

VERRUIMING VAB-BELEID GROTE ERVEN GEMEENTE BUREN



VERRUIMING VAB-BELEID GROTE ERVEN GEMEENTE BUREN

COLOFON

Initiatiefnemer	Gemeente Buren
Contactpersoon	Pieter Zwaan gemeente Buren
Datum	02 juli 2024 DEFINITIEF
Gelders Genootschap	026 4421742 Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl Anne van Schaijk a.vanschaijk@geldersgenootschap.nl

INTRODUCTIE

Gemeente Buren kent een groot buitengebied met meerdere agrarische bedrijven. Het gaat daarbij om intensieve veehouderij, melkveehouderij, glastuinbouw en gemengde bedrijven. Het aantal agrarische bedrijven neemt onder invloed van schaalvergroting, specialisatie en wereldmarkt al jaren af. Om verloedering van leegstaande schuren te voorkomen en een vitaal platteland te behouden is in samenwerking Regio Rivierenland beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing opgesteld. Deze 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (VAB) biedt mogelijkheden sloopmeters in te zetten voor woningen of passende bedrijvigheid op voormalige agrarische locaties. Door hergebruik en functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten. Zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven te beperken.

Op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin ze het college vragen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het bestaande beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) van de gemeente te herzien. De raad wil graag het VAB-beleid verruimen voor veehouderijbedrijven. Zo willen zij agrariërs die reeds bedrijfsbeëindiging overwegen stimuleren en daarmee meer stikstofruimte vrij spelen. Vooral voor bedrijven in de nabijheid van Natura 2000 gebieden is dit van belang. Het gaat binnen de gemeente om de uiterwaarden van de Neder-Rijn. De raad wil graag dat er gekeken wordt naar 'wat wel kan' en naar maatwerk voor het geval deze bedrijven in het buitengebied op dezelfde locatie willen transformeren naar een ander verdienmodel.

Voor de verruiming van dit beleid wordt gekeken naar de grote veehouderijen, en met name naar de bedrijven met meer 5.000 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing. Daaronder biedt het bestaande VAB-beleid voldoende mogelijkheden. De grote glastuinbouwbedrijven worden hierin niet meegenomen.

Het gaat om circa tien veehouderijbedrijven waarvan een aantal grote bedrijven tussen de 5.000 en 7.500 m² en een aantal extra grote bedrijven tussen de 7.500 en 12.000 m² bedrijfsbebouwing.

Voor verruiming van het beleid is gekeken naar de ambities in bestaand beleid zoals de omgevingsvisie en de mogelijkheden per landschapstype en functies. Deze zijn vertaald in dit ruimtelijk kader.

LEESWIJZER

In dit document zal eerst een beschrijving gegeven worden van bestaand beleid en welke aanknopingspunten hieruit komen. Daarna volgt een analyse van de landschapstypen en de erven die in deze landschappen te vinden zijn. Aan de hand van het beleid en de ruimtelijke analyse zal de slag naar de verruimingsmogelijkheden gemaakt worden. Hier wordt ook een stappenplan voor de initiatiefnemers geschetst. Voor de verruimingsmogelijkheden worden de uitgangspunten benoemd op het niveau van landschap, erf en bebouwing.

ANALYSE RELEVANT BELEID

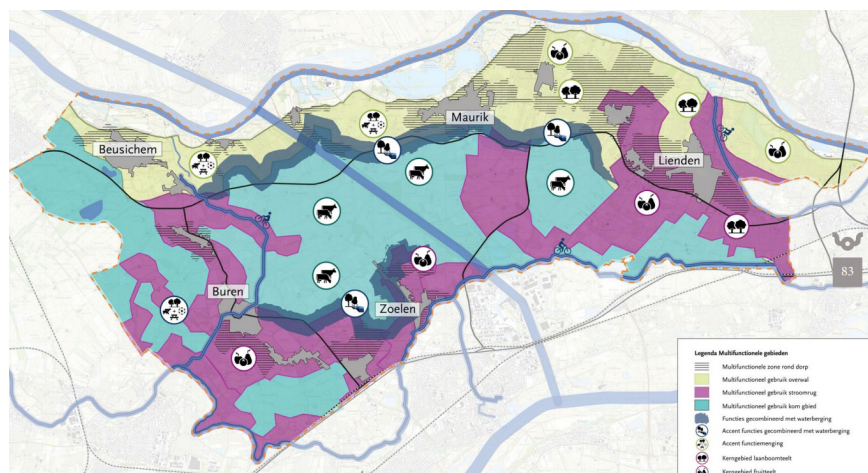
OMGEVINGSVISIE (2022)

Gemeente Buren heeft 2022 de omgevingsvisie vastgesteld. Hierin wordt ingezet op een nieuwe balans zodat de kwaliteiten van Buren, het mooie landschap, de rust en sociale cohesie behouden blijven. Daarvoor zijn 6 speerpunten geformuleerd, waarvan 4 relevant voor de verruiming:

1. Evenwichtige groei van de kernen
2. Gezonde en veilige leefomgeving
3. Sterke voorzieningen
4. Werken aan kwaliteit
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Een duurzame toekomst

Speerpunt 1: Evenwichtige groei van de kernen

In dit speerpunt zijn doelen geformuleerd die mede gebaseerd zijn op het Woningbouwprogramma 2020-2030 (2021). De nadruk ligt op ontwikkelingen in of aansluitend op de kernen. De VAB-locaties kunnen wel bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod en bijzondere woonvormen met landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Onder bijzondere woonvormen vallen andere samenlevingsvormen dan het traditionele gezien, bijvoorbeeld groepswonen, tiny houses, duurzame concepten of erfwooningen. Uitgangspunt is de behoefte aan sociale huur en bereikbare koopwoningen.



Omgevingsvisie multifunctioneel platteland

Speerpunt 3: Sterke voorzieningen

Er wordt ingezet op het optimaliseren van de voorzieningen in de kernen. Daarnaast zijn er vier centrumdorpen aangewezen voor de ontwikkeling van bovenlokale voorzieningen. Voor zorg wordt ingezet op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Het is daarbij zoeken naar de balans tussen locaties dicht bij voorzieningen en de behoefte aan prikkelarme en rustige plekken. Voor doelgroepen gericht op zelfstandigheid wordt ingezet op locaties rond voorzieningen en in de dorpen. Voor groepen die baat hebben bij een prikkelarme omgeving wordt er ruimte geboden aan mogelijkheden in het buitengebied zoals voormalige agrarische locaties.

Speerpunt 4: Werken aan kwaliteit

De waardevolle landschappen zijn een belangrijk onderdeel van de identiteit en aantrekkingskracht van gemeente Buren. Ze zijn ook van belang voor andere thema's zoals gezondheid, biodiversiteit, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit de omgevingsvisie wordt ingezet op het herkenbaar houden van de verschillende landschappen, robuuste ecologische verbindingen, een gezond watersysteem en het zo goed mogelijk behouden en beleefbaar maken van Burense erfgoed.



Omgevingsvisie kaart natuur ambitie

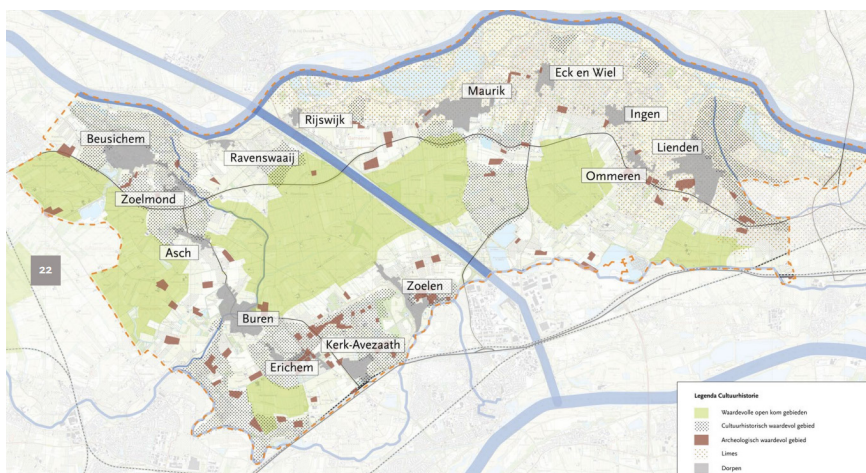
ANALYSE RELEVANT BELEID

Speerpunt 5: Multifunctioneel platteland

Vanuit dit speerpunt wil de gemeente meer ruimte maken voor nieuwe economische functies zoals recreatie en toerisme en een multifunctionele landbouw. De gemeente wil ervoor zorgen dat de landbouwontwikkelingen goed samen gaan met de waarden en doelen voor landschap, recreatie en wonen. Voor enkele functies zijn er specifieke ontwikkelingsgebieden aangewezen.

De omgevingsvisie biedt ruimte voor ontwikkelingen op VAB-locaties. Belangrijk is dat de ontwikkelingen bijdragen aan de doelstellingen van een multifunctioneel platteland met investering in de ruimtelijke kwaliteit, landschap en leefomgeving. Niet elke activiteit is geschikt vanwege milieu of vanwege verkeersaantrekkende werking. Per gebied worden andere accenten gelegd.

De omgevingsvisie stuurt op duurzaam kwaliteitstoerisme in het multifunctioneel landelijk gebied. Hier zijn recreatieve functies mogelijk mits geïntegreerd in het landschap en passend bij de bijzondere elementen die ter plekke voorkomen aansluitend bij de maat en schaal van het 'boeren erf'. Er is voornamelijk ruimte voor kleinschalige recreatie. Doorgroeimogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn er in de recreatie ontwikkelingsgebieden met name geconcentreerd rond (voormalige)zandafravingen: Eiland van Maurik, Beldert, Lingemeer en De Meent.



Omgevingsvisie kaart cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het karakteristieke rivierenlandschap met waardevolle open kommen en historie en oude woonplaatsen op de hoger gelegen oeverwallen en oude stroomruggen van belang.

WELSTANDSBELEID BUREN 2020

De agrarische erven worden beschouwd als zeer bepalend voor de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. De erfopzet en de landschappelijke inpassing, passend bij het landschapstype en de karakteristieken van het erf zijn dan ook uitgangspunt voor bebouwing in het buitengebied. Burgerbebouwing wordt gezien als verstedelijking die de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloed.

LANDSCHAPSBELEID

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP 2012) is vertaald in de omgevingsvisie. In het LOP wordt ingezet op het versterken van het onderscheid tussen de verschillende landschappen. De werkboeken per deelgebied zijn de praktische uitwerking van de visie in het LOP. Per landschapstype zijn brochures opgesteld voor de erfinrichting en streekeigen beplanting.

AANKNOPINGSPUNTEN BELEID

Uitgangspunt is behoud en versterking van het waardevolle landschap van de gemeente Buren. De erven met hun karakteristieke uitstraling zijn daarbij beeldbepalend. De ontwikkelingen op deze erven kunnen bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente op het vlak van landbouw en een multifunctioneel buitengebied met ruimte voor zorg, wonen en nieuwe woonvormen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk is dat de ontwikkelingen passen bij het karakter van het platteland en de doelstellingen van de deelgebieden. Ook moet rekening gehouden worden met zaken als landbouwontwikkeling en verkeersaantrekkende werking. Daarnaast moet de ontwikkeling op de erven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de waardevolle landschappen.

RUIMTELIJKE ANALYSE LANDSCHAP

LANDSCHAP

Gemeente Buren heeft een karakteristiek rivierenlandschap. Dit rivierenlandschap is in te delen in verschillende kenmerkende landschapstypen. Aan de noordzijde stroomt de Lek en Nederrijn met de uiterwaarden en oeverwallen. Aan de zuidrand het stroomgebied van de Linge en de Waal met daartussen de oude stroomruggen en open kommen. Bebouwing is van oudsher geconcentreerd op de hogere en veiligere delen van het dynamische rivierenlandschap, de oeverwallen de stroomruggen. Hier zijn ook de dorpen ontstaan en liggen de oudste boerderijen. De meeste grote erven liggen in de kommen, soms aan de rand van een oeverwal of stroomrug.

Stroomruggen en oeverwallen van de Lek en Nederrijn

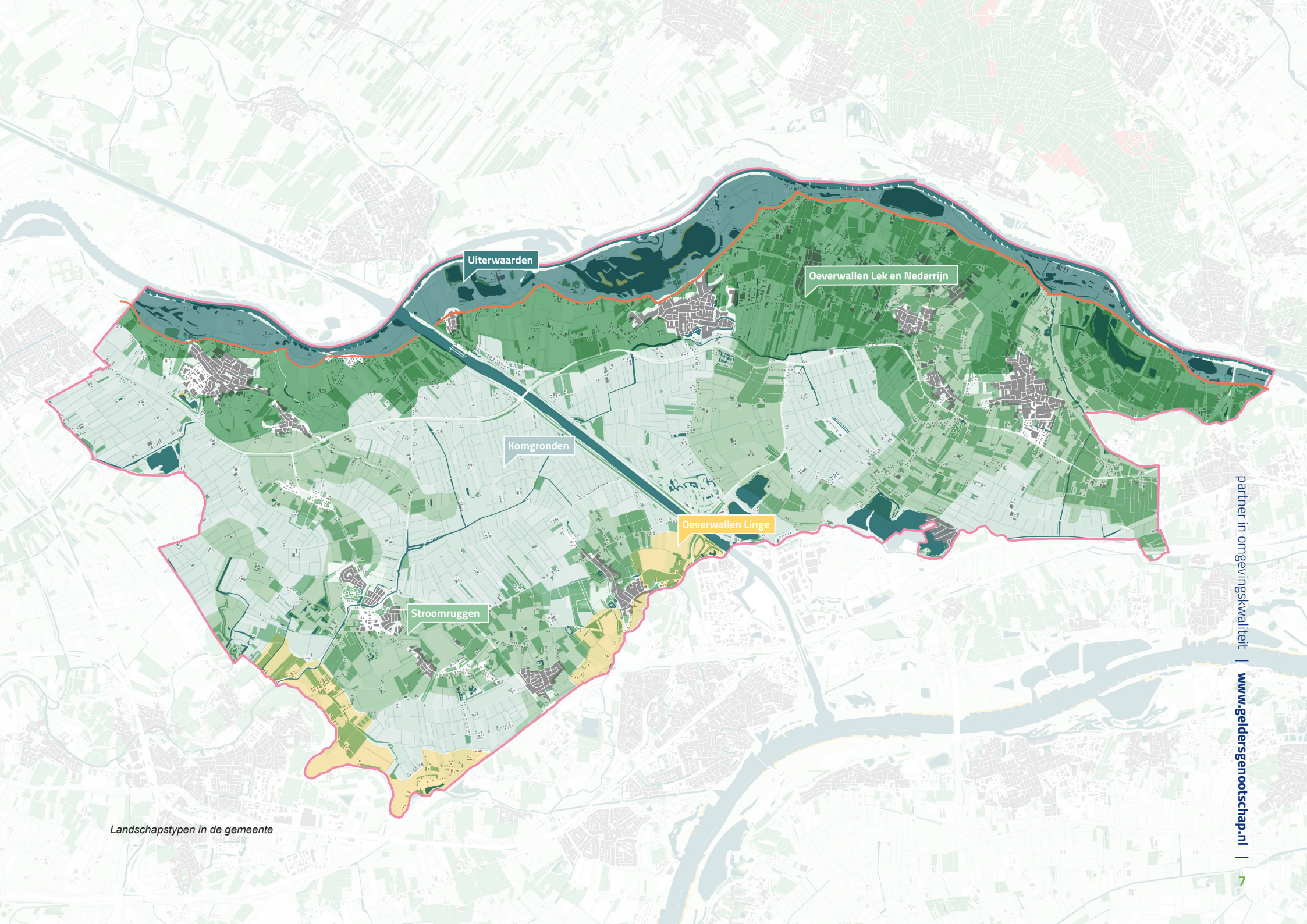
Karakteristiek is de afwisseling van open en beslotenheid met (hoogstam) fruitbomen, kronkelende wegen met bebouwing, hoge dijken en vergezichten vanaf de dijk of stroomrug richting de open kommen of de uiterwaarden. De stroomruggen en oeverwallen kennen een grote afwisseling van verschillende functies zoals akkers, laanboom- en fruitteelt, elzenhagen en erfbeplanting. Hier wordt ingezet op het instandhouden en versterken van het afwisselende landschapsbeeld met landschapselementen, waterberging en ecologische verbindingen. Het gebied is kwetsbaar voor verrommeling door bebouwing, teeltondersteunende voorzieningen en andere functies.

Komgebieden

Bijzonder is de openheid met de vergezichten. Het is een rationeel en grootschalig landschap met een langgerekte opstrekkende verkaveling gescheiden door sloten en groene lijnelementen. Delen van het gebied zijn weidevogelgebied. Hier wordt ingezet op het vergroten van de openheid met minder bebouwing en het versterken van de ecologische waarde van akkerranden en bermen, de ecologische verbindingzone en het verhogen van de waterstand met meer kruidenrijke graslanden. Afname van de openheid door veel beplanting en nieuwe functies is ongewenst.

Oeverwallen van de Linge

De Linge met haar uiterwaarden en oeverwallen vormt een kleinschalig landschap met kleine akkercomplexen, oude nederzettingen en bijzondere dorps- en stadsgezichten. Hier liggen geen grote erven.



Landschapstypen in de gemeente

RUIMTELIJKE ANALYSE ERVEN EN BEBOUWING

ERVEN

Boerenerven kennen van oudsher een functionele en landschappelijke indeling met onderscheid tussen het voor- en het achtererf. Het voorerf is het woongedeelte met het voorhuis van de boerderij of het woonhuis. De beplanting van deze representatieve zijde van het erf bestaat vaak uit een tuin met hagen en enkele solitaires. Het achtererf is het werkgedeelte met de schuren en een meer functionele indeling en landschappelijke planting. Daarnaast zijn er kenmerken die specifiek zijn voor het landschap waarin de erven liggen.

Erven in de komgebieden

Hier liggen vaak de jongere erven omdat het gebied langere tijd te laag en nat was voor bewoning. De erven zijn goed ontsloten en kennen net als het landschap een rationele indeling. Het woonhuis is georiënteerd op de weg met de schuren op het achtererf. Soms volgt het erf de richting van de verkaveling, maar is meestal haaks op de weg gepositioneerd. Kenmerkende erfbeplanting zijn de windsingels die bij schaalvergroting soms zijn verdwenen.

Erven op de oeverwallen en stroomruggen

De erven op de oeverwal zijn vaak de wat oudere erven hoewel daar niet

altijd nog wat van is terug te zien qua bebouwing. De erven zijn organisch gegroeid en hebben een informeel karakter. De richting van de bebouwing kan verschillen en volgt de verkavelingsrichting. Van oudsher zijn het groene erven met boomgaarden, hagen en bosjes. Door schaalvergroting zijn veel van deze elementen verdwenen. Op de grote erven is door de ordening van de schuren ook het informele karakter weg.

Erven aan de dijk

De erven aan de dijk liggen ook op de oeverwal. Kenmerkend is de oriëntatie op de dijk. De boerderij aan de voorzijde met de schuren daar achter. Vaak de richting van de verkaveling volgend. Waardevol zijn de doorkijkjes vanaf de dijk naar het achterliggende landschap.

BEBOUWING

De gebouwen op de grootschalige erven hebben de volgende kenmerken:

- Geclusterd in een compacte opzet
- Grote schuurvolumes met zadeldak
- Lage goten en nokken
- Eenvoudige uitstraling en detaillering
- Goot op één tot anderhalve bouwlaag.



Komgebieden



Oeverwallen en stroomruggen



Oeverwallen en stroomruggen, dijkenslandschap.

VERRUIMDE MOGELIJKHEDEN

Binnen de gemeente Buren zijn er circa 10 erven die meer dan 5.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing omvatten. Om hen aantrekkelijke mogelijkheden te bieden om hun grote oppervlak aan vrijkomende agrarische bebouwing te slopen en stikstofruimte vrij te spelen, geeft dit document een aantal verruimde mogelijkheden. Hierbij wordt voortgeborduurd op de bestaande staffel uit 'Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' van Regio Rivierenland. Dit aanvullende document werkt de staffel van 5.000 m² tot 7.500 m² en 7.500 m² en groter specifieker uit. De verruiming van de mogelijkheden gaat met name uit van een vergroting van het aantal wooneenheden, niet van het aantal woonvolumes. Het doel hiervan is aansluiten bij de korrel die past bij een agrarisch erf en het stimuleren om ook kleinere woningen in het buitengebied toe te voegen. De mogelijkheden worden in de paragraaf 'Uitgangspunten erf' benoemd.

Om de een verruiming van het beleid op een passende manier te laten landen, worden een aantal 'algemene uitgangspunten landschap' genoemd die van toepassing zijn op de inbedding in het landschap van elk erf. Deze algemene uitgangspunten zijn bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit op en rondom elk erf te verhogen. Op basis van de voorgaande beleids- en landschapsanalyse zijn er een aantal landschapstypes te onderscheiden, die elk een eigen karakter hebben. De verruiming van mogelijkheden zal, naast het bestaande beleid van de gemeente Buren en de algemene uitgangspunten, gestoeld zijn op de waarden en karakteristieken van het landschapstype waarin het erf ligt. Hierbij wordt uitgegaan van een aparte set uitgangspunten van 5.000 m² tot 7.500 m² en boven 7.500 m² opstellen.

Wanneer de initiatiefnemer niet wil voldoen aan de landschaps-, erven kaveleisen die bij deze verruimde mogelijkheden horen, kan altijd teruggevallen worden op het bestaande beleid. In dat geval wordt uitgegaan van '3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering' uit 'Handreiking hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' van Regio Rivierenland.

STAPPENPLAN

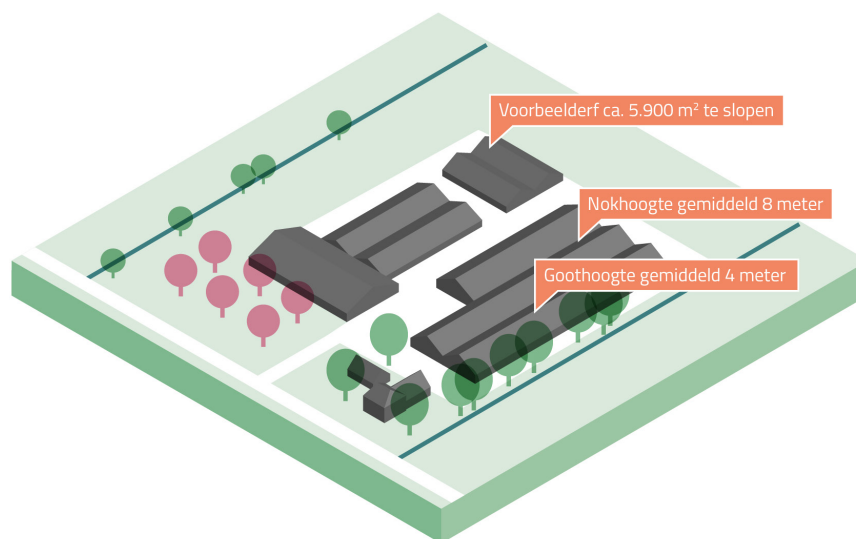
Om tot een passend resultaat te komen zal het volgende stappenplan gevolgd worden:

1. Eerste verkenning van het erf en het landschapstype waarin het erf gelegen is
2. Vaststellen wat het te slopen oppervlak vrijkomende agrarische bebouwing, met de bijbehorende randvoorwaarden
3. Eerste ideeën en schetsen voor het erf op papier, op basis van een landschappelijke analyse
4. Doorspreken met de gemeente Buren
5. Verdere uitwerking van de schetsen in overleg met de gemeente en omwonenden, met als resultaat een voorstel voor het erf mét landschappelijk inpassingsplan.

UITGANGSPUNTEN ERF

MOGELIJKHEDEN VOOR ERVEN VAN 5.000 M² TOT 7.500 M²

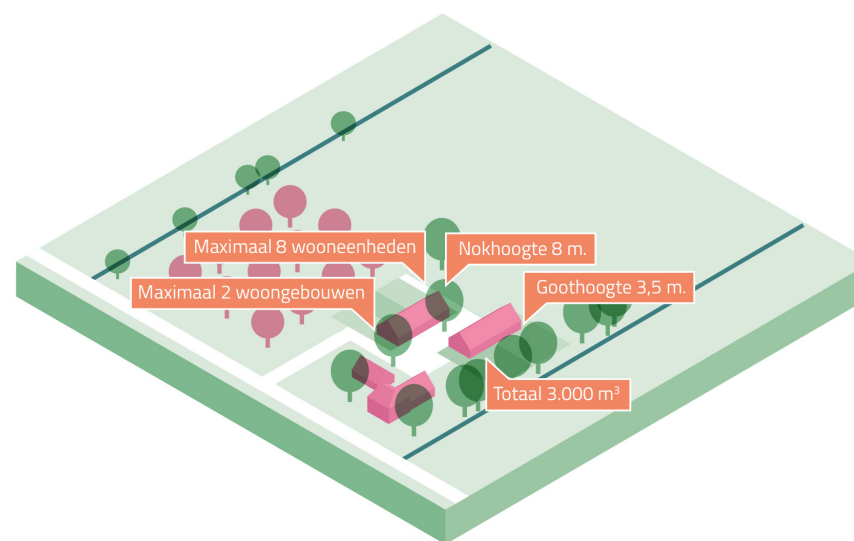
- Er kunnen maximaal 2 gebouwen toegevoegd worden aan het erf, naast de bestaande woning.
- Deze gebouwen mogen tesamen een volume hebben van maximaal 3.000 m³. Het zijn erven van formaat en hebben in hun huidige verschijning een flinke impact op het landschap. Het vervangen van de agrarische bebouwing door 3.000 m³ nieuwe bebouwing verkleint in alle gevallen de voetprint van het erf. De erven hebben dus een aanzienlijke draagkracht. Versnippering is echter niet gewenst, en daarom zijn de volgende uitgangspunten ook van belang.
- In het geval van wonen mogen er binnen de 2 gebouwen maximaal 8 wooneenheden gerealiseerd worden. De verdeling van het aantal wooneenheden per woongebouw is vrij. Op deze manier kunnen duurdere, maar ook meer betaalbare woningtypen gerealiseerd worden.
- In het geval van werken mag er binnen elk gebouw één bedrijf gehuisvest worden.



Bestaand erf van 5.000 m² tot 7.500 m²

- In het geval van (verblijfs)recreatie is maatwerk nodig om te bepalen hoeveel eenheden binnen de twee gebouwen te realiseren zijn. Dit is onder andere afhankelijk van ruimtebeslag van parkeren, buitenruimte enzovoorts.
- In het geval van zorg is maatwerk nodig, afhankelijk van het type zorg, om het aantal zorgeenheden binnen de twee gebouwen te bepalen. Dit is onder andere afhankelijk van ruimtebeslag van parkeren, buitenruimte enzovoorts.
- De nokhoogte van de nieuw te bouwen volumes is maximaal 8 meter.
- De goothoogte van de nieuw te bouwen volumes is maximaal 3,5 meter.
- Bijgebouwen worden binnen de 2 volumes opgelost, of gezamenlijk in één aanvullend volume. Per wooneenheid is maximaal 20 m² bijgebouw toegestaan.

Om het ruimtelijke effect van sloop van agrarische bebouwing en bouw van nieuwe gebouwen weer te geven is de onderstaande schaalvergelijking gemaakt.

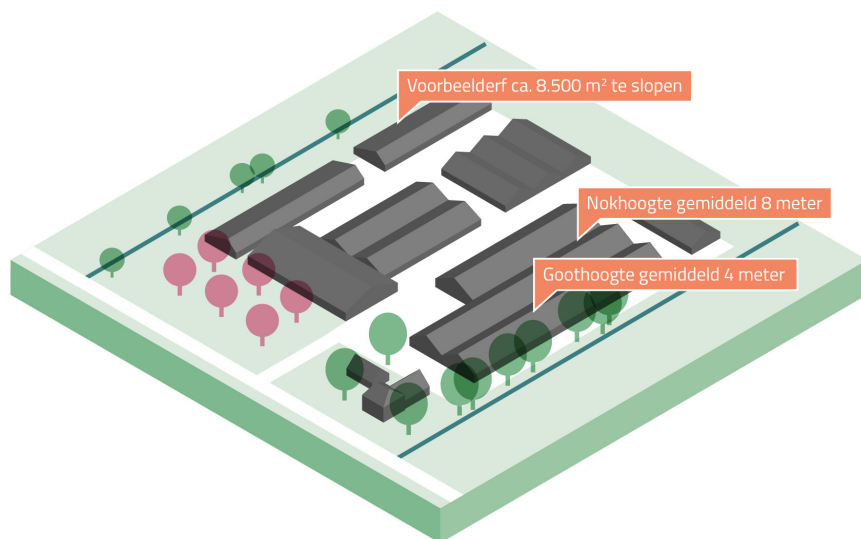


Mogelijkheden voor een erf van 5.000 m² tot 7.500 m²

UITGANGSPUNTEN ERF

MOGELIJKHEDEN VOOR ERVEN VAN 7.500 M² EN GROTER

- Er kunnen maximaal 3 gebouwen toegevoegd worden aan het erf, naast de bestaande woning.
- Deze gebouwen mogen tesamen een volume hebben van maximaal 3.750 m³. Het zijn erven van formaat en hebben in hun huidige verschijning een flinke impact op het landschap. Het vervangen van de agrarische bebouwing door 3.750 m³ nieuwe bebouwing verkleint in alle gevallen de voetprint van het erf. De erven hebben dus een aanzienlijke draagkracht. Versnippering is echter niet gewenst, en daarom zijn de volgende uitgangspunten ook van belang.
 - In het geval van wonen mogen er binnen de 3 gebouwen maximaal 10 wooneenheden gerealiseerd worden. De verdeling van het aantal wooneenheden per woongebouw is vrij. Op deze manier kunnen duurdere, maar ook meer betaalbare woningtypen gerealiseerd worden.
 - In het geval van werken mag er binnen elk gebouw één bedrijf gehuisvest worden.



Bestaand erf van 7.500 m² en groter

- In het geval van (verblijfs)recreatie is maatwerk nodig om te bepalen hoeveel eenheden binnen de twee gebouwen te realiseren zijn. Dit is onder andere afhankelijk van ruimtebeslag van parkeren, buitenruimte enzovoorts.
- In het geval van zorg is maatwerk nodig, afhankelijk van het type zorg, om het aantal zorgeenheden binnen de twee gebouwen te bepalen. Dit is onder andere afhankelijk van ruimtebeslag van parkeren, buitenruimte enzovoorts.
- De nokhoogte van de nieuw te bouwen volumes is maximaal 8 meter.
- De goothoogte van de nieuw te bouwen volumes is maximaal 3,5 meter.
- Bijgebouwen worden binnen de 3 volumes opgelost, of gezamenlijk in één aanvullend volume. Per wooneenheid is maximaal 20 m² bijgebouw toegestaan.

Om het ruimtelijke effect van sloop van agrarische bebouwing en bouw van nieuwe gebouwen weer te geven is de onderstaande schaalvergelijking gemaakt.



Mogelijkheden voor een erf van 7.500 m² en groter

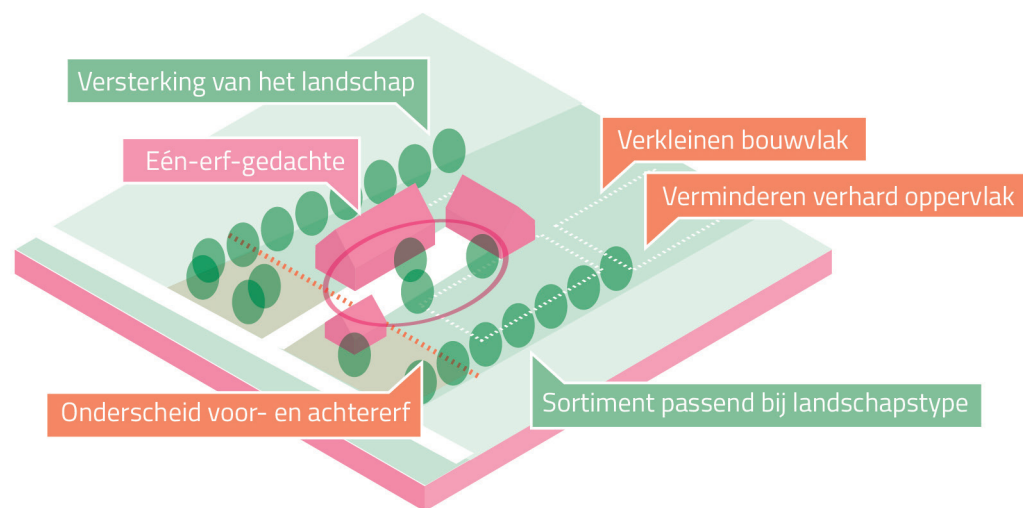
ALGEMENE UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

Wanneer er vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt wordt en het erf in een nieuwe ontwikkeling terecht komt, moet de ruimtelijke kwaliteit van het erf en omliggende landschap versterkt worden. Er zijn meerdere manieren om dit te doen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- **Het verkleinen van het bouwvlak** - de footprint van het erf verkleind en er komt ruimte voor het landschap.
- **Verminderen van verhard oppervlak** - geeft eveneens meer ruimte voor landschap. Parkeren wordt op het erf opgelost, bij voorkeur uit het zicht.
- **Bijgebouwen clusteren** - worden opgenomen in het hoofdvolume of samengevoegd tot één of twee gezamenlijke bijgebouwen.
- **Versterking van het landschap** - toevoegen van landschapstype-specifieke elementen verbetert het aanzicht van het erf en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is een historische en landschappelijke

analyse van de omgeving en het erf uitgangspunt. Ingrepen die de beleving van het versterkte landschap vergroten, zoals toevoegen van wandelroutes en rustpunten, zijn een plus.

- **Eén-erfgedachte** - de gebouwen, de erfinrichting en het groen zijn een herkenbaar samenhangend ensemble, dat verankerd is in het landschap.
- **Voor- en achtererf** - er is een onderscheid te zien tussen de formele voorzijde van het erf en het achterliggende informele werk-erf. Dit kan zich uiten in architectuur, materialisering van de erfinrichting en type beplanting.



AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

Per landschapstypen worden een aantal aanvullende uitgangspunten benoemd. De verruimde mogelijkheden en het te versterken karakter zijn per landschapstype verschillend. De ruimtelijke uitgangspunten voor wonen en zorg zijn vergelijkbaar. Bij zorg gaat het om doelgroepen die gebaat zijn bij de rust van het platteland.

KOMMENGEBIED - ERVEN VAN 5.000 M² TOT 7.500 M²

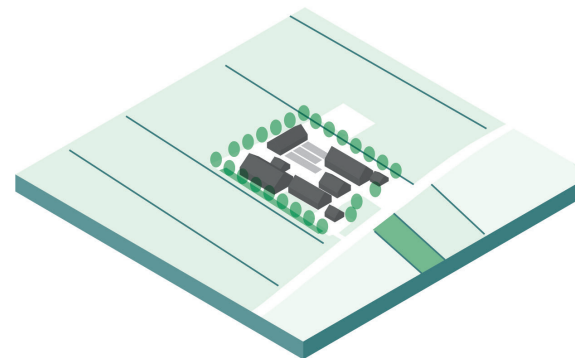
In het kommengebied worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven van 5.000 m² tot 7.500 m²:

- De nieuwe ontwikkeling moet aansluiten op de kenmerkende opstreckende verkaveling van het kommenlandschap.
- Inzetten op het realiseren van natuurvriendelijke oevers.
- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals windsingels en solitairen toegepast. De windsingels bestaan uit snelgroeiende soorten, zoals populier, wilg, es en els, met een onderbegroeiing van bijvoorbeeld vlier, sleedoorn en gelderse roos. Solitairen worden vaak toegepast op het voorerf, waarbij gedacht kan worden aan een treurwilg of walnoot. Knotbomen passen ook binnen dit landschapstype.
- De openheid van het landschap moet met de ontwikkeling versterkt worden.

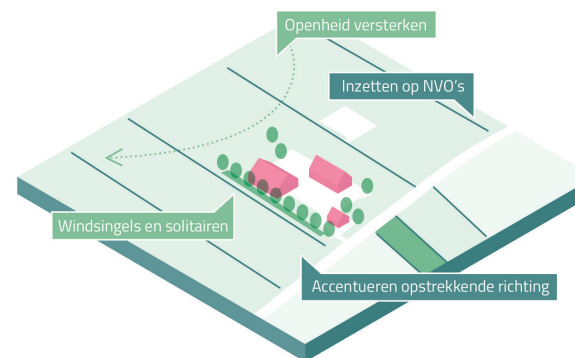
KOMMENGEBIED - ERVEN VAN 7.500 M² EN GROTER

In het kommengebied worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven vanaf 7.500 m²:

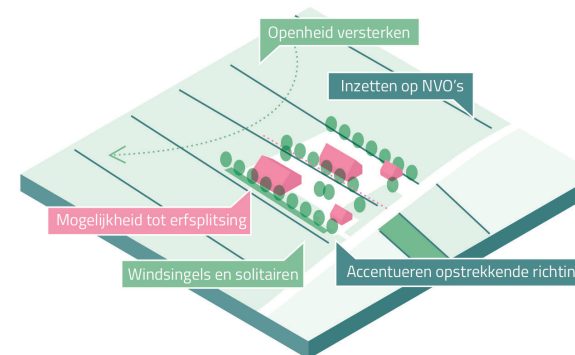
- Er is een mogelijkheid tot visueel opsplitsen van het erf tot 2 kleinere erven met ieder een opzet vanuit de één-erfgedachte.
- De nieuwe ontwikkeling moet aansluiten op de kenmerkende opstreckende verkaveling van het kommenlandschap.
- Inzetten op het realiseren van natuurvriendelijke oevers.
- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals windsingels en solitairen toegepast, zoals hiervoor beschreven bij de erven tot 7.500 m².
- De openheid van het landschap moet met de ontwikkeling versterkt worden.



Bestaand erf in het kommengebied



Uitgangspunten voor een erf van 5.000 m² tot 7.500 m²



Uitgangspunten voor een erf vanaf 7.500 m²

AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

OEVERWALLEN MET DIJKLINT - ERVEN VAN 5.000 M² TOT 7.500 M²

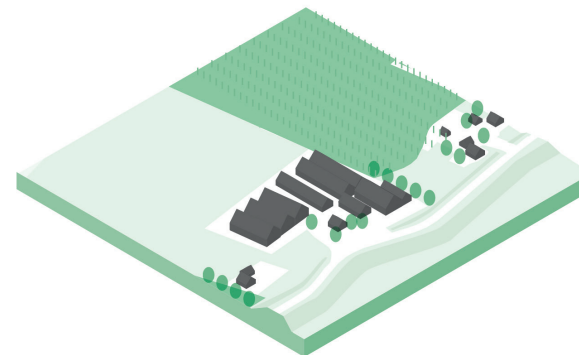
Op de oeverwallen worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven van 5.000 m² tot 7.500 m²:

- De nieuwe ontwikkeling moet de beleving van de dijk versterken.
- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals houtwallen, boomgaarden en solitaires toegepast. Houtwallen bestaan uit bijvoorbeeld els en es met onderbegroeiing van veldesdoorn, sleedoorn en hazelaar. Hoogstamboomgaarden, eventueel omhaagd met een haagbeuk of sleedoorn, zijn eveneens passend in dit landschapstype. Solitaires zijn voornamelijk te vinden op het voorerf, waarbij gekozen wordt voor een linde, paardenkastanje of walnoot.
- Er moeten doorzichten vanaf de dijk richting het landschap zijn.

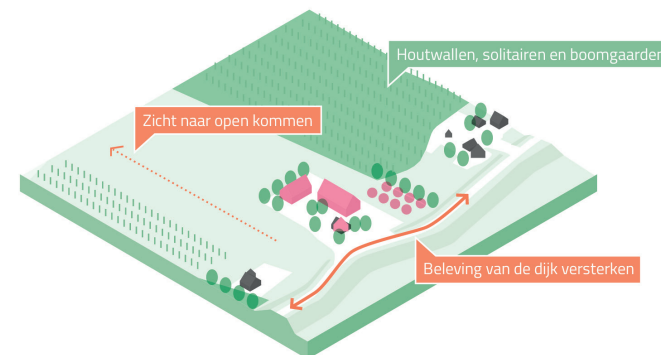
OEVERWALLEN MET DIJKLINT - ERVEN VAN 7.500 M² EN GROTER

Op de oeverwallen worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven vanaf 7.500 m²:

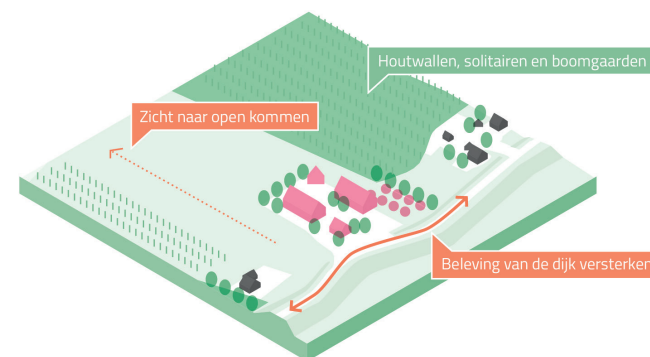
- De nieuwe ontwikkeling moet de beleving van de dijk versterken.
- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals houtwallen, boomgaarden en solitaires toegepast. Houtwallen bestaan uit bijvoorbeeld els en es met onderbegroeiing van veldesdoorn, sleedoorn en hazelaar. Hoogstamboomgaarden, eventueel omhaagd met een haagbeuk of sleedoorn, zijn eveneens passend in dit landschapstype. Solitaires zijn voornamelijk te vinden op het voorerf, waarbij gekozen wordt voor een linde, paardenkastanje of walnoot.
- Er moeten doorzichten vanaf de dijk richting het landschap zijn.



Bestaand erf op de oeverwallen met dijklint



Uitgangspunten voor een erf van 5.000 m² tot 7.500 m²



Uitgangspunten voor een erf vanaf 7.500 m²

AANVULLENDE UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

STROOMRUGGEN - ERVEN VAN 5.000 M² TOT 7.500 M²

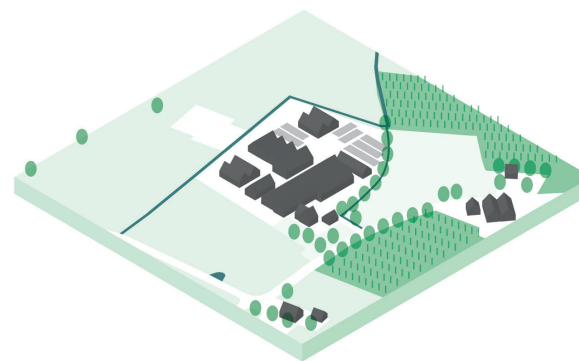
Op de stroomruggen worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven van 5.000 m² tot 7.500 m²:

- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals houtwallen, geriefhoutbosjes, boomgaarden en solitaires toegepast. Houtwallen bestaan uit bijvoorbeeld els en es met onderbegroeiing van veldesdoorn, sleedoorn en hazelaar. Hoogstamboomgaarden, eventueel omhaagd met een haagbeuk of sleedoorn, zijn eveneens passend in dit landschapstype. Solitaires zijn voornamelijk te vinden op het voorerf, waarbij gekozen wordt voor een linde, paardenkastanje of walnoot.
- Het contrast tussen de open- en beslotenheid van de stroomruggen moet versterkt worden.
- De onregelmatigheid van de oorspronkelijke verkaveling is inspiratie voor de opzet van het nieuwe erf.

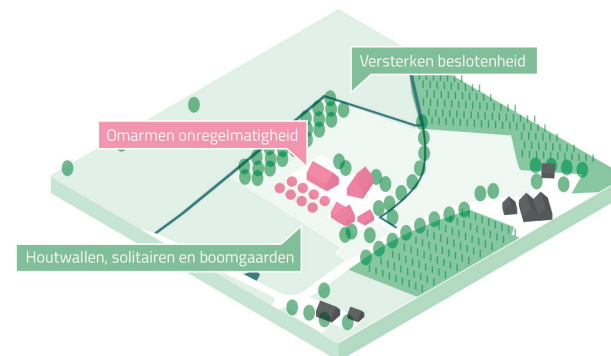
STROOMRUGGEN - ERVEN VAN 7.500 M² EN GROTER

Op de stroomruggen worden de volgende uitgangspunten genomen bij erven vanaf 7.500 m²:

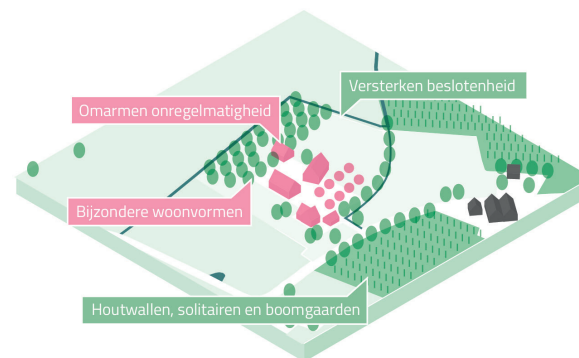
- De onregelmatigheid van het landschapstype leent zich voor bijzondere woonvormen, waarbij meer wooneenheden mogelijk zijn binnen de 3 woongebouwen. Dit is in alle gevallen maatwerk.
- Er worden gebiedseigen landschapselementen zoals houtwallen, geriefhoutbosjes, boomgaarden en solitaires toegepast. Houtwallen bestaan uit bijvoorbeeld els en es met onderbegroeiing van veldesdoorn, sleedoorn en hazelaar. Hoogstamboomgaarden, eventueel omhaagd met een haagbeuk of sleedoorn, zijn eveneens passend in dit landschapstype. Solitaires zijn voornamelijk te vinden op het voorerf, waarbij gekozen wordt voor een linde, paardenkastanje of walnoot.
- Het contrast tussen de open- en beslotenheid van de stroomruggen moet versterkt worden.
- De onregelmatigheid van de oorspronkelijke verkaveling is inspiratie voor de opzet van het nieuwe erf.



Bestaand erf op de stroomruggen



Uitgangspunten voor een erf van 5.000 m² tot 7.500 m²



Uitgangspunten voor een erf vanaf 7.500 m²

UITGANGSPUNTEN BEBOUWING

Wanneer er nieuwe bebouwing toegevoegd wordt, moet dit passen bij het erf als geheel. Voorgaand zijn al een aantal punten met betrekking tot volume, goothoogte en nokhoogte benoemd. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang voor de architectuur van de nieuw toe te voegen bebouwing:

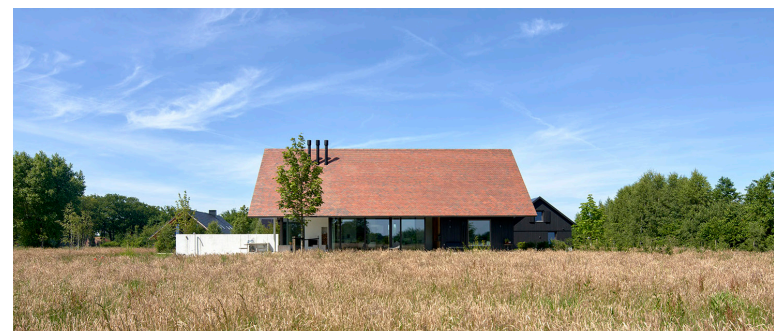
- Hiërarchie van het voor- en achtererf is leesbaar in de uitstraling van de bebouwing. De nieuwe bebouwing is hierbij ondergeschikt aan het hoofdgebouw, doorgaans de bestaande woning/boerderij op het erf.
- Gebruik een schuurarchitectuur als inspiratie, waarbij er sprake is van een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak.
- Pas een ingetogen landelijke architectuur toe; moderne interpretaties worden gestimuleerd.
- Eén laag met kap.
- Toevoeging aan de hoofdvorm (zoals dakkapel, erker etc) integraal onderdeel van de hoofdvorm.
- Gebruik natuurlijke materialen en aardse tinten (baksteen, hout, gebakken pannen/riet, etc.).
- Indien zonnepanelen: integreren in het dakvlak.
- Bijgebouwen ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw, met ondergeschikt karakter. Bij voorkeur worden alle bijgebouwen geclusterd in één volume.
- In het geval van collectieve buitenruimtes worden gebouwgebonden privéruimtes meeontworpen in het geheel.



Gezamenlijke erfruimte



Samenhangend ensemble van nieuwe bebouwing achter de bestaande boerderij



Eenvoudige kap, lage goothoogte



Moderne interpretatie van schuren



Bescheiden buitenruimtes die in de architectuur zijn meegenomen



Samenhangend cluster van schuurvolumes



Samenhangend cluster van schuurvolumes



Collectieve moestuin



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit