

# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01





## **Inhoudsopgave**

### **Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Indicatieve bedrijvenlijst (vervallen)</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kaart LOG Azewijn (vervallen)</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Kwaliteitseisen LOG (vervallen)</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Kernkwaliteiten EHS en Waardevol landschap</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Lijst van bedrijvigheid</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Erfinrichtingschetsenfunctieveranderingsinitiatieven</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied</b>



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



## **Bijlage 1    Indicatieve bedrijvenlijst (vervallen)**



**Bijlage 1: Indicatieve bedrijvenlijst**

<b>Functie</b>	<b>Agrarisch verwant en gebieds- gebonden</b>	<b>Gebiedsgebonden</b>	<b>Niet gebiedsgebonden</b>
<b>Landbouw verwante functies</b>			
<b>Agrarische hulpbedrijven</b>			
Loonbedrijven	Ja	Ja	-
Drainagebedrijven	Ja	Ja	-
Veehandelsbedrijven	Ja	Ja	-
<b>Toeleverende bedrijven</b>			
Spermabank	Nee	Nee	Ja
Foeragehandel	Nee	Nee	Ja
Zaai- en potgoed	Ja	Ja	-
Hoefsmederij	Ja	Ja	-
Veevoederbedrijven	Ja	Ja	-
<b>Semi-agrarische bedrijven</b>			
Hoveniersbedrijven	Nee	Ja	-
Boomverzorgingsbedrijven	Nee	Ja	-
Natuur- en landschapsbeheer	Nee	Ja	-
Bosbouwbedrijven	Ja	Ja	-
Vis-, escargot- en wormkwekerij	Ja	Ja	-
<b>Sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf</b>			
Zorgboerderij	Ja	Ja	-
<b>Recreatie</b>			
<b>Verblijfsrecreatie</b>			
Kampeerbeerderij	Nee	Ja (recreatie)	-
Appartementen	Nee	Ja (recreatie)	-
Pension	Nee	Ja (recreatie)	-
<b>Dagrecreatie</b>			
Catering	Nee	Ja (recreatie)	-
Restaurant/eethuis	Nee	Ja (recreatie)	-
IJssalon	Nee	Ja (recreatie)	-
Terras/theetuin	Nee	Ja (recreatie)	-
Bezoekerscentrum	Nee	Ja	-
Paardenpension/stalling	Nee	Ja	-
Sauna	Nee	Ja (recreatie)	-
<b>Verhuur</b>			
Paarden	Nee	Ja (recreatie)	-
Fietsen	Nee	Ja (recreatie)	-
Kano's	Nee	Ja (recreatie)	-
Trapauto's	Nee	Ja (recreatie)	-
<b>Medisch (verwante) dienstverlening</b>			
Privékliniek	Nee	Ja (zorg)	-
Kuuroord	Nee	Ja (zorg)	-
Dagverblijf	Nee	Nee	Ja
Dierenkliniek	Nee	Nee	Ja
Groepspraktijk	Nee	Nee	Ja



<b>Overige dienstverlening</b>			
Cursuscentrum	Nee	Nee	Ja
Crèche / peuterspeelzaal	Nee	Nee	Ja
Museum/ tentoonstellingsruimte	Nee	Nee	-
Dierenasiel/pension	Nee	Ja	-
Computerservicebedrijf	Nee	Nee	Ja
Adviesbureau	Nee	Nee	Ja
Geluids- en/of tv studio	Nee	Nee	Ja
Telecommunicatie	Nee	Nee	Ja
<b>Ambachtelijke landbouwproduct verwerkende bedrijven</b>			
Slachterij	Ja	Ja	-
Vleesverwerking	Ja	Ja	-
Zuivelverwerking (kaasmakerij)	Ja	Ja	-
Plantaardige productverwerking (jammakerij)	Ja	Ja	-
Imkerij	Ja	Ja	-
Palingrokerij	Nee	Nee	Ja
Wijnmakerij	Ja	Ja	-
IJsmakerij	Nee	Ja	-
Bierbrouwerij	Nee	Ja	-
Riet- en vlechtwerk	Nee	Ja	-
<b>Overige ambachtelijke bedrijven</b>			
<b>Bouwbedrijven</b>			
Bouwbedrijven	Nee	Nee	Ja
Glas in loodzetterijen	Nee	Nee	Ja
Installatiebedrijven	Nee	Nee	Ja
Elektronisch installatiebedrijf	Nee	Nee	Ja
Dakdekkersbedrijf	Nee	Nee	Ja
Rietdekkersbedrijf	Nee	Nee	Ja
<b>Houtbewerkingsbedrijven</b>			
Speeltoestellenfabricage	Nee	Nee	Ja
Lasinrichtingen/bankwerkerijen	Nee	Nee	Ja
Vervaardiging medische instrumenten / precisie instrumenten en orthopedische artikelen	Nee	Nee	Ja
Meubelmakerij / restauratie	Nee	Nee	Ja
Meubelstofeerderijen	Nee	Nee	Ja
Vervaardiging en reparatie sieraden	Nee	Nee	Ja
Vervaardiging en reparatie muziekinstrumenten	Nee	Nee	Ja
Spel- en speelgoedfabricage	Nee	Nee	Ja
Textiel	Nee	Nee	Ja
Spinnen en weven van textiel	Nee	Nee	Ja
Vervaardiging van textielwaren	Nee	Nee	Ja
Kledingvervaardiging	Nee	Nee	Ja
Reparatiebedrijven gebruiksgoederen	Nee	Nee	Ja
Pottenbakkerij	Nee	Nee	Ja
Natuursteenbewerking/beeldhouwerij	Nee	Nee	Ja
Zeefdrukkerij	Nee	Nee	Ja
Grafische bedrijven	Nee	Nee	Ja
Landlevenwinkel tot max. 100 m <sup>2</sup>	Ja	Ja	-



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



## **Bijlage 2    Staat van bedrijfsactiviteiten**

## Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50		10	50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en- klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50		10	50		3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30		10	50		3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30		2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50		3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30		2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50		3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50		3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50		3.1

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30		2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D	3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30		2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50		3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30		2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50		3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50		3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30		2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D	3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²	10	30	50		10	50		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²	0	10	30		10	30		2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:							
505	473	2	- met LPG < 1.000 m <sup>3</sup> /jr	30	0	30		50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30		0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30		0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:							
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	C	30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D 3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R 30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D 1



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10		1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
80	85	-	ONDERWIJS								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval- inzameldepots)	30	30	50		30	R 50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50		3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R 30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

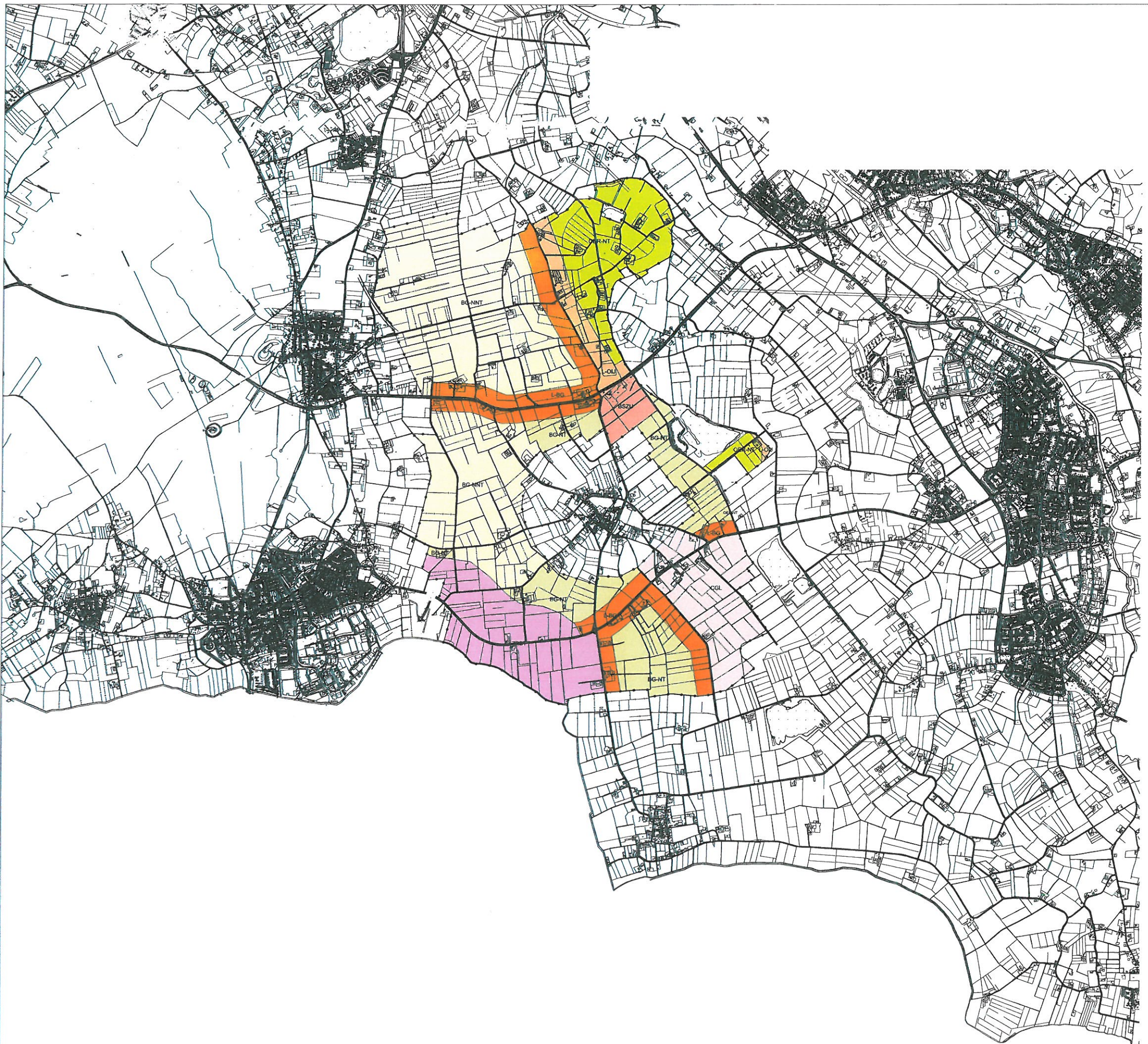
Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



**Bijlage 3    Kaart LOG Azewijn (vervallen)**





**LEGENDA**

**BEGREINZING THEMA KAART**

Begrenzing thema kaart

---

**ZONES**

- Broekgebieden - nieuwwestiging niet toegestaan
- Broekgebieden - nieuwwestiging toegestaan
- Bedrijventerrein steenfabriek met zoekgebied uitbreiding
- Compensatiegebied LOG
- CGL - Broekgebieden
- Linten - Broekgebieden
- Linten - Oeroude IJsselstromen
- Oeroude IJsselstromen - nieuwwestiging niet toegestaan
- Oeroude IJsselstromen - nieuwwestiging toegestaan
- Zoekgebied en milieuzone regionaal bedrijventerrein en energiapark

---

**VERKLARING**

gbln- en kadastrale gegevens

VERVALLEN

BLONDELING

Thema kaart: **Landbouwontwikkelingsgebied Azevijn**

schaal: 1:11.000	datum: 25-11-2010
formaat: A3	datum publicatie: -
projectnummer: 71110	mapnummer: -
bladnummer: 1	opvang: 01-12-2010
total bladen: 1	versies: 25-11-2010
tekeningnummer: 137/17	

gemeente: **Montferland**




SAB Azevijn, postbus 478, 7523 ST 11, T: 0575 3844





# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



**Bijlage 4    Kwaliteitseisen LOG (vervallen)**



# LOG

g e b i e d s v i s i e

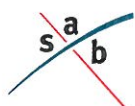
A Z E W I J N



gemeenten Montferland & Oude IJsselstreek



**VERVALLEN**



projectnummer 71119.01  
13 oktober 2010  
SAB Arnhem

VERVALLEN

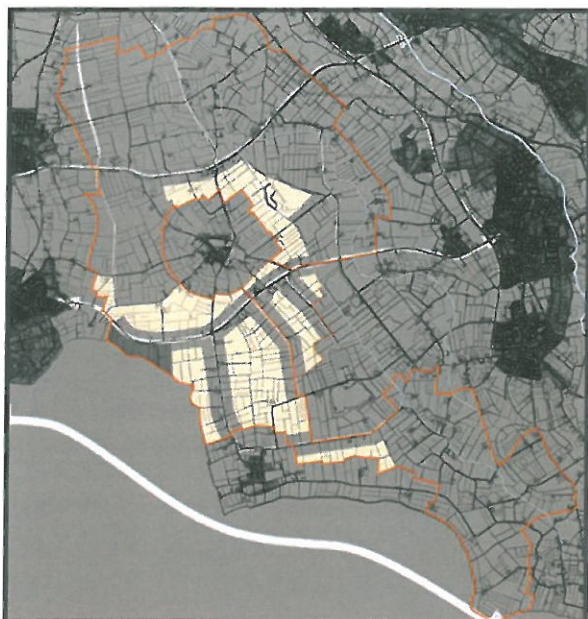
BROEKGEBIED

1

LOG

A Z E W I J N

# 1. SPELREGELS BROEKGEBIED



## Karakteristiek van het gebied:

Regelmatige verkaveling, grootschalig open landschap, zichtlijnen, grasland en akkers, veelal smalle wegen met bomenrijen, het oorspronkelijke dichte netwerk van meidoorn- en elzensingels is verwijderd door ruilverkaveling.

Omdat openheid karakteristiek is voor het gebied en om zichtlijnen te kunnen garanderen, worden bedrijven zoveel mogelijk tegenover elkaar geplaatst. Zo wordt wandvorming voorkomen. De kavels dienen bovendien langwerpig te zijn, in aansluiting op het omliggende landschap.

Uitgangspunt is dat de voorzijde van de kavel de woonkavel is, met woonhuis en (sier)tuin. De tuin vormt de geleiding naar het erachter gelegen bedrijf.

Om de kenmerkende regelmatige verkaveling te accentueren worden de preceelsgrenzen lijnvormig ingeplant: laanbomen (eik of es) en haag (meidoorn). Onder de kronen door mag het bedrijf zichtbaar zijn.



# 1. SPELREGELS BROEKGEBIED

## BIJ CLUSTERING OP LOCATIES

### *Nieuwvestiging:*

Ja, op de aangegeven locaties

### *Max. grootte:*

1,5 ha per kavel dus bij 4-5 kavels: 6,0-7,5 ha

### *Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en cluster:*

250 m

### *Min. afstand tot de weg:*

Bij voorkeur direct aan de weg gelegen

### *Vorm cluster:*

compact

### *Bouwhoogte stallen:*

Nokhoogte max. 10 m, goothoogte max. 6 m

Conform vigerend bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

### *Gevel bedrijfsgebouwen:*

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

### *Erf-indeling:*

Woonkavel + tuin op voorerf

Max. 20% van het voorerf is bebouwd en/of verhard

### *Landschappelijk groen:*

Lijnvormig: laanbeplanting + hagen rondom kavels.

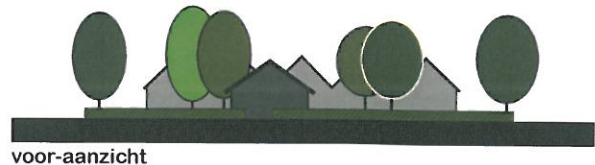
Dichte laanbeplanting aan randen clusters, tussen kavels

laanbeplanting van half open tot dicht.

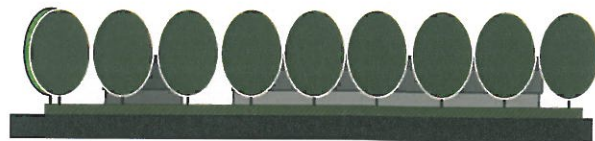
Geen hekken en schuttingen

Op voorerf in elk geval 8 streekeigen bomen

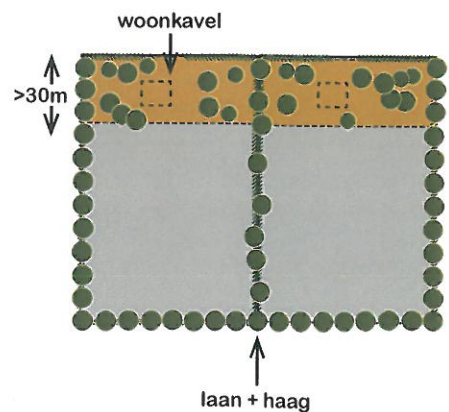
Situering vrij (boomgroep, laan, solitair etc.)



voor-aanzicht



zij-aanzicht





# 1. SPELREGELS BROEKGEBIED



## BIJ BUNDELING LANGS DE LINTEN

### Nieuwvestiging:

Ja

### Max. grootte:

1.5 ha

### Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en bedrijven:

Conform milieunorm

### Min. afstand tot de weg:

Zo dicht mogelijk aan de weg gelegen

### Vorm bouwblok:

Bij voorkeur: rechthoekig 1:2; evt. 1:1,5 tot 1:3

### Bouwhoogte stelling:

Nokhoogte max. 10 m, goothoogte max. 6 m

Conform vigerend bestemmingsplan

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

### Gevel bedrijfsgebouwen:

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

### Erf-indeling:

Woonkavel + tuin op voorerf

Max. 20% van het voorerf is bebouwd

Schuur of garage toegestaan op voorerf, max. 10 m breed

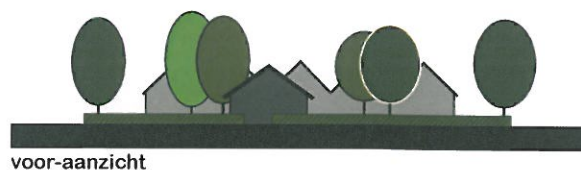
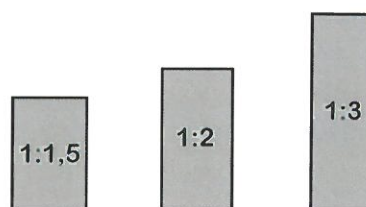
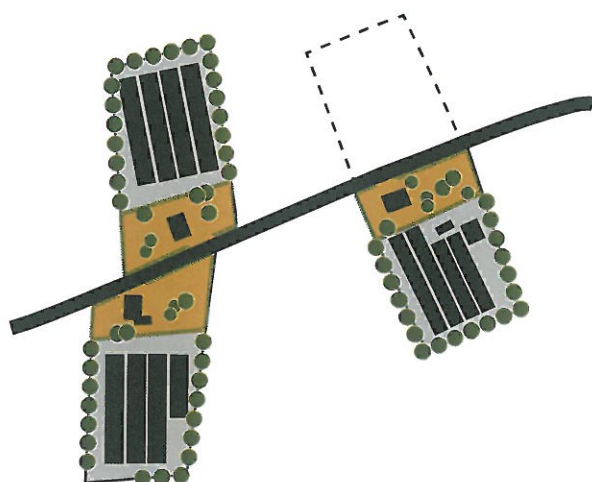
### Landschappelijk groen:

Lijnvormig: laanbeplanting + hagen rondom bedrijfskavel  
Aangevuld met landschappelijke versterking in de omgeving

Geen hekken en schuttingen

Op voorerf in elk geval 8 streekeigen bomen

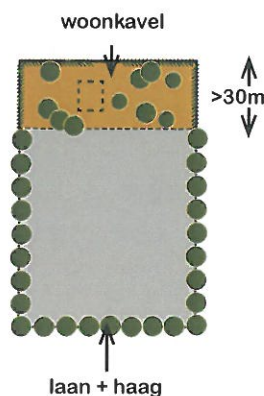
Situering vrij (boomgroep, laan, solitair etc.)



voor-aanzicht



zij-aanzicht



# 1. SPELREGELS BROEKGEBIED

## BIJ SPREIDING BINNEN HET GEBIED

### Nieuwvestiging:

Ja, maar niet in het broekgebied met zicht op Montferland

### Max. grootte:

1.5 ha

### Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en bedrijven:

min. 250 m

### Min. afstand tot de weg:

Zo dicht mogelijk aan de weg gelegen

### Vorm bouwblok:

Bij voorkeur: rechthoekig 1:2; evt. 1:1,5 tot 1:3

### Bouwhoogte stallen:

Nokhoogte max. 10 m, goothoogte max. 6 m

Conform vigerend bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

### Gevel bedrijfsgebouwen:

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

### Erf-indeling:

Woonkavel + tuin op voorerf

Max. 20% van het voorerf is bebouwd en/of verhard

### Landschappelijk groen:

Lijnvormig: laanbeplanting + hagen rondom bedrijfskavel

Geen hekken en schuttingen

Op voorerf in elk geval 8 streekeigen bomen

Situering vrij (boomgroep, laan, solitair etc.)

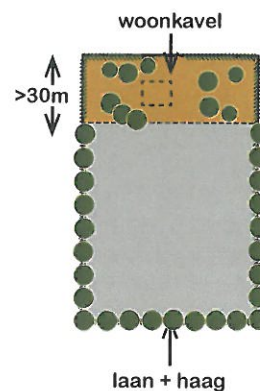
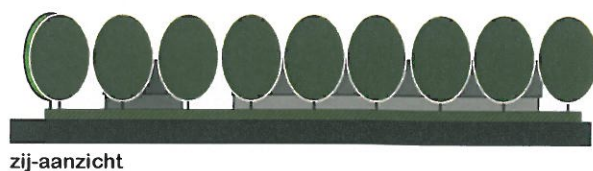
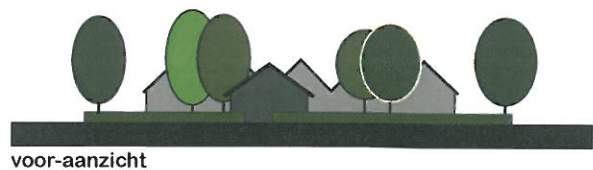
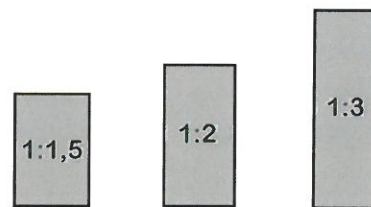
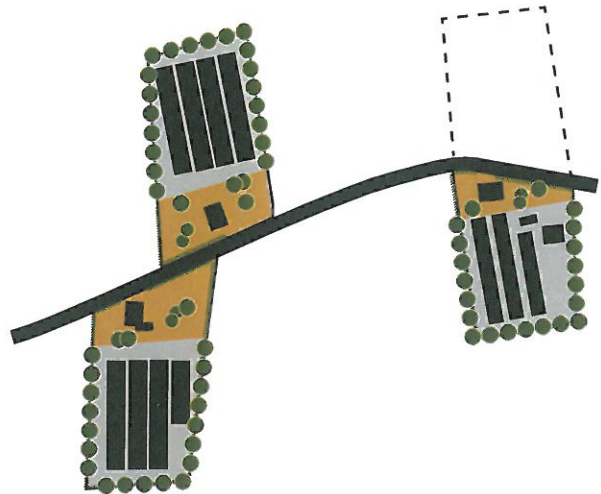
## AANVULLENDE REGELS BIJ UITBREIDING VAN BESTAAND BEDRIJF IN HET GEHEEL GEBIED :

Behoud van karakter bestaand erf

Behoud van bestaande groen

Bedrijfsgebouwen achter de woning geplaatst

Bij voorkeur realiseren van een eigen entree indien kleinschalig (historisch) erf



VERVALLEN

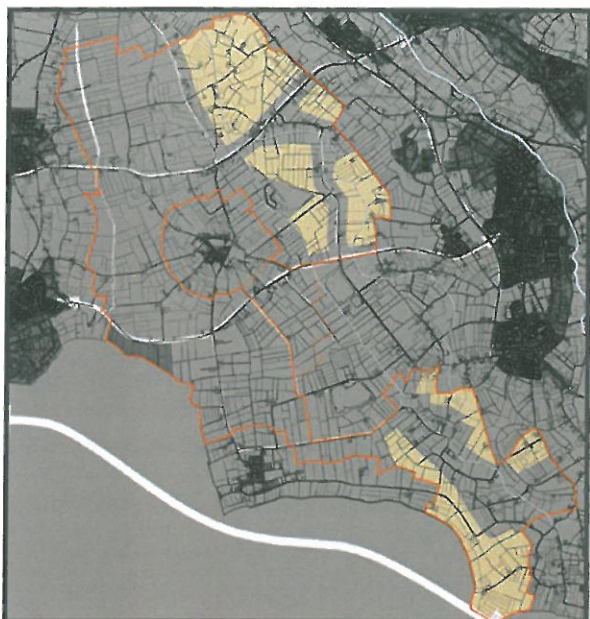
OEROUDE IJS-  
SELSTROMEN 2

LOG

A Z E W I J N



## 2. SPELREGELS OEROUDE IJSSELSTROMEN



### Karakteristiek van het gebied:

Onregelmatige (blok)verkaveling, reliëfrijk gebied met oude ingesleten geulen, ingewikkeld patroon van natte en droge delen. Jonge bomenrijen vooral eik en es. Bedrijven hier en daar van de weg af gelegen aan een insteekweg.

Het gebied kent een onregelmatiger blokverkaveling. De bedrijfspercelen dienen hier op aan te sluiten en het ooit besloten karakter van het gebied te versterken. De percelen zijn vierkant en worden omzoomd met een stevige (elzen of meidoorn)singel. Enkele boomgroepen hierin en op het voorerf (tuin) versterken het losse, groene beeld. Net als een kenmerk van de al bestaande boerderijen, mogen de nieuwe bedrijven iets van de weg af gelegen zijn aan een insteekweg. Ze vormen als het ware groene eilanden in het landschap.

De woonkavel bevindt zich aan de voorzijde/zichtzijde. Eventuele bedrijfsgebouwen op het voorterrein bevinden zich achter de singel. Opslag, kuilvoer en voedersilo's en dergelijke zijn niet toegestaan op het voorterrein.

## 2. SPELREGELS OEROUDE IJSSELSTROMEN

### BIJ CLUSTERING OP LOCATIES

#### Nieuwvestiging:

Ja

#### Max. grootte:

1,5 ha per kavel dus bij 4-5 kavels: 6,0-7,5 ha

#### Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en cluster:

250 m

#### Min. afstand tot de weg:

Vrij, geen voorgeschreven afstand

#### Vorm cluster:

compact

#### Bouwhoogte stalen:

Nokhoogte max. 10 m, goothoogte max. 6 m

Conform visueel bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

#### Gevel bedrijfsgebouwen:

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

#### Erf-indeling:

Woonkavel + tuin op voorerf, in elk geval 60% van de

lengte van de voorzijde van het perceel is woonkavel

Max. 20% van het voorerf is bebouwd en/of verhard

#### Landschappelijk groen:

Singel 8 m breed, met boomgroepen

Minimaal 70% van de perceelsgrenzen beplant aan ran-

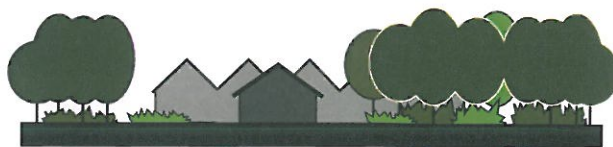
den clusters, tussen kavels min 50%

Openingen in de singel max. 30 m breed

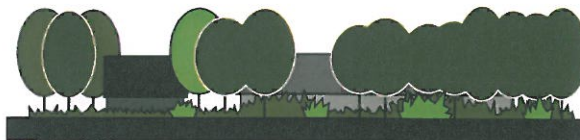
Op voorerf in elk geval 8 bomen (streekeigen), situering

vrij (als solitair, laan, boomgroep etc.)

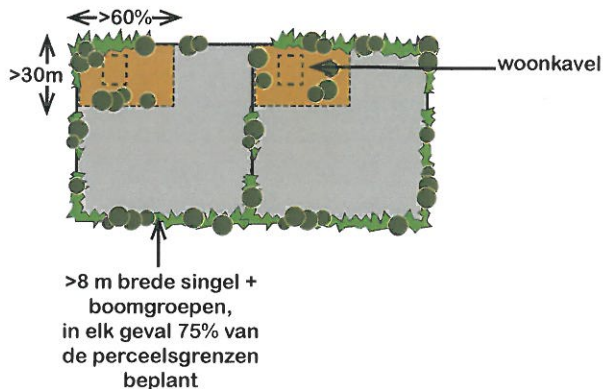
Geen hekken en schuttingen



voor-aanzicht



zij-aanzicht



## 2. SPELREGELS OEROUDE IJSSELSTROMEN



### BIJ BUNDELING LANGS DE LINTEN

#### Nieuwvestiging:

Ja

#### Max. grootte:

1.5 ha

#### Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en bedrijven:

Conform milieunorm

#### Min. afstand tot de weg:

Vrij, tenzij langs de N335 en N816, dan zo dicht mogelijk aan de weg gelegen

#### Vorm bouwblok:

Bij voorkeur vierkant 1:1 tot 1:1,5 tot 1,5:1.

Tenzij langs de N335 en N816, dan 1:2 tot 2:1

#### Bouwhoogte stallen:

Nokhoogte max. 10 m, goothoogte max. 6 m

Conform vigerend bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

#### Gevel bedrijfsgebouwen:

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

#### Erf-indeling:

Woonkavel + tuin op voorerf, in elk geval 60% van de

lengte van de voorzijde van het perceel is woonkavel

Max. 20% van het voorerf is bebouwd en/of verhard

Schuur of garage toestaan op voorerf, max. 10 m breed

#### Landschappelijk groen:

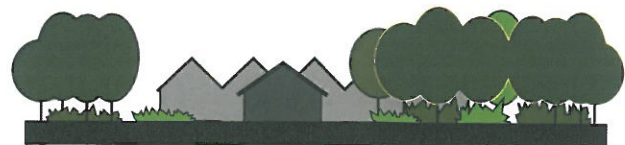
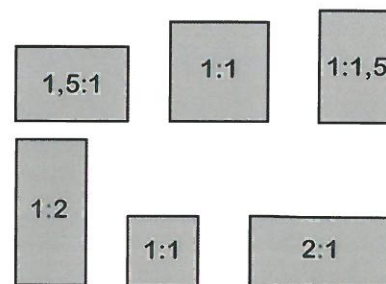
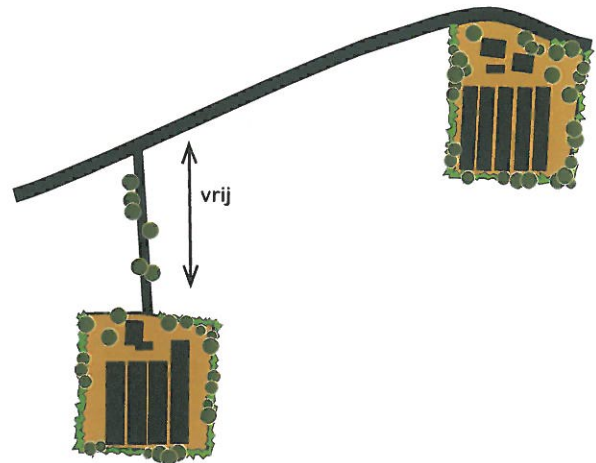
Singel 8 m breed, met boomgroepen

Minimaal 70% van de perceelsgrenzen beplant in losse

structuur. Openingen in de singel max. 20m breed

Op voorerf in elk geval 8 bomen (streekeigen), situering vrij (als solitair, laan, boomgroep etc.)

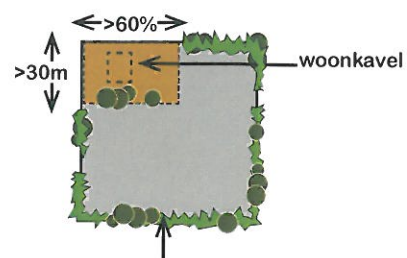
Geen hekken en schuttingen



voor-aanzicht



zij-aanzicht



>8 m brede singel + boomgroepen, in elk geval 75% van de perceelsgrenzen beplant



## 2. SPELREGELS OEROUDE I J S S E L STRO-

### BIJ SPREIDING BINNEN HET GEBIED

#### Nieuwvestiging:

Ja

#### Max. grootte:

1.5 ha

#### Min. zijdelingse afstand t.o.v. woningen en bedrijven:

250 m

#### Min. afstand tot de weg:

Vrij, geen voorgeschreven afstand

#### Vorm bouwblok:

Bij voorkeur vierkant 1:1; evt. 1:1,5 tot 1,5:1

#### Bouwhoogte stallen:

Nokhoogte max. 10 m, spoorhoogte max. 6 m

Conform vigerend bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is niet toegestaan (geen etages of verdiepingen ondergronds).

#### Gevel bedrijfsgebouwen:

Gelede gevel naar weg/zichtzijde

#### Erf-indeling:

Woonkavel + tuin op voorerf, in elk geval 60% van de

lengte van de voorzijde van het perceel is woonkavel

Max. 20% van het voorerf is bebouwd en/of verhard

#### Landschappelijk groen:

Singel 8 m breed, met boomgroepen

Minimaal 70% van de perceelsgrenzen beplant

Openingen in de singel max. 20m breed

Op voorerf in elk geval 8 bomen (streekeigen), situering

vrij (als solitair, laan, boomgroep etc.)

Geen hekken en schuttingen

### AANVULLENDE REGELS BIJ UITBREIDING VAN BESTAAND BEDRIJF IN GEHEEL GEBIED:

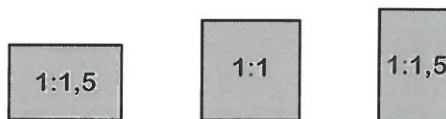
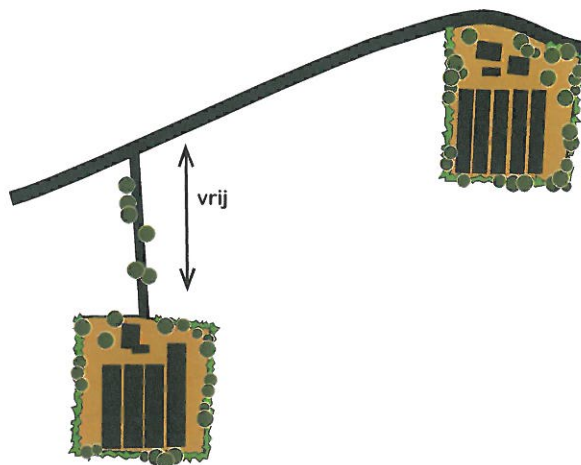
Behoud van karakter bestaand erf

Behoud van bestaande groen

Bedrijfsgebouwen achter de woning geplaatst

Bij voorkeur realiseren van een eigen entree, indien

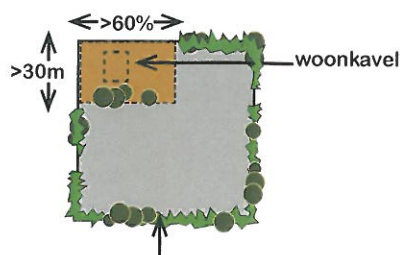
kleinschalig (historisch) erf



voor-aanzicht



zij-aanzicht



>8 m brede singel + boomgroepen, in elk geval 75% van de perceelsgrenzen beplant



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



**Bijlage 5    Kernkwaliteiten EHS en Waardevol landschap**



## **Bijlage 5: Kernkwaliteiten (en omgevingscondities) van de Gelderse ecologische hoofdstructuur en de waardevolle landschappen**

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt voor het Gelderse ruimtelijk beleid. Een zo'n ruimtelijke kwaliteit die provinciaal van belang is, is de natuur.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij benadering'. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Deze wezenlijke kenmerken en waarden worden onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities.

De 'nee-tenzij'- benadering houdt in dat binnen de EHS geen significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities mag plaatsvinden.

Mitigatie, compensatie en saldobenadering EHS bieden de mogelijkheid om ontwikkelingsgericht hieraan invulling te geven en een significante aantasting te voorkomen.

Gedeputeerde Staten beschouwen een ruimtelijke ingreep waarvoor een bestemmingsplan moet worden aangepast als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

- Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die zijn aangewezen voor nieuwe natuur en agrarische natuur;
- Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS. In het bijzonder de vrije verplaatsing van herten en wilde zwijnen binnen het gehele bos- en natuurgebied van de Veluwe;
- Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd in de AMvB 'Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet';
- Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijk eenheden (aaneengeslotenheid)
- Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden;
- Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid van het landschap van HEN-wateren;
- Een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantast;
- Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 db wordt overschreden)

### Mitigatie

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die de aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken. Door gelijktijdig met een initiatief in de EHS mitigerende maatregelen te nemen, kan het mogelijk zijn om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen (verwezen wordt naar de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische hoofdstructuur).

### Compensatie:

De resterende schade na mitigatie dient te worden gecompenseerd. Er treedt geen nettowaardenverlies op (areaal, kwaliteit, samenhang). (verwezen wordt naar de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische hoofdstructuur).

### Saldobenadering:

Een aantal plannen of projecten wordt in één ruimtelijk plan ingediend, gericht op het per saldo verbeteren van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau.

In de gehele EHS wordt als kernkwaliteit aangemerkt:

- De landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden.
- Areaal en kwaliteit van natuur, bos en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarisch natuurbeheer.
- Specifieke verbindingsdoelstellingen voor ecologische verbindingszones.

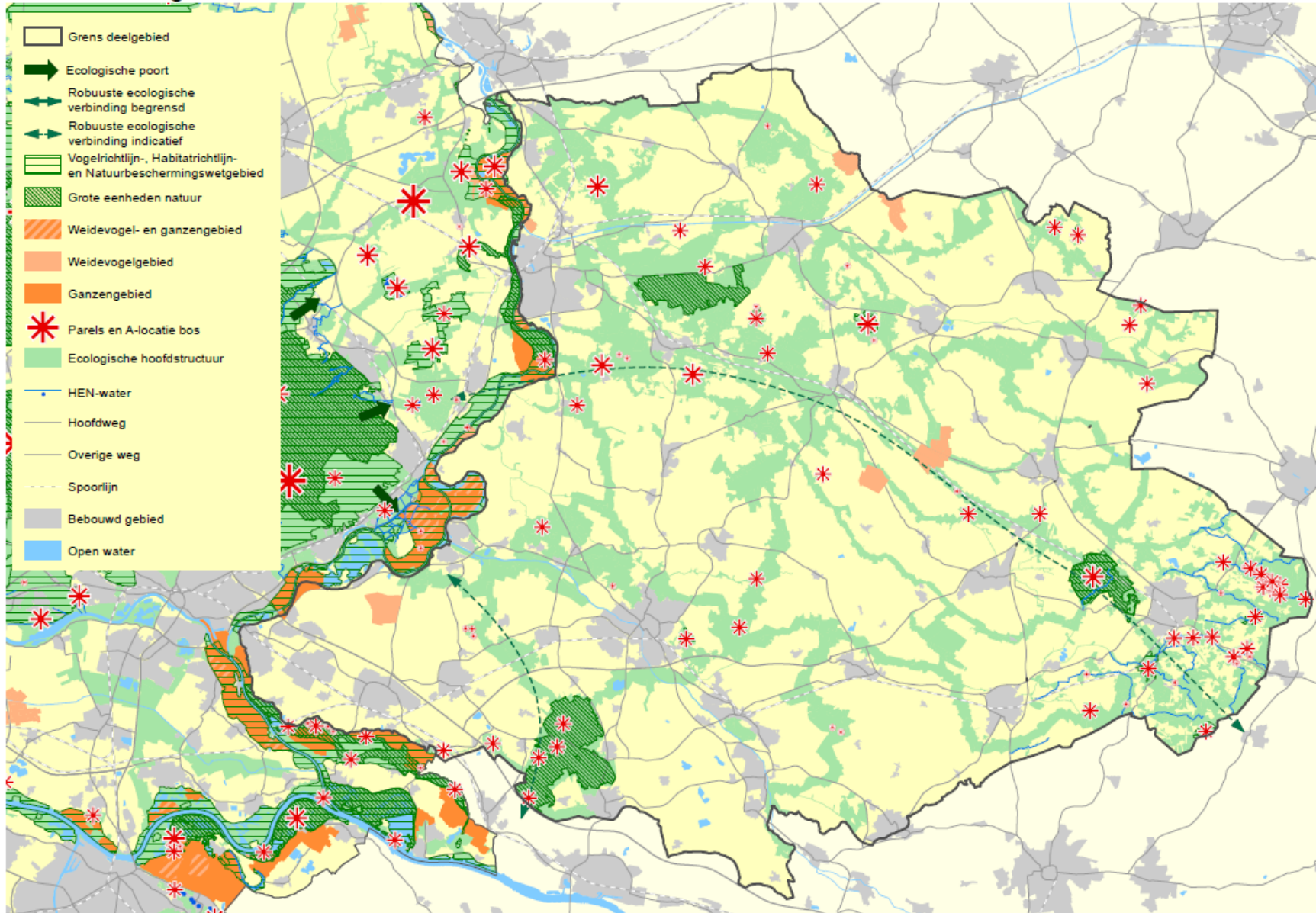
Ontwikkelingsopgaven voor de gehele EHS:

- Ontwikkelen van nieuwe natuur;
- Het realiseren van agrarisch natuurbeheer;
- Het realiseren van ecologische verbindingszones
- Het realiseren van Robuuste verbindingen en Poorten van de Veluwe.

Voor Oost-Gelderland is sprake van de volgende kernkwaliteiten:

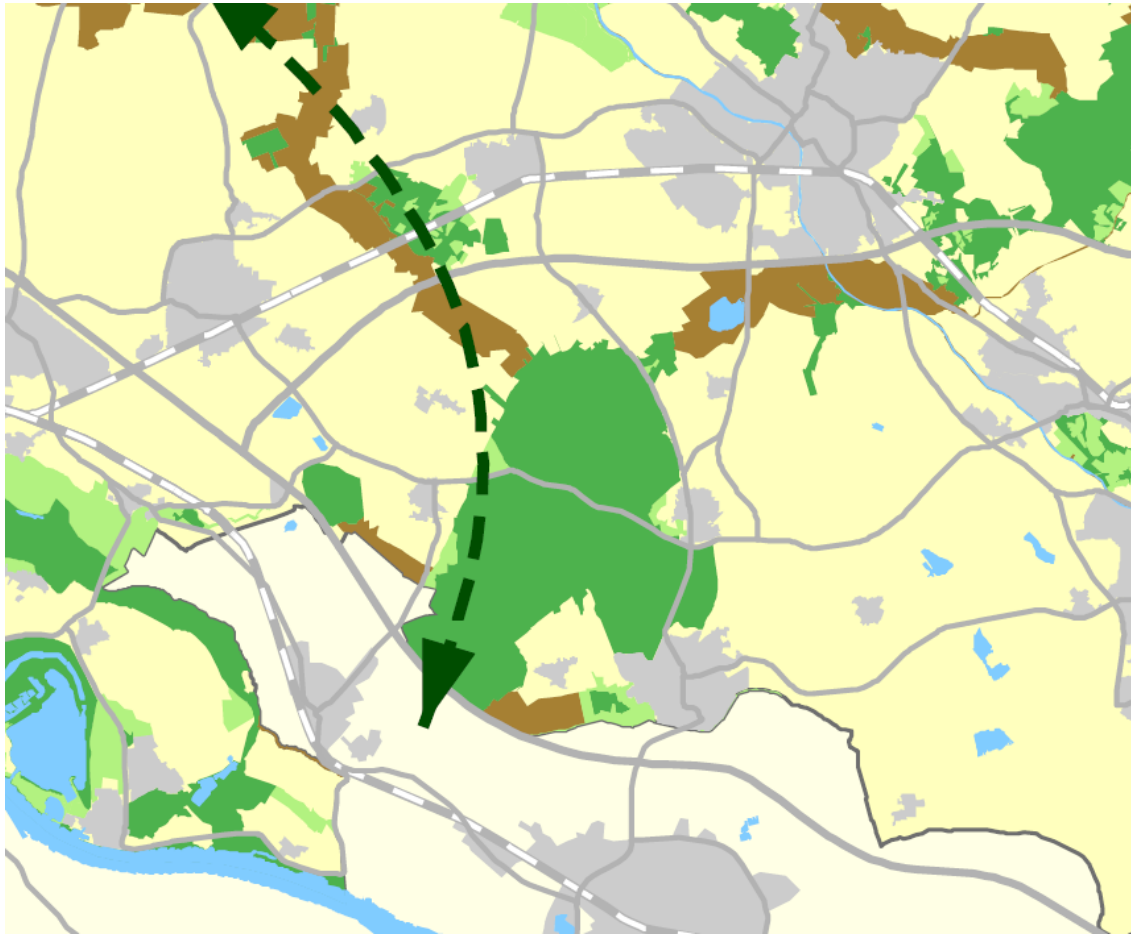
- De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving. In het bijzonder: Lindense Laak en Heksenlaak in de Graafschap, de Winterswijkse beken en de beken op de rand van het Oost-Nederlandsplateau.
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleine rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingszones: Dortherbeek, Buursebeek, Berkel, Groenlose Slinge, Veengoot, Baakse Beek, Boven Slinge/Bielheimerbeek en Oude IJssel;
- De verbinding tussen de restanten van (natte)heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap (met bijvoorbeeld Groote Veld, Beekvliet) en Winterswijk (met bijvoorbeeld Wooldse veek en Korenburgerveen) door het middengebied van de Achterhoek (met Lievelderveld, Koolmansdijken, Nijkampsheide, Konijnendijken)
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarische cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën en vleermuizen afhankelijk zijn.

Kaart 22 : Deelgebied Achterhoek



#### Ontwikkelingsopgaven Oost-Gelderland (specifiek Montferland)

- Het herstellen van de ecologisch waardevolle beken en het herstellen en ontwikkelen van kwelafhankelijk vegetaties in de beekdalen in de EHS;
- Het ontwikkelen van een grote natuurlijke eenheid op het Montferland;
- Het opheffen van versnippering door de wegen in Montferland;
- Het terugdringen van de stikstofdepositie op natuurterreinen en stikstof- en fosfaatbelasting van beken en andere wateren;
- Het verbinden van de belangrijkste natuurkernen door het realiseren van ecologische verbindingzones en robuuste verbindingen;
- Herstel van verdroogde natuurterreinen.



*Het Montferland behoort tot de grote natuurlijke eenheden*

Voor de grote natuurlijke eenheden gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Areaal van de grote natuurlijke eenheid (aaneengeslotenheid);
- Ongestoord verlopen van natuurlijke processen in de grote eenheid.

Voor de HEN-wateren geldt de volgende kernkwaliteit:

- Natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap (In het Montferland is de Spreng aangewezen als een HEN-water, dit betreft een suwwalbeek).

Voor de soorten geldt de volgende kernkwaliteit:

- Kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd in de AMvB 'Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet.

De provincie heeft bijzondere aandacht voor:

- De prioritaire natuurdoeltypen;
- Parels ('t Peeske en De Bijvanck);
- A-locaties Bos (de Bosslag, De Bijvanck, 't Peeske, Bergher bos).

'de Bosslag' (a-locatie bos):

Eeuwenoud bos op oude rivierklei met overgangen naar zandigere gedeelten. Het eiken-haagbeukenbos met onder andere gevlekte aronskelk is het meest waardevol.

Kansen en bedreigingen:

Het bos bestaat uit 4 los van elkaar gelegen percelen. Sinds de jaren '50 is de grondwaterstand met 60 cm gedaald. Voor een deel bestaat het bos uit exoten. Om de kwaliteiten van het bos veilig te stellen zullen anti-verdrogingsmaatregelen en areaalvergroting moeten plaatsvinden. Exoten moeten uit het bos worden verwijderd.

'De Bijvanck' (a-locatie bos/parel);

Dit betreft een oude boslocatie met waardevolle bossen van rijkere bodems met bossoorten van bosanemoon en boszegge. Van de 15 bosplanten van de rode lijst die in 1949 in de Bijvanck voorkwamen, waren er in 1992 nog slechts 8 aanwezig. De kwaliteit van het bos is dus achteruit gegaan. De belangrijkste oorzaak is de regionale grondwaterstandsverlaging door de ruilverkaveling en de nabijheid van zandwinplassen. Naast verdroging speelt eutrofiering een rol bij de achteruitgang. Voor een groot deel bestaat de Bijvanck uit niet-inheemse boomsoorten.

Het terugdringen van de verdroging is de belangrijkste maatregel voor behoud en herstel van de kwaliteiten. Daarnaast is het terugdringen van de eutrofiering en het verwijderen van niet inheemse bomen van belang;

't Peeske' (a-locatie bos/parel):

Het Peeske is een uniek bronbos aan de westkant van suwwal het Montferland. Het bos is klein en kwetsbaar en kent een hoge recreatiedruk. Geleiding van recreatie is hier van belang.

## Bergher Bosch

Het Montferland (a-locatie bos) is beschreven als een groot, uitgestrekt oud bos (op stuwwalbodern) en kerngebied voor veel planten en dieren van bossen. Een deel (Dassenboomse Hout) met veel wintereik. Ook bijzondere mossen die alleen in uitgestrekte bossen kunnen voorkomen. Rijke fauna van vogels, zoogdieren (boomarter, das) Heiderestanten zijn belangrijke voor reptielen.

Het kan een belangrijke schakel zijn tussen de Veluwe en de bossen van het Rijk van Nijmegen en aangrenzend Duitsland (Robuuste verbinding Veluwe-Duitsland(Reichswald)). Het gebied herbergt ook nog enkele kleine heideterreinen met een bijzondere reptielenfauna (o.a. zandhagedis en gladde slang) Een bedreiging is dat deze heiderestanten dichtgroeien.

De rijk geschakeerde structuur geeft veel mogelijkheden voor kleinschalige natuurontwikkeling in combinatie met landschapsherstel en agrarisch natuurbeheer.

Montferland heeft diverse kwaliteiten:

- Een groot aaneengesloten bosgebied met ruimte voor spontane bosprocessen en planten- en diersoorten die aan grotere bossen zijn gebonden (o.a. das);
- De aanwezigheid van belangrijke maar ook sterk bedreigde reptielenpopulaties van zandhagedis, hazelworm en mogelijk gladde slang;
- Een (cultuur)historisch relatief gave eenheid met bossen op de hoogste delen van de stuwwal en akkers op de stuwwalrand;
- Akkers die zowel landschappelijk als ook floristisch en faunistisch waardevol zijn.

Op de langere termijn zullen de bossen van Montferland zich kunnen ontwikkelen tot een grote natuurlijke eenheid. Het gebied zal worden opgenomen in de robuuste verbinding van de Veluwe naar het Reichswald; dan zal het deel gaan uitmaken van het leefgebied van het edelhert. De waarde van de grote eenheid ligt in het op grote schaal kunnen afspelen van spontane bosprocessen en het voorkomen van bijbehorende soorten. Aandachtspunten bij de lange termijn ontwikkeling zijn: de invloed van doorgaande wegen over de stuwwal op de uitwisseling van soorten en het effect van de waterwinning op de zeer waardevolle sprengen en bronbossen aan de rand van het Montferland.

Op korte termijn is het van belang de reptielenpopulatie te versterken. Dit kan door het openhouden, herstellen en plaatselijk vergroten en verbinden van de verspreid gelegen heide en heischrale terreintjes. Daarnaast is versterking mogelijk en nodig door de her en der verspreid gelegen agrarische percelen binnen het bosgebied om te vormen tot heischrale begroeiingen, Ook het verzachten van de overgang tussen bos en akkers aan de buitenzijde van het bosgebied kan bijdragen aan vergroting van het leefgebied voor reptielen (en veel andere soorten)

De provincie streeft binnen de EHS bepaalde natuurdoeltypen na. Daarbij gaat het om een samenhangend geheel van planten en dieren die behoren bij de omstandigheden van een bepaald gebied. De natuurdoeltypen op een locatie behoren tot de kernkwaliteiten van de locatie.

Voor Montferland gaat het om de natuurdoeltypen:

1. Droog bos van arme gronden;
2. Droog bos van lemige grond;
3. Bronbos;
4. Reservaatsakker.

### *Ecologische verbindingzones:*

De provincie Gelderland gebruikt zogenaamde modellen om de doeltoekenning van ecologische verbindingzones aan te geven. Een (doel)model kan bestaan uit een landschapszone, een corridor en stapstenen).

De ecologische verbindingzones voor het Montferland gaan uit van het model das en model Winde ter plaatse van het Grenskanaal bij 's-Heerenberg. Het model das bestaat uit een brede landschapszone. De zone is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. "Natte" elementen zijn niet noodzakelijk in deze zone. Dit model is, behalve voor de das en boomarter, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap.

#### Landschapszone:

Begroeiing: kleinschalig agrarisch gebied met vochtige weilanden, houtwallen, singels, lanen, bosjes en dergelijke;

Minimale breedte corridor: minimaal 500 meter, over korte afstand mag corridor smaller zijn (tot 100 meter breed)

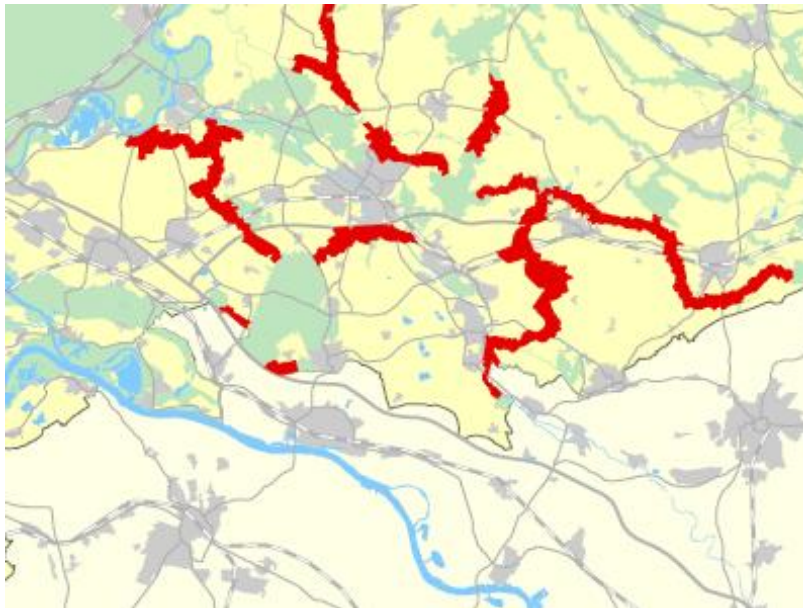
Maximale lengte: 7,5 km

Maximale onderbreking: 1 kilometer, voor boomarter echter hooguit 100 meter

Landschap in onderbreking: geen water, infrastructuur en dichte bebouwing.

Barrières: drukke wegen vormen geen absolute barriere. Wel bemoeilijken drukke wegen de dispersie en eisen zulke wegen veel slachtoffers. Daarom zijn op plaatsen waar een verbindingzone een drukke weg kruist mitigerende maatregelen noodzakelijk. Dassen maken gebruik van tunnels en ecoducten.

Nodig per kilometer: een corridor van 500 meter breed bestaande uit kleinschalig landschap. In de corridor bestaat ten minste 5% van de oppervlakte uit bos en houtwal/singel. Per kilometer is dit 2,5 ha.



## **Omgevingscondities**

### *Omgevingsconditie samenhang:*

De mogelijkheid van uitwisseling van planten en dieren tussen en binnen de verschillende leefgebieden binnen de EHS. De ontwikkelingsopgave is het wegnemen van versnipperingsknelpunten

### Omgevingsconditie water:

Grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit, kwantiteit en stroming) behorende bij waterafhankelijke natuurdoeltypen. De ontwikkelingsopgave is het realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit, kwantiteit en stroming) ten behoeve van natuurdoeltypen. Hierbij ligt de prioriteit bij parels, A-locaties bos en HEN-wateren.

### Ontwikkelingsopgaven voedselrijkdom en zuurgraad van de bodem:

- Terugdringen van de stikstofbelasting op voor verzuring gevoelige delen van de EHS;
- Herstellen van de natuurlijke voedselrijkdom en zuurgraad in vermeste en verzuurde natuurgebieden door het uitvoeren van effectgerichte maatregelen;
- Verlaging van de belasting met voedingsstoffen van HEN-wateren en van bovenstroomse wateren van voedselarme natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur

### Omgevingsconditie geluid:

- Stilte in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden. De ontwikkelingsopgave is het opheffen van akoestische knelpuntsituaties in of nabij stiltegebieden en het reduceren van de geluidsbelasting in of nabij stilte(beleids)gebieden;

Binnen de a-locaties bos heeft de aanpak van verdroging, vermesting en versnippering prioriteit.



**Kernkwaliteiten waardevolle landschappen:**

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De ensemblewaarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is.

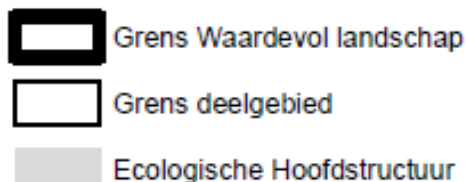
Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt en bij in achtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja-mits' benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Binnen de gemeente Montferland is sprake van twee waardevolle landschappen.

1. Waardevol landschap Montferland
2. Waardevol landschap Hummelo en Keppel, Slangenburg

In de onderstaande tabellen is weergegeven wat de kernkwaliteiten van de beide waardevolle landschappen zijn en binnen welke deelgebieden van het waardevol landschap deze kernkwaliteiten aan de orde zijn.

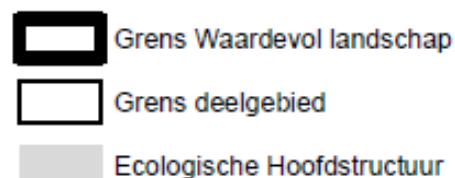
## Montferland



deelgebied 1: beboste stuwwalkern  
 deelgebied 2: essen op stuwvalhellingen  
 deelgebied 3: ring van dorpen en gehuchten

<i>kernkwaliteiten</i>	<i>deelgebieden</i>		
	1	2	3
Samenhangende eenheid van hooggelegen stuwwalkern met grootschalig besloten boslandschap met een krans van essen op de hellingen en een ring van dorpen en gehuchten aan de voet	+	+	+
Waardevolle open essen op de flanken van de stuwval met bouwland		+	
Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied	+	+	
Relieffrijk en slingerende wegen	+	+	
Zicht vanuit de omgeving op de stuwval		+	+

## Hummelo en Keppel, Slangenburgerburg



deelgebied 1: rivierduinen  
 deelgebied 2: open essen  
 deelgebied 3: lage gronden langs rivier en beek  
 deelgebied 4: oud boerenland  
 deelgebied 5: landgoederenlandschap

<i>kernkwaliteiten</i>	<i>deelgebieden</i>				
	1	2	3	4	5
rivierduinen met hoge ruggen en veel microrelief	+				
gaven open essen en gave broekgebieden		+	+	+	
afwisseling landgoederen, bouwland, grotere bossen	+				+
karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen				+	+
overgangen van hooggelegen, kleinschalig naar laaggelegen open landschap			+		
beken, weteringen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel			+	+	

## Waardevol landschap 2 Montferland

Kaart 4.2





## Waardevol landschap 1 Hummelo en Keppel, Slangenburg

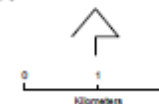
Kaart 4.1



- Grens Waardevol landschap
- Grens deelgebied
- Ecologische Hoofdstructuur

- deelgebied 1: rivierdunnen
- deelgebied 2: open essen
- deelgebied 3: lage gronden langs rivier en beek
- deelgebied 4: oud boerenland
- deelgebied 5: landgoederenlandschap

	deelgebieden				
	1	2	3	4	5
<b>Kernkwaliteiten</b>					
rivierdunnen met hoge ruggen en veel microrrelief	+				
gaven open essen en gawe broekgebieden		+	+	+	
afwisseling landgoederen, bouwland, grotere bossen	+				+
kenmerkend verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen					+
overgangen van hooggelegen, kleinschalig naar laaggelegen open landschap			+		
beken, wettingen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel			+	+	



Dienst: REW  
 Afdeling: ROARIS  
 Bron: provincie Gelderland

Auteur: P. Thissen  
 Vormgever: GEORIC  
 Datum: 01-04-2006



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



## **Bijlage 6    Lijst van bedrijvigheid**

## Lijst van bedrijvigheid

### 1. Lijst toegestane niet-agrarische werkfuncties in het kader van functieverandering naar werken en nevenactiviteiten (niet zijnde recreatieve functies en zorg)

Deze is niet limitatief. Het doel van deze lijst is voornamelijk om te bepalen of een functie al dan niet agrarisch verwant én gebiedsgebonden, gebiedsgebonden, of niet gebiedsgebonden is.

<b>Functie</b>	<b>Agrarisch verwant en gebiedsgebonden</b>	<b>Gebiedsgebonden</b>	<b>Niet gebiedsgebonden</b>
<b>Landbouw dienstverleningsbedrijf/hulpbedrijf</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Loonbedrijven</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Landbouwmechanisatiebedrijf/reparatiebedrijf landbouwvoertuigen</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Landbouwproductverwerkende bedrijven</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Groothandel in zaai- en pootgoed en gewasbeschermingsproducten</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	
<b>Veevoederbedrijven</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Wijnmakerij</b>	<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Hoveniersbedrijven</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Boomverzorgingsbedrijven</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Natuur- en landschapsbeheer</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Paardensportbedrijf</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	
<b>Dierenasiel/pension</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Riet- en vlechtwerk</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	<b>-</b>
<b>Caravanstalling</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>	
<b>Computerservicebedrijf</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Adviesbureaus</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Bouwbedrijven</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Installatiebedrijven</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Dakdekkersbedrijf</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Meubelmakerij/restauratie/stoffeerderij</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Kledingvervaardiging</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Reparatiebedrijven gebruiksgoederen</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Pottenbakkerij</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Natuursteenbewerking/beeldhouwerij</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>
<b>Grafische bedrijven</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Ja</b>

Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies zijn sterk gelieerd aan de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied en komen daar van oorsprong ook voor. Deze bedrijven dienen voor hun functioneren feitelijk te midden van de agrarische bedrijvigheid te worden gevestigd. Zoals uit de tabel blijkt, kunnen bijvoorbeeld de loonbedrijven die direct agrarische activiteiten ontplooiën voor agrariërs als zodanig worden aangemerkt.

Gebiedsgebonden wil zeggen dat de functies feitelijk goed in het buitengebied tot hun recht komen, nu deze voor hun werkzaamheden zijn aangewezen op gronden in het buitengebied, maar waarbij geen sprake is van een directe agrarische verwantschap.

Een caravanstalling is bijvoorbeeld niet agrarisch verwant, maar wel gebiedsgebonden. Dit is een functie die van oorsprong in het buitengebied veel voorkomt. Bedrijven die zorgdragen voor onderhoud aan beplantingselementen in het buitengebied en hoveniersbedrijven, kunnen hiertoe ook worden gerekend.

Niet-gebiedsgebonden bedrijven zijn niet verbonden aan agrarische bedrijvigheid noch vertonen zij enige verbondenheid met het buitengebied. Feitelijk horen deze functies in het buitengebied niet thuis.

## **2a. Lijst van activiteiten welke niet zijn toegestaan in het kader van functieverandering naar werken**

1. bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
2. auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
3. bedrijven voor personen of goederenvervoer;
4. seksinrichtingen;
5. horeca en detailhandel (tenzij aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekeigen producten tot een max. omvang van 50 m<sup>2</sup>);
6. recreatie en maatschappelijk/zorg;
7. buitenopslag of bedrijvigheid met buitenopslag als inherent onderdeel van de bedrijfsvoering;

## **2b. Lijst van activiteiten welke niet zijn toegestaan in het kader van nevenactiviteiten**

1. bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
2. auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
3. bedrijven voor personen of goederenvervoer;
4. seksinrichtingen;
5. detailhandel (tenzij ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekeigen producten tot een max. omvang van 50 m<sup>2</sup>);
6. buitenopslag of bedrijvigheid met buitenopslag als inherent onderdeel van de bedrijfsvoering;



### 3. A12-Zone met verruimde mogelijkheden voor functieverandering naar werken



#### 4. Lijst toegestane recreatieve activiteiten in het kader van functieverandering naar recreatie en recreatieve nevenactiviteiten

Functies die zich verenigen met de omgevingskwaliteiten van het buitengebied c.q. aanvullend zijn op de bestaande recreatieve belevingen in het buitengebied, hetgeen dient te worden aangetoond. Daarbij kan worden gedacht aan de volgende functies, dan wel functies die daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn:

- kleinschalige kampeerboerderij;
- pension
- paardenpension;
- verhuur van paarden/fietsen/trapauto's;
- bezoekerscentrum/natuurvoorlichting en educatie;
- horeca uitsluitend in de vorm van een ijssalon, restaurant of terras/theetuin tot een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> in geval van functieverandering naar een recreatieve functie en tot een maximale omvang van 75 m<sup>2</sup> in geval van een aan een andere recreatieve hoofdfunctie ondersteunende activiteit of een nevenactiviteit;
- Detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekeigen producten tot maximaal 100 m<sup>2</sup> in geval van functieverandering naar een recreatieve functie en tot een maximale omvang van 50 m<sup>2</sup> in geval van een aan een andere recreatieve hoofdfunctie ondersteunende activiteit of nevenactiviteit.

#### 5. Nevelhorst en Stroombroek met verruimde mogelijkheden voor functieverandering naar recreatie



De gebieden aangegeven met de rode contour:

1. 'de Nevelhorst' ten westen van Didam;
2. 'Stroombroek' ten noorden van Braamt;

lenen zich bij uitstek voor enige verruiming van de toegestane oppervlakte bij functieverandering. Indien ter plaatse aan de sloopvoorwaarde wordt voldaan, kan voor zover de bestaande oppervlakte aan gebouwen dat toelaat, tot 1000 m<sup>2</sup> voor de recreatieve functie in gebruik worden genomen.

#### **6. Lijst niet toegestane recreatieve activiteiten in het kader van functieverandering naar recreatie en recreatieve nevenactiviteiten**

- Solitaire recreatiewoningen;

#### **7. Lijst toegestane activiteiten in het kader van functieverandering naar maatschappelijk/zorg**

Functies die zich verenigen met het buitengebied, waarbij specifiek voor zorg en dagopvang sprake dient te zijn van een locatie welke zich qua omgevingsfactoren goed leent voor een dergelijke zorgfunctie. Daarbij kan worden gedacht aan de volgende functies, dan wel functies die daaraan naar aard en omvang vergelijkbaar zijn:

- dagverblijven;
- musea of tentoonstellingsruimten;
- cursuscentrum;
- schuren voor de bouw van carnavalswagens;



# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



## **Bijlage 7    Erfinrichtingsschetsen functieveranderingsinitiatieven**

## **Bijlage 7: 'Erfinrichtingsschetsen functieveranderingsinitiatieven'**

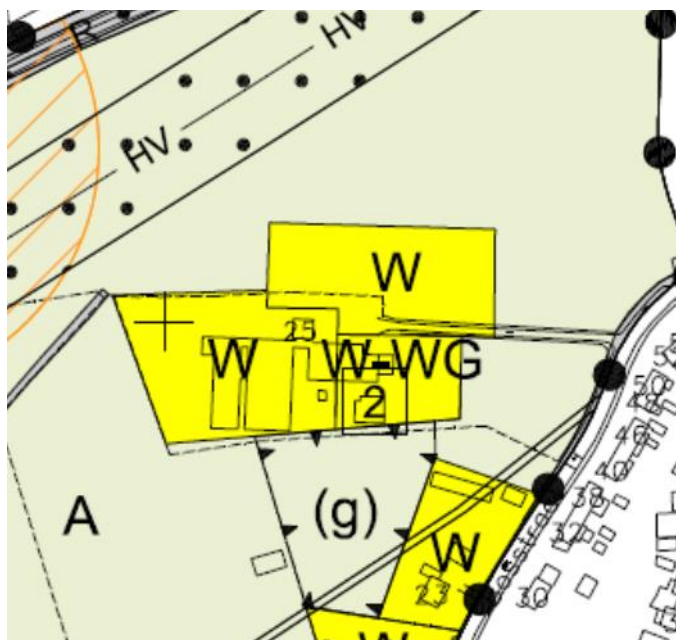
In deze bijlage worden functieveranderingsinitiatieven weergegeven die reeds zijn doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied', dan wel door middel van deze eerste herziening in het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden opgenomen. Primair van belang is dat de betreffende functieveranderingsinitiatieven worden gerealiseerd in lijn met het functieveranderingsplan dat hier aanvankelijk aan ten grondslag heeft gelegen. Op een aantal locaties heeft reeds uitvoering van de bouw plaatsgevonden. Deze worden hier niet genoemd. Voor diverse locaties zijn de sloop c.q. en of bouwactiviteiten nog niet voltooid c.q. gestart. Voor deze locaties is deze bijlage dan ook van belang.

1. Bosstraat 25 te Didam
2. Braamweg 1 te Braamt
3. Dijksestraat 46 te Didam
4. Fuukweg 7 te Didam
5. Geulecampweg 8/8a te Didam
6. Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek
7. Holthuiserstraat 9 te Didam
8. Holthuiserstraat 23 te Didam
9. Holthuiserstraat 14 te Didam
10. Kelreweg 2 te Kilder
11. Koningsweg 5 te Didam
12. Koningsweg 19 te Didam
13. Parkweg 9a te Didam
14. Polmanstraat 1b te Beek
15. Sommenweg 2 te Didam
16. Van Rouwenoortweg 17/17a te Didam
17. Loolaan 3 te Kilder
18. Berkenlaan 2-4 te Loerbeek

## 1. Functieverandering Bosstraat 25 te Didam

Het wijzigingsplan dat op 28 juni 2011 voor deze locatie is vastgesteld en gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Didam, alsmede de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied', is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is het plan echter niet gerealiseerd. Voor zover uitvoering aan de orde is, dient de bebouwing te worden opgericht in lijn met de erfinrichtingsschets.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



*Erfinrichtingsschets en toelichting*

*Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.*



Uitsnede inrichtingsplan (Bron: Bureau Poortvliet & partners)



## **Toekomstige situatie**

De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van circa 1.560 m<sup>2</sup>, te saneren. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden.

In ruil voor het saneren van de landschapsontsierende bebouwing wil de initiatiefnemer één vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden realiseren.

De vrijstaande woning wordt ten noorden van de voormalige bedrijfswoning gerealiseerd. De woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en een aangebouwd bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>.

Het tweede woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden van elk 350 m<sup>3</sup>, wordt ten oosten van de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. Daarbij wordt een gezamenlijk bijgebouw van in totaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

Tenslotte wordt voor de bestaande woning eveneens een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> gebouwd.

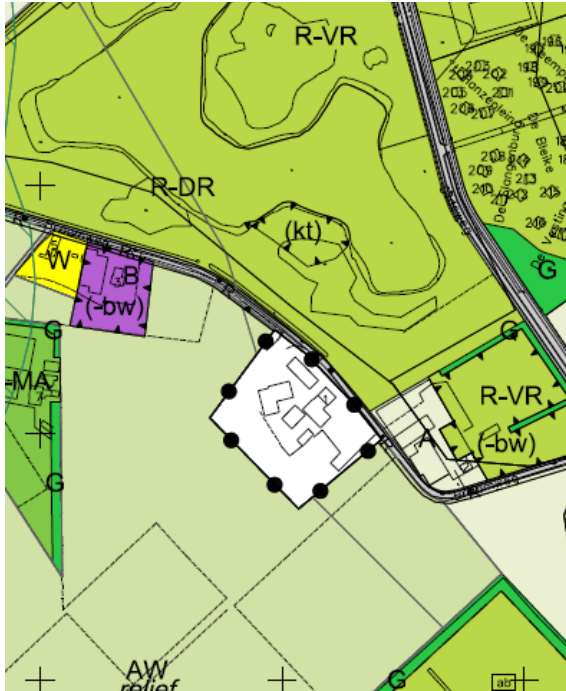
Het gezamenlijk oppervlak van de nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen zal circa 625 m<sup>2</sup> bedragen. Hiermee wordt de bebouwde oppervlakte met meer dan de helft gereduceerd.

Met advies van het Gelders Genootschap is een inrichtingsplan opgesteld voor het inpassen van de nieuwe bebouwing in het bestaande landschap. De nieuwe woningen en de bestaande voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande karakter van het erf behouden. In het bijbehorende beplantingsplan is aangesloten bij het bestaande groene landschappelijke kader van houtwallen en opgaande beplanting langs de omliggende wegen en de oprijlaan. Op en rond het erf wordt deze structuur versterkt door de aanplant van een houtwal, hagen en een hoogstam fruitgaard ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning.

## 2. Functieverandering Braamweg 1 te Braamt

Het wijzigingsplan dat op 4 oktober 2011 voor deze locatie is vastgesteld en gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000(herziening 2002)' van de voormalige gemeente Bergh, alsmede de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied', is buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Aangezien sprake is van een analoog plan, wordt dit plan thans in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' meegenomen. Er heeft wel (gedeeltelijke) sloop plaatsgevonden op de locatie maar tot op heden is de woning nog niet gebouwd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



## *Erfinrichtingsschets en toelichting*

*Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.*

### **Toekomstige situatie**

#### **Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing**

De initiatiefnemer is van plan om op het perceel Braamweg 1 te Braamt de agrarische functie te beëindigen en de agrarische opstallen te slopen. De bestaande bedrijfswoning zal als reguliere woning behouden blijven.

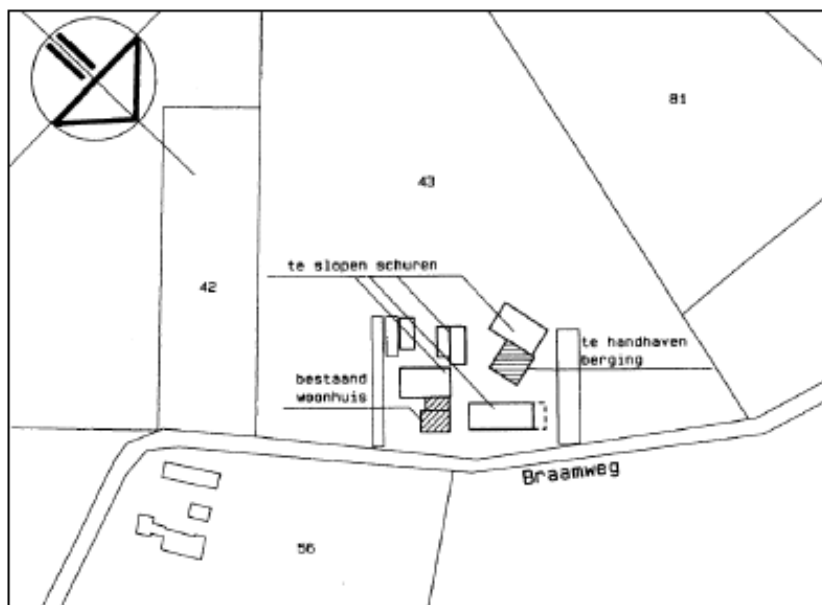
In ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, wenst de initiatiefnemer een extra vrijstaande woning te realiseren.

Een bestaande berging zal eveneens worden gehandhaafd en dienst gaan doen als bijgebouw ten behoeve van zowel de bestaande als de nieuwe woning.

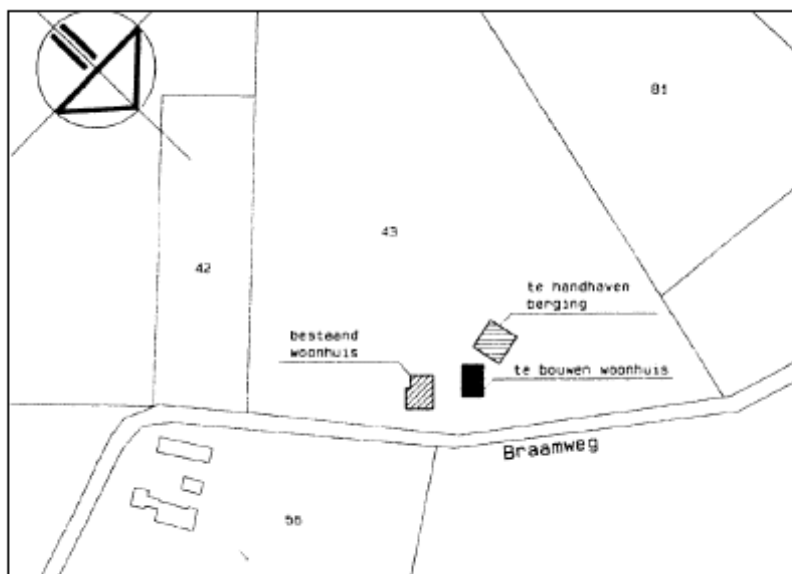
Binnen de beleidslijnen die de gemeente Montferland heeft vastgelegd in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008 is functieverandering naar wonen mogelijk. Een van de voorwaarden hierbij is dat ten minste 750 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt dient te worden, om een woning te mogen realiseren. Hergebruik van de bestaande bebouwing is vanwege de aard en constructie van de bestaande gebouwen niet mogelijk. In totaal zal een oppervlakte van 989,1 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de eis om nieuwbouw van een woning mogelijk te maken.

#### **Gewenste toekomstige situatie**

In de gewenste toekomstige situatie blijft de bestaande woning en een gedeelte van het bestaande bijgebouw (174,1 m<sup>2</sup>) behouden. Zie onderstaande afbeelding. De overige opstallen worden gesloopt.



Bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en te slopen opstallen.



Situatie schets van de nieuwe situatie met de bestaande woning en berging, tevens het nieuw te bouwen woonhuis

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m <sup>2</sup> ]	Oppervlak nieuw [m <sup>2</sup> ]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Bedrijfswoning	155	155	-
Berging	174,1	174,1	-
Nieuwe woning	-	165	+165
Agrarische bebouwing	989,1	-	-989,1
Totaal	1.338,2	514,1	-824,1

Uitgaande van een oppervlakte van de nieuwbouwwoning van ca. 165 m<sup>2</sup>, wordt een reductie van het bebouwde oppervlak gerealiseerd van meer dan 61%. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (maximaal 50% van het huidige bebouwingsoppervlak mag na de ontwikkelingen aanwezig zijn).

#### Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing die als voorwaarde wordt gesteld, wordt gebruikgemaakt van de gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer. Door middel van het 'Landschapsplan Jansen - Volman'<sup>1</sup> wordt een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing. Hierbij is, zoveel als mogelijk, de bestaande beplanting intact gehouden.

Het landschapsplan voorziet in de aanleg van hagen rond de tuinen van de bedrijfswooning en de nieuwbouw. De bestaande waardevolle bomen op en rond

<sup>1</sup> PlanBuro Oosterink, Landschapsplan Jansen - Volman, augustus 2010

het erf worden ingepast. Naast de te handhaven berging wordt een vogelbosje aangelegd.

Aan de Braamweg wordt naast de bedrijfswoning een hoogstamboomgaard aangelegd met een lage meidoornhaag. Op de kavelgrenzen wordt een singelvormige beplanting gerealiseerd, die de historische richting naar de stuwwal Montferland accentueert en tevens de ecologische verbindingszone versterkt. Door de situering van de singels wordt het open zicht op de bossen van Montferland vanaf de Braamweg niet gehinderd.

In het kader van het beleid 'Vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB) dient bij vervangende nieuwbouw voldoende compensatie voor natuur- en landschap plaats te vinden. Op de onderhavige locatie is de sanering van de intensieve veehouderij het belangrijkste voordeel voor de ecologische verbindingszone en de toeristische waarde van de omgeving van het plangebied.

De aan te leggen landschapselementen vormen een passende inrichting op basis van cultuurhistorische patronen en de waardevolle doorzichten naar het stuwwalmassief van Montferland. Dit past ook in de visie van het Landschapsontwikkelingsplan in de krans van dorpen met open akkers op de flanken van de berg. Met dit landschapsplan is het perceel ingericht volgens de criteria van het VAB-beleid en van het nieuwe gemeentelijke beleid 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. Het landschapsplan heeft een positieve beoordeling gekregen van de gemeentelijke landschapscoördinator.



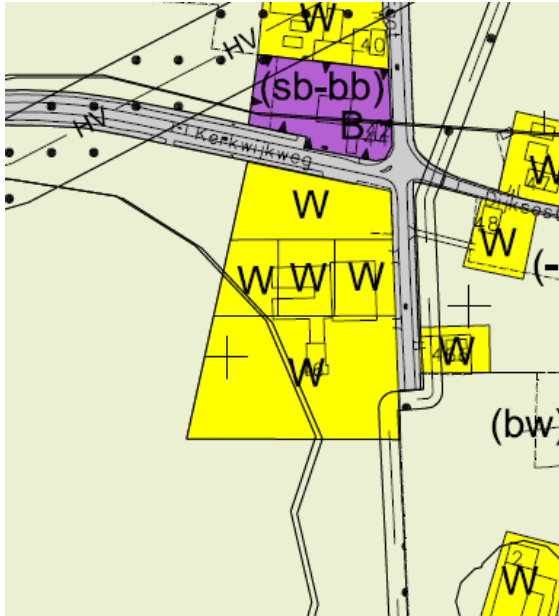
Uitsnede van plan voor inpassing van 1 nieuwe en de bestaande woning aan de Braamweg 1 te Braamt



### 3. Functieverandering Dijksestraat 46 te Didam

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2009. Het bestemmingsplan is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bouwactiviteiten zijn nagenoeg uitgevoerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013





## **2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE**

### *bebouwing*

In het kader van gewenste landschappelijke versterking ter plaatse is het wenselijk het plangebied te herontwikkelen. Binnen het plangebied zullen in de toekomstige situatie 5 woningen aanwezig zijn. Dit betreffen: de te handhaven voormalige bedrijfswoning, een te herbouwen stalwoning, alsmede een geheel nieuwe vrijstaande woning en dubbele woningen als gevolg van de bedrijfsbeëindiging en functieverandering ter plaatse.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen wordt zo'n 1.700 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen verwijderd. De aanwezige groenstructuur wordt waar mogelijk gehandhaafd. Ook het karakter van het erf blijft zoveel mogelijk intact, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande verharding op het perceel en het kavelpatroon in de omgeving. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden op de Dijksestraat via de bestaande in- en uitritten.

De drie nieuw te realiseren bouwvolumes sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan bij de agrarische en streekeigen bebouwingsthema's. Het dubbele woonhuis wordt in de vorm van een T-boerderij (met een voor- en achterhuis) opgericht.



Daarnaast wordt één vrijstaande woning gebouwd in de vorm van een 'bijgebouw' met zadeldak en één vrijstaande woning in de vorm van een 'kapschuur'. De bergingen/garages worden inpandig ondergebracht. De nieuwe woningen krijgen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Per woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, welke inpandig worden gerealiseerd.



In voorliggend plan wordt de bebouwingsofzet bepaald door gedifferentieerde volumes (ensemblebebouwing) geclusterd rond een gemeenschappelijk erf, waarbij de woningen zo worden geplaatst dat zij op een logische wijze passen in de bestaande groenstructuur en anderzijds geen conflict vormen met omliggende woningen.

#### *beeldkwaliteit*

De drie nieuw te realiseren bouwvolumes sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan bij de agrarische en streekeigen bebouwingsthema's. Het architectonisch concept komt tot uitdrukking in het voorstel om het dubbele woonhuis in de vorm van een T-boerderij op te richten en 2 vrijstaande woningen in de vorm van een kapschuur en één in de vorm van een bijgebouw met zadeldak. De bebouwingsofzet is dusdanig dat de nieuwe woningen een gezamenlijke cluster rond een gemeenschappelijk erf vormen. Dit refereert naar de agrarische ofzet van oude erven.

Het gekozen concept past binnen de gestelde kaders in de welstandsnota. Het uitgesproken abstracte karakter en de gekozen architectuur geven aan dat het hier om een nieuw ingepast erf gaat. Toekomstige bebouwing moet dan ook voldoen aan de volgende welstandscriteria, welke overeenkomen met de criteria uit de Welstandsnota van de voormalige gemeenten Bergh en Didam voor het buitengebied:

#### *Situering*

- De situering op het erf dient aan te sluiten bij de kenmerken van erven in het landschapstype waar de locatie deel van uitmaakt;
- Compacte clustering van bebouwing gericht op een centraal gelegen gemeenschappelijk erf;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

#### *Vorm en massa*

- De bouwvolumes sluiten aan bij de karakteristiek van agrarische bouwvolumes in de omgeving;
- Het ensemble bevat gedifferentieerde volumes, geen woning is hetzelfde;
- Het 'voorhuis' van de T-boerderij krijgt een schilddak, de overige volumes een zadeldak of een afgeleide daarvan met lage goot en forse kappen;
- Hellingshoek van de daken liggen tussen 30 en 50°;
- De woningen bevatten eenvoudige hoofdvormen. Geringe sprongen in de gevel onder het overstek van het dak zijn toegestaan.

#### *Gevelindeling*

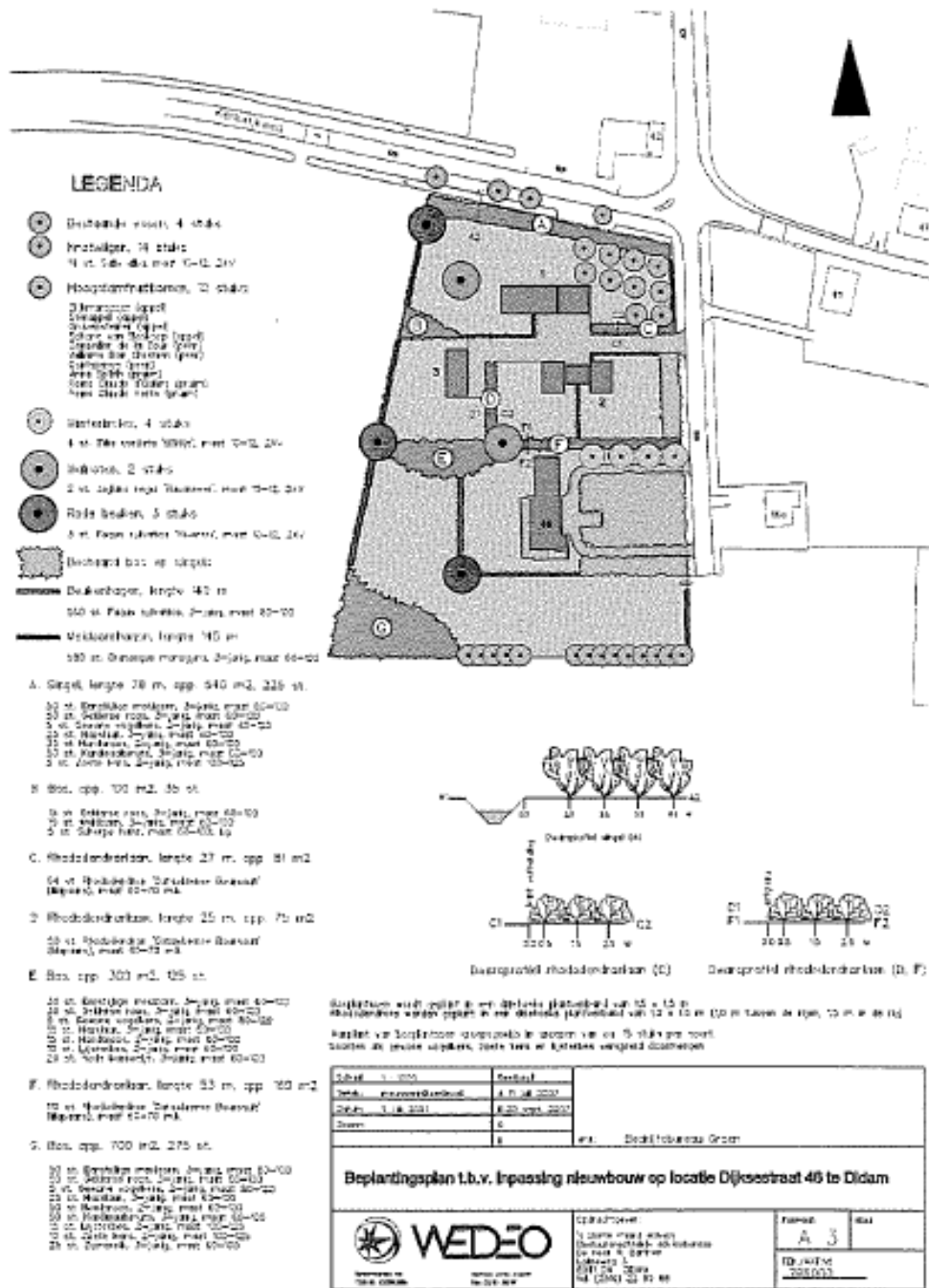
- In het ensemble is sprake van samenhang in architectuur;
- De gevelindeling is in alle woningen eigentijds, geabstraheerd binnen de hoofdvorm die aansluit bij de agrarische karakteristiek;
- Glazen puien ondersteunen het abstracte karakter. Insnijdingen in het dak of het doortrekken van puien in de vorm van glazen dakelementen kunnen de abstracte stijl versterken;
- De gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal, het gevelbeeld is rustig.

#### *Kleuren, materialen en details*

- De kleuren en materialen passen in de agrarische omgeving;
- Het toegepaste materiaal bestaat uit rood genuanceerd metselwerk, crème witte kozijnen, zwarte houten delen en blauw gesmoorde keramische pannen.

**beplantingsplan**

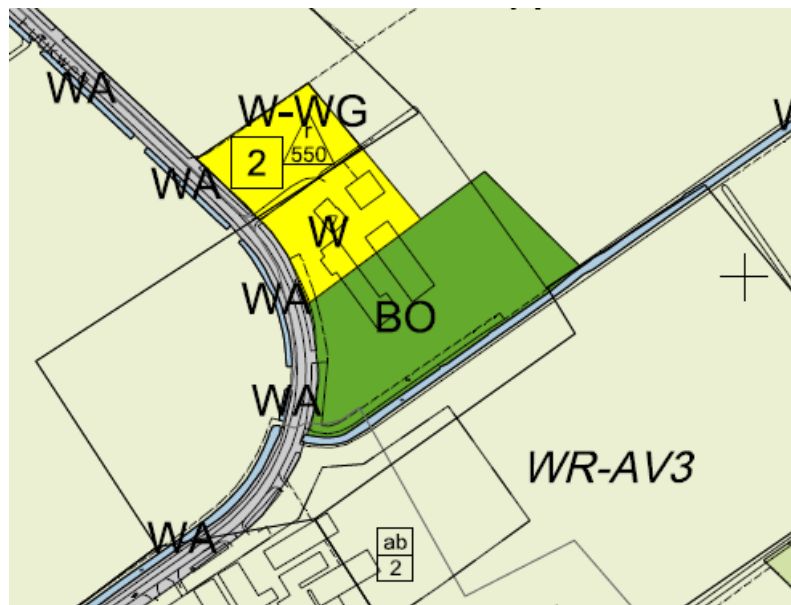
Om de nieuwe situatie te voorzien van de landschappelijke inpassing, is door WEDEO te Doetinchem een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan gaat uit van een inpassing in het bestaande kampenlandschap. Uitgegaan wordt van het toevoegen van knotwilgen, hoogstamfruitbomen, winterlindes, walnoten en beukenbomen. Deze worden toegevoegd naast de te handhaven bestaande bossages en singels. Naast deze boomsoorten worden beukenhagen, meidoornhagen en roodendronlanen toegevoegd. Het beplantingsplan is hieronder weergegeven.



#### 4. Functieverandering Fuukweg 7 te Didam

Voor de locatie is op 24 september 2009 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is thans nog niet geheel gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



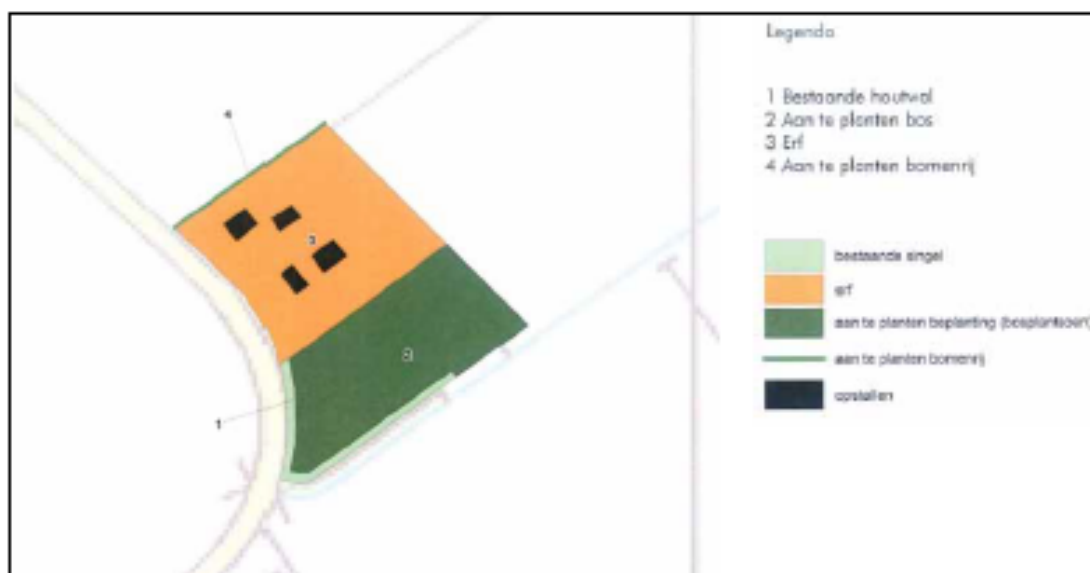
Situatie 2013



## 2.3 PLANBESCHRIJVING

Het plan is dat één van de kinderen de huidige bedrijfswoning, met een inhoud van ca. 750 m<sup>3</sup>, zal gaan betrekken en dat daarnaast een woongebouw wordt gerealiseerd met een starterswoning en een seniorenwoning. Het plan draagt bij aan sociale kwaliteit, doordat het bouwplan voorziet in de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en in mogelijkheden voor mantelzorg.

Gekozen is voor een opzet waarbij het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd aan de noordwestzijde van de bestaande bebouwing. Dit houdt in dat het nieuw te realiseren gebouw geheel of gedeeltelijke buiten het thans aangegeven agrarisch bouwblok komt te liggen. Initiatiefnemers hebben ter plaatse 950 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing. Deze hoeveelheid biedt de mogelijkheid nieuwbouw te realiseren met een maximale omvang van 475 m<sup>2</sup>. Verder gaat het voorstel uit van natuurontwikkeling op de agrarische gronden behorend bij het perceel. De noordwestgrens van het nieuwe perceel zal worden aangeplant met een bomenrij en ten zuidoosten van het terrein zal een bosje worden aangelegd, waarbij de bestaande houtwal gehandhaafd blijft. Door Eelerwoude is een beplantingsplan opgesteld voor het plangebied. Deze maakt deel uit van de bijlage. Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing van het perceel weergegeven. Het voorgestelde woongebouw heeft een inhoud van ongeveer 1100 m<sup>3</sup>. Hierin worden twee woonheden gerealiseerd van respectievelijk 550 m<sup>3</sup> en 520 m<sup>3</sup>. Bij het woongebouw wordt één bijgebouw gerealiseerd met twee garages van beide 50 m<sup>2</sup>. Bij het plan geldt de voorwaarde dat alle bedrijfsopstallen worden gesloopt en het nieuwe woongebouw geen grotere oppervlakte mag hebben dan 50% van de gesloopte oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.



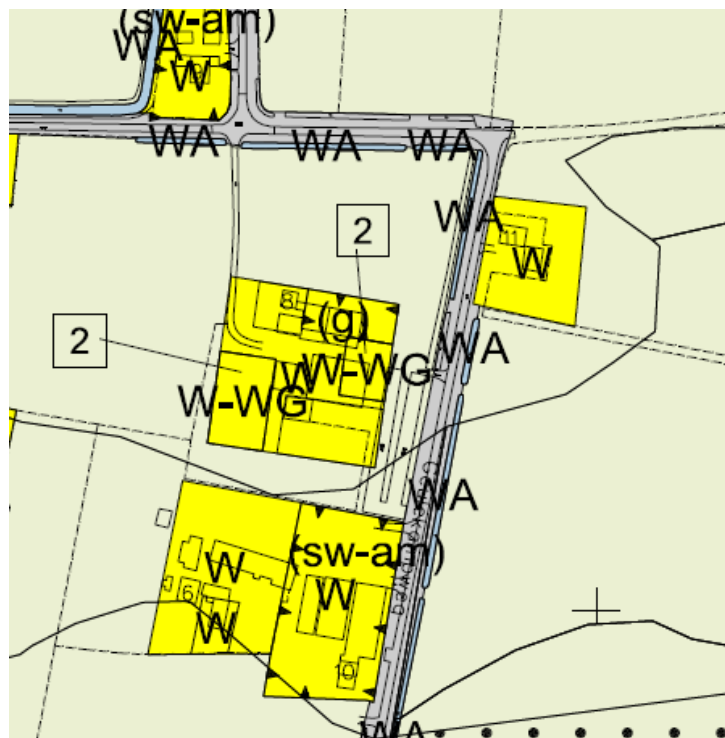
landschappelijke inrichting



### 5. Functieverandering Geulecampweg 8/8a te Didam

Het bestemmingsplan voor deze locatie is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 juni 2011 en nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel er een grote oppervlakte aan bebouwing is gesloopt, is tot op heden nog niet gestart met de bouw.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



## Erfinrichtingsschets en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

### Toekomstige situatie

Om gezondheidsredenen en het ontbreken van een opvolger heeft de eigenaar er voor gekozen om het bedrijf te beëindigen en gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen.

#### ID EN HERBOUW

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswooning (nr. 8) om te vormen tot burgerwoning. De semibungalow (nr. 8a) zal als bijgebouw bij woning nr. 8 behouden blijven. De woonfunctie van de semibungalow zal worden verplaatst naar een nog te bouwen nieuwe woning. De resterende oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van één kapschuur (120 m<sup>2</sup>), die behouden blijft als bijgebouw bij de nieuwe woning nr. 8a.



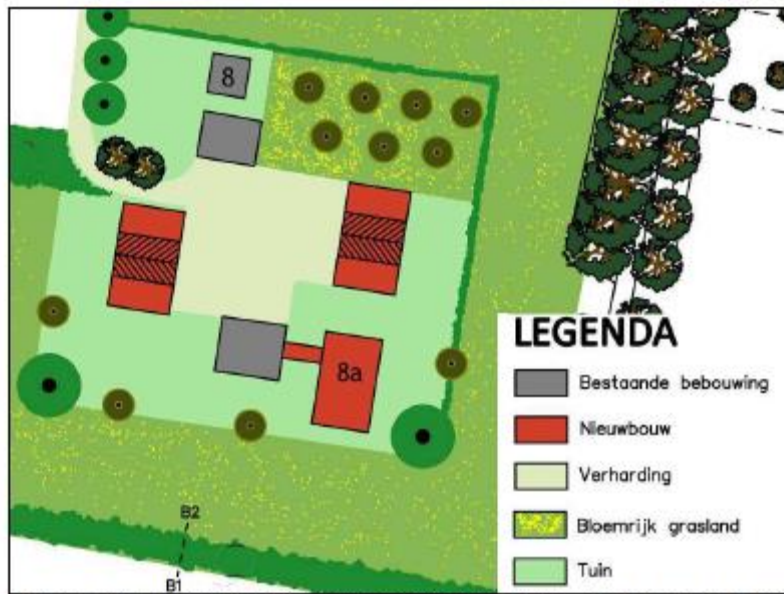
Bestaande (te slopen en behouden) bebouwing

#### NIEUWBOUW VOONEENHEDEN

In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing worden twee woongebouwen met elk twee wooneenheden gebouwd. Daarnaast zal het bouwperceel opnieuw worden ingericht en het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Tabel: Oppervlakten te slopen, te behouden en nieuwe te bouwen bebouwing

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m <sup>2</sup> ]	Oppervlak be- houden [m <sup>2</sup> ]	Oppervlak nieuw [m <sup>2</sup> ]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Bedrijfsbebouwing	1.257	220	-	- 1.037
Woningen	-	-	248,50	+ 248,50
Bijgebouw	-	-	160	+ 160
Erfverharding	700	700	-	0
Totaal	1.957	920	408,50	- 628,50



Nieuwe situatie erf Geulecampweg 8/8a (bron: De Groene Specht advies en ontwerp)

Om de woningen te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg die in noordelijke richting aansluit op de Geulecampweg. De andere (oostelijk) toegangsweg, tussen de stallen en de Geulecampweg, komt te vervallen.

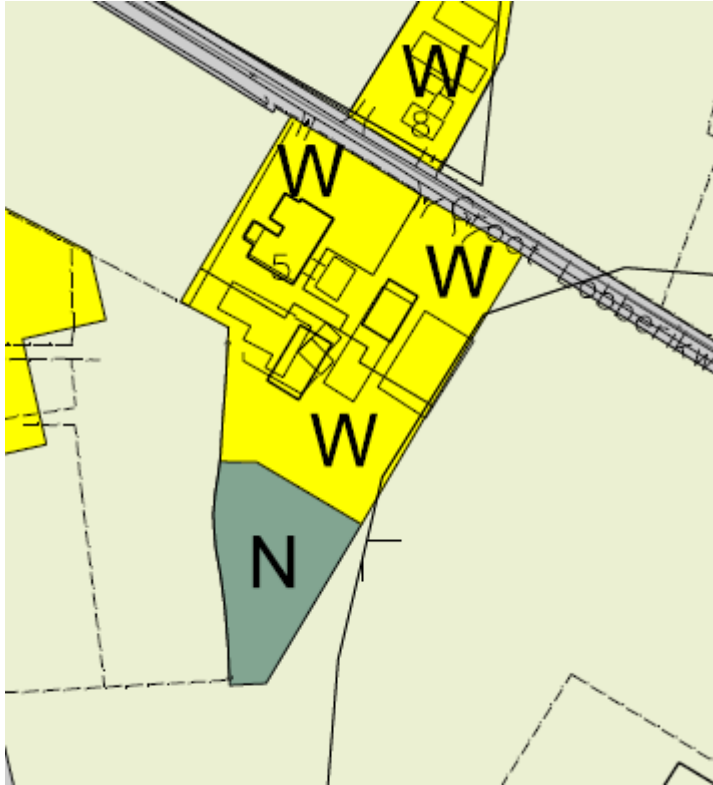
ONTSluitING



## 6. Functieverandering Groot Lobberikweg 5

Voor de locatie is op 26 mei 2011 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er op de locatie nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



## *Erfinrichting en toelichting*

*Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'*

### **2.2**

#### **Toekomstige situatie**

De initiatiefnemer is van plan om aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek de agrarische bedrijfsvoering te staken en de daarvoor aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer twee nieuwe woningen realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal dan een burgerwoning worden. In de toekomstige situatie heeft het perceel aan de Groot Lobberikweg 5 een andere verhouding qua hoeveelheid verhard oppervlak.



Onderdeel	Oppervlak bestaand [m <sup>2</sup> ]	Oppervlak nieuw [m <sup>2</sup> ]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Bedrijfsbebouwing	1892,4	-	- 1.892,4
Huidige woning	150	150	-
Bijgebouw	-	98,80	+ 98,80
Nieuwe woningen	-	500	+500
Nieuwe bijgebouwen	-	200	+200
Erfverharding	600	500	- 100
<b>Totaal</b>	<b>2.642,4</b>	<b>1.448,8</b>	<b>-1.193,6</b>

In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 1.093,6 m<sup>2</sup> af en de verharding neemt met 100 m<sup>2</sup> af.



Uitsnede van de toekomstige situatie met de nieuw te bouwen woningen en nieuw bijgebouw van de bestaande woning

## 7. Functieverandering Holthuiserstraat 9 te Didam

Het bestemmingsplan voor de locatie is op 24 mei 2011 vastgesteld door de raad en nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er op de locatie nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



### *Erfinrichting en toelichting*

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

## **2.3 Planbeschrijving**

### *Algemeen*

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning en één schuur behouden blijven. De overige bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 1.105 m<sup>2</sup>, wordt gesloopt. Ter compensatie zal de initiatiefnemer op hetzelfde perceel twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden realiseren. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, conform de wijzigingsbevoegdheid, maximaal 3,5 en 9 meter. Alle wooneenheden hebben daarbij een maximale inhoudsmaat van 350 m<sup>3</sup>. De bijgebouwen van de nieuw te realiseren woningen worden inpandig gerealiseerd. De omvang van de inpandige bijgebouwen bedraagt minimaal 30 m<sup>2</sup> en maximaal 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid. De gezamenlijke oppervlakte van de vier nieuw te bouwen woningen, inclusief bijgebouwen, bedraagt zodoende circa 462 m<sup>2</sup>.

Het plangebied wordt als gevolg hiervan opgedeeld in één bestaande kavel (de bestaande woning met schuur) en vier nieuwe kavels. De gronden direct rondom de woningen worden ingericht als tuin. Het overige gedeelte van het plangebied wordt ingericht als bloemrijk grasland.

### *Erven advies*

Het voorgestane inrichtingsplan is mede tot stand gekomen op basis van een ervenadvies door het Gelders Genootschap<sup>1</sup>. Deze heeft het volgende geadviseerd:

- kavelgrenzen aanplanten ten behoeve van coulissenlandschap;
- compact erf rond gezamenlijke binnenruimte;
- vrij zicht vanaf de entree op het binnenerf;
- de (lengte) richting van het erf accentueren;
- groene halftransparante kamer van elzensingels langs kavelgrenzen;
- smalle half verharde weg ten behoeve van entree;
- bestrating bestaande entree saneren;
- langs de nieuwe inrit een strook open gras open laten zodat vrij zicht is op het erf;
- compact ensemble van de gebouwen;
- privé tuinen laten begrenzen door landschappelijk groen.

Voorts is rekening gehouden met de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van erfopzet en bebouwing.

### *Compact erf*

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat in de toekomstige situatie sprake is van compact erf. De nieuwe en bestaande panden op het erf komen dichtbij elkaar te liggen en vormen een ensemble rondom een centrale/gezamenlijke ruimte. Het verharde oppervlak van het erf wordt verkleind en gedeeltelijk een groene uitstraling gegeven.

### *Ontsluiting*

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze wordt direct ontsloten op de Fuukweg, ten oosten van het plangebied. Momenteel wordt het plangebied ontsloten via de Holthuiserstraat, maar doordat het erf oorspronkelijk ontsloten werd op de Fuukweg is ervoor gekozen deze historische verbinding te herstellen.

Het betreft hier een halfverharde weg. De ontsluiting op de Holthuiserstraat komt hiermee te vervallen.

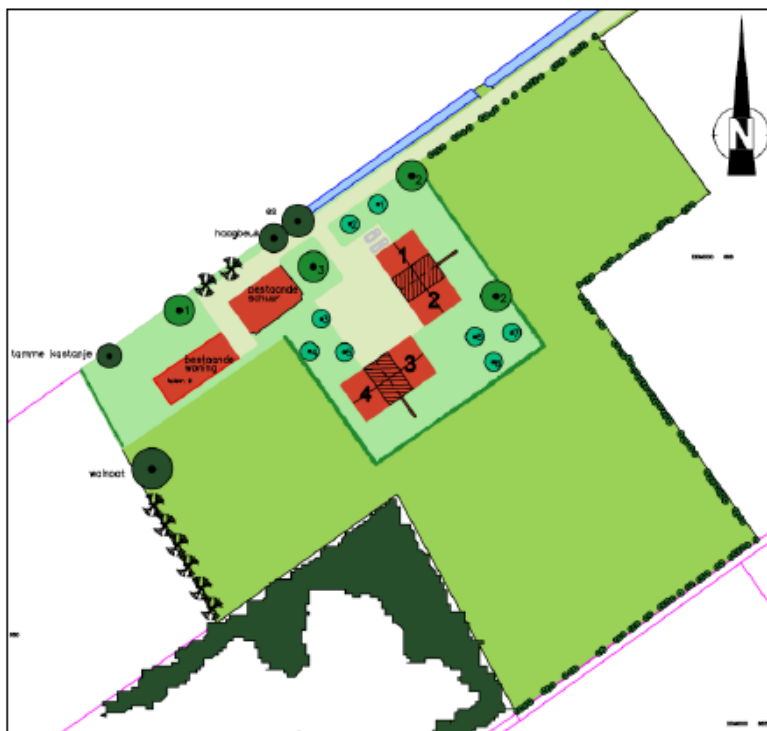
#### *Beeldkwaliteit bebouwing*

De bestaande woning is duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw, prominent zichtbaar vanaf de entree en qua architectuur gedetailleerder dan de nieuwe bebouwing.

De nieuwe woongebouwen krijgen, conform het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied', een eenvoudige hoofdvorm en een sobere en ingetogen uitstraling. De bijgebouwen worden inpandig gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van gedekte tinten voor de gevels en daken, waarbij natuurlijke materialen worden toegepast zoals hout en baksteen.

#### *Landschappelijke inpassing*

Het nieuwe erf wordt verkleind ten opzichte van de bestaande situatie en landschappelijk ingepast. Rondom het erf worden diverse solitaire bomen en hoogstamfruitbomen gepland. Om de tuinen van de woningen wordt een gezamenlijke meidoornhaag aangelegd. Daarnaast is beoogd om aan de oost-, zuid- en westzijde langs de randen van het plangebied knotwilgen en elzensingels te realiseren. Door deze landschappelijke inpassing zullen zowel het landschap als de natuur versterkt worden, evenals de uitstraling van het plangebied.

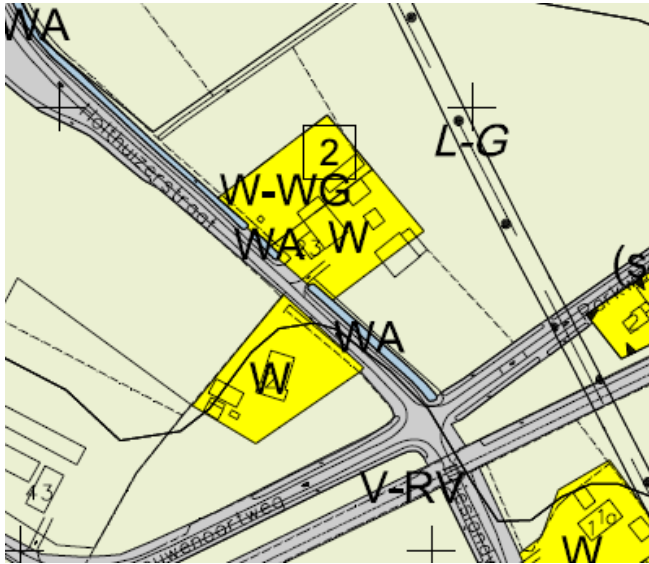




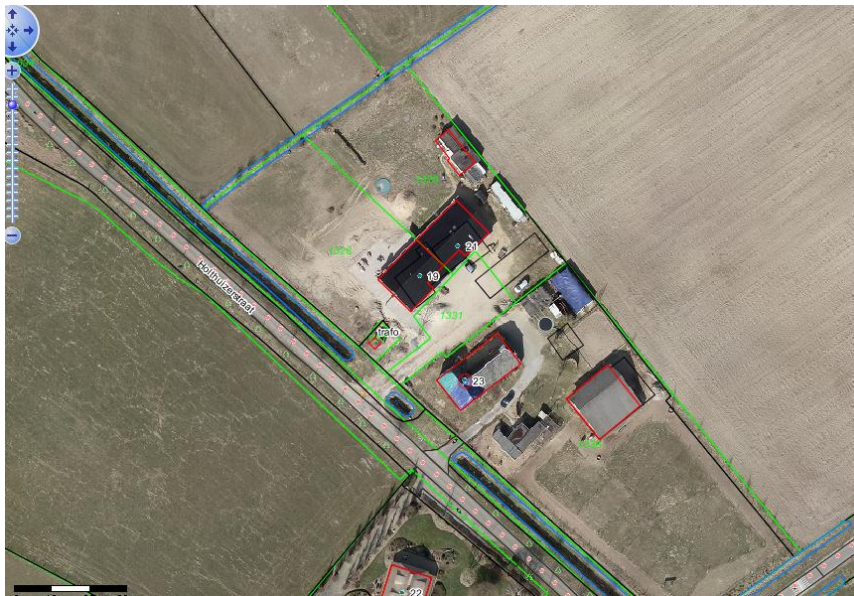
### 8. Functieverandering Holthuiserstraat 23 te Didam

Voor de locatie is op 28 december 2010 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is nagenoeg gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013





### *Erfinrichting en toelichting*

*Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.*



## **2.2**

### **Toekomstige situatie**

De initiatiefnemer neemt zich voor om de aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer een woongebouw met twee wooneenheden realiseren en de bestaande voormalige bedrijfswoning gaan restaureren, aangezien deze op dit moment in slechte bouwkundige staat verkeert. Bij de restauratie van de bestaande boerderij blijft het voor- en achterhuis behouden. Het plangebied zal worden ingedeeld in drie kavels, met een inrichtingsplan wordt beoogd het plan landschappelijk goed in te passen. Bij de plaatsing van het woongebouw op de kavels en de oriëntatie op de Hol-

thuiserstraat is duidelijk sprake van ondergeschiktheid ten opzichte van de gerestaureerde boerderij. Alle woningen en gebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande agrarische karakter behouden. Bovendien blijft met de restauratie van de boerderij een karakteristiek pand, en daarmee een stuk cultuurhistorie, behouden.

Op het perceel is 940 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing aanwezig. Dit is exclusief de woning. Hiervan wordt 160 m<sup>2</sup> behouden als deel. Er blijft 780 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing aanwezig. Met een oppervlaktereductie van 50% mag maximaal 390 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Bij de bestaande woning mag één bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Dan blijft er 290 m<sup>2</sup> over voor een woongebouw met bijgebouwen. Als het plan ten uitvoer wordt gebracht kan maximaal het volgende worden gebouwd:

- nieuw woongebouw met twee wooneenheden van samen 700 m<sup>2</sup> (350 m<sup>2</sup> ieder) en een gezamenlijk bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>.
- gerestaureerde T-boerderij met een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>.

Rondom het plangebied, met uitzondering van de zijde langs de Holthuiserstraat wordt beplanting aangebracht. De grens tussen de privétuinen en de weiden wordt bepaald door een beukenhaag. Het bestaande elektriciteitshuisje zal landschappelijk worden ingepast door deze in te pakken in beplanting. Het erfkarakter zal worden versterkt door de aanplant van enkele nieuwe bomen en de aanleg van een fruitboomgaard.

Het plan voor inpassing is op de volgende bladzijde opgenomen.

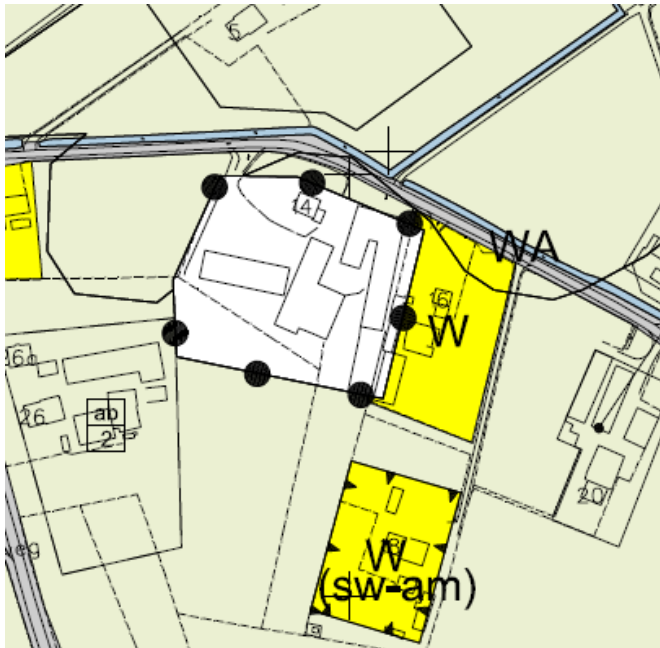


Impressieschets van nieuwe dubbele woonhuis

### 9. Functieverandering Holthuiserstraat 14 te Didam

Voor de deze locatie is op 3 april 2012 een analoog wijzigingsplan vastgesteld. Aangezien dit wijzigingsplan was gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' en de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', en vaststelling daarvan later zou plaatsvinden dan het bestemmingsplan 'Buitengebied', is dit plangebied buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Daarom wordt dit plan thans meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De sloop op de locatie is inmiddels voltooid. Met de bouwwerkzaamheden is nog geen aanvang gemaakt.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



## Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede van plan voor inpassing van 1 nieuwe en 1 bestaande woning aan de Holthuiserstraat 14 te Didam



In de huidige situatie is op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de locatie staan, naast een bedrijfswoning, een aantal bedrijfsgebouwen waarvan een deel nog in agrarisch gebruik is (waaronder een varkensstal). Verder staan er op het perceel een garage en een berging ten behoeve van de woning. De totale oppervlakte bebouwd (exclusief de bedrijfswoning) bedraagt daarmee in de huidige situatie ca. 2.192 m<sup>2</sup>.



Luchtfoto met ligging plangebied Holthuiserstraat 14 te Didam

Nummer	Lengte	Breedte	Oppervlakte
1	40,5 m	12,8 m	517,5 m <sup>2</sup>
2	44,5 m	10,8 m	480,0 m <sup>2</sup>
3	23,3 m	14,0 m	325,3 m <sup>2</sup>
4	27,9 m	9,5 m	265,9 m <sup>2</sup>
5	53,9 m	10,3 m	554,6 m <sup>2</sup>
6	3,36 m	14,4 m	48,2 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>			<b>2191,5 m<sup>2</sup></b>

Overzicht afmetingen bestaande bedrijfsbebouwing



## **2.2**

### **Toekomstige situatie**

#### **Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing**

De initiatiefnemer is van plan om op het perceel Holthuiserstraat 14 in Didam de agrarische opstallen te slopen en ervoor in de plaats één vrijstaande woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven.

Daarnaast vindt er een functieverandering plaats op het gehele bouwperceel. Zowel ten behoeve van de bestaande als de nieuwe woning zullen een garage en een tweetal gebouwen worden gehandhaafd.

Binnen de beleidslijnen die de gemeente Montferland heeft vastgelegd in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008 is functieverandering naar wonen mogelijk. Bij sloop van 750 m<sup>2</sup> is vervangende nieuwbouw mogelijk. Hergebruik van de bestaande bebouwing is vanwege de aard en constructie van de bestaande gebouwen niet mogelijk. In totaal zal een oppervlakte van 1.444 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Dit is ruim voldoende om vervangende nieuwbouw van een woning mogelijk te maken.

In de gewenste toekomstige situatie blijft de bestaande woning met het daarbij behorend bijgebouw behouden (zie afbeelding op de volgende pagina). In totaal blijft er 748 m<sup>2</sup> behouden.

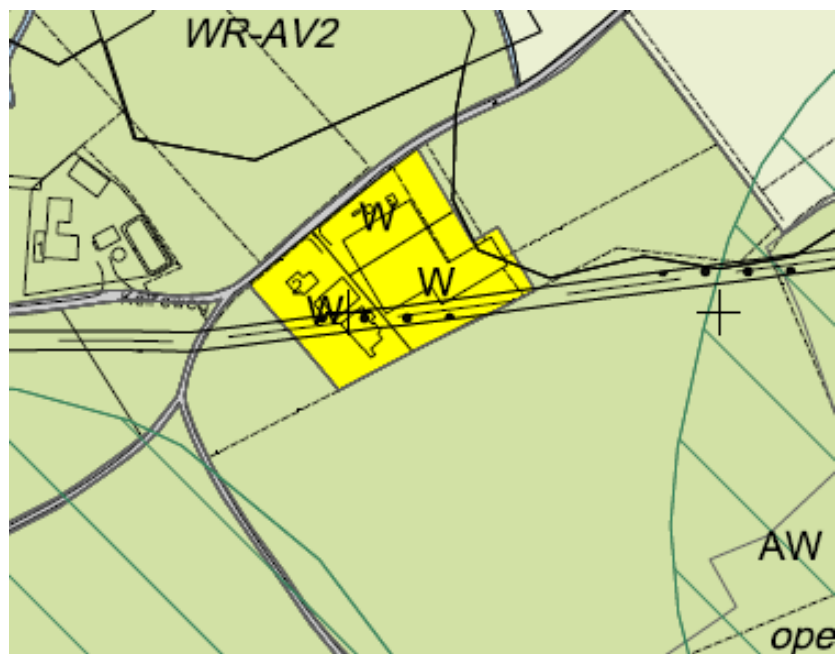
Bij de nieuwe woning zal het bijgebouw uit een gedeelte van een bestaand gebouw (nr. 5) bestaan.

Uitgaande van een oppervlakte van de nieuwbouwwoning van ca. 250 m<sup>2</sup>, wordt een reductie van het bebouwde oppervlak gerealiseerd van 55,5%. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (maximaal 50% van het huidige bebouwingsoppervlak mag na de ontwikkelingen aanwezig zijn).

### 10. Functieverandering Kelreweg 2 te Kilder

Voor deze locatie is op 28 juni 2011 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

'Bestemmingsplan Buitengebied'

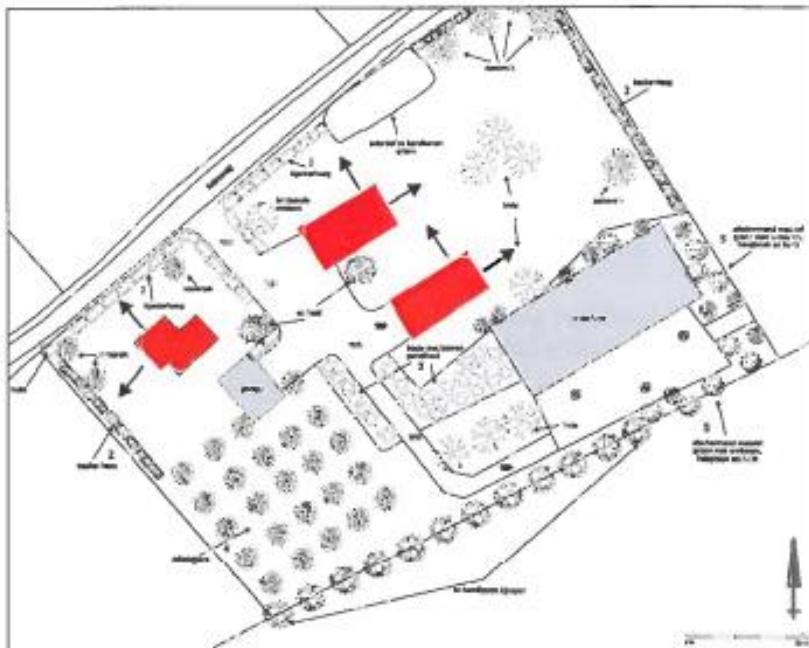


Situatie 2013



### *Erfinrichting en toelichting*

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



Inrichtingsplan nieuwe situatie plangebied (met in rood de 3 woningen in grijs de bijgebouwen)(bron: Econsultancy)

Op het perceel zal in totaal ruim 2.400 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit is exclusief de bestaande bedrijfswoning en de werktuigloods/ponystal. In de nieuwe situatie zal maximaal 500 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat ten minste 50% van de bebouwing wordt gereduceerd.

Rondom het plangebied, met uitzondering van de zijde langs de Kelreweg, wordt beplanting aangebracht. De grens tussen de privétuinen en de weiden wordt bepaald door een beukenhaag. De bestaande werktuigloods/ponystal zal landschappelijk worden ingepast door het aanbrengen van beplanting rondom het gebouw. Het erfkarakter zal worden versterkt door de aanplant van enkele nieuwe bomen en de aanleg van een fruitboomgaard.

### **Toekomstige situatie**

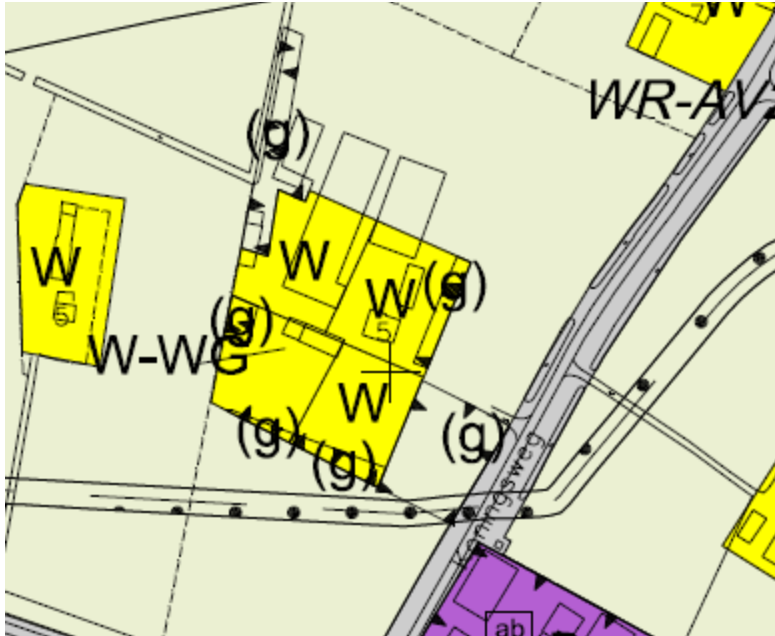
De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsbebouwing te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen met inbandige bijgebouwen en een nieuwe garage/berging ten behoeve van de bestaande voormalige bedrijfswoning realiseren. De bestaande voormalige bedrijfswoning en de achter op het perceel gelegen werktuigberging annex ponystalling zullen hierbij behouden blijven. Het plangebied zal worden ingedeeld in drie kavels, met een inrichtingsplan wordt beoogd het plan landschappelijk goed in te passen. De nieuwe woningen en de bestaande voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande agrarische karakter behouden.



### 11. Functieverandering Koningsweg 5 te Didam

Voor de locatie is op 22 april 2010 een bestemmingsplan opgesteld. De locatie is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel sloop heeft plaatsgevonden is het project thans slechts gedeeltelijk gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



## *Erfinrichtingsschets en toelichting (voor de locatie zijn welstandscriteria vastgesteld)*

Het voorstel voor de inrichting van het erf is in onderstaande afbeelding weergegeven.



*Inrichtingsvoorstel (Koningsweg 5 Didam, Beeldkwaliteitplan SAB, juli 2009)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Bebouwing**

Het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt alle bedrijfsbebouwing, inclusief de voormalige bedrijfswoning, gesloopt. Het te slopen oppervlak ter realisering van dit plan bedraagt 2.521 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats worden drie vrijstaande woningen, waarvan één ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning, en een woongebouw met twee woningen gebouwd. Na de functieverandering zijn in het plangebied vijf woningen aanwezig.

De vrijstaande woningen hebben een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De voormalige bedrijfswoning heeft in de huidige situatie een kleinere inhoud, zodat de woning mag worden herbouwd met een grotere inhoud. Het woongebouw mag op grond van de



notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' een maximale oppervlakte van 260,5 m<sup>2</sup> hebben. De inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 350 m<sup>3</sup>. Bij elke woning zijn in pandige of vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning toegestaan. In het woongebouw mag per wooneenheid in pandige of vrijstaande bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

### 2.2.2 *Beeldkwaliteit*

Voor de locatie is door SAB een beeldkwaliteitplan met een inrichtingsvoorstel opgesteld (juli 2009). Hierin zijn de voorwaarden gegeven waaraan de nieuwe inrichting van het plangebied aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is als apart document bijgevoegd. Samengevat zijn de volgende criteria van belang:

#### – Plaatsing en situering

De hoofdopzet dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke belangrijke bepalende factoren. De hoofdvorm van het erf is een afgeleide van de huidige ervorm, hierdoor ontstaat een herkenbaar vrijstaand woonensemble temidden van een open landschap. Op de locatie van het huidige onverharde pad verbindt een verharde oprijlaan het woonensemble met de Koningsweg. Hoofd- en nevengebouwen worden gesitueerd rondom een centraal binnenerf, met diverse gemeenschappelijke functies. Vanuit de erfgedachte dient een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw georiënteerd op de Koningsweg te staan. Achter het hoofdgebouw bevinden zich drie gelijkwaardige maar aan het hoofdgebouw ondergeschikte bijgebouwen. Door deze situering ontstaat hiërarchie in de bebouwing. De voorgestelde situering van de bebouwing is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

#### – Vorm en massa

Bij het creëren van een nieuw boerenwoonerf met een eigentijds karakter, is het legitiem een link te leggen naar de traditionele bebouwing uit de omgeving. Typische vormen in het jong-ontginningslandschap zijn het Hallehuis en de T-boerderij. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op deze traditionele bebouwing. Van belang is dat de bebouwing wordt gekenmerkt door een onderlinge samenhang. De gebouwen mogen echter wel een individueel karakter hebben, mits dit de eenheid niet verstoort. De voorgestelde criteria ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing zijn vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

#### – Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn grondgebonden gebouwen van maximaal één bouwlaag, die los op het erf staan. Voor de situering vorm en massa van de bijgebouwen, is de positie en oriëntatie van de hoofdbebouwing maatgevend. Als bijgebouwen zichtbaar zijn vanuit het landschap, zijn ze beeldbepalend. Bijgebouwen dienen voor wat betreft uitstraling en volume ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en afgestemd te worden op het karakter van het hoofdgebouw en/of de erfinrichting. Evenals de hoofdgebouwen kunnen vorm en massa van de bijgebouwen ontleend worden aan de traditionele voorkomende bebouwing uit de streek.

In voorliggend bestemmingsplan zijn naast vrijstaande bijgebouwen tevens in pandige bijgebouwen toegestaan.

#### – Gevelindeling en materialisatie

Het eigentijds karakter met gebruik van de hoofdkenmerken van traditionele boerderijtypen kan alleen wordt bereikt door de toepassing van de juiste materialen. Het gebruik van eigentijdse materialen is toegestaan, mits deze ook op eigentijdse wijze worden verwerkt en toegepast. Het is echter belangrijk te waken voor het imiteren van oude stijlvormen. Als materialen en kleuren los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben wordt de betekenis ervan toevallig. Dit doet afbreuk aan de beeldkwaliteit van het bouwwerk. Een evenwichtige toepassing van materiaal, kleur en detail is derhalve vereist.

#### – Erfinrichting

Het erf neemt een eigen positie in binnen het landschap en is daarnaast een belangrijke schakel in de landschappelijke structuur. Erven dragen in belangrijke mate bij aan de versterking van de identiteit en de oriëntatie in de omgeving. Kenmerkend in het landschapsbeeld zijn een clustering van de bebouwing en de samenhang van het erf. In het beeldkwaliteitsplan is een inrichtingsvoorstel opgenomen waarbij de bebouwing is geclusterd rond een centraal erf waarop gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich de privétuin. De parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de gebouwen of op het binnenerf. Het inrichtingsvoorstel is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan doordat het de basis vormt van de verbeelding.

#### – Bepanting

De bepanting op het erf bestaat uit streekeigen soorten. De perceelsgrenzen op het erfensemble en de geleiding naar het landschap worden op specifieke plekken gemarkeerd door opgaande bepantingssingels. Als functiescheiding (tussen siertuin-privétuin) en onderlinge afbakening tussen de privétuinen worden vrijgroeïende hagen en/of geschoren hagen toegepast. Op specifieke plekken, zoals op het centrale erf, en op de overgang naar het open landschap worden boomclusters of solitaire bomen toegepast.

#### – Water

In het buitengebied is het van belang de aspecten rondom het water te regelen. In het nieuwe woonensemble verdient het behoedzaam omgaan met regenwater en overtollig water aandacht. De voorkeur gaat uit naar het bovengronds afvoeren van het overtollig regenwater naar natuurlijke infiltratiebekkens. Het toevoegen van het element water is tevens een belangrijk aspect voor de flora en fauna.

#### – Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn bouwwerken of groene elementen, bedoeld om het erf af te bakenen van buurerven, de openbare weg of het landschap. Om een harmonieus en vriendelijk woonensemble temidden van het open landschap te creëren dient een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te worden vermeden.

#### – Verharding

Voorgesteld wordt verhardingssoorten toe te passen, die qua uitstraling en vorm goed passen bij het boerenerf. In het algemeen zijn de toegepaste materialen functioneel en robuust en van natuurlijke oorsprong. Afhankelijk van de toekomstige functie wordt bewust onderscheid gemaakt in de materialisatie van (rij)wegen en paden en verblijfs-

plekken. Voor alle paden en wegen in de tuinen en het landschap wordt een waterdoorlatende verharding geadviseerd.

## 12. Functieverandering Koningsweg 19 te Didam

Voor de locatie is op 28 oktober 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is nagenoeg gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Koningsweg 19' en bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013





*Erfinrichtingsschets en toelichting*



## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 *Bebouwing*

Het agrarische bedrijf wordt ter plaatse beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt nagenoeg alle bedrijfsbebouwing, gesloopt. Het te slopen oppervlak ter realisering van dit plan bedraagt 1.156 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats worden twee woongebouwen met twee woningen (wooneenheden met een maximale inhoud van 350 m<sup>3</sup>) gebouwd. Na de functieverandering zijn in het plangebied vijf woningen aanwezig. De woongebouwen mogen op grond van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' hebben inclusief bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 375,5 m<sup>2</sup>. De inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 350 m<sup>3</sup>. Een klein deel van de huidige bedrijfsgebouwen wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de huidige en te handhaven bedrijfswoning. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt 200 m<sup>2</sup>.

In het woongebouw mag per wooneenheid inpandige of vrijstaande bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning blijft 200 m<sup>2</sup> gehandhaafd en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande woning.

### 2.2.2 *Beeldkwaliteit*

In het erfadvies van het Gelders Genootschap zijn voorwaarden opgenomen waaraan de nieuwe inrichting van het plangebied moet voldoen. Hieronder worden deze voorwaarden weergegeven:

#### *Beleid*

Vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente komen de volgende harde voorwaarden naar voren:

- door ontwikkeling van het plan dienen nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen;
- op het perceel Koningsweg 19 kunnen maximaal 4 nieuwe wooneenheden worden gebouwd;
- de vier nieuwe wooneenheden, worden deels op het bestaande erf, op een nieuw te vormen erf of als lintbebouwing aan de Koningsweg gesitueerd.

#### *Landschapsversterking*

Binnen de gemeente Montferland is het besluit genomen dat de gemeente alleen bereid is mee te werken aan initiatieven voor functieverandering als daar een verbetering van ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied aan gekoppeld is. Deze verbetering kan bewerkstelligd worden door landschapsversterking. Enkele uitgangspunten daarvoor, toegesneden op Koningsweg 19 zijn:

- aandacht voor behoud van de randen van het erf;
- aanplant van een houtwal aan de west en zuidzijde van het perceel perceel';
- afscheiding tussen verschillende privé kavels middels lage of middelhoge hagen of andere groene elementen;
- erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving;
- streekeigen verhardingen, afrasteringen, hekken en poorten nastreven.

#### *Situering van de nieuwe gebouwen*

De situering van de bebouwing op het nieuwe erf is aan de volgende voorwaarden gebonden:



- de erven worden beleefd als één geheel, de één-erf gedachte;
- de bebouwing op het erf vormt een ensemble: nieuwe gebouwen staan dicht bij de bestaande gebouwen en zijn daarmee in harmonie;
- in de plaats van de gebouwen komt hiërarchie naar voren: er is onderscheid tussen het hoofdgebouw en nieuwe 'bijgebouwen',
- verharding wordt beperkt,
- er is in principe slechts één toegang tot het nieuwe erf, vanaf de Koningsweg.
- de richting van de gebouwen sluit aan bij de richtingen in het landschap en bij de richting van de bestaande gebouwen, dit kan verschillen in relatie tot de gekozen ontwerp variant.
- de entrees van de nieuwe gebouwen zijn deels naar de weg en deels aan het erf gesitueerd, bij twee onder één-kap woningen, is maximaal één hoofdentree georiënteerd op de Koningsweg;
- er is aandacht voor de situering van de privé-kavels en privé tuinen.

#### *Vorm van de nieuwe gebouwen*

Ten aanzien van de vormgeving van de nieuwe bebouwing worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- er worden eenvoudige hoofdvormen nagestreefd. Nieuwe gebouwen krijgen eenduidige, kloelke hoofdmassa met duidelijk ondergeschikte toevoegingen,
- een herhaling van gelijke bouwmassa's is niet toegestaan;
- de gebouwen hebben zadeldaken, lage goten en steile kappen van ca. 45 graden;
- de volumes passen bij de schaal van het erf;
- garages en bergingen worden ondergebracht in bestaande gebouwen, in de nieuwe woningen, of als één nieuw volume (bijvoorbeeld in de vorm van wagenschuur);
- anders dan garages en bergingen worden geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd;

#### *Materiaal en detaillering van nieuwe gebouwen*

Ook het materiaalgebruik en de detaillering van de nieuwe gebouwen krijgt aandacht.

Hiervoor geldt het volgende:

- het plan dient terughoudend in materiaal en kleurgebruik te zijn. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren (roodbruine bakstenen voor de gevels en antracietgrijze pannen als dakbedekking) het meeste voorkomt;
- de kopse gevel is sprekend, de zijgevels zijn sober vormgegeven;
- er wordt terughoudend met de hoeveelheid verlichting omgegaan;
- de detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.

### 13. Functieverandering Parkweg 9a te Didam

Voor de locatie is op 28 januari 2010 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel de sloop heeft plaatsgevonden is het bouwplan tot op heden niet gerealiseerd.

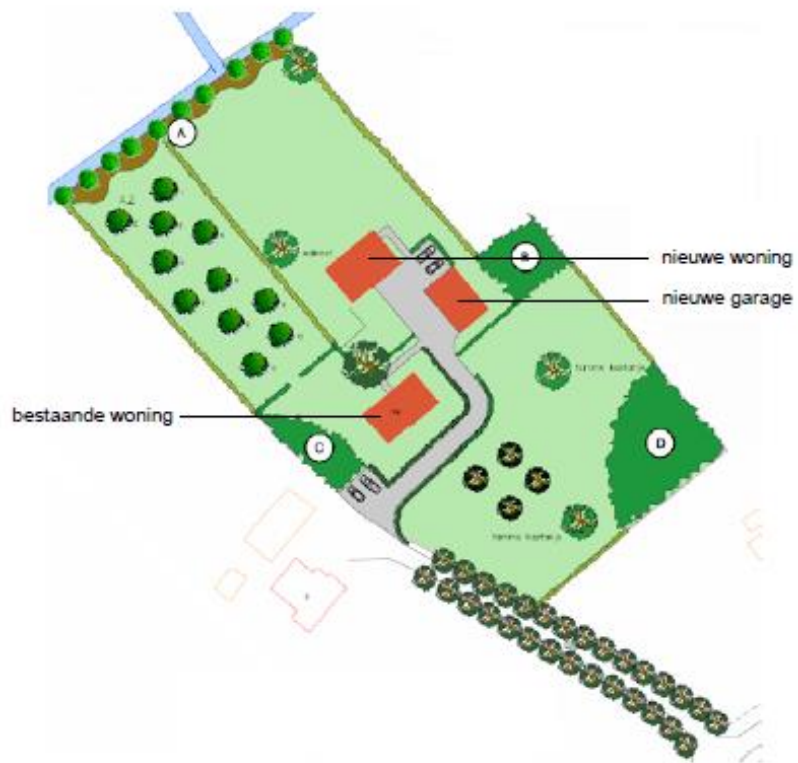
Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



*Erfinrichtingsschets en toelichting*





## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland. In het plangebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf aanwezig. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en twee varkensstallen met silo's. Het voormalige erf is omringd door weilanden. In de omgeving zijn burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied

Bron: Google maps

### 2.2 Toekomstige situatie

Het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt de bedrijfsbebouwing, exclusief de voormalige bedrijfswoning, gesloopt. Het te slopen oppervlak bedraagt  $1.522 \text{ m}^2$ . Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming.

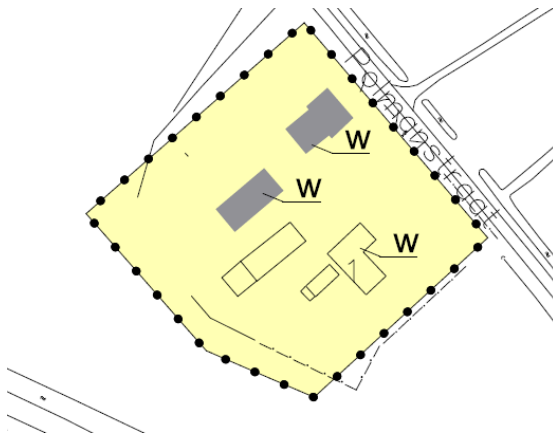
In de toekomstige situatie wordt één vrijstaande woning en een bijbehorend bijgebouw gebouwd. Het bijgebouw wordt in gebruik genomen als garage voor meerdere voertuigen en heeft een oppervlakte van  $100 \text{ m}^2$ . De nieuwe vrijstaande woning heeft een oppervlakte van  $121 \text{ m}^2$  en een inhoud van  $706 \text{ m}^3$ . De voormalige bedrijfswoning blijft in dezelfde hoedanigheid bestaan. Na de functieverandering zijn in het plangebied twee woningen aanwezig. Op de afbeelding op pagina 7 is de toekomstige situatie in het plangebied weergegeven.



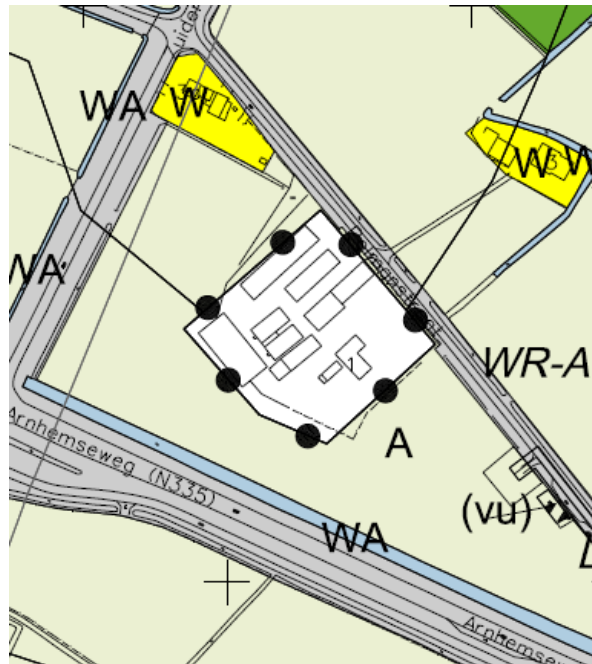
#### 14. Functieverandering Polmanstraat 1b te Beek

Voor de deze locatie is op 20 december 2011 een analoog wijzigingsplan vastgesteld. Aangezien dit wijzigingsplan was gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000 (herziening 2002) en de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', en vaststelling daarvan later zou plaatsvinden dan het bestemmingsplan 'Buitengebied', is dit plangebied buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Dit analoge plan wordt thans meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Wijzigingsplan Polmanstraat 1b te Beek



Bestemming 'Buitengebied'

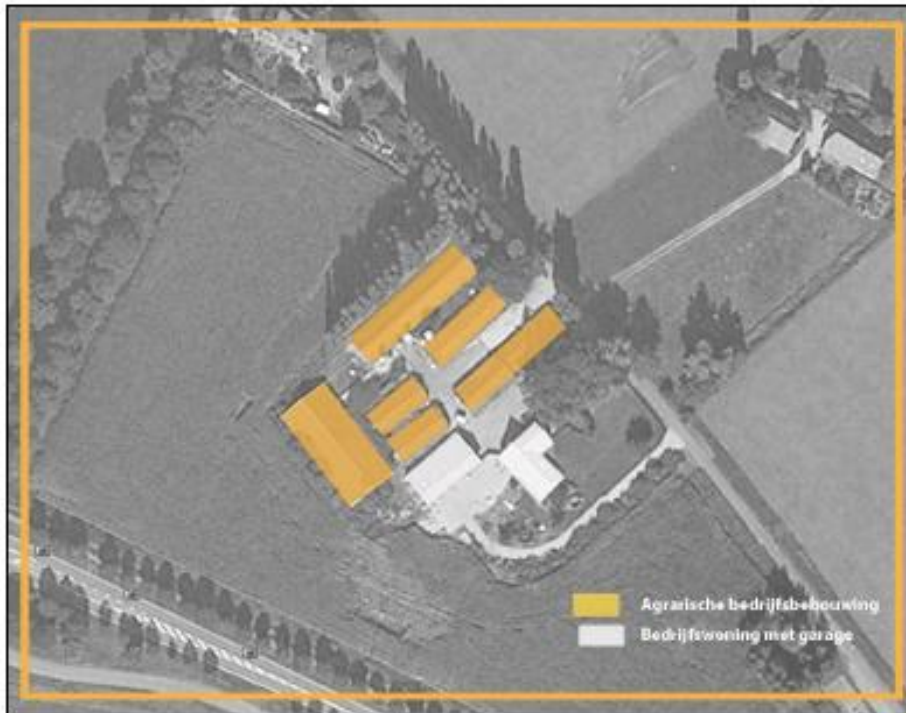


Situatie 2013



### *Erfinrichtingsschets en toelichting*

In de huidige situatie is op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie betreft een perceel met een woonhuis met vrijstaande garage, diverse schuren en stallen, waaronder een aantal varkensschuren. De varkensstallen zijn nog in gebruik maar de bedrijfsactiviteiten zullen in samenhang met de wijziging van de bestemming worden beëindigd. De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van 1925 m<sup>2</sup>, het te beschouwen plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 ha.



Luchtfoto met bestaande situatie plangebied (bron: GoogleEarth)

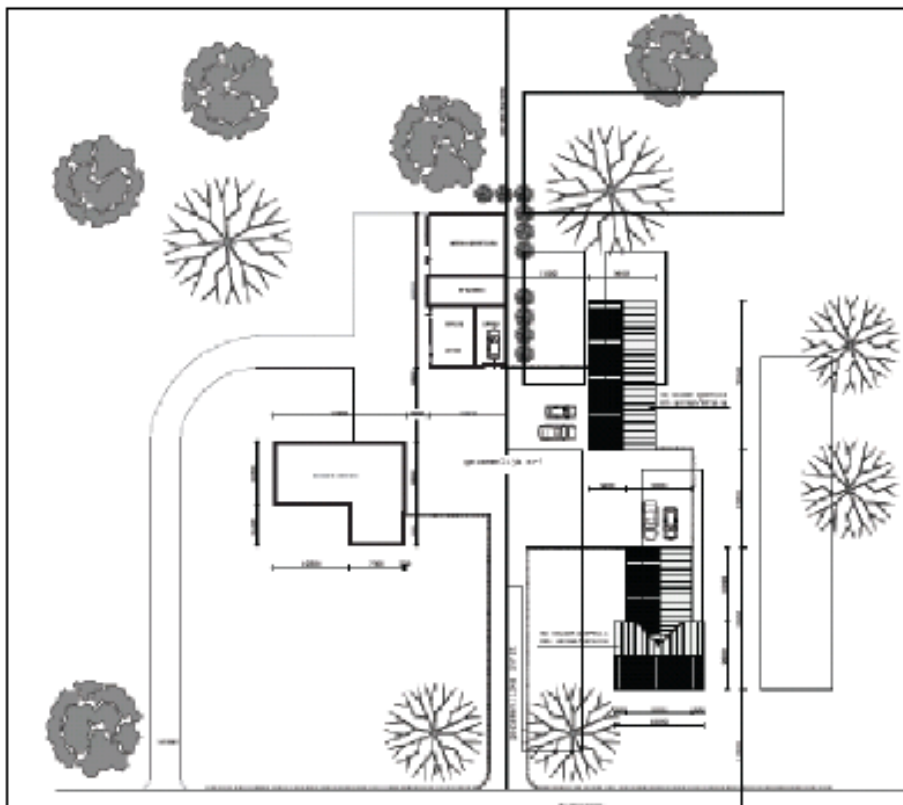
## 2.2

### **Toekomstige situatie**

De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1925 m<sup>2</sup> te saneren. De bestaande bedrijfswoning met garage blijft behouden.

Het bestemmingsplan "Parapluherziening ruimte voor vernieuwing in het buitengebied" biedt de mogelijkheid om afhankelijk van de omvang van het gesloopte oppervlak nieuwe woningen te realiseren. De functieverandering is van toepassing voor het gehele bouwperceel. Om twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> te kunnen bouwen, dient er minimaal 1500 m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup> per woning) aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan bij recht maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbouwen per woning wordt toegestaan, dient per te bouwen woning 100 m<sup>2</sup> extra te worden gesloopt. Om het plan te realiseren moet er minimaal 1700 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De geplande sloop van 1925 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte is voldoende om op basis van het functieveranderingbeleid van de gemeente Montferland twee nieuwe woningen te realiseren, met ieder een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

De opdrachtgever wil deze woningen niet zelf realiseren maar de bouwkvavels (circa 2500 m<sup>2</sup>) verkopen. De bij de boerderij behorende gronden blijven in gebruik als weiland c.q. akkerland. In het voorliggende plan worden de nieuwe woningen centraal rond het erf gerealiseerd. De berging/garage kan inpandig worden gerealiseerd. Het plan is in april 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het erfinrichtingsplan.



Inrichtingsplan (Bron: LTO Noord Advies)

### Landschappelijke inpassing

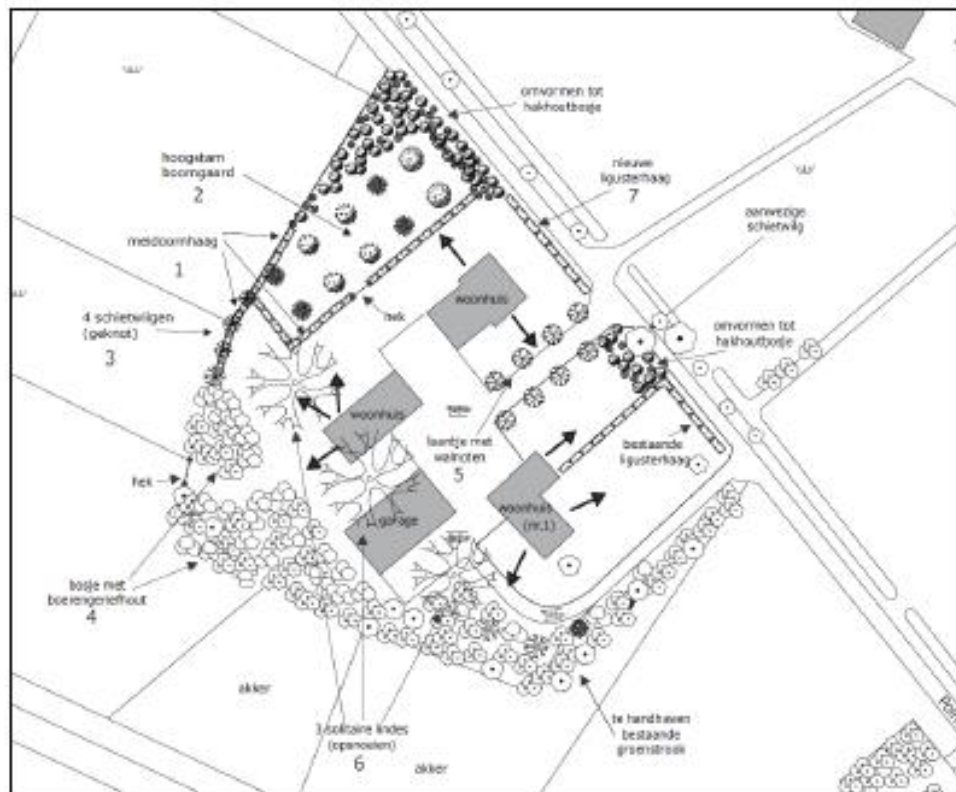
Voor de landschappelijke inrichting van de projectlocatie is in opdracht van de opdrachtgever een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het landschappelijk inpassingsplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de gebieds-specifieke kenmerken en structuur. Het plan past binnen het beeldkwaliteitplan Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek.

Het inpassingsplan heeft als basisgedachte om de bebouwing op het perceel tot één element samen te smeden, zodat de ruimte eromheen gemakkelijker wordt ervaren als behorend bij de open essen. Derhalve is in de nieuwe situatie sprake van een gezamenlijk erf en een gezamenlijke toerit die wordt geaccentueerd met een rij walnoten. Hierdoor krijgt ook het centrale deel van het erf wat hoger groen, maar het zicht vanuit de nieuwe woningen blijft bestaan. Om de geborgenheid te verhogen, is de achterzijde van het erf afgeschermd richting de Arnhemseweg met een boerengeriefhout-bosje. De doorgang richting de paardenwei is voorzien van een knik, hetgeen de uitstraling ten goede komt en tevens doorkijk vanuit de Zuidermarkweg voorkomt.

Om de eenheid nog eens te versterken en de oppervlakte visueel kleiner (kleinschaliger) te laten lijken zijn drie opgaande (solitaire) bomen voorzien. Om de uitstraling van een boerenerf te geven, is de bestaande ligusterhaag doorgetrokken en is aan de noordwestelijke zijde van het erf een boomgaard geprojecteerd. Deze gaard is deels omzoomd door een meidoornhaag. Het



forse, massale groen zal deels worden gerooid en kan deels de basis vormen voor hakhoutbosjes.

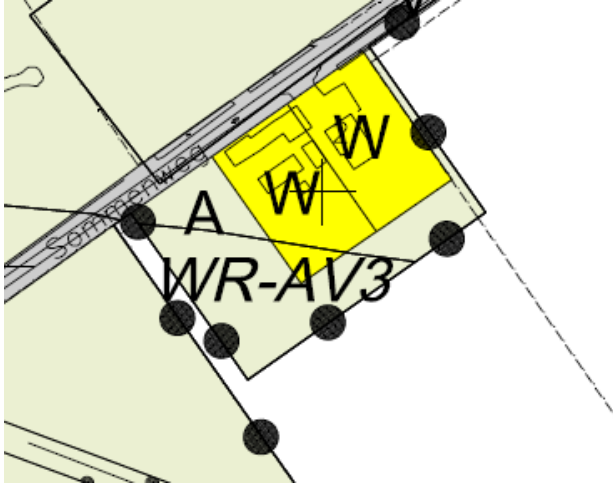


Inpassingsplan (Bron: Econsultancy bv)

### 15. Functieverandering Sommenweg 2 te Didam

Voor de locatie is op 17 mei 2011 een analogo wijzigingsplan vastgesteld, welke nadien is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is op dit moment in uitvoering.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



## 2.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.000 m<sup>2</sup>. Op dit moment is het plangebied bebouwd met een boerderij, een tweetal rundveestallen, een varkensschuur, een werkplaats/werktuigenberging en een werktuigenberging annex wagenloods.

Daarnaast zijn er in het plangebied een opslagplaats voor vaste mest, een voersilo en een tweetal drijfmestkelders aanwezig. Ook is er een rundveestal in aanbouw.

Het erf is grotendeels verhard met beton. Het terrein is, aan beide zijden van de boerderij, gedeeltelijk onderkelderd.

<i><b>Te amoveren opstallen</b></i>	<i><b>Oppervlakte</b></i>
Rundveestal I	120,5 m <sup>2</sup>
Rundveestal II	38,6 m <sup>2</sup>
Varkensschuur	153,2 m <sup>2</sup>
Werktuigenberging	80,0 m <sup>2</sup>
Werktuigenberging/ wagenloods	115,7 m <sup>2</sup>
Duivenhokken	43,0 m <sup>2</sup>
In aanbouw zijnde rundveestal	-
<b>Totaal</b>	<b>551,0 m<sup>2</sup></b>

## 2.3 Planbeschrijving

### Algemeen

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Daarbij zal op hetzelfde perceel de bestaande woning worden verplaatst en herbouwd. Deze woning zal worden herbouwd op de locatie van de werktuigberging/wagenloods. Alle bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 551 m<sup>2</sup>, wordt gesloopt. Ter compensatie zal de initiatiefnemer de rundveestal die momenteel aan de bestaande woning is gelegen, verbouwen tot tweede woonhuis.

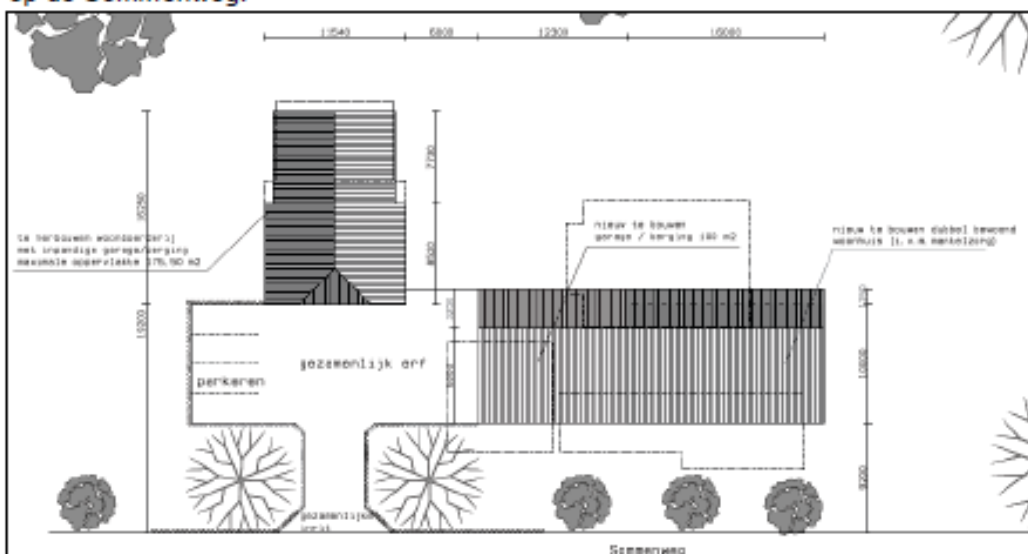
Beide woonhuizen hebben een maximale goot- en bouwhoogte, conform de wijzigingsbevoegdheid, van respectievelijk 3,5 en 9 meter. De inhoud van de te verplaatsen woning mag daarbij maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. De afstand van de te verplaatsen woning tot de grens van het huidige agrarische bouwperceel zal daarbij maximaal 25 meter bedragen. Ook heeft de initiatiefnemer het recht om 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren.

Om de bestaande veestalling tot woonhuis te verbouwen dient de bestaande oppervlakte aan gebouwen met 50% gereduceerd te worden, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met het recht op een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> bij de bestaande woning. Hieruit volgt dat de maximale oppervlakte van de te verbouwen veestalling inclusief berging 175,5 m<sup>2</sup> mag bedragen<sup>1</sup>.

Het plangebied wordt als gevolg hiervan opgedeeld in twee kavels (de te verplaatsen woning en de te verbouwen rundveestal tot woonhuis). De gronden direct rondom de woningen worden ingericht als tuin. Het overige gedeelte van het plangebied wordt op een passende wijze binnen de agrarische omgeving opgenomen.

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat in de toekomstige situatie sprake is van compact erf. De nieuwe en bestaande panden op het erf komen dichtbij elkaar te liggen en vormen een ensemble rondom een centrale/gezamenlijke ruimte. Het verharde oppervlak van het erf wordt verkleind en gedeeltelijk een groene uitstraling gegeven.

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze wordt direct ontsloten op de Sommenweg.



Toekomstige situatie

bron: Nibbeling, 2010

<sup>1</sup> Berekening:  $(551 \text{ m}^2 \times 50\%) - 100 \text{ m}^2 = 175,5 \text{ m}^2$

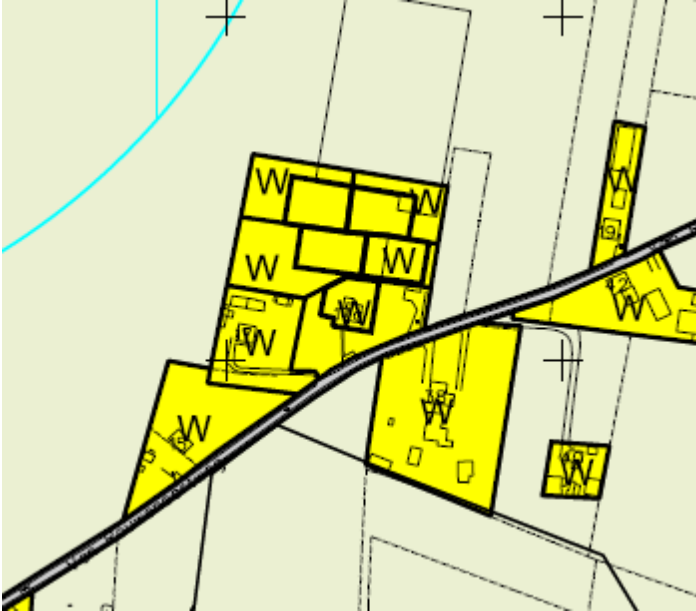




## 16. Functieverandering Van Rouwenootweg 17/17a te Didam

Voor de locatie is op 24 juni 2010 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De sloop van het voormalige kassencomplex heeft plaatsgevonden. De bouwwerkzaamheden zijn gestart.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



## **Toekomstige situatie**

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen op het terrein voor de kassen en ter plaatse van de loods. Het nieuw te creëren erf wordt gesitueerd op de plek van de schuren, waarbij de woningen zodanig geplaatst zijn dat deze zelfstandig kunnen functioneren. Door middel van een halfverharding worden parkeerplaatsen gecreëerd bij de woningen, waardoor het erf zijn groene karakter kan behouden. Er is voorzien in twee parkeerplaatsen per woning.

Ten behoeve van het bereiken van de nieuwbouwwoningen zal een tweede toegangsweg worden aangelegd, welke tussen de twee oostelijk gelegen woningen door gesitueerd zal worden. Deze toegangsweg wordt, evenals het erf, verhard middels gebakken klinkers. De toegangsweg zal van de kavels en het naastgelegen perceel worden gescheiden door het handhaven van de bestaande haag en het aanleggen van nieuwe meidoornhagen. Door de ruimte tussen de oostelijk gelegen bestaande haag en de nieuw aan te leggen meidoornhagen

(erfscheiding) wordt de mogelijkheid tot het creëren van een wandelroute behouden.



Ontwerp van de toekomstige situatie (bron: ruimtelijke onderbouwing oktober 2009, Bureau van Kobessen milieu)

### 2.3

#### **Beeldkwaliteitseisen**

Door het Gelders Genootschap is een notitie uitgangspunten en randvoorwaarden voor de erftransformatie opgesteld (september 2009). Onderstaande tekst is daaraan ontleend.

##### Landschap

De sloop van de kassen is een grote verbetering voor het landschap. Belangrijk is dat het nieuwe erf deze verbetering versterkt door aan te sluiten op het landschap en bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Het landschap kan versterkt worden door langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting door te trekken met af en toe een opening zodat er doorkijkjes ontstaan vanaf het nieuwe erf.

Vanuit het LOP is er een wens om het buitengebied te ontsluiten, vooral nabij Didam en Wehl. Het oude pad dat langs de noordelijke perceelsgrens heeft gelopen kan door getrokken worden naar de provinciale weg. Ook kan er vanaf



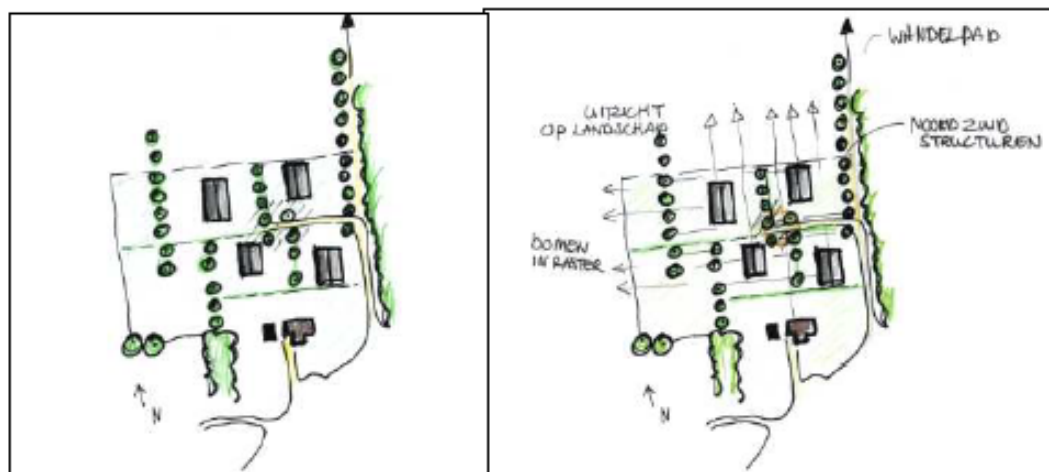
het nieuwe erf een pad worden gemaakt naar het bestaande stuk weg zodat een klein ommetje ontstaat.

Door met smalle singels/bomenrijen de noord-zuid structuren door te zetten en te versterken wordt het nieuwe erf in het landschap verankerd. Deze singels zijn transparant zodat vanuit de woningen het landschap is te ervaren.

#### Erfinrichting

Er is geen sprake van een karakteristiek erf. De nieuwe woningen kunnen daarvoor zelfstandig functioneren. In de omgeving zijn meerdere erven met een eigen toegangsweg. De nieuwe kavels via de bestaande tweede oprit ontsluiten is daarom gerechtvaardigd. De nieuwe oprit komt tussen de twee oostelijke woningen het erf op.

De vier woningen aan het nieuwe erf staan compact rond een deels verhard, deels halfverhard erf. De halfverharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Zo houdt het erf zijn groene karakter. Door de bewoners wordt inpandig geparkeerd.



Het woongedeelte is georiënteerd op het landschap. De bomenrijen met streekeigen bomen staan in een raster. Bij het binnenerf tussen de vier huizen komen twee bomenrijen samen zodat het erf gemarkeerd wordt door 4 of 6 bomen die twee aan twee staan. Bijvoorbeeld hoogstamfruit of tamme kastanje. De grenzen tussen de kavels worden gemarkeerd met lage heggen. De erf-grens, waar de kavels grenzen aan het landschap, wordt bij voorkeur aangegeven met een sloot of water om het erf, niet af te snijden van het landschap.

Om te voorkomen dat het nieuwe erf de uitstraling van een villawijk krijgt, moeten de woningen qua uiterlijk, materiaal en uitstraling op elkaar worden afgestemd. Dit kan bijvoorbeeld door de huizen gezamenlijk te ontwerpen en met één architect te werken. Daarbij gaat het om eenvoudige grondvormen en grote rustige, donkergrijze (pannen)dakvlakken.

De woningen staan rond het erf evenwijdig aan elkaar. Eventueel kan één woning er dwars op staan. Belangrijk is dat alle woningen uitzicht hebben op het landschap. De grootte van de woningen en kavels kan onderling verschillen. Door de sloop van de schuren heeft het bestaande woonhuis een nieuwe garage nodig. Deze wordt achter de rooilijn van de woning gezet.

**Samenvattende beeldkwaliteitseisen:**

- Langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting versterken; daardoor wordt het oude pad geaccentueerd en eventueel opnieuw in gebruik genomen.
- Tussen de bouwkavels lage heggen. De grens van de kavels met het landschap wordt bij voorkeur gemarkeerd met sloten en/of water.
- Bomenrijen in de noord-zuidrichting verankeren het erf in het landschap.
- Nieuwe woningen maken gebruik van tweede ontsluiting.
- Het erf wordt gemarkeerd door markante bomen. Verharding wordt beperkt, half-verharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Er wordt inpandig geparkeerd.
- De woningen zijn qua uiterlijk op elkaar afgestemd.
- Ze staan evenwijdig aan elkaar en hebben eenvoudige grondvormen en grote grijze dakvlakken. De huizen zijn georiënteerd op het landschap.
- De nieuwe garage van het bestaande woonhuis komt achter de rooilijn van de woning te staan.

### **17. Functieverandering Loolaan 3 te Kilder**

Voor de locatie is verzocht om functieverandering. De bestaande woning blijft behouden en voorts bestaat het plan uit de oprichting van een woongebouw met twee wooneenheden. Op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing is het plan opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De ten behoeve van de functieverandering noodzakelijk sloop heeft reeds plaatsgevonden.

*Bestemmingsplan 'Buitengebied'*



*Situatie 2013*



### *Erfinrichtingsschets en toelichting*

*Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.*

In de nieuwe situatie wordt er gestreefd naar een relatief compact cluster aan bebouwing, gelegen aan een nieuw erf ten noorden van de pachthoeve. Onderstaande impressietekeningen geeft een beeld van de wijze waarop de nieuwe situatie wordt ingepast in de omgeving. De bestaande bebouwing tezamen met de nieuwbouw vormen één erf. Deze eenheid wordt versterkt door de inrichting van het erf met lage hagen, een boomgaard en een bomenrij.

Door de sloop van de aanwezige stallen en schuren daalt het aantal vierkante meters aan verharding aanzienlijk. Ook de oppervlakte van het erf neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de oppervlakte van het voormalige agrarische bouwperceel. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Met de nieuwbouw, in combinatie met de landschappelijke inpassing van het plan, ontstaat een aantrekkelijk ruimtelijk ensemble. Al met al leidt het initiatief op de locatie tot een aanzienlijke winst aan ruimtelijke kwaliteit.

Hier ondertreft u twee situatietekeningen aan die een impressie geven van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.



*Afb. impressietekening nieuwe situatie*

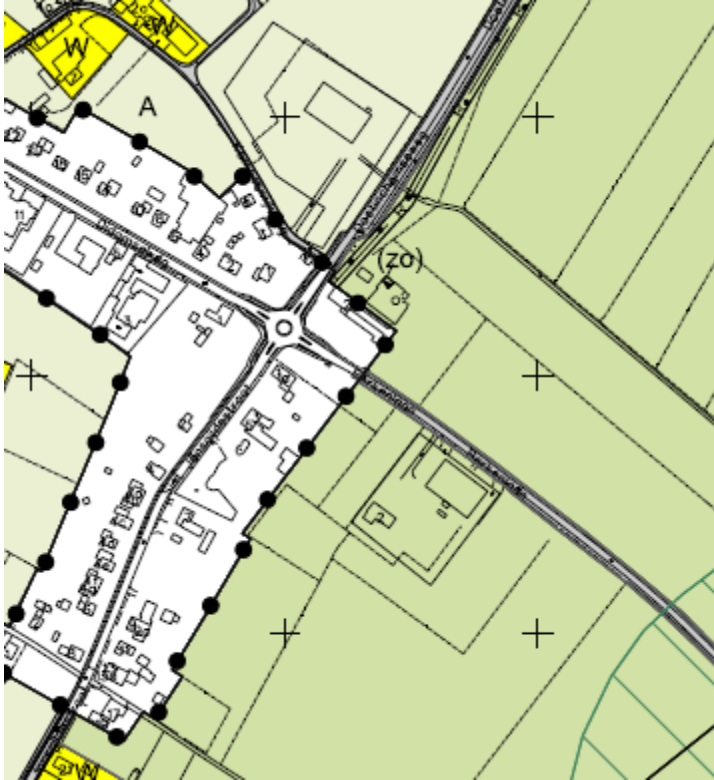
Het project past binnen de kleinschalige stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De planlocatie leent zich goed voor functieverandering naar wonen. De architectuur, de gevelindeling, de dakvorm en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig afgestemd op de bestaande karakteristiek. De nieuwbouw op het erf zal, met name voor wat betreft de nokhoogte, ondergeschikt blijven aan de te handhaven bebouwing en wordt, gezien vanaf de Loolaan, gesitueerd achter de voorgevellijn van de bestaande boerderij. De van de weg afgekeerde woning wordt door deze situering onttrokken aan het zicht vanaf de Loolaan.



### **18. Functieverandering Berkenlaan 2-4 te Loerbeek**

Voor de locatie is per brief van 16 januari 2012 (vóór de terinzagelegging van de ontwerp notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied') verzocht om functieverandering naar wonen. Het voornemen is om de bebouwing van de voormalige champignonkwekerij gedeeltelijk te slopen, als gevolg waarvan 2 gebouwen ontstaan die men geschikt wenst te maken voor in totaal 4 wooneenheden met inpandige bijgebouwen. Op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing is het plan opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



### 1.2.2. Gewenste situatie

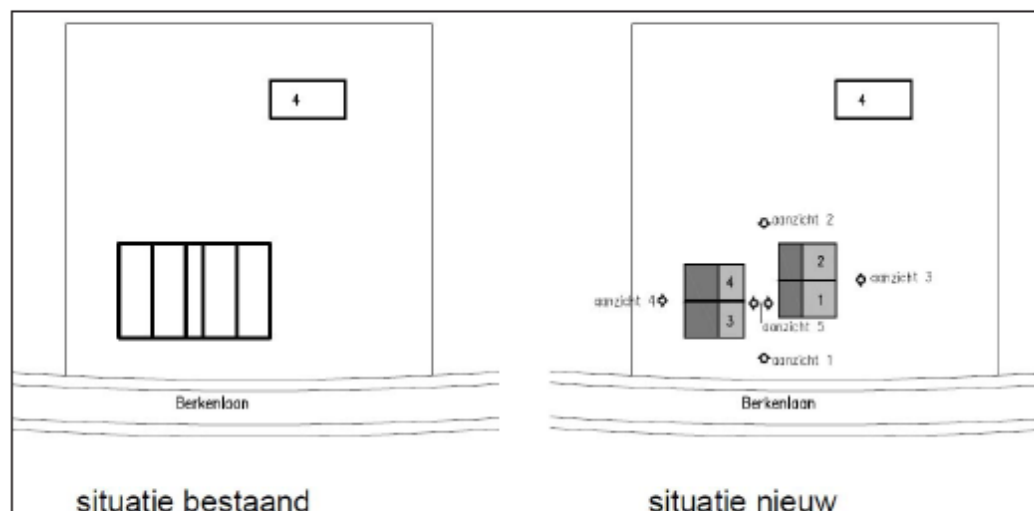
De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bedrijfsgebouwen gedeeltelijk te slopen en gedeeltelijk te verbouwen tot twee afzonderlijke woongebouwen, waarbij per woongebouw twee wooneenheden zijn voorzien. Dit betekent derhalve de realisatie van in totaal vier wooneenheden op de planlocatie. In onderstaande figuren is weergegeven hoe de nieuwe woongebouwen worden gesitueerd ten opzichte van de huidige situatie van de bedrijfsbebouwing, en hoe de woongebouwen eruit komen te zien..

De goothoogte van de nieuwe woongebouwen bedraagt 4,755 meter, de maximale gebouwhoogte (nokhoogte) bedraagt 8,20 meter (opgave initiatiefnemer). De afzonderlijke wooneenheden in een woongebouw worden met elkaar verbonden door de tussenliggende garages/ bergingen (per wooneenheid één berging) en een overkapping. Hierdoor is er sprake van geschakelde wooneenheden. De beide woongebouwen worden niet op één lijn gerealiseerd, maar verspringend gesitueerd naast elkaar. De wooneenheden bestaan uit twee woonlagen, te weten de begane grond en de verdieping, en hebben een vloeroppervlak van circa 100 m<sup>2</sup> per wooneenheid. De bergingen hebben een vloeroppervlak van circa 30 m<sup>2</sup> elk.

Door Stichting Staring Advies te Zelhem is in opdracht van de initiatiefnemers een groen- en inrichtingsplan<sup>1</sup> opgesteld in verband met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen op de planlocatie. Een belangrijke basis van het inrichtingsplan vormt het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek. Voor een nadere beschrijving van het inrichtingsplan wordt verwezen naar het rapport van Stichting Staring Advies. In figuur 7 is het inrichtingsplan weergegeven, alsmede een weergave van de te handhaven beplanting.

Aan de zuidwestzijde van de planlocatie is een hekwerk aanwezig, welke is geplaatst ten behoeve van de in de wei aanwezige damherten (behorend bij woning Berkenlaan 2). Het is daarom noodzakelijk om het hekwerk te handhaven.

Figuur 4 Huidige situatie t.o.v. nieuwe situatie






<sup>1</sup> Groen- en inrichtingsplan Berkenlaan 2-4 te Loerbeek  
Stichting Staring Advies, rapport 1326, project 2134, d.d. september 2013



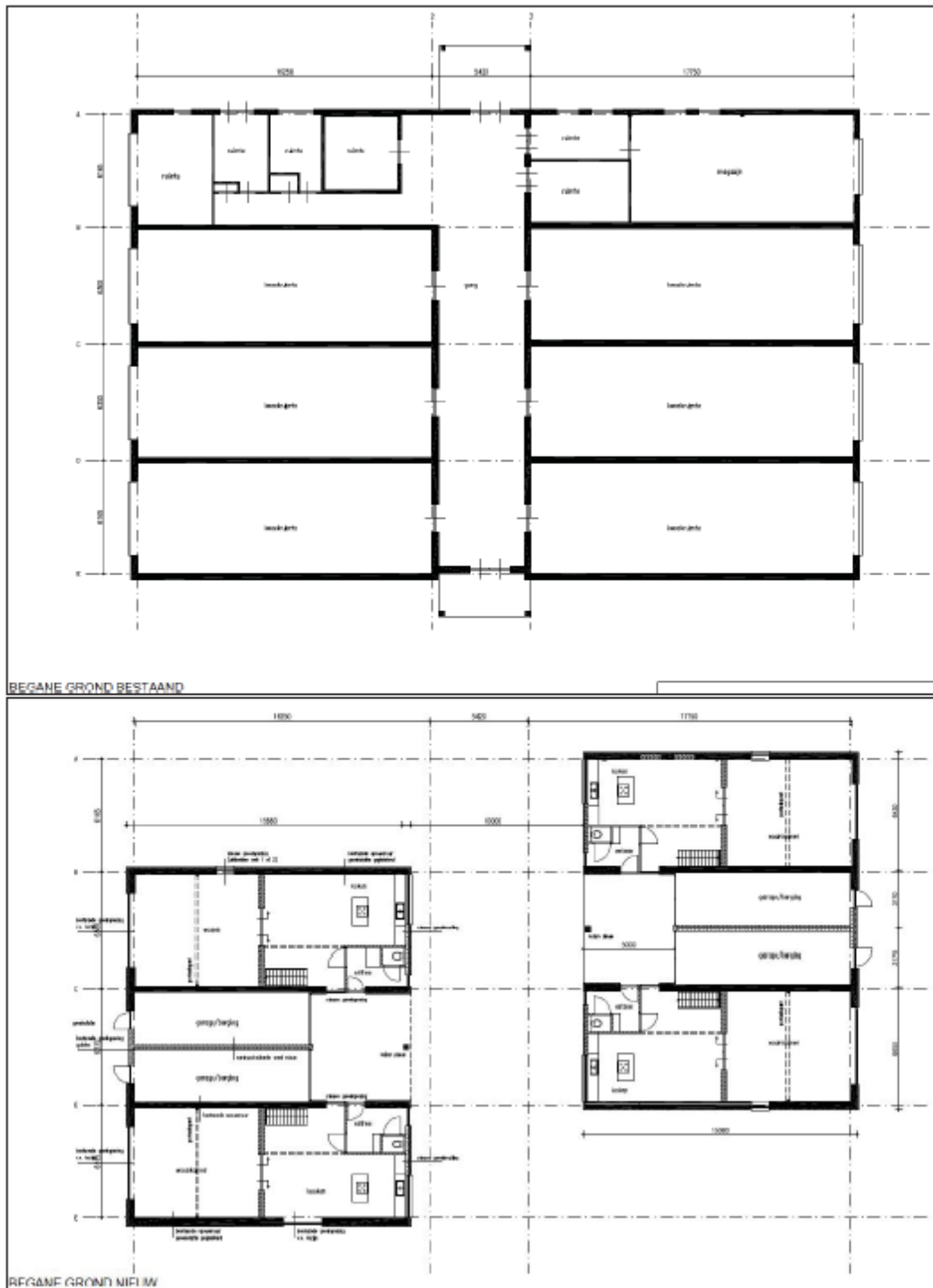
Figuur 7

Groen- en inrichtingsplan Berkenlaan 2-4 te Loerbeek



-  Aan te leggen / te handhaven verharding
-  Aan te leggen tuin
-  Aanleg beuken- en/of meidoornhagen
-  Aanplant linden

Figuur 5 Verbouw kwekerij tot woningen: plattegronden bestaand / nieuw





Figuur 6 Gevelaanzichten in nieuwe situatie





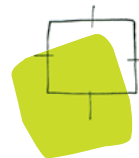
# Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd

Geconsolideerde Versie

NL.IMRO.1955.bplgbggeconmontfer-co01



**Bijlage 8    Beeldkwaliteitsplan Buitengebied**



# beeldkwaliteitsplan **BUITENGEBIED**







# Beeldkwaliteitsplan buitengebied

151.00.01.20.00.04  
maart 2010

vastgesteld in de gemeenteraad van Montferland d.d. 22 april 2010.





# INHOUDSOPGAVE

<b>1.0</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>06-11</b>		<b>5.0</b>	<b>ONTWERPRICHTLIJNEN DEELGEBIEDEN</b>	<b>52-25</b>
	1.1 Inleiding	09		5.1	Het enkdorpenlandschap	54-55
	1.2 Ambitieniveau van het beeldkwaliteitsplan	09			5.1.1 Uitbreiding van het erf	54
	1.3 Eisen stellen aan het proces	11			5.1.2 Functieverandering	55
	1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	11		5.2	Het heideontginningenlandschap	56-57
	1.5 Handleiding gebruik BKP	11			5.2.1 Uitbreiding van het erf	56
					5.2.2 Functieverandering	57
<b>2.0</b>	<b>GEBIEDSANALYSE</b>	<b>12-21</b>		5.3	Het voormalige boslandschap	58-59
	2.1 De lagenbenadering	15-19			5.3.1 Uitbreiding van het erf	58
	2.1.1 Reliëf	15			5.3.2 Functieverandering	59
	2.1.2 Landschappelijke structuren	16		5.4	Het kampenlandschap	60-61
	2.1.3 Infrastructuur	17			5.4.1 Uitbreiding van het erf	60
	2.1.4 Grondgebruik	18			5.4.2 Functieverandering	61
	2.1.5 Conclusie	19		5.5	Broekontginningenlandschap_Komkleigebied	62-63
	2.2 Boerderijtypen	20-21			5.5.1 Uitbreiding van het erf	62
					5.5.2 Functieverandering	63
<b>3.0</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN</b>	<b>22-41</b>		5.6	Broekontginningenlandschap_IJsselvallei	64-65
	3.1 Het enkdorpenlandschap	26-29			5.6.1 Uitbreiding van het erf	64
	3.2 Het heideontginningenlandschap	30-31			5.6.2 Functieverandering	65
	3.3 Het voormalige boslandschap	32-33		5.7	Broekontginningenlandschap_Strokenverkaveling	66-67
	3.4 Het kampenlandschap	34-35			5.7.1 Uitbreiding van het erf	66
	3.5 Broekontginningenlandschap_Komkleigebied	36-37			5.7.2 Functieverandering	67
	3.6 Broekontginningenlandschap_IJsselvallei	38-39				
	3.7 Broekontginningenlandschap_Strokenverkaveling	40-41		<b>SAMENVATTENDE MATRIX</b>		<b>68-69</b>
<b>4.0</b>	<b>ALGEMENE CRITERIA</b>	<b>42-51</b>		<b>BIJLAGEN</b>		<b>70-83</b>
	4.1 Algemene criteria bij uitbreiding van agrarische bedrijven	45-48			Historische context	72-75
	4.1.1 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op landschapsniveau	46			- De Montferlandsche Berg	
	4.1.2 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau	46			- De Oude IJssel en de Rijn	
	4.1.3 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau	47-48			Reliëf	76
	4.2 Algemene criteria bij functieverandering	49-51			Groenstructuren	77
	4.2.1 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op landschapsniveau	49			Waterstructuren	78
	4.2.2 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau	49-50			Infrastructuur (+ reliëf)	79
	4.2.3 Richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau	50-51			Grondgebruik	80
					Kernen (+ reliëf)	81
					Bebouwingspatronen	82
					Combinatiekaart	83
				<b>COLOFON</b>		<b>85</b>

1.0

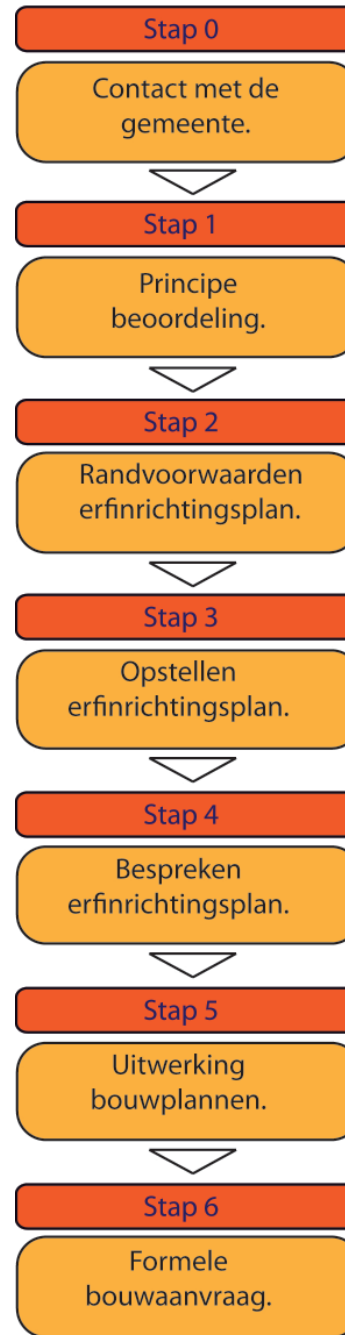




BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED MONTFERLAND

# INTRODUCTIE





*Het is belangrijk zo vroeg mogelijk de plannen met de gemeente te bespreken. In een eerste gesprek kan informeel gekeken worden naar het voorstel en de wijze waarop dit het beste kan worden ingediend.*

*Toetsing aan bestemmingsplan en uitspraak door gemeente of in principe medewerking kan worden verleend.*

*Vanuit het beeldkwaliteitsplan worden de richtlijnen aangegeven hoe om te gaan met de inrichting van het erf en de landschappelijk inpassing.*

*Vanuit een analyse van het landschap kan een bureau of de gemeente voorzien in een erfinrichtingsplan voor het plan.*

*Het erfinrichtingsplan wordt voorgelegd aan de gemeente en besproken met de gemeentelijke welstandscommissie.*

*Als er overeenstemming bestaat over het erfinrichtingsplan kunnen de bouwplannen verder worden uitgewerkt en het bestemmingsplan aangepast.*

*Als het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gaat kan de formele bouwaanvraag worden ingediend. Daarna wordt het plan aan welstand voorgelegd en naar het college van B&W gestuurd voor besluitvorming.*

# 1.0 Introductie

## 1.1 Inleiding

In het landelijk gebied van de gemeente Montferland vinden grote veranderingen plaats. Enerzijds stoppen agrarische bedrijven en komen er nieuwe functies in de vrijkomende gebouwen. Of er worden stallen gesloopt en woningen teruggebouwd. De situatie op dat erf verandert dan ingrijpend.

Aan de andere kant willen agrarische bedrijven hun bedrijf vergroten met grote stallen. Dit speelt zeker ook in het landbouwontwikkelingsgebied, waar ruimte is voor verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Ook dergelijke schaalvergrotingen kunnen belangrijke gevolgen hebben voor het beeld van het landschap. Tevens is het mogelijk dat in Montferland nieuwe stalvormen, zoals foliestallen, geïntroduceerd worden.

De gemeente Montferland onderkent deze veranderingen in het landelijk gebied en wil deze zodanig begeleiden dat deze zich goed voegen in het aanwezige landschap. Daartoe is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven (erfbepanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.). Daarbij is gezocht naar een aantal goede richtlijnen die de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verzekeren, maar die tevens inspelen op de functionele eisen van de landbouw en voldoende creatieve ruimte laten om per geval maatwerk te leveren op de betreffende locatie.

Het beeldkwaliteitsplan is tegelijk met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader ingezet. Daarmee krijgt het beeldkwaliteitsplan een goede juridische borging.

Door aan te haken op het bestemmingsplan, komt bij een initiatiefnemer vroegtijdig in beeld dat de gemeente niet alleen kijkt naar een bouwplan, maar ook naar de inrichting van het erf en afstemming daarvan op het omringende landschap.

Waar het gaat om architectuur, kleur- en materiaalgebruik e.d. worden in dit beeldkwaliteitsplan wel suggesties gedaan. De uiteindelijke toetsing blijft echter plaats vinden aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en moet in samenhang met de welstandsnota worden bekeken.

## 1.2 Ambitieniveau van het beeldkwaliteitsplan

De kenmerkende kwaliteiten van de bestaande landschappen in de gemeente Montferland zijn het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan. Dat is ook de reden waarom in dit plan uitgegaan wordt van een indeling in landschappelijke deelgebieden. Deze gebiedsindeling komt in grote lijnen overeen met de gebiedsindeling uit het 'Landschapsontwikkelingsplan +' van de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek.

Het LOP biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeente Montferland te versterken en biedt toch ruimte aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Het BKP (beeldkwaliteitsplan) sluit hierop aan. Het is de ambitie van het BKP om bij te dragen aan de leesbaarheid van het landschap en de landschappelijke kwaliteiten te behouden en/of te versterken door voor toekomstige ontwikkelingen richtlijnen aan te reiken voor een landschappelijke inpassing.



Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving, dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij veranderingen op een erf, als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.

Vanuit een analyse van deze landschappelijke context (hoofdstuk 2 en 3) moet een nieuwe situatie (hoofdstuk 4) worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het ter plaatse karakteristieke landschap. Daarbij dient tevens oog te zijn voor bijzondere (karakteristieke) elementen die op het erf voorkomen, en waarvan het behoud om die reden wenselijk is. In bijzondere situaties kan er in het landschap ook voor het creëren van een contrasterend element gekozen worden. Hierdoor blijft er ruimte voor het inpassen van nieuwe architectonische- en landschappelijke kwaliteiten en blijft er ruimte voor het behoud van waardevolle kenmerken.

Door middel van een erfinrichtingsplan moet een initiatiefnemer aantonen, op welke wijze de veranderingen van het erf passen binnen de landschappelijke context.

### 1.3 Eisen stellen aan het proces [zie schema op pagina 8]

Kwaliteit ontstaat niet alleen door het stellen van allerlei regels vooraf. Veel meer is van belang dat een helder proces wordt doorlopen. En dat proces moet zo vroeg mogelijk worden ingestoken. Het is daarvoor van belang dat, nog voordat plannen worden uitgewerkt, een initiatief breed wordt besproken binnen het gemeentehuis.

Bij voorkeur worden bij de beoordeling op het punt van beeldkwaliteit minimaal de volgende stappen te doorlopen:

#### 1. principe beoordeling

In deze stap wordt beoordeeld of een initiatief past binnen de planologische (wijzigings)voorwaarden in het bestemmingsplan en of in principe

medewerking kan worden verleend aan het opstellen van een wijzigingsplan (bestemmingsplan).

#### 2. Randvoorwaarden erfinrichtingsplan

Voordat medewerking wordt verleend aan de wijzigingsbevoegdheid dient onder meer sprake te zijn van een goed erfinrichtingsplan. Hiertoe worden aan initiatiefnemer de algemene richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan meegegeven alsmede de specifieke richtlijnen die van toepassing zijn op het gebied waarbinnen het initiatief zich voordoet. Het beeldkwaliteitsplan is in die zin geen blauwdruk maar geeft een beeld hoe met een erfsituatie moet worden omgegaan en waarmee rekening moet worden gehouden, met oog voor de specifieke situatie ter plaatse. Het erfinrichtingsplan dient een beeld te geven van eventueel te handhaven (karakteristieke) elementen op het erf, de opbouw van het erf in de nieuwe situatie, alsmede de landschappelijke inpassing.

#### 3. Opstellen erfinrichtingsplan

Initiatiefnemer kan zelf een bureau inschakelen om een erfinrichtingsplan op te stellen, maar daarnaast kan ook de gemeente het erfinrichtingsplan voor initiatiefnemer verzorgen door in dat kader de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen. Aan de hand van de richtlijnen zoals aangegeven in dit beeldkwaliteitsplan, de planologische randvoorwaarden en de specifieke situatie ter plaatse wordt dan een erfinrichtingsplan opgesteld. Het spreekt voor zich dat de diepgang van de randvoorwaarden afhankelijk zijn van de mate van ingrijpendheid van de functieverandering. Minder ingrijpende plannen zijn plannen waar bestaande gebouwen worden hergebruikt en de hoofdropzet van het erf ongewijzigd blijft. Meer ingrijpende zijn plannen waarbij sloop en nieuwbouw aan de orde is en in de nieuwe situatie clustering rond een compact/gemeenschappelijk erf moet worden bewerkstelligd. Een erfinrichtingsplan dient in alle gevallen vergezeld te gaan van een analyse van de landschappelijke context.

#### 4. Bespreken erfinrichtingsplan

Voor zover door de initiatiefnemer opdracht wordt gegeven voor de vervaardiging van een erfinrichtingsplan wordt dit nadien voorgelegd aan de gemeente en besproken met de welstand.



Na instemming (na eventuele bijstelling van het erfinrichtingsplan) kan de procedure voor het wijzigingsplan worden opgestart indien ook aan de overige wijzigingsvoorwaarden is voldaan.

Het erfinrichtingsplan vormt dan de basis voor de verbeelding (plankaart) in het wijzigingsplan. Ten aanzien van het definitieve erfinrichtingsplan wordt (in ieder geval bij functieverandering) een overeenkomst opgesteld die waarborgt dat het erfinrichtingsplan ook als zodanig wordt uitgevoerd en na uitvoering in stand blijft.

## 5. Uitwerken bouwplannen

In een volgende fase kan de voorgestane nieuwbouw zoals aangegeven in het erfinrichtingsplan verder worden uitgewerkt. Er bestaat dan overeenstemming over het erfinrichtingsplan.

Bij de uitwerking dienen wederom de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (ten aanzien van de bebouwing) en de planologische randvoorwaarden in acht te worden genomen. In overleg kan het ontwerp worden voorgelegd aan de welstand die toetst aan het beeldkwaliteitsplan.

## 6. Formele bouwaanvraag

De formele bouwaanvraag kan worden ingediend nadat het wijzigingsplan ten minste in ontwerp ter visie is gelegd. Nadat de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan is afgerond en het wijzigingsplan in werking is, bepaalt de gemeente of de aanvraag in overeenstemming is met het opgestelde wijzigingsplan. Het formele bouwplan wordt daarna voor een definitief welstandsadvies voorgelegd aan de welstand.

### 1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

**Hoofdstuk 2** is een gebiedsanalyse van het buitengebied van de gemeente Montferland. Door middel van een lagenbenadering worden verschillende bouwstenen van het landschap toegelicht:

- het reliëf;
- landschappelijke structuren;
- infrastructuur, en;
- grondgebruik.

In de bijlage zijn verhelderende kaarten opgenomen die onder andere de relatie tussen de verschillende lagen tonen, zoals: reliëf & kernen, bebouwingspatronen, waterhuishouding, groenstructuren en boerderijtypen.

In **hoofdstuk 3** staan de verschillende landschappelijke deelgebieden beschreven. De indeling in deelgebieden volgt uit de gebiedsanalyse (hoofdstuk 2) en de historische context van het gebied (zie bijlage). De huidige verschijningsvorm van elk landschappelijk deelgebied wordt beschreven, waaruit aandachtspunten voor de beeldkwaliteit volgen. De aandachtspunten behandelen zowel de situatie bij uitbreiding van het erf als voor functieverandering.

**Hoofdstuk 4** geeft algemeen geldende criteria die gelden voor het gehele buitengebied, onderverdeeld in een paragraaf voor uitbreiding van het erf en een paragraaf voor functieverandering.

De gebiedsspecifieke beeldkwaliteitseisen per deelgebied worden behandeld in **hoofdstuk 5**. Als ondersteuning zijn hierbij principeschetsen toegevoegd. In **de bijlage** vindt men een samenvattende matrix waarop per deelgebied de beeldkwaliteitseisen per initiatief zijn opgesomd.

Tevens is in de bijlage de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente Montferland beschreven (historische context). Hier wordt de achtergrond van de verschijningsvorm van het landschap verduidelijkt. Als bron is hiervoor het LOP gebruikt.

### 1.5 Handleiding gebruik BKP

Bij toetsing van een concreet initiatief zijn de volgende stappen van belang:

- 1 Maak gebruik van de algemene criteria in hoofdstuk 4; Daarin zijn ook enkele voorbeelden van vernieuwende architectuur opgenomen. Deze dienen slechts ter inspiratie. De uitdaging is om per situatie binnen de kaders van de algemene principes te komen tot een vernieuwend bouw- en inrichtingsplan.
- 2 Zoek in hoofdstuk 3 in welk landschappelijk deelgebied het initiatief valt;
- 3 Maak gebruik van de richtlijnen van het betreffende deelgebied, zoals in hoofdstuk 5 opgenomen is.

A landscape photograph showing a wide, flat field in the foreground, possibly a field of snow or a recently plowed field. In the middle ground, there is a line of trees, including some evergreens and many bare deciduous trees. In the background, a house is visible through the trees. The sky is overcast and grey. In the upper right corner, there is a bright green, slightly tilted square containing the white text "2.0".

2.0



BUITENGEBIED MONTFERLAND

# GEBIEDSANALYSE









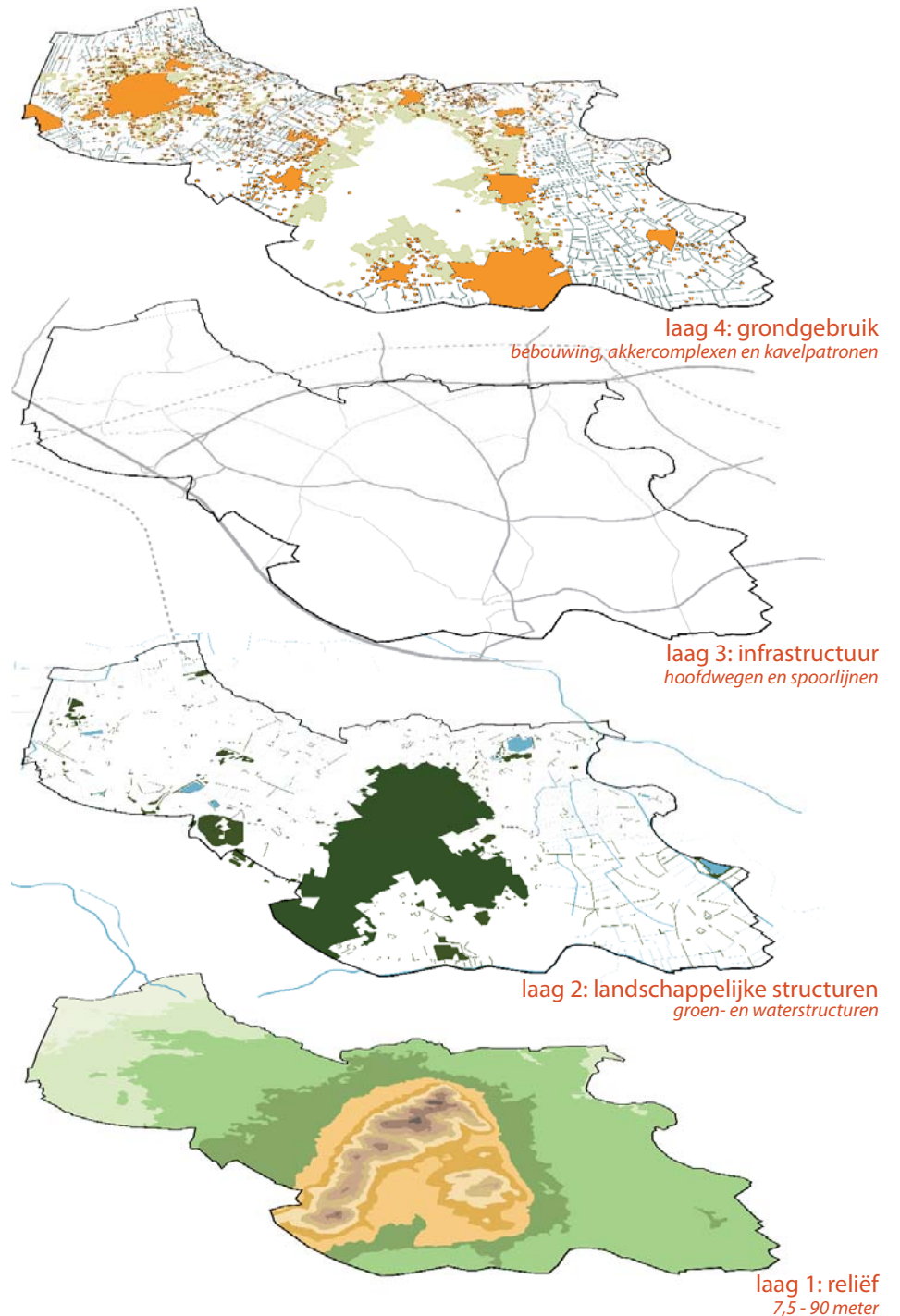
## 2.1 De lagenbenadering

De illustratie hiernaast toont de gemeente Montferland in vier lagen: het reliëf, de landschappelijke structuren, de infrastructuur en het grondgebruik. Deze vier zullen afzonderlijk worden toegelicht.

### 2.1.1 RELIËF (zie ook bijlage)

Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit in hoogteverschillen. Men ervaart hier macroreliëf alsmede microreliëf. De hoogte van het gebied loopt uitéén van 91,6 meter (donkerbruin, hoogste top van Montferlandsche Berg) tot aan 7,5 meter in het komklei gebied (lichtgroen tot wit) ten westen en noorden van Didam.

De Montferlandsche Berg vormt het geografische, centraal gelegen hoogtepunt van de gemeente Montferland. Wat betreft verval in hoogte, verschillen de westzijde (en westnoordzijde) en de oostzijde (en oostnoordzijde) van de berg. Naar het westen toe is een geleidelijker verval te zien (minder steil). De brede donkergroene zone op de tekening illustreert dit. Naar het oosten toe is deze donkergroene zone veel smaller, wat betekent dat er een veel groter hoogteverschil is op een korte afstand. Dit is terug te zien aan de steilranden in het landschap aan de oostzijde van de Montferlandsche Berg. Opvallend is, dat aan de oostzijde van de berg verder weinig verval plaatsvindt richting de Oude IJssel. De groene zone beslaat bijna het hele gebied ten oosten van de berg. Doordat het water hier in het verleden minder snel afgevoerd werd, heeft dit geleid tot een microreliëf van lagere delen (kommen) en hogere delen (rivierduinen, opgestoven zand).



## CONCLUSIES

1. Grote diversiteit in hoogteverschillen; macro- en microreliëf.
2. Westzijde Montferlandsche Berg heeft een geleidelijker verval in hoogte.
3. Oostzijde Montferlandsche Berg groot hoogteverschil op korte afstand; steilranden
4. Ten oosten van de Montferlandsche Berg: microreliëf van lagere delen (kommen) en hogere delen (rivierduinen).

### 2.1.2 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

#### Groenstructuur (zie ook bijlage)

Naast het grote areaal aan bos op de Montferlandsche Berg, resteert weinig opgaand groen in de vorm van bospercelen in de gemeente Montferland. In de tweede helft van de 19e eeuw zijn vele hoeveelheden bos, heide en woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Dit is zeer duidelijk waar te nemen tussen Didam en de Montferlandsche Berg (zie kaart van 1900 in de bijlage, historische context). Op een aantal verspreid liggende bospercelen na (Bijvanck, Nevelhorst, Meikamer en Bosschlag) zijn er geen grote aaneengesloten stukken opgaand groen meer aanwezig.

Het voormalige boslandschap was de schakel tussen het landgoed 'De Bijvanck' en het bosgebied van het landgoed 'Het Stille Wald' gelegen in de gemeente Doetinchem (noordelijk van de gemeente Montferland). Onder invloed van de ontginningen is hier een nieuw landschap ontstaan.

## CONCLUSIES

1. Op het boslandschap van de Montferlandsche Berg na, kent het buitengebied van Montferland weinig bospercelen.
2. Grote hoeveelheden groen zijn verdwenen of in verval geraakt. Met name ten westen van de Montferlandsche Berg, waar de verschijningsvorm van het landschap sterk veranderd is.

#### Waterstructuur (zie ook bijlage)

Noordwestelijk van Didam ligt een nat gebied; het Greffelkampse Broek (strokenverkaveling). Dit is een open komkleigebied met een overwegend, sterke noord-zuid oriëntatie van de ontgonnen percelen. De watergangen in dit gedeelte van de gemeente wateren af via gemaal Bevermeer naar de IJssel. Door de natte omstandigheden (hoog grondwaterpeil) is hier amper bebouwing te vinden. De omringende broekontginningen hebben een minder uitgesproken strokenverkaveling. Deze ontginningen hebben een rationele verkaveling, maar zijn rechthoekiger doordat deze gebieden minder nat zijn. Hier heeft dan ook meer bebouwing plaats gevonden.

Onder druk van de Montferlandsche Berg kwelt er grondwater omhoog in de zone tussen de kern Didam en de kernen Beek en Loerbeek (zie bijlage). Vanwege deze natte omstandigheden is dit een vrij open landschap met bebouwing in linten.

De waterstructuur ten oosten van de Montferlandsche Berg laat zien dat dit een nat gebied is. Doordat dit gebied weinig verval in hoogte kent, hebben vroegere waterlopen gezorgd voor een microreliëf. Op de hogere rivierduinen heeft zich bebouwing ontwikkeld en de natste delen, de kommen, zijn ontgonnen. Door de natte omstandigheden was men genoodzaakt om smalle, langwerpige percelen te ontginnen.

In het oude broekontginningenlandschap werden deze percelen veelal aangeplant met elzensingels. Hiervan is door ruilverkavelingen en een beter beheersbaar waterpeil in het huidige landschap weinig terug te vinden. De waterlopen in het noordoostelijke deel van de gemeente stromen naar het noordoosten af in de loop van de Oude IJssel (via de Vethuizensche wetering). Rond's Heerenberg zijn enkele waterlopen gelegen die richting het zuiden naar het Grenskanaal stromen. Deze watert af via de Oude Rijn op de Rijn. Kenmerkende strokenontginningen zijn: het Vinkwijksche Broek, de Kildersche Slagen, de Grootte en Kleine Reeven en het Azewijnsche Broek.

#### CONCLUSIES

1. Tussen de kern Didam en de kernen Beek en Loerbeek ligt een kwelgebied, met een vrij open landschap als gevolg.
2. Ten noordwesten van de kern Didam bevindt zich een nat komklei gebied, met duidelijke noord-zuid geïoriënteerde percelen (strokenverkaveling).
3. In de IJsselvallei bevinden zich veel komgebieden met west-oost gelegen perceelsrichtingen.

#### 2.1.3 INFRASTRUCTUUR (zie ook bijlage)

Er lopen twee snelwegen door de gemeente Montferland, de A12 en de A18. De A12 vormt grotendeels de zuidgrens van het gebied. De A18 vormt deels de noordgrens, maar doorsnijdt het gebied tussen Didam en de Montferlandsche Berg. De snelweg loopt door de gehele zone die vroeger gekenmerkt werd door zijn opgaande groen. De ligging van de snelweg versterkt de scheiding van Didam, dat op een dekzandrug ligt, en de Montferlansche Berg. De Montferlandsche Berg vormt geen obstakel voor de bereikbaarheid van de dorpen en buurtschappen in de gemeente. N-wegen doorsnijden het bosgebied van de berg. Er loopt één spoorlijn door de gemeente, ter hoogte van Didam, dit is de lijn: Arnhem-Doetinchem.



Steilrand



Vethuizensche Wetering



A12

## CONCLUSIES

1. De A18 versterkt de scheiding tussen het landschap rondom Didam en het landschap rondom de Montferlandsche Berg.
2. De doorsnijding van het landschap door de A18 verzwakt de samenhang van landschappelijk elementen en de bebouwing.
3. De diverse kernen zijn goed bereikbaar. Mede door N-wegen die over de Montferlandsche Berg lopen.

### 2.1.4 GRONDGEBRUIK (zie ook bijlage)

Rondom de Montferlandsche Berg heeft zich een prachtige strook van akkercomplexen ontwikkeld, die recht doet aan de glooiingen in het landschap. Deze akkercomplexen, hetzij in mindere grote aantallen, zijn ook waar te nemen rondom het dorp Didam. Didam heeft zich ontwikkeld op een dekzandrug (evenzo Loil en Nieuw-Dijk), waardoor het mogelijk was om gewassen te verbouwen op de hoge droge gronden. Door een hoger grondwaterpeil ten op zichte van op de stuwwal gelegen akkers, hebben de akkers rondom Didam een kleinere maat waardoor de openheid minder overheersend is. De éénmansessen, of kampen, rondom Didam zorgen voor een kleinschaliger karakter.

Aan het kavelpatroon is af te lezen dat de grond in de gemeente Montferland, op de stuwwal en de dekzandrug na, vrij tot zeer nat is. In deze broekgebieden (natte gebieden) vindt men dan ook overwegend grasland. Kenmerkend zijn de vele sloten en de bomenlanen die aangeplant zijn met soorten die karakteristiek zijn voor natte omstandigheden (wilgen, elsen en populieren).

### Bebouwing (zie ook bijlagen)

De bebouwing heeft zich als een ketting om de nek van de Montferlandsche Berg gewikkeld. De bebouwingskernen zijn met elkaar verbonden door een weg die parallel loopt met de hoogtelijnen van de Montferlandsche Berg (zie bijlage 5.6). Doordat een doorgaande ontwikkeling van lintbebouwing plaatsvindt langs deze wegen, dreigt de Montferlandsche Berg zijn contact met de omgeving te verliezen (zie bijlage).

Rondom de kern Didam heeft zich een kampenlandschap ontwikkeld, waardoor de bebouwing zich vrij diffuus over het gebied heeft verspreid. De éénmansessen zorgen voor grillige perceelsvormen. Iets verder noordelijk en westelijk van Didam heeft amper bebouwing plaatsgevonden door de natte gronden. Beeldbepalende bebouwingslinten zijn met name te vinden rondom de Montferlandsche berg en Azewijn. Kenmerkend voor Azewijn is de radiaalsgewijze lintbebouwing die zich vanuit de kern heeft ontwikkeld (onder invloed van het microreliëf). De kern Azewijn is gelegen in het broekgebied (de IJsselvallei). Door het microreliëf in dit gebied is het beperkt mogelijk om bebouwing te clusteren tot kernen. Azewijn is de enige kern in dit gebied en is gelegen op een oude rivierduin. In Montferland zijn naast de kernen op enkele plekken clusters van bebouwing ontstaan (met name op de hogere gronden).

## CONCLUSIES

1. Lintbebouwing dreigt de Montferlandsche Berg af te sluiten van zijn omgeving.
2. Rondom Didam heeft de bebouwing zich diffuus verspreid.
3. In de broekgebieden is weinig bebouwing met name in de strokenverkavelingen. De aanwezige bebouwing is veelal gelegen in linten.





Akkercomplexen rondom de Montferlandsche Berg

### 2.1.5 CONCLUSIE

De combinatiekaart (zie bijlage) geeft de afzonderlijke lagen (groen- en waterstructuren, infrastructuur en grondgebruik) weer in één kaart. Deze elementen verklaren de huidige verschijningsvorm van het landschap zoals deze te vinden is in de gemeente Montferland. Samenvattend, kan aan de hand van deze kaart gezegd worden dat:

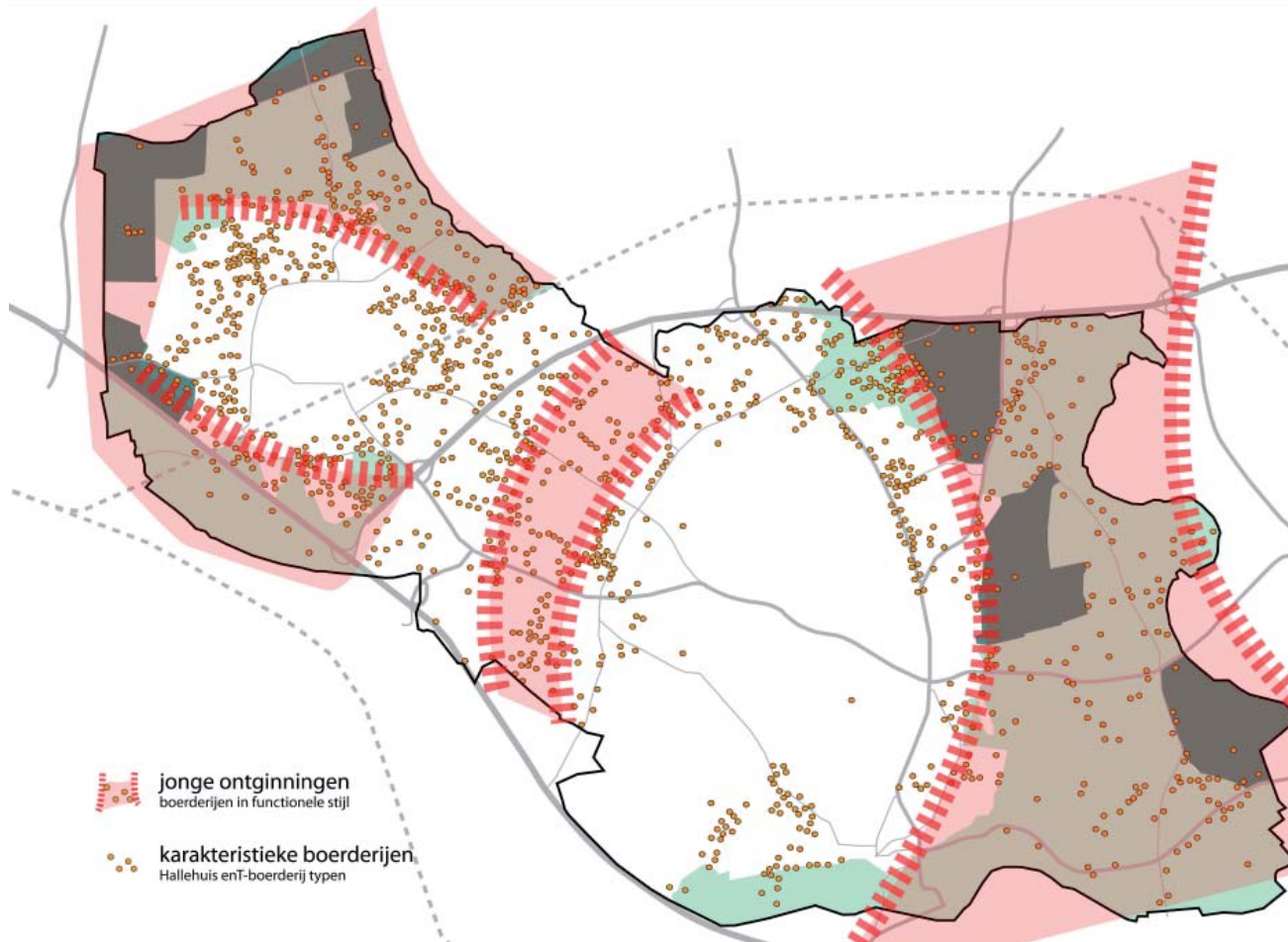
- Er een duidelijke scheiding is tussen de hoge delen van de stuwwal (Montferlandsche Berg) en de dekzandrug (Didam) en de lage delen van de IJsselvallei, het kwelgebied en het komkleigebied.
- De meeste kernen liggen op de hogere delen (op Azewijn na, deze ligt op een oude rivierduin in het broekgebied).
- Er veel verspreiding van bebouwing heeft plaatsgevonden in het gebied, in verschillende vormen. Zwermen van bebouwing (diffuse verspreiding rondom Didam), lusvormige bebouwingslinten (rondom Montferlandsche Berg), danwel radiaalsgewijze bebouwingslinten (Azewijn). Alleen in de zeer natte delen met een strokenverkaveling is bebouwing beperkt gebleven.

- Veel opgaand groen is verloren gegaan. Dit is duidelijk waar te nemen ten oosten van Didam, maar ook kenmerkende perceelsafscheidingsen als elzensingels zijn verloren gegaan en zijn alleen nog terug te vinden als losse elementen op het perceel.
- Er een duidelijk verschil is tussen de grootschalige akker-complexen rondom de Montferlandsche Berg en de kleinschalige akkers rondom Didam.
- De verkavelingen van de broekgebieden onderling verschillen. De verkavelingen in de IJsselvallei hebben een grilliger patroon (onder invloed van het microreliëf) dan de verkavelingen in het komkleigebied, waar deze meer rechte hoeken heeft (vlakker landschap).



Wilgenlaan; illustreert het natte karakter van het gebied

## 2.2 Boerderijtypen



Pas vanaf 1900 werd het mogelijk om de nattere gronden te ontginnen en in gebruik te nemen als landbouwgrond. Aan de bebouwing in deze gebieden is waar te nemen dat deze een voornamelijk functionele, rechthoekige stijl hebben. De bebouwing op de hogere gelegen gronden, die in leeftijd verder terug gaan, zijn over het algemeen in te delen in de stijlen van de Hallehuis boerderijen en de T-boerderijen.

In het oosten van de Achterhoek komen kenmerkende Saksische boerderijen voor met houten topgevels. Ondanks dat deze niet overmatig voorkomen in de gemeente Montferland, zijn stijlkenmerken van de Saksische stijl terug te vinden in de boerderijen van de jonge ontginningen (zoals de houten topgevels).

Kenmerkend voor Montferland zijn 2 typen boerderijen:

1. Het Hallehuis
2. De T-boerderij

Het Hallehuis is het meest voorkomende type in de Achterhoek, met een enkele keer een T-boerderij. Het Hallehuis kenmerkt zich door zijn lange zijgevels en een grote kap (lage goothoogte). Van afstand zijn deze zijgevels nauwelijks waarneembaar en is het dakvlak beeldbepalend.

De T-boerderij kenmerkt zich door dat het woonhuis dwars op de schuur staat (vorm van een T). Het woonhuis is veelal prominent aanwezig door een overheersende gevel en een relatief klein dakvlak. Hierdoor heeft de T-boerderij veelal een statige uitstraling.

In de jonge ontginningen (de broekontginningen) vindt men vooral strakke, functioneel gebouwde boerderijen. Deze boerderijen, vanaf begin van de 20e eeuw, zijn veelal eenvoudig vormgegeven in de stijl van een rechthoekige verdieping onder een met pannen gedekt dak (schild- of zadeldak).

Door menging van nieuwe boerderijen met oude boerderijen en vervlakking van streekeigen bouwstijlen is in de gemeente Montferland niet duidelijk aan te geven op welke plaatsen overwegend Hallehuizen, T-boerderijen of functioneel gebouwde boerderijen zich bevinden.

Wel is het raadzaam, met het oog op beeldkwaliteit, om criteria vast te stellen over welke bouwstijl nagestreeft wordt per deelgebied.

Richtlijnen voor de bebouwing worden uitvoeriger behandeld per deelgebied.





T-boerderij



Nieuwbouw in functionele stijl



Hallehuis met lage goothoogte



T-boerderij met donkere dakpannen



Boerderij in functionele stijl met wit geschilderde gevel



Hallehuis; lange zijgevel met groot dakvlak



Boerderij in functionele stijl



Hallehuis met wit geschilderde gevel



Hallehuis met wolfseinden

3.0



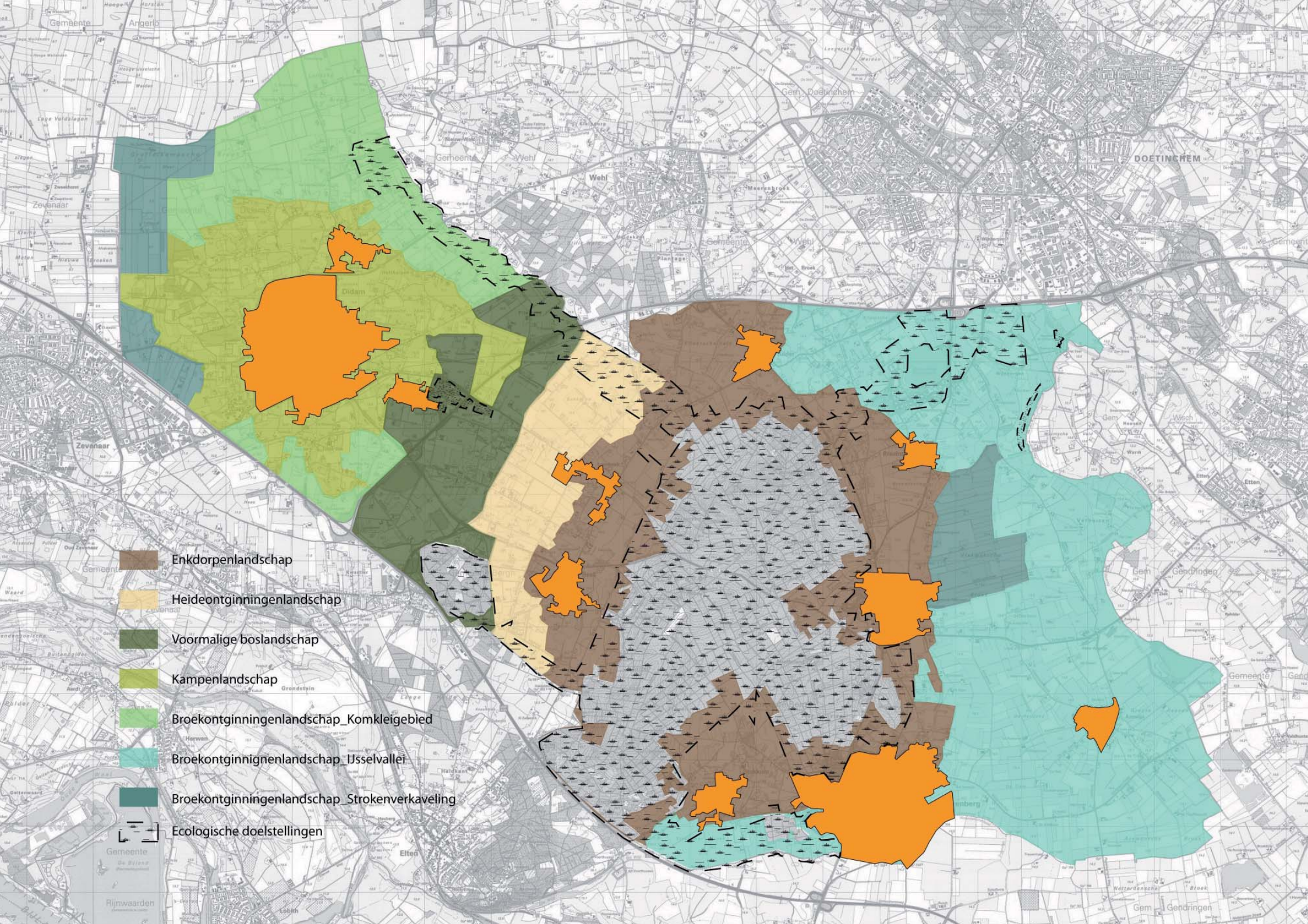


BUITENGEBIED MONTFERLAND

# LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN







-  Enkdorpenlandschap
-  Heideontginningenlandschap
-  Voormalige boslandschap
-  Kampenlandschap
-  Broekontginningenlandschap\_Komkleigebied
-  Broekontginnigenlandschap\_IJsselvallei
-  Broekontginningenlandschap\_Strokenverkaveling
-  Ecologische doelstellingen



## 3.0 Landschappelijke deelgebieden

Op basis van de gebiedsanalyse, is de gemeente Montferland in te delen in negen landschappelijke deelgebieden:

- [1] Het boslandschap (van de Montferlandsche Berg).
- [2] Het enkdorpenlandschap.
- [3] Het heideontginningenlandschap.
- [4] Het voormalige boslandschap.
- [5] Het landgoederenlandschap.
- [6] Het kampenlandschap.
- [7] Het broekontginningenlandschap\_Komkleigebied.
- [8] Het broekontginningenlandschap\_IJsselvallei.
- [9] Het broekontginningenlandschap\_Strokenverkaveling.

Voor dit beeldkwaliteitsplan zijn zeven landschappelijke deelgebieden relevant om nader uit te werken. De twee deelgebieden die buiten beschouwing gelaten worden zijn: het boslandschap (van de Montferlandsche Berg) en het landgoederenlandschap (De Bijvanck en De Plantage). Binnen deze deelgebieden bevinden zich geen agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven.

Onder invloed van ontwikkelingen in de gemeente, voornamelijk door de agrarische dynamiek, is het onderscheidende karakter van de verschillende cultuurhistorische landschapstypen verzwakt. Om tot een landschappelijke indeling te komen is dan ook niet uitsluitend vastgehouden aan de cultuurhistorische begrenzingsen. Bij de landschappelijke indeling is ook gekeken naar het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van het landschap. De verschijningsvorm, oftewel de morfologische eigenschappen, dienen als basis voor de indeling in landschappelijke deelgebieden (zie kaart op pagina 24).

De indeling is gebaseerd op de volgende landschappelijke karakteristieken:

### Beslotenheid <-> Openheid

Hierbinnen zijn verschillende niveaus te onderscheiden die de beleving en verschijningsvorm van het landschap bepalen, wij onderscheiden: Besloten-, kleinschalige-, half-open- en open landschappen.

### Rationele verkaveling <-> Grillige verkaveling

De in gebruik name van het land hangt sterk samen met droge of natte omstandigheden. De nattere gebieden zijn veelal in stroken ontgonnen. De overgang van nat naar droog hebben een meer blokvormige verkaveling en de hoogste gronden een grillige verkaveling. Wij maken onderscheid in deze drie typen verkaveling: Stroken (slagen)-, blokvormige- en grillige verkavelingen.

### Hoog en droog <-> Laag en nat

Deze karakteristiek bepaalt in grote mate de verschijningsvorm van het landschap. Laag, natte gebieden zijn veelal open gebieden met veel sloten en weinig opgaand groen. Naarmate het gebied hoger en droger is, is er ook meer opgaand groen en een veelal beslotener karakter van het landschap.

### Lintbebouwing <-> Verspreide bebouwing

Het bebouwingspatroon speelt een grote rol in de beleving van het landschap. Het beeldkwaliteitsplan kan alleen invloed uitoefenen op erfniveau en daarbij invloed uitoefenen op het behoud of versterking van landschappelijke kwaliteiten. De positie van deze bebouwing bepaalt dan ook de mogelijkheden voor het beeldkwaliteitsplan. Wij onderscheiden: Lintbebouwing en verspreide bebouwing.

In de volgende paragrafen worden de landschappelijk deelgebieden nader toegelicht. De huidige verschijningsvorm van het gebied en de aandachtspunten voor beeldkwaliteit (zowel voor uitbreiding van het erf als voor functieverandering) worden hierin beschreven.

## 3.1 Het enkdorpenlandschap

### Landschappelijke beplanting



Bosrand



Houtwal/-singel



Bosperceel



Bomenlaan



Luchtfoto 1: Besloten openheid.

Bebouwingen (boerenerven en woonbebouwing) hebben een besloten karakter.

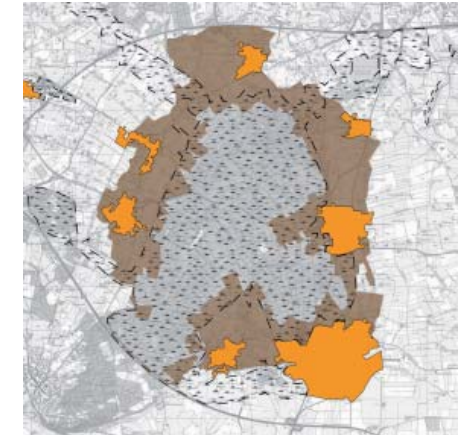


Luchtfoto 2: Op de eng gelegen boerenerven.

Kaal in het landschap (weinig tot geen opgaand groen op erfscheiding).

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Besloten openheid.
- [2] Hoge, droge gronden, reliëfrijk.
- [3] Grillige verkaveling.
- [4] Lint- en verspreide bebouwing.



### Verschijningsvorm landschap

De posities van de bebouwingsconcentraties rondom de Montferlandsche Berg zijn zeer bepalend voor het beeld van het enkdorpenlandschap. Tussen de bebouwingsconcentraties bevinden zich veel (boeren)erven. Veelal is er sprake van een open stuk grond tussen deze erven en het boslandschap van de Montferlandsche Berg: de engen (zie luchtfoto 1). Echter, door schaalvergrotingen en ontwikkelingen van nieuwe erven neemt die openheid plaatselijk sterk af. Dit hangt nauw samen met het hoogteverschil. De rondom de stuwwal gelegen kernen en bebouwingslinten dreigen een scheiding te veroorzaken tussen de stuwwal en de rondom de stuwwal gelegen gronden.

De **westkant** kenmerkt zich door een geleidelijk hoogteverloop van de stuwwal, waardoor er een brede zone van akkercomplexen is ontstaan. Een enkele keer ligt er een erf in deze zone. Het overgrote deel van de bebouwing is gelegen aan wegen die parallel lopen aan de hoogtelijnen en de bebouwingsconcentraties met elkaar verbinden (Beek, Loerbeek en Kilder). De kenmerkende besloten openheid van het enkdorpenlandschap is hier goed waarneembaar. Het is een breed open landschap, dat besloten wordt door het boslandschap van de Montferlandsche Berg. De erven sluiten hier vaak op aan door hun besloten vormgeving. Dat houdt in dat op de erfscheidingen van de erven opgaand groen is aangeplant. Hierdoor wordt het beeld van de bebouwing verminderd en de openheid begrensd. In dit gebied liggen weinig grootschalige boerenbedrijven (groot bedrijfskavel met veel stallen).



Aan de **oostkant** bevindt zich een zeer smalle open zone, doordat hier een steiler hoogtereverloop is. De doorgaande wegen liggen hier relatief dicht op het boslandschap (met name de N815) en de bebouwing heeft zich over het gebied verspreid (tussen Stokkum, 's Heerenberg, Zeddam, Braamt en Kilder). Veel erven hebben een visueel opvallende positie door weinig beplanting op erfscheidingen (zie luchtfoto 2). Het aantal grootschalige boerenbedrijven is hoger in vergelijking tot de westkant van het enkendorpenlandschap.



Luchtfoto 3: Besloten vormgegeven erven.



Luchtfoto 4: Lintbebouwing aan een bomenlaan.

### Aandachtspunten beeldkwaliteit

Kenmerkend voor het enkendorpenlandschap is de samenhang met de bebouwing. Het is een open landschap, dat alleen als open ervaren wordt als de bebouwing een visueel minder dominante positie inneemt. De erven dienen een vrij besloten karakter te hebben, waarbij opgaand groen op de erfscheidingen beeldbepalend zijn (zie luchtfoto 3).

Van oudsher lagen de meeste erven aan een bomenlaan. De bomenlaan en het erf vormden samen de rand van de eng (zie luchtfoto 4). Echter, tegenwoordig liggen steeds meer erven op de eng, in plaats van aan de rand van de eng. De op de eng gelegen erven breken de openheid op, daarom is het noodzakelijk de erven een beslotener karakter te geven. Hierdoor krijgt de openheid een nieuwe rand. Bij nieuwe ontwikkelingen, met name uitbreiding van het agrarische erf, geldt er wat betreft de beeldkwaliteit een accentverschil in de ligging van het erf. Voor op de eng gelegen erven zal de nadruk liggen op het creëren van beslotenheid van het erf en voor aan doorgaande wegen (bomenlanen) gelegen erven is de ontwikkelingsrichting leidend.

## UITBREIDING VAN (AGRARISCHE) BEDRIJVEN

### *Op de eng gelegen erven*

Aandachtspunt voor de beeldkwaliteit van het gebied is de inpassing van het erf. De bebouwingen zijn veelal beeldbepalend en dienen een minder visueel dominante positie in het landschap te krijgen. Aanplant van opgaand groen, in de vorm een houtwal/-singel of bosperceel, dient de beslotenheid van het erf te versterken. Hierdoor wordt tevens de openheid van de eng sterker begrensd en neemt de betekenis van de bebouwing in het landschap af. De ontwikkelingsrichting van het erf is variabel (zowel in de lengte als in de breedte). Het enkdorpenlandschap kenmerkt zich door een grillige verkaveling. De perceelsgrenzen dienen gerespecteerd te worden, maar het erf hoeft niet een uitgesproken lengte of breedte te hebben. De woonzone (zone waarin het woonhuis staat) dient intact te blijven en aan minimaal één zijde de uitstraling van het erf te bepalen (veelal de entree tot het erf).

### *Aan doorgaande wegen gelegen erven*

Voor erven die gekoppeld zijn aan een doorgaande weg (en dus veelal aan de rand van de eng gelegen zijn), dient er aandacht uit te gaan naar de ontwikkelingsrichting van het erf. Bij voorkeur zoekt het erf een sterkere verankering aan de bomenlaan (aan het lint en niet de openheid van de eng op). Een ontwikkeling in de diepte betekent een afname van de openheid van de eng. Hetgeen niet gewenst is. Plaatselijk hebben de erven een kleine onderlinge afstand (zie luchtfoto 5). Het dient voorkomen te worden dat er een dicht bebouwingslint ontstaat. De interactie (zichtlijnen) van de Montferlandsche Berg met zijn omgeving staat reeds onder druk. Tussen de erven geldt dan ook een minimale afstand van 100 meter. Indien hier niet aan voldaan kan worden mag het erf in de diepte uitbreiden, mits deze aandacht besteedt aan de landschappelijke inpassing (beslotenheid van het erf creëren door opgaand groen aan te planten op erfscheidingen).



**Luchtfoto 5: Lintbebouwing.**  
Kleine onderlinge afstanden van de erven.

## **FUNCTIEVERANDERING**

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Elke functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Veel huidige boerenerven hebben weinig erfbeplanting (met name ten oosten van de Montferlandsche Berg), waardoor de bebouwing een aanzienlijke rol heeft in het beeld van het landschap. Doordat bij functieverandering veelal de bouwkael in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen. Er dient gebiedseigen beplanting gebruikt te worden voor het inpassen van het erf in het landschap. De beslotenheid van het erf kan vergroot worden door het realiseren van bijvoorbeeld een eikengard.



## 3.2 Het heideontginningenlandschap

### Landschappelijke beplanting



Bomenlaan



Bomenrij



Bomensingel



Vrijstaande bomen



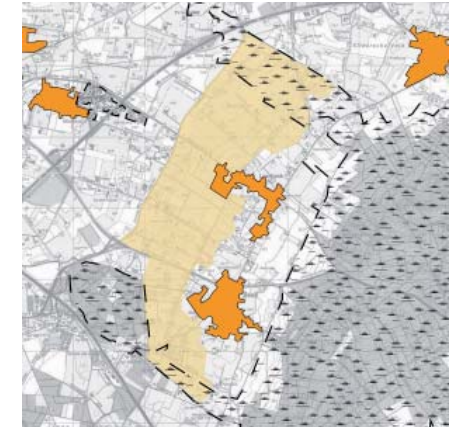
Luchtfoto 1: Lintbebouwing.  
Begeleidend groen.



Luchtfoto 2: Verspreide bebouwing.  
Gebrek aan begeleidend groen.

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Half-open landschap.
- [2] Hoog naar laag, vlak.
- [3] Blokverkaveling.
- [4] Aan wegen gelegen bebouwing (lint).



### Verschijningsvorm landschap

Het heideontginningenlandschap is gelegen aan de voet van de Montferlandse Berg. Het gebied kenmerkt zich door een vrij vlak verloop in hoogte en kwelwater dat hier omhoog komt. De weteringen en sloten voeren het water richting het noordwesten af. Het gebied is ontgonnen in een blokverkavelingsstructuur. De openheid van deze blokverkavelingen wordt doorsneden door bomenlanen. Aan deze bomenlanen zijn veelal de erven gelegen (zie luchtfoto 1). De afstand van het erf tot aan het ontginningslint kan sterk verschillen. In delen van het gebied lijken de erven vrij in het landschap te liggen en daardoor een verspreide ligging te hebben (zie luchtfoto 2). De ontwikkelingsrichting van de erven is divers. De erven ontwikkelen zich zowel in de breedte als in de diepte (lengte), waarbij de oriëntatie van de op de erven gelegen bebouwing ook kan verschillen in ligging. Er zit variatie in de onderlinge afstanden en posities van bebouwing, maar de overheersende richting wordt bepaald door de oost-west lopende lintbebouwingen (Didamseweg, Kerkhuisstraat, Broekweg). Er komen vrij weinig beplantingen voor in dit gebied. Met name de wegen zijn aangeplant. De bebouwing kenmerkt zich veelal door beplantingen aan één zijde van het erf.



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Door de grote variatie in afstanden van de erven tot aan het ontginningslint (doorgaande weg), heeft de bebouwing een vrij dominante positie in het landschap. De kenmerkende openheid van het oorspronkelijke heidelandschap is nauwelijks meer te ervaren. Voor de beeldkwaliteit van het gebied is het van belang dat de erven een sterke relatie behouden met het ontginningslint (zie luchtfoto 3) en niet “kaal” in het landschap komen te liggen.



Luchtfoto 3: Lintbebouwing.

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

### *Aan het ontginningslint gelegen erven*

Een dicht bebouwingslint dient voorkomen te worden. Daarom dient tenminste één tussenliggend perceel tussen de erven onbebouwd te blijven. Bij voorkeur hebben de erven een minimale onderlinge afstand van 100 meter. Doordat er reeds veel erven op een relatief kleine afstand van elkaar aan de linten liggen, is het gewenst dat deze in de diepte uitbreiden. De oriëntatie van de bebouwing kan daarbij vrijgelaten worden. De diepterichting hoeft dus niet benadrukt te worden door de bouwrichting. Om te voorkomen dat de bebouwing aan het lint te dominant wordt, dient ten minste aan één zijde opgaand groen op de erfscheiding gerealiseerd te worden (in de diepte). Bij voorkeur in de vorm van een bomenrij (transparante rand).

### *Dieper op het perceel gelegen erven*

Grootschalige bebouwingen die dieper op het perceel gelegen zijn, hebben een vrij dominante positie in het landschap. Het is dan ook wenselijk de bebouwing minder dominant te maken, door opgaand groen toe te voegen. Bij voorkeur gebeurt dit in de vorm van een bosperceel. Hierdoor krijgt de bebouwing een achtergrond van groen en ligt het erf minder dominant in het open landschap. Een bomenrij kan het bebouwingsbeeld ook onderbreken, maar voldoet veelal niet bij grootschalige boerenbedrijven. Door het toevoegen van bospercelen ontstaat er een aangename variatie van beslotenheid (erf) en openheid van het landschap. Het gebied heeft een blokvormige percelering. Bij voorkeur sluiten de erven aan op de blokstructuur van de heideontginningen. Dit houdt in dat de erven een niet uitgesproken diepte (lengte) of breedterichting hebben. De woonzone (woonbebouwing) dient aan minimaal aan één zijde het aangezicht van het erf te vormen.

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Veel huidige boerenerven hebben weinig erfbeplanting (met name de erven die dieper op het perceel gelegen zijn), waardoor de bebouwing een aanzienlijke rol heeft in het beeld van het landschap. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkeel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.

### 3.3 Het voormalige boslandschap

Landschappelijke beplanting



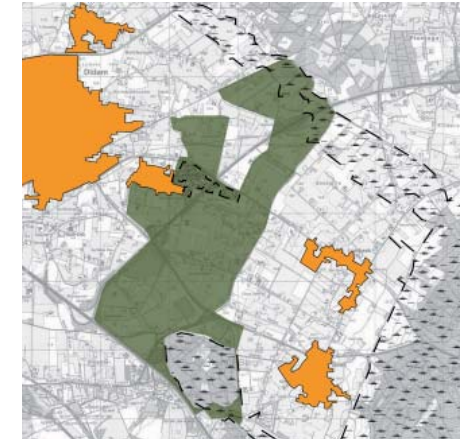
**Luchtfoto 1: Kleinschaligheid.**  
Bebouwing gelegen in resterende structuren van het voormalige boslandschap.



**Luchtfoto 2: Op het perceel gelegen boerenerven.**  
Kaal in het landschap (weinig tot geen opgaand groen op erfcheiding).

#### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Kleinschalig landschap.
- [2] Hoog naar laag, vlak.
- [3] Grillige verkaveling.
- [4] Verspreide bebouwing.



#### Verschijningsvorm landschap

Voorheen was dit gebied een aaneengesloten boslandschap, dat de landgoederen “De Bijvanck” en het “Stille Wald” met elkaar verbond. Dit gebied heeft een flinke transformatie ondergaan door diverse ontwikkelingen. Met name de aanleg van de snelweg A18 en de schaalvergroting in de landbouw hebben een grote invloed gehad op de huidige verschijningsvorm van het landschap. Door de doorsnijding van het landschap (door de A18) liggen er zowel rechthoekige als grillige vormgegeven percelen. De erven kennen hierdoor een zeer verspreide ligging over het landschap. Plaatselijke resteren er nog landschapselementen, zoals bospercelen en houtwallen/-singels. Deze restanten bieden echter niet genoeg structuur om eenheid in het landschap aan te brengen, waardoor het geheel nogal onsamenhangend oogt. Delen van het gebied hebben een aangename kleinschaligheid door aanwezige landschapselementen (zie luchtfoto 1).

Echter, er liggen ook een groot aantal agrarische bedrijven in een zeer open landschap. Deze bebouwingen hebben een vrij dominante positie in het landschap doordat ondersteunende beplantingen missen (zie luchtfoto 2). De erven hebben geen uitgesproken diepte of lengterichting en de erfcheiding varieert ook sterk.

Voor een leesbaarder en aantrekkelijker landschap is het noodzakelijk meer samenhang te creëren tussen de landschapselementen en de erven.



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Gelet op de historie van het gebied, is het gewenst een kleinschaliger landschap na te streven. Voorkomen dient te worden dat grootschalige erven 'kaal' in een open landschap komen te liggen. Door het toevoegen van bospercelen en/of houtwallen/-singels bij uitbreiding of functieverandering van agrarische bedrijven, wordt tegelijk geïnvesteerd in een meer samenhangend, aantrekkelijker landschap (zie luchtfoto 3).



**Luchtfoto 3: Referentie.**  
Landschap ten zuiden van het landgoed "De Bijvanck".

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

Aandachtspunt voor de beeldkwaliteit van het gebied is de inpassing van het erf. De bebouwingen zijn veelal beeldbepalend en dienen een minder visueel dominante positie in het landschap te krijgen. Aanplant van opgaand groen, in de vorm een houtwal/-singel of bosperceel, dient de kleinschaligheid van het landschap te versterken. De ontwikkelingsrichting van het erf is variabel (zowel in de lengte als in de breedte). Het gebied bestaat uit zowel grillige, als rechthoekige vormgegeven percelen, waardoor de erven een steeds andere positie in het landschap hebben. Eenheid dient dan ook niet gezocht te worden in de positie of vorm van de boerenerven, maar in de landschappelijke inpassing van de erven. De woonzone (zone waarin het woonhuis staat) dient intact te blijven en aan minimaal één zijde de uitstraling van het erf te bepalen (veelal de entree tot het erf).

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Deze erven kunnen een grote invloed hebben op het herstellen van een landschappelijke raamwerk in het gebied (door toevoegingen van bospercelen en/of houtwallen/-singels). Veel huidige boerenerven hebben weinig erfbeplanting, waardoor de bebouwing een aanzienlijke rol heeft in het beeld van het landschap. Doordat bij functieverandering veelal de bouwkael in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.

## 3.4 Kampenlandschap

### Landschappelijke beplanting



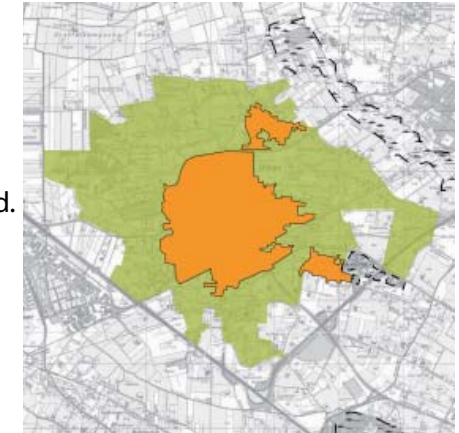
**Luchtfoto 1: Kampen en essen.**  
De erven zijn rondom een es gelegen (bochtige wegen).



**Luchtfoto 2: Besloten lint.**  
De aan het lint gelegen erven hebben een besloten karakter. Het kassencomplex is hier uitzondering op.

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Besloten openheid en kleinschaligheid.
- [2] Hoog en droog, glooiend landschap.
- [3] Grillige verkaveling.
- [4] Verspreide bebouwing.



### Verschijningsvorm landschap

Oorspronkelijk kon men rondom Didam nog de verschillen herkennen tussen het essenlandschap en het kampenlandschap. De typische kenmerken van de essen (zoals bolle ligging) zijn aan het vervagen, door meer bebouwing en begroeiing op de es en het eroderen/slechten van steilranden. Het oorspronkelijke kampenlandschap (éénmansessen) ligt grotendeels opgesloten tussen de oorspronkelijk reliëfrijke, open essen en de vlakke, halfopen heide- en broekontginningen. De beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, toenemende bebouwing en het weghalen/degraderen van heggen en houtkanten. Hierdoor is het verschil in landschapstypen nauwelijks meer waarneembaar. Blokverkavelingen en slingerende wegen zijn nog wel herkenbaar. In het gebied is een grote verscheidenheid aan bloemen en struiken te zien, zoals: meidoornheggen (met diverse soorten), knotbomen, houtkanten met ondermeer eiken, meidoorn, essen en lijsterbes. In akkers en weilanden vind je vooral nog solitaire bomen, zoals eiken en essen. Hetgeen wat ontbreekt is de structuur die de elementen met elkaar verbindt. Oorspronkelijk lag de bebouwing langs de slingerende wegen onderaan de es. De slingerende wegen waren niet aangezet met bomen. De bebouwing heeft zich nadien niet alleen aan de slingerende wegen uitgebreid, maar ook op de essen. Hierdoor is de openheid van het gebied onder druk komen te staan. Door de geringe hoeveelheid opgaand groen liggen de erven veelal als losse elementen in het landschap.



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

De karakterstieke (besloten) openheid van het essenlandschap staat erg onder druk. Het gebrek aan bomenlanen draagt ertoe bij dat de bebouwing een dominante positie in het landschap inneemt. Bomenlanen dienen als middel om de akkercomplexen visueel te scheiden en de bebouwing in te passen. De bebouwing die niet aan wegen gelegen is, maar dieper op de eng/es, dienen begeleidende beplanting te krijgen. Om de openheid van de essen weer te kunnen ervaren, is het belangrijk de beslotenheid van de erven te versterken. Dit kan in de vorm van dichte randen (kenmerkend voor essenlandschap), alsmede in de vorm van transparante randen. Beplantingsstructuren die hiervoor in aanmerking komen zijn: houtwallen/singels, bomenrijen en struweelranden. Door de erven beter in te passen in het landschap (door middel van opgaand groen op de erfscheiding) neemt de leesbaarheid en het onderscheidende karakter van het gebied toe. Het landschap zal een kleinschaliger karakter krijgen.. Echter de karakteristieke openheid behorende bij de essen wordt hierbij gerespecteerd, door alleen beplantingen toe te voegen op de erven en niet op de essen. Door het kleinschaliger karakter is dit gebied ingedeeld onder het Kampenlandschap. Dit verduidelijkt het verschil met de maatvoering van de essen rondom de Montferlandsche Berg.



**Luchtfoto 3: Erf.**

Grillige perceelsvorm leidt tot grillige kavelvorm van het erf en verschillende bebouwingsrichtingen.

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

Uitbreiding van het erf dient niet plaats te vinden in de lengte, dieper de eng op. Dit zou de openheid van de eng aantasten. Uitbreiding dient zoveel mogelijk in de breedte plaats te vinden en contact te houden met de doorgaande weg. Belangrijk is dat het erf een besloten karakter heeft zodat de bouwmassa's minder dominant in het landschap liggen. Dit houdt in dat rondom het erf, opgaand groen gerealiseerd dient te worden. Bij grote elementen als stallen, dient deze rand steviger aangezet te zijn. Bij minder hoge elementen kan een struweelrand voldoende zijn. Het is belangrijk dat het woongebouw niet verdwijnt achter de bedrijfsbebouwing. Daarom is er een woonzone geïntroduceerd. Deze verbindt het woongebouw met de doorgaande weg en zorgt ervoor dat tenminste vanaf één kant van het erf, het woongebouw beeldbepalend blijft (en niet de bedrijfsbebouwing). In de woonzone dienen grote bouwmassa geen plek te krijgen.

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkaavel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Deze ruimte kan gebruikt worden ter versterking van de beslotenheid van het erf (bijvoorbeeld door een eikengard). Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen. In dat geval is minder beplanting nodig om het erf een beslotener karakter te geven. Ten opzichte van het uitbreiden van het erf hoeft er minder opgaand groen gerealiseerd te worden om bouwmassa's op te vangen. De randen kunnen dan ook transparanter vorm gegeven worden.

## 3.5 Het broekontginningenlandschap\_Komkleigebied

Landschappelijke beplanting



Bomenlaan

Bomenrij

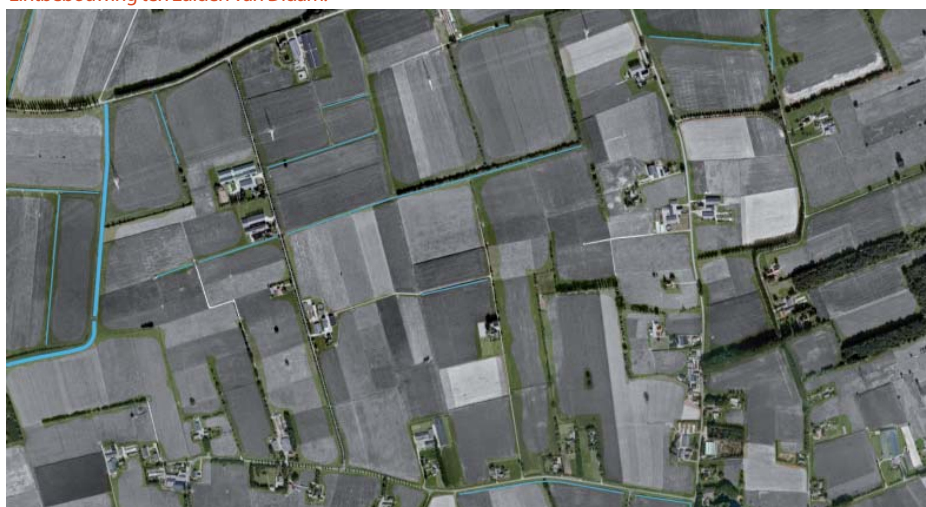
Houtsingels

Vrijstaande bomen

Knotbomen



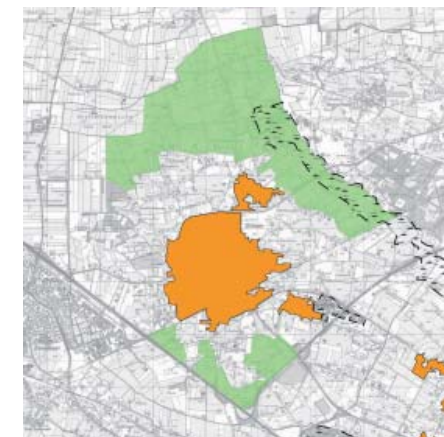
**Luchtfoto 2: Bebouwingslint.**  
Lintbebouwing ten zuiden van Didam.



**Luchtfoto 1: Half-open landschap**  
Lineaire beplantingsstructuren en bebouwing gelegen in linten.

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Kleinschalig landschap.
- [2] Hoog naar laag, vlak.
- [3] Grillige verkaveling.
- [4] Verspreide bebouwing.



### Verschijningsvorm landschap

Het broekontginningenlandschap rondom Didam vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen (zie 3.4 Kampenlandschap) en het zeer natte gebied gelegen aan de Hengelder Leigraaf (zie 3.7 Strokenverkaveling). Het gebied kent een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn (zie luchtfoto 1). Het is een half-open landschap waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomenrijen en knotbomen langs sloten (zie luchtfoto 2).

Er komen vrij veel grootschalige boerenerven voor in dit gebied. Deze kunnen dan ook sterk beeldbepalend zijn indien deze niet worden ondersteund door landschapselementen.

De onderlinge afstand kan sterk variëren. Over het algemeen zijn de erven op enige afstand van elkaar gelegen (75-100 meter minimaal). Er is weinig sprake van dichte bebouwingslinten). De richting van de bebouwing staat veelal haaks op de weg (in de diepte).

## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Het komkleigebied kenmerkt zich door zijn half-open landschap. Dit komt mede door transparant vormgegeven erfbeplantingen. De erven in dit landschap hebben dan ook niet een besloten karakter zoals in het engeland-schap. Het agrarische gebruik van het landschap mag gezien worden, aangezien het een sterk rationele verkaveling heeft. De bebouwing dient echter niet beeldbepalend te zijn. Transparante beplantingen op erfscheidingen zorgen ervoor dat het erf onderdeel uitmaakt van zijn omgeving (zie luchtfoto 3).



**Luchtfoto 3: Transparante erfbeplanting.**  
Bomenrijen/-singels op de erfscheidingen.

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

De erven hoeven geen uitgesproken diepte(lengte) of breedte te hebben. Het verkavelingspatroon dient gerespecteerd te worden. Dat houdt in dat het erf bij een blokvormige verkaveling, een blokvormige kavelvorm heeft, en bij een meer rechthoekige verkaveling, een rechthoekige kavelvorm heeft.

De oriëntatie van de bebouwing is belangrijk. Deze staat haaks op de weg. Bij nieuw uitbreidingen dienen deze dan ook een positie te hebben die haaks op de weg staat en parallel loopt aan de perceelsrichting.

Grootschalige bebouwingen op erven dienen middels transparante beplantingen (bomenrijen, houtsingels, struweelranden) ingepast te worden in het landschap.

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven in te passen in het landschap. Veel huidige boerenerven hebben een geringe hoeveelheid erfbeplanting, waardoor de bebouwing een aanzienlijke rol heeft in het beeld van het landschap. Doordat bij functieverandering veelal het bouw-kavel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen. Het karakter van een komkleigebied kan versterkt worden door bijvoorbeeld het toevoegen van een (hoogstam) boomgaard.



## 3.6 Het broekontginningslandschap\_IJsselvallei

Landschappelijke beplanting



Bomenlaan



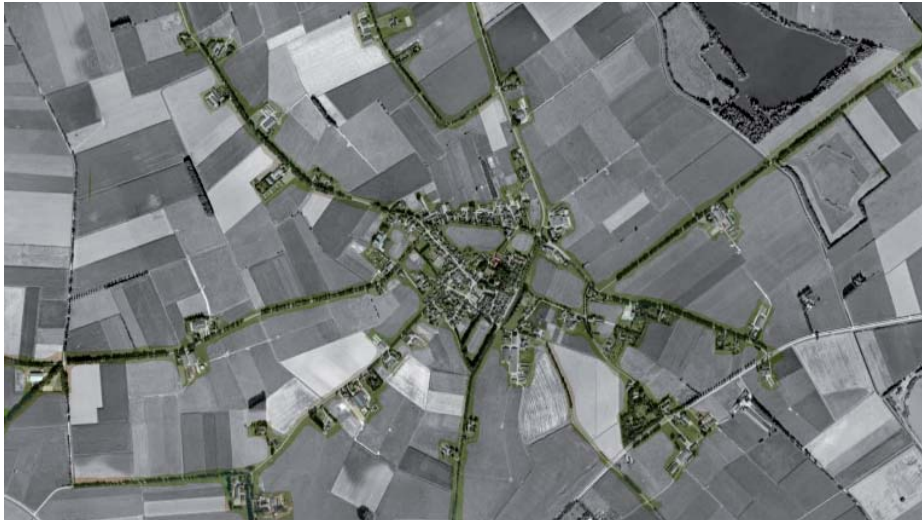
Bomenrij



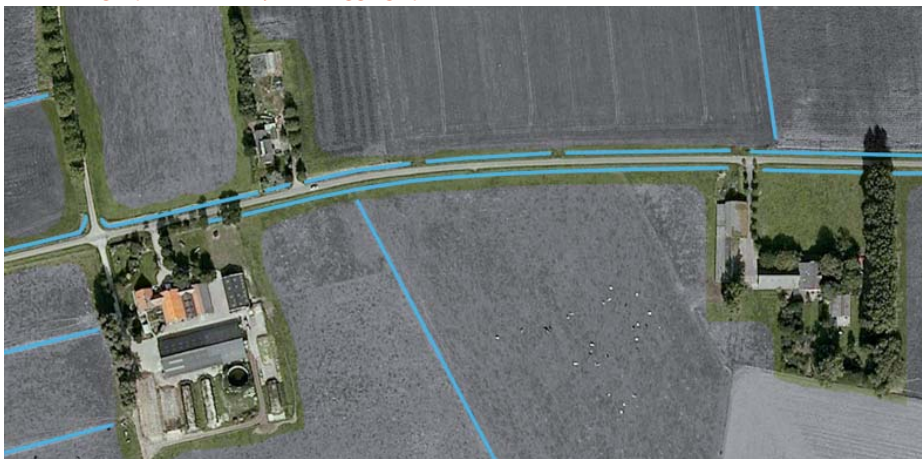
Vrijstaande bomen



Knotbomen



**Luchtfoto 1: Half-open landschap.**  
Radiaal wegenpatroon Azewijn door ligging op oude rivierduin.



**Luchtfoto 2: Beplanting op erfseiding.**  
Inpassing van de erven door toevoegen van (transparante) beplantingen.

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Half-open landschap.
- [2] Laag en nat, microreliëf.
- [3] Rationele verkaveling.
- [4] Lintbebouwing.



### Verschijningsvorm landschap

De IJsselvallei kent een rationele percelering. Het is een laag gelegen gebied met een hoge grondwaterstand. De natte omstandigheden vereisen een flinke ontwatering van het gebied. Er komen dan ook veel sloten en weteringen voor in de IJsselvallei.

In het gebied komt een microreliëf voor (zeer kleine hoogteverschillen) doordat er diverse waterlopen door het gebied gestroomd hebben en daarbij telkens van richting veranderd zijn. Hierdoor zijn rivierduinen ontstaan. Door de hogere gronden van de rivierduinen was het mogelijk om in dit gebied te wonen en droge voeten te houden. Vele bebouwingkernen liggen ogenschijnlijk willekeurig verspreid over het gebied, maar vinden de oorsprong van hun locatie in de posities van de rivierduinen. Azewijn is een duidelijk voorbeeld, waarbij de kern gekenmerkt wordt door een radiaalsgewijs wegenpatroon (zie luchtfoto 1). Vele nieuwe toegevoegde bebouwingen zijn in (ontginnings)linten komen te liggen. Vanwege betere mogelijkheden om het gebied te ontwateren, werd het ook mogelijk om op meerdere plekken te wonen. De erven hebben een vrij besloten karakter, tegenover een grote openheid van de percelen (zie luchtfoto 2). Veelal heeft het besloten karakter van het erf te maken met de gevoeligheid voor wind. In het gebied komen veel grootschalige boerenbedrijven voor. In de hoeveelheid stallen zit variatie wat betreft positie op het erf en richting van het gebouw. De erven hebben niet een uitgesproken diepte(lengte) of breedte.



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Doordat in dit gebied veel grootschalig boerenbedrijven gevestigd zijn en de karakteristiek van het gebied zijn openheid is, kunnen het landschap en de bebouwing met elkaar conflicteren. Een groot deel van dit broekontginningengebied is aangewezen als Landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

Dat betekent dat de bedrijven meer mogelijkheden krijgen tot uitbreiding en er mogelijk nieuwvestiging van boerenbedrijven ontstaat. De bebouwing zal dan een aanzienlijke betekenis in het landschap innemen.

Dat het landschap een agrarische functie heeft en dat hierbij grootschalige stallen horen, mag gezien worden (zie luchtfoto 3). Echter, vele nieuwe stallen overstijgen de menselijke maat en zijn daardoor veelal beeldbepalend. Het is dan ook belangrijk dat de erven enigszins ingepast worden door landschappelijk groen, bijvoorbeeld een bomenrij. Dit kan een vrij transparante rand zijn. Het gebied kenmerkt zich door zijn openheid. Een wisselwerking met de bebouwing is dan ook gewenst (dus geen dichte randen aanplanten zoals bij het engenlandschap).



**Luchtfoto 3: Bebouwingslint.**  
Erven gelegen aan een bomenlaan.

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

Voor de beeldkwaliteit van het gebied is het belangrijk dat nieuwe bebouwingen ingepast worden in het landschap. De bebouwingen dienen verankerd te worden in het landschap, in plaats van dat deze 'kaal' in het landschap liggen. De openheid is karakteristiek. Deze wordt alleen doorsneden door transparante beplantingen, zoals bomenrijen en bomenlanen. Randbeplantingen op erven kunnen dan ook transparant vormgegeven worden. De ontwikkelingsrichting van het erf of de bebouwingsrichting is hierbij niet zo relevant. De erven dienen de perceelsgrenzen te respecteren, maar zijn vrij om in de breedte of diepte uit te breiden. De erven hebben een vrij grote onderlinge afstand waardoor er geen gevaar is voor dichte bebouwingslinten.

Voor zover de agrarische uitbreiding wordt voorgestaan in het LOG Azewijn, dan zijn de spelregels van toepassing zoals deze in de vastgestelde gebiedsvisie LOG Azewijn zijn opgenomen.

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven in te passen in het landschap. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkveld in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.

## 3.7 Het broekontginningenlandschap\_Strokenverkaveling

### Landschappelijke beplanting



Bomenlaan



Bomenrij



Vrijstaande bomen

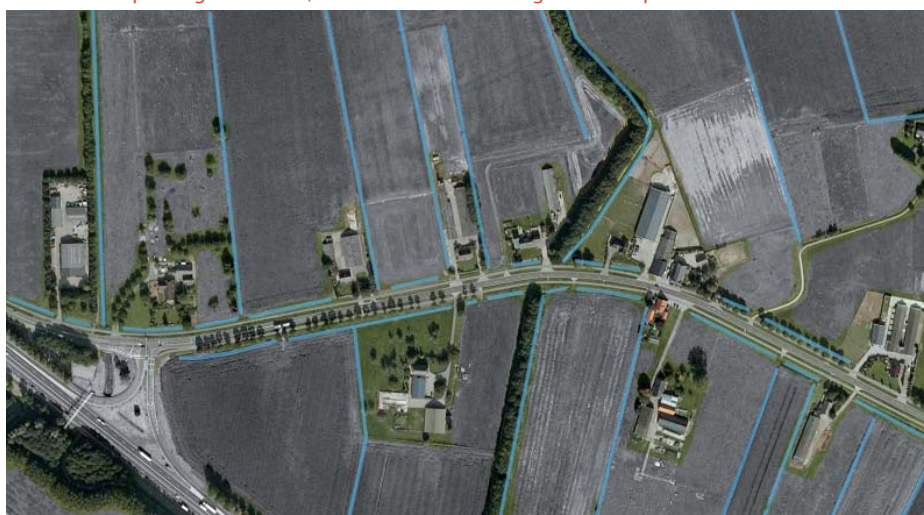


Knotbomen



**Luchtfoto 1: Strokenverkaveling**

Resterende beplantingselementen, waardoor een kleinschaliger landschap ontstaat.

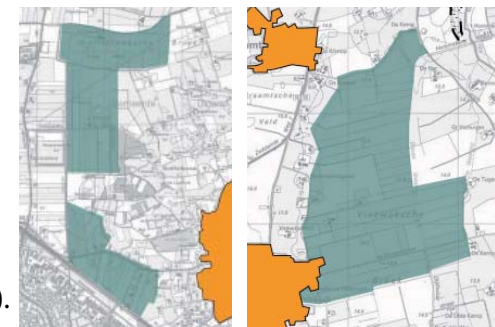


**Luchtfoto 2: Lintbebouwing**

Strokenverkaveling met aan een lint gelegen bebouwing.

### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Open landschap.
- [2] Laag en nat.
- [3] Strokenverkaveling (slagenverkaveling).
- [4] Lintbebouwing.



### Verschijningsvorm landschap

De strokenverkavelingen onderscheiden zich duidelijk van de omringende percelen door hun smalle, diepe perceelsvorm. De gronden zijn hier natter waardoor de sloten dichter op elkaar liggen om de gronden te ontwateren.

Tegenwoordig resteren er nog weinig kenmerkende beplantingen, zoals de houtsingels en meidoornhagen. Hierdoor hebben de strokenverkavelingen een deel van hun kleinschalige karakter verloren. Wat resteert is een half-open landschap (zie luchtfoto 1).

Veelal is de bebouwing direct gelegen aan een hoofdweg (doorgaande weg) op de kop van het perceel. Een enkele keer liggen er erven dieper op de percelen via een erftoegangsweg.

Er hebben zich vrij veel agrarische bedrijven gevestigd in dit landschapstype. De ligging en de vorm van de erven zijn dan ook vrij beeldbepalend. Veelal volgen de erven de richting van de percelen. De op de erven gelegen bebouwingen (stallen) versterken de dieptewerking, door deze op de lengte van het perceel te oriënteren (zie luchtfoto 2).



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Voor dit landschapstype zijn het natte karakter en de in stroken verkavelde gronden karakteristiek. Dit karakter dreigt plaatselijk verloren te gaan.

Kenmerkende beplantingen verdwijnen en sloten worden gedempt.

Als gevolg raakt de structuur verloren waaraan de erven hun ontwikkelingsrichting kunnen koppelen. De erven gaan zich zowel in de diepte als in de breedte ontwikkelen en de bebouwingen verschillen in oriëntatie. Het ontstane landschap heeft zodoende geen duidelijke identiteit meer. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen is het belangrijk dat het slotenpatroon in stand gehouden wordt (versterkt wordt) en beplantingen deze structuur en richting van de strokenverkaveling weer kracht bij zetten (zie luchtfoto's 3 en 4).



Luchtfoto 3: Uitbreiding van het erf. Uitbreiding van het erf in de breedte.



Luchtfoto 4: Gewenste uitbreiding van het erf. Uitbreiding van het erf in de diepte.

## UITBREIDING VAN AGRARISCHE BEDRIJVEN

Om het karakter van de strokenverkaveling in stand te houden, vinden uitbreidingen bij voorkeur in de diepte plaats. Aan één zijde dient de uitbreiding begeleid te worden door beplanting (houtsingel/meidoornhaag). Nieuwe uitbreidingen overschrijden veelal de schaal van de huidige erven, wat betreft de maatvoering. Deze nieuwe uitbreidingen dienen dan ook een goede plek in het landschap te krijgen en visueel minder dominant gemaakt te worden door middel van beplantingen. Door de erven een uitgesprokener diepte te geven en de randen te versterken met beplantingen ontstaat er een kleinschaliger karakter. Hierdoor kan het gebied weer een identiteit krijgen, hetgeen op enkele plekken verloren is gegaan.

Voor zover de agrarische uitbreiding wordt voorgestaan in het LOG Azewijn, dan zijn de spelregels van toepassing zoals deze in de vastgestelde gebiedsvisie LOG Azewijn zijn opgenomen.

## FUNCTIEVERANDERING

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven in te passen in het landschap. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkveld in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.



4.0



BUITENGEBIED MONTFERLAND

# ALGEMENE CRITERIA





Ondanks de verschillende te onderscheiden landschappelijke deelgebieden, gelden er algemene criteria die van toepassing zijn op het gehele buitengebied van de gemeente Montferland.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- 4.1 algemene criteria bij uitbreiding van agrarische bedrijven en;
- 4.2 algemene criteria bij functieveranderingen.

## 4.1 Algemene criteria bij uitbreiding van agrarische bedrijven

### Inleiding

In de afgelopen decennia is de betekenis van het (agrarische cultuur-) landschap voor de stedeling toegenomen.

Dit komt tot uiting in de woonfunctie die in veel voormalige boerderijen is ondergebracht, maar ook in het recreatieve gebruik van wandel-, fiets- en kanoroutes, paardenbakken, rijhallen en mini-campings. Anderzijds is door de schaalvergroting in de landbouw het boerenerf veranderd van een hallehuis, met alle functies onder één dak, tot een functioneel conglomeraat van bedrijfsbebouwing, stallen, schuren, bergingen, mest- en voedersilo's, mestverwerkingsinstallaties, kuilvoer, etc (zie onderstaande schetsen).

Deze twee ontwikkelingen vragen, naast een algehele visie op beleid en beleving van het buitengebied, om een herschikking en ordening op de agrarische bouwkvavels:

1. een woonzone, met daarin de bedrijfswoning en de recreatieve functies gekoppeld aan de routestructuren, en;
2. een daarachter gelegen bedrijfskavel met een eigen ontsluiting en functionele indeling.

De woonzone heeft als doel:

- afstand te creëren tussen de ontsluitingsweg en het bedrijfskavel;
- een voorgrond te creëren waardoor massieve elementen (bedrijfsgebouwen) minder beeldbepalend zijn, en;
- het erf als geheel overzichtelijk te maken.

Per deelgebied kan de woonzone verschillend vormgegeven worden (gebiedseigen beplantingen, natuurontwikkeling, waterstructuren, etc.). Achter de woonzone is de bedrijfskavel gelegen. Afhankelijk van het deelgebied waarin het erf gelegen is, kan de bedrijfskavel zich in de diepte of in de breedte ontwikkelen en kunnen er andere eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing gelden. De vormgeving van de bebouwing kan mede bepalend zijn voor de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing.



Hallehuis; bijna alles onder één dak.

Boerderij met losse veestal en open kapschuur.

Woonzone en bedrijfskavel.

#### 4.1.1 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP LANDSCHAPSNIVEAU

Elk landschapstype wordt gekenmerkt door specifieke gebiedsaccenten (karakteristieken), bijvoorbeeld het slotenpatroon, de perceelsbeplantingen of de openheid. De ontwerprichtlijnen behouden, versterken of herstellen deze gebiedsaccenten. Hoe deze ontwerprichtlijnen een uitwerking krijgen verschilt per deelgebied.

#### 4.1.2 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP ERFNIVEAU

##### 1. Zonering van het erf (zie voorbeeldschets)

Op het erf dient een herkenbare woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs de weg gelegen, met daarbij behorende woon- en recreatieve functies (zoals tuininrichting). Bedrijfsmatige toevoegingen (zoals stallen, silo's e.d) zijn uitgesloten (zie voorbeeldfoto 1).

##### 2. Groene uitstraling woonzone

De woonzone dient een 'groene' uitstraling te hebben. Beplantingen dienen functies in de woonzone te begeleiden/in te kaderen (zie voorbeeldfoto 2).

##### 3. Erfafscheidingen

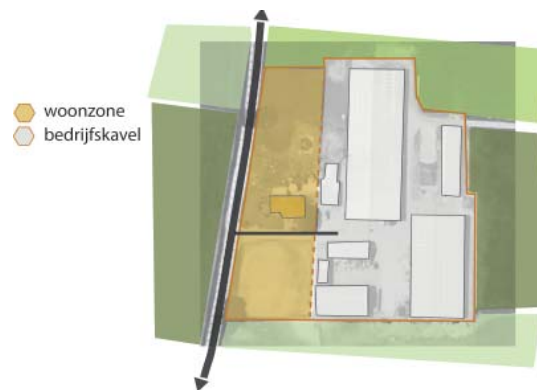
Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

##### 4. Beplanting

Op de bedrijfskavel dienen de beplantingen een informele/natuurlijke uitstraling te hebben (zie voorbeeldfoto's 3 en 4). In de woonzone zijn meer gecultiveerde beplantingsvormen toegestaan, zoals hagen en heggen.

##### 5. 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 zowel plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving en de materialisering.



Voorbeeldschets zonering



Voorbeeldfoto 1. Ongewenste bedrijfsmatige toevoegingen in de woonzone.



Voorbeeldfoto 2. Groene uitstraling van de woonzone.



Voorbeeldfoto 3. Formele uitstraling erfafscheiding op bedrijfskavel.



Voorbeeldfoto 4. Informele uitstraling erfafscheiding op bedrijfskavel.





**Voorbeeldfoto 1.** Gewenste dak-gevelverhouding van 2:1.



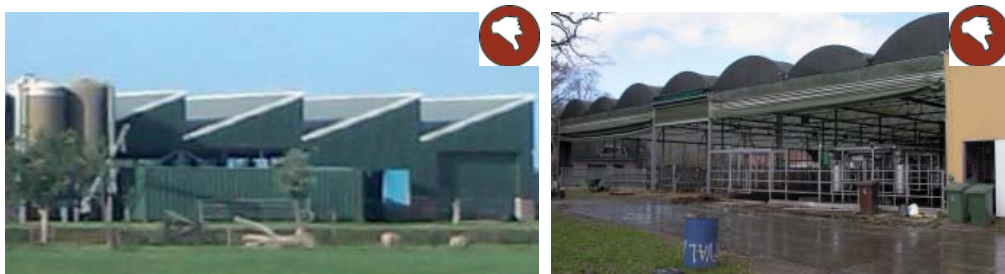
**Voorbeeldfoto 2.** Gewenste dak-gevelverhouding van 2:1.



**Voorbeeldfoto 3.**  
Ongewenste dak-gevelverh. van 1:1 (voorste stal) en gewenste dak-gevelverh. van 2:1 (achterste stal).



**Voorbeeldfoto 4.** Ongewenste dak-gevelverhouding van 1:2.



**Voorbeeldfoto 5 en 6.** Ongewenste dak-gevelverhouding van 1:2 (resp. zaagtandstal en foliestal)

## 4.1.3 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP BEBOUWINGSNIVEAU

### RICHTLIJNEN VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

1. **Dakvlak beeldbepalend (zie voorbeeldfoto's 1-6)**
  - Het is van belang dat het dakvlak beeldbepalend is en het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm heeft.
  - Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. De bebouwing dient zich te voegen in het omringende landschap.
  - Met name het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder veel detaillering, waardoor het gebouw een rustige uitstraling heeft en de horizontaliteit benadrukt wordt.
  - De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalend zijn.
  - De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Dit houdt in dat het dak twee keer zo groot is in vergelijking met de gevel (bijvoorbeeld bij een goothoogte van 3 meter is het dakvlak 6 meter hoog, de nokhoogte is dan 9 meter).
  - Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw. Beplantingen kunnen het zichtbare geveleppervlak terug dringen en daardoor het ruimtelijke effect in het landschap nuanceren.
2. **Dakhelling**  
De helling van het dak kan variëren van 15 tot 30 graden.
3. **Kleurgebruik**  
Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten voor de daken.
4. **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).

## RICHTLIJNEN VOOR BEDRIJFSWONINGEN

### 1. Hoofdvorm

- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf geïoriënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap geïoriënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.
- Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

### 2. Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.

### 3. Kleurgebruik

Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken, zoals, roodbruin metselwerk voor de gevels. Daken van riet of (gesmoorde) grijze dakpannen. In principe een traditionele bedekking, maar innovatieve plannen krijgen de ruimte (bijvoorbeeld zonnepanelen).

### 4. Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

## 4.2 Algemene criteria bij functieverandering

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en naar werkfuncties. Onderstaande algemene criteria en de criteria per deelgebied zijn op beide soort functieveranderingen van toepassing.

### 4.2.1 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP LANDSCHAPSNIVEAU

Elk landschapstype wordt gekenmerkt door specifieke gebiedsaccenten (karakteristieken), bijvoorbeeld het slotenpatroon, de perceelsbeplantingen of de openheid. De ontwerprichtlijnen behouden, versterken of herstellen deze gebiedsaccenten. Hoe deze ontwerprichtlijnen een uitwerking krijgen verschilt per deelgebied (zie hoofdstuk 5).

#### 1. Ruimtelijke kwaliteit

Voor het gehele buitengebied van de gemeente Montferland geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Indien een erf is gelegen in de Ecologische HoofdStructuur (EHS) dan dient in het kader van functieverandering naar wonen waar mogelijk mede een bijdrage te worden geleverd aan de ecologische doelstellingen van de EHS. In het kader van functieverandering naar werken is deze bijdrage aan de EHS verplicht. Op de kaart met de landschappelijke deelgebieden (blz. 24) is de EHS daarom weergegeven met de aanduiding "ecologische doelstellingen".

In voorkomende gevallen (ook in geval van ligging buiten de EHS) kan tevens een bijdrage aan het landschap op breder niveau aan de orde zijn. Dit kan zich voordoen indien het erf in de bestaande situatie reeds op goede wijze landschappelijk is ingepast. In dat geval wordt met initiatiefnemer een 'proportionele' bijdrage aan het landschap in de omgeving overeengekomen.

Voor zover een bijdrage aan de EHS of het landschap buiten het erf aan de orde is, wordt een en ander getoetst aan de hand van het beleid voor de EHS (invulling ecologische doelstellingen) respectievelijk het landschapsbeleid. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan biedt hier verder geen richtlijnen voor.



**Voorbeeldfoto 1. Functieverandering van een stal naar woongebouw.**  
Voldoet aan de richtlijnen van een goede vormgeving en dak-gevelverhouding.



**Voorbeeldfoto 2. Drenthe. Schuurhuis in Eelde** (bron: [www.architectenweb.nl](http://www.architectenweb.nl))  
Eén bouwlaag + kap (Drentse boerenschuur als inspiratie), functioneel, enkelvoudig hoofdvorm, samenhangend kleur- en materiaalgebruik.





#### 4.2.2 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP ERFNIVEAU

##### 1. Hergebruik van bestaande gebouwen (zie voorbeeldfoto's 1 en 2).

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie;

- In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo'n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij.
- Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook als er een nieuw gebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe gebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

##### 2. Compact erf

- Een compacte erfindeling is het uitgangspunt. Met bij voorkeur één erftoegangsweg.
- 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 agrarische erf.
- Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

##### 3. Erfafscheidingen

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

##### 4. Verhogingen en vergravingen

- Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van de gemeente Montferland 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.



**Voorbeeldfoto 1. Gelderland. Nieuwbouw woonhuis in Laren** (bron: [www.architectenweb.nl](http://www.architectenweb.nl))  
Nieuw woonhuis ter vervanging van bestaande boerderij. Eén laag met kap, geïnspireerd op T-boerderij met rieten kap (gebiedseigen). De vergraving (rechterfoto) is niet gebiedseigen en dient niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.





**Voorbeeldfoto 2. Noord-Brabant. Boerenerf Oud-Empel** (bron: [www.architectenweb.nl](http://www.architectenweb.nl))  
Één bouwlaag met kap. Samenhangend kleur- en materiaalgebruik. Eigentijdse architectuur.

## 4.2.3 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP BEBOUWINGSNIVEAU

### RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE WONINGEN

1. **Één laag met kap**
  - Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
  - Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf geörienteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap geörienteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
  - Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.
2. **Enkelvoudige hoofdvorm**
  - Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
  - De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.
3. **Dakhelling**  
De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.
4. **Bijgebouwen**  
Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.
5. **Kleurgebruik**  
Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).
6. **Materiaalgebruik**  
Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

5.0





GEBIEDSSPECIFIEKE ONTWERPRICHTLIJNEN

# DEELGEBIEDEN





## 5.1.1 Het enkdorpenlandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Beslotenheid van het erf

Behoud en versterking van de openheid van de engen, door middel van dichte randbeplantingen. Dit vergroot het contrast tussen de openheid van de eng en de beslotenheid van het erf.

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden voor op de eng gelegen erven. Voor aan bebouwingslinten gelegen erven geldt een minimale onderlinge afstand van 100 meter.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Variërend. Op de eng gelegen erven hebben een vrije ontwikkelingsrichting. Erven die aan doorgaande wegen gelegen zijn, dienen aan het lint (over de breedte) uit te breiden. Indien niet mogelijk, vanwege de onderlinge afstand, is ontwikkeling in de diepte (lengte) toegestaan.

#### 4. Kavelvorm

Grillige kavelvorm respecteren/versterken.

#### 5. Bouwrichting

Variërend.

#### 6. Erfbeplanting

Minimaal één zijde van het bouwblok dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets). Deze zijde dient te bestaan uit dichte randbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel of bosperceel).

#### 7. Beplantingssoorten\*

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

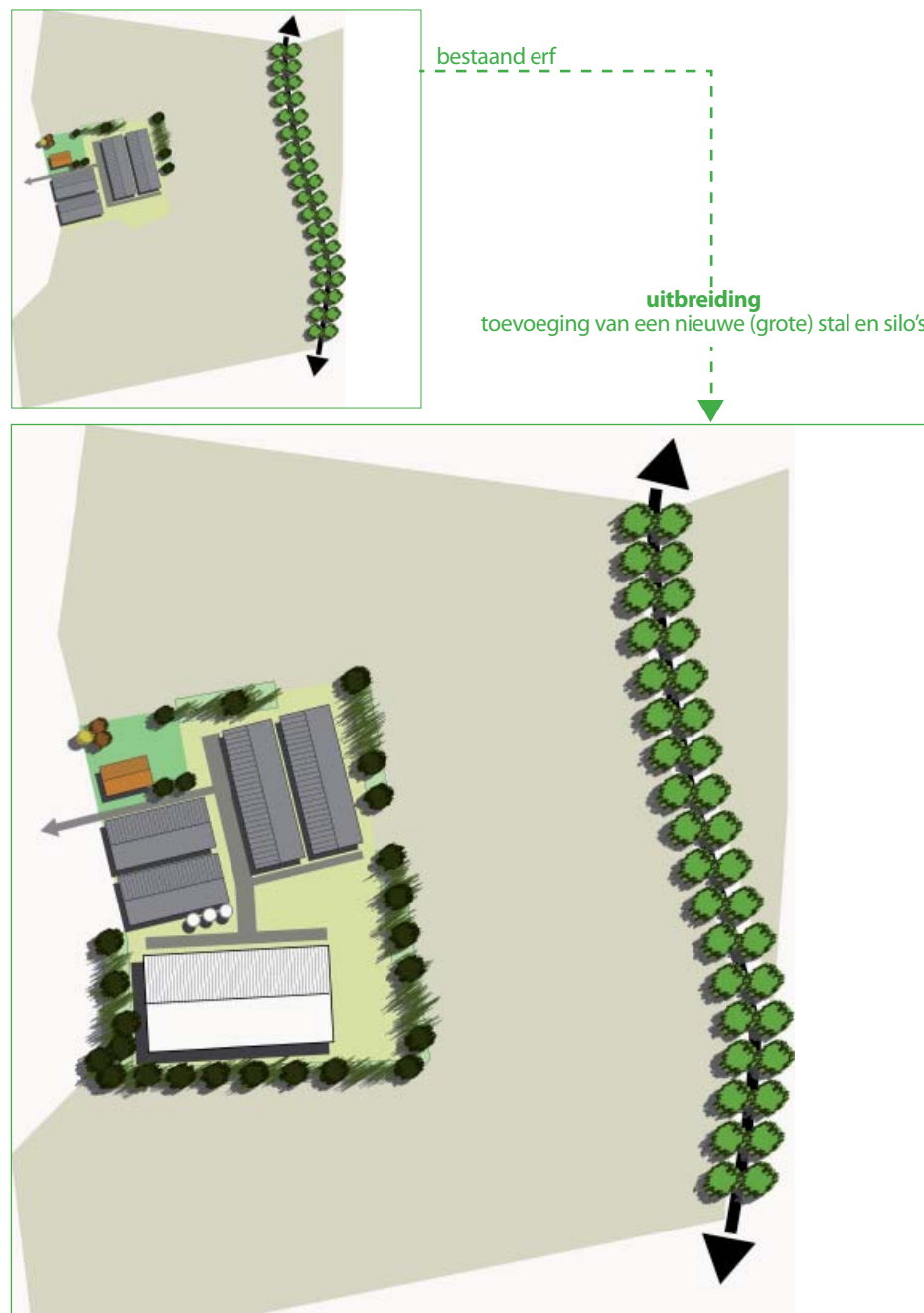
Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar, Hondсроос.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengard),

Haagbeuk (haag).

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



## 5.1.2 Het enkdorpenlandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Beslotenheid van het erf

Behoud en versterking van de openheid van de eng, door middel van dichte randbeplantingen. Dit vergroot het contrast tussen de openheid van de eng en de beslotenheid van het erf.

#### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de beslotenheid van het erf. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel of eikengard (zie onderstaande schets).

#### 3. Beplantingssoorten\*

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar, Hondsröös.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengard),

Haagbeuk (haag).

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



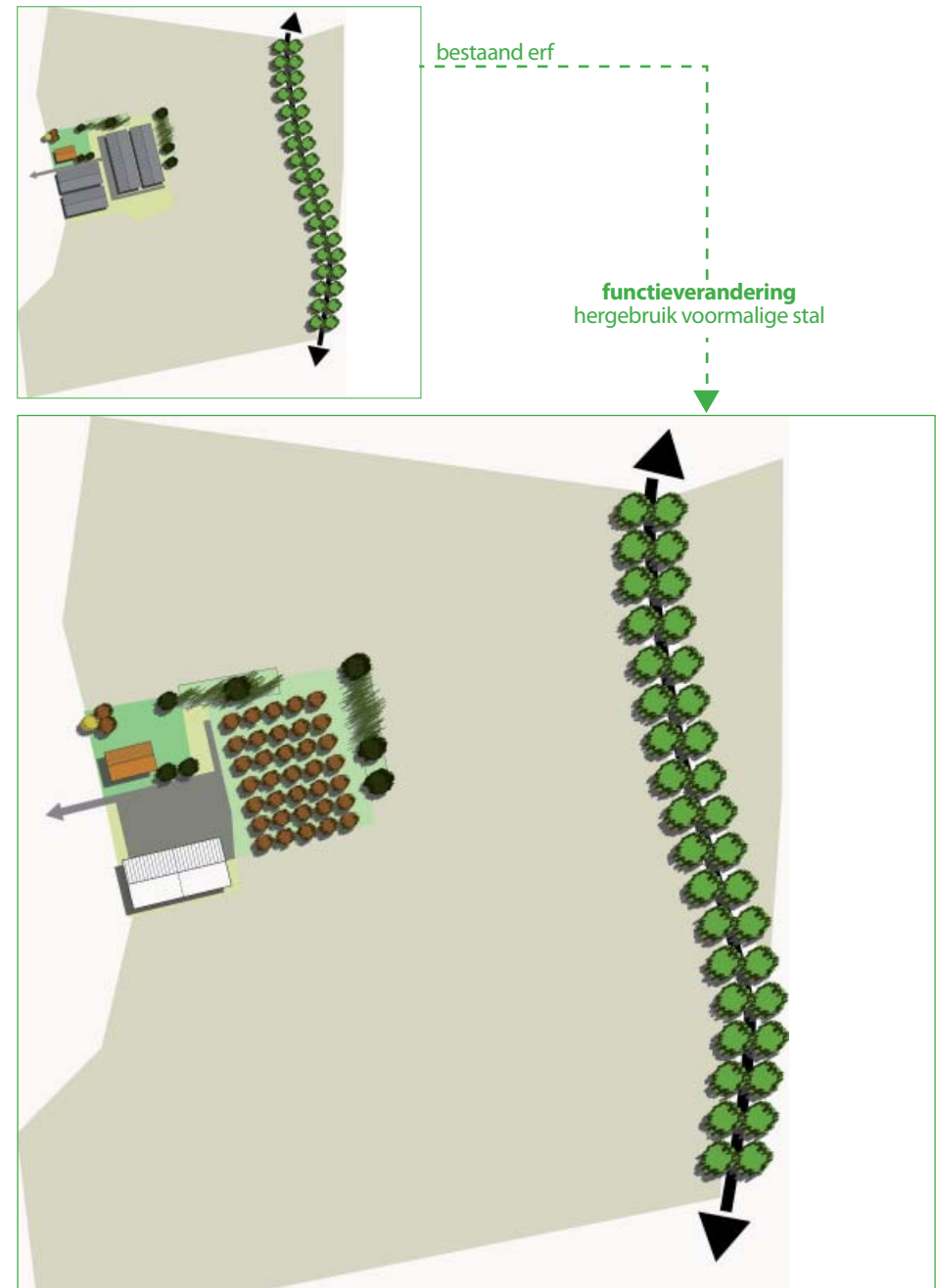
Eik



Ruwe berk



Meidoorn



## 5.2.1 Het heideontginningenslandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Openheid

Behouden/versterken van de openheid.

#### 2. Aan het lint gelegen erven: transparantie

Aanplant van gebiedseigen beplanting dient op minimaal één zijde van het kavel plaats te vinden door middel van transparante beplantingen. Door het toevoegen van transparante beplantingen blijft er zicht op het achterliggende open landschap.

#### 3. Diep op het perceel gelegen erven: variatie in beslotenheid

De erven zijn beeldbepalend. Dit verstoort de openheid. Een enkele bomenrij is niet voldoende om de betekenis van het erf in het open landschap te verminderen. Aanplant van een bomengroep/bosperceel is dan ook het uitgangspunt. Hierdoor krijgt het erf een achtergrond en ligt het niet kaal in het landschap.

#### 4. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden. Tussen de erven dient minimaal één perceel onbebouwd blijven. Bij voorkeur hebben de erven een minimale afstand van 100m.

#### 5. Ontwikkelingsrichting erf

Variërend. Erven die in bebouwingslint gelegen zijn met name in de diepte (lengte). Op het perceel gelegen erven hebben een vrije ontwikkelingsrichting.

#### 6. Kavelvorm

Blokvormige kavelvorm respecteren.

#### 7. Bouwrichting

Variërend. Erven gelegen aan bebouwingslinten dienen de gebouwen te oriënteren op de diepte (versterken lengterichting van het erf). Verder vrijblijvend.

#### 8. Erfbeplanting

Minimaal één zijde van het bouwblok dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (transparante rand of bosperceel; zie nevenstaande schets).

#### 9. Beplantingssoorten\*

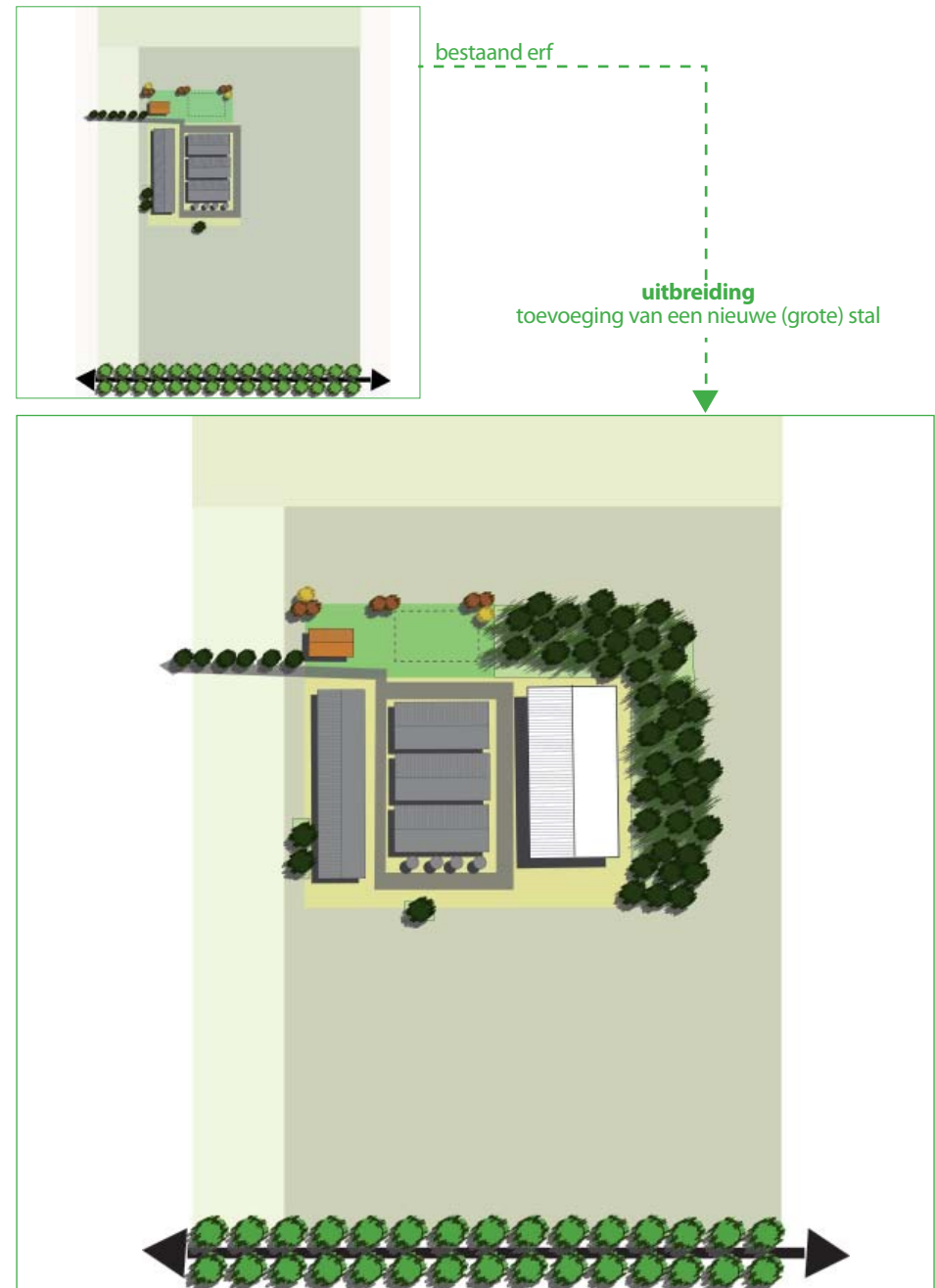
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els, Boswilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengard), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*





## 5.2.2 Het heideontginningenslandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Aan het lint gelegen erven: transparantie

Aanplant van gebiedseigen beplanting dient op minimaal één zijde van de kavel plaats te vinden door middel van transparante beplantingen. Door het toevoegen van transparante beplantingen blijft er zicht op het achterliggende open landschap.

#### 2. Diep op het perceel gelegen erven: variatie in beslotenheid

Aanplant van een bomengroep/bosperceel is het uitgangspunt. Hierdoor krijgt het erf een achtergrond en ligt het niet kaal in het landschap.

#### 3. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel (als achtergrond van het erf) of transparante beplanting (voor aan het lint gelegen erven).

#### 4. Beplantingssoorten\*

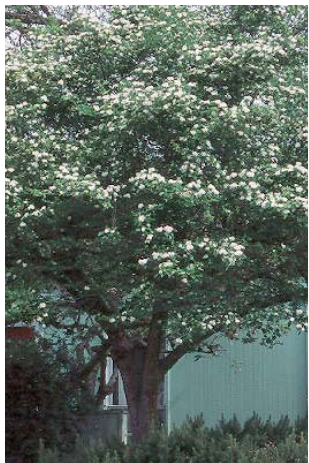
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els, Boswilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengaard), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



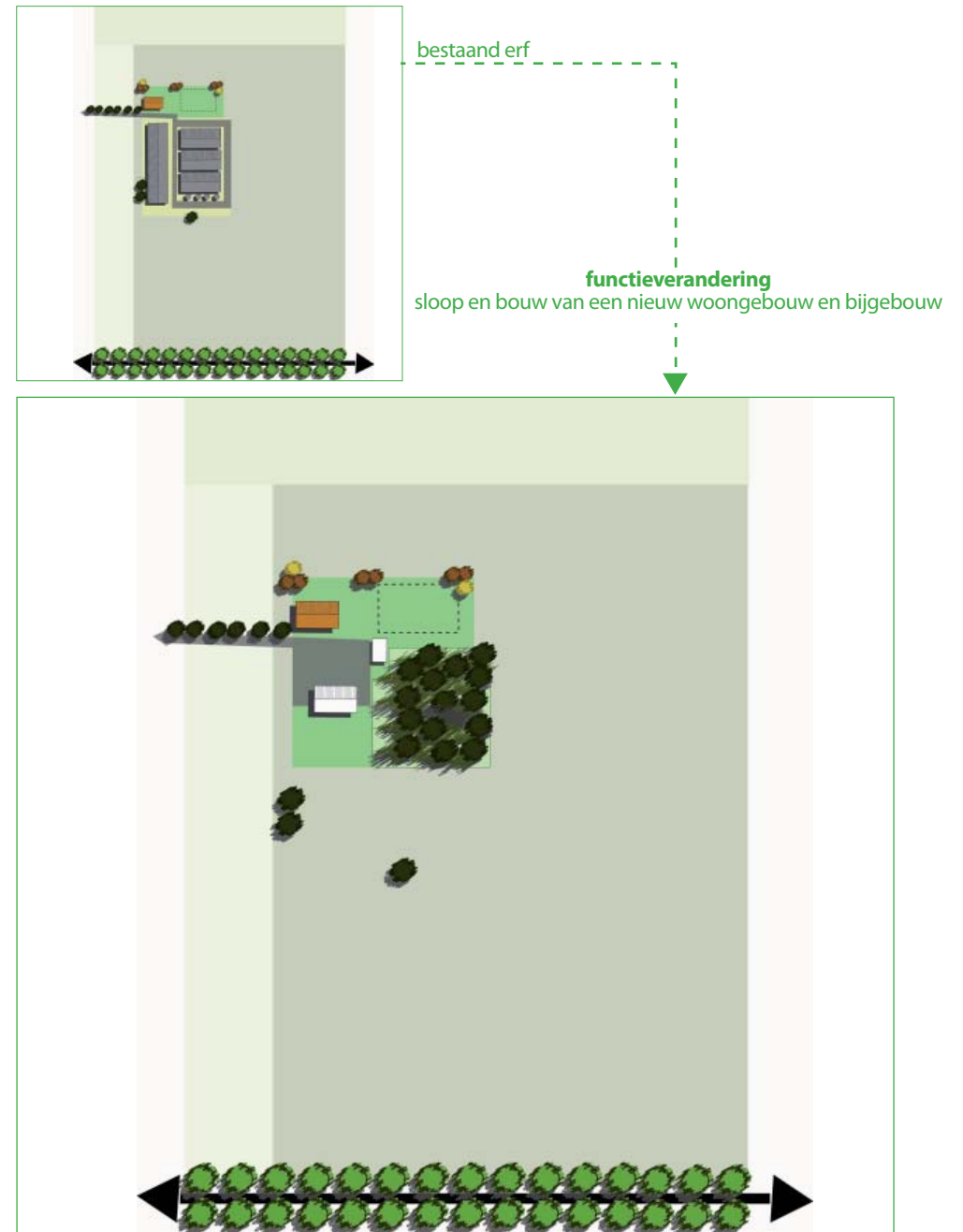
Meidoorn



Els



Wilg



## 5.3.1 Het voormalige boslandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Kleinschaligheid

Versterken van de kleinschaligheid van het gebied. Inzetten op variatie in open- en beslotenheid door middel van bospercelen, transparante- en dichte randbeplantingen. Het erf dient aansluiting/contact te zoeken met (resterende) landschapselementen, zoals houtwallen/-singels en bospercelen.

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden. Er gelden geen aanbevolen onderlinge afstanden voor de erven.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Variërend.

#### 4. Kavelvorm

Grillige kavelvorm respecteren.

#### 5. Bouwrichting

Variërend.

#### 6. Erfbeplanting

Bij uitbreidingen van het boerenerf dient een bosperceel en/of houtwal/-singel gerealiseerd te worden. De bebouwing is visueel minder dominant en de uitbreiding draagt bij aan het versterken/herstellen van een landschappelijk raamwerk (van bospercelen en houtwallen/-singels). Hiermee wordt de kleinschaligheid van het gebied versterkt en meer samenhang gecreëerd.

#### 7. Beplantingssoorten\*

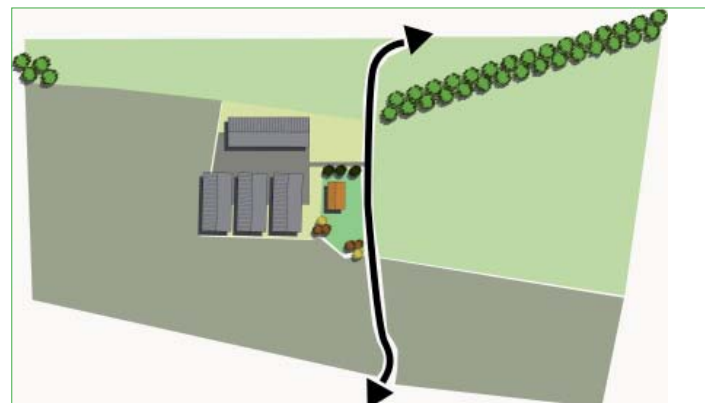
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk.

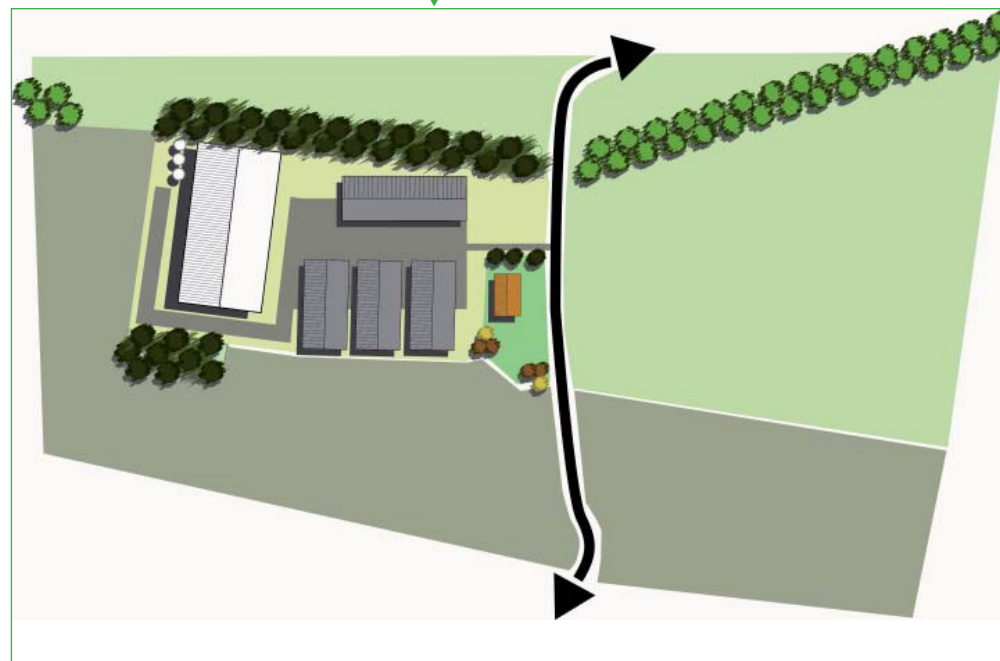
\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.



bestaand erf

uitbreiding

toevoeging van een nieuwe (grote) stal en silo's



## 5.3.2 Het voormalige boslandschap

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Verbinding erf met landschapselementen

Het erf dient aansluiting/contact te zoeken met (resterende) landschapselementen, zoals houtwallen/-singels en bospercelen.

#### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, om het erf aan te sluiten op (of contact maken met) landschapselementen. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel, eikengaard of houtwal/-singels.

#### 3. Beplantingssoorten\*

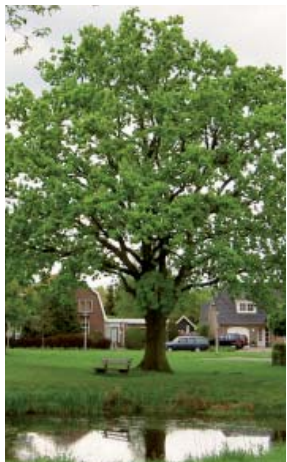
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



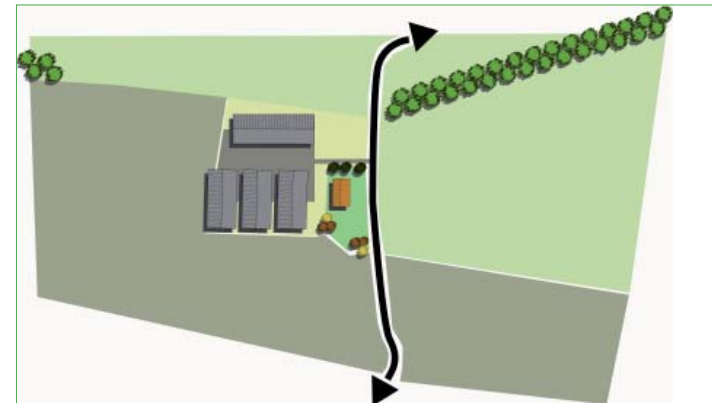
Eik



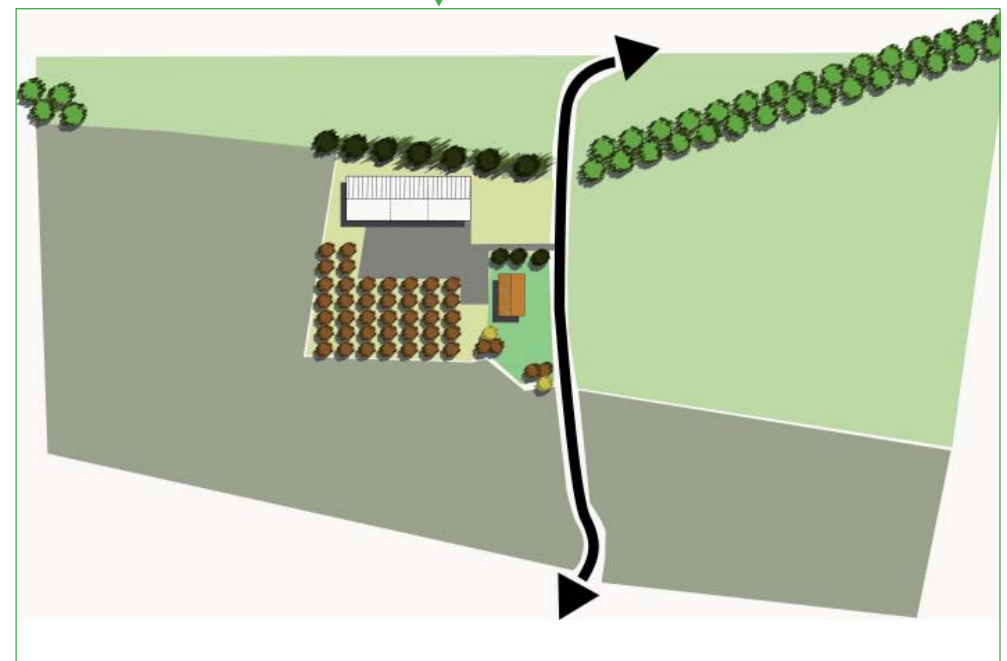
Ruwe berk



Meidoorn



bestaand erf  
functieverandering  
hergebruik voormalige stal



5.3



## 5.4.1 Het kampenlandschap **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. **Beslotenheid van het erf**

Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van transparante en dichte randbeplantingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen.

### 2. **Afstand erven onderling**

Variërend. Er is weinig dreiging van dichte bebouwingslinten. Uitgangspunt is een minimale onderlinge afstand van 100 meter en minimaal één tussen de erven gelegen perceel onbebouwd laten.

### 3. **Ontwikkelingsrichting erf**

Variërend. Op de eng gelegen erven hebben een vrije ontwikkelingsrichting. Erven die aan doorgaande wegen gelegen zijn over de breedte. Indien niet mogelijk, vanwege de onderlinge afstand, is ontwikkeling in de diepte (lengte) toegestaan.

### 4. **Kavelvorm**

Grillige kavelvorm respecteren/versterken.

### 5. **Bouwrichting**

Variërend.

### 6. **Erfbeplanting**

Minimaal één zijde van het bouwblok dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting. Deze zijde dient te bestaan uit dichte- of transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel of bomenrij).

### 7. **Beplantingssoorten\***

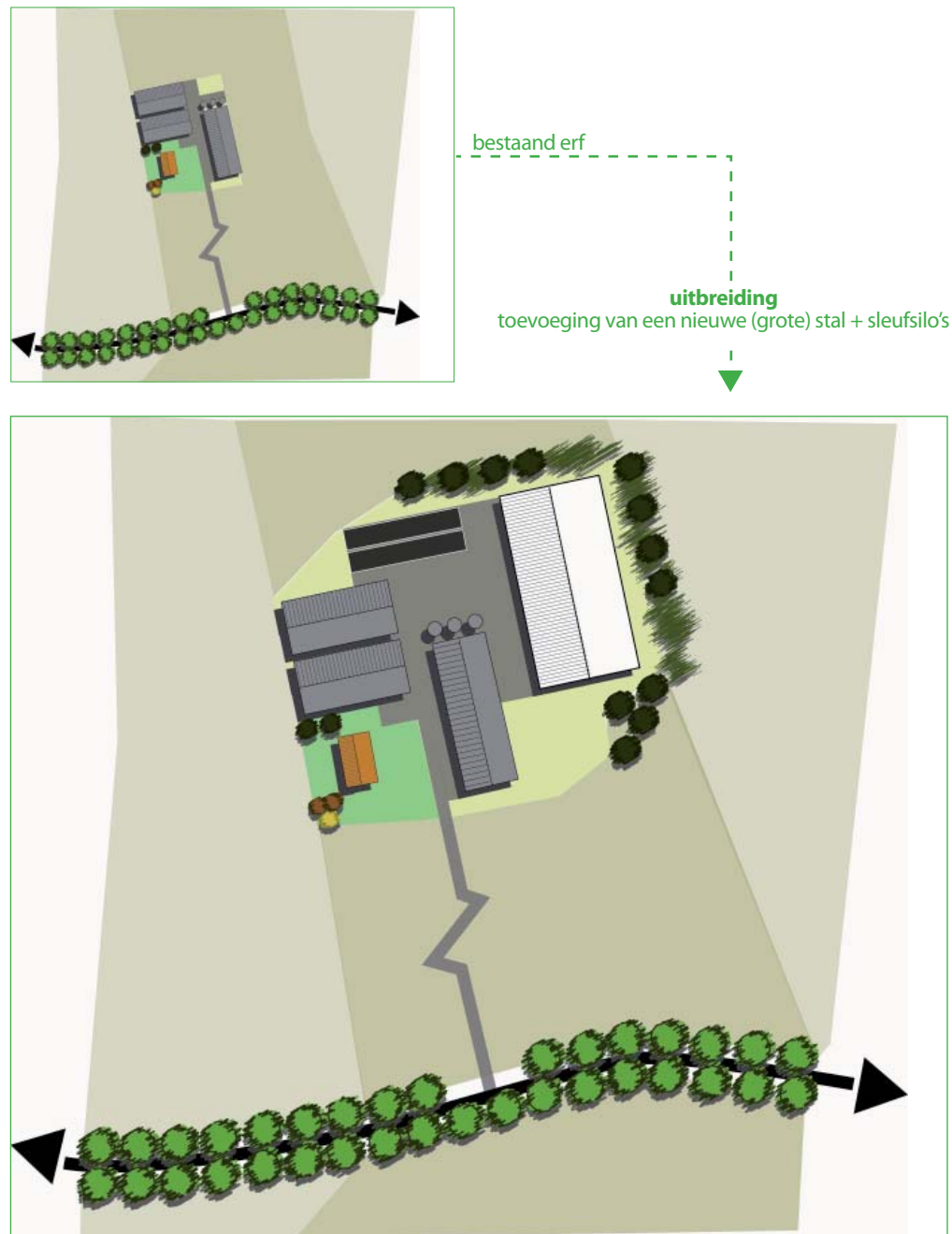
Beplanting van de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



## 5.4.2 Het kampenlandschap **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. Koppeling van het erf aan een landschappelijke structuur

Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen. Dit kan een groen omzoomde rand (bomenlaan) van de es zijn of een houtwal/-singel.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgeven als houtwal/-singel of eikengard.

### 3. Beplantingssoorten\*

Beplanting van de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk.

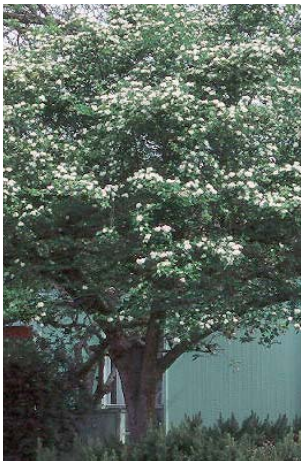
*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



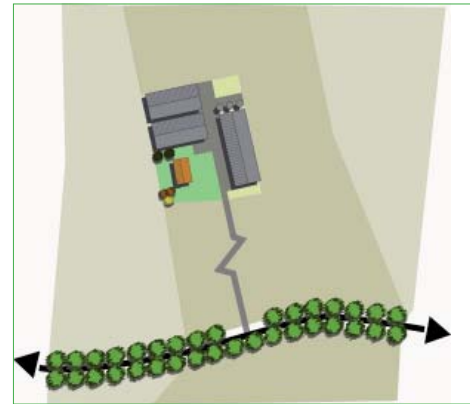
Eik



Ruwe berk

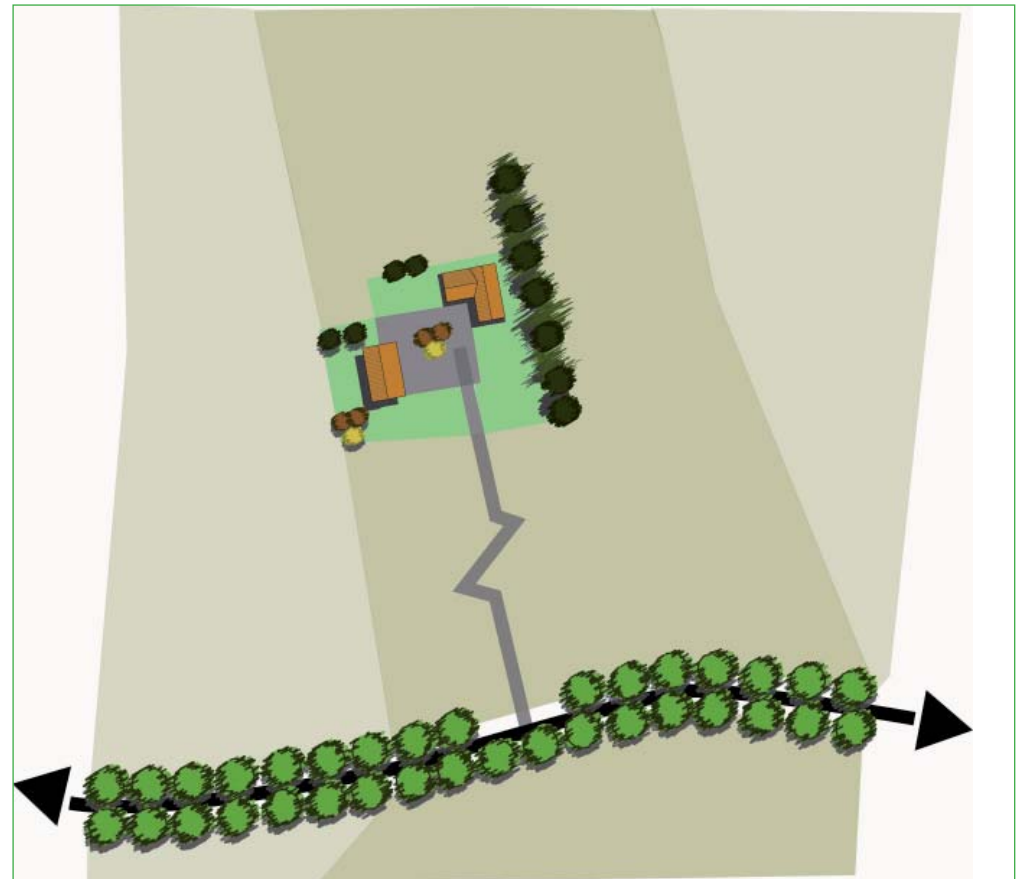


Meidoorn



bestaand erf

functieverandering  
toevoeging van een nieuw gebouw



## 5.5.1 Het broekontginningslandschap\_Komkleigebied **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. **Transparantie van het erf**

Half-open landschap. Openheid van de weilanden worden opgedeeld door bomenlanen, bomenrijen en knotbomen. Er komen weinig tot geen dichte beplantingen voor. De erfscheidingen dienen dan ook transparant vormgegeven te worden, door bijvoorbeeld een bomenrij als erfscheiding. Hierdoor neemt de betekenis van de bebouwing af en reageert het erf op het half-open landschap.

### 2. **Afstand erven onderling**

De onderlinge afstand kan sterk variëren. Uitgangspunt is een minimale onderlinge afstand van 100 meter.

### 3. **Ontwikkelingsrichting erf**

Variërend.

### 4. **Kavelvorm**

Zowel blokvormig als rechthoekig.

### 5. **Bouwrichting**

De bouwrichting staat haaks op de weg, parallel aan de richting van het perceel.

### 6. **Erfbeplanting**

Het erf dient aan minimaal één zijde van het bouwblok aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting. Deze zijde dient te bestaan uit transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een bomenrij of bomensingel).

### 7. **Beplantingssoorten\***

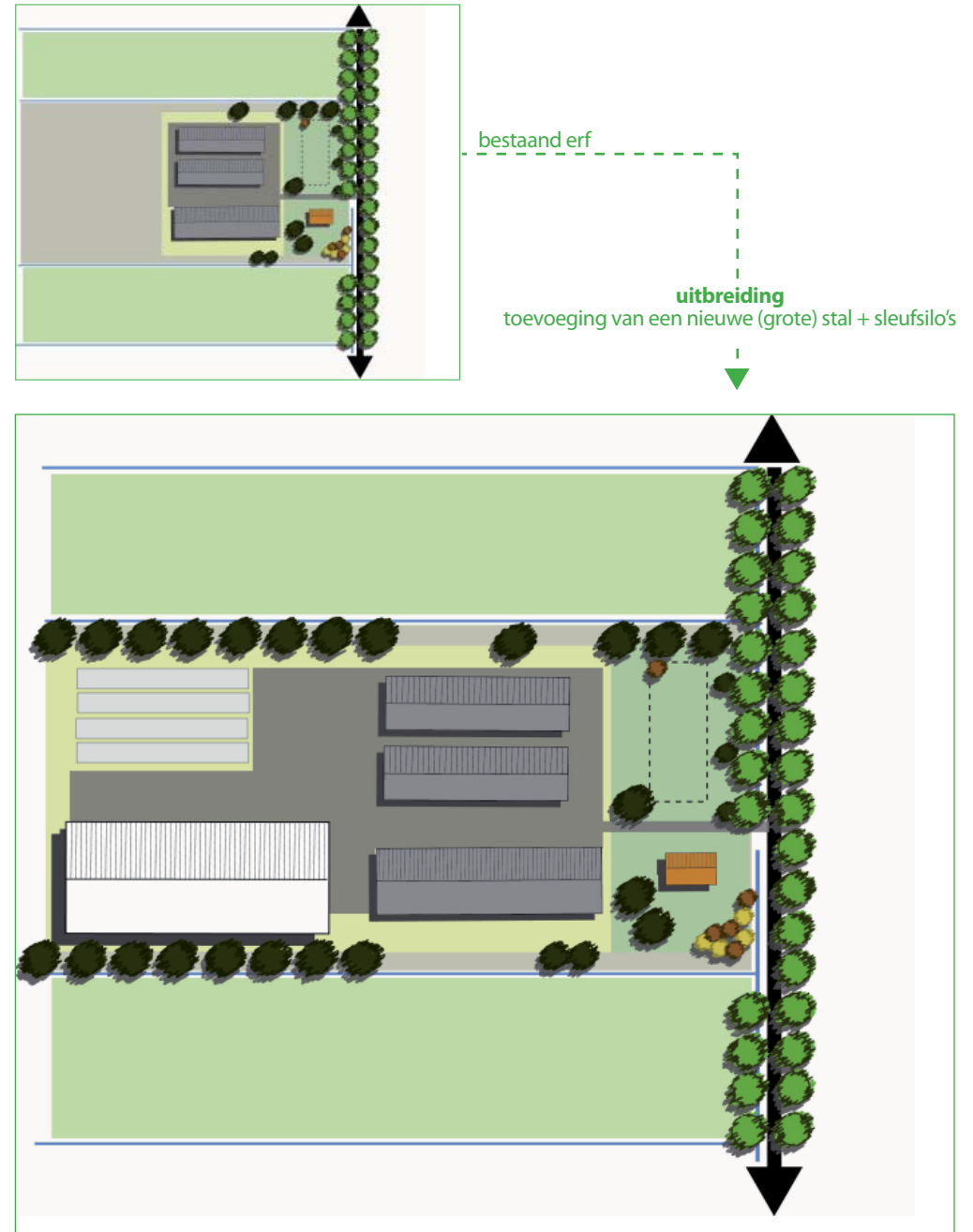
Beplanting voor de bedrijfskavel:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.





## 5.5.2 Het broekontginningenlandschap\_Komkleigebied **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. **Ontwikkelingsrichting erf**

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de bouwrichting haaks op de weg staat, parallel aan de richting van het perceel. Hierdoor wordt het zicht op het achterliggende landschap vergroot en de verkavelingsrichting versterkt.

### 2. **Erfbeplanting**

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam) boomgaard kunnen het karkater van het gebied versterken.

### 3. **Beplantingssoorten\***

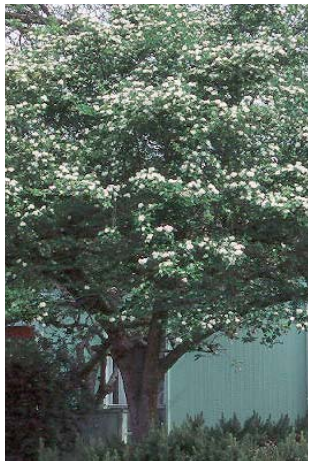
Beplanting voor de bedrijfskavel:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



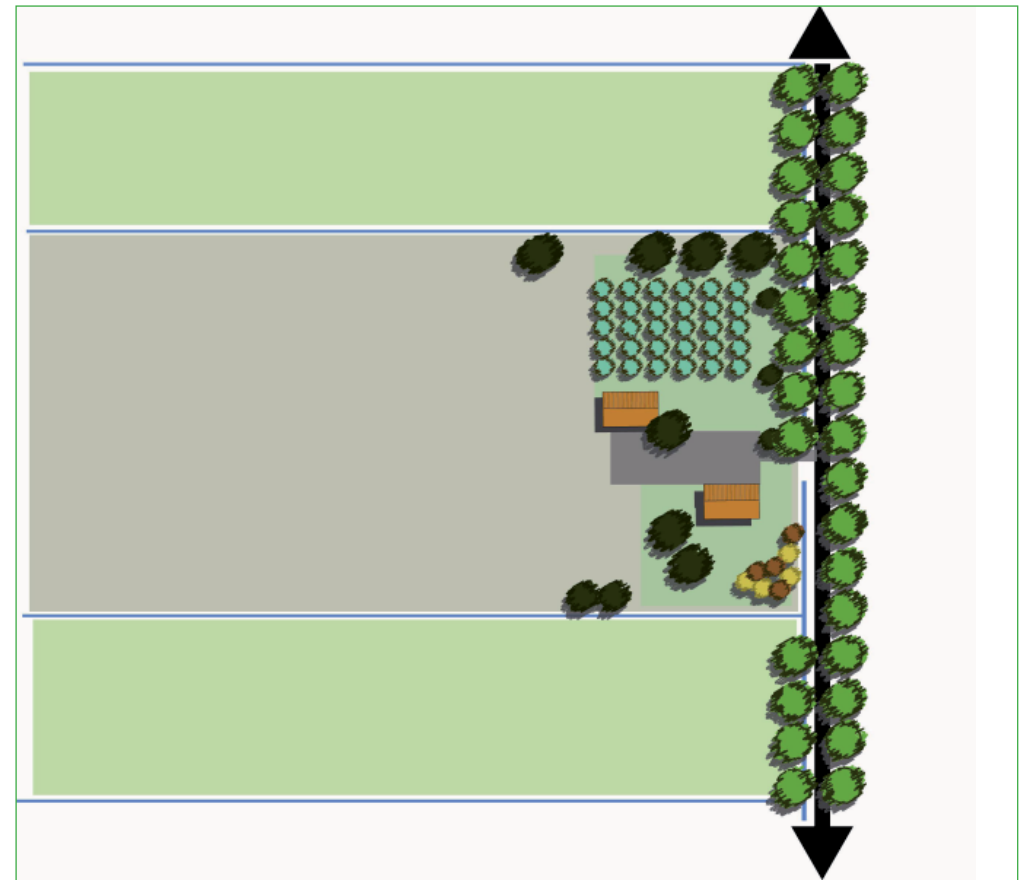
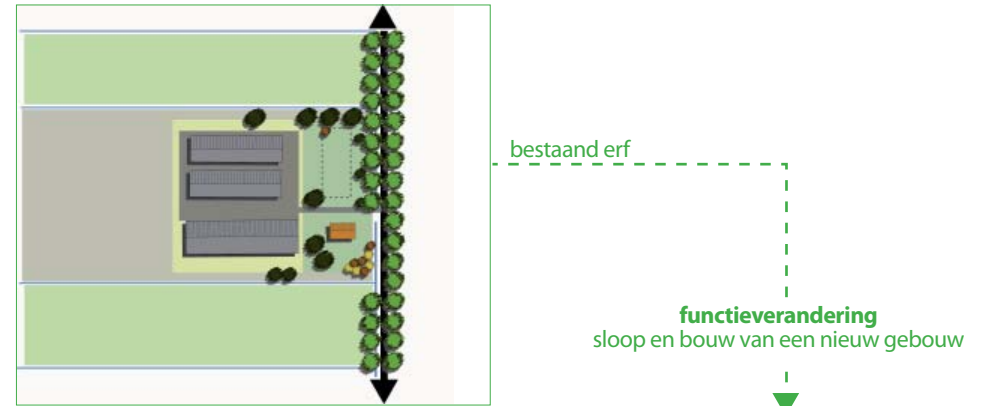
Meidoorn



Els



Wilg



## 5.6.1 Het broekontginningenlandschap\_IJsselvallei **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. **Transparantie van het erf**

Behoud en versterking van de openheid. De erfscheidingen dienen transparant vormgegeven te worden, door bijvoorbeeld een bomenrij als erfscheiding. Hierdoor neemt de betekenis van de bebouwing af en reageert het erf op de openheid van het landschap.

### 2. **Afstand erven onderling**

De onderlinge afstand is vrij groot. Geen gevaar dat er dichte bebouwingslinten ontstaan. Uitgangspunt is een minimale onderlinge afstand van 100 meter.

### 3. **Ontwikkelingsrichting erf**

Variërend.

### 4. **Kavelvorm**

Variërend.

### 5. **Bouwrichting**

Variërend.

### 6. **Erfbeplanting**

Het erf dient aan minimaal één zijde van het bouwblok aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting. Deze zijde dient te bestaan uit transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een bomenrij of bomensingel).

### 7. **Beplantingssoorten\***

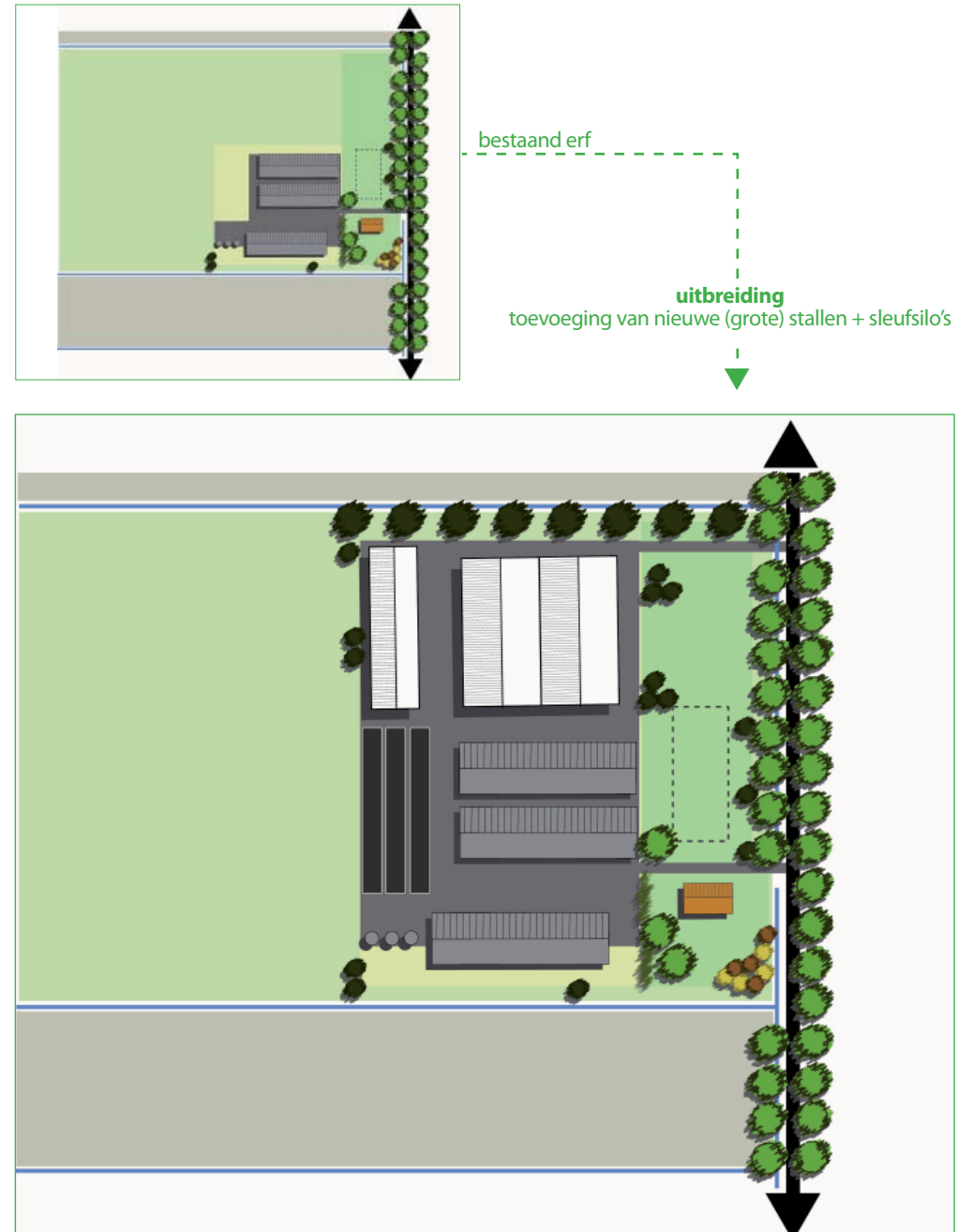
Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



## 5.6.2 Het broekontginningslandschap\_IJsselvallei **ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF**

### 1. **Uitstraling van het erf**

De vrijgekomen grond kan gebruikt worden voor (hoogstam) boomgaarden. Hiermee wordt het natte karakter van de omgeving benadrukt. Dit element kan tevens meer eenheid brengen in de uitstraling van de verschillende erven.

### 2. **Erfbeplanting**

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam) boomgaard kunnen het karakter van het gebied versterken.

### 3. **Beplantingssoorten\***

Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



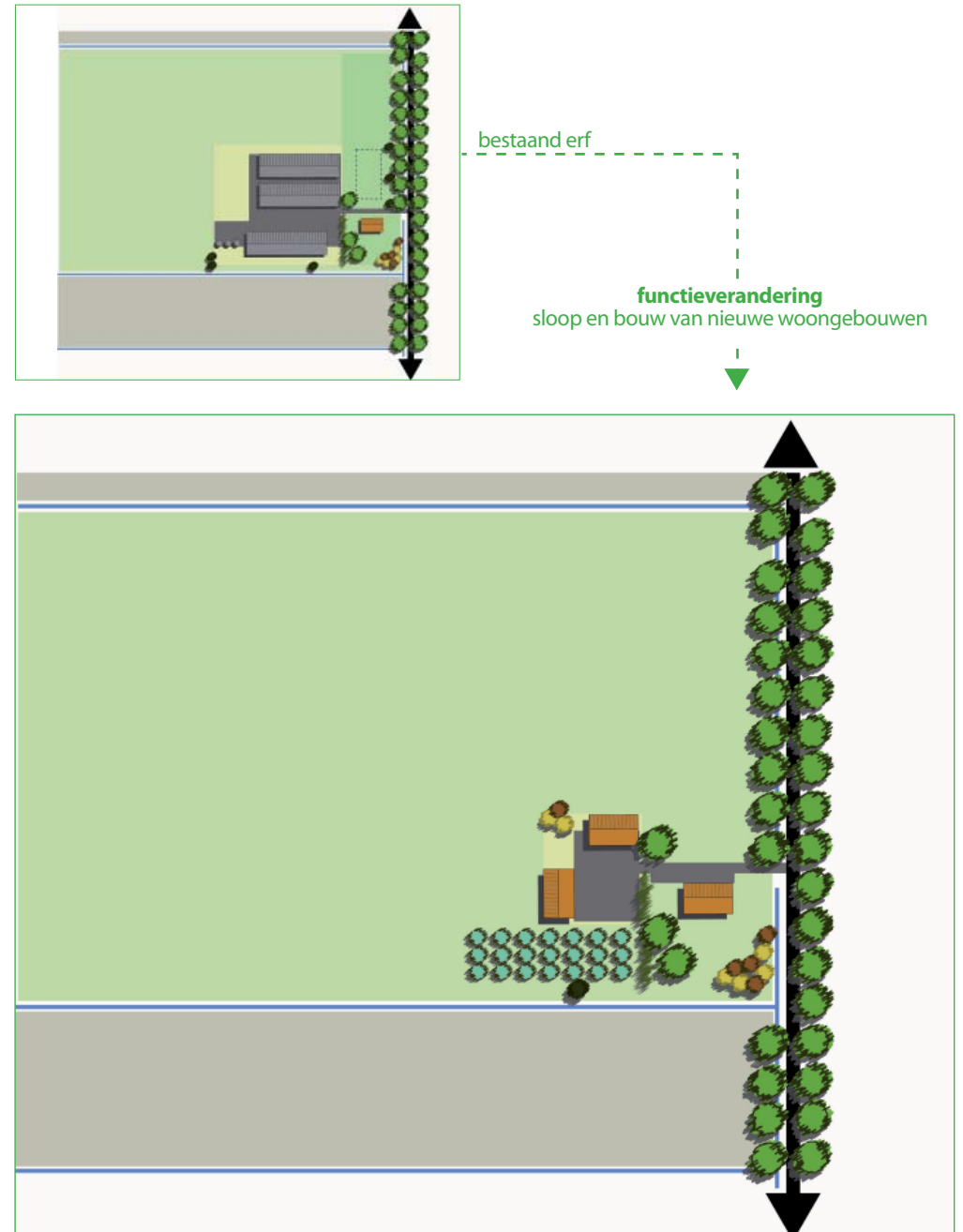
Meidoorn



Els



Wilg





## 5.7.1 Het broekontginningenlandschap\_Strokenverkaveling

### 1. Half-open landschap

Versterken van de kleinschaligheid van het gebied door toevoeging van karakteristieke beplantingen, zoals houtsingels en meidoornhagen.

### 2. Afstand erven onderling

De onderlinge afstand is vrij groot. Geen gevaar dat er dichte bebouwingslinten ontstaan. Uitgangspunt is een minimale onderlinge afstand van 100 meter.

### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte.

### 4. Kavelvorm

Strokenverkaveling (rechthoekig).

### 5. Bouwrichting

In de lengte (diepte), haaks op de weg.

### 6. Erfbeplanting

Het erf dient aan beide zijden van het bouwblok aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting. Deze zijden dienen te bestaan uit meidoornhagen of houtsingels (karakteristieke randbeplanting).

### 7. Beplantingssoorten\*

Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF



## 5.7.2 Het broekontginningslandschap\_Strokenverkaveling

### 1. Uitstraling van het erf

De vrijgekomen grond kan gebruikt worden voor het toevoegen van meidoornhagen. Hiermee wordt de strokenverkaveling benadrukt en eenheid gecreëerd in de uitstraling van de verschillende erven.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een meidoornhagen kunnen het karkater van het gebied versterken.

### 3. Beplantingssoorten\*

Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

*\* deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheeldekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*



Meidoorn

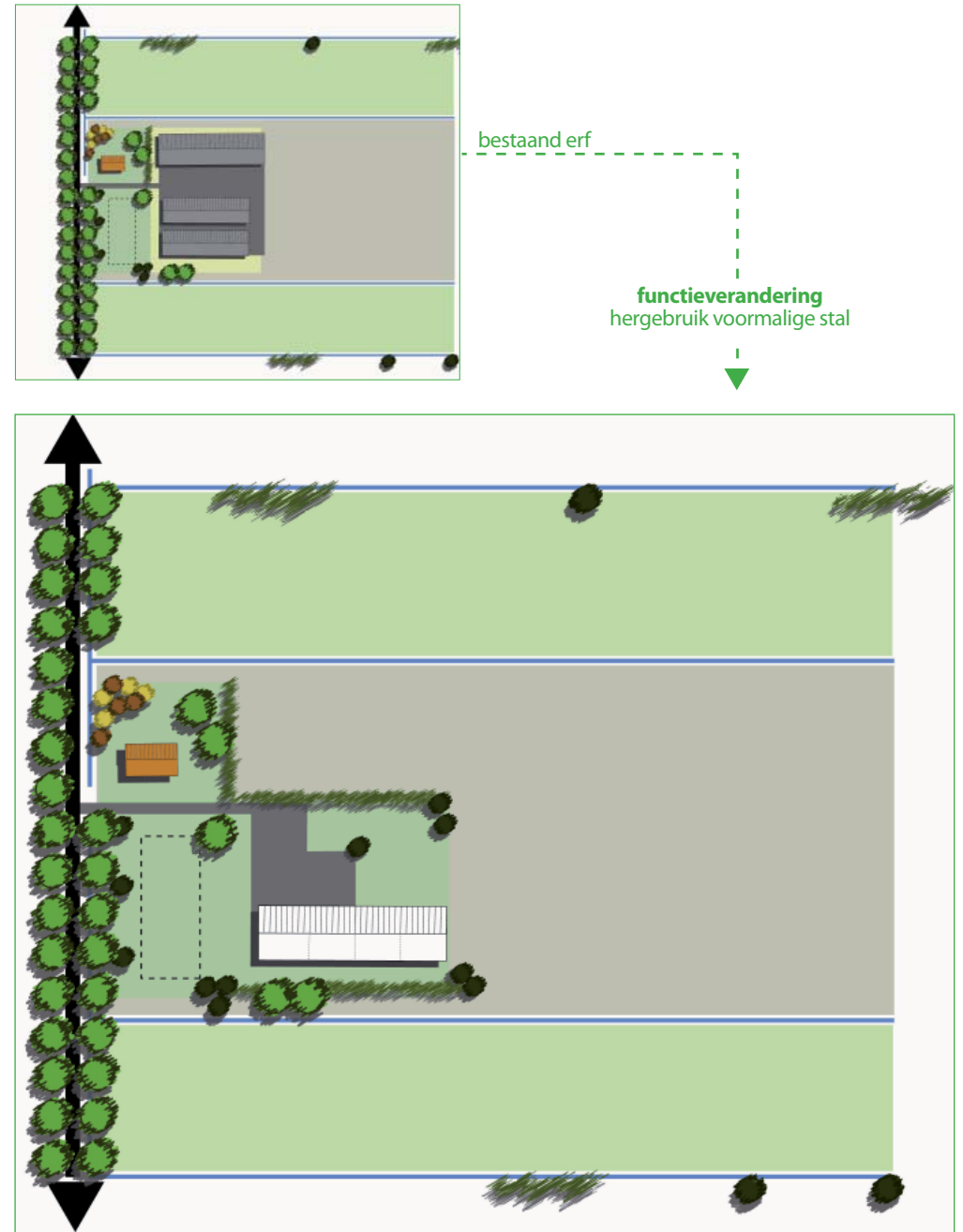


Els



Wilg

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF



# SAMENVATTENDE **MATRIX**



DEELGEBIEDEN INITIATIEF	ENKDORPEN LANDSCHAP	HEIDE ONTGINNINGEN LANDSCHAP	VOORMALIGE BOSLANDSCHAP	KAMPEN LANDSCHAP	KOMKLEI GEBIED	IJSSELVALLEI	STROKEN VERKAVELING
UITBREIDING VAN HET ERF	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend voor op de eng gelegen erven. Uitbreiding aan doorgaande wegen gelegen erven over de breedte.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Minimaal 100 meter tussen erven.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (en versterken) van grillige kavelvorm.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Minimaal aan één zijde van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. Dichte randbeplanting.</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend voor dieper op perceel gelegen erven. Aan bebouwingslinten in diepte.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Minimaal één onbebouwd perceel tussen de erven.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (en versterken) van blokverkaveling.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Variërend. Erven aan bebouwingslint in de diepte. Verder vrijblijvend.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Minimaal aan één zijde van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. Transparante vormgeving.</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Geen minimale afstand.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (en versterken) van grillige kavelvorm.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Realisatie van een houtwal/-singel en/of bosperceel. Herstellen van landschappelijk raamwerk. Kleinschaligheid versterken en meer samenhang creëren.</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend voor op de eng gelegen erven. Uitbreiding aan doorgaande wegen gelegen erven over de breedte.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Minimaal één onbebouwd perceel tussen de erven.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (en versterken) van grillige kavelvorm.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Minimaal aan één zijde van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. (bijvoorbeeld houtwal/-singel of bomenrij).</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend. Perceelsvorm respecteren.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Minimaal 100 meter tussen erven.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (versterken) van blok- en rechthoekige verkaveling.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Haaks op de weg. Parallel aan de perceelsrichting.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Minimaal aan één zijde van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. Transparante vormgeving (bijv. bomenrij of bomensingel).</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Geen minimale afstand.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Variërend.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> Variërend.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Minimaal aan één zijde van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. Transparante vormgeving (bijv. bomenrij of bomensingel).</p>	<p><b>Ontwikkelingsrichting:</b> In de diepte.</p> <p><b>Onderlinge afstand:</b> Geen minimale afstand.</p> <p><b>Kavelvorm:</b> Behoud (versterken) van strokenverkaveling.</p> <p><b>Bouwrichting:</b> In de lengte (diepte), haaks op de weg.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Aan beide zijden van de bedrijfskavel aanplant van gebiedseigen beplanting. . Transparante vormgeving bijvoorbeeld bomenrij, bomensingel of struweelrand.</p>
FUNCTIEVERANDERING	<p><b>Erf:</b> Behoud en versterking van de openheid van de engen, d.m.v. dichte randbeplantingen op het erf.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen, ten behoeven van de beslotenheid van het erf. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel of eikengaard.</p>	<p><b>Erf:</b> Transparantie voor aan het lint gelegen erven. Variatie in beslotenheid voor diep op het perceel gelegen erven.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte voor aanplant van groen. Achtergrond creëren door bijv. een bosperceel of transparante beplanting (voor lintbebouwing).</p>	<p><b>Erf:</b> Aansluiting zoeken met (resterende) landschapselementen, zoals houtwallen/-singels en bospercelen.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen, om het erf aan te sluiten op landschapselementen. Bij voorkeur vormgeven als bosperceel, eikengaard of houtwal/-singel.</p>	<p><b>Erf:</b> Erf koppelen aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap laten liggen.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen voor de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgeven als houtwal/-singel of eikengaard.</p>	<p><b>Erf:</b> Bouwrichting haaks op de weg, parallel aan de richting van het perceel. Zicht op achterliggende landschap vergroten.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen voor de inpassing van het erf. Gebiedskarakter versterken door bijvoorbeeld een boomgaard.</p>	<p><b>Erf:</b> Benadrukken van het natte karakter van het gebied door bijvoorbeeld toevoegen (hoogstam) boomgaarden.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen voor de inpassing van het erf. Gebiedskarakter versterken door bijvoorbeeld een boomgaard.</p>	<p><b>Erf:</b> Strokenverkaveling benadrukken, door bijvoorbeeld het toevoegen van meidoornhagen.</p> <p><b>Erfbeplanting:</b> Vrijkomende ruimte gebruiken voor aanplant van groen voor de inpassing van het erf. Gebiedskarakter versterken door bijvoorbeeld meidoornhagen.</p>



# BIJLAGEN

<b>HISTORISCHE CONTEXT</b>	<b>72-75</b>
<b>RELIEF</b>	<b>76</b>
<b>GROENSTRUCTUREN</b>	<b>77</b>
<b>WATERSYSTEEM</b>	<b>78</b>
<b>INFRASTRUCTUUR</b>	<b>79</b>
<b>GRONDGEBRUIK</b>	<b>80</b>
<b>KERNEN</b>	<b>81</b>
<b>BEBOUWINGSPATRONEN</b>	<b>82</b>
<b>COMBINATIEKAART</b>	<b>83</b>







# Historische context

Als we de ontstaangeschiedenis van de gemeente Montferland bekijken, dan valt op dat twee landschappelijke processen in grote mate de huidige verschijningsvorm van het landschap hebben bepaald. Deze processen zijn, het ontstaan van de Montferlandsche Berg en de werking van de rivieren de Oude IJssel en de Rijn.

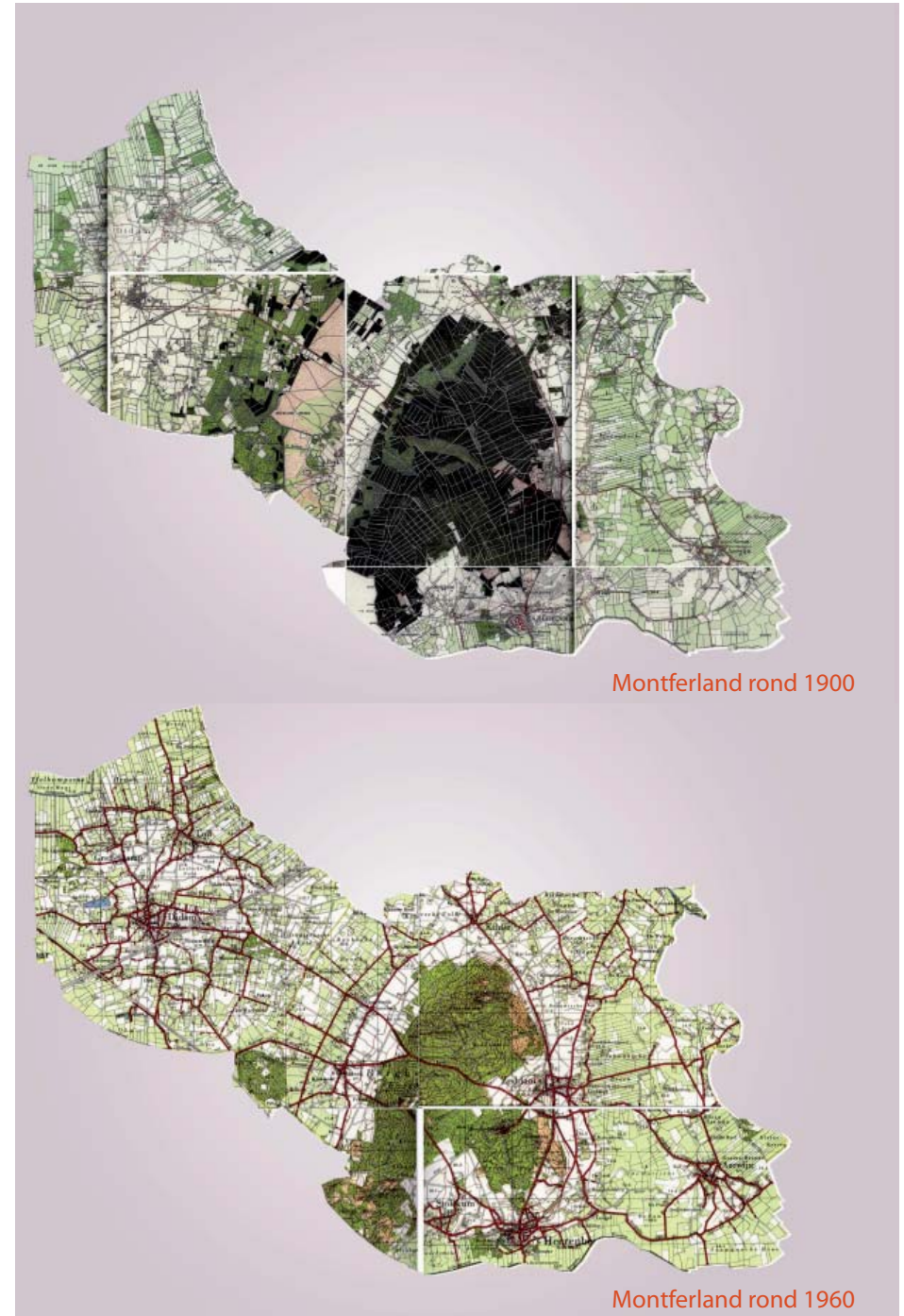
## 2.1 De Montferlandsche Berg

De door gletsjerijs opgestuwde berg is door de jaren heen zeer robuust en standvastig gebleken. Als we de historische kaarten van 1900 en 1960 bekijken, valt op dat de Montferlandsche Berg met zijn opgaande groen, het Bergherbos, vrijwel onveranderd is gebleven. Het bosgebied van de Montferlandsche Berg bestaat uit droog wintereiken-beukenbos en berken-zomereikenbos. Naast de hoeveelheid opgaand groen, kenmerkt het bos zich ook door landschappelijke elementen als droge heide, bronnen, open zandgebieden en leemkuilen. Door de jaren heen zijn echter de meeste zandgebieden en heidegebieden dichtgegroeid.

### De stuwwalflank

Op de flanken van de Montferlandsche Berg bevindt zich een 200-800 meter brede zone van akker- en graslanden. Van oudsher vestigden de bewoners van het gebied zich op de grens van droge en natte gronden. Op de droge hoger gelegen gronden (de akkers), werden gewassen verbouwd en op de nattere delen werd het vee gehouden. Deze akkercomplexen zijn nog steeds sterk aanwezig. Door de jaren heen heeft zich hier een eerdgrond gevormd (door het bemesten van de grond) en kan het landschap nu beschouwd worden als een enkdorpenlandschap.

Montferland  
rond 2000



Door de openheid van de flank is de bosrand goed zichtbaar en geeft deze duidelijk de grens van het enkdorpenlandschap weer. De besloten openheid (openheid van de flank, met het boslandschap als afgebakende rand) en het glooiende reliëf van de akkers zijn typerende landschappelijke elementen van het enkdorpenlandschap.

### **De ketting van de Montferlandsche Berg**

De bebouwing heeft zich ontwikkeld op de scheidingslijn van droge en natte gronden. De droge gronden betreffen hier de stuwwalflanken van de Montferlandsche berg en de natte gronden zijn de komklei afzettingen van de rivieren Oude IJssel en de Rijn. Opvallend is dat de bebouwing zich als een ketting rondom de berg gewikkeld heeft. De kernen en buurtschappen Stokkum, 's-Heerenberg, Lengel, Zeddam, Braamt, Kilder, Loerbeek en Beek hebben zich allen rond de berg ontwikkeld op de grens van droge en natte gronden (zie bijlage 5.2 reliëf en kernen). Tussen deze kernen en buurtschappen heeft uitbreiding van bebouwing plaatsgevonden in de vorm van lintbebouwing rondom de berg.

De stuwwalflank was niet de enige geschikte locatie om te bewonen. De invloed van de rivieren de Oude IJssel en de Rijn hebben het landschap rondom de Montferlandsche Berg verder vorm gegeven.

### **2.2 De Oude IJssel en de Rijn**

Doordat het gletsjerijs de grond opstuwde waardoor de Montferbergsche Berg ontstond, was de Rijn gedwongen om zijn loop richting het noorden, af te buigen naar het westen. Rondom de stuwwal was het verloop van het reliëf niet meer zo groot waardoor de rivieren zich breed door het gebied gingen vlechten. Doordat zand uit de rivierbedding verstoof, ontstonden rivierduinen van grof zand in het landschap ten oosten van de Montferlandsche Berg. In de broekgebieden, de zeer natte terreinen tussen de stuwwal en de Oude IJssel, is door beken een kleiige laag afgezet. Deze gronden waren te nat om te bewonen. Echter, op enkele plekken waren de rivierduinen hoog genoeg waardoor hier geen klei werd afgezet en bewoning mogelijk was. Dit is te zien aan de opvallende positie van Azewijn, temidden van het broekgebied.

De broeklanden zijn de gebieden van de elzensingels, en onder iets minder natte omstandigheden de meidoornheggen. Door de jaren heen zijn door ruilverkavelingen veel van deze singels verloren gegaan (bijvoorbeeld in het Vinkwijksche Broek). Verspreid in de weilanden staan nog losse landschappelijke elementen, als solitaire bomen en struweelranden, die een vleugje van het oude landschap laten zien. De strookvormige verkaveling is echter nog wel duidelijk aanwezig. Ten westen van 's Heerenberg, in de Plantage, is nog een klein deel van het oude landschap intact gebleven.



Glooiende stuwwalflank in gebruik genomen als akkerland



De kern Didam is gelegen op een oude dekzandrug (gevolg van zandverstuivingen). Dit boodt gunstige omstandigheden voor nederzettingen. Rondom de kern Didam bevonden zich vele kleinschalige essen, die tegenwoordig volledig bebouwd zijn geraakt. Rondom de huidige bebouwde kom van Didam is deze kleinschaligheid nog terug te vinden. De rondom Didam gelegen buurtschappen, Loil en Nieuw-Dijk vormen de overgang van de dekzandrug naar het half-open landschap van de broekontginningen. Hier vindt men vooral aan linten gelegen erven en een rationele verkaveling van de gronden. Aan de noordkant en de westkant van Didam bevindt zich een komgebied met kleiafzettingen van de Rijn en de IJssel. Dit gebied heeft al vanaf 1900 zijn karakteristieke strookvormige verkaveling. Het is een zeer nat gebied, wat nog eens geaccentueerd wordt door aanplant van wilgenlanen. Tussen Didam en de stuwwal (Montferlandsche Berg) ligt een kwelwaterzone.

Hier komt kwelwater uit de Montferlandsche Berg naar boven. Dit resulteerde in een zeer open heide landschap. Tevens bevondt zich hier een uiterst bosrijk gebied, die het landgoed 'De Bijvanck' en het bos van het landgoed 'Het Stille Wald' (gelegen in Doetinchem) met elkaar verbond. Dit is goed te zien op de historische kaart van 1900 (zie pagina 9), waar tussen Didam en de Montferlandsche Berg nog grote hoeveelheden opgaand groen en heide aanwezig was. Het Beeksche broek, dat honderd jaar geleden nog voornamelijk uit heide bestond en het boslandschap, heeft een complete metamorfose ondergaan. Tegenwoordig is er sprake van intensieve agrarische activiteiten in een meer reliëf- en boomrijk landschap. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door ongelijkvormige, rechthoekige kavels met een verscheidenheid aan erfafscheidingen, zoals: heggen, elzensingels, solitaire bomen, coniferenhagen en metalen hekwerken.



Strokenverkaveling

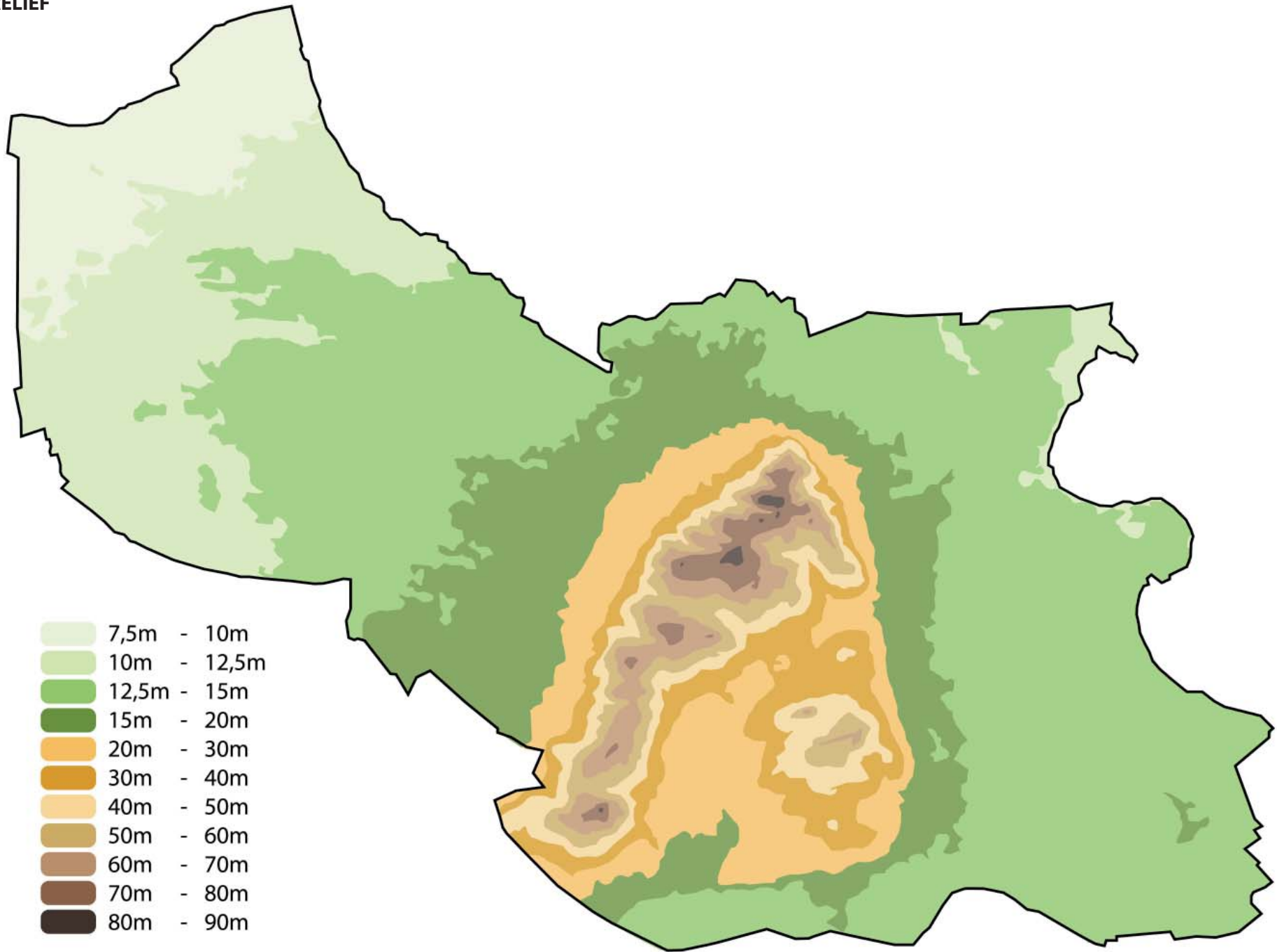


Restanten van singels

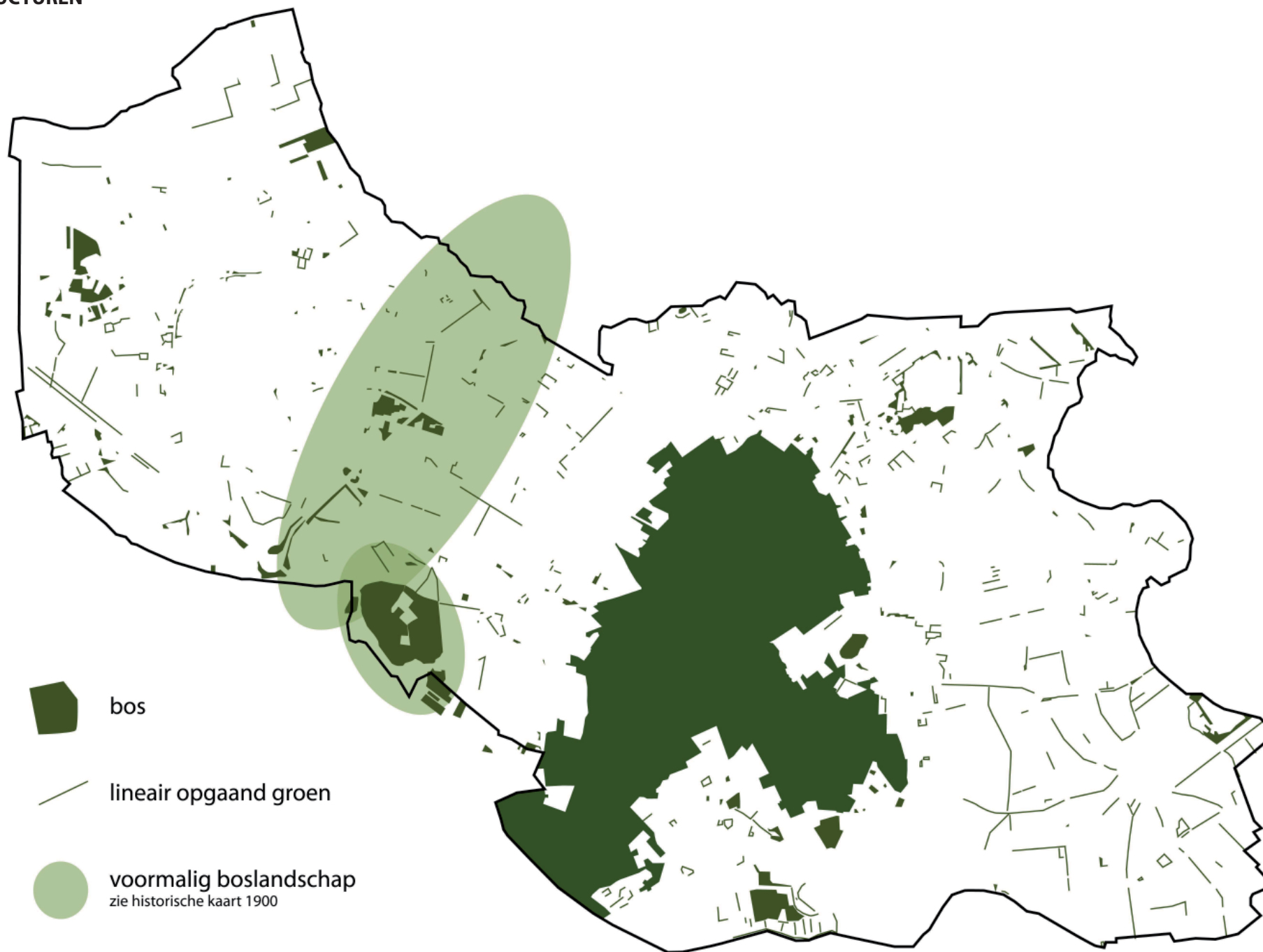


Wilgenlaan benadrukt het natte karakter van het gebied

# RELIËF

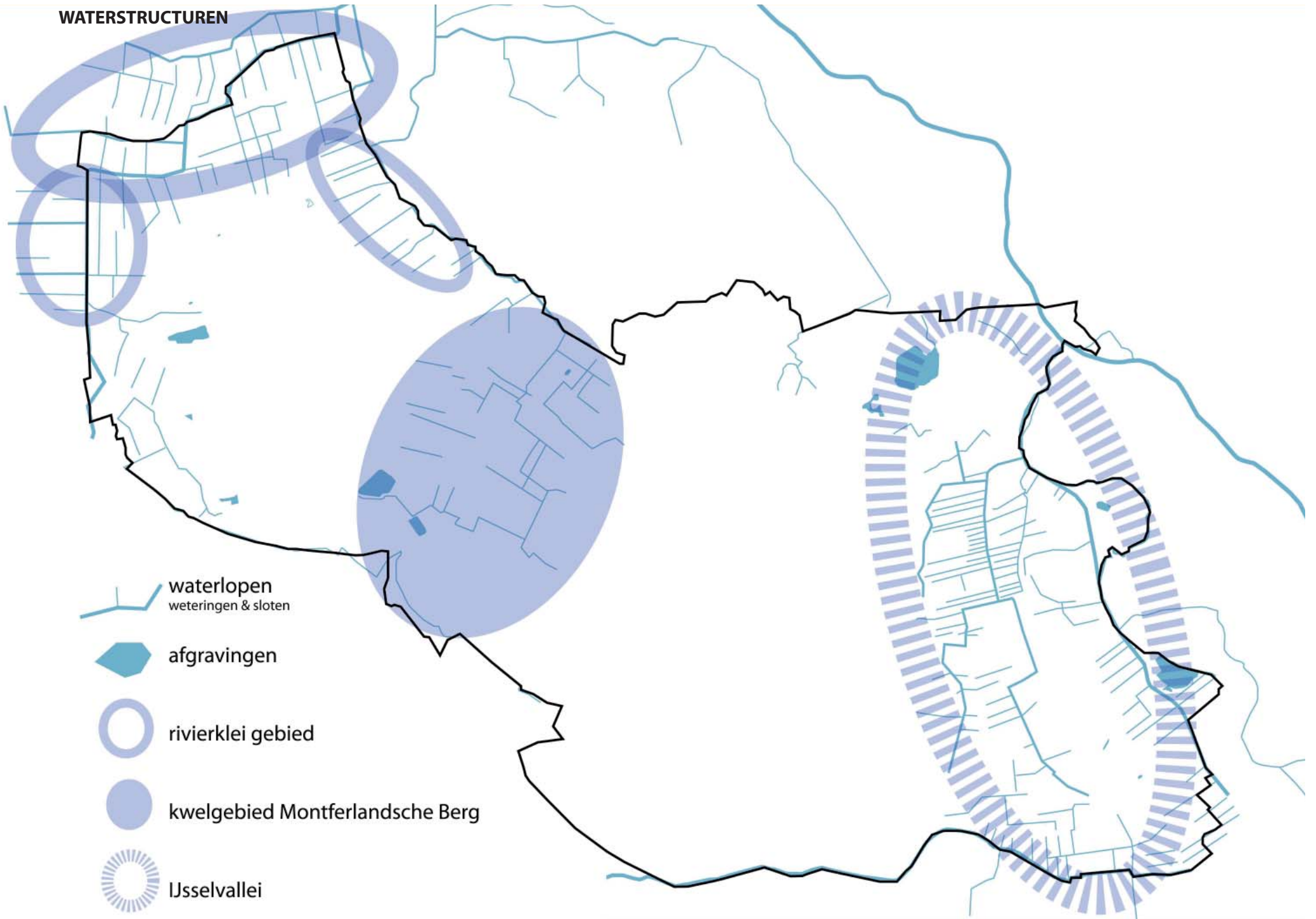


## GROENSTRUCTUREN

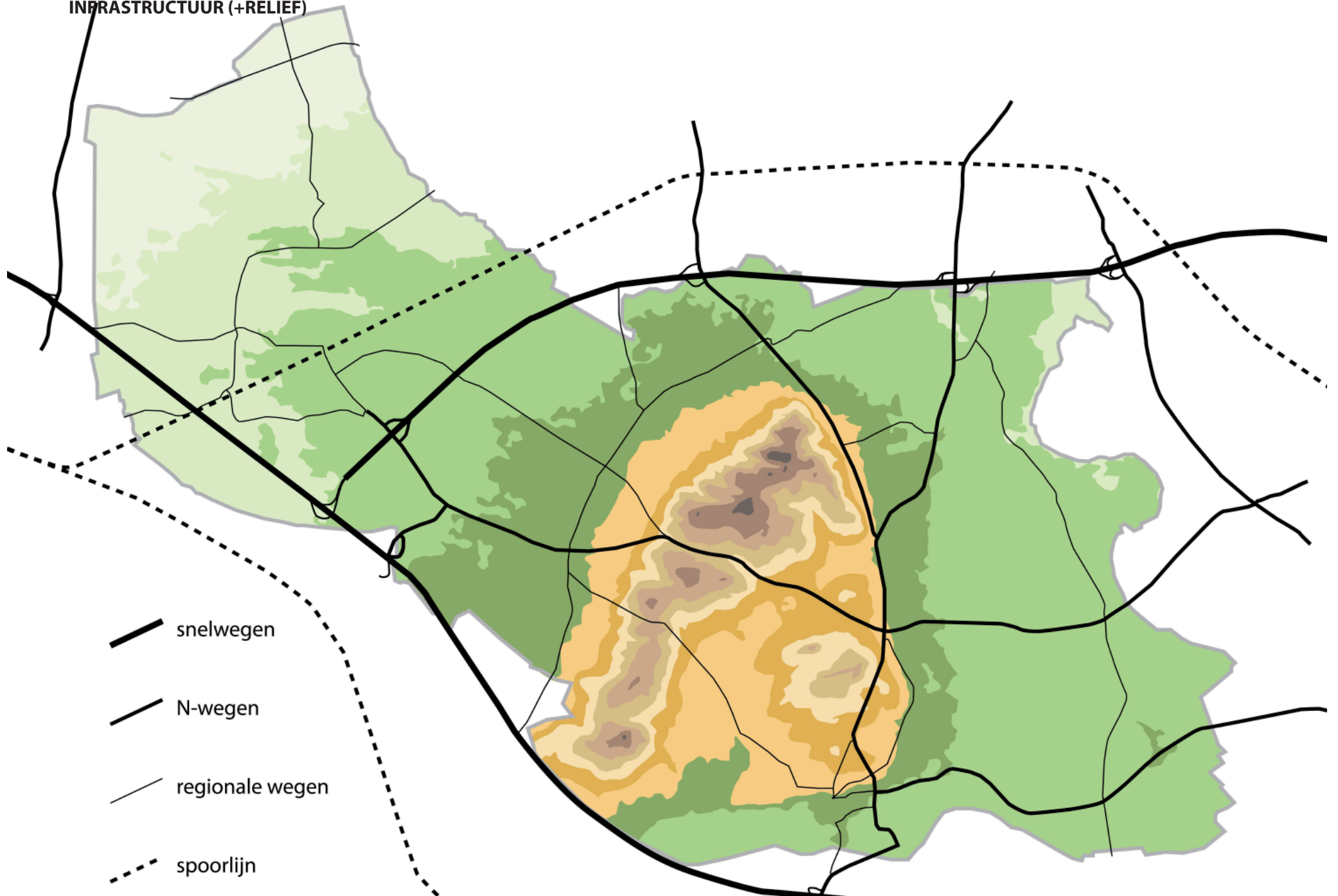








# WATERSTRUCTUREN

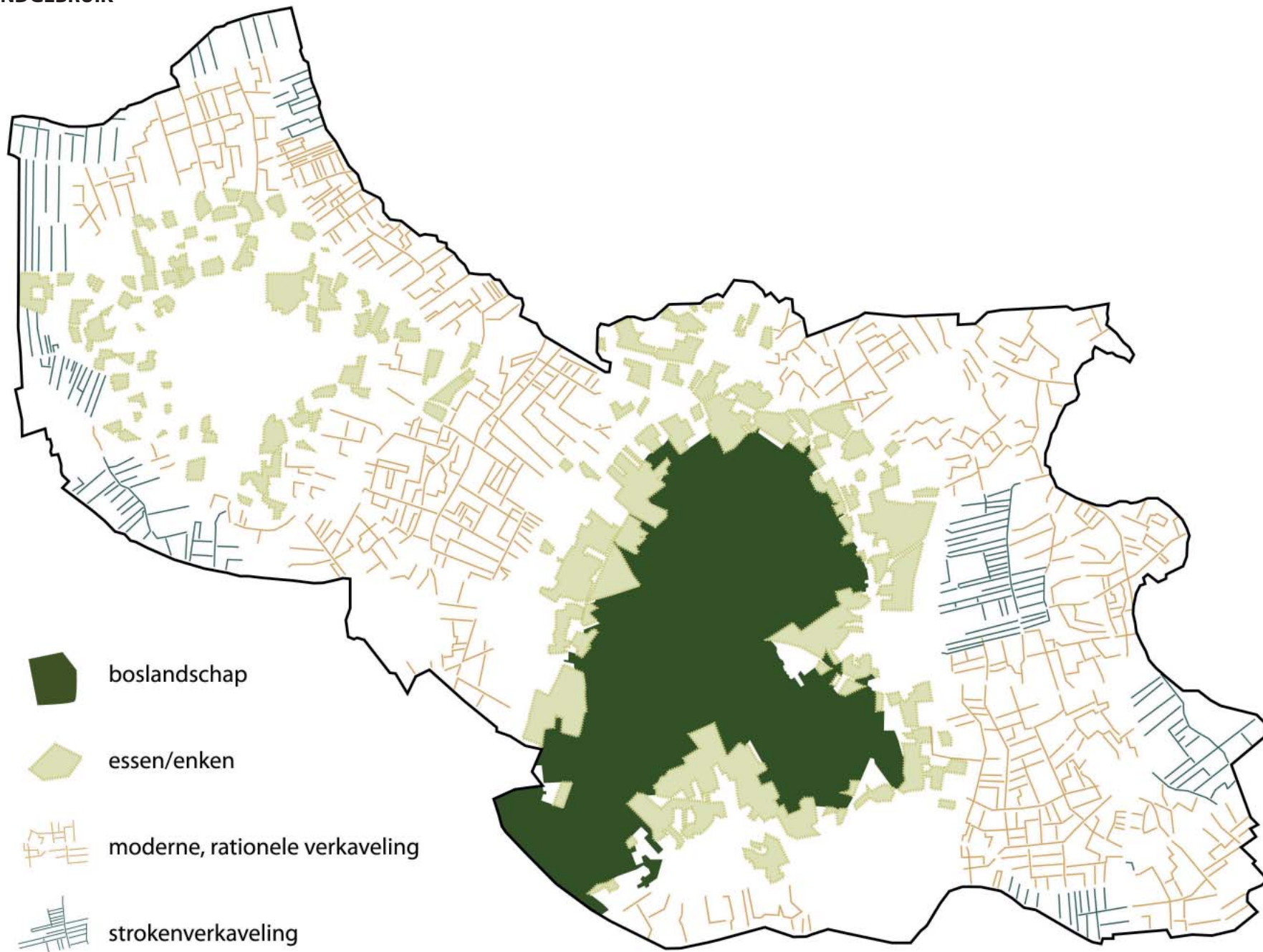


# INFRASTRUCTUUR (+RELIËF)



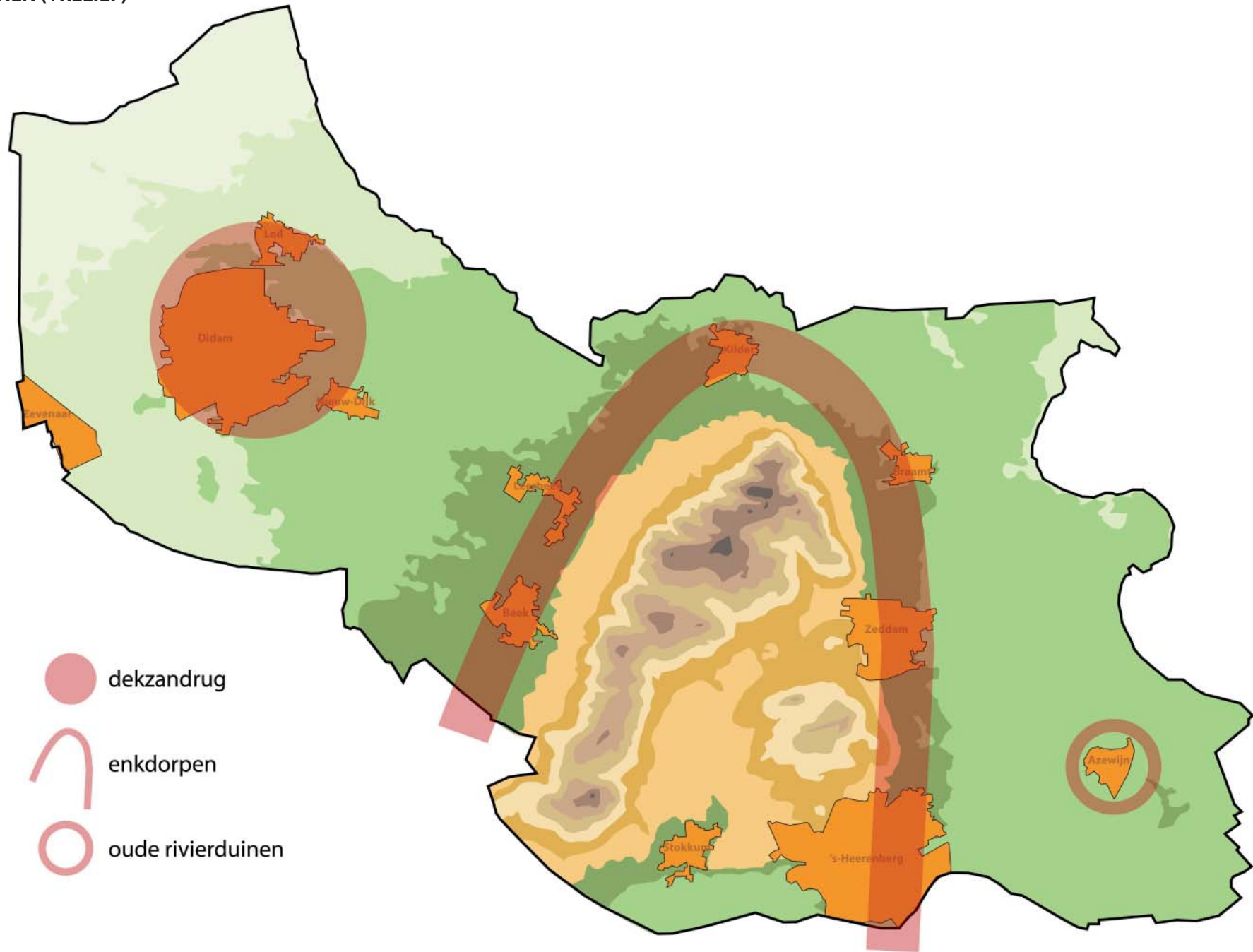
-  snelwegen
-  N-wegen
-  regionale wegen
-  spoorlijn

# GRONDGEBRUIK

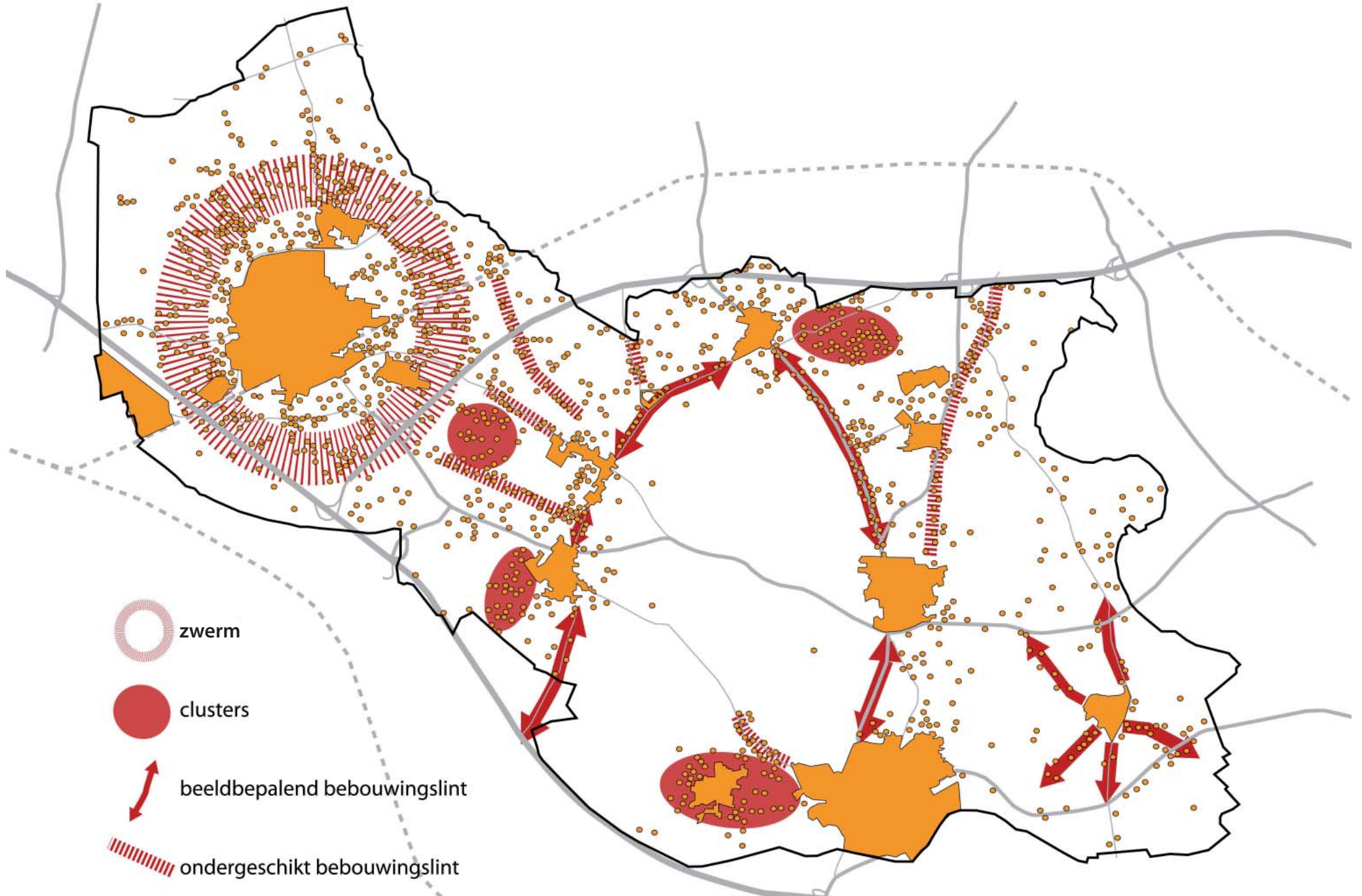




## KERNEN (+RELIËF)

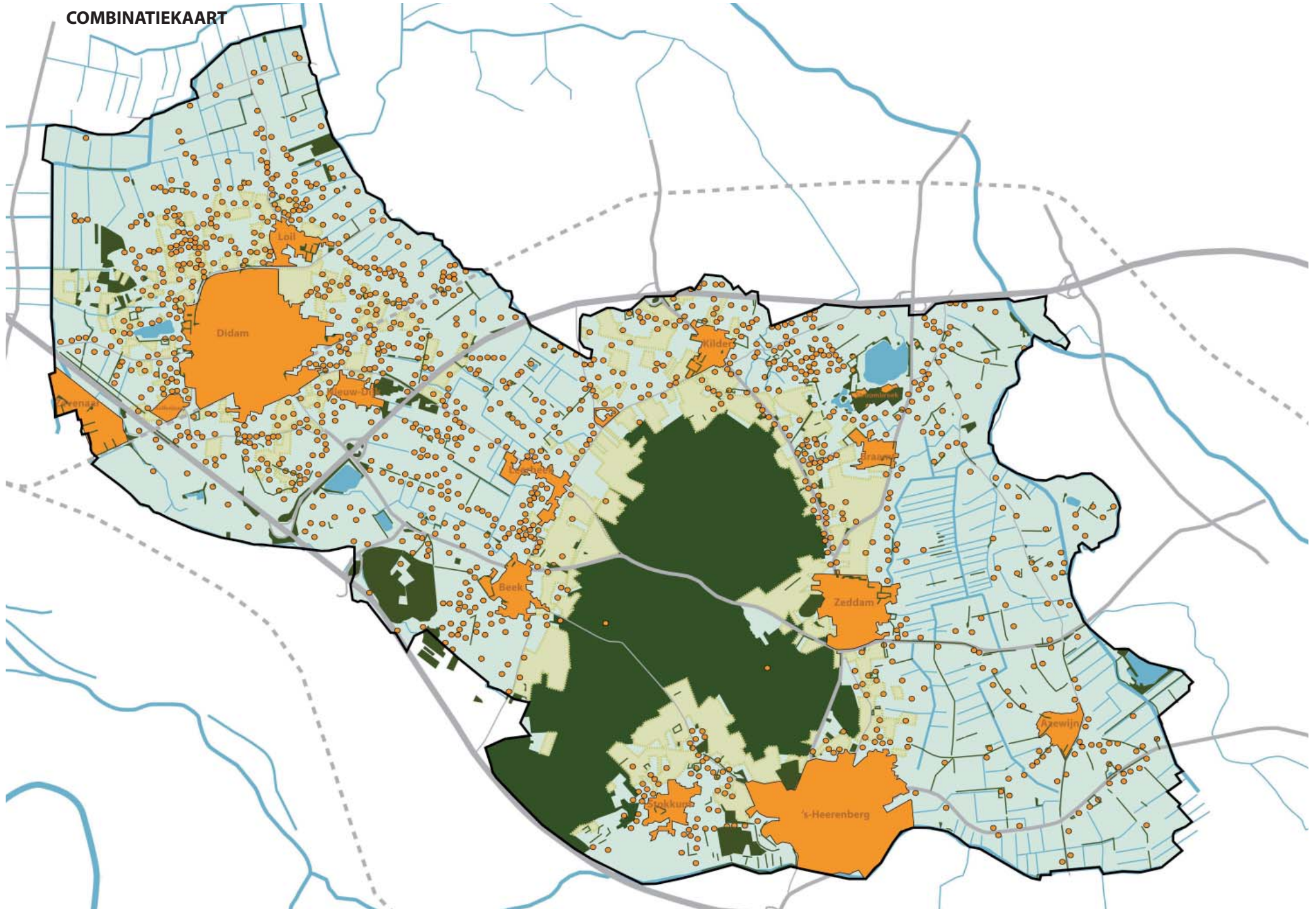


# BEBOUWINGSPATRONEN





# COMBINATIEKAART









# COLOFON

**Opdrachtgever**  
Gemeente Montferland

**Contactpersoon**  
de heer. L. Bosch  
Gemeente Montferland

**Beeldkwaliteitsplan**  
de heer ir. F. Fähnrich  
BügelHajema Adviseurs

**Vormgeving**  
de heer ir. F. Fähnrich  
BügelHajema Adviseurs

**Projectleiding**  
de heer drs. H.J. Veldhuis  
BügelHajema Adviseurs

**Supervisie**  
de heer ir. J.A. van den Berg  
BügelHajema Adviseurs

**Projectnummer**  
151.00.01.20.00.04

BügelHajema Adviseurs BV  
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7  
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45

Telefax: (033) 461 14 11

Email: [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)

Internet: [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)





