

Notitie verruiming woningbouw in het buitengebied

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 18 januari 2022;

besproken in de commissievergadering van 10 februari 2022;

Besluit:

1. in te stemmen met de notitie “Verruiming woningbouw in het buitengebied.”

Inleiding

De gemeenteraad van Bronckhorst heeft in mei 2021 ingestemd met de actualisatie van de woonvisie ‘Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025’. De actualisatie biedt ruimte voor het realiseren van meer woningen en zet in op meer mogelijkheden voor doorstromers en meer flexibiliteit bij woningbouwplannen in bestaande stenen. Ook biedt de actualisatie meer ruimte voor collectieve woonvormen en het bouwen aan de randen van kernen. De actualisatie geeft hiermee ook meer ruimte voor initiatieven in het buitengebied.

Deze notitie gaat in op de verruiming van de woningbouw mogelijkheden in het buitengebied. Met de verruiming willen wij tegemoetkomen aan de lokale woningbouwbehoefte en zo woonruimte creëren voor de gemeenschap. Afhankelijk van uw situatie zijn er verschillende opties. Een stoppend agrarisch bedrijf kan worden getransformeerd naar een woonerf. Ook zijn er mogelijkheden om een woning te splitsen. Omdat dit niet altijd mogelijk is, bieden we onder voorwaarden ook mogelijkheden voor het wonen in een bijgebouw. Deze notitie gaat ook in op de mogelijkheden voor woningbouw bij landgoederen en het realiseren van nieuwe landgoederen.

Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt

We willen het groene karakter van het buitengebied behouden en de kwaliteit van het landschap versterken. Dit doen we door woningen goed in te passen in het landschap. Hierom vragen we van initiatiefnemers een landschappelijk inrichtingsplan. Een ander belangrijk middel om de landschapskwaliteit te verbeteren is het verminderen van de bebouwde oppervlakte, oftewel het tegengaan van verstening. Veel van de beleidsregels waaraan plannen moeten voldoen (bijlage 1) zijn dan ook met dat doel opgeschreven. Ook vragen we van initiatiefnemers een erfvisie zodat er kwalitatieve erven ontstaan. Zo geven we ruimte vóór woningbouw, maar zorgen we tegelijkertijd dat de ruimtelijke kwaliteit van Bronckhorst verbeterd.

Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het invullen van de woningbouwopgave benutten we de verruiming van de woningbouw mogelijkheden ook voor andere maatschappelijke doelen. Zo leveren we maatwerk bij de transformatie van agrarische bedrijven met een intensieve veehouderij om gezondheidswinst te behalen. Ook voorkomt de transformatie van VAB-locaties ondermijning doordat leegstaande bebouwing wordt gesloopt of hergebruikt.

Aan de slag

Deze notitie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied en bijbehorende voorbeelden. Aan het einde van de notitie is een stappenplan waarmee een initiatiefnemer aan de slag kan om zijn plan te realiseren. Dit gebeurt aan de hand van de bijlagen. Bijlage 1 beschrijft de beleidsregels en bijlage 2 geeft inspiratie voor de ruimtelijke uitwerking en landschapsinrichting. Aanvullend is in bijlage 3 een beslisboom opgenomen waar u snel de mogelijkheden voor uw situatie kunt beoordelen.

1. Transformatie VAB-locatie naar een woonerf

We willen agrariërs die stoppen met hun bedrijf uitdagen om met goede plannen te komen om het erf te transformeren naar een woonerf. Doel hiervan is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld doordat het landschap versterkt wordt, en wordt verpaupering en ondermijning in het buitengebied voorkomen, doordat leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt of herbestemd. Het tegengaan van verstening in het buitengebied (vermindering bebouwd oppervlakte) is een belangrijk aspect van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is bij de ontwikkeling altijd sprake van een verplichte slooppoging van minimaal 50% van de agrarische bedrijfsbebouwing.

Woningbouw op het erf kan in allerlei vormen, wij dagen u uit om met bijzondere woonvormen en slimme ontwerpen te komen. Te denken valt aan duurzame bouwvormen, sociaal-innovatieve woongemeenschappen en andere collectieve woonvormen. Deze bijzondere woonvormen vinden wij een geschikte invulling voor de VAB-locaties. Leidend principe bij alle transformaties is de één-erf gedachte

en het plan moet in de breedste zin passend zijn op de locatie. Zo moet het plan in omvang passen in het landschap en moeten er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

Intensieve veehouderij: maatwerk mogelijk

Omdat bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij naast ruimtelijke kwaliteitswinst er ook sprake is van een verbetering van de volksgezondheid in de omgeving, bieden wij een maatwerkoplossing. De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft hierbij het doel. Hiermee willen we specifiek ook geitenhouderijen ondersteunen bij bedrijfsbeëindiging.

Alle beleidsregels waaraan het plan moet voldoen vindt u in bijlage 1. Inspiratie voor de opzet is te vinden in bijlage 2. Bij gebruikmaking van deze regeling kan niet meer gebruik gemaakt worden van andere gemeentelijke sloopregelingen.

Voorbeeld

De eigenaren van een gangbaar melkveebedrijf hebben de wens het bedrijf te beëindigen en in te richten als een woonerf. Met de opbrengst van de nieuw te realiseren woningen kunnen de stallen die leeg komen te staan worden gesloopt. De eigenaren kijken welke mogelijkheden er zijn. Graag zouden zij 3 woningen op het erf realiseren.

Voor het realiseren van een eerste extra woning is er een sloopopgave van 750 m², voor de tweede 1.000 m². De derde woning willen zij in de karakteristieke kapschuur realiseren. Voor het realiseren van een woning in bestaand vastgoed is de sloopopgave 500 m². Om dit plan te verwezenlijken is er dus een sloopopgave van 2.250 m².

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 400 m² en er is 2.200 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Zoals te lezen in bijlage 1 is sloop of herbestemming van alle agrarische bedrijfsbebouwing het uitgangspunt.

Onderdeel van de bedrijfsbebouwing is een kapschuur van 300 m², die om zijn karakteristieke waarde op het erf behouden zal blijven. Op het erf zijn kuilvoerplaten aanwezig, totaal gaat het om 1.650 m² aan kuilvoerplaten, deze tellen voor 25% mee als gesloopte bebouwing, dus voor ca. 400 m². De in te brengen sloopmeters zijn aldus 2.300 m². Er vindt dus voldoende sloop plaats om de bouw van 3 woningen mogelijk te maken.



Bestaande situatie



De lichtbruine bebouwing en de kuilvoerplaten worden gesloopt



Er wordt een twee-onder-één-kapwoning gebouwd en een woning in de kapschuur gerealiseerd.

Het plan ligt in het Kampenlandschap. Een van de kernkwaliteiten van het kampenlandschap zijn de vele houtwallen en bosschages als begrenzing van de individuele akkers die als kamers in het landschap liggen. De landschappelijke inpassing die wordt gemaakt bij de ontwikkeling bestaat dan ook uit het aanleggen van bosschages om de kernkwaliteiten van het landschap te versterken.

Met de nieuwe erfopzet is het oorspronkelijke ensemble teruggebracht dat past bij de schaal van het landschap. Het uiterlijk van de nieuwe woningen is in architectuur en omvang ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de voormalige bedrijfswoning.

2. Woningsplitsing

Woningsplitsing biedt de mogelijkheid om binnen het bestaande hoofdgebouw een extra wooneenheid toe te voegen. De regels voor woningsplitsing zijn ongewijzigd t.o.v. het bestaande beleid.

Voorbeeld

De eigenaren van het perceel met een woonbestemming hebben de wens om hun woning te splitsen zodat de dochter die haar studie elders in het land heeft afgerond in Bronckhorst zelfstandig kan wonen op het erf, in haar eerste eigen woning. De ouders en de dochter dienen gezamenlijk een aanvraag in voor woningsplitsing.

Het hoofdgebouw wordt uitgebreid tot de maximale inhoudsmaat van 750 m². Zo is er genoeg ruimte om 2 woningen te realiseren in het hoofdgebouw.

Bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan is goed gekeken in welk landschapstype het perceel ligt. Naar aanleiding van deze analyse is een poel aangelegd als onderdeel van de landschappelijke inpassing.



Bestaande situatie



Het hoofdgebouw wordt uitgebreid tot 750 m³ en gesplitst.

3. Woning in een bijgebouw

Woningsplitsing biedt in veel gevallen de mogelijkheid om een extra wooneenheid te creëren. Soms is het echter niet mogelijk om de woning te splitsen. In die gevallen bestaat in bepaalde gevallen de mogelijkheid om een woning te realiseren in een bestaand bijgebouw. Belangrijke voorwaarde is dat er geen of een minimale toename is van bebouwd gebied (verstening). Een belangrijk aspect van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is namelijk het tegengaan van verstening. Hierom zetten we in op woningen in bijgebouwen op plekken waar reeds veel bijgebouwen aanwezig zijn. Zo voorkomen we verstening.

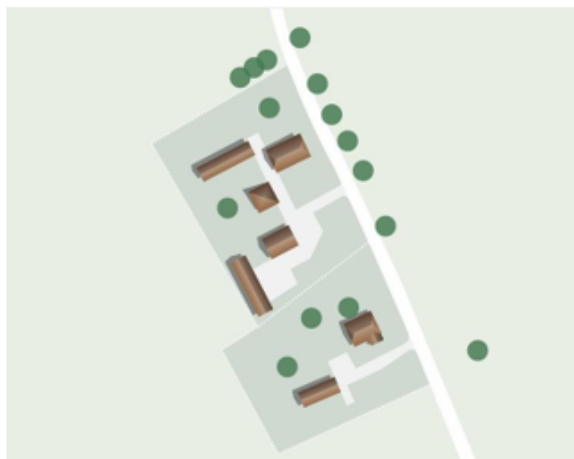
Woningen in bijgebouwen zijn bedoeld voor de prioritaire doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen en senioren. De maximale inhoudsmaat is daarom beperkter dan bij andere woningbouw in het buitengebied. Zo voegen we woningen toe die ook op de lange termijn passen bij de behoefte.

De beleidsregels waaraan een aanvraag moet voldoen zijn te vinden in bijlage 1. Inspiratie voor de uitwerking is te vinden in bijlage 2. Bij gebruikmaking van deze regeling kan niet meer gebruik gemaakt worden van andere gemeentelijke sloopregelingen.

Voorbeeld

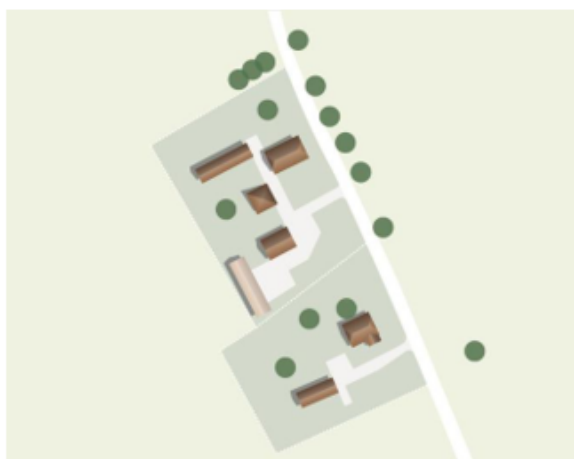
De eigenaren van de woning op deze plek willen een extra wooneenheid realiseren voor de zoon van de buurman. De woning is ongeschikt om te splitsen. Een deel van de bestaande bijgebouwen staat leeg. De eigenaren en de buurjongen dienen gezamenlijk een aanvraag in voor het verbouwen van een schuur tot een woning.

Samen wordt een erfvisie en een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze worden aan de gemeente voorgelegd en goed bevonden.

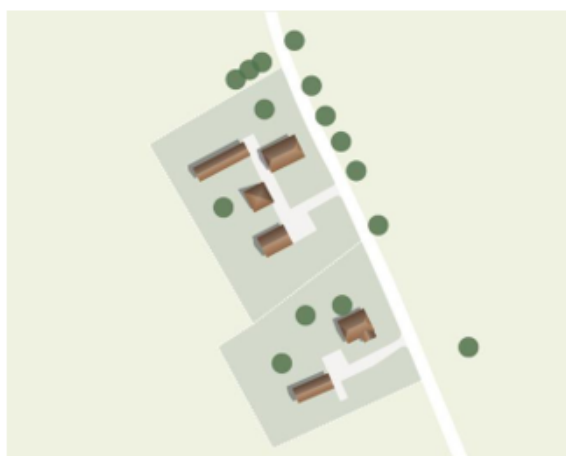


Bestaande situatie (bovenste perceel)

Er is 530 m² aan bijgebouwen op het erf aanwezig. 80 m² van deze bijgebouwen wordt omgebouwd tot woning. Er mag per woning 100 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. De overtollige bebouwing van 250 m² wordt gesloopt.



Een van de schuren wordt verbouwd tot woning en er vindt sloop plaats van het teveel aan bijgebouwen.



Een van de schuren wordt verbouwd tot bijgebouw en er wordt een schuur gesloopt.

4. (Nieuwe) Landgoederen

Landgoederen hebben een bijzondere positie in het landelijk gebied van Bronckhorst. Tezamen beslaan ze ongeveer een kwart van de totale oppervlakte van Bronckhorst. Ze zijn rijk aan diverse cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden. Om te zorgen dat deze gebouwen en het natuurschoon behouden blijven voor de volgende generatie, is in Nederland de Natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW) in het leven geroepen. De meeste landgoederen in Bronckhorst vallen onder de NSW. Door de percelen grond te rangschikken onder de NSW ontstaan er vele fiscale voordelen. Hiertegenover staat dat de eigenaren van een NSW-landgoed iets concreets terug moeten doen voor de maatschappij, namelijk het in stand houden en het (grotendeels) openstellen van het landgoed. Hierdoor mogen wandelaars (en in mindere mate fietsers) het landgoed in ieder geval extensief recreatief beleven. Door dit grotere maatschappelijke belang hebben landgoederen een andere positie dan bijvoorbeeld agrariërs en/of burgers in het landelijk gebied.

Echter zijn vandaag de dag de inkomsten uit land- en bosbouw in combinatie met de fiscale voordelen niet voldoende om een landgoed financieel gezond te houden. Het verpachten en/of verhuren van woningen biedt hierbij een duurzame uitkomst. Vaak kan dit juist in combinatie met karakteristieke en/of monumentale bebouwing dat in verval dreigt te raken. Om deze landgoederen financieel gezond te houden is woningbouw mogelijk op basis van de huidige woonvisie.

De beleidsregels die gelden voor zowel nieuwe als bestaande landgoederen zijn te vinden in bijlage 1.

Stappenplan

Het onderstaande stappenplan geeft een overzicht van het proces dat doorlopen wordt. Dit sluit aan bij de werkwijze van reguliere woningbouwinitiatieven.

1. Stap 1: analyse initiatiefnemer

De initiatiefnemer zal zijn of haar plannen uitwerken op basis van de spelregels in bijlage 1. Vervolgens kan er een onderbouwde situatieschets worden toegevoegd. De situatieschets is een document die het volgende moet bevatten:

- Een omschrijving van de **huidige situatie**: weergegeven op een luchtfoto of situatietekening, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000).
- Een schetsplan van de **nieuwe situatie** met onderbouwing. Het schetsplan is een situatietekening met daarop het plan aangegeven, voorzien van hoofdmaatvoering (schaal 1:500 of 1:1000). Het stedenbouwkundig adviesbureau kan op basis van de analyse (zie bijlage Landschappelijk afwegingskader nieuwe woningen in het buitengebied) een schetsplan met onderbouwing maken voor de locatie. De onderbouwing omschrijft hoe invulling wordt gegeven aan de spelregels (voor zover relevant). Ook moet uit de onderbouwing blijken dat aan de wettelijke bouwtechnische eisen wordt voldaan.

In overleg met een medewerker van het cluster Omgeving wordt bepaald of de stukken voldoende zijn om stap 2 in gang te zetten.

2. Stap 2: intake woningbouwinitiatief

Vervolgens kan via onze website een intake woningbouwinitiatief worden gedaan. Uw verzoek wordt besproken in de ambtelijke regiekamer. Bij een positief advies van de regiekamer kunt u het officiële principeverzoek indienen (zie stap 3). Bij een negatief resultaat vanuit de regiekamer zal met u overleg plaatsvinden over wat er schort aan uw verzoek.

3. Stap 3: het officiële principeverzoek

U kunt bij een positief resultaat onder stap 2 het officiële principeverzoek indienen. Hierbij zal volledig helder moeten zijn welke type woningen beoogd zijn en wat de verevening inhoudt. Daarnaast zal bij het officiële verzoek ook de erfinrichting/landschappelijk inpassing gevoegd moeten zijn. Is er sprake van meerdere locaties (bijvoorbeeld bij landgoederen) dan moet van elke locatie helder zijn wat het beoogde eindplaatje is.

4. Stap 4: het opstellen van het bestemmingsplan

Bij een positief principebesluit van het college van B&W, zal het besluit worden voorgelegd aan de gemeenteraad door middel van de zogenaamde email-attending. Na twee weken ontvangt u de principemedewerkingsbrief met daarbij een overeenkomst (via de mail) waar zaken, zoals verevening, eventuele planschade en de bijdrage Fonds kwaliteit leefomgeving worden vastgelegd. Hierna start het proces om het bestemmingsplan te herzien, meer informatie is daarover te vinden op onze website.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 24 februari 2022,

*de griffier
M. Veenbergen*



*de voorzitter,
M. Besselink*

Bijlage 1 Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

1. Beleidsregels Transformatie VAB-locatie

Voor de transformatie van een VAB-locatie naar een woonerf gelden de volgende regels:

Algemeen

- a. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend;
- b. Hoeveel woningen gebouwd kunnen worden hangt af van het te slopen bebouwd oppervlakte¹. Uitgangspunt in de ontwikkeling is de één-erfgedachte. In beginsel kunnen in verband met deze kwaliteit maximaal 3 woningen worden toegevoegd;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Er geldt een realisatieplicht van de plannen: 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De realisatieplicht bestaat uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de start van de bouw met gestage voortzetting;
- e. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader en verevening

- f. Transformatie is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit;
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. De bestemmingsherziening betreft het gehele agrarisch bouwvlak; het/de voormalige agrarische hoofdgebouw(en), waarin de bedrijfswoning(en) is/zijn gelegen, en de bijbehorende bouwwerken voor het wonen;
- i. De totale bebouwingsoppervlakte moet worden gereduceerd met minimaal 50%;
- j. Uitgangspunt is volledige sloop of hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen, hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken;
- k. Sloop en nieuwbouw moet op de locatie zelf plaatsvinden;
- l. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd (dit wordt bijvoorbeeld bepaald door het Gelders Genootschap);
- m. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 300 m² aan bijgebouwen worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Dit aantal van 300 m² wordt toegekend aan bestaande bijgebouwen die behoren bij de voormalige dienstwoning;
- n. Voor het toevoegen van nieuwe woningen geldt (met inachtneming van punt a.):
 - Dat bij de sloop van minimaal 750 m² bebouwing een enkele woning mag worden toegevoegd;
 - En dat voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning 1.000 m² bebouwing per toe te voegen woning extra gesloopt wordt;
 - Afwijkend hierop geldt dat voor iedere woning die in bestaand vastgoed wordt gerealiseerd 500 m² moet worden gesloopt;
 - Dat het maximaal aantal toe te voegen woningen per locatie drie bedraagt. Van het maximaal aantal woningen kan worden afgeweken als:
 - I. Alle woningen binnen het prioritaire prijssegment vallen;
 - II. Er sprake is van bijzondere woonvormen;
 - III. Het gaat om een stoppend agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. In dat geval is maatwerk mogelijk op basis van een financiële onderbouwing en een analyse op de effecten voor het milieu en de gezondheidswinst.

In alle gevallen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit, in samenhang met het erfinrichtingsplan leidend is.

- o. De bepalingen in Wonen-1 of Wonen-2 uit het geldende bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing. Zo geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning;
- p. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m². De nieuwe bijgebouwen moeten bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd en maken onderdeel uit van de erfvisie;

1) De ruimtelijke kwaliteit staat bij de transformatie van VAB-locaties voorop. Het slopen van bebouwing en verder tegengaan van versterking is hierbij een belangrijk aspect. Daarom wordt altijd een reductie van minimaal 50% van de bebouwde oppervlakte geëist.

- q. Kuilvoerplaten en vergelijkbare verharding telt voor 25% mee als sloopmeters;

Ontwerp en landschap

- r. Voorwaarde voor woningbouwontwikkelingen op VAB-locaties is dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens het één-erfprincipe. De ontwikkeling sluit op deze manier aan bij de karakteristiek van het buitengebied. Het één-erfprincipe wordt uitgebreid toegelicht in bijlage 2. Voor ieder plan zal in opdracht van de initiatiefnemer een analyse gemaakt moeten worden van de locatie. Analyseer welke kenmerken van het erf nog aanwezig zijn en stel vast in welk landschapstype het erf ligt. Bepaal hoe het erf in zijn omgeving ligt. Breng in beeld welke aandachtspunten er zijn. Dit is maatwerk, omdat iedere locatie anders is. De gemaakte analyse is richtinggevend voor de kansen die de locatie biedt;
- s. De bestaande landschappelijke, aardwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie worden in acht genomen;
- t. Indien er sprake is van een karakteristieke boerderij dient de verbouwing te geschieden met inachtneming van de karakteristieke stijkenmerken van het betreffende boerderijtype. Dit geldt ook voor vervangende nieuwbouw die plaatsvindt ter vervanging van de niet-karakteristieke delen van de bebouwing;
- u. Als hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste twee, gebouwen;
- v. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie;
- w. Bij ieder plan moet een erf- en landschapsinrichtingsplan worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

2. Woningsplitsing

Voor woningsplitsing gelden de bestaande beleidsregels, deze vindt u op de website van de gemeente: www.bronckhorst.nl

3. Woning in een bijgebouw

Voor het realiseren van een woning in een bijgebouw gelden de volgende beleidsregels:

Algemeen

- a. De woning is bedoeld voor prioritaire doelgroepen uit de woonvisie, zoals starters, jonge gezinnen en senioren;
- b. Er wordt voorzien in een aantoonbare en concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader

- e. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk binnen de bestemmingen Wonen, Wonen-1 en Wonen-2 in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Bronckhorst of een opvolger daarvan en ziet op het toevoegen van 1 wooneenheid binnen dit bestaande bestemmingsvlak;
- f. Het realiseren van een woning in het bijgebouw wordt slechts toegestaan als woningsplitsing om moverende redenen niet mogelijk is. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer splitsing tot niet-courante woningen leidt of splitsing bouwtechnisch niet mogelijk is. Voor meergeneratiewonen is maatwerk mogelijk;
- g. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen mogelijk als er minimaal 300 m² aan bijgebouwen op het erf aanwezig is;
- h. De toe te voegen woning in het bijgebouw heeft een maximale inhoud van 400 m³. De resterende hoeveelheid aanwezige bijgebouwen moet worden gesloopt, met inachtneming van onderstaande bepaling;
- i. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m²;
- j. Er mogen geen verdere ruimtelijke beletselen zijn, blijkend uit een goede ruimtelijke ordening;

Ontwerp en landschap

- k. De nieuw te realiseren woning moet een eigen toegang hebben en voldoen aan redelijke eisen voor zelfstandige bewoning, waarbij de ontsluiting van het gehele perceel op de openbare weg via één ontsluiting geschiedt;

- l. De woning moet logisch vindbaar en bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In beginsel wordt niet meegewerkt aan situaties waar het bijgebouw ten opzichte van de openbare ruimte volledig achter de woning is gelegen (wonen achter wonen-situatie);
- m. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Bij ieder plan moet een erf- en landschapsinrichtingsplan worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente. Uitgangspunt hierbij is de 'één erfgedachte'. Voor ieder plan zal een analyse gemaakt moeten worden van de locatie op basis van de bijlage bij dit document. Analyseer welke kenmerken van het erf nog aanwezig zijn en stel vast in welk landschapstype het erf ligt. Bepaal aan de hand van de bijlage hoe het erf in zijn omgeving ligt. Brengt in beeld welke aandachtspunten er zijn. Dit is maatwerk, omdat iedere locatie anders is. De gemaakte analyse is richtinggevend voor de kansen die de locatie biedt;
- n. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden;
- o. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen gehandhaafd te blijven. Hierbij gaat het ook om het behoud van karakteristieke elementen van panden die (nog) geen monument zijn;
- p. Bijgebouwen moeten worden mee-ontworpen met het woningbouwplan en maken integraal onderdeel uit van de erfvisie.

4. Landgoederen

Bestaande landgoederen

Algemeen

- a. De landgoedvisie is het uitgangspunt. Liever minder woningen in een wat hoger prijssegment in een monumentaal pand dan te veel woningen/appartementen in één gebouw, waardoor het gebouw monumentaal wordt aangetast;
- b. Ook kan er sprake zijn van stoppende (pacht)agrariërs, zie hiervoor tevens paragraaf 1.2 (VAB-locaties);
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader

- e. Het maximale aantal te realiseren woningen per landgoed ligt niet vast (maatwerk) en ligt aan de mate van verevening/de onderbouwing in de landgoedvisie;
- f. Er mag maximaal 100 m² per woning aan bijgebouwen worden gerealiseerd (of behouden blijven). Conform rijksbeleid is dit afhankelijk van de omvang van het achtererf uit te breiden tot 150 m²;
- g. De natuurcompensatie mag alleen komen op gronden die nog niet zijn bestemd als Natuur of Bos (daar waar een forse impuls aan de aanwezige landschappelijke kwaliteit en natuur wordt gegeven) en moet voldaan worden aan de regels van de Provinciale Verordening Gelderland;
- h. Minimaal 80% van het landgoed is openbaar toegankelijk;

Landschap en ontwerp

- i. Het benutten van bestaande karakteristieke en monumentale bebouwing heeft de voorkeur. Maar soms komt dit niet ten goede van het gebouw. In dat geval is maatwerk noodzakelijk;
- j. De aanleg van de natuurcompensatie bedraagt minimaal 5 hectare, in overleg is agrarisch natuurbeheer ook mogelijk;
- k. De initiatiefnemer dient voor de natuurcompensatie een landschapsinrichtingsplan en een natuurbeheersplan in bij de gemeente. Voor de woningbouw dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (erfprincipe). De initiatiefnemer dient hiertoe een erfinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erfgedachte'. Het natuurbeheersplan, het erf- en het landschapsinrichtingsplan moet binnen 2 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd zijn.

Nieuwe landgoederen

Algemeen

- a. Het plan moet de landschappelijke/ecologische/erfgoed waarde van de landgoederen behouden en versterken. Een nieuw landgoed bestaat uit een integraal plan met winstpunten op diverse van onderstaande aspecten: landschap, natuur, landbouw, recreatie, (herstellen van) cultuurhistorie, water en voor het platteland in het algemeen;

- b. Een nieuw landgoed moet bijdragen aan het geldende beleid waarin de gebiedsdoelstellingen zijn vastgelegd (gemeentelijk-, regionaal- en provinciaal beleid), b.v. door het kunnen (bijdragen in het) realiseren van een Groene Ontwikkelzones of het Gelders Natuur Netwerk;
- c. Na realisatie van de plannen is woningsplitsing en/of wonen in een bijgebouw niet meer mogelijk;
- d. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928, omdat daarmee het duurzame karakter van het landgoed het best kan worden gewaarborgd en openstelling van 80% van het terrein voor wandelaars wordt gegarandeerd;
- e. Voor iedere woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad, moet worden voldaan aan de beleidsregels Fonds kwaliteit leefomgeving (extra kosten brengt dit met zich mee);

Planologisch kader

- f. Op een nieuw landgoed mag 1 woongebouw gerealiseerd worden met een minimale inhoud van 1.000 m³ en een maximale inhoud van 2.000 m³. Het woongebouw bevat maximaal 3 wooneenheden. Bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen met het woongebouw. Per wooneenheid mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het geheel van landhuis met bijgebouwen en landgoed straalt beeldkwaliteit en allure uit. Het landhuis moet voldoen aan de criteria in de Welstandsnota Bronckhorst;
- g. Sluiten privaatrechtelijke overeenkomst (met kettingbeding voor rechtsopvolger, eventuele planschadeclaims zijn voor rekening initiatiefnemer, en boetebeding) tussen initiatiefnemer en gemeente over:
 - inspanningsverplichting aanleg nieuw bos/ nieuwe natuur;
 - openstelling van minstens 80% van het nieuwe landgoed;
 - duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed door aanmelding als NSW-landgoed.
- h. Een initiatief mag niet leiden tot onevenredige beperkingen voor de omliggende agrarische- en andere bedrijven; dat wil zeggen dat zij niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, op basis van de vergunde rechten;
- i. Vrijwel alle landgoedinitiatieven betreffen vrijkomende agrarische gronden. Dit houdt in dat veelal ook agrarisch bouwpercelen vrijkomen. Teneinde verdere verspreiding van bebouwing in het buitengebied toch enigszins een halt toe te roepen mogen geen nieuwe bouwvlakken gecreëerd worden, maar kunnen de initiatiefnemers gebruik (laten) maken van bestaande al dan niet voormalig agrarische bouwlocaties/vlakken. Ook is het mogelijk om alle bebouwing op een bestaand bouwvlak te slopen en het nieuwe landhuis als vervanging op een nieuwe bouwlocatie c.q. bouwvlak te creëren. NB. Bij verplaatsing moet wel ook het huidige bouwblok binnen de landgoedbegrenzing liggen. Indien op het bouwvlak belangrijke monumentale en/of architectonische gebouwen aanwezig zijn, dan moet dit monument of op een MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project) voorkomend gebouw bij het landhuis betrokken worden c.q. geïntegreerd worden;

Landschap en ontwerp

- j. Een nieuw landgoed moet passen in het beleid van het Provinciale Verordening Gelderland en passen binnen het natuurdoeltype(n) van het Gelders Natuur Netwerk;
- k. In relatie tot het doel van een nieuw landgoed, het versneld realiseren van de aanleg van nieuwe natuur en/of aaneengesloten bos wordt, voor de gewenste kwaliteitsverbetering een minimale oppervlakte van 10 ha aaneengesloten grond voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed aangehouden. Dit om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Er dient sprake te zijn van een toename van minimaal 6 ha bos en/of andere natuurgronden (snelgroeiend bos en extensieve landbouw maakt hier geen onderdeel van deze oppervlakte uit). Cultuurhistorische vormen van landbouw, zoals de teelt van traditionele graangewassen worden wel meegerekend als toename;
- l. Een nieuw landgoed bestaat nooit voor 100% uit bos, maar kenmerkt zich door een afwisseling tussen open en dichte gebieden, passend in het Achterhoekse coulissenlandschap;
- m. Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van de nieuwe natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoelen, zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het natuurbeheerplan.

Bijlage 2 Het Bronckhorster buitengebied: inspiratie voor de uitwerking

Deze bijlage bij de notitie "Woningbouw in het buitengebied" gaat over de kenmerken van het buitengebied in Bronckhorst. Deze bijlage biedt handvatten en dient ter inspiratie voor de uitwerking van erftransformaties. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het erf, het landschap en de relatie tussen het erf en het landschap.

Voor deze bijlage is onder meer de in 2008 opgestelde kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' van de regio Achterhoek als uitgangspunt genomen en vertaald naar de actuele Bronckhorster situatie en landschapstypen.

1. Het erf in Bronckhorst

De bebouwing in het buitengebied van Bronckhorst is van oudsher gegroepeerd op erven. Gebouwen en erfbeplanting op die erven vormen een samenhangend geheel. Om de erven zo te transformeren dat kwaliteitswinst wordt behaald is het noodzakelijk de kenmerken van het erf te kennen.

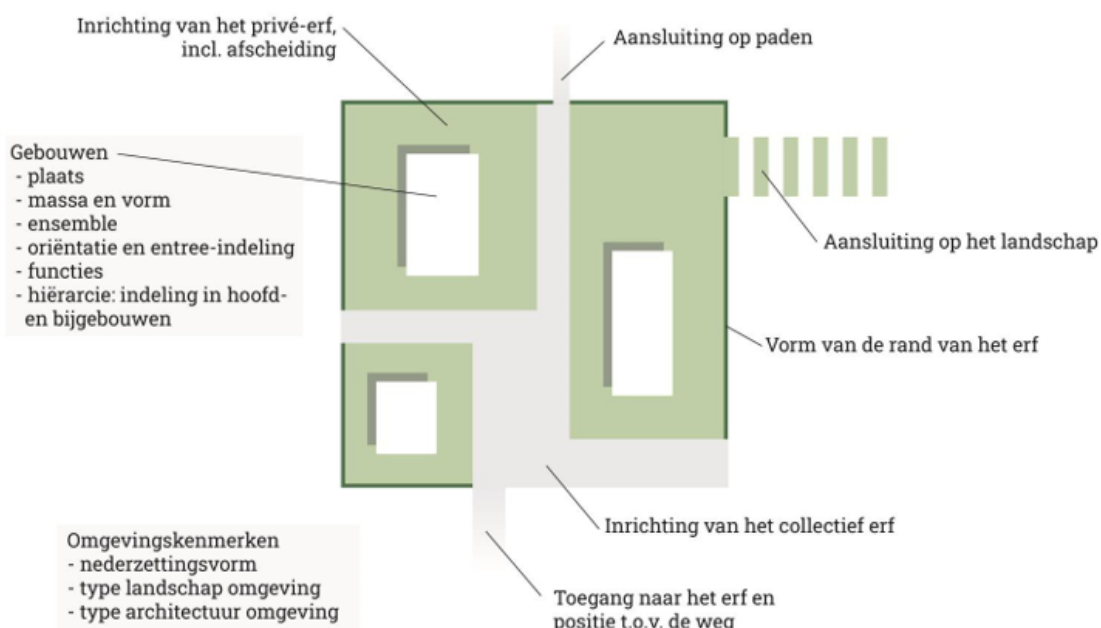
Elk erf bevat een aantal kenmerken die de verschijningsvorm van het erf bepalen. Deze kenmerken zijn variabel en zorgen er daardoor voor dat geen enkel Bronckhorster erf er hetzelfde uitziet. Toch zijn erven in Bronckhorst wel te onderscheiden aan de hand van verschillende kenmerken. Het zijn kenmerken die afhankelijk zijn van omgevingsfactoren als het landschapstype waarin het erf ligt, het type nederzettingvorm en de architectuur van de streek. Daarnaast zijn een aantal kenmerken te onderscheiden die mede het uiterlijk van het erf bepalen, maar minder omgevingsafhankelijk zijn. Wel zijn deze karakteristiek voor de Achterhoek en Bronckhorst.

In dit hoofdstuk wordt het erf aan de hand van de volgende principes besproken:

1. Het ensemble van gebouwen
2. Hiërarchie
3. De toegang tot het erf
4. Indeling van het terrein: collectief gedeelte
5. Indeling van het terrein: privégedeelte
6. De indeling van de gebouwen
7. Massa en vorm

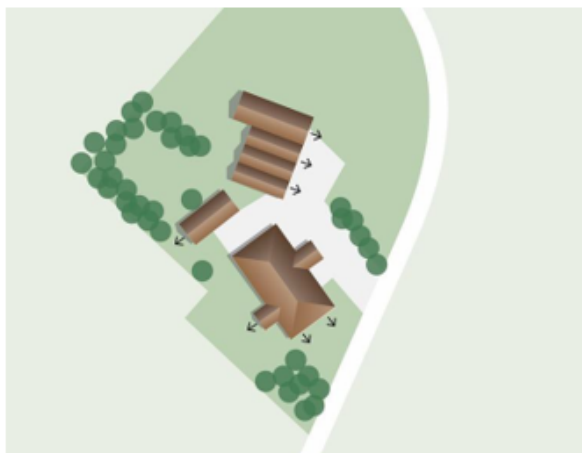
Bij elk kenmerk van het erf zijn in het kader aandachtspunten opgenomen voor dat kenmerk bij erftransformaties.

Kenmerken van het erf



1. Het ensemble van gebouwen

De hoofd- en bijgebouwen van een erf vormen gezamenlijk een ensemble. De gebouwen staan nooit verspreid op het terrein maar altijd geclusterd. De richting van de bebouwing binnen het ensemble is afhankelijk van de nederzettingvorm en de plek in het landschap waar het erf zich bevindt. Op boerenerven waar schaalvergroting heeft plaatsgevonden zijn grote nieuwe schuren en stallen soms naast het oude erf geplaatst, waardoor er twee erven (soms enigszins in elkaar verknoopt) worden beleefd. Het heldere oorspronkelijke ensemble wordt daardoor vertroebeld. Het ensemble van gebouwen is een kenmerk van elk erf en bepaalt een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit.



Aandachtspunten Ensemble

- Alle gebouwen van het erf vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing
- Nieuwe bebouwing: bij afwezigheid hoofdgebouw, nieuw hoofdgebouw toevoegen, welke aansluit bij het reeds aanwezige ensemble. Alleen in bijzondere situaties is een andere compositie van gebouwen mogelijk.
- Nieuwe bebouwing: bij aanwezigheid hoofdgebouw enkel bijgebouwen toevoegen, die aansluiten bij het reeds aanwezige ensemble.
- Te slopen bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble wordt teruggebracht.

2. Hiërarchie

Hiërarchie is het tweede principe van een boerenerf en uit zich zowel in de situering als in de architectuur en omvang van de gebouwen. De gebouwen op erven zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Op een boerenerf is sprake van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit ver verspreid over het hele erf maar staan altijd geclusterd. Doordat functioneel alle schuren en stallen goed bereikbaar moeten zijn liggen deze aan een collectieve ruimte op het erf. Deze is voorzien van (half)verharding. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd passen soms niet meer bij de schaal van de overige bebouwing van het erf. Ze verstoren dan de oorspronkelijk aanwezige hiërarchie. Soms zijn ze enigszins los van het erf gesitueerd, aan de overzijde van de weg, of als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve erf.



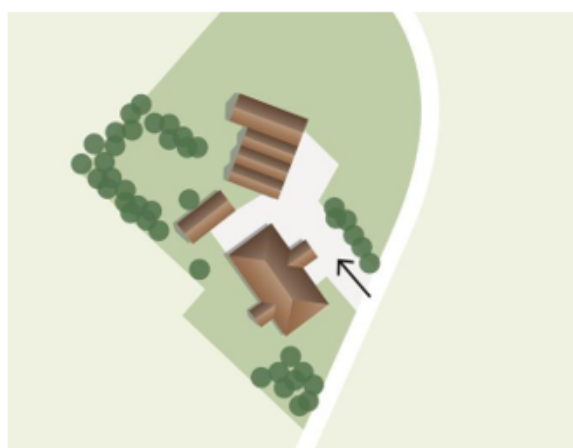
Aandachtspunten hiërarchie

- De oorspronkelijke boerderij of het oorspronkelijke woonhuis manifesteert zich in principe als het belangrijkste gebouw. Dit uit zich in situering, uitstraling: 'het gezicht', volume, massa, hoogte, detaillering en materiaalgebruik.
- Aandacht voor de vraag: welke gebouwen te slopen, en hoe nieuwe gebouwen te situeren?
- Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- Aandacht voor de bijzondere positie van het woongedeelte van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen. Woongedeelte uit het zicht van de bijgebouwen.

3. De toegang tot het erf

Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf, vanaf het erf zijn er soms aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden.

Sporadisch snijdt de doorgaande weg het erf in tweeën. Een tweede ontsluiting van het achtererf (deze sluit niet aan op de toegangsweg) bestaat soms als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat. Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf. Een tweede toegang tot het erf is niet gewenst bij erven die getransformeerd worden tot woon- en leef erven omdat dit het beeld oproept van meer dan één erf.



Aandachtspunten toegang

- Het erf heeft slechts één aansluiting op de doorgaande weg.
- Als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat eventueel een tweede entree vanaf een andere toegangsweg tot achtererf.
- Aantakken op de bestaande zandpaden die makkelijk bereikbaar zijn vanaf het erf of herstellen van zandpaden.

4. Indeling van het terrein: het collectieve gedeelte

Het collectieve gedeelte van het erf wordt als functioneel gedeelte van het boerenerf beschouwd. In het collectieve deel moeten grote werktuigen kunnen verplaatsen en daarom is dit deel verhard. Wanneer de collectieve ruimte groot is vindt er soms (tijdelijke) opslag plaats. De plek kan verschillen door de situering van de hoofd en bijgebouwen op het terrein. Voor de inrichting heeft dit geen gevolgen. Die is overal zo dat alle bijgebouwen en ook de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen worden betreden vanaf het collectieve gedeelte van het erf. De grondvorm van het collectieve erf is soms afhankelijk van de nederzettingvorm waarvan het erf deel uitmaakt. Zo is deze bij erven die gesitueerd zijn in 19^e en 20^e-eeuwse ontginningen bijna altijd rechthoekig van vorm en is de vorm onregelmatig bij erven die gesitueerd zijn in het oudere essen- en kampenlandschap. De bedrijfsgebouwen van boerenbedrijven worden steeds groter. De moderne bedrijfsvoering brengt met zich mee dat grote voertuigen bij het bedrijf moeten kunnen komen. Bij een aantal boerderijen ontstaat daardoor een tweedeling op het erf. Het oude erf wordt steeds meer een woon- en leef erf, terwijl daarnaast een functioneel erf ontstaat voor de bedrijfsvoering. De functionele bebouwing sluit dan niet meer aan bij het collectieve deel van het erf en krijgt vaak een eigen toegangsweg.



Aandachtspunten indeling collectieve gedeelte

- Bij nieuwbouw (ook van nieuwe stallen) aandacht voor clustering rond collectieve ruimte, de gebouwen staan dicht bij elkaar.
- Alle entrees van gebouwen (uitgezonderd die van het woongedeelte van het hoofdgebouw) richten op het collectieve gedeelte van het erf.
- Het collectieve gedeelte van het erf wordt bij erftransformaties in het kader van functieverandering in principe (semi-) openbaar terrein.
- Bergingen en garages plaatsen in eenvoudige volumes rond het collectieve erf.
- Bij verandering van het erf naar een woonfunctie het functionele erf met zijn ontsluiting opheffen, indien deze een eigen toegang heeft en niet aansluit op het collectieve erf.

5. Indeling van het terrein: het privé-gedeelte

Het privé-gedeelte van het erf ligt in de meeste gevallen aan de zijde van het woonhuis dat grenzend aan de weg is gesitueerd. Het privé-gedeelte werd oorspronkelijk gebruikt voor de moestuin en de boomgaard. Deze hebben tegenwoordig vaak plaats gemaakt voor een siertuin met algemene beplanting. Streekeigen beplanting is soms verdwenen of is vervangen door algemeen in Nederland voorkomende soorten. Vaak staan er een of twee grote bomen bij de entree van het woonhuis.



Aandachtspunten privé-gedeelte

- Het terrein rondom het woongedeelte van het hoofdgebouw is in principe kleinschalig ingericht (denk aan moestuin en boomgaard).
- Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Nastreven van streekeigen beplanting, verhardingen en verlichting.
- Afrastering, hekken en poorten bescheiden vormgeven.

6. De indeling van de gebouwen

De hoofdgebouwen van de boerenerven kennen een indeling in een woon- en een werkgedeelte. Dit is ontstaan vanuit de 'oervorm' van de boerderij waarbij wonen en werken in een gebouw geïntegreerd waren. In het voorhuis van de boerderij werd gewoond en in het achterhuis bevonden zich de stallen: de deel. In schuren en hokken die in dezelfde stijl waren gebouwd stond vee. Deze onderverdeling uit zich in de architectuur van het gebouw: in de gevel van het woongedeelte zijn een aantal grotere ramen en een voordeur gesitueerd, die in eerste instantie alleen bij begrafenissen en bruiloften werd gebruikt. Het beeld van de zijgevels is introvert omdat deze laag zijn en de kap altijd gesloten is. Hierin zitten meestal in het woongedeelte een aantal kleine ramen en de keukendeur en in het stalgedeelte stalraampjes en soms een lage staldeur. Aan de achterzijde, het werkgedeelte, bevindt zich een grote staldeur (de deeldeur) en een tweetal kleine mestdeuren.



Tegenwoordig komt het steeds meer voor dat delen van het achterhuis of het gehele achterhuis worden ingenomen door de woonfunctie. Vaak is er vanuit het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij geen zicht op de bijgebouwen en richt dit gedeelte zich op het landschap.

Aandachtspunten indeling gebouwen

Bij verbouw van bestaande boerderij tot woning:

- Behoud hoofdvorm, in het bijzonder de kap.
- De indeling in woon- en werkgedeelte beleefbaar houden. Behoud van soberheid/ geslotenheid van het werkdeel t.o.v. het meer sprekende woonhuis. Ook bij nieuwbouw hoofdgebouw gebruik maken van dit kenmerk.

<ul style="list-style-type: none"> - Bij transformatie van de deel gebruik maken van karakteristieke gevelindeling. - De toegang naar het woonhuis; wanneer het oorspronkelijke woonhuisgedeelte van de ontsluitingsweg afgekeerd ligt, kan worden overwogen een entreezone in de deel op te nemen. - Bergingen, garages, etc. situeren aan de werzijde van het erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenschuur. - Bijgebouwen sober qua vorm van massa en materialisatie. <p>Bij verbouw van schuren tot woonhuis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entree naar erf bij deel, relatief gesloten gevel. - De woonzone naar de buitenzijde van het erf richten. - Behoud van de eenvoud van de schuur t.o.v. het hoofdgebouw. - Opener gevel op één plek mogelijk. <p>Bij nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eenvoudige basisvorm, zadeldak, lage goten. - Steile kap. - Nieuwbouw hoofdgebouw: Rekening houden met het beeld dat hoort bij de oorspronkelijke indeling van het hoofdgebouw. - Nieuwbouw van stallen: introverte gevels.
--

7. Massa en vorm

Vaak is het oorspronkelijke hoofdgebouw nog op het erf aanwezig. Daarnaast zijn er door de jaren heen bijgebouwen op het erf gebouwd. Het voor de Achterhoek kenmerkende hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. Het hoofdgebouw is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallehuistype). Vanaf een afstand zijn de zijgevels nauwelijks beleefbaar en wordt de dichte kap beleefd.

Kenmerkend is ook dat er grote volumes vanuit de omgeving worden beleefd. Tijdens de ontwikkeling van het erf is de grondvorm van het gebouw soms ook mee ontwikkeld. Zo zijn in de loop der jaren de varianten T-huis (hallehuis dat aan de voorzijde in twee richtingen is uitgebreid) en krukhuis (hallehuis dat aan de voorzijde aan een kant is uitgebreid) ontstaan. Ook komen er boerderijtypen voor die een variant vormen op het T-huistype waarbij het achterhuis aan beide zijanten is uitgebouwd en waarbij in eerste instantie alles in een gebouw gehuisvest was.



Aandachtspunten massa en vorm

- In de architectuur van nieuwe gebouwen de karakteristiek van de Achterhoekse boerderijen verwerken. Deze karakteristiek zit onder andere in de kappen van de bebouwing en de grote volumes.
- Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige grondvorm.
- Vanuit de omgeving bestaat het beeld van gesloten tot de grond reikende kappen.
- Karakteristieke of historische bebouwing behouden, respecteren en alleen het verbouwen van de gebouwen toestaan. Dit met behoud van karakteristieke kenmerken.
- In de architectuur van nieuwbouw vorm, kleur en materiaalgebruik aanluiten bij de karakteristieken uit de omgeving. Eigentijdse oplossingen zijn dan mogelijk.

2. Het landschap in Bronckhorst

Het landschap in Bronckhorst is gevarieerd en waardevol. De verschillende landschapstypen zijn omschreven in de "Landschapsontwikkelingsvisie gemeente Bronckhorst-Lochem-Zutphen" (LOP). De landschapstypen zijn ook te vinden op de interactieve kaart "Versterk het landschap in Bronckhorst"².

Aan de hand van deze kaart kunt u kijken in welk landschapstype het erf zich bevindt. Hier is ook informatie te vinden over de in het landschapstype voorkomende houtsoorten en landschapselementen. Deze informatie kan benut worden voor het landschapsinrichtingsplan.

3. Het erf in het landschap van Bronckhorst

Naast de eigenschappen die algemeen gelden voor erven in de Achterhoek zijn er ook eigenschappen die karakteristiek zijn voor de plek die het erf in het landschap heeft. Vragen die van belang zijn om een erf bij erftransformatie in het landschap te kunnen versterken zijn: Hoe liggen de erven in het Achterhoekse landschap? Op welke plekken liggen ze en waarom? Op welke manier zijn ze verbonden met het landschap? Wat is de relatie met andere erven in de buurt? Hoe veranderen deze kenmerken in de tijd?

De nederzettingvormen zijn te herkennen in de wijze waarop bebouwing in het Bronckhorster landschap is gesitueerd. Sommige nederzettingvormen zijn typisch voor een landschapstype, maar vergelijkbare vormen zien we in verschillende landschapstypen terugkomen.

Landschapstype	Nederzettingvorm
Enken/Essen landschap	Kransen of zwermen van erven
Kampenlandschap	Kampnederzettingen
Beekdal; Broeklanden; Oude IJssel & Rivierweide; Rivierduinen; Stroomruggen & Terrassen; Uiterwaarden, kronkelwaarden & komgronden	Rivier- en beekdalnederzettingen
Bos & Landgoederen	Landgoederen
19 ^e -eeuwse ontginningen, 20 ^e -eeuwse heide & veenontginningen	Planmatige, rationele nederzettingen

De verschillende landschapstypen en bijbehorende nederzettingvormen zijn weergegeven in de tabel. Een belangrijk onderscheid kan worden gemaakt tussen oude gegroeide patronen en geplande patronen (ontginningen). In de oude agrarische landschappen met de oude gegroeide patronen kan een onderscheid worden gemaakt tussen es- of enk nederzettingen, kampnederzettingen, beekdalnederzettingen en landgoederen. Er zijn duidelijke verschillen tussen deze vormen, maar ook overeenkomsten. In de praktijk zijn er ook veel overgangsvormen.

Het belangrijkste verschil tussen kamp- en es nederzettingen is dat bij een es nederzetting de ruimtelijke samenhang tussen afzonderlijke erven duidelijk in het landschap zichtbaar is. Bij een es liggen de erven bij elkaar in een krans of een zwerm. Bij een kampnederzetting liggen de erven meer verspreid. De overgang tussen een kampnederzetting en een nederzetting in een beekdal is ook niet scherp te trekken.

In tegenstelling tot de lagere delen van Nederland is het aantal nederzettingen met geplande patronen in de Achterhoek beperkt en van relatief jonge datum. De meeste planmatige structuren ontstonden bij de verkaveling en ontginning van voormalige woeste gronden en natte gronden in de 19de en in de 20ste eeuw.

Het erf in zijn omgeving

In dit hoofdstuk worden de verschillende manieren waarop erven in de omgeving liggen besproken:
1. Kransen of zwermen van erven
2. Kampnederzettingen
3. Rivier en beekdalnederzettingen
4. Landgoederen
5. Planmatige, rationele nederzettingen

2) <https://storymaps.arcgis.com/stories/d8936df60f974973a033b67cb8276816>



1. *Kransen of zwermen van erven*



2. *Kampnederzettingen*



3. *Rivier- en beekdalnederzettingen*



4. Landgoederen



5. Planmatige, rationele nederzettingen

1. Kransen of zwermen van erven

De erven die binnen een krans of binnen een overblijfsel van een krans zijn gesitueerd rondom en aan de rand van een hoger gelegen es. Ook de zwermen van erven liggen aan de rand van een hoger gelegen es en zijn qua erfopbouw vergelijkbaar. De erven in een krans vormen van oudsher een samenhangend geheel. Tegenwoordig is dit soms lastig te herkennen. Toch tekenen zich nog op veel plekken de essen af, doordat ze hoger liggen, relatief open zijn en grotendeels in gebruik zijn als landbouwgrond.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen lagen oorspronkelijk aan een netwerk van paden en wegen. Veel van deze paden en wegen zijn verdwenen. De boerderijen worden nu ontsloten door een bredere asfaltweg waaraan de erven in kransen doorgaans direct zijn gepositioneerd. De erven in zwermen hebben vaker een toegangsweg als erfonthluiting.

Door de nieuwe positionering van de grotere weg worden de erven soms ontsloten met meer dan één toegang.

Oriëntatie van bebouwing

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing. Binnen dit ensemble is de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van elkaar van belang evenals de oriëntatie van het erf in het landschap. De gebouwen staan vaak scheef ten opzichte van elkaar in het grondplan. Het landschap is bepalend voor de plaatsing van de gebouwen, die is afgestemd op nattere en drogere gronden. De oriëntatie van het erf ten opzichte van de huidige weg gaat volgens een minder duidelijk principe. Dit komt omdat er bij de erven in zwermen en erven in kransen sprake is van een wegenstructuur die jonger is dan het erf zelf.

Vorm van de rand van het erf

Erven die aan de rand van een es zijn gepositioneerd hebben van oorsprong opgaande beplanting aan de zijde van de es staan die beschutting biedt aan de gebouwen en de ruimte direct eromheen. Veel voorkomende soorten in het essen- en hoevelandschap zijn populier en eik. De windwerende beplanting staat niet per definitie in een singel of houtwal maar staat meestal groepsgewijs aan de rand van het erf. Doordat er geen sprake is van doorgaande beplanting ontstaat er een beeld waarbij delen van de gesloten kappen en groen elkaar afwisselen.

Aansluiting op het landschap

De erven in het essen en hoevelandschap liggen op een logische plek in het landschap, op de overgang tussen hoog en laag, aan de rand van een es. De essen horen per definitie vrij te zijn van opgaande massa. Het contrast tussen de lege essen en de zone waarin de erven gelegen zijn was voorheen groter. Nu worden grote groene structuren beleefd door beplante beken en belangrijke wegen die herkenbaar zijn in het landschap.

Aansluiting op paden

De erven zijn niet meer sterk verbonden met de padenstructuur in het gebied. Oorspronkelijk was deze padenstructuur wel aanwezig maar deze is in de loop van de tijd verdwenen.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie kranen of zwermen van erven
- versterken samenhang kranen of zwerm
- openheid van de es, samenhangend complex van landbouwgronden
- afbakening van het erf t.o.v. de omgeving
- verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour
- padenstelsel door de kranen / zwerm, paden naar nabijgelegen hoeven
- versterken kleinschalig landschap in de kranen/zwerm (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen)
- oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap
- behoud silhouetwerking vanaf de es, dakenlandschap
- Kansen om het landschap te versterken zitten in het verdichten van de groene structuren in de zone waarin de erven zijn gepositioneerd.

2. Kampnederzettingen

Het kampenlandschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven, met elk hun eigen stukje landschap gevormd door bomenlanen en bosstructuren. De erven liggen aan de rand van de akker, meestal grenzend aan zowel een bosrand als een weiland. Op een aantal plekken is het kampenlandschap nog aanwezig zoals het er oorspronkelijk was. Op de meeste plekken is echter een groot deel van de beplantingsstructuren verdwenen. Door de kleinschaligheid van het landschap, de kleine ruimtes die ontstaan door de opgaande structuur, worden de afzonderlijke erven vanuit een beperkt aantal plekken in het landschap beleefd. Het totaal van kampnederzettingen is ruimtelijk zeer herkenbaar in het landschap.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen liggen veelal aan een vertakt systeem van wegen en paden. Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf. Vanaf het erf zijn er aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden. Het principe van de knoopenerven is in het kampenlandschap op een aantal plekken nog terug te vinden. Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf.

Oriëntatie van bebouwing

De oriëntatie van het hoofdgebouw op het erf en binnen de kamp is verschillend. Soms is het woongedeelte met de kopse kant op de es gericht maar vaak ook met de zijkant. De gebouwen staan nooit verspreid over de kamp maar altijd geclusterd. De bijgebouwen hebben altijd hun plek rondom het bedrijfspand van het hoofdgebouw.

Later toegevoegde bijgebouwen die noodzakelijk waren ten behoeve van schaalvergroting (vanaf jaren '50) sluiten aan bij het cluster en hebben tevens een plek aan de collectieve ruimte. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd en niet meer passen bij de schaal van het erf met zijn bebouwing zijn vaak enigszins los van het erf gesitueerd. Soms aan de overzijde van de weg, soms als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve gedeelte van het erf.

Vorm van de rand van het erf

De erven in het kampenlandschap liggen vrijwel allemaal met een of meerdere zijden tegen de rand van de ruimte die omsloten is met bos of laanstructuren. De andere zijden van de erven liggen vrij open in de ruimte. Aan deze zijden staan kleine boomgroepen boomgaarden of solitaire bomen.

Aansluiting op het landschap

De erven in het kampenlandschap liggen op de grens van hoog en laag op de rand van een kleine es of bouwkamp die duidelijk is omkaderd door bos en laanstructuren. Het kampenlandschap is op sommige plaatsen zeer herkenbaar aanwezig als gaaf landschap. De boerenerven in het kampenlandschap liggen in dit landschap verankerd, doordat de erven aan de rand van een eigen ruimte zijn gesitueerd. Hierdoor worden ze opgenomen in de massa van de randen van de ruimtes.

Aansluiting op paden

In het kampenlandschap is het knoopenstelsel³ beleefbaar. De erven zijn vaak aangesloten op één of meerdere zandwegen. Dit is karakteristiek voor dit landschap.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie kampnederzettingen

- Versterken samenhang tussen erf en landschap (bouwkamp zichtbaar maken, houtwallen, paden).
- Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving.
- Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour.
- Padenstelsel, paden naar nabijgelegen hoeven.
- Versterken kleinschalige landschap rond erf (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen).
- Oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap.
- Behoud silhouetwerking vanaf de bouwkamp, dakenlandschap.
- Bebouwing tegen achtergrond van groen.
- Beplanting rondom het erf in kleine clusters van opgaande beplanting.
- Ligging van het erf in eigen ruimte m.b.t. mogelijk- heden tot functieverandering.

3. Rivier- en beekdalnederzettingen

Erven binnen deze nederzettingen liggen op de natuurlijk hoger gelegen delen van het rivier en beekdalenlandschap. De plek van de erven is in eerste instantie bepaald door de landschappelijke condities. Doordat de hogere delen vaak beperkt in ruimte zijn, liggen de erven relatief dicht bij elkaar. De erven liggen op terpen of pollen wanneer de hogere delen te beperkt in ruimte zijn. Dit is met name in de beekdalen.

In het landschap van de rivier- en beekdalen zijn vaak nog oude lopen van de beek of rivier te herkennen, de randen van deze oude lopen zijn fors ingeplant. De wegen zijn in dit nederzettingstype vaak van bomenrijen voorzien.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De erven in de rivierdalen liggen zowel direct aan de weg als van de weg af. De erven hebben in principe één toegang. Opvallend zijn de relatief lange toegangswegen tot de erven die van de weg aflaggen. Deze zijn in de delen waar veel opgaande beplanting voorkomt beplant. In de meer open gebieden zijn ze onbeplant. Vanaf de weg worden deze erven ervaren alsof ze midden in de weilanden liggen.

Oriëntatie van bebouwing

De bebouwing op erven in rivierdalen staat over het algemeen haaks of evenwijdig ten opzichte van elkaar gepositioneerd. Alle bebouwing is georiënteerd op lijnen in het landschap waardoor soms een deel van de bebouwing op het erf is gedraaid ten opzichte van de rest van de bebouwing. De grondvorm van de erven is daardoor vaak een veelhoek. De plaats van het woongedeelte op het erf varieert, maar ligt over het algemeen aan de wegzijde.

Vorm van de rand van het erf

De manier van erfbeplanting aan de rand van het erf verschilt binnen de rivierdalnederzettingen. De erven die op de oeverwallen liggen zijn heel gevarieerd, soms stevig beplant, soms liggen ze bijna kaal in het landschap.

De erven op de rivierduinen en rivierweiden zijn vaak wel stevig beplant aan alle zijden van het erf. Er bestaat wel altijd zicht op delen van het erf vanuit het landschap.

Aansluiting op het landschap

De erven in de rivierdalen zijn gesitueerd op de hogere delen van het landschap. Het landschap in de rivier en beekdalen bestaat voornamelijk uit weidegronden. De patronen die de beken en de rivier hebben achtergelaten in de loop der jaren zijn leesbaar in het landschap. Kansen voor landschapsversterking zitten in het versterken van deze oude patronen in het landschap met behulp van beplanting.

3) Knoopenstelsel zijn boerenerven die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden zijn. Het knoopenstelsel organiseert als het ware het landschap met zijn tentakels van routes en beplantingen, en vormt op die manier het ordenend principe voor het buitengebied.

De wegenstructuur rondom de beken en de rivier is vooral parallel op de beek of aan oude beeklopen georiënteerd. De meeste wegen worden begeleid door twee rijen bomen.

De erven in de rivierdalnederzettingen sluiten aan op de lijnen in het landschap, zowel met beplanting als met richtingen van bebouwing e.d. Er bestaan kansen voor landschapsversterking door hierop aan te sluiten.

Aansluiting op paden

Opvallend is dat veel erven in rivier- en beekdalnederzettingen aangesloten zijn op een of meer onverharde paden. Deze zijn echter meestal privé en daardoor niet toegankelijk voor recreatief gebruik.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie rivier- en beekdalnederzettingen

- Versterken samenhang per oeverwal, stroomrug, dekzandrug etc. (schaal, houtwallen, paden, moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes).
- Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving, met o.a. windsingels en beplantingsclusters.
- Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour (op de pol, op de hoogte).
- Padenstelsel, herstel van paden naar nabijgelegen hoeven.
- Oriëntatie van de bebouwing naar lijnen in het landschap.
- Silhouetwerking vanaf open land.

4. Landgoederen

De landgoederenlandschappen kenmerken zich door een uitzonderlijke afwisseling. Deze bestaat uit opvallend grote villa's omsloten door dichte loofbossen, pachtboerderijen met rode daken temidden van essen, kronkelende beken omgeven door hoog opgaande bomen en bosranden, onregelmatige percelen, zandwegen en paden en rechte laanstructuren.

Vaak maken es- en kampnederzettingen onderdeel uit van het landgoed. Ook liggen landgoederen naast ontginningsnederzettingen en beekdalnederzettingen. Het belangrijke verschil met de overige nederzettingvormen is de organisatievorm van de landgoederen. Het zijn beide vormen van grootgrondbezit waarbij een grote villa het hoofdgebouw vormen. Kleine pachtboerderijen en arbeiderswoningen maken deel uit van het bezit. De kenmerken en aandachtspunten van erven uit de andere nederzettingvormen gelden ook voor de erven die deel uitmaken van de landgoederen. Met als onderscheid dat hier aangesloten kan worden op ruimtelijke samenhang binnen de landgoederen.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie landgoederen

- Versterken samenhang binnen het landgoed
- Samenhang in architectuur en erfopbouw
- Aandacht voor aanwezige kenmerken
- Aandacht voor de verschillende nederzettingvormen waarvan de pachterven deel uitmaken
- Aandacht voor de nieuwe organisatievorm in relatie tot de ruimtelijke samenhang

5. Planmatige, rationele nederzettingen

Erven binnen planmatige rationele nederzettingen liggen gesitueerd aan een rechte ontginningsweg. De erven zelf hebben een rationele vorm met haakse hoeken. Het landschap is relatief jong en de boerenerven en boerderijen zijn dit ook. De mate van openheid en zicht binnen het gebied verschilt sterk. Hoger gelegen ontginningen zijn meer bebost en beplant, lageregelegen ontginningen bevatten een meer open structuur met veel weidse uitzichten.

De erven binnen de planmatige rationele nederzettingen liggen aan de weg. De positie ten opzichte van de weg verschilt in: erven die direct aan de weg zijn gesitueerd en erven die verder van de weg af gesitueerd zijn en een toegangsweg bezitten. De vorm van de erven is rechthoekig en het erf is altijd georiënteerd op de richting van de verkaveling.

Oriëntatie van bebouwing

De planmatige rationele nederzettingen zijn relatief jong, in deze gebieden komt dan ook relatief meer bebouwing voor die niet typisch streekeigen is (d.w.z. boerderijen die door het hele land voorkomen). Naast het Hallehuistype komt er een zekere diversiteit aan andere boerderijtypen voor die van oorsprong in een andere streek van Nederland werden gebouwd. Ondanks de verschillende boerderijtypen zijn de gebouwen op het erf volgens een vast principe op het erf geplaatst. Dit principe houdt in dat het woonhuis een aantal meters vanaf de weg is geplaatst zodat er een voortuin ontstaat. Alle schuren, stallen en andere bijgebouwen zijn achter de woning geplaatst. De richting van de bebouwing is parallel aan de erfgrans. Er is wel variatie in richting, deze is echter alleen haaks op elkaar.

Vorm van de rand van het erf

De rand van het erf varieert in de verschillende ontginningsgebieden. Op hoger gelegen gebieden is er vaak meer erfbeplanting aanwezig dan in de lageregelegen gebieden.

Omdat er in de ontginningsgebieden sprake is van grote open ruimtes zijn rondom de erven windsingels en houtwallen toegepast. Soms eenzijdig, soms tweezijdig, afhankelijk van de oriëntatie van het erf. In grote open gebieden worden de erven soms rondom beplant met houtwallen.

Oorspronkelijk was de houtwal een functioneel onderdeel van het boerenbedrijf; men haalde er hakhout uit om het huis mee te verwarmen of om op te koken, gebruikte het om palen voor afrastering van te maken. De bomen die groot waren gegroeid werden gebruikt in de constructie van nieuwe schuren en stallen. Tegenwoordig vervult de houtwal meestal enkel nog de windwerende functie en draagt deze bij aan ecologische verbindingen, de cultuurhistorie en de beleving van het landschap.

Doordat in houtwallen een afwisseling zit tussen jonge bomen, oude bomen en struikvormers is het beeld op het boerenerf van buitenaf het meest groen met hier en daar een glimp van de bebouwing.

Aansluiting op het landschap

De erven in de ontginningsgebieden liggen ingebed in de structuur van het landschap. De erven liggen aan de ontginningswegen en de rechte verkavelingsrichting is terug te vinden in de rationele opzet van de erven. De mate van erfbeplanting neemt toe naarmate de ruimtes waarin de erven liggen groter worden.

Aansluiting op paden

Het gebied van de planmatige rationele nederzettingen is relatief jong. Het systeem van de knoopen werd in de tijd dat deze gronden werden ontgonnen al lang niet meer toegepast. De hoeveelheid aanwezige paden en zandwegen is van oorsprong niet zo groot. De wel aanwezige paden en zandwegen zijn vaak in privaat eigendom waardoor deze niet bijdragen aan de toegankelijkheid van het gebied.

Aandachtspunten en kansen bij transformatie planmatige, rationele nederzettingen

- Kenmerken planmatige structuur.
- Onderscheid open landschap + halfopen landschap.
- Lange zichtlijnen.
- Opvallende gebouwen in open landschap.
- Beplanting langs lange hoofdlijnen.
- Nieuwe paden langs kavelsloten t.b.v. toegankelijkheid van het gebied.
- In halfopen landschap: bossen en andere opgaande groene elementen.
- Contouren van het erf behouden, geen scheve stukken grond aan het erf verbinden.
- Nieuwe gebouwen schikken in de bestaande richtingen van gebouwen op het erf.
- Indien mogelijk een het erf aansluiten op bestaande wandelpaden en zandwegen.

Bijlage 3

