breken en hiervoor in de plaats één of meerdere woningen te bouwen. Een transformatie als deze kan tot stand 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 boerenerf 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 boerenerf.

N 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*



### **BOUWSTEEN KLEIN CLUSTER RAND ENK**

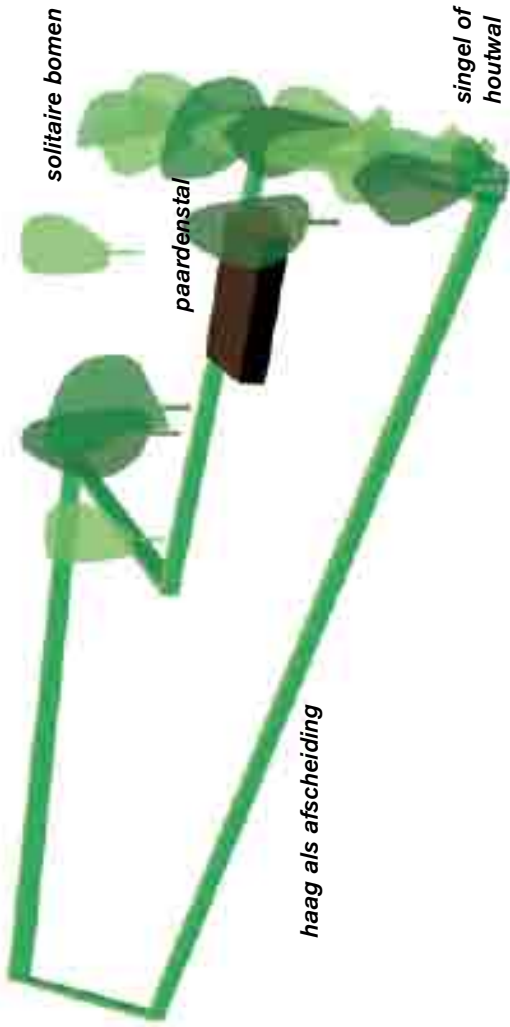
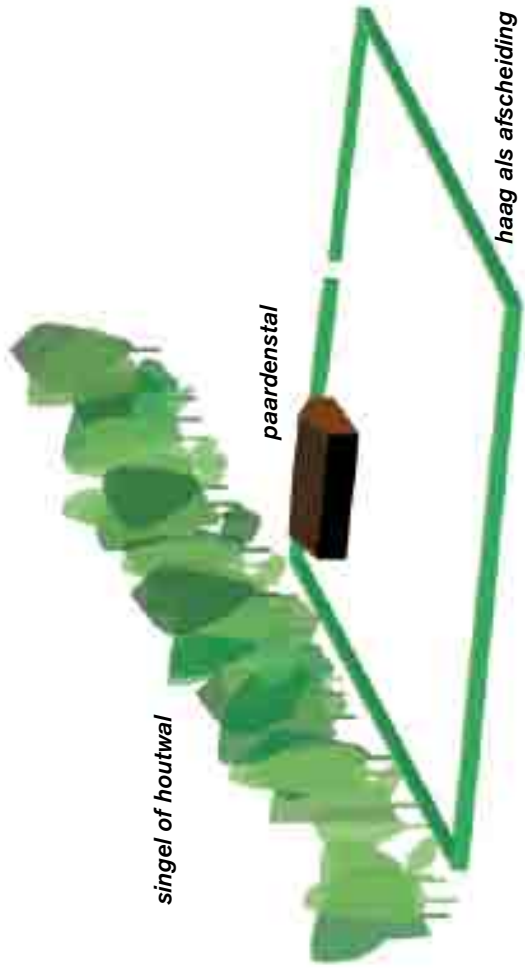
Een nieuw cluster kan gesitueerd worden aan de rand van de Lage Enk op twee plekken. Voor het terrein van de hout-handel aan de zuidkant van de Lage Enk en in het noorden op het terrein van de Zwaluwhoeve. Een robuuste landschap-pelijke erfbeplanting is hier momenteel nagenoeg niet aanwezig. Met behulp 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.

100m3

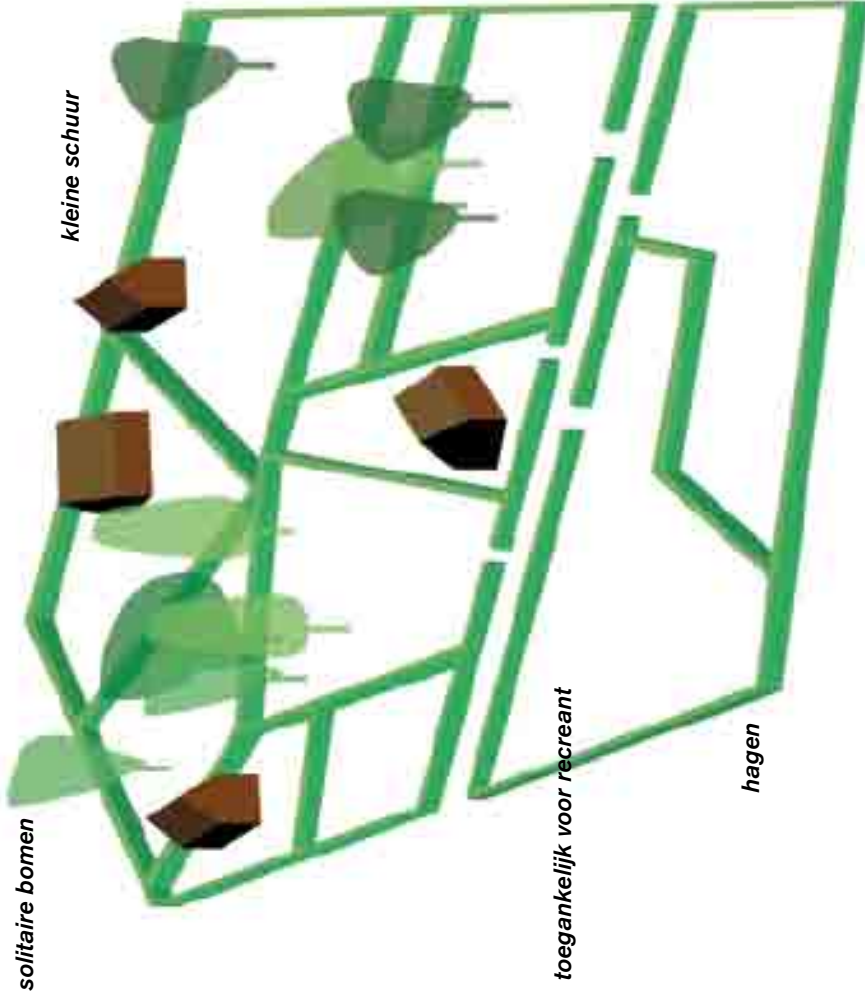


### **BOUWSTEEN PAARDENSTAL**

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.





### **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 opbergschuurtje 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 schuurtje 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 schuurtje 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 bebouwingmogelijkheden 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 straathoeken. 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 positionering en volume) en hebben een zadeldak (met wolfseind);
- de woningen krijgen een forse kap, die bij voorkeur aan de zijkant van de woning doorloopt;
- de ruimte tussen de woningen wordt krijgt een open en ruim karakter. Garages en carports bevinden zich bij voorkeur losstaand op het achterterrein, minimaal 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 sommige 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-rood-rood initiatieven

	<i>Activiteit</i>	<i>Tijd</i>
1.	Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)	ca. 2 weken
2.	Terugkoppeling initiatiefnemer	ca. 1 week
3.	Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer	-
4.	Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden door werkgroep rood voor rood initiatieven	ca. 4 weken
5.	Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)	ca. 4 weken
6.	Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)	ca. 3 weken
7.	Aanleveren uitgewerkt initiatief en zo nodig het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	-
8.	Toetsing initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan	ca. 2 weken
9.	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	ca. 1 week
10.	Planschaderisico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	ca. 1 week
11.	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan;</li> <li>▪ Overleg over concept AOK en verwerking reacties (1 overlegmoment);</li> <li>▪ Ondertekenen AOK</li> </ul>	ca. 4 weken
12.	Aanleveren relevante onderzoeken voor bestemmingsplan door initiatiefnemer en beoordeling door gemeente (mits van toepassing)	ca. 4 weken
13.	Opstellen (concept) ontwerpbestemmingsplan	ca. 4 weken
14.	Ambtelijke toets (inclusief ODNV/VNOG)	ca. 4 weken
15.	Vooroverleg art. 3.1.1. Bro (indien van toepassing)	ca. 6 weken
16.	Inspraak (indien van toepassing) gelijktijdig met vooroverleg	ca. 6 weken
17.	Reactie opstellen over vooroverleg en inspraak (indien van toepassing)	ca. 2 weken
18.	Opstellen ontwerpbestemmingsplan en verwerking inspraak en vooroverleg	ca. 2 weken
19.	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter inzage legging)	ca. 3 weken
20.	Publicatie & ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan	ca. 7 weken
21.	Opstellen commentaarnota zienswijzen + vast te stellen bestemmingsplan (afhankelijk van inhoud en aantal zienswijzen)	ca. 4 weken
22.	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter vaststelling raad)	ca. 3 weken
23.	Behandeling commissie ruimte (raad), presidium en gemeenteraad	afhankelijk van agenda
24.	Publicatie raadsbesluit en beroepstermijn	ca. 7 weken
25.	Beroepsprocedure (indien van toepassing) (stukken, verweerschrift, zitting voorlopige voorziening en beroep)	ca. 6 maanden
26.	Slopmelding door initiatiefnemer (indien van toepassing)	-
27.	Sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	-
28.	Start uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	-
29.	Aanvraag en behandeling omgevingsvergunning (apart proces)	-
30.	Uitvoering omgevingsvergunning	-
31.	Controle gemaakte afspraken	-
32.	Handhaving (indien nodig)	-