

Bijlage 4: Kwaliteitseisen LOG (vervallen)



LOG

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

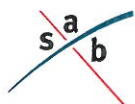
A Z E W I J N



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.

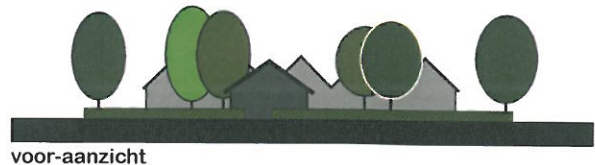
Dichte laanbeplanting aan randen clusters, tussen kavels

laanbeplanting van half open tot dicht.

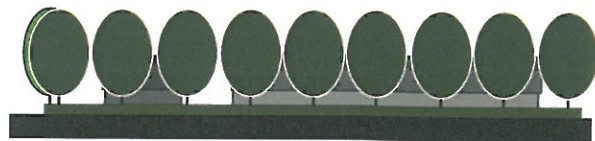
Geen hekken en schuttingen

Op voorerf in elk geval 8 streekeigen bomen

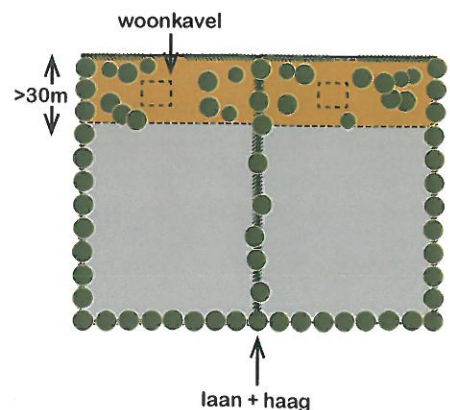
Situering vrij (boomgroep, laan, solitair etc.)



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

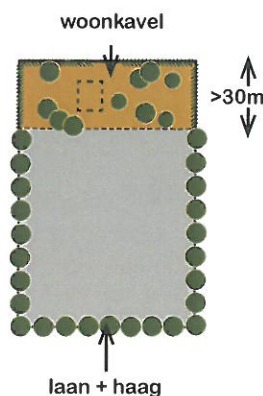
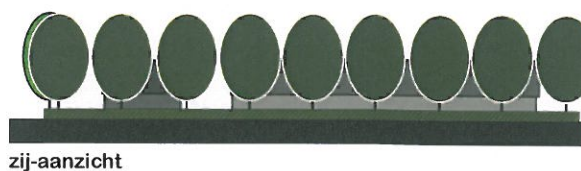
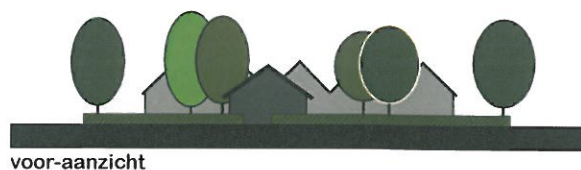
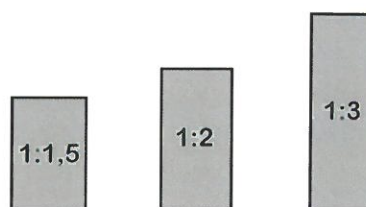
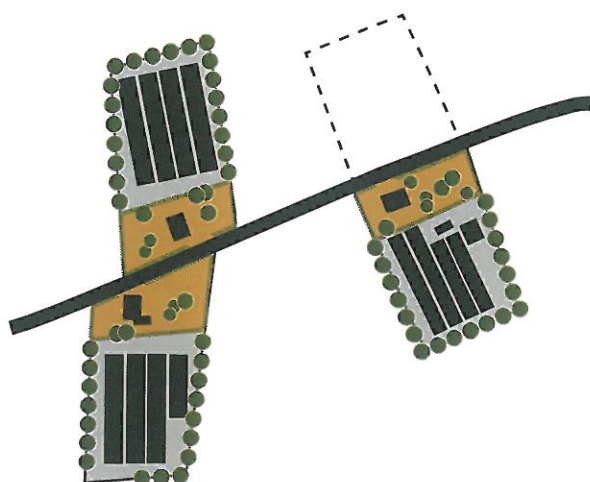
Landschappelijk groen:

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.)



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.)

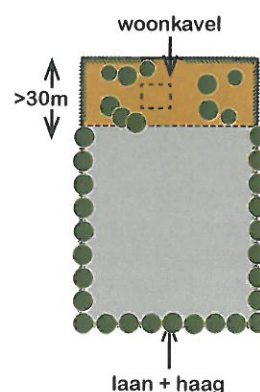
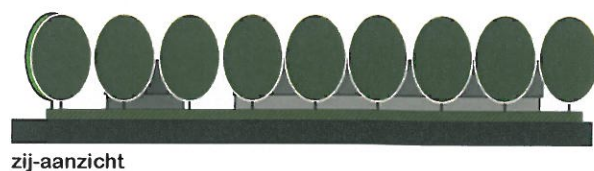
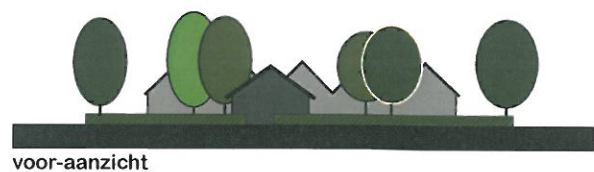
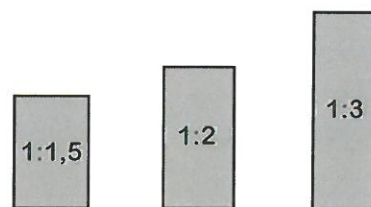
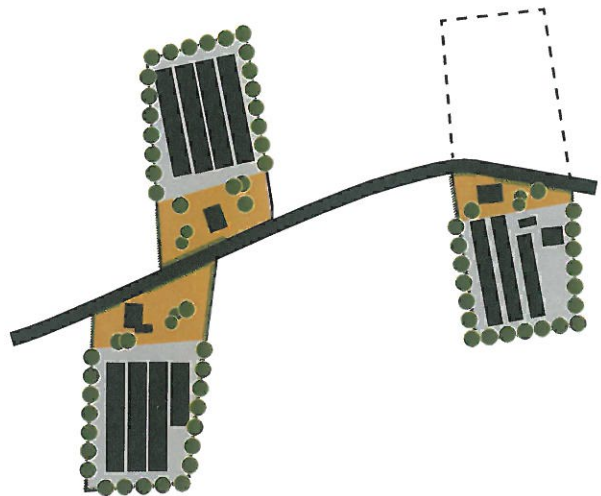
AANVULLENDE REGELS BIJ UITBREIDING VAN BESTAAND BEDRIJF IN HET GEHEEL GEBIED :

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)verkeveling, 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 blokverkeveling. 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 status:

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-

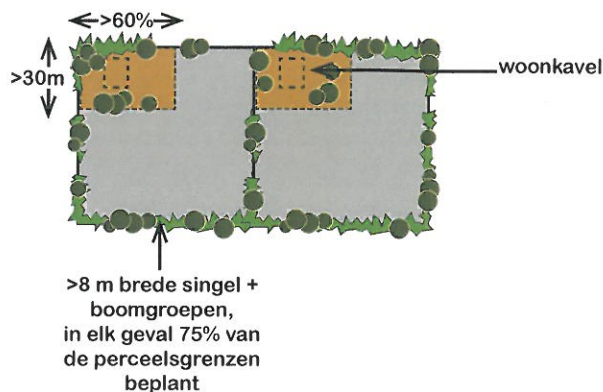
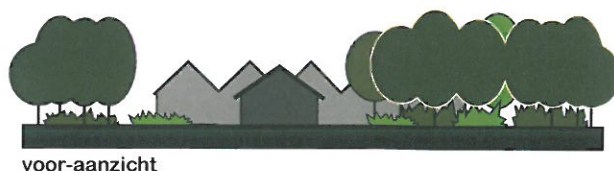
den clusters, tussen kavels min 50%

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



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:

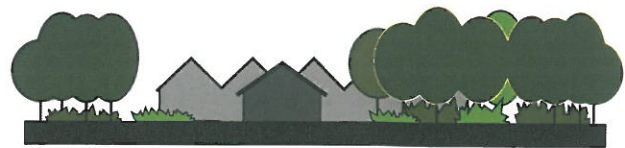
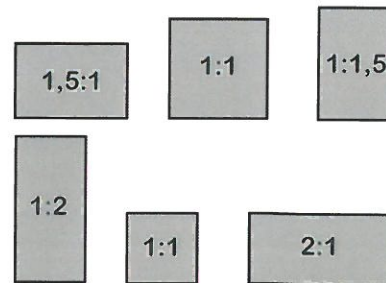
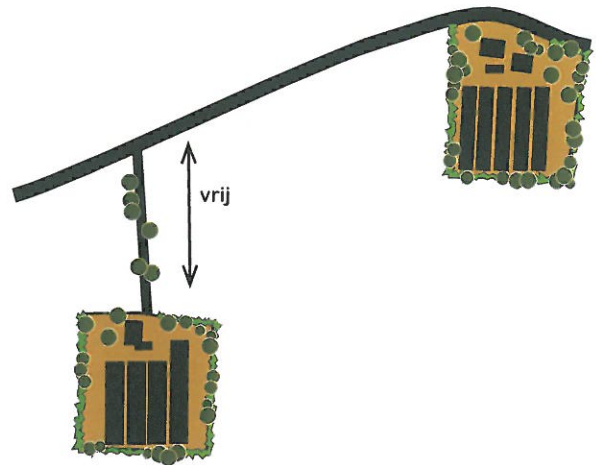
Singel 8 m breed, met boomgroepen

Minimaal 70% van de perceelsgrenzen beplant in losse

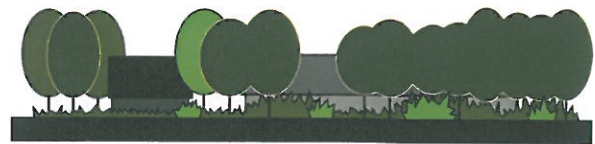
structuur. Openingen in de singel max. 20m breed

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

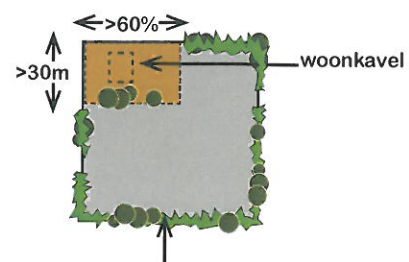
Geen hekken en schuttingen



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:

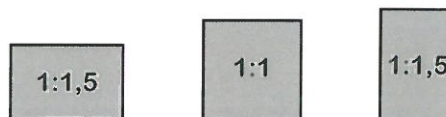
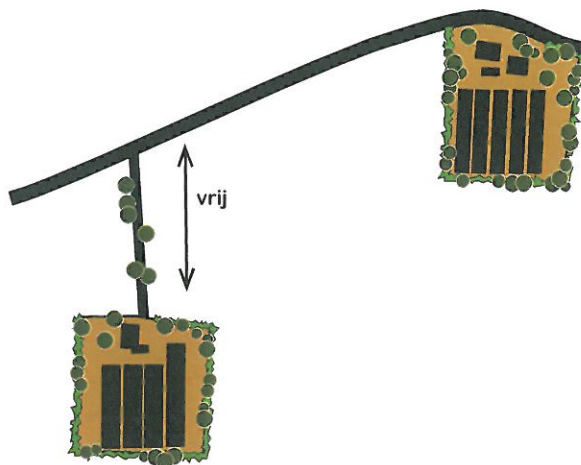
Behoud van karakter bestaand erf

Behoud van bestaande groen

Bedrijfsgebouwen achter de woning geplaatst

Bij voorkeur realiseren van een eigen entree, indien

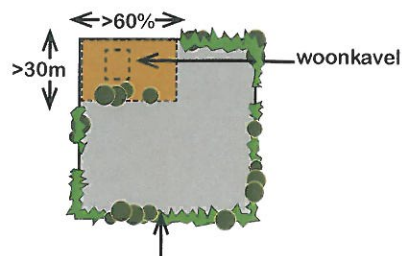
kleinschalig (historisch) erf



voor-aanzicht



zij-aanzicht



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