

A photograph showing a person's hands in a light-colored long-sleeved shirt drawing a thick blue line on a map. The map is spread out on a table and shows various geographical features, including a network of thin black lines representing roads or boundaries. The blue line being drawn is thicker and more prominent than the other lines on the map. The person's right hand is holding a black marker, and their left hand is resting on the map to steady it. The background is slightly blurred, focusing attention on the hands and the map.

RUIMTELIJKE VISIE

**Landbouwontwikkelingsgebieden
BERKELLAND & OOST GELRE**

Beltrumse Veld, Ruurlose Broek, Mariënveld

**AANVULLING OP VISIE
d.d. SEPTEMBER 2008**

Oost Gelre

t.b.v. vaststelling in raadsvergadering 04 november 2008

Aanvulling op Ruimtelijke visie Landbouwwontwikkelingsgebieden d.d. september 2008

Aanleiding

De Ruimtelijke visie Landbouwwontwikkelingsgebieden d.d. september 2008 is op 21 oktober 2008 behandeld in de vergadering van de commissie Ruimte en Wonen van de gemeente Oost Gelre. In deze vergadering is door alle fracties aangegeven dat de clustering van bedrijven in het LOG Mariënvelde uit de visie moet worden gehaald. Portefeuillehouder Hulshof heeft de toezegging gedaan om het raadsvoorstel en raadsbesluit aan te passen. Het college van burgemeester en wethouders zal deze aanpassing in de vergadering van 27 oktober 2008 behandelen.

Op 4 november 2008 zal de visie op de agenda van de raadsvergadering van Oost Gelre staan. Naast de visie, zal tijdens de vergadering ook onderhavige aanvulling worden vastgesteld. In deze aanvulling staat vermeld welke passages over clustering komen te vervallen voor wat Oost Gelre betreft.

Samenwerking met gemeente Berkelland

Deze aanvulling en het uiteindelijke besluit staat los van het besluit dat de raad van de gemeente Berkelland zal nemen. Voor het LOG dat beide gemeenten samen delen (Ruurlose Broek) heeft dit echter weinig tot geen gevolgen. In het Ruurlose Broek wordt een richtafstand aangehouden van 200 meter tussen bedrijven. Clustering wordt in het Ruurlose Broek niet uitgesloten, maar zal niet snel voorkomen. De zoekzones in het Ruurlose Broek zijn lange lijnen. Clustering zou alleen plaats kunnen vinden als meerdere bedrijven op korte afstand naast elkaar worden geplaatst. Dan komt meteen de gewaardeerde openheid in het gedrang. De situatie dat in het Berkellandse deel van het Ruurlose Broek wél geclusterd zou kunnen worden, terwijl dat in Oost Gelre niet kan, zou theoretisch gezien aan de orde kunnen komen, maar is niet realistisch. Als de gemeente Berkelland besluit de clustering in de visie te laten zitten, dan betekent dat dat in het Beltrumse Veld en in het Berkellandse deel van het Ruurlose Broek geclusterd kan worden. Dit is een ruimtelijke keuze en is verder niet van invloed op de verdere inhoud van de visie.

Passages uit de visie welke voor Oost Gelre komen te vervallen

Omdat clustering n.a.v. de commissievergadering van 21 oktober 2008 uit de visie wordt gehaald, zijn de volgende passages uit de visie d.d. september 2008 niet van toepassing op de LOG's in Oost Gelre.

Paginanummer	Paragraaf / Alinea	Zinsnede/alinea/figuur welke komen te vervallen
38	§ 4.3 Bouwstenen onder kopje Landschap, 3 ^e aandachtspuntje	...(deze afstand is niet van toepassing wanneer <i>clustering</i> wordt toegepast)
40	§ 5.1 Strategie - Titel	'spreiden of <i>clusteren</i> '
42	§ 5.2 Ruimtelijke visie	3 ^e alinea
43	Figuur 29 Ruimtelijke visie kaart	Model 2 (inzet)
44	§ 5.3 Bouwstenen	laatste alinea
45		Figuur 30 en 32
50	§ 6.3 Regie en communicatie, 1 ^e aandachtspuntje	..., bijvoorbeeld bij het <i>clusteren</i> van nieuwe bedrijven

De bijlagen met de 'locatiestudies, voorbeelden uit de schetsschuit' komen niet te vervallen, hoewel in deze bijlagen wel over clustering wordt gesproken. De bijlagen geven feitelijk de zaken weer die in de schetsschuit aan de orde zijn gekomen. Hetgeen in de visie zelf staat, is bindend, deze bijlagen niet. De bijlagen worden om die reden niet aangepast.

Beantwoording zienswijzen

De beslissing om clustering uit de visie te halen, heeft ook gevolgen voor de beantwoording van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen' d.d. september 2008 voorzien van een reactie. Diverse zienswijzen hebben betrekking op de clustering. In alle zienswijzen die over clustering gaan, wordt aangegeven dat men deze ontwikkeling niet wenselijk vindt.

Door onderhavige aanvulling op de ruimtelijke visie kan de beantwoording van de zienswijzen voor wat betreft de clustering buiten beschouwing worden gelaten. Met dien verstande dat de beantwoording plaats maakt voor de opmerking dat clustering uit de visie is gehaald en daarmee niet meer aan de orde is.

Status van deze aanvulling d.d. oktober 2008

Deze aanvulling wordt gezamenlijk met de visie d.d. september 2008 ter vaststelling aan de raad aangeboden. Het punt zal op de agenda van de raadsvergadering van Oost Gelre op 4 november 2008 staan. Indien de raad de visie vaststelt, zal tevens dit document als aanvulling op de visie worden vastgesteld.

Na vaststelling zullen de indieners van zienswijzen op de hoogte worden gesteld van het genomen besluit en de wijzigingen in de visie en in de 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen'.

Afdeling REO, oktober 2008



RUIMTELIJKE VISIE

Landbouwontwikkelingsgebieden
BERKELLAND & Oost Gelre

Beltrumse Veld, Ruurlose Broek, Mariënveld

Dienst Landelijk Gebied
september 2008

COLOFON

Dit is een uitgave van Dienst Landelijk Gebied, Regio Oost

Projectteam DLG
Mieneke Steijns
Ivonne de Nood
Henk Rummelink

Contactpersonen projectteam LOG's
Hans Franck/ Ursela Linthorst, gemeente Berkelland
Marieke Bluemer/ Erna Hiddink, gemeente Oost Gelre
Lex Hemelaar, provincie Gelderland
Bertus Hesselink, gebiedscommissie Berkelland
Tonnie Berendsen, gebiedscommissie Oost Gelre

Bronvermelding

Topografie: © Topografische Dienst/ Kadaster
Luchtfoto: © DKLN, Eurosense B.V., Breda 2000
Hoogtecijfers (AHN): © Meetkundige Dienst Rijkswaterstaat

Alle schetsen in dit document zijn gemaakt tijdens de schetsschuit op 31 maart, 1 en 2 april 2008. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor samenstelling van de teksten in dit document is voor een deel gebruik gemaakt van informatie zoals vermeld in de literatuurlijst.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel en status	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Ruimtelijke analyse	
2.1	Landbouw	8
2.2	Milieurimte	12
2.3	Landschap en ruimtelijke kwaliteit	16
2.4	Water en natuur	18
2.5	Infrastructuur	22
2.6	Wonen en werken	24
2.7	Elk LOG een andere invulling	26
3	LOG Beltrumse Veld	
3.1	Strategie	28
3.2	Ruimtelijke visie	30
3.3	Bouwstenen	32
4	LOG Ruurlose Broek	
4.1	Strategie	34
4.2	Ruimtelijke visie	36
4.3	Bouwstenen	38
5	LOG Mariënelde	
5.1	Strategie	40
5.2	Ruimtelijke visie	42
5.3	Bouwstenen	44
6	Uitvoeringsstrategie	
6.1	Ruimtelijke ordening	46
6.2	Uitvoeringsinstrumenten	48
6.3	Regie en communicatie	50
7	Bijlagen	52
8	Literatuurlijst	78

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke visie is de aanwijzing van de landbouwwontwikkelingsgebieden (LOG's) Beltrumse Veld, Ruurlose Broek en Mariënelde in het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers (provincie Gelderland, 2005).

Het Reconstructieplan is vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland en opgenomen in het Streekplan van de provincie Gelderland. Het plan is door de provincie opgesteld in het kader van de Reconstructiewet en de reconstructie van de zandgebieden. Kern van de problematiek in de reconstructiegebieden is dat (intensieve) landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar te vaak in de weg zitten. Gevolg daarvan is dat economisch belangrijke sectoren zich onvoldoende kunnen ontwikkelen en de kwaliteit van landschap, natuur en water zich niet verbetert. Om de doelen van het reconstructieplan te realiseren zijn in het plan een drietal zones aangeven;

Extensiveringsgebied: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Verwevingsgebied: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

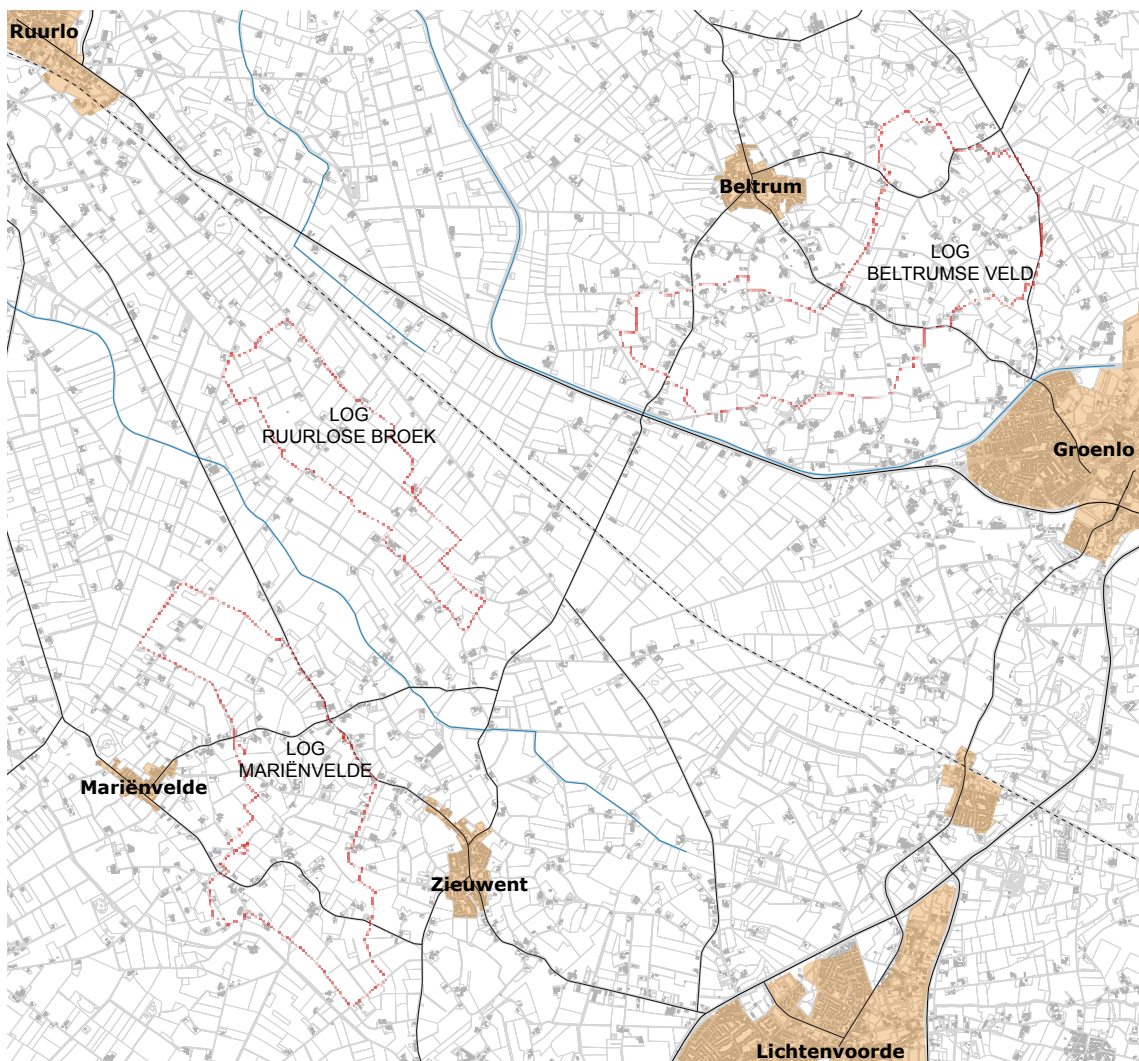
Landbouwwontwikkelingsgebied: In een landbouwwontwikkelingsgebied (LOG) ligt het primaat bij de landbouw. Een landbouwwontwikkelingsgebied voorziet geheel of gedeeltelijk in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij, of zal daar in het kader van de Reconstructie in voorzien.

Binnen de aangewezen LOG's kunnen bouwblokken van intensieve veehouderijen uitgroeien tot 1,5 hectare. Een groter bouwblok is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. De noodzakelijke landschappelijke inpassing kan buiten deze 1,5 hectare plaatsvinden. Het Beltrumse Veld, Ruurlose Broek en Mariënelde zijn 3 van de 15 LOG gebieden in Gelderland.

Voor het welslagen van de reconstructie is een succesvolle verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven uit de extensiveringszone naar een LOG essentieel. De toename van intensieve veehouderij in een LOG betekent o.a. het ontzien van kwetsbare natuur en het oplossen van geurhinder elders in de regio.

Voor de intensieve veehouderijbedrijven met perspectief is een provinciale verplaatsingsregeling gemaakt. Inmiddels is aan 45 bedrijven in de provincie Gelderland een verplaatsingssubsidie toegekend. Voorwaarde bij deze nieuwvestiging is dat deze bedrijven vóór maart 2010 naar een LOG zijn verplaatst.

De visie is een nadere uitwerking van provinciaal beleid en geeft de gemeenten



1. Ligging van de drie landbouwontwikkelingsgebieden. De drie LOG's liggen in de gemeente Berkelland en Oost Gelre. Het LOG Beltrumse Veld is een oud cultuurlandschap op het Oost Nederlands Plateau (zandlandschap met dekzandruggen). Het is van oudsher kleinschalig met essen, kampen, houtwallen, singels en oude hoeven. Het LOG Ruurlose Broek is grotendeels een jong ontginningslandschap (voorheen een natte woestenij) met een rationele verkavelingsstructuur, rechte wegen en meer moderne erven. Het LOG Mariëvelde heeft beide landschappen in zich, voor een deel een jong ontginningslandschap en gedeeltelijk een oud cultuurlandschap rondom Zieuwent.

concrete ruimtelijke kaders om de ontwikkelingen in het LOG te sturen. Het plan is integraal en gebiedsgericht en geeft een totaalbeeld van de gewenste ontwikkeling en inrichting van het gebied. Het gebied moet aantrekkelijk blijven om te wonen en te werken en oog voor ruimtelijke kwaliteit is hierbij essentieel.

1 INLEIDING

1.2 DOEL EN STATUS

Door middel van het Reconstructieplan draagt de provincie Gelderland de gemeente op de zonering van de intensieve veehouderij door te vertalen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In deze plannen moet door de gemeenten een nadere uitwerking gegeven worden van de LOG-gebieden zoals deze zijn aangewezen en vastgelegd in het Reconstructieplan. Deze ruimtelijke visie is de eerste stap in dat proces. Hoofddoel van de ruimtelijke visie is het bieden van ruimte voor perspectiefvolle intensieve veehouderijen. De visie brengt deze ruimte en de randvoorwaarden in beeld. Nb. Wanneer gemeenten hun bestemmingsplannen niet zelf aanpast, heeft de provincie (in het kader van de nieuwe Wet op de Ruimtelijk Ordening) de mogelijkheid dit zelf te doen door middel van een inpassingsplan.

Naast de ruimte voor nieuwvestiging wordt ook de ruimte voor hervestiging en omschakeling (naar intensieve veehouderij bedrijven) aangegeven. Voor nieuwvestiging biedt het plan de gemeente de mogelijkheid om verplaatsingsaanvragen ruimtelijk te sturen en te onderbouwen. Daartoe zijn in de ruimtelijke visiekaarten zoekzones aangewezen. Een zoekzone is een deelgebied in het LOG waarin de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven vanuit ruimtelijke oogpunt passend is. Het betekent niet dat vestiging zonder meer mogelijk is. In de eerste plaats kunnen in een zoekzone ook burgerwoningen liggen. De betekenis van de zoekzone is in dat geval dat vestiging alleen mogelijk is als in de toekomst de burgerwoning beschikbaar zou komen. In de tweede plaats moet bij een mogelijke vestiging in een zoekzone nader worden onderzocht of de vestiging ook passend is vanuit de milieuwetgeving. Daarnaast dienen eventuele knelpunten in de infrastructuur te worden opgelost en dient er een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Wanneer een deelgebied in het LOG niet als zoekzone is aangewezen, betekent het dat dit gebied in principe niet passend is voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. Slechts bij uitzondering kan nieuwvestiging overwogen worden. In dat geval dient de initiatiefnemer aan te tonen dat, in de eerste plaats, vanuit ruimtelijke oogpunt de locatie toch passend is.

De visie beperkt zich niet alleen tot de intensieve veehouderij, maar is integraal en gebiedsgericht en geeft een totaalbeeld van de gewenste ontwikkeling en inrichting van het gebied. Oog voor ruimtelijke kwaliteit is hierbij essentieel.

De ruimtelijke visie is geen zelfstandig planologisch rechtsfiguur maar vormt een bouwsteen voor het op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de LOG's en de bijbehorende MER procedure. Daarnaast kan de visie dienen als ruimtelijke onderbouwing bij een artikel 19.2 procedure voor een concrete aanvraag voor uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging.

De resultaten van de schetsschuit, die heeft plaatsgevonden op 31 maart, 1 april en 2 april 2008, zijn verwerkt en verder aangevuld en vormen de basis voor deze ruimtelijke visie.

1.3

LEESWIJZER

Deze leeswijzer geeft een globale beschrijving van de inhoud van deze ruimtelijke visie en dient als leidraad bij het lezen ervan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke analyse van de drie 'landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) in Oost Gelre en Berkelland. In deze ruimtelijke analyse wordt ingegaan op de randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit de verschillende sectoren waar bij de ontwikkeling van de LOG's rekening mee gehouden moet worden. In de laatste paragraaf wordt deze analyse kort samengevat tot een beschrijving van de identiteit per LOG.

Vanuit de ruimtelijke analyse is voor elk LOG een ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie staat per LOG beschreven in hoofdstuk 3, 4 en 5 van het rapport. De basis voor deze visie vormen de resultaten van de schetsschuit van 31 maart, 1 april en 2 april 2008. Per LOG komt allereerst de strategie aan bod waarna deze wordt uitgewerkt in een ruimtelijke visie met enkele bouwstenen. Deze bouwstenen worden verder uitgewerkt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplannen.

In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de uitvoeringsstrategie. Deze uitvoeringsstrategie is onderverdeeld in drie paragrafen. Allereerst een paragraaf over het ruimtelijke ordeningstraject welke gevolgd moet worden, gevolgd door een paragraaf over de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet bij de realisatie en tot slot een paragraaf over de regie en de communicatie die nodig is om de visie te realiseren. In de bijlage is informatie opgenomen die ter ondersteuning dient van deze ruimtelijke visie.

2

RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 LANDBOUW

In de beschrijving van de landbouwsituatie in de LOG's is niet alleen de intensieve veehouderij van belang. In de gebieden is ook een sterke melkveehouderij aanwezig. Ook de locaties en goeipotenties van deze grondgebonden bedrijven zijn van belang, omdat deze bedrijven vaak het merendeel van de grond in een gebied in bezit hebben. De huidige landbouwsituatie is in de drie LOG's verschillend, de situatie wordt hieronder per LOG kort beschreven.

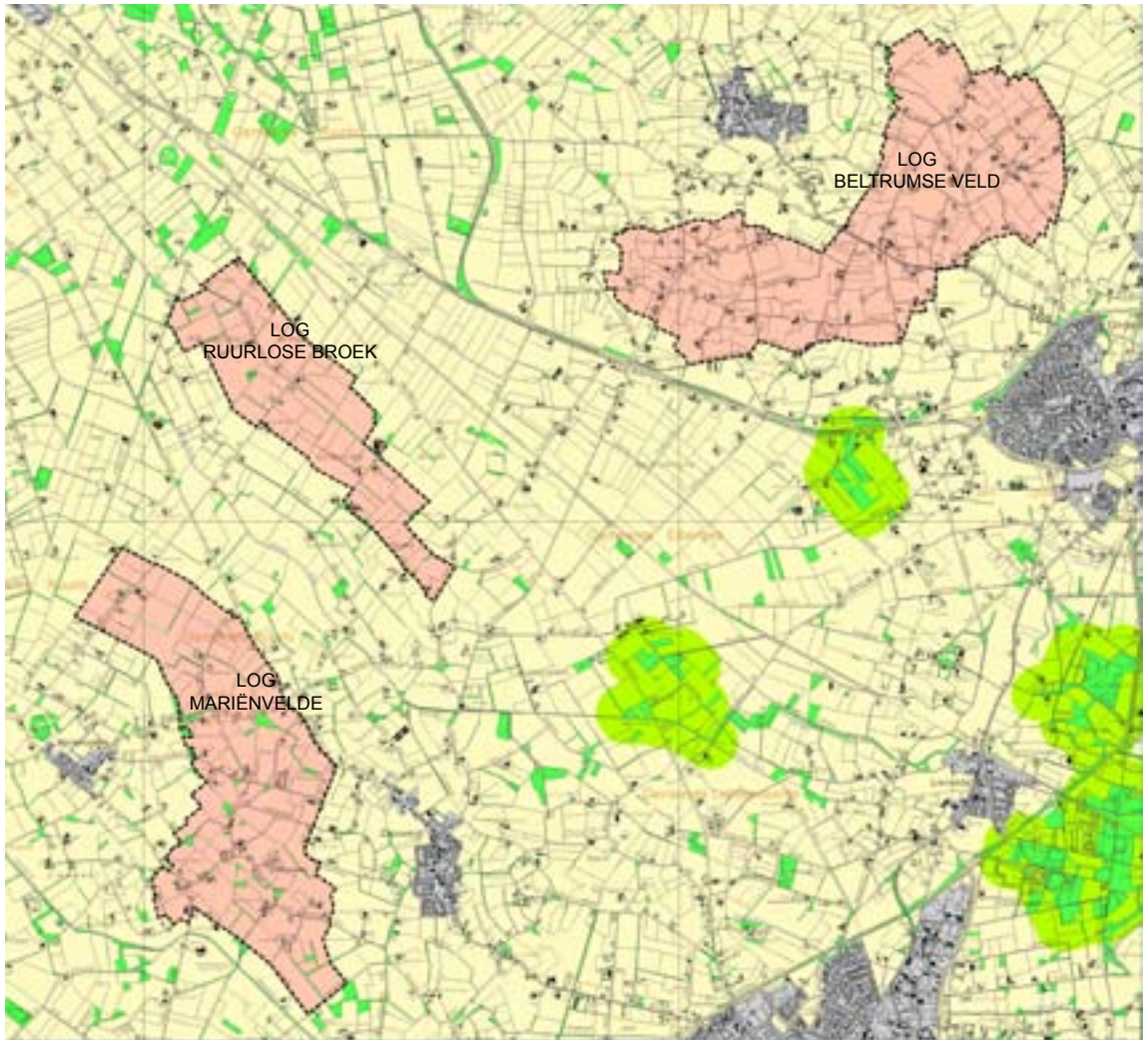
Het LOG Beltrumse veld is een oud cultuurlandschap met een onregelmatige verkaveling. In het LOG Beltrum bevinden zich in totaal 48 agrarische bedrijven waarvan 32 intensieve veehouderijen en 16 extensieve veehouderijen. Het merendeel van de intensieve veehouderijbedrijven, 27 stuks, bestaat uit gemengde bedrijven met een rundveetak en een intensieve tak. De bedrijven liggen verspreid over het gebied met een concentratie in het noordoostelijke en het zuidwestelijke deel van het LOG. In het gebied is kortgeleden een ruilverkaveling afgerond.

Het LOG Ruurlose broek ligt grotendeels in een jong ontginningslandschap met grote, rechte kavels. Het zuidelijke deel ligt nog in het in het kampenlandschap. Door de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden is de verkavelingssituatie voor extensieve veehouderij in het gebied vrij optimaal. In het LOG liggen in totaal 11 agrarische bedrijven, waarvan 5 intensieve veehouderijen en 6 extensieve veehouderijen. Een deel, 2 stuks, van de intensieve veehouderijbedrijven bestaat uit combinatiebedrijven met een rundveetak en een varkenstak. De schaal en grootte van de bedrijven is standaard voor in de Achterhoek. De bedrijven liggen verspreid door het gebied langs de wegen.

Het LOG Mariënveld ligt in een kampen- en hoevenlandschap waar een ruilverkaveling heeft plaatsgevonden. De kleinschaligheid is met name in het noordelijke deel van het LOG verdwenen, hier is de verkaveling ook rechtlijniger. In het zuidelijke deel is de verkaveling kleinschaliger en meer onregelmatig. In het LOG liggen 28 agrarische bedrijven, waarvan 10 intensieve veehouderijen en 16 extensieve veehouderijen en 2 andere agrarische bedrijven. Een deel van de intensieve bedrijven, 4 stuks, bestaat uit gemengde bedrijven met een rundveetak en een intensieve tak. De bedrijven liggen, geconcentreerd langs de wegen, verspreid door het gebied. Waarbij in het noordelijke deel van het gebied minder bedrijven liggen.

Toekomstige ontwikkelingen

Binnen de intensieve veehouderij zijn een aantal ontwikkelingen gaande die specifiek gelden voor de LOG's. In het reconstructieplan Achterhoek Liemers, zijn bepaalde gebieden aangewezen als Landbouwonwikkelingsgebied (LOG) voor de verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij. In een LOG hebben agrarisch ondernemers de mogelijkheid om zich te hervestigen of nieuw te vestigen en om uit te breiden op huidige locaties binnen het LOG. Deze uitbreiding of her/nieuwvestiging moet wel passen binnen de grenzen en randvoorwaarden van



2. Het Reconstructieplan.

de gemeente en provincie (met name de milieuwetgeving en Reconstructieplan). De provincie Gelderland heeft als streven dat van alle nieuwkomers in een LOG 50% gebruik maakt van een bestaande locatie (dus hervestiging op een bestaande locatie).

Globaal gezien kan onderscheid worden gemaakt in drie soorten ontwikkelingen binnen het LOG:

1. Nieuw- of hervestiging van intensieve veehouderij bedrijven die gebruik maken van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij Gelderland (VIV regeling)
2. Nieuw- en of hervestiging van intensieve veehouderij bedrijven die geen gebruik maken van de VIV regeling
3. Uitbreiding van bestaande bedrijven in het LOG.

VIV regeling

Voor het realiseren van de Reconstructieplannen in Gelderland heeft de provincie een subsidie regeling vastgesteld die het mogelijk maakt intensieve veehouderijbedrijven in extensiveringgebieden (uit Reconstructieplannen) te verplaatsen naar LOG's. Deze verplaatsingregeling is van toepassing op nieuwvestiging en hervestiging op een bestaande locatie binnen een LOG.

Deelname aan de VIV-regeling is uitsluitend voor eigenaren van een intensieve veehouderij die is gelegen in een extensiveringgebied, zoals aangeduid in de reconstructieplannen van Gelderland. De voorwaarden die gelden voor de VIV-regeling zijn dat de oude bedrijfsgebouwen binnen drie kalenderjaren na het ingaan van het subsidiebod zijn gesloopt en dat het bedrijf wordt voortgezet op een nieuwe locatie binnen een landbouwontwikkelingsgebied ergens in de reconstructiegebieden of een andere duurzame locatie elders in Nederland. De aanmeldingen voor subsidieregeling VIV kunnen op verschillende door de Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgestelde tijden worden ingediend. Er worden meerdere openstellingstranches gehouden in de loop van de tijd.

Binnen de Gelderse Reconstructieplannen liggen ongeveer 65 bedrijven met een zodanige grootte dat ze in aanmerking komen voor de VIV-regeling. Bij de eerste openstellingstranche, die reeds is gehouden, hebben zich 45 bedrijven van de 65 aangemeld en al een subsidiebeschikking ontvangen. Van deze 45 bedrijven wordt verwacht dat ze niet allemaal werkelijk gaan verplaatsen en/ of dat een deel nog naar het buitenland verhuist. De bedrijven die al een subsidiebeschikking hebben ontvangen moeten binnen drie jaar verplaatst zijn naar een van de 15 LOG's in Gelderland of de LOG's in de overige reconstructie gebieden (of naar een andere duurzame locatie elders in Nederland).

Binnen nu een jaar wordt er verwacht dat er wellicht een tweede openstellingstranche zal worden gehouden. Voor deze tweede openstellingstranche worden in totaal ongeveer 5 à 10 potentiële bedrijfverplaatsers verwacht voor Gelderland.

Specifiek voor de LOG's in heel Gelderland zijn er ook verplaatsers die geen gebruik maken van de VIV-regeling. Dit zijn intensieve veehouderijen die zich momenteel bevinden in een verwevingsgebied (en dus niet mee mogen doen met VIV-regeling) maar wel in de knel zijn geraakt op hun huidige locatie.

Er wordt verwacht dat de komende tien jaar ongeveer 15 à 30 intensieve veehouderijen buiten de VIV regeling een verzoek indienen tot inplaatsing in een LOG in Gelderland.

Er wordt verwacht dat een aantal van de huidige aanwezige agrarische bedrijven wil uitbreiden en/of omvormen en dat een aantal agrarische bedrijven de komende jaren zal stoppen en daarmee ruimte creëert voor hervestiging.

Huidige aanvragen

Bij de gemeente Oost Gelre zijn 5 initiatieven bekend om te verplaatsen naar één van beide Landbouwontwikkelingsgebieden binnen de gemeente. Vier van deze initiatieven zijn ten tijden van het voorbereidingsbesluit ingediend en worden aangehouden. Eén initiatief is net voor het voorbereidingsbesluit ingediend en om die reden is dit verzoek eigenstandig beoordeeld. Er is een bestemmingsplanherziening opgesteld en een milieuvergunning verleend. De overige 4 initiatieven betreffen een pluimveehouderij, een vleesvarkensbedrijf en twee fokzeugenbedrijven in combinatie met vleesvarkens.

Bij de gemeente Berkelland zijn tot september 2008 nog geen concrete aanvragen voor verplaatsing naar een van de LOG's ingediend.



Nieuw intensief veehouderijbedrijf in aanbouw (verplaatser) in een ander LOG.

2

RUIMTELIJKE ANALYSE

2.2 MILIEURUIMTE

Voor het thema milieu binnen de begrenzing van het LOG is de belangrijkste bepalende factor de eventuele overlast op de bestaande woningen of natuur vanuit het oogpunt van:

- Ammoniak
- Geur
- Geluid
- Fijnstof

In een verkennende studie van Alterra is gekeken wat voor ammoniak en geur de ruimte voor uitbreiding is in het LOG, conform het huidige ammoniakbeleid en de regelgeving rond de Wet geurhinder.

Ammoniak

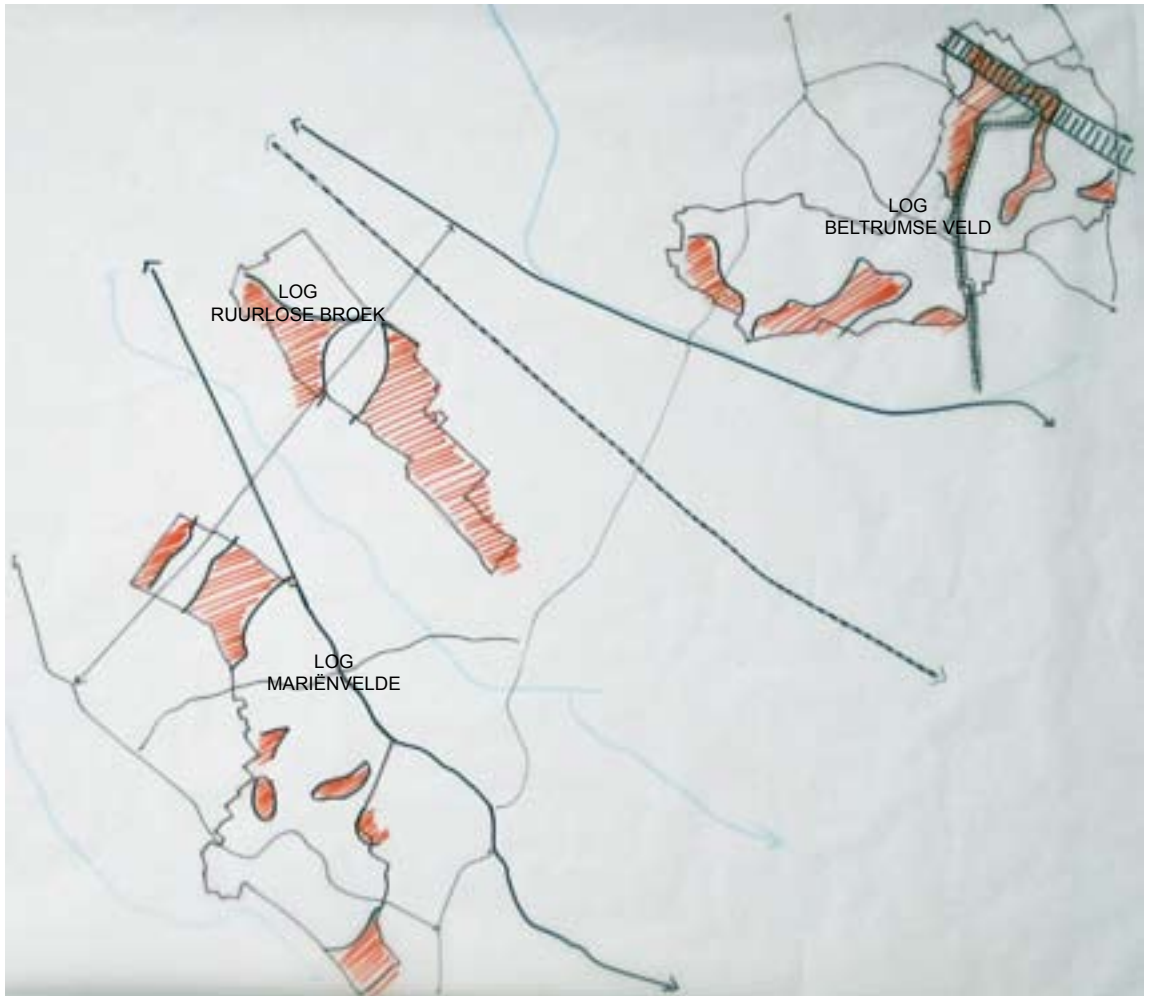
De bescherming van natuur tegen de invloeden van ammoniakemissie uit de landbouw wordt door het Rijk op twee vlakken geregeld. Allereerst stelt het Rijk algemene eisen aan de veehouderijbedrijven ten aanzien van het beperken van de ammoniakemissie. Daarnaast heeft het Rijk in een aanvullend zoneringsbeleid beperkingen opgelegd aan de ammoniakemissie in zones rond voor verzuringgevoelige natuur. Het betreft twee typen natuurgebieden; Natura 2000 gebieden en natuur aangewezen in het kader van de WAV (Wet Ammoniak en Veehouderij).

Uit de studie van Alterra blijkt dat de LOG's niet in de invloedssfeer van een Natura 2000 gebied (>3 km) of andere verzuringgevoelige natuur (WAV) liggen (>250 m). Ammoniak heeft dus geen beperkende werking voor de milieugebruiksruimte voor niet IPPC-plichtige intensieve veehouderijen in het LOG. Aan IPPC plichtige bedrijven kunnen echter ook buiten de 250 zone (WAV) aanvullende emissie-eisen gesteld worden. Wel dienen veehouderijbedrijven zich te houden aan de algemene eisen zoals het Rijk ze stelt ten aanzien van de beperking van de ammoniakemissie.

Geur

De Wet Geurhinder en Veehouderij stelt eisen aan de maximale geurbelasting die de veehouderij mag veroorzaken op een gevoelig object zoals een woning. Deze is in de plaats gekomen van de geurwetgeving voor reconstructiegebieden en de drie stankrichtlijnen: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

In de Wet Geurhinder en Veehouderij wordt de geurbelasting berekend in OU (Odour Units). De geuremissie wordt uitgedrukt in OU/s. Normen die gehanteerd dienen te worden in de reconstructiegebieden zijn 14 OU/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en 3 OU/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Gemeenten kunnen hiervan afwijken, mits zij een goede onderbouwing hebben, die is vastgelegd in een beleidsplan. Voor geur gevoelige objecten binnen de bebouwde kom, kan worden afgeweken tot 6 OU/m³ en



3. In rood gearceerd: meeste milieuruimte aanwezig voor intensieve veehouderij in de drie LOG's.

voor geur gevoelige objecten buiten de bebouwde kom kan theoretisch worden afgeweken tot 35 OU/m³.

Onderzoek Alterra

De geurbelasting is door Alterra in een verkennende studie berekend met verspreidingsmodellen waarbij de maximale geurbelasting op een object binnen en buiten de bebouwde kom verschillend is. De gemeenten hebben voor deze berekening een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

De milieugebruiksruimtekaart die uit het onderzoek van Alterra en de gemeente volgt (zie bijlage2), geeft voor geur een eerste indicatie in welk gebied de meeste potentie is voor het vestigen van bedrijven en ook hoe groot deze bedrijven kunnen zijn. Dit moet echter niet te strak worden geïnterpreteerd, er zijn allerlei mogelijkheden om de milieuruimte te vergroten. Bijvoorbeeld door het toe passen van zeer emissiearme stallen of door een burgerwoning te verplaatsen, zodat meer ruimte ontstaat.

Geluid

In de LOG's liggen geen wegen met een geluidzoning, deze vormen dan ook geen belemmering voor de locaties van de nieuwe bedrijven.

Bij het inplaatsen van nieuwe bedrijven dient wel rekening gehouden te worden met de aan- en afvoerbewegingen en het laden en lossen van dieren, bulkvoer en mest in de avond-, en nachtperiode. Hiervoor is minimaal een afstand van 50, maar praktisch eigenlijk 100 meter nodig tot woningen van derden (ook de agrarische bedrijfswoningen) om uit te komen met de geluidnormen. Afstand van rand nieuwe bouwblok tot woning. Wanneer een bedrijf geheel nieuw opgezet wordt kan natuurlijk met een goede afscherming van de laad/los plaats en andere maatgevende geluidbronnen, de benodigde afstand zeer variëren.

Een aandachtspunt is de situering van een locatie ten opzichte van de weg. Een op de oprijlaan naar het perceel rijdende vrachtwagen telt mee voor de geluidbelasting totdat deze de openbare weg oprijdt en opgenomen wordt in het verkeer op de betreffende weg. Een locatie kan bijvoorbeeld verder naar achteren gelegd worden i.v.m. geur maar loopt dan vast op geluid omdat de oprijlaan tussen woningen door op de weg uitkomt.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn. Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

Voor de landbouw vormt met name fijnstof (PM10) afkomstig uit de stallen een obstakel, waarbij pluimveestallen het grootste obstakel vormen. De grenswaarde voor de fijnstof concentratie (PM10) is:

- 40 µg/ m³ als jaargemiddelde concentratie

- 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden

Deze grenswaarden mogen in principe niet worden overschreden.

Concentratie fijnstof in de LOG's

De lokale concentratie is de achtergrondconcentratie opgeteld met concentraties vanuit lokale bronnen. De achtergrondconcentratie in de Achterhoek ten aanzien van fijn stof is ca. 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wat behoorlijk hoog is. Dit betekent dat bij het opstellen van de visie rond de LOG's en bij het inplaatsen van bedrijven rekening gehouden moet worden met het aspect fijnstof.

Conclusie

De milieugebruiksruimte in de LOG's wordt voornamelijk bepaald door geur. Op de kaart (bladzijde 13) zijn, in rood, de plekken waar vanuit de milieugebruiksruimte de meeste ruimte voor nieuwvestiging weergegeven. Deze ruimte is echter variabel en afhankelijk van het type bedrijf, de omvang van het bedrijf en de gebruikte technische maatregelen in stallen. Daarnaast kan de ruimte nog op een aantal manieren worden uitgebreid:

1. Het aanpassen van de geurnorm door de gemeente, dit kan alleen wanneer de gemeente hiervoor een goede onderbouwing heeft. Daarnaast moet hiervoor succesvol een procedure via de AWB (met inspraak) worden doorlopen.
2. Het opkopen van een geurgevoelig object en verplaatsen
3. Het opkopen van een geurgevoelig object en omvormen tot IV bedrijf

Bij inplaatsing van bedrijven zal naast geur ook altijd rekening moeten worden gehouden met de aspecten geluid en fijnstof.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.3 LANDSCHAP EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

De drie landbouwontwikkelingsgebieden liggen op redelijk korte afstand van elkaar maar hebben kenmerkende landschappelijke verschillen.

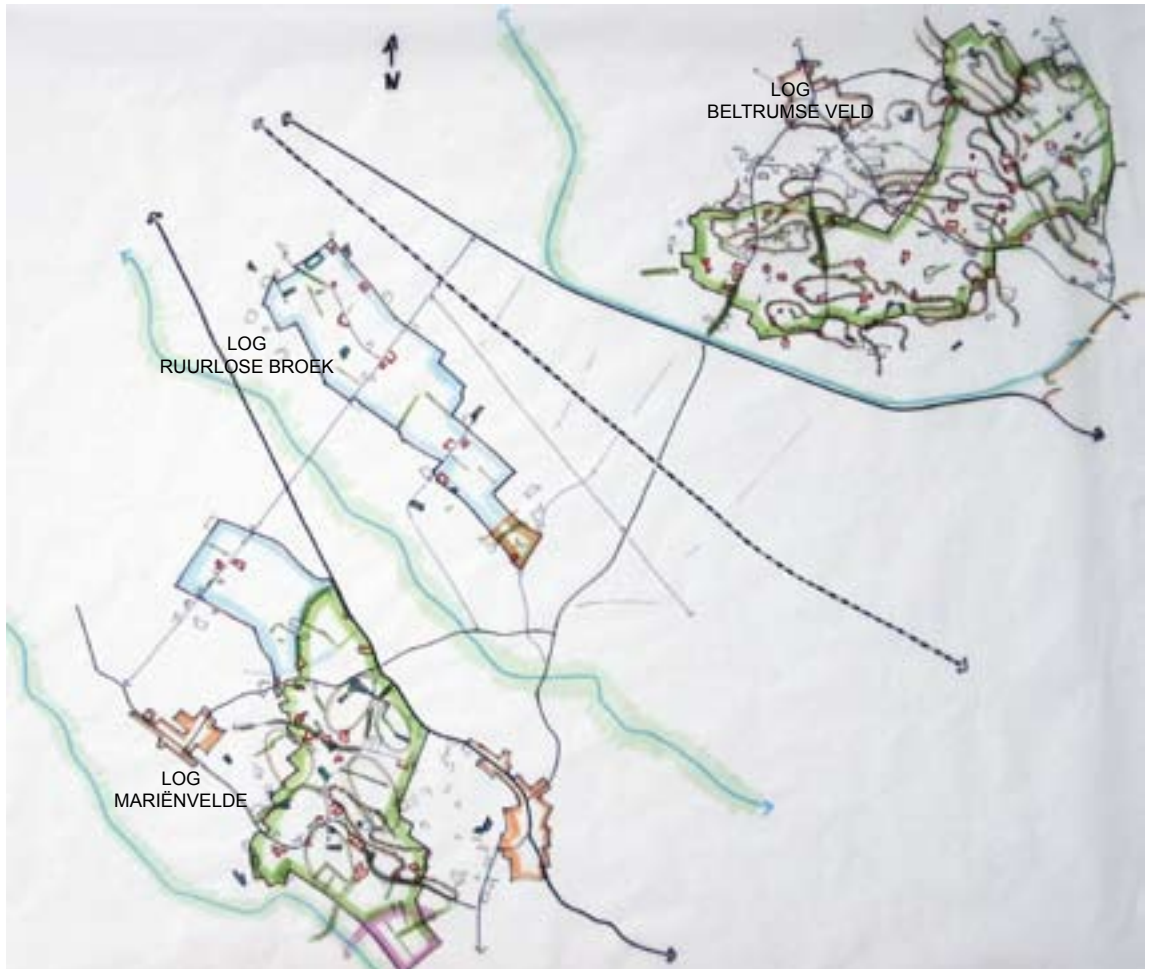
Het LOG Beltrumse Veld kenmerkt zich door de aanwezigheid van grote essen en verspreide agrarische en burgererven in het landschap. Langs de doorgaande weg tussen Beltrum en Groenlo liggen soms meer clusters van erven en is andere dan agrarische bedrijvigheid aanwezig.

Dwars door het LOG Betrumse Veld ligt een deel van een circumvallatielinie die om Groenlo is aangelegd tijdens de Tachtigjarige Oorlog. Deze grotendeels onzichtbare insluitingslinie is voor het grootste deel nog intact in de bodem aanwezig. Bouwactiviteiten op de linie zijn niet toegestaan.

Het LOG Ruurlose Broek heeft het meest open en rationele karakter van alle drie de landbouwontwikkelingsgebieden. Het van oudsher zeer natte broekgebied is afgelopen decennia ontgonnen ten behoeve van de landbouw en heeft relatief weinig erven. Kenmerkend zijn de noordzuidlopende lange lijnen (verkaveling en wegen) in het landschap.

Het LOG Mariënelde bestaat voor het grootste deel uit een oud cultuurlandschap met kampen (kleine essen), verspreide erven en ervenclusters. Dit wordt wel het 'droebellandschap' genoemd. Een 'droebel' is van oudsher een groepje boerenerven aan een kamp. Het droebellandschap is nu grotendeels een landschap met burgererven. In het noorden en zuiden van het LOG Mariënelde liggen jonge ontginningen die meer open en rationeel van karakter zijn.

Een belangrijke kwaliteit van alledrie de landbouwontwikkelingsgebieden is dat zowel jonge als oude landschapskarakteristieken en de verschillen daartussen zichtbaar zijn in het landschap. Knelpunt is dat de overgangen tussen de landschappen vervaagd zijn en dat op sommige plekken het landschap een 'uitgeklede' of 'versleten' indruk maakt.



4. De drie LOG's met ieder een eigen gebiedskarakteristiek.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.4 WATER EN NATUUR

Natuurbeleid

Binnen de grenzen van de LOG gebieden bevindt zich geen beschermde natuur of gebieden die zijn aangewezen als nieuwe natuur in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De drie LOG gebieden liggen echter wel tussen ecologische verbindingzones (EVZ's), die rond de beken liggen en zijn aangewezen in het kader van de EHS:

- Het LOG Beltrumse Veld ligt tussen de EVZ rondom de Leerinkbeek en de EVZ rondom de Slinge;
- Het LOG Ruurlose Broek ligt tussen de EVZ rondom de Baakse beek en de spoorlijn;
- Het LOG Mariënveld ligt tussen de EVZ rond de Baakse beek en de EVZ rond de Veengoot.

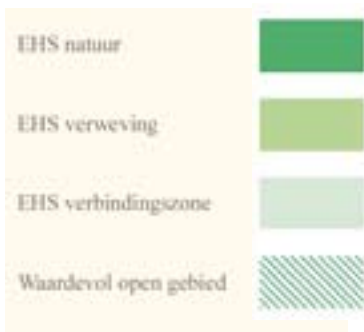
Daarnaast bevinden zich in de omgeving enkele kleine gebieden die zijn aangewezen als nieuwe natuur of zijn aangewezen als beschermde natuur. De EVZ's, de nieuwe natuur en de beschermde natuur zijn echter niet van invloed op de drie LOG gebieden. Het grootste deel van deze natuur wordt namelijk niet aangemerkt als voor verzuring gevoelig (zie ook paragraaf 2.3).

De natuurwaarden in de drie LOG's worden dan ook voornamelijk bepaald door de bestaande of potentiële ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

Het Beltrumse Veld is voornamelijk een kampenlandschap en is momenteel behoorlijk arm aan landschapselementen en -structuren door de ruilverkavelingen welke hier hebben plaatsgevonden. De flora- en faunasoorten van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap zijn hier beperkt aanwezig. Soorten als das, vleermuizen, steenuil, kerkuil, geelgors, patrijs, groene specht, kamsalamander en boomkikker komen hier spaarzaam of geheel niet voor.

Het relatief open agrarisch land biedt voor de weidevogels wel weer perspectief, zij het dat de meest kritische soorten als watersnip, grutto, veldleeuwerik, graspieper ontbreken of spaarzaam voorkomen. Opmerkelijk is hier de achteruitgang van de veldleeuwerik te noemen.

Het Ruurlose Broek is grotendeels een jong broek- en heideontginningslandschap. Het is echter niet zo arm aan structuren en landschapselementen als het Beltrumse Veld, ondanks dat het een vrij open landschap is. Ook hier zijn de soorten van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap beperkt aanwezig maar komen weer meer voor dan in het LOG Beltrumse Veld door populaties uit geschikte aangrenzende leefgebieden. Soorten als das, vleermuizen, steenuil, kerkuil, geelgors, patrijs, groene specht, kamsalamander en boomkikker komen hier spaarzaam of niet voor maar wel in de nabije omgeving. Het gebied leent zich pleksgewijs prima voor weidevogels, er is een relatief hogere grondwaterstand aanwezig dan in LOG Beltrumse Veld.



5. Ruimtelijke beleidskaart uit het streekplan (2005, provincie Gelderland).

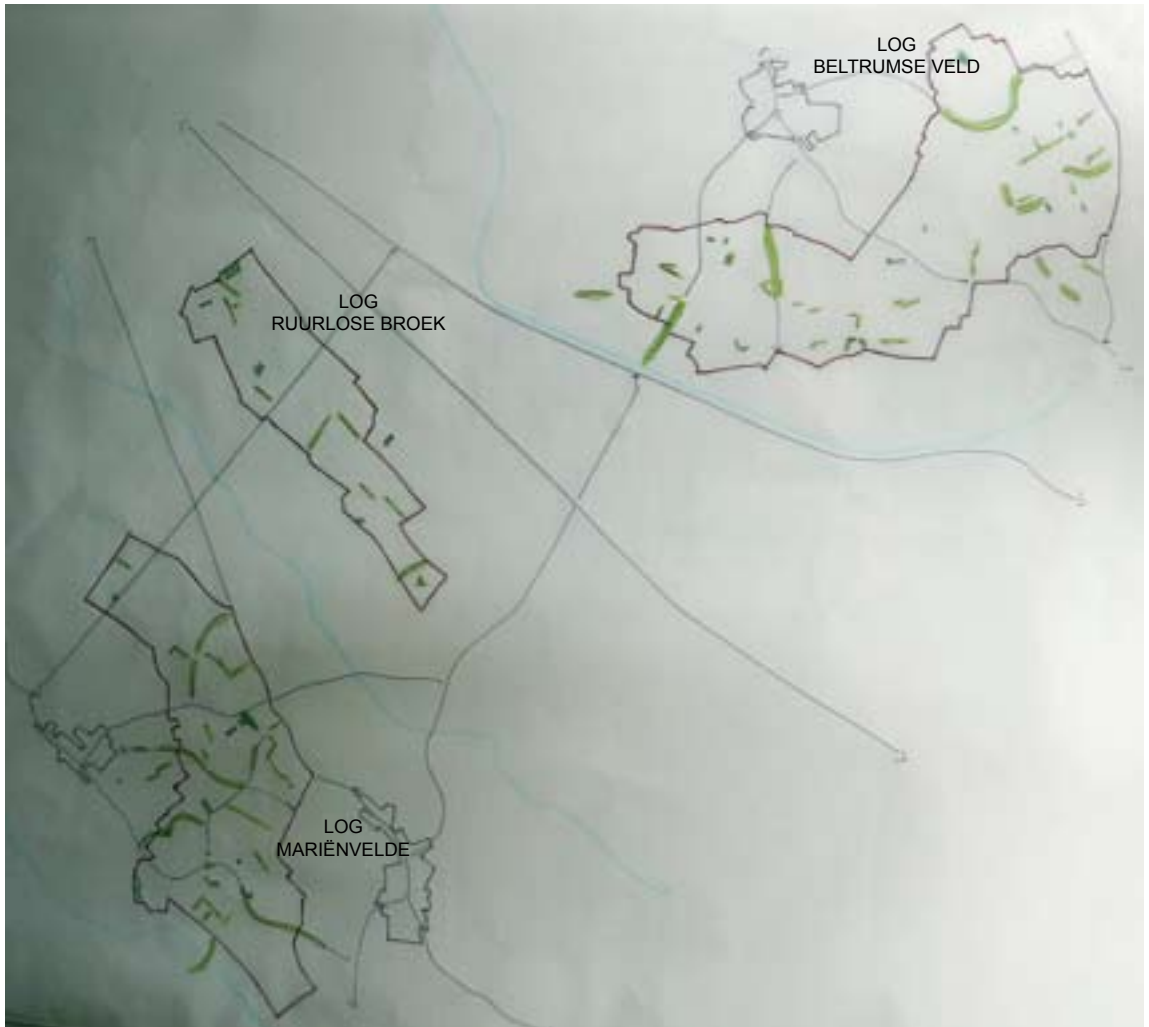
In het LOG Mariënvelde zijn op enkele plekken kleine kwelgebieden. Deze kwelgebiedjes zijn zeer waardevol en erg bijzonder. Ze zijn te herkennen aan de oranje ijzerneerslag in sloten en bacteriefilms op het water. De verspreid liggende bosjes in het gebied hebben in het bestemmingsplan de aanduiding bos met natuurwaarden. Veel weidevogels komen er niet voor. Op verschillende plekken komen bomenrijen voor en hoogteverschillen door kleine dekzandgebiedjes.

In broek- en jonge heideontginningslandschappen is veel potentie voor natuurontwikkeling aangezien gronden nog geen eeuw geleden zijn ontgonnen. Potentie voor natuurherstel is aanwezig: herstellen landschappelijke structuren of waterhuishouding, aanwezige zaadbanken, veranderd grondgebruik etc.

Waterbeleid

In de drielandbouwontwikkelingsgebieden liggen geen zoekzones voor waterberging. Wel ligt er rond de beken die tussen de LOG's lopen, de Slinge, Leerinkbeek, Baakse beek en Veengoot een belangrijke wateropgave vanuit het Waterschap.

Vanuit het waterschap gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de LOG's dezelfde eisen als voor andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld uitbreidingen van dorpen. Deze maatregelen zijn dat grondwaterneutraal moet worden gebouwd en dat piekbelastingen op het oppervlaktewater voorkomen moeten worden. Voor het extra verhard oppervlak (daken van schuren, wegen, parkeren enz.) dient waterberging te worden gerealiseerd. Dit past binnen het beleid om zoveel mogelijk water vast te houden in het gebied alvorens het af te voeren.



6. De drie LOG's met een 'versleten' of 'uitgeklede' groenstructuur. Natuurwaarden zitten vooral gekoppeld aan de groenelementen in de LOGgebieden.

2

RUIMTELIJKE ANALYSE

2.5 INFRASTRUCTUUR

Wegennet

Het wegennet is in de drie LOG's verschillend van patroon en dichtheid. De wegen zijn in alle drie de LOG's relatief smal, ze hebben vaak een wegbreedte van ongeveer 3 meter. De doorgaande wegen die door de LOG's lopen zijn breder, ongeveer 5 a 6 meter.

In het LOG Beltrumse Veld liggen redelijk veel wegen. De infrastructuur kenmerkt zich door een fijnmazig, kronkelig patroon van veelal verharde landbouwwegen met enkele toegangsstraten.

In het Ruurlose Broek liggen weinig wegen en ze zijn veelal lang en recht met daaraan ver uit elkaar gelegen boerderijen.

In het middengebied van het LOG Mariënveld liggen redelijk veel wegen met een kronkelig patroon. Het noordelijk en zuidelijk deel van dit LOG zijn minder goed ontsloten, er zijn weinig wegen en de wegen zijn rechtlijnig.

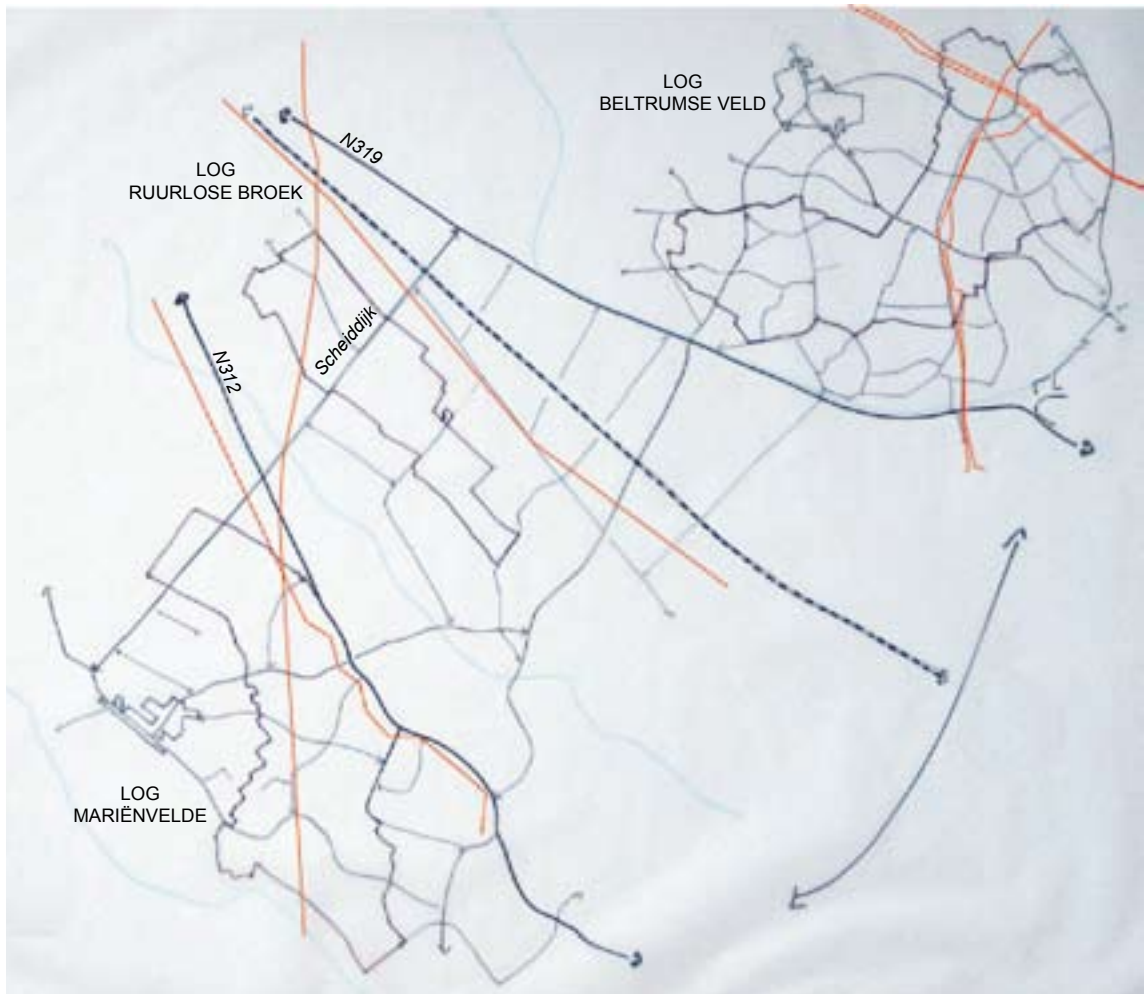
Net buiten de LOG's liggen de N312 Ruurloseweg/Batsdijk en de N319 Ruurloseweg die de verbinding vormen met de N18. Deze wegen vormen daarmee de hoofdontsluiting van het gebied. De doorgaande wegen die door de LOG's lopen (oa de Scheiddijk) komen uit op deze N-wegen. Deze wegen bieden dan ook goede aanknopingspunten voor de toekomstige ontsluiting. Echter moet wel rekening gehouden worden met de belasting van de dorpen Mariënveld en Zieuwent waar de doorgaande wegen doorheen lopen.

De huidige wegen in de drie LOG's zijn ingesteld op huidig gebruik van het gebied. De huidige wegbreedte van sommige wegen (minder dan 3 m breed) is redelijk smal om op een goede manier invulling te geven aan een nieuw te realiseren intensieve veehouderij met een bijbehorende optimale bedrijfsvoering. Het aantal aan- en afvoerbewegingen zal toenemen en de huidige en toekomstige omvang van vrachtwagens en machines is groter dan vroeger. Ook de belangen van huidige gebruikers en aanwonenden is van groot belang. Bij de ontwikkeling van de LOG's vormt dit een belangrijk aandachtspunt.

De beide gemeenten hebben momenteel geen plannen voor het verbeteren of de aanleg van nieuwe infrastructuur in of in de buurt van de LOG's. Er zijn echter wel plannen voor het doortrekken van de snelweg A18. De mogelijke tracés lopen langs of door de LOG's. Bij de ontwikkelingen van deze visie is hier geen rekening mee gehouden, omdat het nog onduidelijk is of en waar de weg wordt aangelegd.

Pijpleidingen

In het LOG Ruurlose Broek en het LOG Mariënveld ligt een brandstofleiding. Aan weerszijde van de leiding moet een zone van 12 meter worden vrijgehouden waar niet gebouwd kan worden. Dit in verband met het plaatsgebonden risico en de instandhouding van de leiding. Bij ontwikkelingen binnen de 14 meter moet een



7. Infrastructuur in de drie landbouwontwikkelingsgebieden met in rood de pijpleidingen.

groepsrisico bepaald worden, daarbuiten hoeft dit niet.

Aan de oostkant in het LOG Beltrumse veld liggen een aantal ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen. Deze gasleidingen hebben verschillende diameters en werkdruk. Voor de grootste van 18 en 36 inch geldt een minimale afstand van 5 meter en voor de kleinere een afstand van 4 meter, aan weerszijden. Hiernaast moet bij nieuwe ontwikkelingen het groepsrisico bepaald worden binnen een strook aan weerszijden:

36 inch 430 meter, 18 inch 240 meter, 12 inch 140 meter, 8 inch 95 en bij de 4 inch leiding 45 meter. Er is op basis van de huidige bewoning een indicatieve beoordeling uitgevoerd die geen beperkingen opleverde. Dit is ook de verwachting voor nieuwe ontwikkelingen omdat de invloed van een enkel bedrijf hier niet veel aan zal veranderen.

In de LOG's liggen geen persleidingen van het Waterschap.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

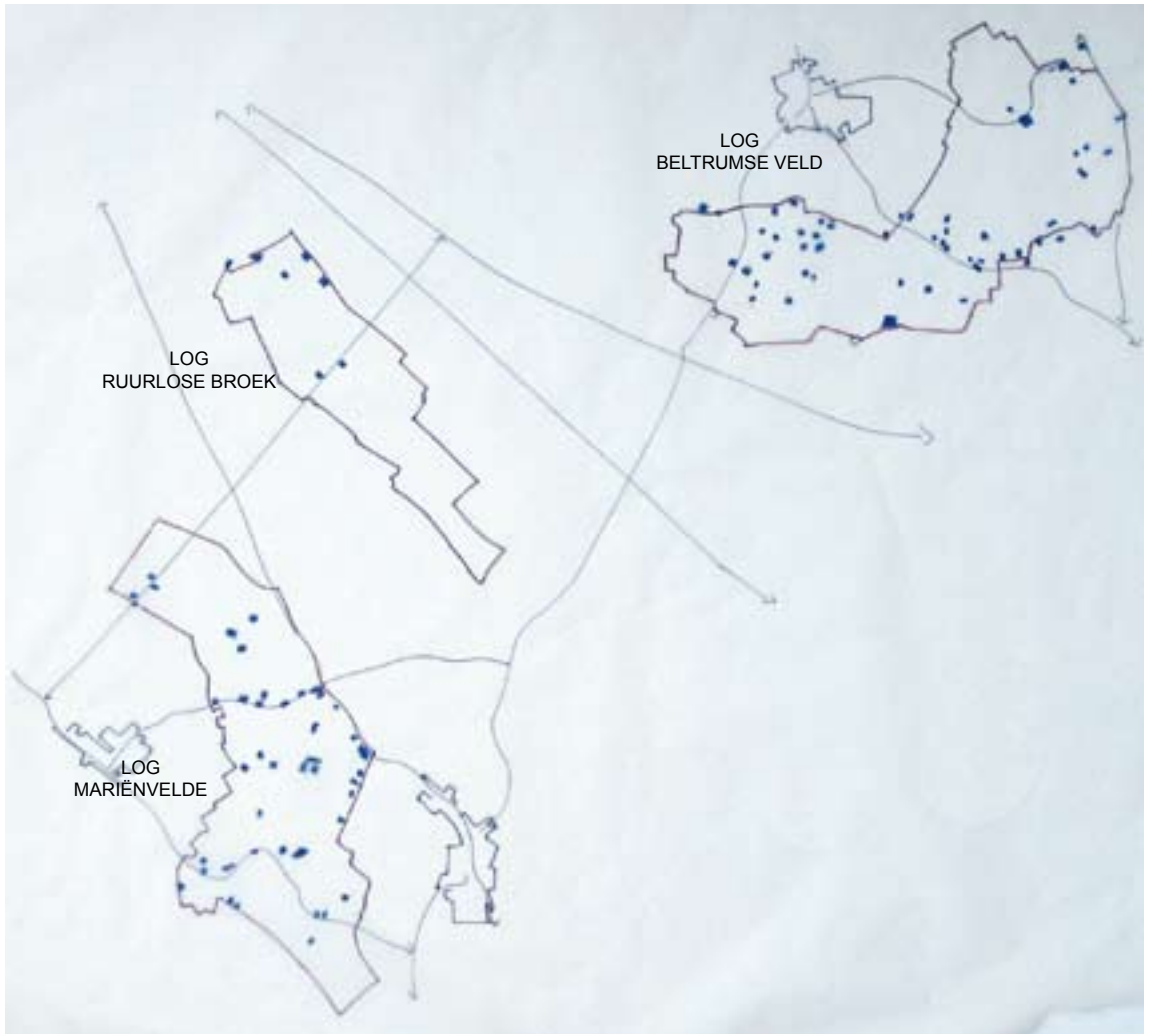
2.6 WONEN EN WERKEN

In het LOG Beltrumse Veld en het LOG Mariënelde komen relatief veel burgererven voor en in het LOG Ruurlose Broek weinig. In het Beltrumse Veld liggen deze woningen (43 stuks) grotendeels verspreid door het hele LOG met een paar concentraties (zie schets).

In Mariënelde is voornamelijk een concentratie van woningen (51 stuks) te vinden in het middengedeelte, het oude 'droebellandschap'.

In het Ruurlose Broek liggen volgens het bestemmingsplan weinig burgererven, in totaal 6 stuks. Deze liggen allemaal verspreid in het noordwestelijke deel van het LOG.

Deze burgererven stellen grenzen aan de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de LOG's. Niet alleen vanwege geur, fijnstof en geluid, maar ook vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, beleving en zichtlijnen is de ontwikkeling van intensieve veehouderij bedrijven in een buitengebied niet altijd gewenst.



8. In het blauw: burgererven (indicatief) in de drie landbouwontwikkelingsgebieden.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.7

ELK LOG EEN EIGEN IDENTITEIT

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat de drie landbouwontwikkelingsgebieden ieder een eigen identiteit hebben ondanks het feit dat ze zo dicht bij elkaar liggen. De landschappen zijn in de loop der jaren steeds veranderd en met de bestemming 'landbouwontwikkelingsgebied' zal het gebied komende jaren ook weer veranderen. De landschappelijke verschillen zijn aanleiding om in de toekomst deze verschillen te behouden en te versterken en daarmee elk LOG via een eigen identiteit en kwaliteit te ontwikkelen.

Voor alledrie de LOG's geldt dat er een sterke melkveehouderij aanwezig is en een goede landbouwstructuur. Mede dankzij landinrichtingsprojecten van de afgelopen decennia. Aandacht voor de goede landbouwstructuur en zo min mogelijk versnippering van de gronden is van belang.

Daarnaast zijn de LOG's ook burger- en recreatieve landschappen. Er liggen op een aantal plekken veel burgererven en in de omgeving van de LOG's liggen verspreid een aantal dorpen. Aandacht voor landschappelijke inpassing van de boerenerven, versterken van de landschapsstructuren recreatieve toegankelijkheid en veiligheid van het gebied is noodzakelijk.

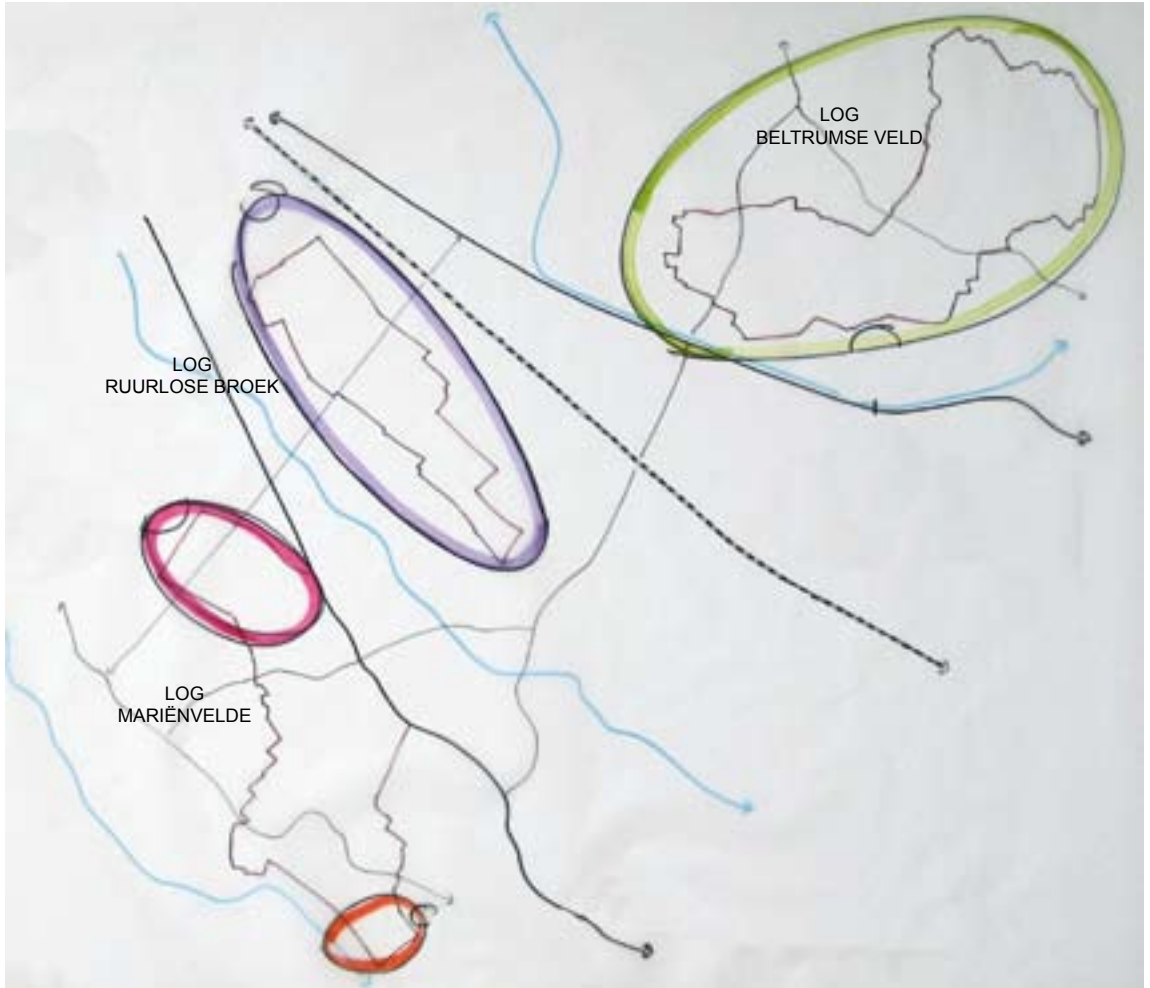
Al deze aspecten en onderdelen uit de voorgaande paragrafen zijn meegenomen en meegewogen bij het opstellen van de ruimtelijke visie tijdens de schetschuit. Deze is per LOG verder uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.



10. Benutten en stimuleren hergebruik van bestaande locaties.



11. Erf zonder landschappelijke inpassing.



9. De landschappelijke verschillen vormen een aanleiding voor een andere invulling van de drie LOG's.



Illustratie Jook Boll



Illustratie Jook Boll

12. Erf landschappelijke ingepast.

3 LOG BELTRUMSE VELD

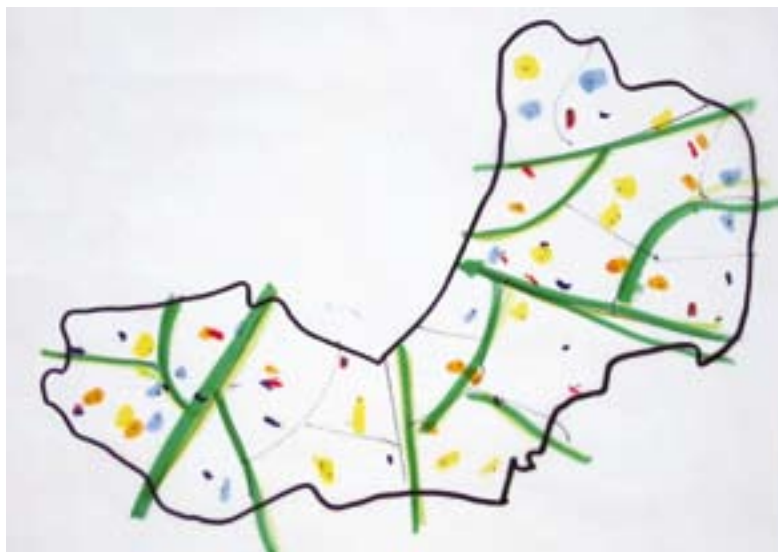
3.1 STRATEGIE

'spreiden'

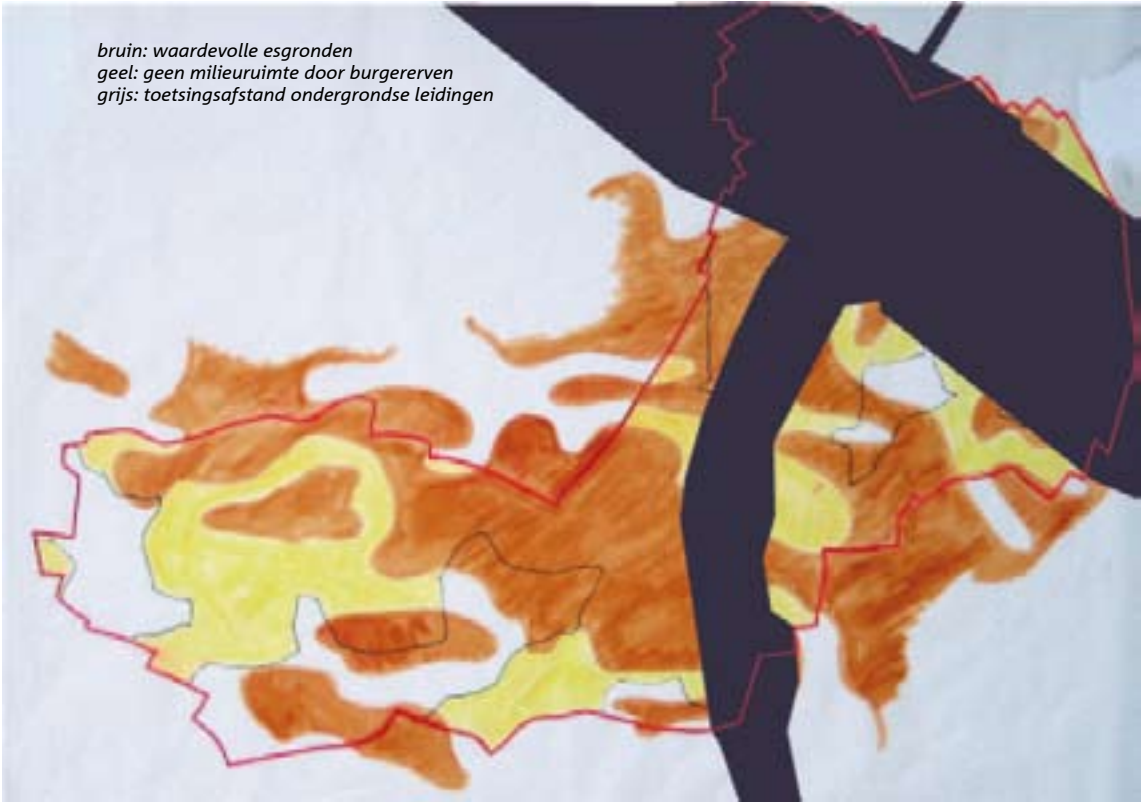
In het LOG Beltrumse Veld is een aantal vetrekpunten gehanteerd voor uitbreiding, her- en en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij. Het landschap leent zich vooral voor uitbreiding en hervestiging op bestaande erven en bouwblokken. Het verspreide karakter van erven blijft gehandhaafd en in het palet van erven ligt af een toe een wat groter erf voor de intensieve veehouderij. Op voorhand is niet aan te geven welke erven hiervoor geschikt zijn of vrijkomen. Dat blijft maatwerk. Het moet voor ondernemers aantrekkelijk worden gemaakt om te investeren in hervestiging op bestaande locaties (zie ook H6, uitvoeringsprogramma).

Ook bij nieuwvestiging van bedrijven buiten bestaande bouwblokken gaat de voorkeur uit naar een verspreide vestiging. Op de kaart zoals hiernaast schematisch is afgebeeld zijn de 'witte' gebieden de zoekzones voor eventuele nieuwvestiging buiten bestaande bouwblokken. In het geel zijn de zones aangegeven waar met name burgererven liggen en dus de milieuruimte voor nieuwvestiging buiten bestaande bouwblokken minimaal is.

In het oranjebruin zijn de grote open essen aangegeven. Nieuwvestiging van erven op de essen is onwenselijk, gezien de landschappelijke kwaliteit; openheid en bolling. In de schetsen is te zien dat een nieuw erf op een es erg in het oog springt, terwijl vestiging op de overgang naar de lagere gebieden veel meer zorgt voor inbedding van het erf in het landschap. Tot slot zijn op de kaart zones aangegeven waar ondergrondse leidingen lopen. Hier geldt een toetsingsafstand. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan deze toetsingsafstand.



14. Het verspreide karakter van de erven is een kwaliteit en is vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen.



13. In het wit de zoekgebieden voor nieuwvestiging van bedrijven.



Illustratie Jook Boll



Illustratie Jook Boll

15. Een nieuw erf op de es verstoort de landschapskwaliteit; situering in de lagere delen bedt het erf in in het landschap.

LOG BELTRUMSE VELD

3.2 RUIMTELIJKE VISIE

In de ruimtelijke visie gaat ruimte voor uitbreiding, her- en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij samen met blijvende ruimte voor de melkveehouderij en het versterken van de landschapskwaliteiten. Op dit moment is er een goede en gezonde melkveehouderij. In de laatste ruilverkaveling in het gebied, die net is afgerond, zijn grote huiskavels en een goede landbouwstructuur ontstaan voor de melkveehouderij. Verspreide uitbreiding, her- en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij zorgt voor een subtiele verweving met de grondgebonden melkveehouderij en een verweving van functies. Voorkeur gaat uit naar hervestiging op bestaande locaties. Daarnaast is in het oranje op de kaart de zoekzones voor eventueel nieuwvestiging overgenomen van de vertrekpuntenkaart.

Grote nieuwe investeringen in de infrastructuur zijn niet nodig in dit spreidingsmodel. Afhankelijk van de plek van uitbreiding, nieuw- of hervestiging zal op maat moeten worden gekeken naar subtiele aanpassingen als een passeerstrook, grasbetonranden langs de weg of een plaatselijke verbreding van een wegdeel.

De landschapskwaliteit is de afgelopen decennia achteruit gegaan. Landschappelijke verschillen zijn vervaagd in het oude cultuurlandschap zijn veel landschapselementen als singels en hagen verdwenen. Wel zijn tijdens de ruilverkavelingen bomenrijen en lanen langs wegen aangeplant die nu volwassen beginnen te worden.

Het gebied is naast een agrarisch landschap ook een burger- en recreatief landschap. Voor het aantrekkelijker maken van het landschapsbeeld en een goede inbedding van de (nieuwe) erven in het landschap is het dan ook wenselijk om te investeren in nieuwe landschapselementen als singels, lanen en hagen.

Daarin past ook om met name op eigendomsgrenzen en overgangen van huis- naar veldkavels nieuwe beplantingen aan te leggen. Zo ontstaat een nieuw landschappelijke casco welke niet zo kleinschalig is als vroeger, maar wel zorgt voor een hernieuwd aantrekkelijk landschapsbeeld. Aan deze landschapselementen kunnen eenvoudig paden en routes worden gekoppeld, waardoor de toegankelijkheid wordt vergroot.



16. Ruimtelijke visiekaart



Versterken karakter van verspreide erven, lanen langs wegen, singels op kavelgrenzen en open gebolde esgronden.

LOG BELTRUMSE VELD

3.3 BOUWSTENEN

De ruimtelijke visie biedt bouwstenen op landschaps- en kavelniveau, die moeten worden opgenomen en uitgewerkt in de beeldkwaliteits- en bestemmingsplannen.

Landschap

- o Singels en hagen op eigendomsgrenzen en overgangen huis- naar veldkavels
- o Behoud en versterken van bomenrijen en lanen langs wegen
- o Aanvullen van singels en bomenrijen met nieuwe aanplant
- o Meekoppelen routes voor burgers en recreant
- o Herstel en accentueren stijlranden van essen en hoogteverschillen
- o Infrastructurele aanpassingen op maat en met respect voor bomenrijen en lanen

Erf

- o Inbedden van erven door robuuste landschapselementen als bosjes, singels, hagen en boomgroepen
- o De stallen niet verstoppen, maar samenspel met landschapselementen
- o Het erf op enige afstand van de weg
- o Representatieve entree van het erf met bedrijfswoning en tuin
- o Architectuurkenmerken uit de streek overnemen in nieuwe plannen
- o Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen

De onlangs door het Gelders Genootschap opgestelde kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' biedt op de schaal van erf en gebouwen aanvullende bouwstenen. De belangrijkste pagina's zijn opgenomen in bijlage 10.

Als zich toch kansen voordoen voor een clustering van een aantal (2 tot 4) bedrijven, door bijvoorbeeld vrijkomende erven, dan past dat binnen de ruimtelijke visie. Een ontwerp op maat is dan van belang, waarbij aandacht is voor positioneren van de erven, stallen, infrastructuur en landschapselementen. Een investering in een robuuste landschappelijke aanleg met lanen, singels en bosjes is noodzakelijk om het erf te verankeren in het landschap. Er staat zo als het ware een 'IV-landgoed' ingebed in het landschap. Niet alle IV-bedrijven zijn hiervoor geschikt.

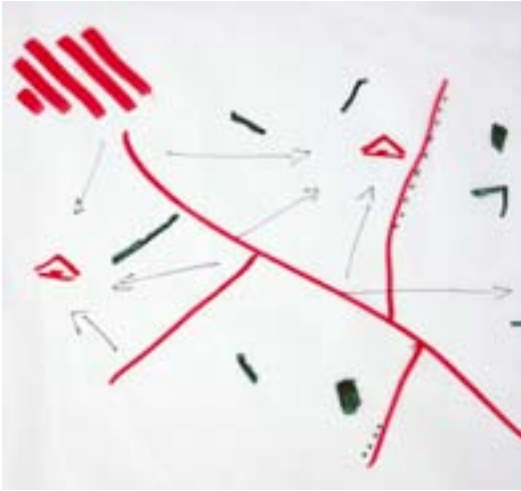


Illustratie Jook Boll

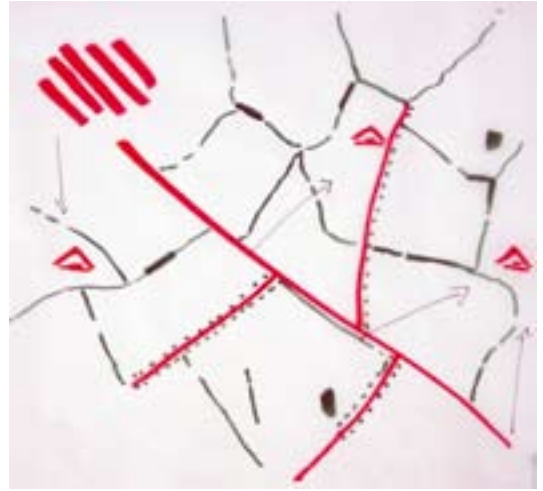


Illustratie Jook Boll

18. Aanvullen van singels en bomenrijen met nieuwe beplantingen om het 'coulisselandschap' te versterken.



17a. Huidige situatie landschap; veel verharding en bebouwing zichtbaar in het landschap.



17b. Te versterken landschapstructuur; erven en verhardingen meer ingebed door aanplant van singels, bomenrijen en hagen.



19. Schematische schets 'IV-landgoed' bij kansen voor bundeling van een aantal IV-bedrijven; robuuste landschapselementen en een zorgvuldige architectuur.



20. Schematische schets; aanvulling van beplantingen op afstand van de erven.

4 LOG RUURLOSE BROEK

4.1 STRATEGIE

'lange lijnen'

Het LOG Ruurlose Broek kent in verhouding tot de andere LOG's de meeste milieuruimte voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. Er zijn relatief weinig erven aanwezig, waardoor er ook minder kansen zijn voor hervestiging van intensieve veehouderij op bestaande locaties.

De openheid wordt als kenmerk van dit landschap sterk gewaardeerd alsmede de goede landbouwstructuur voor de melkveehouderij. Er is een sterke bedrijfsstructuur met goede huis- en veldkavels aanwezig. Versnippering hiervan is ongewenst. Vanwege de landschaps- en landbouwstructuur is gekozen voor het koppelen van zoekzones voor nieuwvestiging van bedrijven aan de lange lijnen in het landschap. Zo wordt de landschapsstructuur versterkt. Daarbij kan de infrastructuur gebundeld en op maat worden aanpast of aangelegd.

De zoekzonekaart, zoals hiernaast is afgebeeld (figuur 21), is een optelsom van mogelijkheden en kansen voor nieuwvestiging (en hervestiging waar mogelijk) langs noordzuidgerichte lijnen in het landschap. In het oranje zijn de zoekzones aangegeven. Een aantal modellen die zijn opgesteld tijdens de schetsschuit liggen hieraan ten grondslag. De voorkeur gaat uit naar uitvoering langs één van de lange lijnen in plaats van een verspreide vestiging in de zoekzones.

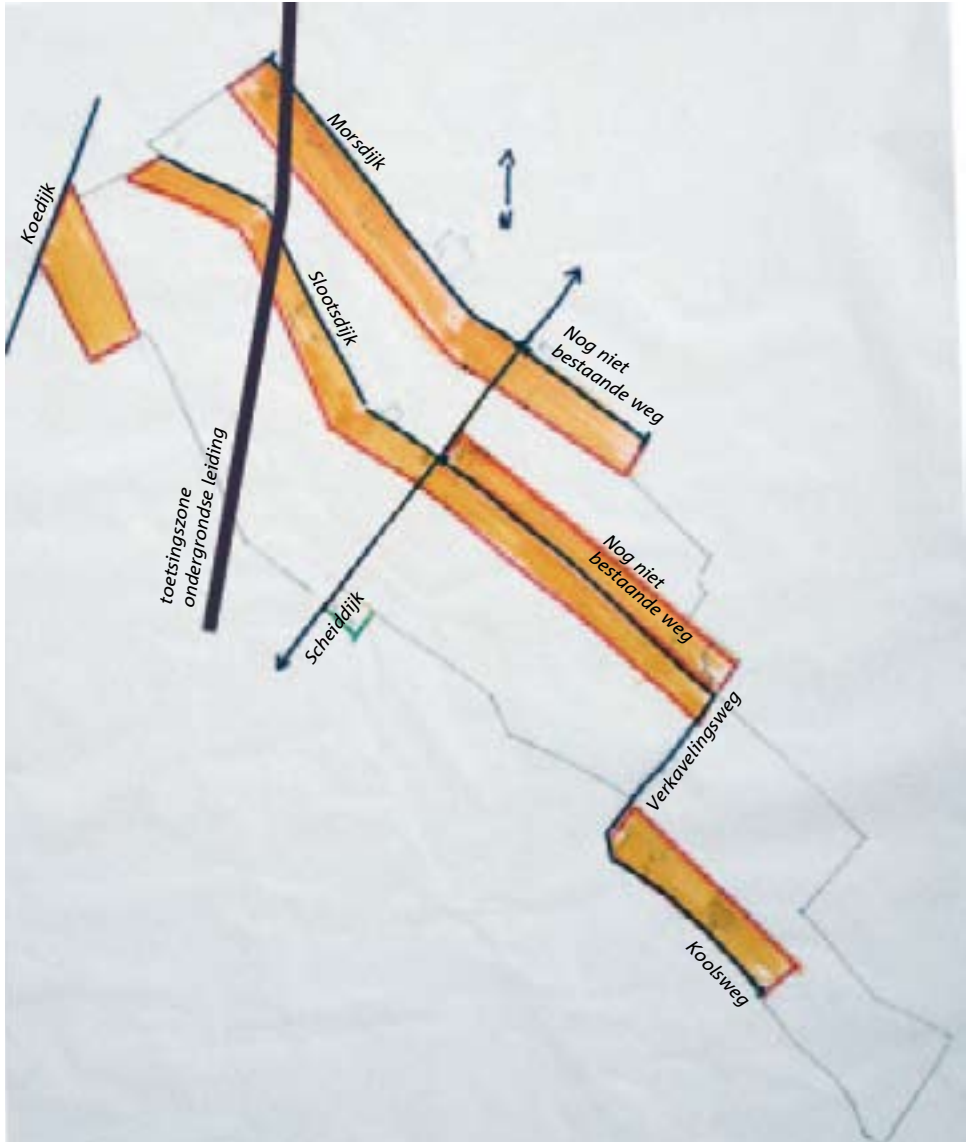
Model 1 (fig. 22) gaat uit van her- en nieuwvestiging langs de Scheiddijk, de hoofdontsluiting van het gebied. Een voordeel van dit model is de geconcentreerde vestiging, een nadeel is dat er relatief weinig ontwikkelruimte is langs de Scheiddijk.

Model 2 (fig. 23) stelt ontwikkeling langs een aantal noordzuidgerichte wegen voor. Enerzijds langs de bestaande wegen Koedijk, Morsdijk, Slootsdijk en een gedeelte van de Koolsweg. Anderzijds een tweetal nieuwe wegen vanaf de Scheiddijk naar het zuidoosten.

Model 3 (fig. 24) gaat uit van ontwikkeling langs één lange lijn waarbij voor een deel een nieuwe weg zal moeten worden aangelegd.

Het ontwikkelen langs de lange noordzuidgerichte wegen biedt meer ontwikkelmogelijkheden voor her- en nieuwvestiging dan langs de Scheiddijk. Daarom zijn deze opgenomen in de zoekzones. Er zal wel nader onderzocht moeten worden welke infrastructurele aanpassingen nodig zijn.

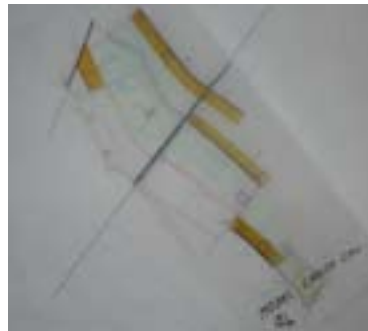
In het streekplan is voor het Ruurlose Broek een zoekzone voor windmolens opgenomen. De realisatie hiervan is op dit moment niet mogelijk in verband met de laagvliegroute van defensie over het gebied. In de ruimtelijke visie is dit dan ook niet als vertrekpunt meegenomen. Er worden wel kansen gezien om in combinatie met nieuwe erven en lange lijnen windmolens te realiseren als de laagvliegroute op termijn toch verdwijnt.



21. Oranje gebieden: zoekzones voor uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven.



22. Model 1: ontwikkelen langs Scheiddijk.



23. Model 2: lange lijnen versterken.



24. Model 3: één lange lijn met nieuwe weg.

4 LOG RUURLOSE BROEK

4.2 RUIMTELIJKE VISIE

In de ruimtelijke visie gaat ruimte voor uitbreiding, her- en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij samen met blijvende ruimte voor de melkveehouderij, behoud van openheid en het versterken van de landschapstructuur. Op dit moment is er een goede en gezonde melkveehouderij, er zijn grote huiskavels en een goede landbouwstructuur. Voorkeur gaat uit naar uitbreiding en hervestiging van de intensieve veehouderij op bestaande locaties, indien die mogelijkheden zich voordoen. Nieuwvestiging is mogelijk langs de lange lijnen in het landschap, zoals in de vorige paragraaf is aangegeven.

De huidige ontsluitingswegen in dit LOG zijn onvoldoende qua aantal en breedte voor een toekomstperspectief van een gebied met een aantal grote intensieve veehouderijbedrijven. Afhankelijk van de plek van de vestiging en de keuze voor uitvoering van één van de modellen uit de vorige paragraaf zal nader onderzocht moeten worden of en welke infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Toename van het vrachtverkeer richting Mariënveld is ongewenst.

Als belangrijkste kwaliteit van het landschap wordt de openheid gezien. Op de ruimtelijke visiekaart (fig. 25) zijn daarom een aantal belangrijke ruimtes weergegeven (groen omcirkeld). Aandacht voor zichtlijnen vanaf de wegen tussen de bedrijven is van groot belang om de openheid van het landschap te blijven ervaren. Een minimale maat van 200 meter tussen de bedrijven is voor deze zichtgarantie en gevoel van openheid van belang. Dit is een grotere afstand dan uit het oogpunt van milieuruimte noodzakelijk is.

Vanuit milieuoogpunt is een afstandsgrens van circa 100 meter in vele gevallen toereikend. Initiatieven voor vestiging die zich tussen de gewenste ruimtelijke en de voorgeschreven milieu afstandsmaten bevinden, zijn daarom niet per definitie uitgesloten. In zo'n geval dient de initiatiefnemer aan te tonen dat, in de eerste plaats, vanuit ruimtelijke oogpunt de locatie toch passend is.

In de ruimtelijke visie wordt voorgesteld om de lange lijnen (nieuwe of aangepaste wegen) door middel van bomenrijen te versterken, zodat er een stevig groen raamwerk ontstaat waaraan bedrijven kunnen groeien of nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. In de toekomst kijk je dan onder de bomen door het open landschap in. Juist vanwege het open karakter is het van belang dat de erven goed worden ingebed in het landschap door de aanleg van robuuste erfbeplantingen, maar vooral ook door een goede architectuur van woning, stallen en bijgebouwen.

Daarnaast wordt voorgesteld om het van oorsprong natte karakter meer zichtbaar en beleefbaar te maken in het landschap door het slotenpatroon te versterken. Dit kan door waterberging (compensatie van het verhard oppervlak van de erven) te koppelen aan de sloten en door rietkragen tot ontwikkeling te laten komen. Een netwerk van waterlopen en rietkragen vormt zo het nieuwe landschapskarakter van de open gebieden tussen de lange lijnen.

Het uiterst zuidelijke puntje van dit LOG wijkt af en is een kampenlandschap. Hier wordt voorgesteld de huidige landschapskwaliteiten te handhaven en indien zich kansen voordoen eventueel te versterken door de aanleg van nieuwe singels en landschapselementen.



25. Ruimtelijke visiekaart.



Behoud van het open landschapskarakter en uitbreiding, her- en nieuwvestiging langs de lange lijnen; investeren in lanen.

4 LOG RUURLOSE BROEK

4.3 BOUWSTENEN

De ruimtelijke visie biedt bouwstenen op landschaps- en kavelniveau die moeten worden opgenomen en uitgewerkt in de beeldkwaliteits- en bestemmingsplannen.

Landschap

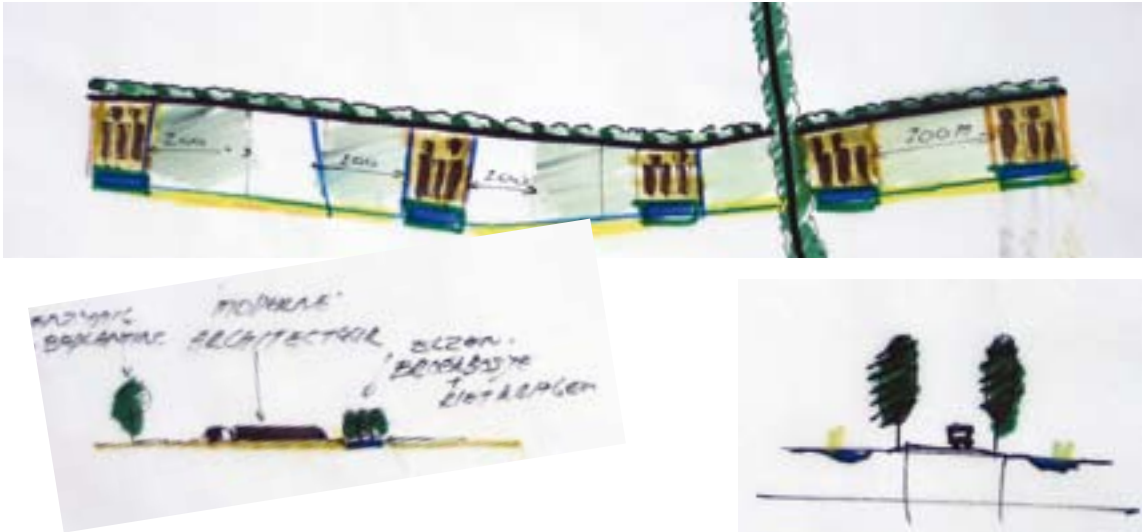
- o Aanplant van bomenrijen en lanen langs de lange doorgaande wegen
- o Aanvullen van singels en bomenrijen met nieuwe aanplant
- o Behoud van het open karakter en zichtlijnen tussen de bedrijven. Dit door binnen de zoekzone een richtafstand van ongeveer 200 meter tussen nieuwe bedrijven en bestaande bebouwing aan te houden. Hiermee wordt de afstand tussen de bebouwing bedoeld, gemeten vanuit het middelpunt van de bebouwing en langs de infrastructurele voorziening. (deze afstand is niet van toepassing wanneer clustering wordt toegepast)
- o Versterken slotenpatroon door waterberging en rietkragen
- o Meekoppelen routes voor burgers en recreant waar mogelijk
- o Bredere wegen en nieuwe wegen waar nodig

Erf

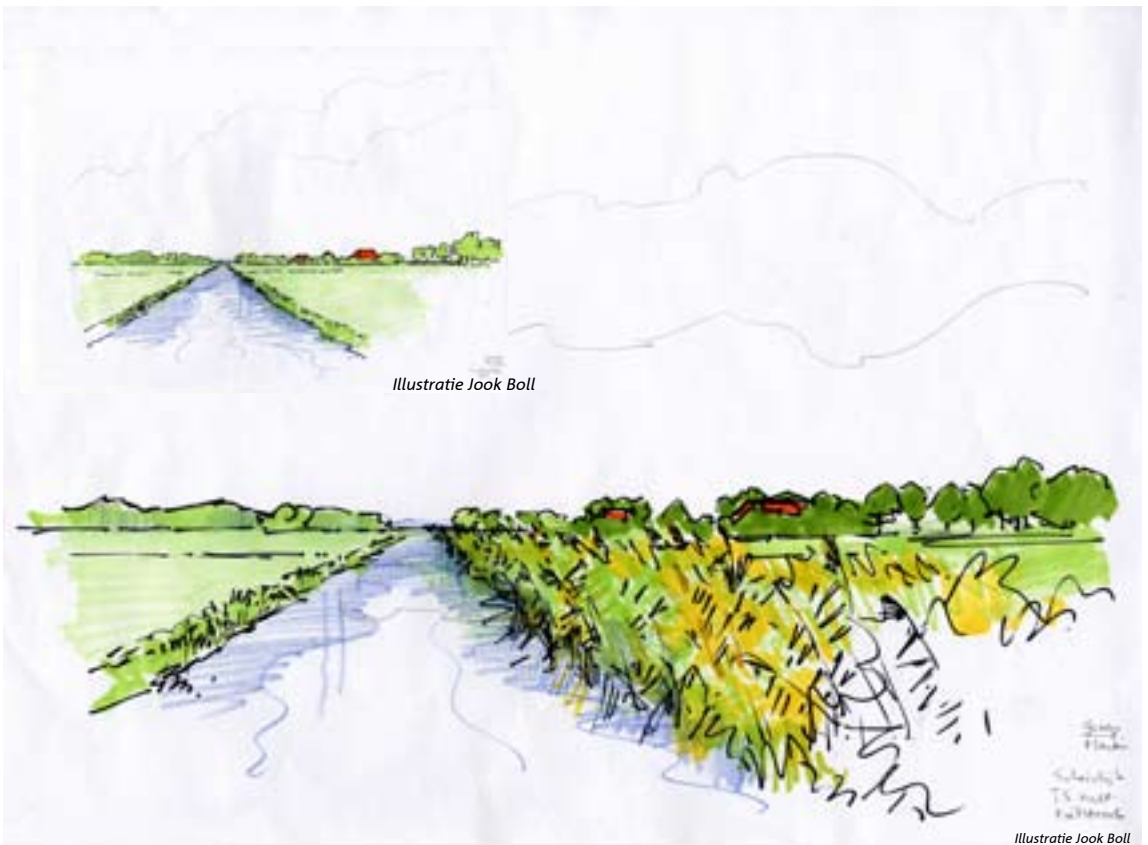
- o Inbedden van erven door robuuste landschapselementen als bosjes, singels, hagen en boomgroepen
- o De stallen niet verstoppen, maar een samenspel met landschapselementen
- o Het erf zo dicht mogelijk aan de weg situeren
- o Representatieve entree van het erf met bedrijfswoning en tuin
- o Aandacht voor een goede architectuur van woning, stallen en bijgebouwen
- o Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen

De onlangs door het Gelders Genootschap opgestelde kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' biedt op de schaal van erf en gebouwen aanvullende bouwstenen. De belangrijkste pagina's zijn opgenomen in bijlage 10.

De keuze voor ontwikkeling langs de noordzuidgerichte lijnen kan voor een deel van het gebied betekenen dat de overheden deze met regie gaan uitvoeren. Hieraan gekoppeld kan dan een ontwerp worden gemaakt voor uitbreiding en/ of verbetering van de infrastructuur en de situering en het ontwerp van nieuwe erven en gebouwen. Aanbevolen wordt om de haalbaarheid van het opzetten van een ontwikkelingslocatie te onderzoeken.



26. Voorbeelduitwerking: versterken raamwerk van lange lijnen met voldoende brede wegen en lanen. Daaraan gekoppeld ruimte voor groei, hervestiging en nieuwvestiging van bedrijven met een tussenmaat van 200 meter.



27. Netwerk van waterlopen en rietkragen als landschapskarakteristiek voor de open gebied; versterken natte karakter.

5 LOG MARIËNVELDE

5.1 STRATEGIE

'spreiden of clusteren'

In het LOG Mariënveld zijn voor uitbreiding, her- en en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij een aantal vertrekpunten gehanteerd. Er zijn relatief veel erven aanwezig en het landschap leent zich dan met name ook voor uitbreiding en hervestiging op bestaande erven en bouwblokken.

In het middengebied (paars omljnd), het zogenaamde 'droebellandschap', is weinig ruimte voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij buiten bestaande bouwblokken. Een 'droebel' is van oudsher een groepje boerenerven aan een kamp. Hier zijn veel burgerwoningen aanwezig. De milieuruimte bevindt zich hier vooral in de open ruimtes tussen de erven en ervenclusters. Het zijn juist deze open ruimtes die landschappelijk hoog gewaardeerd worden als onderdeel van het 'droebellandschap'.

Het cultuurhistorisch karakter van het middengebied blijft gehandhaafd en in het palet van erven is her en der ruimte voor groei van een bestaand erf of hervestiging op een bestaande locatie. Op voorhand is niet aan te geven welke erven hiervoor geschikt zijn of vrijkomen. Dat blijft maatwerk. Het moet voor ondernemers aantrekkelijker worden gemaakt om te investeren in hervestiging op bestaande locaties (zie ook H6, uitvoeringsprogramma).

Bij nieuwvestiging van bedrijven buiten de bestaande bouwblokken gaat de voorkeur uit naar vestiging in de jonge ontginningen aan de noord- en zuidkant van het gebied. Hier is ook de meeste milieuruimte. Op de kaart zoals hiernaast schematisch is afgebeeld zijn de 'oranje' gebieden de zoekzones voor eventuele nieuwvestiging buiten bestaande bouwblokken, na de voorkeur voor hervestiging op bestaande locaties.



28. Oranje gebieden: zoekzones voor uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven.
Paars omlind: 'droebellandschap', beperkt ruimte voor intensieve veehouderij, met name uitbreiding of hervestiging.

5 LOG MARIËNVELDE

5.2 RUIMTELIJKE VISIE

In de ruimtelijke visie gaat ruimte voor uitbreiding, her- en nieuwvestiging van de intensieve veehouderij samen met blijvende ruimte voor de melkveehouderij en het versterken van de landschapskwaliteiten. Er is een duidelijke driedeling te zien in het kaartbeeld: noord, midden en zuid.

Aan de noordzijde ligt een jong broekontginningslandschap welke wordt gewaardeerd om het open karakter. Voor dit deel zijn 2 modellen. Model 1 is opgenomen in de visiekaart (fig. 29), model 2 is al inzet opgenomen. In model 1 wordt in eerste instantie ingezet op uitbreiding en hervestiging van de intensieve veehouderij op bestaande erven en verspreid ruimte voor nieuwvestiging in de zoekzone. Qua landschappelijke versterking gaat het om een goede inbedding van de erven in het landschap door robuuste erfbeplantingen. Er zal nader onderzocht moeten worden of de Scheiddijk een voldoende breed wegprofiel heeft voor een goede ontsluiting. Verder zijn grote nieuwe investeringen in de infrastructuur niet nodig.

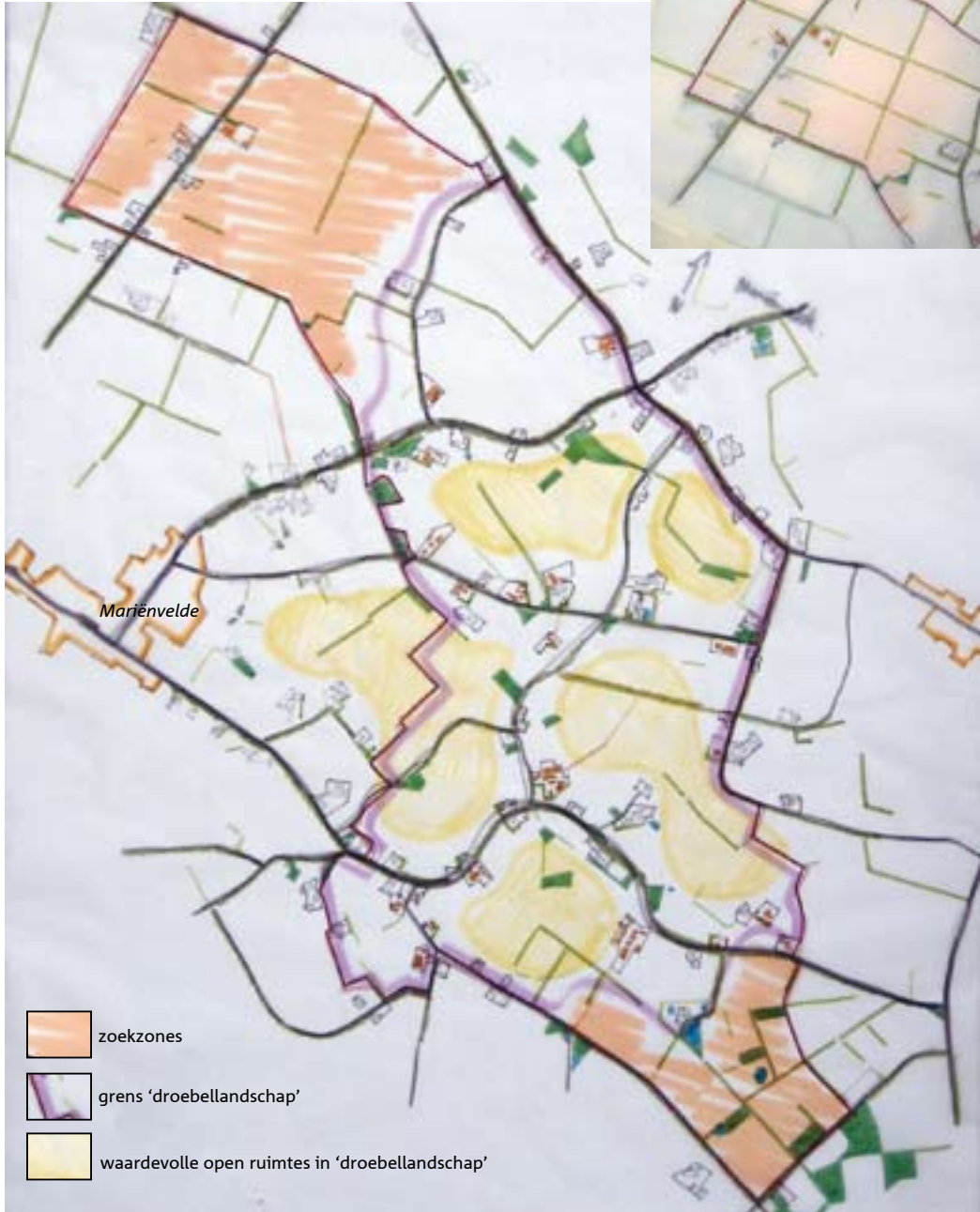
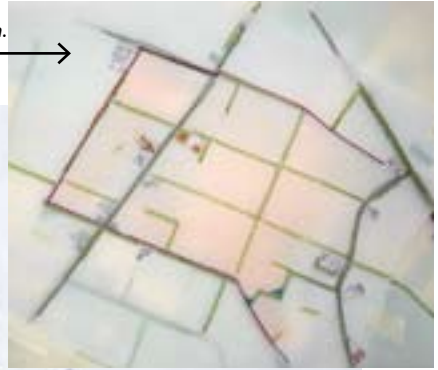
Model 2 voor dit noordelijke deel gaat er vanuit om meer geclusterd op afstand van de Scheiddijk 3 tot 5 bedrijven in te plaatsen in combinatie met de aanleg van een stevig raamwerk van elzensingels en eikenwallen. De huidige openheid wordt dan ingeruild voor een nieuwe kwaliteit, een robuust singellandschap. In tegenstelling tot het verleden niet zo kleinschalig. In deze optie is een nieuwe ontsluitingsweg nodig, de locatie hiervan zal nader onderzocht en bepaald moeten worden. Model 1 en 2 sluiten elkaar niet uit. Wel zal voor het realiseren van model 2 een actieve inzet en regie van de overheden noodzakelijk zijn.

Het middengebied, het 'droebellandschap', wordt zeer gewaardeerd en er is hier beperkt (milieu)ruimte voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Waar zich kansen voordoen is op bestaande erven ontwikkelruimte en met maatwerk is voor enkele nieuwvestigers plek aan de rand van de open ruimtes.

De landschapskwaliteit is in het 'droebellandschap' de afgelopen decennia achteruit gegaan. Landschappelijke verschillen zijn vervaagd en veel landschapselementen als singels en hagen zijn verdwenen. De ruimtelijke visie gaat uit van het versterken van de landschapskwaliteit in de vorm van de aanleg van beplantingselementen (bomenrijen, singels, kleine bosjes en hagen) rondom de erven. Aan deze landschapselementen kunnen eenvoudig nieuwe paden en routes worden gekoppeld waardoor de toegankelijkheid wordt vergroot. De open gebieden tussen de erven (gele gebieden op de kaart) blijven open (onbebouwd) in het 'droebellandschap'.

Het zuidelijk deel is onderdeel van het heideontginningslandschap en is net zoals het noordelijk deel meer rationeel van karakter. Het is een klein gebied en er is beperkt ruimte voor her- en nieuwvestiging van bedrijven. In de ruimtelijke visie wordt hier het landschappelijk raamwerk van houtwallen, bomenrijen, singels en waterlopen versterkt in combinatie met ontwikkelruimte voor één tot drie intensieve veehouderijbedrijven.

Model 2 noordzijde: landschappelijk raamwerk van elzensingels bij clusteren.



29. Ruimtelijke visiekaart (met model 1 voor noordzijde: behoud openheid).



Noord en zuid: openheid en/ of een stevig landschappelijk raamwerk van singels. Midden: versterken droebellandschap.

5 LOG MARIËNVELDE

5.3 BOUWSTENEN

De ruimtelijke visie biedt bouwstenen op landschaps- en kavelniveau die moeten worden opgenomen en uitgewerkt in beeldkwaliteits- en bestemmingsplannen.

Landschap

- o Noord: landschappelijke inbedding erven en/ of landschappelijk casco van elzensingels
- o Scheiddijk mogelijk aanpassen + laanprofiel
- o Midden: aanvullen van singels en bomenrijen rondom open gebieden, meekoppelen routes voor burgers en recreant, herstel en accentueren stijlranden
- o Zuid: aanleg singel, bosje, poelen, hagen
- o Infrastructurele aanpassingen op maat

Erf

- o Inbedden van erven door robuuste landschapselementen als bosjes, singels, hagen en boomgroepen
- o De stallen niet verstoppen, maar samenspel met landschapselementen
- o Het erf op enige afstand van de weg
- o Representatieve entree van het erf met bedrijfswoning en tuin
- o Architectuurkenmerken uit de streek overnemen in nieuwe plannen
- o Ingetogen kleurgebruik van nieuwe gebouwen en stallen

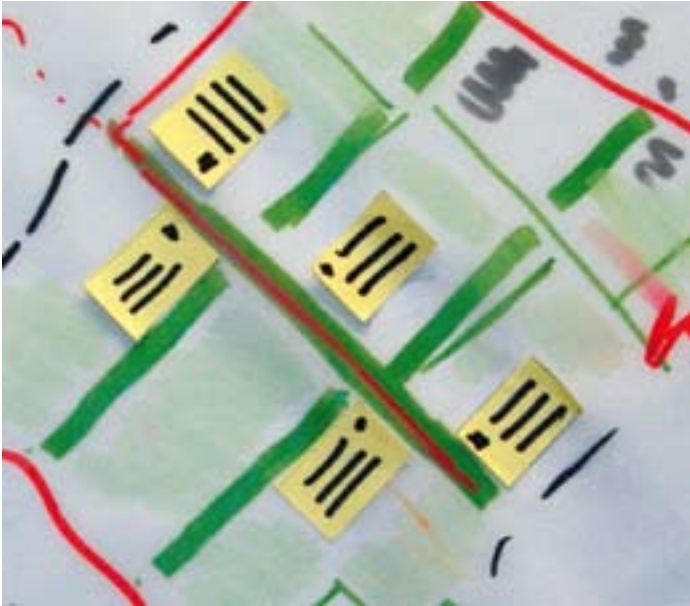
De onlangs door het Gelders Genootschap opgestelde kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' biedt op de schaal van erf en gebouwen aanvullende bouwstenen. De belangrijkste pagina's zijn opgenomen in bijlage 10.

In de clusteroptie voor het noordelijk deel kan de meeste ruimtelijke kwaliteit worden gehaald door een totaalontwerp te maken met daarin de ligging en het profiel van de nieuwe weg, de erven, gebouwen en de nieuwe singels en beplantingen.



Illustratie Jook Boll

31. Open karakter met aan de randen de afronding van de droebel met een nieuw erf.



30. Voorbeelduitwerking clusteren met landschappelijk raamwerk.



Illustratie Jook Boll

32. Eindbeeld landschappelijk raamwerk van elzensingels in noordelijk deel indien wordt gekozen voor clusteren.

6 UITVOERINGSSTRATEGIE

6.1 RUIMTELIJKE ORDENING

De resultaten van de schetsschuit zijn door DLG, de provincie en de gemeenten verwerkt en verder aangevuld tot dit visiedocument. De ontwerp visie is ter advies voorgelegd aan de gebiedscommissies van Berkelland en Oost Gelre en het waterschap. Het advies van de gebiedscommissies is daarna samen met de ontwerpvisie ter kennisname en instemming voorgelegd aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre en Berkelland.

Na vaststelling van de ontwerpvisie worden de algemene procedures van inspraak en Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd en is het ontwerp ter inzage gelegd. Hierna is de visie ter vaststelling aan de gemeenteraden aangeboden.

Na vaststelling van de visie door de beide gemeenteraden worden twee parallelle sporen gevolgd: spoor 1 Bestemmingsplanherziening, functieverandering beeldkwaliteitsplan en Plan-MER. Spoor 2 In behandeling nemen van aanvragen met vrijstelling bestemmingsplan.

SPOOR 1

Bestemmingsplanherziening

In beide gemeenten wordt een nieuw bestemmingsplan LOG's opgesteld volgens de gebruikelijke procedure. De vastgestelde visie dient als basis voor de nieuwe bestemmingsplannen. Binnen de gemeente Berkelland wordt de visie meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De planning is dat in het 2e kwartaal van 2009 het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied voor de inspraak in procedure zal gaan. In Oost Gelre wordt de visie direct opgevolgd door een apart bestemmingsplan voor de LOG's.

Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking treedt, is het daarnaast mogelijk om via grondexploitatie de kosten voor de aanleg van infrastructuur en beplantingen (deels) via de nieuwvestigende bedrijven te verhalen. Het is belangrijk dat dit gelijktijdig met het bestemmingsplan onderzocht en geregeld wordt. De kosten voor aanleg van erftoegangswegen en inrichting van het erf liggen altijd bij de eigenaar en aanvrager.

Functieverandering

In beide gemeenten geldt de regionale notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies". Dit beleid maakt functieverandering in vrijkomende bebouwing in het buitengebied mogelijk. Tevens biedt het beleid mogelijkheden om in ruil voor sloop van (agrarische) opstallen woningen te bouwen. In het beleid is vooralsnog aangegeven dat in de landbouwontwikkelingsgebieden geen mogelijkheden voor functieverandering worden geboden. Men heeft hiermee willen voorkomen dat de agrarische sector 'op slot' wordt gezet door burgerwoningen en/of andere milieugevoelige functies.

Met deze ruimtelijke visie op de LOG's wordt meer duidelijkheid verschaft over waar de intensieve veeteelt zich kan uitbreiden danwel nieuwvestigen. Bij het opstellen

van het bestemmingsplan wordt bekeken in hoeverre bepaalde delen van de LOG's weer beschikbaar kunnen komen voor de functieverandering, omdat de intensieve veeteelt en functieverandering elkaar in bepaalde gebieden niet in de weg zit. In de verdere planvorming zal dit aspect worden meegenomen

Beeldkwaliteitplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt door de gemeenten een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze wordt opgenomen in de planvoorschriften van het bestemmingsplan. De basis hiervoor is beschreven in de paragraaf bouwstenen per LOG van dit plan. Het beeldkwaliteitsplan moet in ieder geval de volgende punten bevatten:

- Analyse van het landschap, de erven en de bebouwing
- Architectuur en stijl van bebouwing
- Setting en ensemble van de erven en de bebouwing, bij hervestiging in relatie tot de bestaande bebouwing.
- Hoogte van de gebouwen
- Kleur en materiaalgebruik
- Locatie van de erftoegangswegen
- Beplanting van de erven (inheemse soorten)

Daarnaast kan een ervenconsulent worden aangesteld voor het begeleiden van ondernemers bij het opstellen van een inrichtingsplan en kan worden aangesloten bij de ervennotitie die is opgesteld door het Gelders Genootschap.

Plan MER

Het bestemmingsplan moet worden onderbouwd in het plan-MER, dit traject duurt 6 tot 9 maanden. Er kan echter nu al gestart worden met het opstellen van de notitie reikwijdte en detailniveau. In de deze notitie wordt bepaald waar en op welk niveau in de Plan MER aandacht aan wordt besteed, bv milieu, landschap, natuur water enz. Het traject kan dan deels gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure lopen, de Plan-MER wordt dan gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

SPOOR 2

Vrijstelling bestemmingsplan

Verplaatsingskandidaten die gebruik maken van de VIV regeling moeten voor maart 2010 verplaatst zijn. In de gemeente Oost Gelre zijn 4 aanvragen voor vestiging in een van de LOG's tijdelijk aangehouden. Het betreft hier allen aanvragen van deelnemers aan de VIV regeling. Echter aangezien een nieuw bestemmingsplan nog moet worden opgesteld is verplaatsen voor maart 2010 lastig haalbaar wanneer agrariërs hierop moeten wachten. Om ervoor te zorgen dat deze agrariërs op tijd verplaatst zijn, moet bekeken worden of het mogelijk is deze aanvragen vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan in behandeling te nemen op basis van een artikel 19 procedure volgens de oude Wro. Hiervoor moet de provincie Gelderland via een artikel 10 advies aangeven dat de visie een goede ruimtelijke onderbouwing is voor het toepassen van artikel 19 lid 2. Deze ruimtelijke visie dient dan als ruimtelijke onderbouwing en toetsingskader voor deze aanvragen. In de nieuwe Wro kan een soortgelijke procedure worden doorlopen.

6 UITVOERINGSSTRATEGIE

6.2 UITVOERINGSINSTRUMENTEN

Om de onderdelen uit de ruimtelijke visie te realiseren kunnen instrumenten worden ingezet met betrekking tot grond en gebouwen. Daarnaast zijn maatregelen nodig op het gebied van landschap en infrastructuur om de visie uit te voeren.

Grond en gebouwen

Devisiegeeftaan dat ingezet wordt op hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven op bestaande locaties en nieuwvestiging in bepaalde zones. Aan deze vestiging zijn (ruimtelijke) randvoorwaarden verbonden. Om dit te realiseren kunnen een aantal instrumenten worden ingezet om actief te sturen op de realisatie van locaties voor hervestiging en nieuwvestiging. Deze instrumenten worden hieronder beschreven:

-De overheden (provincie en gemeente) kunnen actief beleid voeren door het aankopen van bestaande locaties om hervestiging op bestaande locaties te stimuleren. Daarnaast kunnen zij gronden verwerven en uitgeven als (nieuw) bouwlocatie. Eventueel kan hierbij een gebiedsmakelaar worden ingezet.

-Het instrument 'vrijwillige kavelruil' kan ingezet worden om locaties op de juiste plek te krijgen, zodat deze binnen de zones en randvoorwaarden zoals beschreven in de visie komen te liggen.

- Om milieuruimte voor de inpassing van bedrijven te creëren, kunnen vrijkomende burgererven (zowel binnen als net buiten de LOG's) worden gekocht en omgevormd tot locaties voor intensieve veehouderijbedrijven. Inzet blijft om in eerste instanties binnen de huidige milieuruimte, door middel van het toepassen van best beschikbare technieken, milieuruimte en locaties voor de nieuwe bedrijven te vinden.

Aanbevolen wordt om 1 zoekzone binnen één van de LOG's als overheden actief te gaan ontwikkelen om op deze manier 4 a 5 plekken voor vestiging van intensieve bedrijven te realiseren. Een van de 'lange lijnen' in het Ruurlose Broek kan hiervoor in aanmerking komen. Het is belangrijk om via een businesscase te onderzoeken of en waar dit eventueel mogelijk is en welke kosten hieraan verbonden zijn.

Stimuleren hervestiging

Vanuit de provincie Gelderland ligt de voorkeur bij het hervestigen van intensieve veehouderijbedrijven op een bestaande bouwlocatie. Het hervestigen heeft een aantal voordelen: er is al een agrarische bestemming, ontsluiting en erfinrichting. Daarnaast krijgt de ondernemer een sloopsubsidie voor de aanwezige niet bruikbare bebouwing. Een nadeel is echter het financieel gat wat kan ontstaan door het verschil in WEV-waarde en WEVAB-waarde van sommige locaties. Een 'oud boerderijtje' heeft in het maatschappelijke verkeer een veel hogere waarde (WEV, Waarde in het economisch verkeer) dan de bedrijfseconomische waarde bij een agrarische bestemming en gebruik (WEVAB, Waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming).

Onder het deelpopje 'grond en gebouwen' staan al een aantal instrumenten genoemd

om de ontwikkelingen te stimuleren en actief te kunnen sturen. Voor hervestiging zijn echter aanvullende maatregelen nodig. Een mogelijkheid kan zijn om een extra bouwkvavel te realiseren of het toestaan van functieverandering op de oude locatie of een andere meer gewenste locatie. Dit is voor verplaatsingskandidaten die gebruik maken van de VIV-regeling echter niet mogelijk, omdat de verplaatsingsregeling dit uitsluit. Wanneer verplaatsers kiezen voor een bestaande locatie in een LOG zou de sloopcomponent in de verplaatsingsregeling misschien vervangen kunnen worden door functiewijziging.

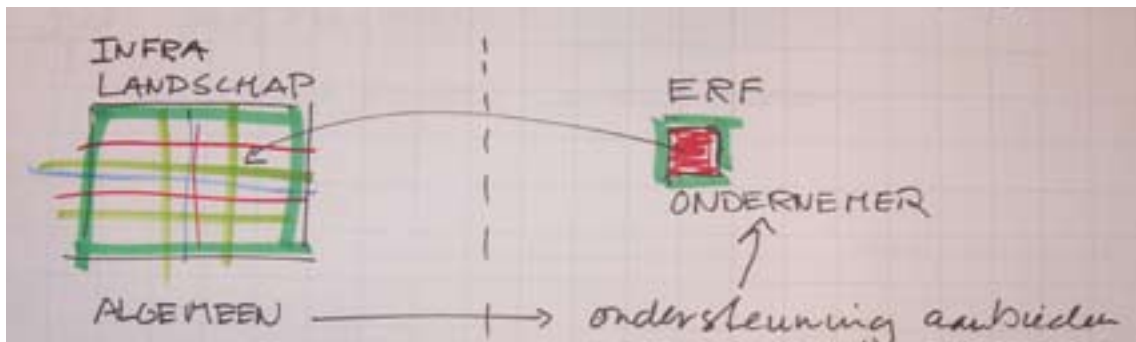
Maatregelen infrastructuur en landschap

De visie heeft een hoog ambitieniveau. Er wordt veel ontwikkelruimte geschetst voor intensieve veehouderij, maar ook in samenhang daarmee investeringen in het landschap. In alle drie de LOG's zijn investeringen in infrastructuur en landschap dus waarschijnlijk noodzakelijk. Er moet onderzocht worden in hoeverre de capaciteit van het huidige wegennet toereikend is voor de groei van (vracht)verkeer als gevolg van de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven. Deze eventuele opwaardering of aanleg van wegen dient in goed overleg met de bewoners plaats te vinden.

Daarnaast zijn er investeringen in het landschap noodzakelijk om de landschappelijke kwaliteit van de gebieden te behouden en te versterken. De investeringen zullen vooral plaatsvinden in de zoekzones voor nieuwvestiging. Daar waar zich buiten deze zones, zoals bijvoorbeeld in het 'droebellandschap', kansen voordoen worden deze benut en gestimuleerd. Er worden in deze gebieden echter geen actieve investeringen in het landschap gedaan.

De investeringen in infrastructuur en landschap vinden op twee niveaus plaats (zie ook fig. 33). Voor algemene gebiedsinvesteringen op het gebied van infrastructuur en landschap is de overheid (provincie en gemeente) aan zet. Eventueel kan via een grondexploitatieplan een deel van de kosten verhaald worden op de nieuwvestigers. Erfinrichting en erftoegangswegen komen ten laste van de verplaatsende ondernemer. Aan deze ondernemer kan ondersteuning in de vorm van een ervenconsulent worden aangeboden.

De provincie Gelderland bereidt een subsidieregeling voor waaruit bijdragen in de investeringen in onder andere infrastructuur, landschap en een ervenconsulent kunnen worden gegeven. Omdat de middelen beperkt zijn moeten binnen de LOG's keuzes gemaakt worden voor slimme investeringen op bepaalde plekken die veel bijdragen. Accupunatuur in plaats van gebiedsdekkend.



33. Schematische weergave 'onderscheid maken tussen investeringen voor de overheid en ondernemer'.

6 UITVOERINGSSTRATEGIE

6.3 REGIE EN COMMUNICATIE

Regie

Een voorspoedige ontwikkeling van de LOG's vergt overheidsinvesteringen en ondernemersinvesteringen. Het is dus van belang dat de overheid actief met de ontwikkeling aan de slag gaat. Daarnaast vergt het verplaatsen naar een LOG ook initiatief en inzet van de ondernemer zelf.

Een actieve overheidsparticipatie vanuit gemeente en provincie kan inhouden:

- actieve grondpolitiek indien noodzakelijk, bijvoorbeeld bij clusteren van nieuwe bedrijven
- financiering en realisatie visie
- organiseren ruimtelijk ordeningsspoor
- inspanning voor hervestiging op bestaande locatie
- infrastructuur
- landschapsinvesteringen
- ervenconsulent

Het is belangrijk om te onderzoeken of bij deze uitvoering aangesloten kan worden bij het 19e gebiedsproces van de provincie Gelderland rond de Baakse Beek. Via deze weg kan het proces integraal, in een groter gebied, worden opgepakt en kunnen kansen die zich voordoen optimaal benut worden. Daarnaast biedt deze aanpak voordelen op het gebied van strategische grondaankopen.

Inzet ondernemer:

- grondpositie en inrichtingsplan
- investeren in landschappelijke inbedding
- bijdrage infrastructuur
- vergunningen en eventueel MER
- aandacht voor burgers/omwonenden
- in samenwerking met overheid

Communicatie

Voor communicatie in het vervolgtraject is het van belang om het bottom-up proces wat is ingezet te blijven voortzetten. Het is belangrijk om naar bewoners, agrariërs en verplaatsters op een heldere manier te communiceren over de gemaakte keuzes en het proces. Voor een deel vindt de consultatie van het gebied plaats via de gebiedscommissies van de beide gemeenten, zij vormen de vertegenwoordiging van het gebied. Daarnaast moeten er in de communicatie naar het gebied drie sporen worden gevolgd. Het gaat daarbij om communicatie naar:

1. (Grond)eigenaren binnen de zoekzones voor nieuwvestiging voorafgaand aan het officiële traject van besluitvorming en inspraak.

2. Inwoners van de LOG's via de informatieavonden over de inhoud van de ruimtelijke visie voor het LOG, de keuzes die zijn gemaakt en de besluitvorming. Het opwaarderen van en de aanleg van wegen vormt hierbij een aandachtspunt.
3. Inwoners buiten de LOG's via krant en pers over de visie en de besluitvorming.

Daarnaast is het van belang om bij de ontwikkelingen samen te werken met de melkveehouderij. Een groot deel van de gronden in de LOG's is in bezit bij de grondgebonden melkveehouderijbedrijven. Hierbij is het wel van belang om de snelheid in het proces die voor de verplaatsers noodzakelijk is niet uit het oog te verliezen. Er moet dus sprake zijn van een zorgvuldige snelheid in het proces.

BIJLAGEN

Bijlage 1: deelnemers schetsschuit

Bijlage 2: gedetailleerde milieukaarten

Bijlage 3: locatiestudies Beltrumse Veld, voorbeelden uit de schetschuit

Bijlage 4: locatiestudies Ruurlose Broek, voorbeelden uit de schetschuit

Bijlage 5: locatiestudies Mariënvelde, voorbeelden uit de schetschuit

Bijlage 6: maquette studies IV-bedrijven

Bijlage 7: basiskaarten LOG Beltrumse Veld

Bijlage 8: basiskaarten LOG Ruurlose Broek

Bijlage 9: basiskaarten LOG Mariënvelde

Bijlage 10: bouwstenen uit kadernota 'Achterhoekse erven veranderen', Gelders Genootschap

BIJLAGE 1

DEELNEMERS SCHETSSCHUIT

NAAM	ORGANISATIE
Angela Krabbenborg	Zieuwents Belang
Alfred Wopereis	Mariënvelds Belang
Anton Stortelder	Landschap/ Burgers
Nienke Welle	Stichting Belangenbehartiging 't Broek
Jan Houwers	Stichting Belangenbehartiging 't Broek
Harry Geverink	Raad van Beltrum
Tonny Starte	Raad van Beltrum
Tonnie Berendsen	LTO
Ronny Kok	LTO
Ineke ter Haar/ Margo Meijerink	LTO
Andre te Fruchte	Gebiedscommissie Berkelland
Bertus Hesselink	Gebiedscommissie Berkelland
Jan Wabeke (dag 1)	Gelders Genootschap
Bouke ten Brinke	Waterschap WRIJ
Gerrit Kraayenbrink (dag 2)	Gelderse Milieufederatie
Corrie Smit (dag 2)	Commissie MER
Sandra Diepeveen	Gemeente Berkelland
Hans Franck	Gemeente Berkelland
Marieke Bluemer	Gemeente Oost Gelre
Erna Hiddink	Gemeente Oost Gelre
Roy Reinders	Gemeente Oost Gelre
Andre te Brake	Gemeente Oost Gelre
Ruud Ruter	Gemeente Oost Gelre
Marianne Firet	Provincie Gelderland
Hans Jolink	Provincie Gelderland/ DLG
Lex Hemelaar	Provincie Gelderland
Jook Boll	Illustrator
Ivonne de Nood	Dienst Landelijk Gebied
Mieneke Steijns	Dienst Landelijk Gebied
Mark Obbink	Dienst Landelijk Gebied
Martin van Dijken	Dienst Landelijk Gebied
Inge Vleemigh	Dienst Landelijk Gebied
Henk Rammelink (dag 1)	Dienst Landelijk Gebied
Daan van Empel	Dienst Landelijk Gebied (stagiaire)

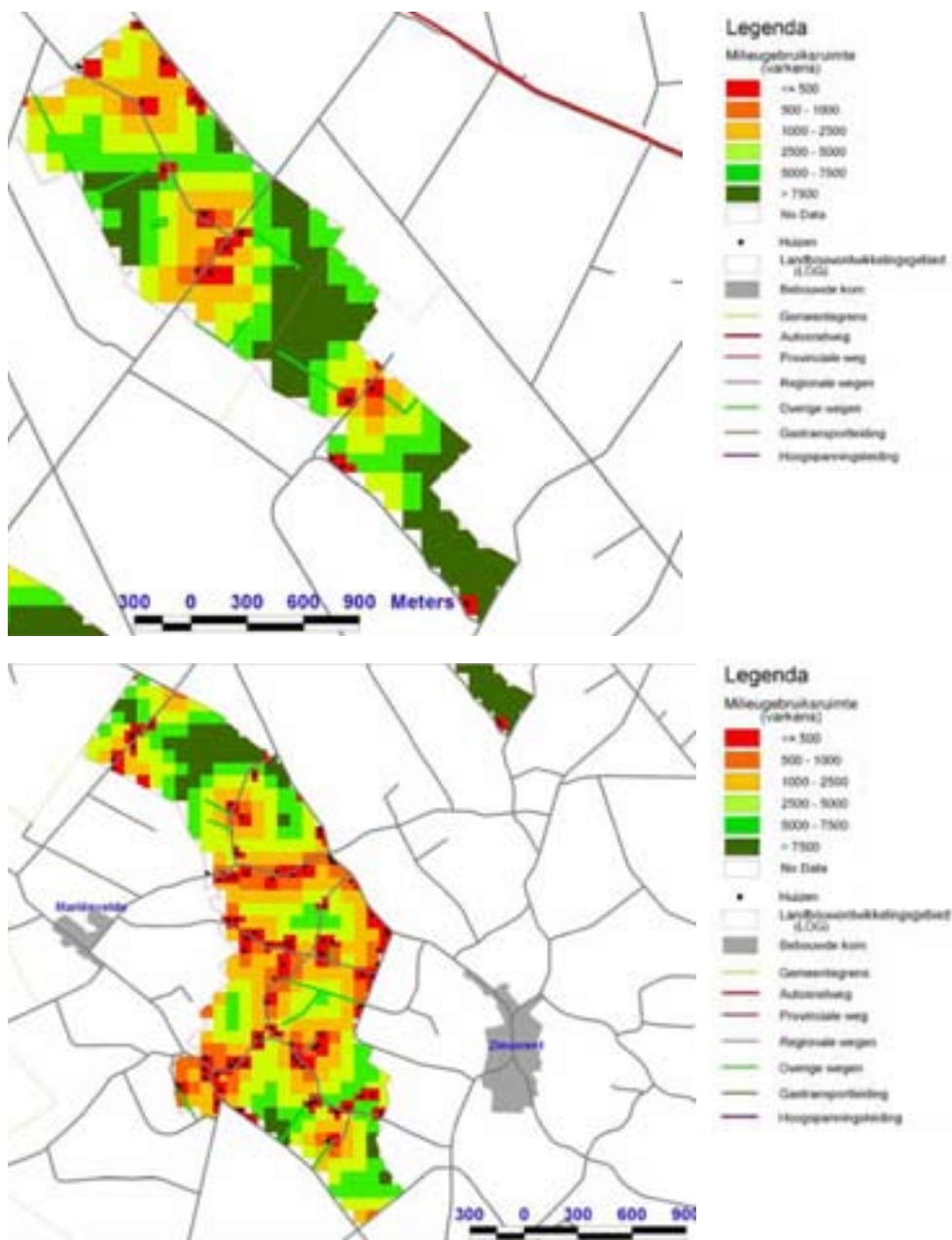


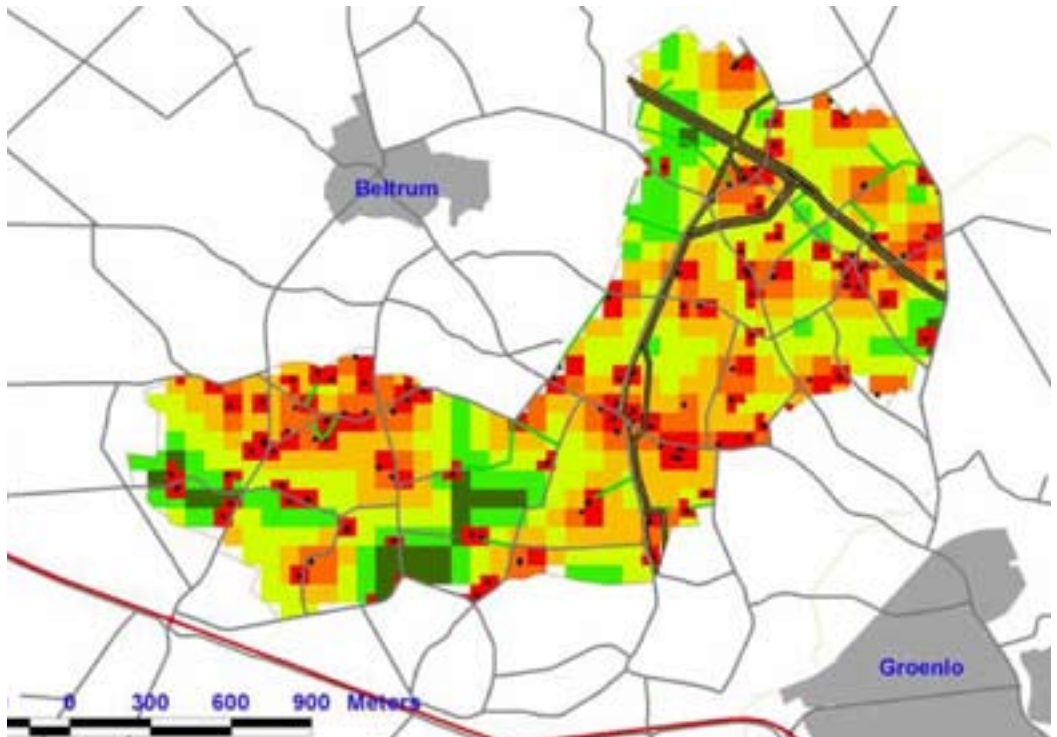
Foto's van de schetsschuit op 31 maart en 1 april.

BIJLAGE 2

GEDETAILLEERDE MILIEUKAARTEN

Milieugebruiksruimte volgens de modellen van Alterra





Legenda

- Milieugebruiksruimte (variant)
- <= 300
 - 300 - 1000
 - 1000 - 2500
 - 2500 - 5000
 - 5000 - 7500
 - > 7500
 - No Data
- Huis
 - Landbouwkultuurgebied (LGG)
 - Bestemde kam
 - Gemeentegrens
 - Autoweg
 - Provinciale weg
 - Regionale wegen
 - Overige wegen
 - Geïntegreerd gebied
 - Hoogspanningsleiding

BIJLAGE 3

VERKENNING UITWERKING BELTRUMSE VELD VOORBEELDEN UIT DE SCHETSSCHUIT

In het LOG Beltrum is tijdens de schetsschuit in een eerste verkenning gezocht naar locaties voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De 3 schetsen op deze pagina's laten de indicatieve verbeelding van deze zoektocht zien. Op basis hiervan zijn afwegingen en keuzes gemaakt die hebben geleid tot de ruimtelijke visie in hoofdstuk 3.

In het LOG liggen een aantal kansen voor hervestiging van intensieve veehouderij op bestaande bouwlocaties omdat bijvoorbeeld een erf te koop staat of verwacht wordt dat een zittende ondernemer zijn bedrijf in de nabije toekomst wil verkopen. In de schets hieronder is daar een eerste verkenning voor gedaan. Dergelijke kansen kunnen niet in een ruimtelijke visie worden vastgelegd, maar wel tijdens de uitvoering worden opgepakt.

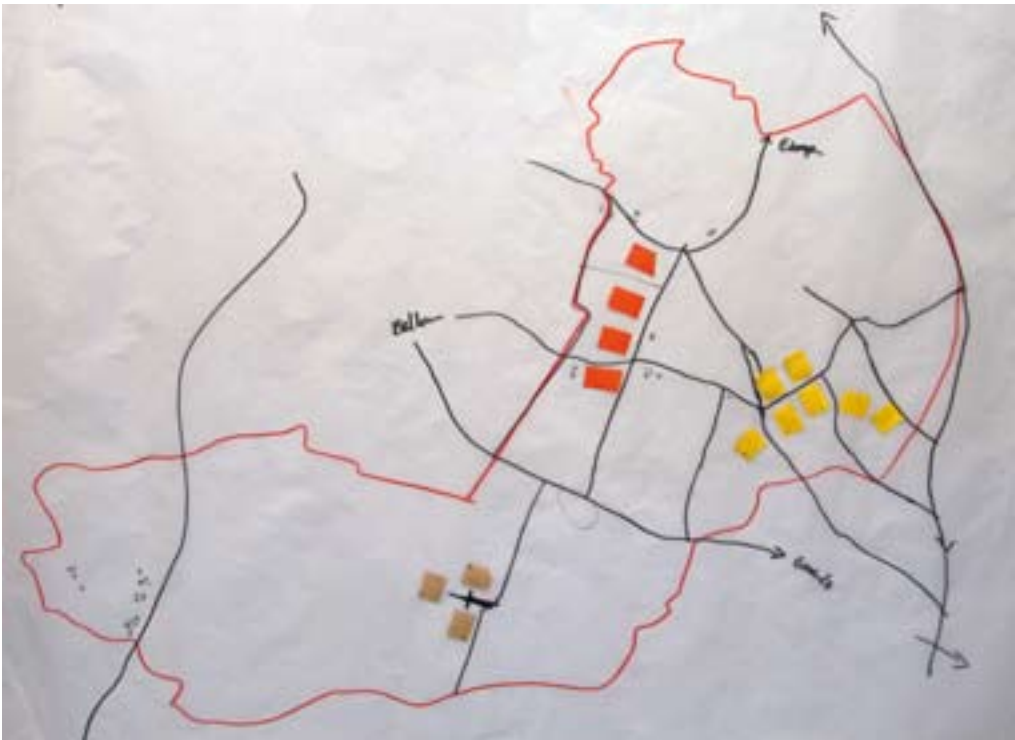
In de ruimtelijke visie is voorkeur voor verspreide her- en nieuwvestiging aangegeven. Clusteren heeft een grote impact op het landschap. Indien zich kansen voor clusteren voordoen is dat wel mogelijk, maar er moet veel aandacht zijn voor robuuste groenaanleg, afstand tussen de bouwblokken en relatie met omliggend landschap. Het gaat dan hooguit om een cluster van 3 bedrijven. Clusteren op de open esgronden is onwenselijk.



Indicatieve studie naar potentiële hervestigingslocaties; afhankelijk van ondernemers, eigendommen en toekomstplannen.



Indicatieve locatiestudie 'spreiding' van her- en nieuwvestiging intensieve veehouderij.



Indicatieve locatiestudie 'clusteren' van her- en nieuwvestiging intensieve veehouderij.

BIJLAGE 4

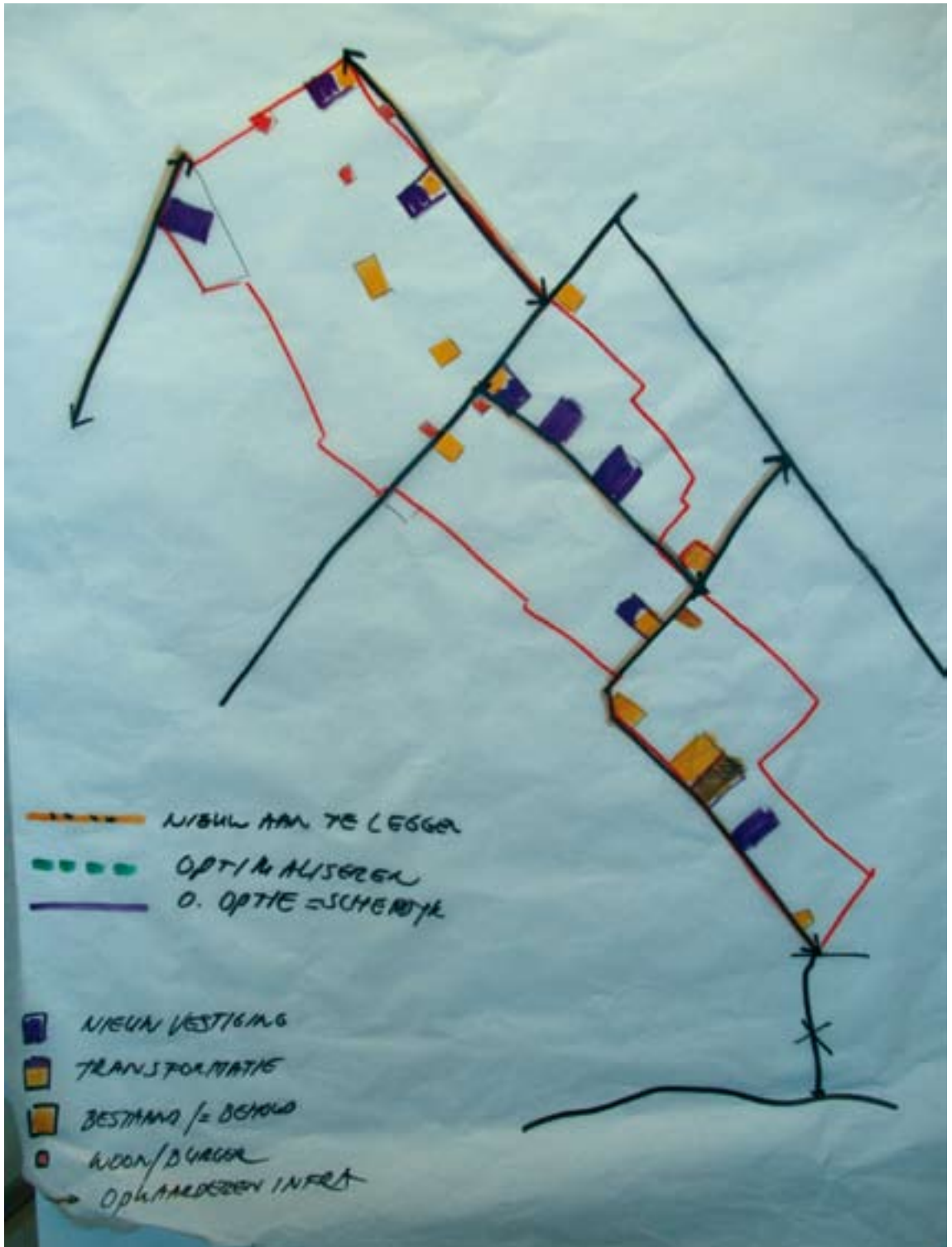
VERKENNING UITWERKING RUURLOSE BROEK VOORBEELDEN UIT DE SCHETSSCHUIT

Ook in het LOG Ruurlose Broek is tijdens de schetsschuit in een eerste verkenning gezocht naar mogelijke locaties voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De schets rechts laat de indicatieve verbeelding hiervan zien. Op basis hiervan zijn afwegingen en keuzes gemaakt die hebben geleid tot de ruimtelijke visie in hoofdstuk 4.

In het LOG liggen een aantal kansen voor hervestiging van een intensieve veehouderij op bestaande bouwlocaties, omdat bijvoorbeeld een erf te koop staat of verwacht wordt dat een zittende ondernemer zijn bedrijf in de nabije toekomst wil verkopen. Dergelijke kansen kunnen niet in een ruimtelijke visie worden vastgelegd, maar wel tijdens de uitvoering worden opgepakt. Daarop aansluitend liggen kansen voor nieuwvestiging.

In de ruimtelijke visie is voorkeur voor vestiging langs lange lijnen aangegeven. Het is bij de uitvoering van belang om een keuze te maken tussen de modellen. Dit biedt voordelen voor ruimtelijke kwaliteit, maar ook voor de infrastructuur. Tijdens de schetsschuit is een eerste verkenning gedaan naar infrastructurele oplossingen. In de uitvoering zal dit nader moeten worden onderzocht en uitgewerkt.





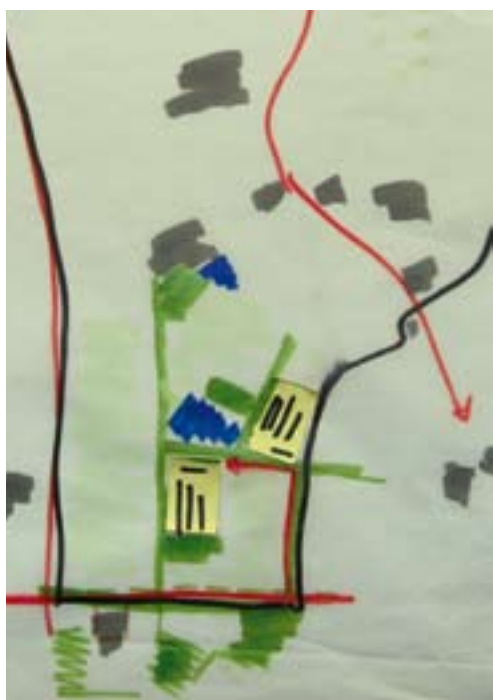
Indicatieve locatiestudie her- en nieuwvestiging intensieve veehouderij.

5 BIJLAGE VERKENNING UITWERKING MARIËNVELDE VOORBEELDEN UIT DE SCHETSSCHUIT

Ook in het LOG Mariënelde is tijdens de schetsschuit in een eerste verkenning gezocht naar mogelijke locaties voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De schetsen laten de indicatieve verbeelding zien van nieuwvestigingstudies. Op basis hiervan zijn afwegingen en keuzes gemaakt die hebben geleid tot de ruimtelijke visie in hoofdstuk 5.

In het LOG liggen een aantal kansen voor hervestiging van een intensieve veehouderij op bestaande bouwlocaties, omdat bijvoorbeeld een erf te koop staat of verwacht wordt dat een zittende ondernemer zijn bedrijf in de nabije toekomst wil verkopen. Dergelijke kansen kunnen niet in een ruimtelijke visie worden vastgelegd, maar wel tijdens de uitvoering worden opgepakt.

Daarbij liggen er aan de noord- en zuidkant, in de jonge ontginningen, kansen voor nieuwvestiging van bedrijven. De eerste indicatieve locatiestudies geven denkrichtingen weer voor gebundelde of meer verspreide nieuwvestiging in combinatie met behoud van de openheid en aaneengesloten landbouwgronden of de aanleg van nieuwe landschapselementen bij een grotere concentratie nieuwvestiging.



Indicatieve locatiestudies voor de zuidkant.





Indicatieve locatiestudie Scheiddijk; burgererf verplaatsen noodzakelijk, locatiestudie rand van open gebied; ontsluiting lastig.



Indicatieve locatiestudies bundelen van bedrijven in combinatie met de aanleg van nieuw landschap; openheid verdwijnt.

BIJLAGE

MAQUETTESTUDIES IV BEDRIJVEN

Tijdens de schetsschuit zijn maquettestudies verricht voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. Zowel de locaties in het landschap als het type bedrijf waren willekeurig gekozen. De hoeveelheid en grootte van de stallen is gebaseerd op gezinsbedrijven voor intensieve veehouderij. De maquettestudies laten zien dat een bouwblok van 1,5 hectare weliswaar groter is dan de nu voorkomende erven, maar met de juiste erfaankleding in te passen is in het landschap. Afhankelijk van de plek in het landschap werd gekozen voor andere inrichtingen van de kavels. Dit is dus maatwerk. De foto's op deze pagina's laten een paar van de voorstellen zien.

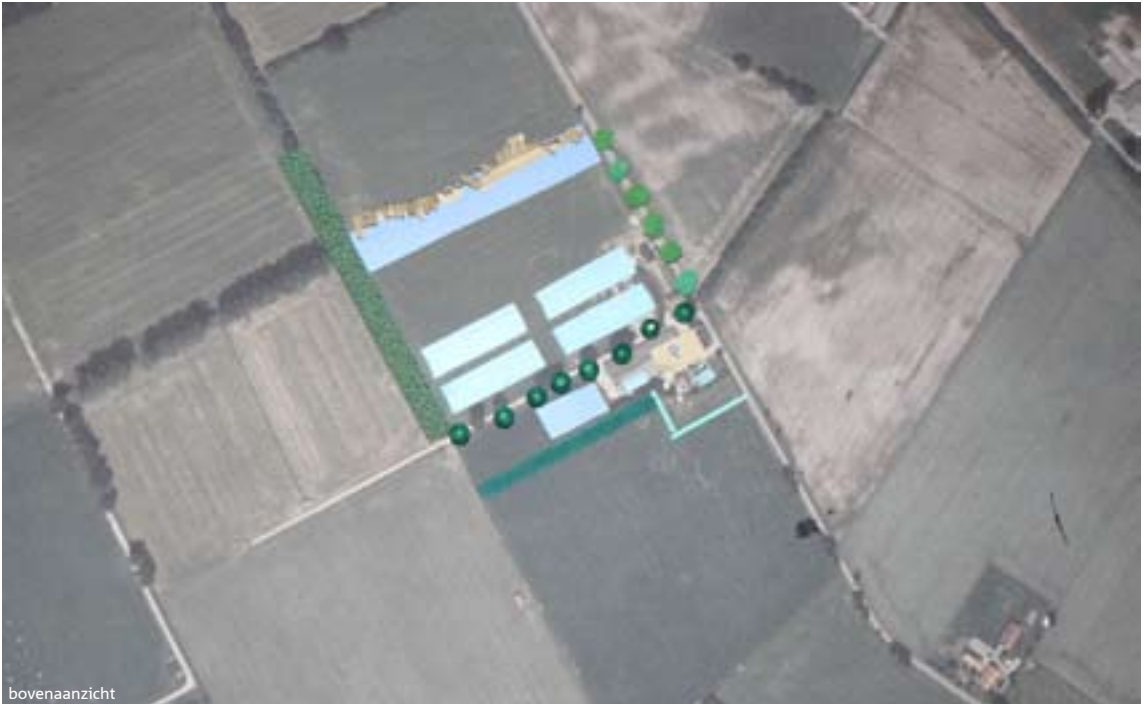


bovenaanzicht



zijaanzicht

Maquettestudie willekeurig nieuw IV-bedrijf met waterberging, bos- en singelaanplant.



bovenaanzicht



zij aanzicht

Maquettestudie hervestiging willekeurig nieuw IV-bedrijf met waterberging, boom- en singelaanplant.



bovenaanzicht groei

Rekening houdend met groeimogelijkheden.

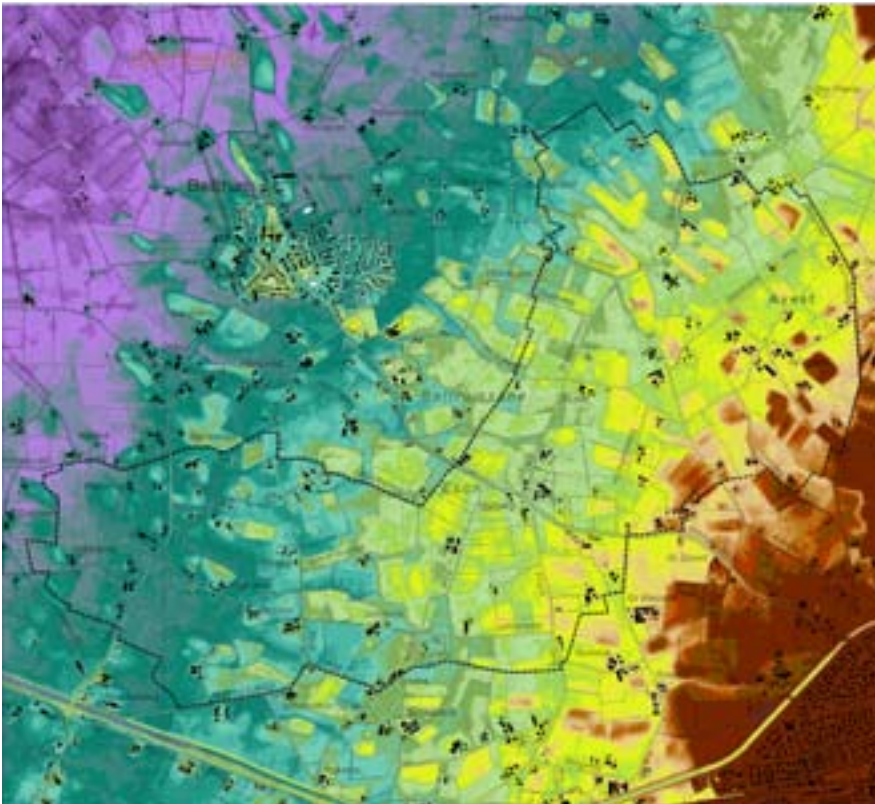


zij aanzicht groei

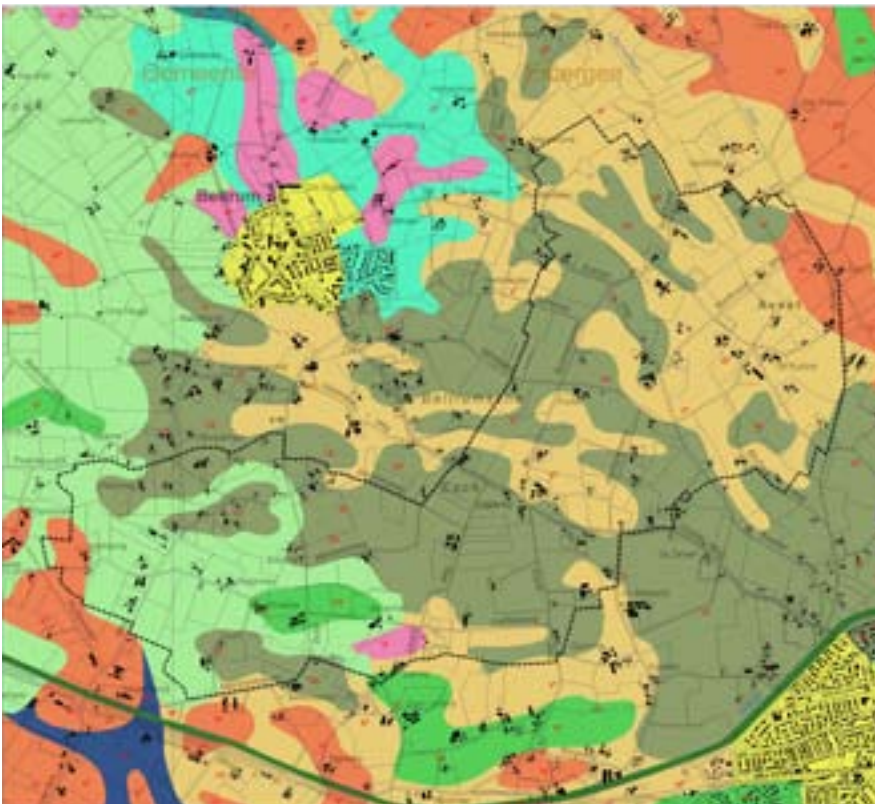
BIJLAGE **7** BASISKAARTEN LOG BELTRUMSE VELD



Luchtfoto



Hoogtekaart



Bodemkaart

8 BIJLAGE BASISKAARTEN LOG RUURLOSE BROEK

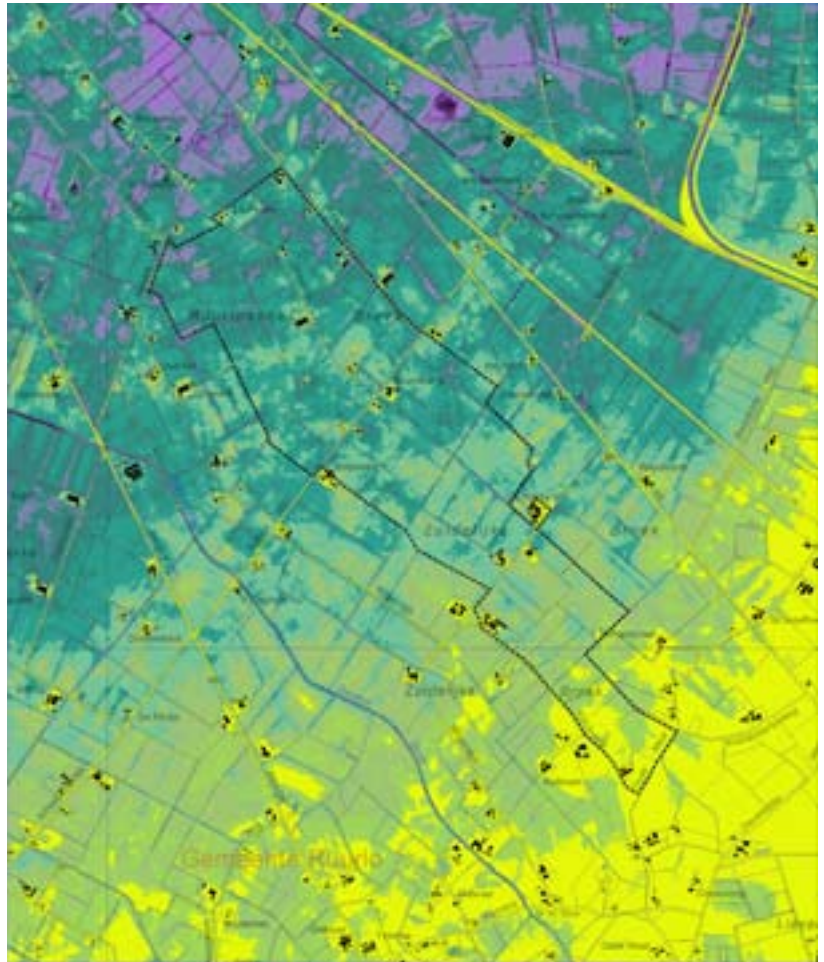


Luchtfoto

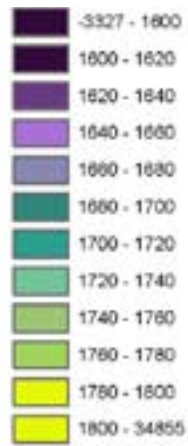


Bodemkaart

- Moeras
- Niet gekarteerd; beboude kom enz.
- Beekeendgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Beekeendgronden; lemig fijn zand
- Haarpozolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpozolgronden; grof zand
- Veldpozolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpozolgronden; lemig fijn zand
- Laerpozolgronden; lemig fijn zand
- Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
- Kalkoze poldervaaggronden; zware klei, profielverl.
- Vordervaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Kalkoze poldervaaggronden; zware zavel en lichte
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lem
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Aas. Beekeerdgronden; lemig fijn zand



Hoogtekaart



d
i
op 2
i
lei, profielverloop 5
ing fijn zand

BIJLAGE 9 BASISKAARTEN LOG MARIËNVELDE

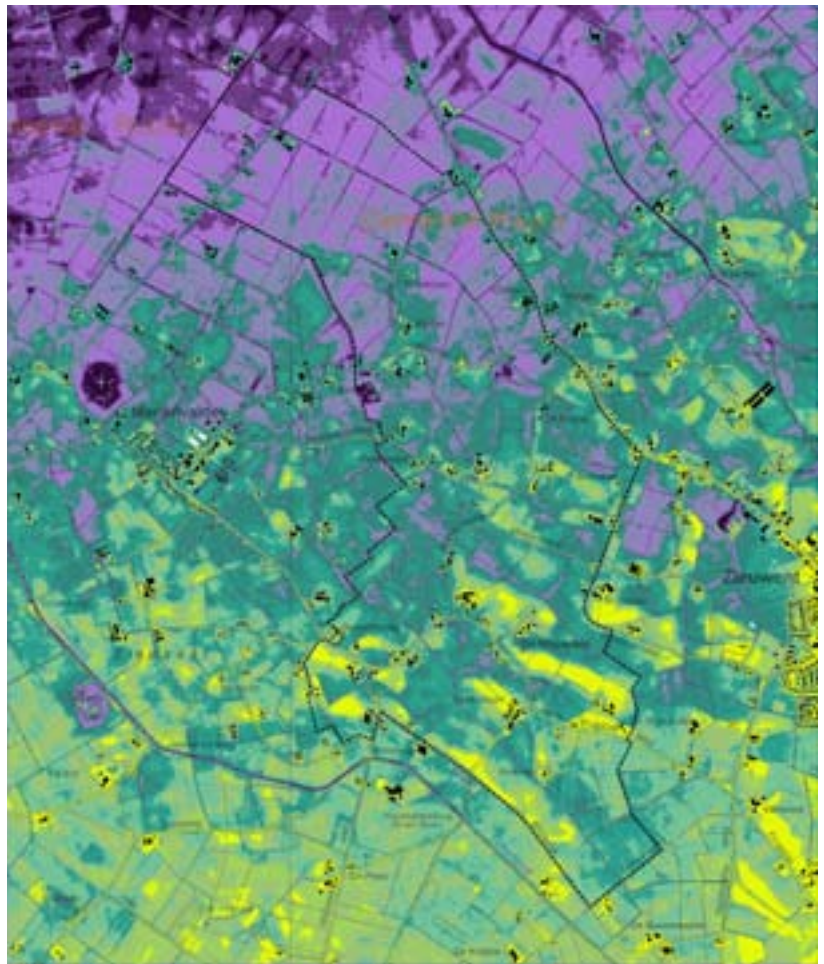


Luchtfoto

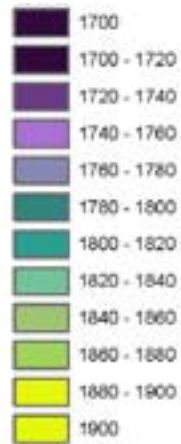


Bodemkaart

- Moeras
- Niet gekarteerd, bebouwde kom enz.
- Beekeendgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Beekeendgronden; lemig fijn zand
- Haarpoelgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpoelgronden; grof zand
- Veldpoelgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpoelgronden; lemig fijn zand
- Laarpoelgronden; lemig fijn zand
- Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; lemig fijn zand
- Kalkoze poldervaaggronden; zware kiel, profleerd
- Vonsvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Kalkoze poldervaaggronden; zware zavel en lichte
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak le
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Ass. Beekeerdgronden; lemig fijn zand



Hoogtekaart



op 2
s
klei, profielverloop 5
mig fijn zand

HET ERF IN ZIJN OMGEVING KRANSEN OF ZWERMEN VAN ERVEN (ES- OF ENK NEDERZETTINGEN)

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 kranen doorgaans direct zijn gepositioneerd. De erven in zwermen hebben vaker een toegangsweg als erfopsluiting.

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 natere 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 kranen 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 (zie knoopen) maar deze is in de loop van de tijd verdwenen.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- versterken samenhang *krans of zwerm*
- openheid van de es, samenhangend complex van landbouwgronden
- afbakening van het erf t.o.v. de omgeving
- verkleining van uitgelopen erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour
- padenstelsel door de *krans / zwerm*, paden naar nabijgelegen hoeven
- versterken kleinschalig landschap in de *krans/zwerm* (moestuinten, boomgaarden, bosjes, paardenwieljes, houtwallen)
- oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap
- behoud alhoutwerking 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.

HET ERF IN ZIJN OMGEVING KAMPNEDERZETTINGEN

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 knooperven 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 bedrijfsgebouwen 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 knoopervensysteem beleefbaar. De erven zijn vaak aangesloten op één of meerdere zandwegen. Dit is karakteristiek voor dit landschap.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- 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, paardenweides, 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. mogelijkheden tot functieverandering.

Voorbeeld Knooperven:

Op het erf van Boeyink in Zelhem is het knoopervensysteem beleefbaar. Het oude zandpad loopt vanuit de weilanden, over het erf, weer verder de weilanden in.



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

De erven binnen de planmatige rationale 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 rationale 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 woehuis 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 erfrens. 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 lager gelegen 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 windweide 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 boeren erf 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 rationale 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 rationale 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 verandering

- Kenmerken planmatige structuur.
- Onderscheid open landschap + hallopen landschap.
- Lange zichtlijnen.

- Opvallende gebouwen in open landschap.
- Beplanting langs lange hoofdlijnen.
- Nieuwe paden langs kavelstoten f.b.v. toegankelijkheid van het gebied.
- In hallopen 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.

VERSCHILLENDE OPGAVEN

Realisatie grootschalige bedrijfsbebouwing

Agrarische bedrijven met toekomst hebben vaak behoefte aan stallen en gebouwen, die veel groter zijn dan de oorspronkelijke boerderij. Daarbij stelt de bedrijfsvoering specifieke eisen, die zich niet verdragen met de kenmerken van het oorspronkelijke agrarische erf. De toegankelijkheid voor zwaar verkeer stelt eisen aan de oprit en de verharding. Een kleinschalige erfenrichting ligt minder voor de hand.

Versterking van het landschap

Om de opname van dergelijke grote gebouwen in het landschap acceptabel te maken moet realisatie altijd samengaan met duurzame versterking van de structuur van het landschap. Hierbij wordt niet gedacht aan een randje zogenaamd schaamgroen rond het bedrijf of erfbeplanting, die bij de eerstvolgende uitbreiding zou kunnen sneuvelen. Gezocht moet worden naar structuren, die een lange houdbaarheidsdatum hebben, zoals wegen, paden, watergangen of bepaalde perceelsgrenzen. Gedacht kan worden aan de aanplant van een bosrand, enkele boomgroepen, een bomenrij of een houtwal. Wat gewenst is, is afhankelijk van het landschap ter plaatse. (In dynamische gebieden, zoals landbouwtotwikkelings-gebieden, kan gedacht worden om deze structuren collectief aan te brengen en de kosten te verrekenen bij de vergunningverlening.)

Versterken oorspronkelijk erf

Het is belangrijk dat het oorspronkelijke erf een sterke eenheid blijft vormen, een sterke compositie van karakteristieke gebouwen, opgaande beplanting en erfenrichting. De erfenrichting dient vooral groen te zijn en zo min mogelijk verhard.

Plaats nieuwe bedrijfsgebouwen

Bij het zoeken naar een goede plek voor de nieuwe

bedrijfsgebouwen kan met verschillende aspecten rekening worden gehouden.

Het moderne bedrijfserf is niet ondergeschikt, maar nevenschikt ten opzichte van het oorspronkelijke boeren-erf. Er is sprake van een twee-eenheid, waarbij beide erven een eigen karakteristiek hebben. Enkele stevige landschapselementen dragen bij aan de samenhang tussen beide erven (bijvoorbeeld een bosje, een houtwal, een boomgaard etc.) Nieuwe bedrijfsgebouwen worden zo geplaatst, dat het oorspronkelijke erf het beeld domineert vanuit de belangrijkste gezichtspunten. Het bedrijfserf ligt achter het oude erf of ernaast, maar dan wat naar achter geschoven. Er wordt ook rekening gehouden met de lijnen in het landschap en andere bebouwde erven in de omgeving. Het bedrijfserf krijgt een aparte ontsluiting naar de weg. De organisatie op het erf is zodanig dat verharding wordt beperkt. Meer representatieve bedrijfsonderdelen worden gekeerd naar de weg of de belangrijkste zichtzijde. Opslag, voederkuiten etc. worden uit het zicht geplaatst en opgenomen in erfbeplanting (bijvoorbeeld hagen).

Vorm van de bedrijfsgebouwen

Grote gebouwen dienen zo mogelijk geleed, waardoor het beeld ontstaat van meerdere gebouwen, die tegen elkaar zijn gebouwd. Logistiek, functionaliteit en bouwwijze bepalen wat hierin mogelijk is. De lengtes van de bedrijfsgebouwen speelt in op de lijnen van het landschap en/of op de dominante noklijnen van het bestaande gebouwen. Vanuit het landschap domineren de lange, steile kappen en de lage gootlijnen de zijgevels. Naar de belangrijkste zichtzijde wordt meer schaal aangebracht in de bouwmassa en de gevel, zodat een zekere harmonie ontstaat met de oorspronkelijke boerderij.

UITGANGSPUNTEN VOOR ERFTRANSFORMATIE

Stedenbouwkundige kenmerken

Bij erftransformatie zijn in het bijzonder de volgende kenmerken van belang.

- Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf. De compositie van de bouwmassa's en de inrichting van het bijbehorende terrein roepen een evenwichtig beeld op.
- De opzet van het erf verschilt per landschapstype, nederzettingvorm of de ouderdom van het erf. Zo liggen de erven in de oude hoevelandschappen vaak op enige afstand van de doorgaande wegen, terwijl in de jongere landschappen de erven aan de weg liggen. Per erf is er in principe één bescheiden toegangsweg.
- Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Deze zijn meestal van het hallehuistype of varianten daarvan. Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt, bijvoorbeeld door situering, architectuur en/of omvang. Nieuwere schuren kunnen door hun situering, architectuur en/of omvang spanning oproepen met het oorspronkelijke gebouwenensemble. Functieverandering biedt dan mogelijkheden hier verbetering in aan te brengen.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving. Agrarische gebouwen zijn in beginsel zijn gericht op het erf. Aan de buitenzijde van de bebouwing ligt vaak een tuin, die met hagen of houtwallen is omzoomd. Alleen het woonhuisgedeelte van de oorspronkelijke boerderij is gericht naar de omgeving. Bij jongere landschappen zijn woongedeeltes of aparte woonhuizen gericht naar de weg.

Beleidsuitgangspunten

Belangrijk is dat wordt aangeboden dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. Dit kan betrekking hebben op:

- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit. Bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf, versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
- De kwaliteit van publieke ruimte. Bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.
- De beeldkwaliteit van de bebouwing. Bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

Groen en rood; landschapsonwerp

De gemeente wil dat "rood" en "groen" bij bouwen en aanleggen in samenhang worden beschouwd. Een landschapsonwerp op hoofdlijnen vormt de basis voor elke nieuwe ontwikkeling. Ingrijpende bouwplannen in het buitengebied gaan altijd vergezeld van een landschapsonwerp op hoofdlijnen en een plan van aanleg voor het erf en directe omgeving van het bouwwerk.

Planologische uitgangspunten functieverandering

(bron: regionale beleidsnotitie 'functies zoeken plaatsen zoeken functies' die ten grondslag ligt aan deze nota.)

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie;
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt

gestreefd naar win-win-situaties;

- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten;
- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument / voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening;
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad;
- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps (-ontwikkelings-) plannen en de Streekplanuitwerking voor de 'Kernkwaliteiten' van waardevolle landschappen;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen;
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand;
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten;

5. UITGANGSPUNTEN EN CRITERIA

BEOORDELINGSCRITEIA PUNTSOEWIJS

Algemeen

- De gemeente wil dat bij de bouwactiviteiten de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Het onderscheid in de landschappelijke identiteit van verschillende gebieden moet worden versterkt. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden gebeurt dit zoveel mogelijk volgens oude patronen. In andere gebieden kan worden gekozen voor nieuwe vormen, die beter passen bij de huidige functies.
- De gemeente wil echter ook bevorderen dat nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen.
- De gemeente streeft naar plannen, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. Dit kan betrekking hebben op:
 - De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit. Bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf, versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
 - De kwaliteit van publieke ruimtes. Bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.
 - De beeldkwaliteit van de bebouwing. Bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

Plaatsings/situering

- Behoud en versterking oorspronkelijke kenmerken boeren erf. Belangrijke vragen: Welke gebouwen te slopen? Hoe nieuwe gebouwen te situeren?
- Gebouwen geconcentreerd op afzonderlijke bouwpercelen. Verbrokkeling complex vermijden.

- Per ensemble roepen compositie van bouwmassa's en inrichting bijbehorende erf een evenwichtig beeld op.
- Compositie van gebouwen en inrichting erf passen bij landschapstype. Kenmerken landschap worden versterkt.
- Architectuur van nieuwbouw afgestemd op waardevolle kenmerken van te handhaven bebouwing in het ensemble en in andere ensembles in de omgeving, voorzover daarmee een visuele relatie bestaat (bijvoorbeeld in een krans langs een es of in een reeks langs de weg).
- Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Streekeigen verhardingen, afrasteringen, hekken en poorten nastreven. Per erf in beginsel één bescheiden toegangsweg.

Massa/vorm

- Bij nieuwbouw telkens meerdere woningen en/of functies combineren tot één bouwmassa onder één dak, zodat stevig volume ontstaat dat past bij bestaande bebouwing. (Vrijstaande woningen zijn mogelijk, mits voldoende volume, passend binnen ensemble en onder een zadeldak).
- Geen herhaling van gelijke bouwmassa's
- Eenvoudige hoofdvormen nastreven. Nieuwe gebouwen eenduidige, kloeke hoofdmassa; Duidelijk ondergeschikte toevoegingen; Zadeldaken met grote dakvlakken en lage gootlijnen.
- Oorspronkelijke boerderij of woonhuis manifesteert zich in principe als belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op erf zijn hieraan visueel ondergeschikt, bijvoorbeeld door situering, architectuur en/of omvang.
- Gebouwen in beginsel gericht op gemeenschappelijk erf met aan buitenzijde van de bebouwing tuin, die door hagen of houtwallen

op samenhangende wijze is ingekaderd.

- Op elk erf één herkenbaar hoofdgebouw, meestal oorspronkelijke boerderij of woonhuis, met ook gezicht naar omgeving.

Kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik afstemmen 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.
- Rieten dakbedekking kan mits het voorkomt in de omgeving en dit past bij de stijl van het bouwwerk en zorgvuldig is gedetailleerd.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is in principe hout toegepast.
- Bij materialen en detailleringen zijn meer eigentijdse oplossingen mogelijk voor nieuwe gebouwen, mits afgestemd per erf. Afstemming op andere erven in de omgeving is nodig, indien daarmee een visuele relatie bestaat

Detailering

- Bij detailering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- De detailering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.
- Geen onderbrekingen van doorgaande dakvlakken, lage goten. Kleine daken niet afgewolfd.

Afwerking erf

In het beeld van de erf inrichting overheersen natuurlijke elementen (hagen, heggen of houtwallen). Terughoudend wordt omgaan met de toepassing van bouwkundige elementen en objecten. Het toepassen van verharde oppervlakken wordt beperkt. Indien verharding nodig is dan bij voorkeur halfverharding

8 LITERATUURLIJST

Voor het samenstellen van de informatiebundel bij de schetsschuit en het opstellen van deze ruimtelijke visie is gebruik gemaakt van informatie uit onderstaande documenten.

Welstandsnota gemeente Eibergen, hoevenlandschap gebied 25

Ensembleboek van de jonge veld- en broekontginningen, onderdeel van het landschapsonwikkelingsplan voor Berkelland en uitwerking van de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland, concept 27 november 2007

Ensembleboek Beltrum en omgeving, Zwerm van moderne landbouwers, onderdeel van het landschapsonwikkelingsplan voor Berkelland en uitwerking van de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland, concept 27 november 2007

Achterhoekse erven veranderen Uitgangspunten en kansen voor ruimtelijke kwaliteit

Besprekingsstuk t.b.v. overleg regio 1010 2008 Gelders Genootschap 21-12-2007

Kadernota Ruimtelijke Kwaliteit 'Achterhoekse erven veranderen', april 2008

Cultuurhistorische beschrijving, gemeente Eibergen

Ruimtelijke structuurvisie voor de Achterhoek

Landbouwonwikkelingsgebieden in Berkelland 'Landbouwonwikkelingsgebieden mogelijkheden en onmogelijkheden'

Tussen kunst en kitsch, Waardering van een collectie cultuurhistorisch erfgoed

Welstandsnota gemeente Oost Gelre

Landschapsonwikkelingsplan Oost Gelre



De meeste kennis zit in de hoofden van mensen en komt boven tafel via de (soms verhitte) discussies tijdens de schetsschuit.

