



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën

# Beeldkwaliteitsplan **BINNENVELD**



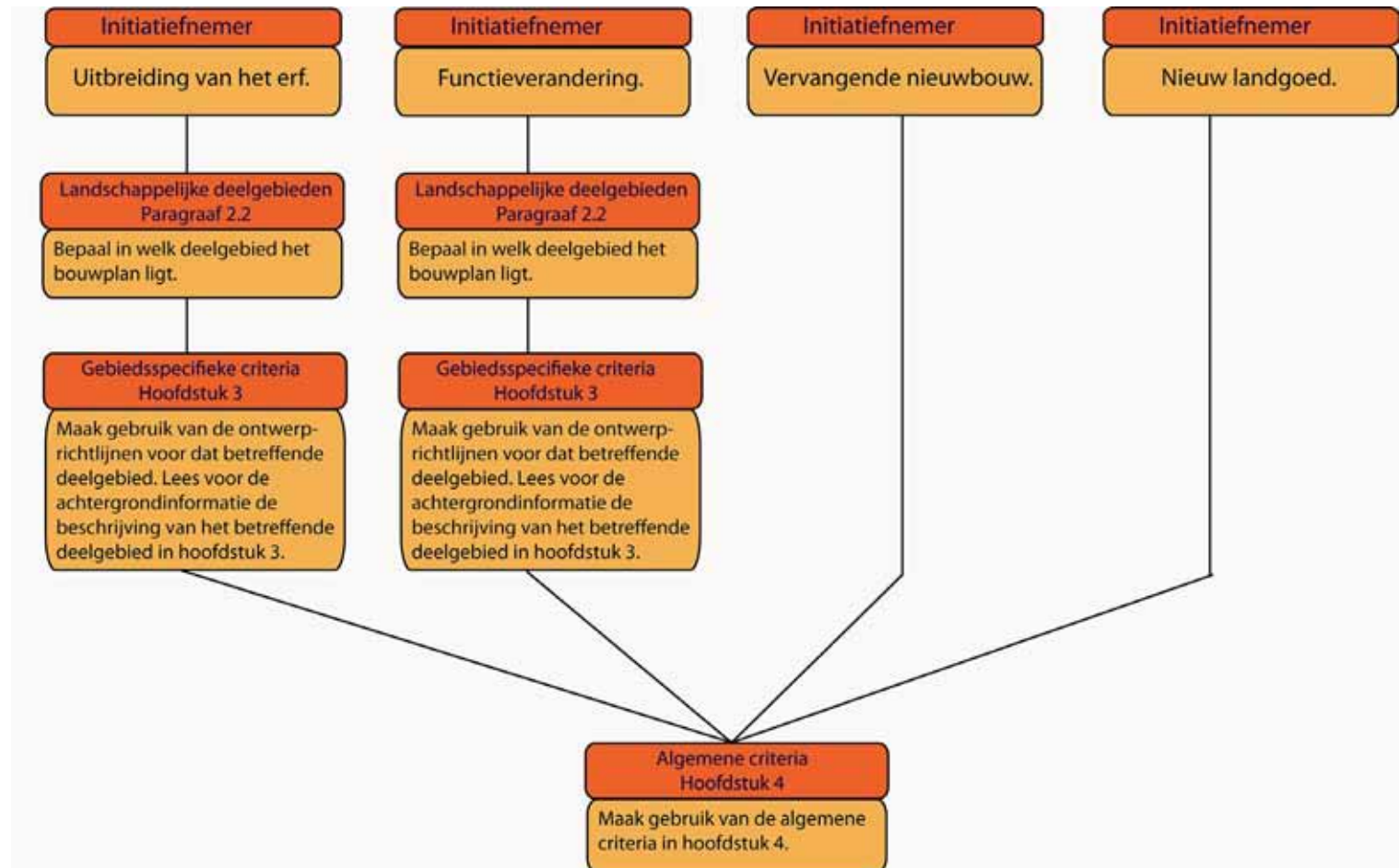


# Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

080.13.02.10.00.01  
maart 2010



# INHOUDSOPGAVE



<b>1.0</b>	<b>INTRODUCTIE</b>	<b>06-11</b>			
	1.1 Inleiding	09			
	1.2 Plangebied	09			
	1.3 Ontwikkelingen op de erven	11			
	1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	11			
<b>2.0</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN</b>	<b>12-19</b>			
	2.1 Landschapstypen in het Binnenveld	15-16			
	2.1.1 <i>Cultuurhistorische landschapstypen</i>	15			
	2.1.2 <i>(Geo) Morfologische gebiedsindeling</i>	15			
	2.1.3 <i>Landschappelijke deelgebieden</i>	16			
	2.2 Landschappelijke deelgebieden Binnenveld	17			
	2.3 Afwijkende indeling ten opzichte van het LOP Binnenveld	18-19			
<b>3.0</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA</b>	<b>20-57</b>			
	3.1 Het engenlandschap	22-25			
	3.1.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	26			
	3.1.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	27			
	3.2 Het kampenlandschap "De Kampen"	28-31			
	3.2.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	32			
	3.2.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	33			
	3.3 Het veenontginningenlandschap	34-37			
	3.3.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	38			
	3.3.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	39			
	3.4 Het broekontginningenlandschap "De Meent"	40-43			
	3.4.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	44			
	3.4.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	45			
	3.5 Het kampenlandschap "De Nergena"	46-49			
	3.5.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	50			
	3.5.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	51			
	3.6 Het broekontginningenlandschap "De Kraats"	52-55			
	3.6.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	56			
	3.6.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	57			
	3.7 Het broekontginningenlandschap	58-61			
	3.7.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	62			
	3.7.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	63			
	3.8 Het veenontginningenlandschap "De Grift"	64-67			
	3.8.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	68			
	3.8.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	69			
	3.9 Het oeverwallenlandschap	70-73			
	3.9.1 <i>Richtlijnen voor uitbreiding van het erf</i>	74			
	3.9.2 <i>Richtlijnen voor functieverandering</i>	75			
<b>4.0</b>	<b>ALGEMENE CRITERIA</b>	<b>76-87</b>			
	4.1 Algemene criteria bij uitbreiding van agrarische erven	79-82			
	4.1.1 <i>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau</i>	80			
	4.1.2 <i>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau</i>	81			
	4.1.3 <i>Richtlijnen voor bedrijfswoningen</i>	82			
	4.2 Algemene criteria bij functieverandering	83-84			
	4.2.1 <i>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op landschapsniveau</i>	83			
	4.2.2 <i>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau</i>	83			
	4.2.3 <i>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op bebouwingsniveau</i>	84			
	4.3 Algemene criteria bij vervangende nieuwbouw	85			
	4.4 Algemene criteria voor nieuwe landgoederen	86			
	4.4.1 <i>Nieuwe landgoederen</i>	86			
	4.4.2 <i>Richtlijnen voor nieuwe landgoederen</i>	86			
	4.5 Algemene criteria Achterberg/buurtschap De Kraats	87			
	4.5.1 <i>Achterberg en De Kraats</i>	87			
	4.5.2 <i>Richtlijnen voor Achterberg en De Kraats</i>	87			





# 1.0

**INTRODUCTIE**



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

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

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

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

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

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

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



## 1.0 Introductie

### 1.1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het Binnenveld. De WERV-gemeenten, Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal koesteren de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Binnenveld. De enige plek in Nederland van waaruit je tegelijkertijd de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug kunt zien!

Bovendien herbergt het Binnenveld op een relatief kleine oppervlakte een grote diversiteit aan landschapstypen. Kenmerkend is de open ruimte, de Grift in het midden, de hoge randen van de stuwwallen en de differentiatie in zes herkenbare cultuurhistorische landschappen. Ook kent het Binnenveld hoge kwaliteiten en potenties als het gaat om natuurwaarden en recreatieve beleving.

Om het landschap van het Binnenveld te koesteren en verder te ontwikkelen, hebben de gemeentebesturen in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld vastgesteld. Het plan geeft richting aan de gezamenlijke inspanning van de vier gemeenten voor de kwaliteit van het Binnenveld. De accenten liggen bij de ontwikkeling van het Binnenveld als aantrekkelijk uitloopgebied voor de omliggende dorpen en steden en het versterken van de landbouwstructuur.

#### **Beeldkwaliteitsplan ter uitvoering van het LOP**

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is aangegeven dat het wenselijk is om een beeldkwaliteitsplan Binnenveld op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan (bkp) moet zich richten op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing én landschappelijke inpassing als handvat naast of aanvullend op de Welstandsnota. Het bkp is dus vooral bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld. Daarbij kan met name gedacht worden aan vergroting van agrarische bedrijven en functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen.

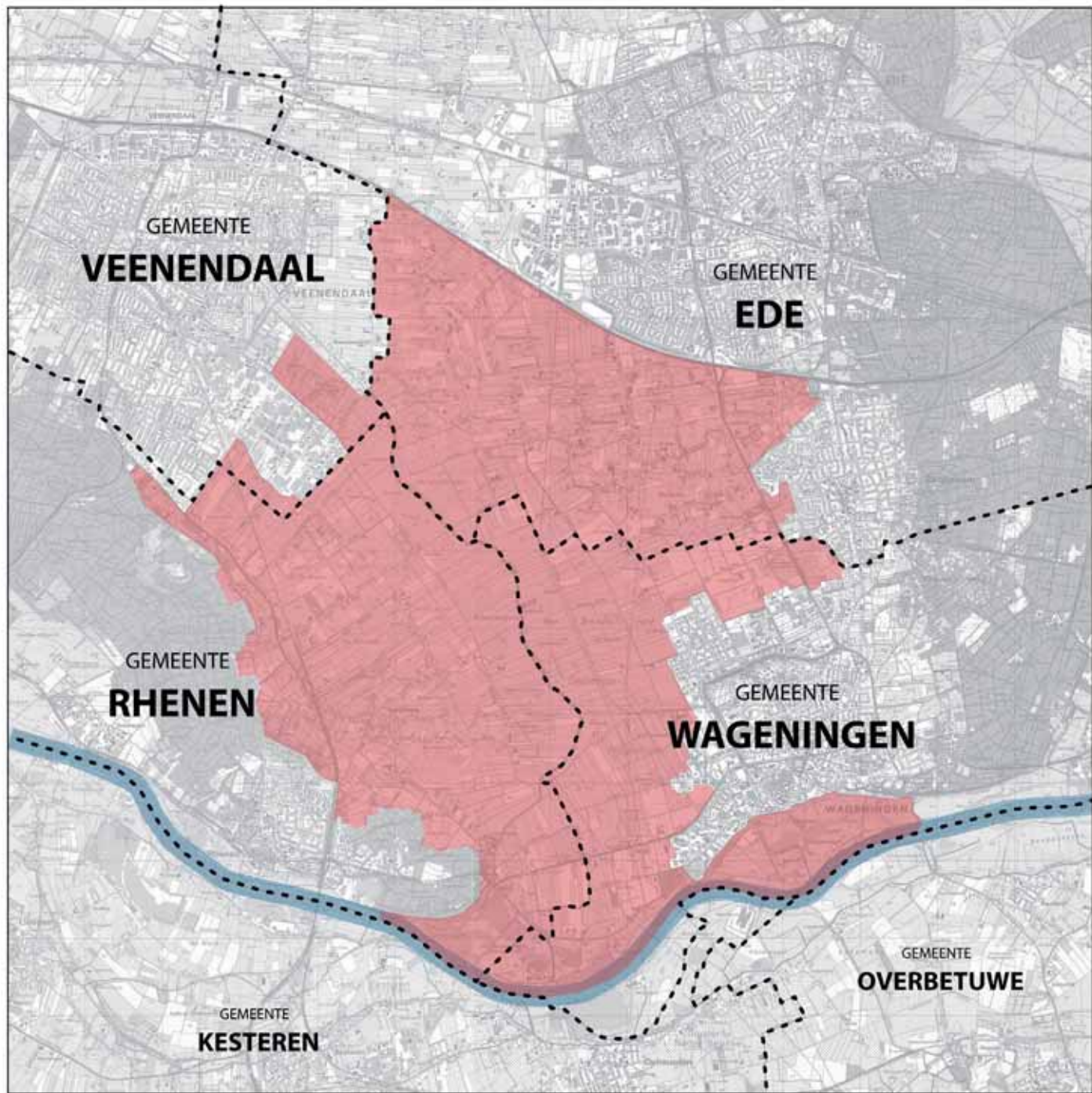
De indeling in zes herkenbare cultuurhistorische landschappen uit het LOP vormt hiervoor de basis. Deze zijn in dit beeldkwaliteitsplan vertaald in landschappelijke deelgebieden. Deze worden in hoofdstuk 2 nader toegelicht.

Per deelgebied zijn vervolgens richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing. Tot nu toe is het landschaps- en erfniveau vaak buiten beeld gebleven. Richtlijnen hiervoor zijn essentieel voor het verbeteren van de herkenbaarheid en de beeldkwaliteit van het landschap en het tegengaan van verrommeling. Op basis van de richtlijnen moet per geval een maatwerk oplossing worden gevonden voor de betreffende ontwikkeling op die locatie. Het is de uitdaging om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw – en inrichtingsplan te maken, dat leidt tot een nieuwe parel in het landschap.

Indien de toepassing van dit beeldkwaliteitsplan kennelijk onredelijk en onbillijk uitpakt in individuele gevallen, kan het College van Burgemeester en Wethouders hiervan gemotiveerd afwijken. Daarbij moet aangetoond worden dat een bouw- en inrichtingsplan aantoonbaar een duidelijke meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, bijvoorbeeld door een betere afstemming met de erfsituaties in de omgeving of een uitzonderlijke goede architectuur.

#### **Procesafspraken naast richtlijnen**

Kwaliteit ontstaat niet alleen door het stellen van allerlei regels in een bkp. Minstens zo belangrijk is dat een helder proces wordt doorlopen. Hierbij moet zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling worden ingestoken. Het is daarvoor van belang dat, nog voordat bouwplannen worden uitgewerkt, een initiatief breed wordt besproken binnen een gemeentehuis. Aan een initiatiefnemer wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente, om met behulp van het beeldkwaliteitsplan en in goed overleg met de gemeente te komen tot planuitwerking. In bijgaand schema (pag. 8) is het proces in stappen aangegeven.



kaart *Ligging Binnenveld*

## 1.2 Plangebied

Het Binnenveld is gelegen tussen de stedelijke kernen Veenendaal, Ede, Rheden en Wageningen (de WERV-gemeenten). Aan de noordzijde wordt het Binnenveld begrensd door de snelweg A12 en aan de zuidzijde door de rivier de Nederrijn.

## 1.3 Ontwikkelingen op de erven

Het beeldkwaliteitsplan moet vooral inspelen op de volgende ontwikkelingen:

### a. Uitbreiding van agrarische bedrijven

Door schaalvergroting in de landbouw zullen in de toekomst meer grote stallen toegevoegd worden aan de boerenerven. Deze overstijgen veelal de maat van de oorspronkelijke bebouwing en zetten de kwaliteiten van het landschap onder druk. Deze stallen zijn groot in termen van lengte, maar ook in hoogte. Nieuwe functionele eisen vragen soms om stallen in twee verdiepingen of nieuwe stalvormen, zoals foliestallen. Gevelvlakken ontbreken soms grotendeels ten behoeve van het welzijn van de koeien. Daarnaast hebben andere functionele elementen hun impact op de beeldkwaliteit, zoals voedersilo's, mestsilos, vergistingsinstallaties, kuilvoerplaten en paardenbakken. Ook spelen ontwikkelingen als het plaatsen van zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouwen.

### b. Functieverandering van voormalig agrarische gebouwen

Als een agrarisch bedrijf is gestopt, wordt gezocht naar vervangende functies. Stallen kunnen worden hergebruikt voor bijvoorbeeld caravanstalling, recreatie, zorg of een bedrijf. Maar ook kan er sprake zijn van sloop van stallen en bouw van een extra woning. Zeker in het laatste geval krijgt het erf een geheel andere uitstraling, die kansen biedt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan er sprake zijn van de realisering van een nieuw landgoed, waarbij een landhuis van allure wordt gebouwd in ruil voor de aanleg van een openbaar toegankelijk natuur- of bosgebied.

### c. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen

Er kan sprake zijn van vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Daarvoor gelden de richtlijnen zoals benoemd in paragraaf 4.3.

### d. Nieuwe landgoederen

In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op beeldkwaliteit bij de vestiging van nieuwe landgoederen.

## 1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In de inhoudsopgave is een duidelijk handleiding opgenomen over het gebruik van dit beeldkwaliteitsplan. Over het algemeen werkt het beeldkwaliteitsplan op drie schaalniveau's: het landschap, het erf en de bebouwing. In het document wordt dan ook eerst vanuit het landschap gekeken, de grote context, en uiteindelijk ingezoomd op bebouwingsniveau, waarbij het om meer detail en maatwerk gaat.

Hoofdstuk 2 behandelt de indeling van het Binnenveld in landschappelijke deelgebieden.

De beschrijving per deelgebied staat in hoofdstuk 3, waarbij met name gelet wordt op aandachtspunten voor beeldkwaliteit. In hoofdstuk 3 worden tevens de gebiedsspecifieke criteria weergegeven. Deze zijn onderverdeeld in richtlijnen voor uitbreiding van het erf en richtlijnen voor functieverandering. De opgenomen schetsen in dit hoofdstuk zijn louter illustratief bij de genoemde richtlijnen. De uiteindelijke uitwerking van de richtlijnen voor het erf waarvoor het initiatief geldt blijft maatwerk. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 algemeen geldende criteria opgenomen die voor het gehele Binnenveld gelden. Deze richtlijnen gelden dus aanvullend op de gebiedsspecifieke richtlijnen.





# 2.0

## LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN



Het engenlandschap



Het kampenlandschap



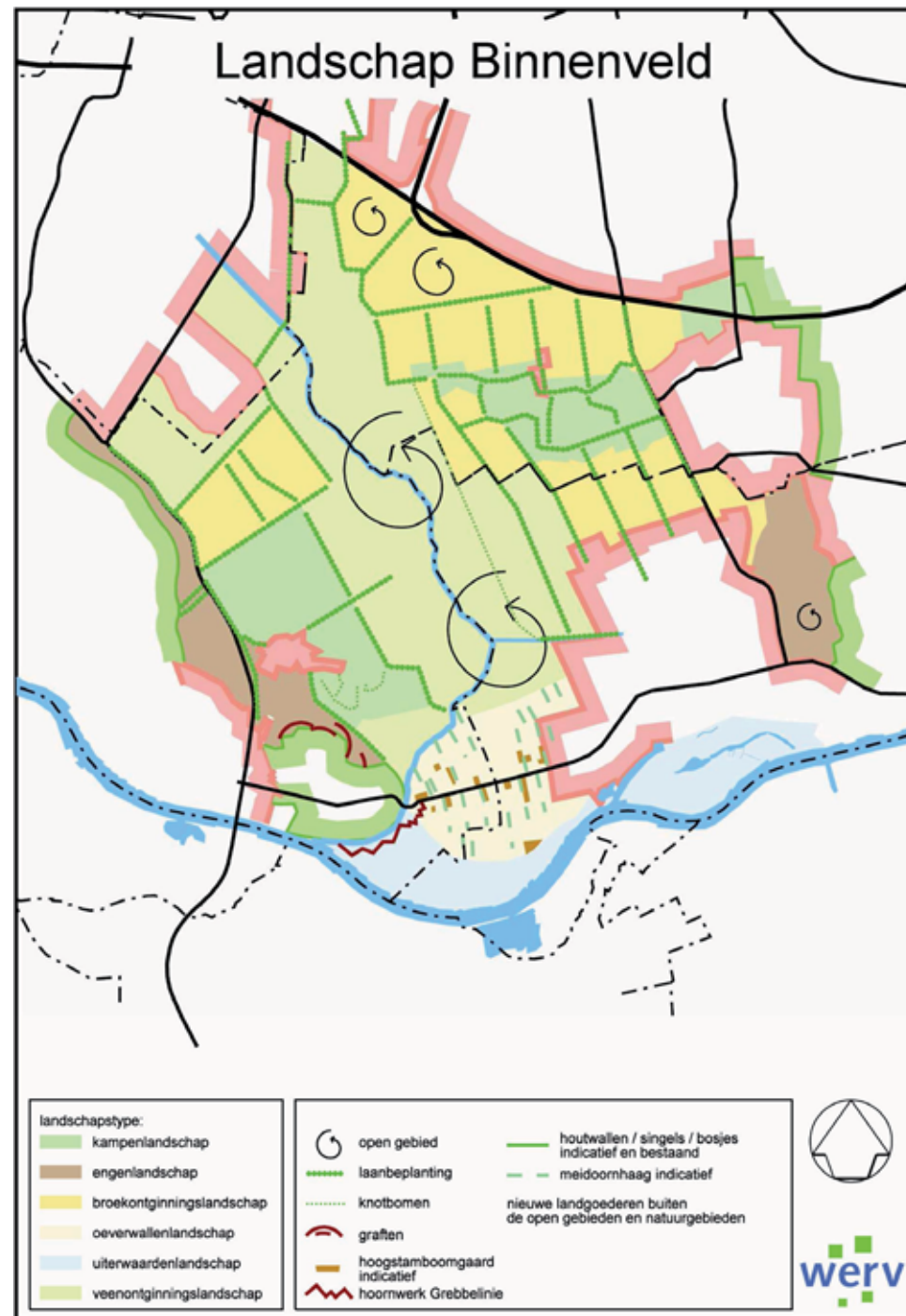
Het oeverwallenlandschap



Het veenontginningslandschap



Het broekontginningslandschap



kaart Landschapstypen uit het Landschapontwikkelingsplan Binnenveld

## 2.1 Landschapstypen in het Binnenveld

### 2.1.1 Cultuurhistorische landschapstypen

Het landschap in het Binnenveld kent verschillende perioden waarin het ontgonnen is ten behoeve van de landbouw. De periode van de ontginningen en de wijze waarop de gronden zijn ontgonnen hebben het beeld bepaald van de huidige verschijningsvorm van het Binnenveld. De hogere, droge gronden werden het eerst in gebruik genomen. Naarmate de techniek vorderde en het daardoor mogelijk werd om lagere, natte gebieden te ontginnen, werden grotere delen van het Binnenveld ontgonnen. Veelal op een rationele wijze (rechthoekige, blokvormige- en strookvormige kavels). Het Binnenveld onderscheidt vijf verschillende landschapstypen die verschillen in uiterlijke verschijningsvorm:

- **Het engenlandschap** (bruin)
- **Het kampenlandschap** (groen)
- **Het oeverwallenlandschap** (beige)
- **Het veenontginningenlandschap** (lichtgroen)
- **Het broekontginningenlandschap** (geel)

### 2.1.2 (Geo) Morfologische gebiedsindeling

Het is moeilijk om het Binnenveld in te delen aan de hand van harde grenzen, die een verdeling maken in landschappelijke deelgebieden. Veelal is er een vloeiende overgang tussen verschillende cultuurhistorische landschappen. Bovendien is door ontwikkelingen in het Binnenveld, voornamelijk door de agrarische dynamiek, het onderscheidende karakter van de verschillende cultuurhistorische landschapstypen verzwakt. Om tot een landschappelijk indeling te komen is dan ook niet uitsluitend vastgehouden aan de cultuurhistorische landschappelijke begrenzingsen.

Bij de landschappelijke indeling is ook gekeken naar het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van het landschap. De verschijningsvorm, oftewel de morfologische eigenschappen, dienen als basis voor de indeling in landschappelijke deelgebieden.

Door te kijken naar de huidige verschijningsvorm en de morfologische eigenschappen doet het beeldkwaliteitsplan recht aan de visie die gesteld is in het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld, namelijk;

- Behoud en versterking van de landschappelijke differentiatie.

Er zijn diverse landschappelijke karakteristieken waarop de gebiedsindeling gebaseerd is:

#### Beslotenheid <-> Openheid

Hierbinnen zijn verschillende niveaus te onderscheiden die de beleving en verschijningsvorm van het landschap bepalen. Wij onderscheiden:

- besloten openheid;
- kleinschalige landschappen;
- half-open landschappen, en;
- open landschappen.

#### Rationele verkaveling <-> Grillige verkaveling

De ingebruikname van het land hangt sterk samen met droge of natte omstandigheden. De nattere gebieden zijn veelal in stroken ontgonnen. De overgang van nat naar droog hebben een meer blokvormige verkaveling en de hoogste gronden een grillig verkaveling. Wij maken onderscheid in deze drie typen verkavelingen:

- strokenverkavelingen (slagenverkavelingen);
- blokvormige verkavelingen, en;
- grillige verkavelingen.

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

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

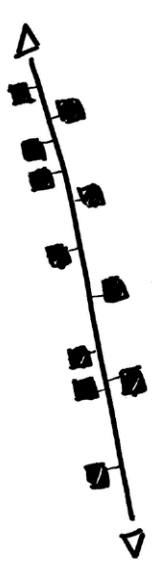
## Lintbebouwing <-> Verspreide bebouwing (zie schetsen)

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

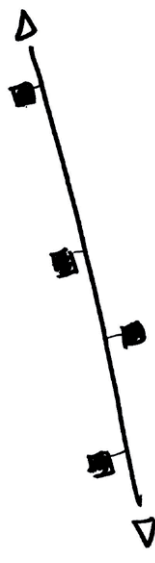
- lintbebouwing, en;
- verspreide bebouwing.

Wat betreft de architectuur van de bebouwing in het Binnenveld is er geen aanleiding om hiervoor aparte deelgebieden te benoemen. Vele oude bebouwingen (Hallehuistype boerderijen) vormden een inspiratiebron voor recentere gebouwen. Deze hebben zich niet beperkt tot bepaalde deelgebieden. Hierdoor zijn stijlkenmerken die voorheen toebehoorden aan de hogere gronden (zoals het Hallehuistype) in het gehele Binnenveld terug te vinden.

### schetsen *Bebouwingspatroon*



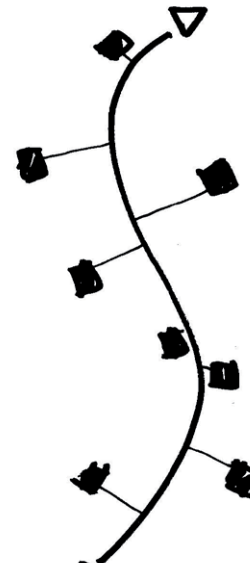
**Lintbebouwing**  
*Bebouwing op korte afstand.  
Recht bebouwingslint.*



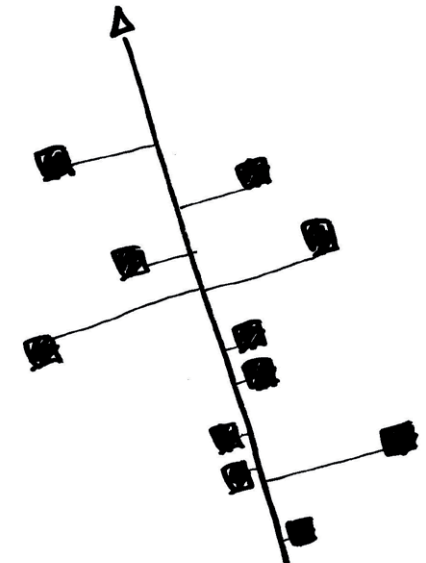
**Verspreide lintbebouwing**  
*Bebouwing op grote afstand.  
Recht bebouwingslint.*



**Verspreide lintbebouwing**  
*Bebouwing op grote afstand.  
Gebogen bebouwingslint.*



**Verspreide bebouwing**  
*Gebogen weg.  
Erftoegangswegen.*



**Verspreide bebouwing**  
*Rechte weg.  
Erftoegangswegen.*

## 2.1.3 Landschappelijke deelgebieden

De westkant van het Binnenveld en de oostkant van het Binnenveld verschillen sterk in verschijningsvorm. De Utrechtse Heuvelrug (westkant) heeft een steiler verloop in hoogte dan de stuwwal van de Veluwe (oostkant). De landschapstypen hebben zich dan aan beide zijden ook anders ontwikkeld. Dit is van grote invloed op de erven die in deze gebieden gelegen zijn en op de ontwerprichtlijnen die gehanteerd dienen te worden. Het kampenlandschap aan de westkant van het Binnenveld heeft bijvoorbeeld een strokenverkaveling met de bebouwing gelegen aan rechte ontginningslinten. Het kampenlandschap aan de oostkant van het Binnenveld (de Nergena) is gelegen op een dekzandrug en heeft een grillige verkaveling met erven gelegen aan bochtige wegen. Het veenontginningslandschap, de lage kern van het gebied, geldt als een scheiding tussen beide zijden van het Binnenveld. In de volgende paragraaf (2.2) staan de verschillende landschappelijke deelgebieden van het Binnenveld.



## 2.2 Landschappelijke deelgebieden Binnenveld

### kaart Landschappelijke deelgebieden Binnenveld

(Het uiterwaardenlandschap krijgt geen nadere uitwerking. Binnen dit deelgebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven.)

#### Deelgebieden

Zie Gebiedsspecifieke criteria; hoofdstuk 3

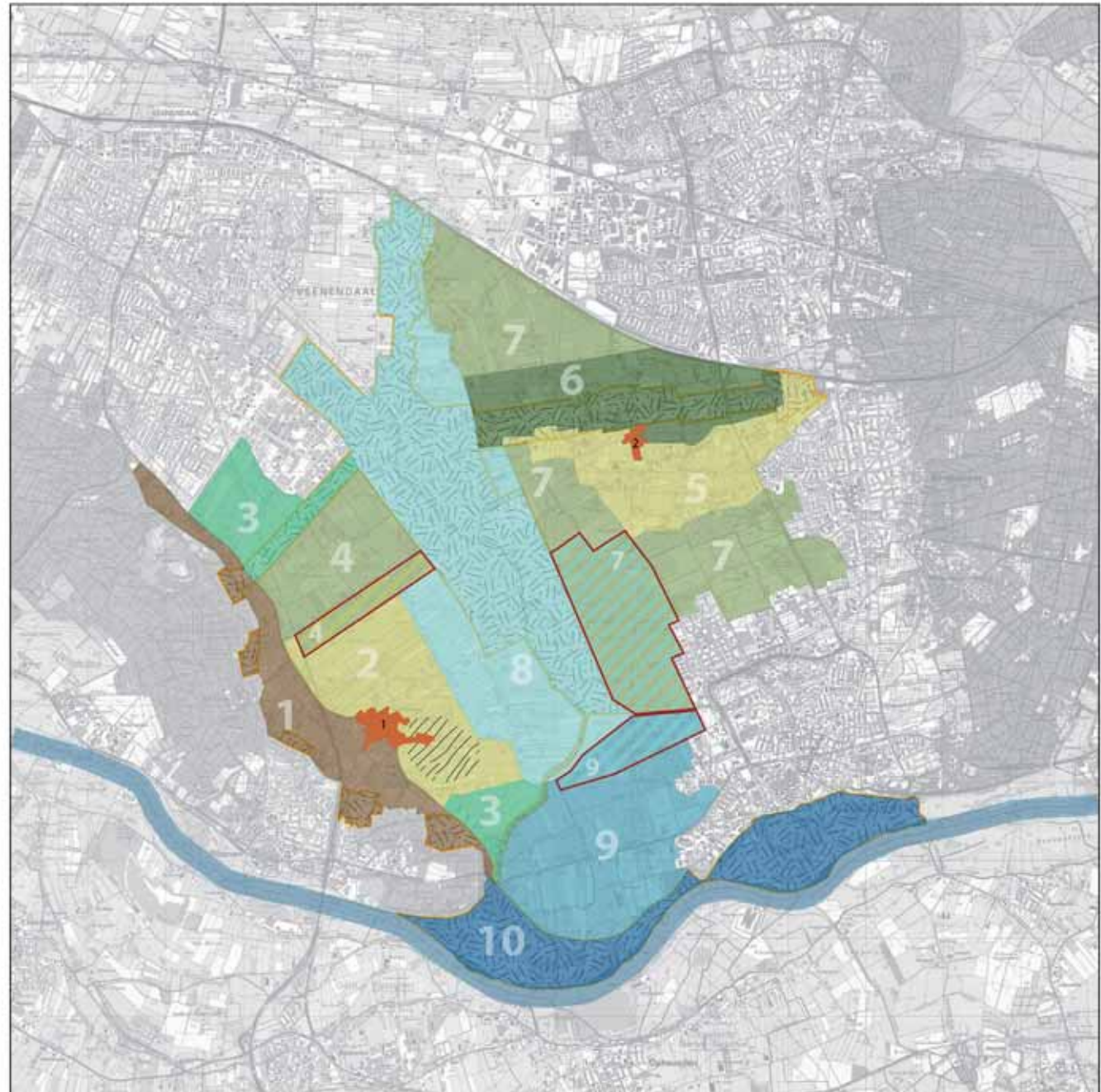
- 1 ENGENLANDSCHAP
- 2 KAMPENLANDSCHAP "DE KAMPEN"
- 3 VEENONTGINNINGENLANDSCHAP
- 4 BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE MEENT"
- 5 KAMPENLANDSCHAP "DE NERGENA"
- 6 BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE KRAATS"
- 7 BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP
- 8 VEENONTGINNINGENLANDSCHAP "DE GRIFF"
- 9 OEVERWALLENLANDSCHAP
- 10 UITERWAARDENLANDSCHAP

ACHTERBERG (1) EN DE KRAATS (2)  
Zie Algemene criteria; paragraaf 4.5

DEN HOOGHEN HORST

ECOLOGISCHE DOELSTELLINGEN

(GEO) MORFOLOGISCHE INDELING  
Zie Afwijkende indeling; paragraaf 2.3



## 2.3 Afwijkende indeling ten opzichte van het LOP Binnenveld

De gebieden op de kaart 'landschappelijke deelgebieden Binnenveld' die omgeven zijn door een rood kader, wijken af van de indeling in landschapstypen op de kaart uit het Landschapsonwikkelingsplan (LOP).

### Indeling

Cultuurhistorisch: kampenlandschap

Geomorfologisch: broekontgunningenlandschap



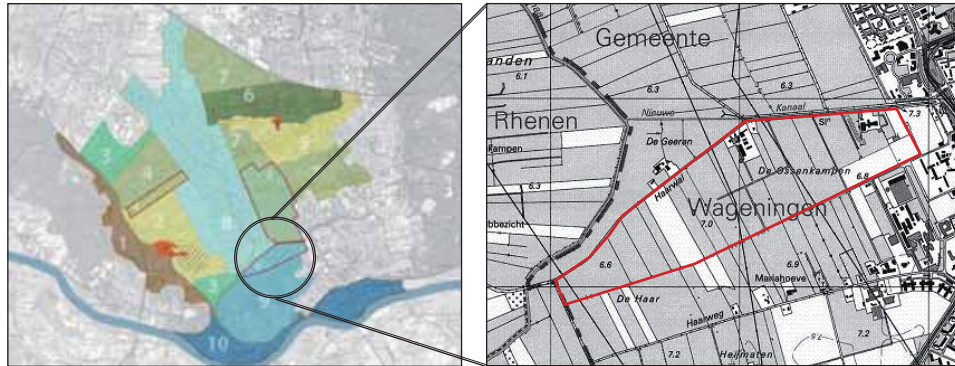
In het huidige landschap is hier geen duidelijke oost-west georiënteerde strokenverkaveling aanwezig waarbij de meeste boerenerven gelegen zijn aan de Weteringsteeg (noord-zuid gelegen weg). Het landschap is zich sterker gaan identificeren met het broekontgunningengebied "De Meent", dat ten noorden van het kampenlandschap is gelegen. De erven zijn gelegen aan de Zuidelijke Meentsteeg en liggen in een meer open, blokvormig landschap. Vandaar dat hier de ontwerprichtlijnen voor het broekontgunningenlandschap van toepassing zullen zijn.



## Indeling

Cultuurhistorisch: veenontginningenlandschap

Geomorfologisch: oeverwallenlandschap



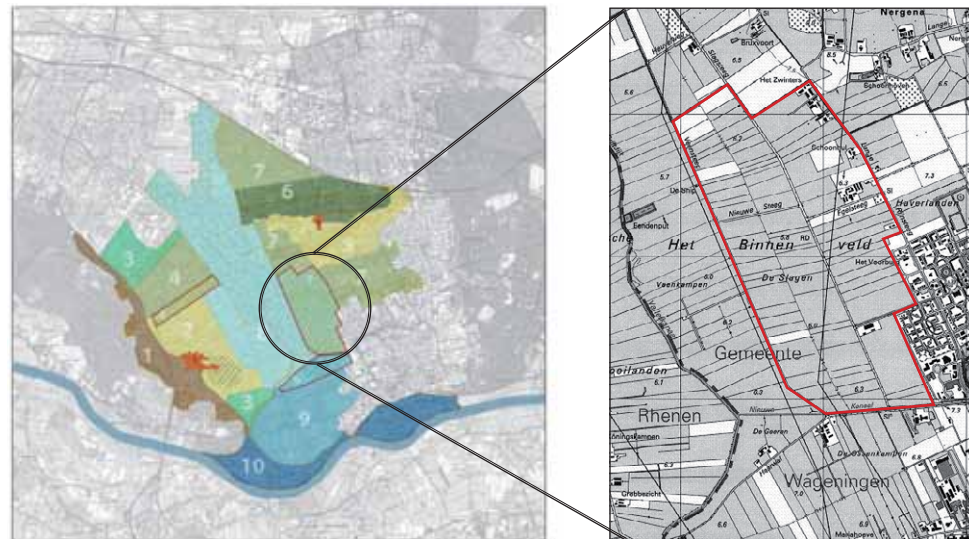
Dit gebied kenmerkt zich door een sterke noord-zuid gerichte strokenverkaveling. Het gehele oeverwallenlandschap heeft een sterke noord-zuid gerichte percelering, terwijl het veenontginningenlandschap een overwegend oost-west gerichte percelering heeft (haaks op de loop van de Grift). Behalve de richting, hebben de percelen ten zuiden van de Haarwal ook dezelfde maat en grondgebruik als de rest van het oeverwallenlandschap (met name hetzelfde als de percelen aan de Haarweg, die al wel onder het oeverwallenlandschap vallen). Voor dit gebied is het dan ook wenselijk dat dezelfde richtlijnen gelden als voor de rest van het oeverwallenlandschap.



## Indeling

Cultuurhistorisch: veenontginningenlandschap

Geomorfologisch: broekontginningenlandschap



Ondanks de sterke strokenverkaveling en het natte karakter van het gebied, wordt dit gebied niet onder het veenontginningenlandschap ingedeeld, maar onder het broekontginningenlandschap.

Vanuit Wageningen lopen vijf kenmerkende bomenlanen het Binnenveld in (Veensteeg, Slagsteeg, Lange Rijnsteeg, Dijkgraaf en Bornse Steeg). Deze bomenlanen lopen parallel naast elkaar en heb een noord-zuidelijke oriëntatie. De meeste erven zijn gelegen aan deze "Stegen" en de richtlijnen gaan dan ook uit van een wisselwerking tussen het erf en de bomenlaan (de Steeg). De richtlijnen voor een veenontginningenlandschap zijn verschillend omdat hier niet de bomenlanen het uitgangspunt zijn, maar de wijdse openheid.



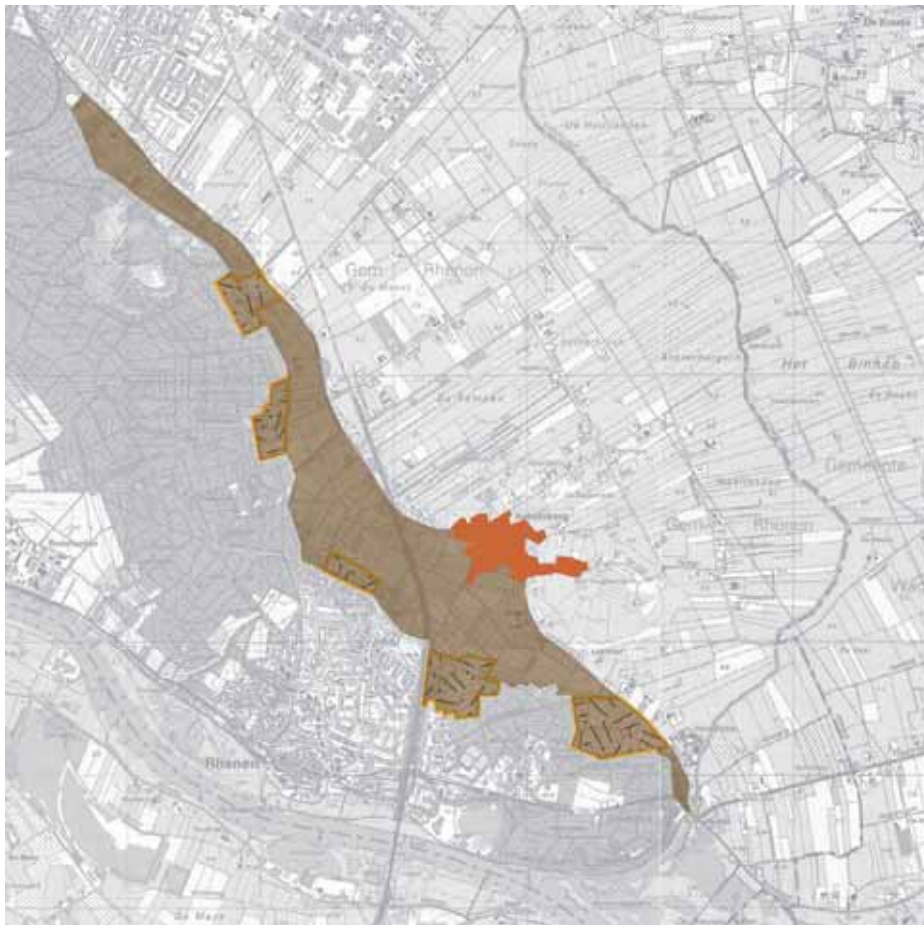




3.0

## LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE & GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

## 3.1 DEELGEBIED 1 HET ENGENLANDSCHAP



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Besloten openheid
- [2] Hoge, droge gronden; reliëfvrij
- [3] Grillige verkaveling; reliëfvolgend
- [4] Hoofdzakelijk aan wegen gelegen bebouwing

### Versijningsvorm landschap

Het engenlandschap aan de flank van de Utrechtse Heuvelrug wordt sterk begrensd door het boslandschap op de stuwwal. Door het vrij steile hoogteverloop van de stuwwalflank, is de dieptemaat van de eng beperkt gebleven. Het landschap kenmerkt zich door een sterke glooiing van de akkers, graften en een geringe breedte van de engen. Het engenlandschap ligt aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug en is door zijn openheid bepalend voor het zicht op de stuwwal. De ondergrens van het engenlandschap (de bovengrens is het boslandschap) wordt tegenwoordig voor een groot deel bepaald door de provinciale weg N233 (richting Veenendaal). De landschappelijke beplantingen bestaan veelal uit bosranden, bospercelen houtwallen/-singels en bomenlanen, die de openheid van de engen inkaderen. Doordat het engenlandschap vooral de hoogtelijnen volgt en het een geringe breedte heeft, is de oude bebouwing veelal gelegen aan één doorgaande weg (lint). Deze weg is aangeplant met bomen en vormt veelal de overgang van de hoog gelegen engen naar de laag gelegen weilanden. De onderlinge afstand tussen de erven is vrij groot. De aan dit lint gelegen erven hebben een vrij besloten karakter (veel erfbeplanting). De ontwikkeling van agrarische erven heeft zich niet beperkt tot een ligging aan de rand van de eng. Nieuwe en grotere agrarische bedrijven hebben zich op de eng gevestigd. Daarnaast overstijgen uitbreidingen aan het lint de schaal van de oorspronkelijke erven. Deze ontwikkelingen hebben een grote impact op de openheid van het engenlandschap. Met name doordat deze ontwikkelingen zelden gepaard gaan met het instandhouden van de beslotenheid van het erf (aanplant van de erfscheidingen).



besloten openheid



hoge, droge reliëfrijke gronden



grillige verkaveling



aan wegen gelegen (lint)bebouwing



Schets 1. Ligging erven.



## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Het engenslandschap heeft een beperkte breedte, waardoor de afstand van de bebouwing (erven) plaatselijk vrij dicht op het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug staat. Dat houdt in dat de maat van de eng beperkt is en daarmee dus ook de gewaardeerde openheid. Ontwikkelingen in het buitengebied zetten deze openheid onder druk. Erven hebben zich buiten de oorspronkelijke bebouwingslinten in de openheid van de engen ontwikkeld. De druk om het engenslandschap open te houden is dan ook zeer groot (zie schets 1 en de luchtfoto).

## Beslotenheid van het erf

Karakteristiek voor het engenslandschap is de besloten openheid. Dat houdt in: een open landschap (eng) met sterk gedefinieerde randen (bosranden, bospercelen, houtwallen en bomenlanen). Het erf dient dan ook een besloten uitstraling te hebben. Het erf is van origine mede bepalend voor de beslotenheid van de randen van de eng en hoort niet in het open landschap op de eng thuis. Bij ontwikkelingen dient het erf een besloten vormgeving te krijgen. Realisatie van dichte randen van opgaand groen is daarbij belangrijk.



### Op de eng gelegen erven

De op de eng gelegen erven verstoren niet alleen de openheid van de eng, maar zijn ook nog eens beeldbepalend doordat veelal beplantingen op de erfscheidingen missen (zie foto 2 op pagina 25). Het is belangrijk dat deze erven beter in het landschap worden ingepast en de betekenis van de bebouwing sterk verminderd wordt. De op de eng gelegen erven dienen zich richting de rand van de eng (bomenlaan/bosrand) te ontwikkelen.

### Aan doorgaande weg gelegen erven

Niet alleen ontwikkelingen van erven op de eng, maar ook van erven aan de oorspronkelijke linten tasten de openheid aan. Door de schaalvergroting worden veelal nieuwe uitbreidingen gerealiseerd, die de maatvoering van het oude erf overstijgen (zie foto 3). Deze uitbreidingen vinden veelal naar achteren plaats, waardoor de open eng (visueel) verkleind wordt. Het is dan ook gewenst om ontwikkelingen te koppelen aan de bomenlanen. Deze structuur werkt uitstekend om de visuele impact van grootschalige uitbreidingen op te vangen. De bomenlanen bestaan ten slotte uit reeds hoge bomen (eiken). Hierdoor heeft de maat van de nieuwe bebouwing een minder grote betekenis, dan wanneer deze gelegen is in het open landschap van de eng. Door de aanwezigheid van deze bomenlaan is een beperktere aanplant van opgaand groen, op de erfscheidingen van het erf, vaak al voldoende om beslotenheid van het erf te creëren.

### Ecologische doelstellingen

Aan de flank van het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug liggen enkele gebieden waaraan ecologische doelen gekoppeld zijn. Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.



Foto 1. Op de eng gelegen erf.



Foto 2. Luchtfoto op de eng gelegen erf.



Foto 3. Uitbreidingen aan het (bebouwings)lint.

### 3.1.1 DEELGEBIED 1 HET ENGENLANDSCHAP

#### 1. Beslotenheid van het erf

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

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Het erf dient zich te ontwikkelen aan de weg waaraan het gelegen is. Een ontwikkeling die zich van de weg afkeert, schaadt de openheid van de eng. Op de eng gelegen erven dienen zich richting de rand van de eng (bomenlaan/bosrand) te ontwikkelen. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

#### 4. Kavelvorm

Grillige kavelvorm respecteren/versterken.

#### 5. Bouwrichting

Variërend.

#### 6. Erfbeplanting

Het bouwblok dient ingepast te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets), ter versterking van de beslotenheid van het erf. Deze inpassing dient te bestaan uit dichte erfbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel of bosperceel).

#### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

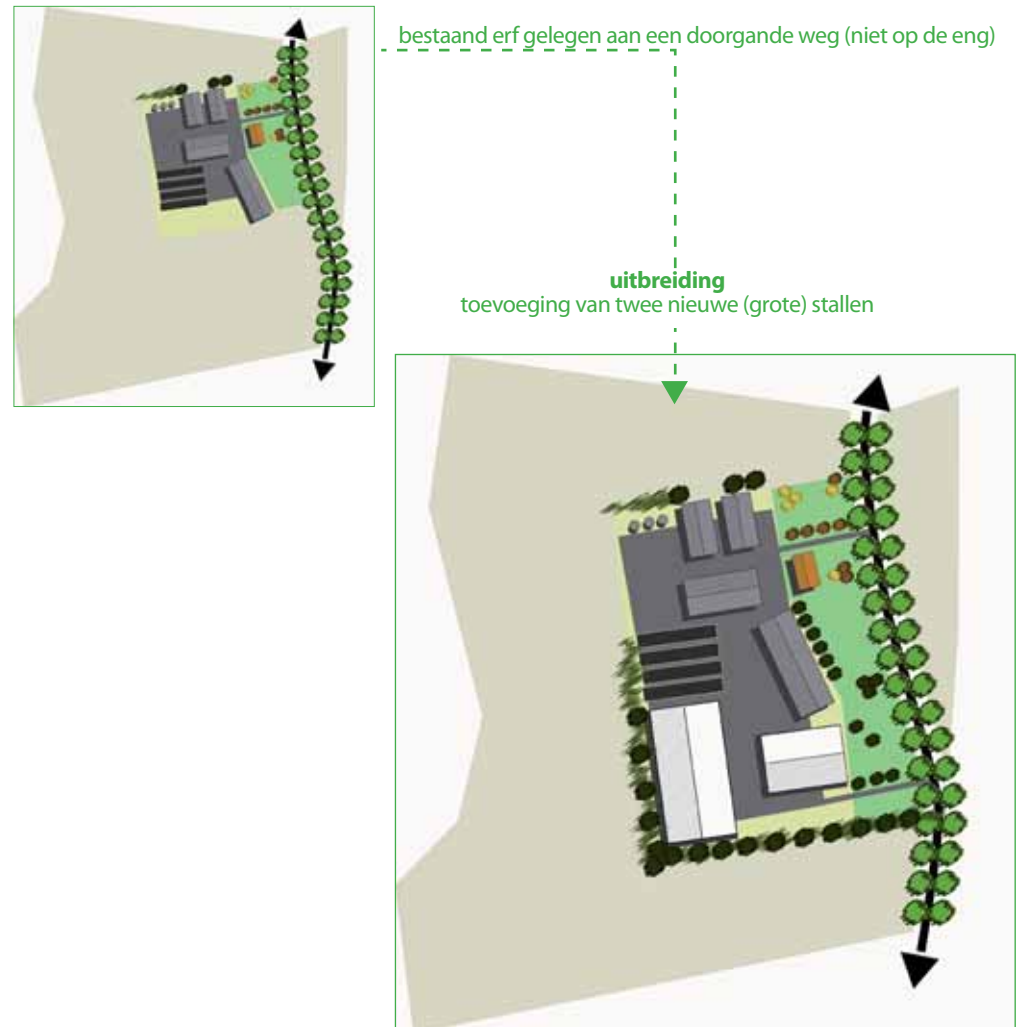
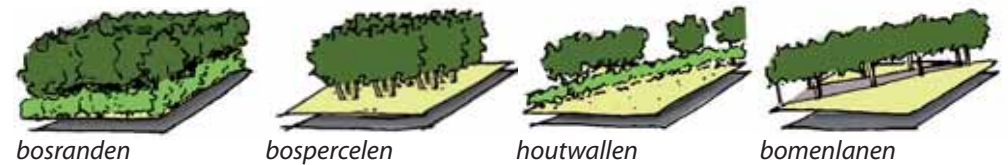
Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag).

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

##### Landschappelijke beplanting



## 3.1.2 DEELGEBIED 1 HET ENGENLANDSCHAP

### 1. Beslotenheid van het erf

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

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen, ten behoeve van de beslotenheid van het erf. Bij voorkeur vormgeven als zwaar groen om het nieuwe erf.

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

Haagbeuk (haag).



Eik



Ruwe berk



Meidoorn

### ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERPRICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### Landschappelijke beplanting



bosranden



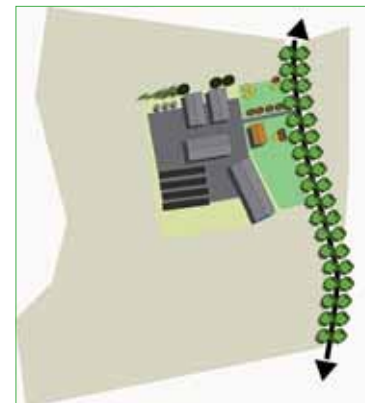
bospercelen



houtwallen



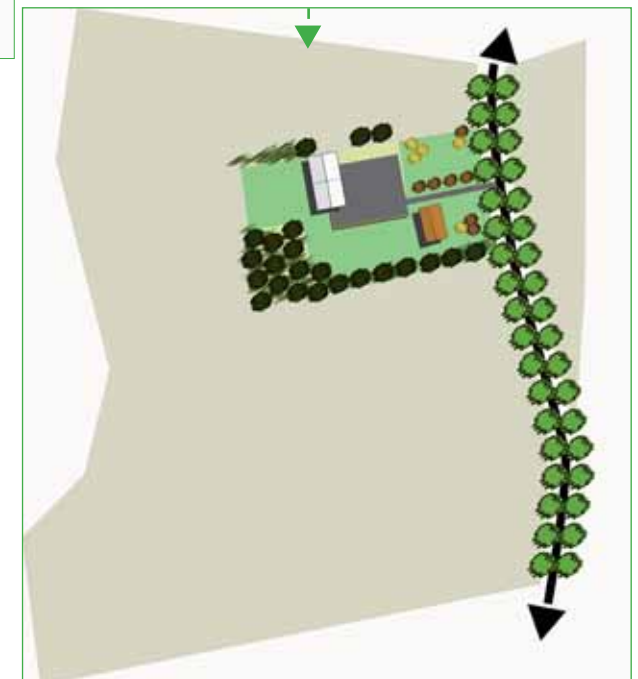
bomenlanen



bestaand erf gelegen aan een doorgande weg (niet op de eng)

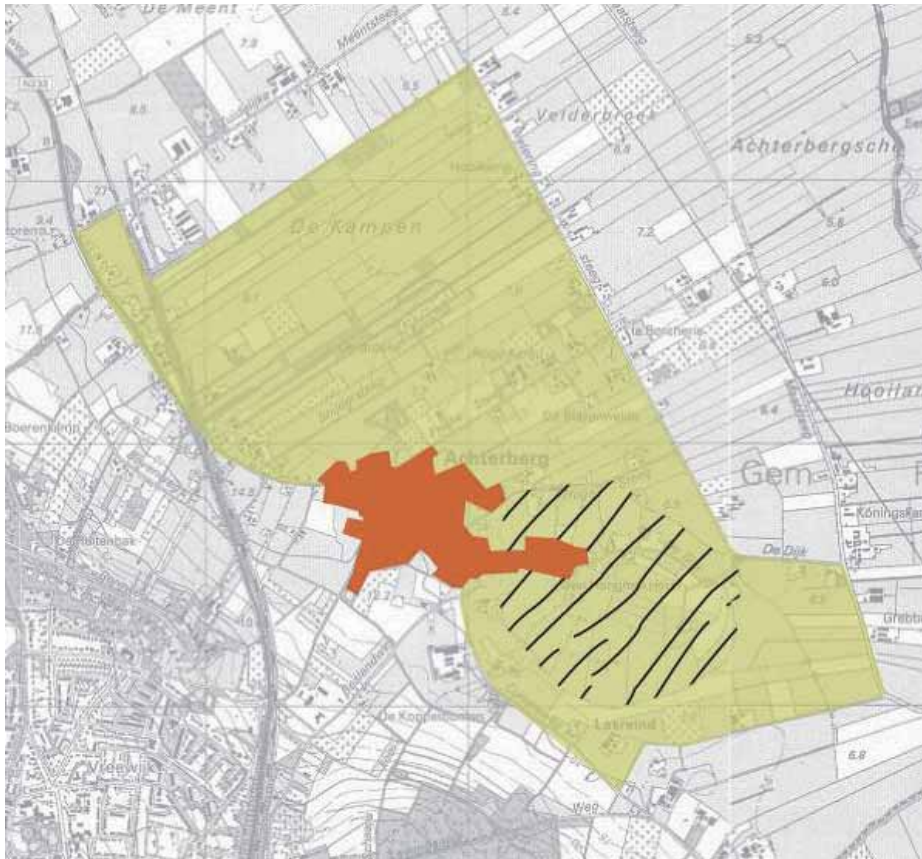
### functieverandering

hergebruik voormalige stal, naar twee wooneenheden



3.1

## 3.2 DEELGEBIED 2 HET KAMPENLANDSCHAP “DE KAMPEN”



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Kleinschaligheid
- [2] Hoge, droge gronden tot lage natte gronden
- [3] Strokenverkaveling
- [4] Aan wegen gelegen bebouwing

### Versrijningsvorm landschap

In tegenstelling tot een traditioneel kampenlandschap (zoals De Nergena) kenmerkt dit kampenlandschap zich door strookvormige kavelvormen, in plaats van grillige kavelvormen. Deze strokenverkaveling is de resultante van een vrij hoog grondwaterpeil. De Utrechtse Heuvelrug kent een steil hoogteverloop, waardoor het grondwaterpeil in dit kampenlandschap dicht op het maaiveld ligt.

De ontgonnen percelen hebben een duidelijke oost-west richting, hetgeen vroeger nog sterker waarneembaar was door lijnen van beplantingen (houtwallen en houtsingels). De strokenstructuur is nog grotendeels aanwezig, echter de beplantingen zijn sterk in verval geraakt. De erven die oorspronkelijk verbonden waren met landschappelijke structuren hebben zich aan het lint uitgebreid en zijn zodoende beeldbepalender geworden. De bouwrichting van de uitbreidingen varieert sterk, waardoor er geen nadruk wordt gelegd op de strokeverkaveling van het gebied. De erven zijn sterker gekoppeld aan het (bebouwings)lint dan aan landschappelijke structuren.

De kleinschaligheid van het gebied staat onder druk, doordat beplantingen in verval raken en de erven het contact met het landschap dreigen te verliezen.

Het dorp Achterberg heeft een bijzondere positie in dit gebied. Het ligt op de overgang van het engenlandschap en het kampenlandschap. Tevens vormt het de overgang van verschillende perceelsrichtingen. Met name het gebied “Den Hooghen Horst” (in nevenstaande tekening aangegeven met een arcering) heeft een karakteristieke radiaalstructuur.



kleinschaligheid



strokenverkeveling



weinig resterende beplantingen



Schets 1. Ligging erven.



Schets 2. Den Hooghen Horst.

## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Door de jaren heen zijn er veel landschappelijke structuren van het kampenlandschap verloren gegaan. Met name bospercelen en houtwallen hebben moeten wijken. Dit is tevens ten koste gegaan van de kenmerkende kleinschaligheid. Perceelsbeplantingen zijn zeer karakteristiek voor het kampenlandschap. De beplantingen accentueerden de dieptewerking van de strokenverkaveling, door het afbakenen van smalle open percelen. Van de ooit zo kenmerkende diepe 'kamers', is slechts nog een klein deel intact. Als gevolg zijn de erven beeldbepalender geworden. Om de kleinschaligheid van het gebied te beschermen, dient de betekenis van de bebouwing af te nemen en het landschappelijk raamwerk versterkt te worden.

De bebouwing is hoofdzakelijk gelegen aan noord-zuid lopende ontginningslinten en aan enkele oost-west lopende verbindingswegen (zie schets 1). Voor de erven aan oost-west lopende wegen gelden andere aandachtspunten, dan voor de erven gelegen aan de noord-zuid lopende wegen.

Voor dit kampenlandschap geldt dat de oost-west richting leidend is. Om deze richting te versterken en het kleinschalige karakter te behouden/te versterken, dient er meer randbeplanting op de perceels- en erfscheidingen gerealiseerd te worden.

## Den Hooghen Horst

De huidige verschijningsvorm van het gebied dient behouden te blijven. Aan de randen dreigt bebouwing het zicht op dit gebied te ontnemen (zie schets 2). Het moet dan ook voorkomen worden dat er een dicht bebouwingslint ontstaat. Dit geldt voor de wegen: de Hogesteeg, De Dijk en de Cuneraweg.

### Erven gelegen aan noord-zuid lopende wegen

Deze erven zijn met name gelegen aan de Weteringsteeg en de Cuneraweg (zie schets 3). Het moet voorkomen worden dat de percelen verdwijnen achter de erven. De erven dienen daarom niet in de breedte (aan de wegen) uit te breiden, maar in de diepte (over de lengte). Tussen de erven dient minimaal één perceel onbebouwd te blijven. Erfbeplantingen, zoals houtwallen en houtsingels op erfscheidingen, dienen de diepte van het perceel en het kleinschalige karakter te benadrukken.

### Erven gelegen aan oost-west lopende wegen

De erven dienen niet naar achteren uit te breiden. Een ontwikkeling in de diepte zou een verzwakking van de strokenverkaveling betekenen. Ontwikkeling van de erven dient beperkt te blijven tot aan de achtergrens van het perceel (dus niet over het perceel heen) en bij voorkeur gerelateerd te blijven aan de weg (in de breedte). Hierbij ontstaat wel het risico van de vorming van aaneengesloten erven. Deze dienen dan ook visueel gescheiden te blijven door begeleidende beplantingen op de erfscheidingen.



Schets 3. Erven aan noord-zuid lopende weg (Weteringsteeg).



Schets 4. Erven aan oost-west lopende weg (Friesesteeg).

## 3.2.1 DEELGEBIED 2 HET KAMPENLANDSCHAP “DE KAMPEN”

### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen.

### 2. Afstand erven onderling

Minimaal één tussen de erven gelegen perceel onbebouwd laten.

### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Uitsluitend in de diepte van het perceel. Dit versterkt de ervaring van de strookvormige percelering en verbindt het erf sterker met de landschappelijke beplantingsstructuren (houtwallen/-singels).

Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

### 4. Kavelvorm

Langwerpige/rechthoekige kavelvorm accentueren. Sterke oost-west richting van de percelen benadrukken.

### 5. Bouwrichting

In de lengte van het perceel, zodat de diepte van het perceel benadrukt wordt.

### 6. Erfbeplanting

Het erf dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets). Deze beplanting dient te bestaan uit dichte - of transparante erfbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel of bomenrij).

### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

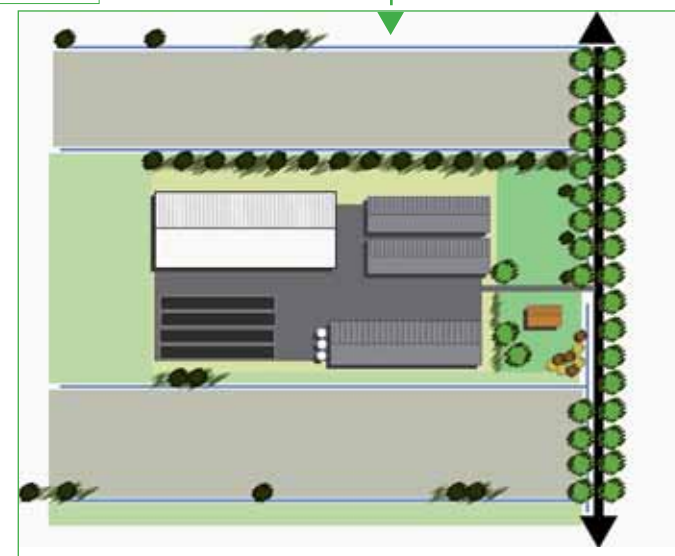
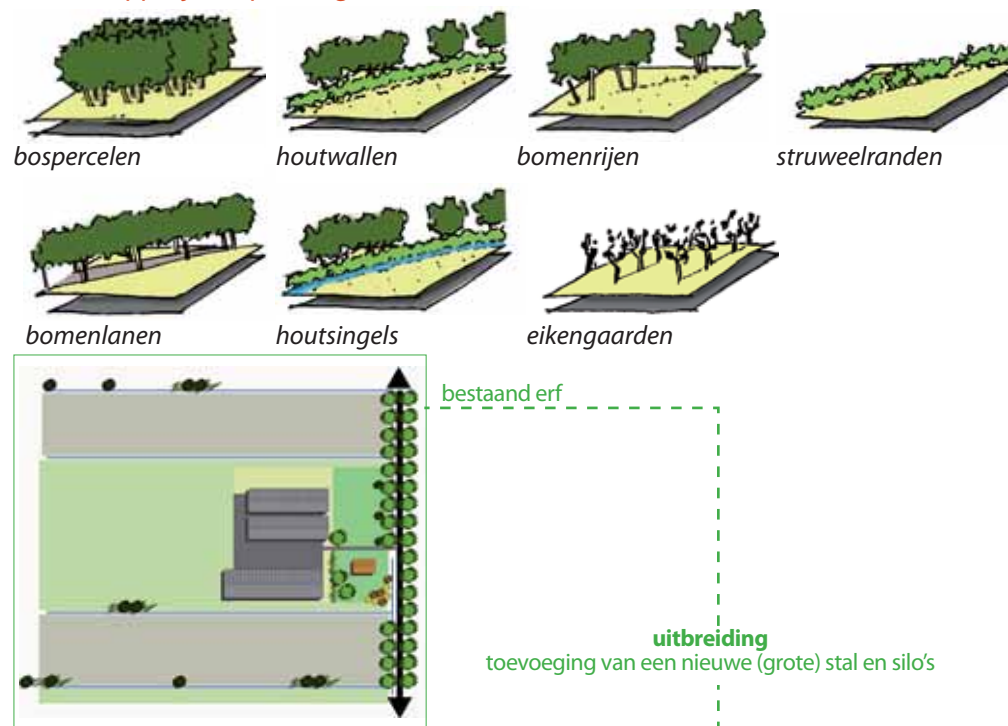
Haagbeuk (haag).

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

#### Landschappelijke beplanting





## 3.2.2 DEELGEBIED 2 HET KAMPENLANDSCHAP "DE KAMPEN"

### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor het versterken van de kleinschaligheid van het landschap. Bij voorkeur vormgeven als houtwal/-singel en/of eikengaad.

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

Haagbeuk (haag).



Eik



Ruwe berk



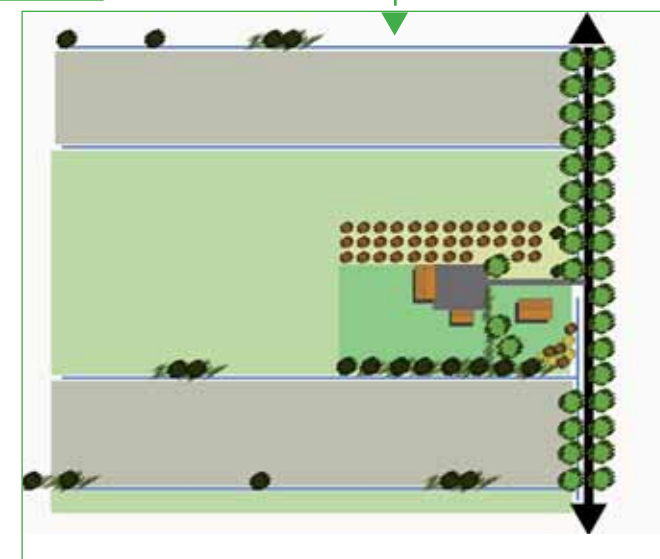
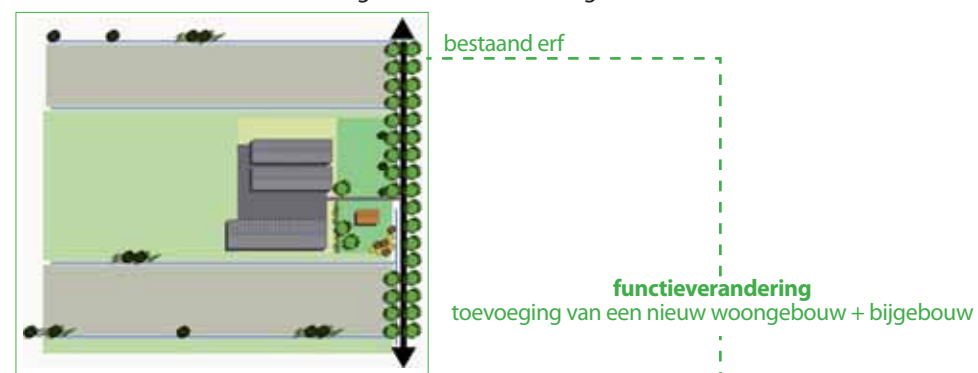
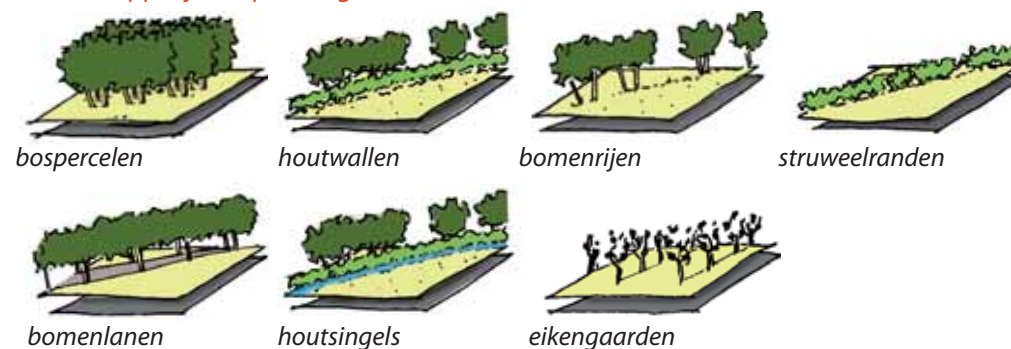
Meidoorn

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

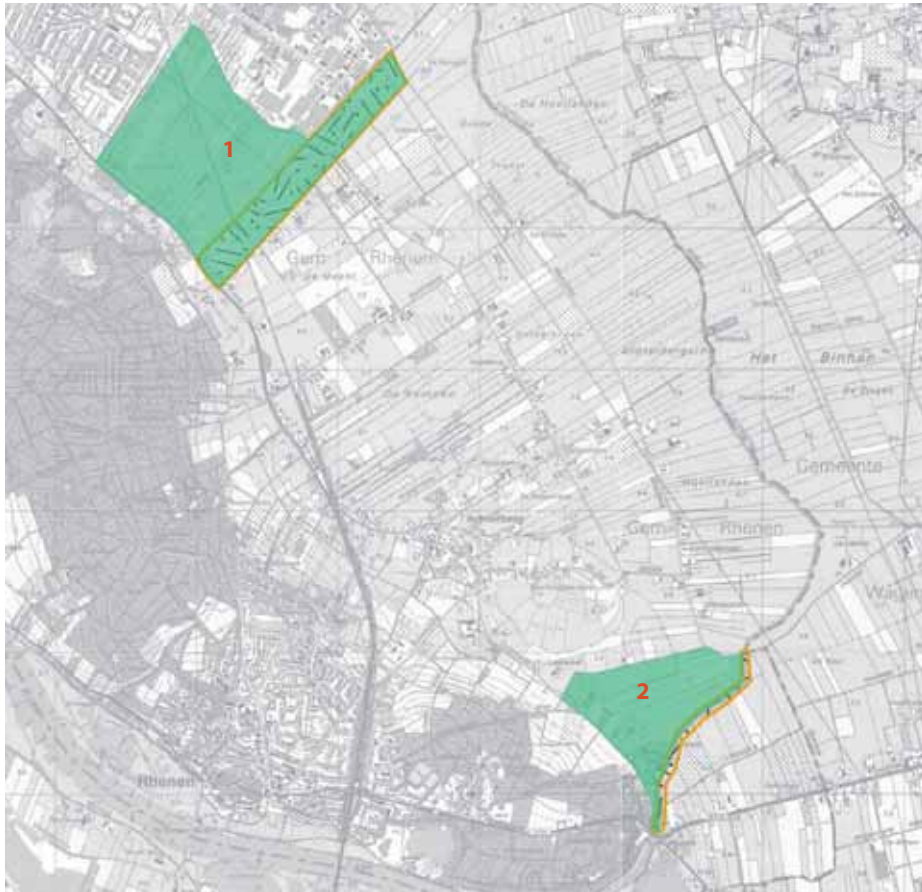
Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### Landschappelijke beplanting



### 3.3 DEELGEBIED 3 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP



#### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Half open landschap
- [2] Zeer natte gronden; hoge grondwaterstand
- [3] Slagenverkaveling
- [4] Aan wegen gelegen (lint)bebouwing

#### Verschijningsvorm landschap

Het veenontginningslandschap heeft (net zoals het kampenlandschap “De Kampen”) een sterke oost-west georiënteerde strokenverkaveling. De twee zones die aangegeven zijn als veenontginnings (zie nevenstaande kaart) verschillen wat betreft de aanwezige beplantingen.

[1] De veenontginnings ten zuiden van Veenendaal hebben een kleinschaliger karakter door enkele bomenrijen die de smalle percelen begrenzen. De spoorlijn Rhenen-Veenendaal doorsnijdt het gebied. De meeste erven zijn op de kop van het perceel gelegen, direct aan de weg.

[2] De veenontginnings ten zuiden van de kern Achterberg, die aan de Grift gelegen zijn, kenmerken zich door een grote openheid. Men kijkt hier vanaf het centrum van het Binnenveld op de stuwwalflank van de Utrechtse Heuvelrug. In het gebied bevinden zich enkele solitaire bomen, met name langs de loop van de Grift (populieren). De afstand van het erf tot aan de weg kent enige variatie, maar de erven zijn niet diep op de percelen gelegen.



openheid



zeer natte gronden



hoogteverschil ligging Grift (links) en strokenverkaveling (rechts)



enkele populieren als markering van de loop van de Grift



Foto 1. Waardevolle zichtlijn.



Luchtfoto 1. Vorming van een dicht bebouwingslint. Uitbreiding van het erf uitsluitend naar achteren laten plaatsvinden om waardevolle zichtlijnen te beschermen.

## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Door de natte omstandigheden liggen de erven veelal direct aan de doorgaande wegen, op de kop van het perceel. De achter de bebouwing gelegen smalle percelen hebben een grote lengte (diepte).

Doordat alle bebouwingen op de kop van de percelen liggen, hebben de erven een kleine onderlinge afstand. De vorming van dichte bebouwingslinten is dan ook een gevaar.

Dit geldt voornamelijk voor het gebied ten zuiden van Veenendaal (1, zie pagina 34). De mogelijkheden om vanaf de doorgaande weg het achterliggende landschap te zien zijn schaars. De aanwezige waardevolle zichtlijnen (zie nevenstaande foto) dienen dan ook beschermd te worden. Om te voorkomen dat de erven aan elkaar vast gaan groeien (en daarmee de zichtlijnen verdwijnen), dienen de erven zich in de diepte te ontwikkelen. Bij een diepteontwikkeling van het erf, is het belangrijk om meer beplantingen op de erfscheidingen te realiseren. Hierdoor vermindert de betekenis van de bebouwing in het landschap, worden de erven visueel van elkaar gescheiden en wordt de dieptewerking van de strokenverkaveling versterkt.

Voor het gebied ten zuiden van Achterberg (2, zie pagina 34) geldt dat de huidige betekenis van de bebouwing aan het lint te dominant is. Het gebied kent over het algemeen een vrij grote openheid. De erven dienen dan ook niet te verdwijnen achter dichte randbeplantingen, maar het contact met het open landschap te behouden door transparant vormgegeven erfscheidingen. Dit kan door transparanten bomensoorten te gebruiken, maar tevens door het strategisch plaatsen van beplantingen.

### Veenontginningen ten zuiden van Veenendaal

In het veenontginningengebied ten zuiden van Veenendaal hebben de erven andere aandachtspunten in vergelijking met het gebied ten zuiden van Achterberg. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn Rhenen-Veenendaal, waardoor de landschappelijke lijnen doorbroken zijn. De erven aan de Middelbuurtsteweg zijn nog sterk verbonden met deze landschappelijke lijnen, maar de erven aan de Cuneraweg hebben een vrij dominante positie door ontbrekende landschappelijke lijnen (zie schetsen 1 en 2). De onbebouwde percelen tussen de erven zijn zeer waardevol door het zicht op het achterliggende landschap. Het is belangrijk dat deze percelen onbebouwd blijven. Aandacht dient uit te gaan naar meer beplantingen op de erfscheidingen. Hiermee kan het kleinschalige karakter benadrukt worden.



Schets 1. Ligging erven Middelbuurtsteweg.



Schets 2. Ligging erven Cuneraweg.



Schets 3. Ligging erven open veenontginning.

### Veenontginningen ten zuiden van Achterberg

De veenontginning ten zuiden van Achterberg heeft een zeer open karakter. De erven zijn veelal aan de Cuneraweg gekoppeld, waardoor het erf een hoek maakt ten opzichte van de strokenverkaveling (zie schets 3). Belangrijk is dat het erf zich schikt naar de oriëntatie van de percelen en niet naar de oriëntatie van de Cuneraweg.

### Ecologische doelstellingen

In beide gebieden zijn zones gelegen waaraan ecologische doelen gekoppeld zijn (zie pagina 34). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.

### 3.3.1 DEELGEBIED 3 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP

#### Algemeen geldende ontwerprichtlijnen

##### 1. Afstand erven onderling

Minimaal één tussen de erven gelegen perceel onbebouwd laten.

##### 2. Ontwikkelingsrichting erf

Uitsluitend in de diepte van het perceel. Dit versterkt de dieptewerking van de strookvormige percelen en voorkomt de vorming van dichte bebouwingslinten. Het achterliggende landschap dient zichtbaar te blijven. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

##### 3. Kavelvorm

Langwerpige-/ Rechthoekige kavelvorm respecteren/versterken.

##### 4. Bouwrichting

In de lengterichting van het perceel, zodat de diepte benadrukt wordt.

##### 5. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

#### Ontwerprichtlijnen voor het gebied ten zuiden van Veenendaal

##### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Benadrukt niet alleen de diepte van de percelen, maar versterkt tevens waardevolle zichtlijnen.

##### 2. Erfbeplanting

Rond het bouwblok aangeplant met gebiedseigen beplanting. De beplanting dient te bestaan uit aaneengesloten dichte - of transparante randbeplanting (bijv. een houtsingel, bomenrij of struweelrand).

#### Ontwerprichtlijnen voor het gebied ten zuiden van Achterberg

##### 1. Transparantie

De erven zijn gelegen in een vrij open landschap met enkele solitaire bomen. Deze openheid vormt het uitgangspunt voor transparante beplantingen op de erfscheiding van de erven. Transparant wat betreft de soortkeuze en plaatsing van beplanting. De dominantie van de bebouwing wordt verminderd en het erf reageert op de openheid van het landschap.

#### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

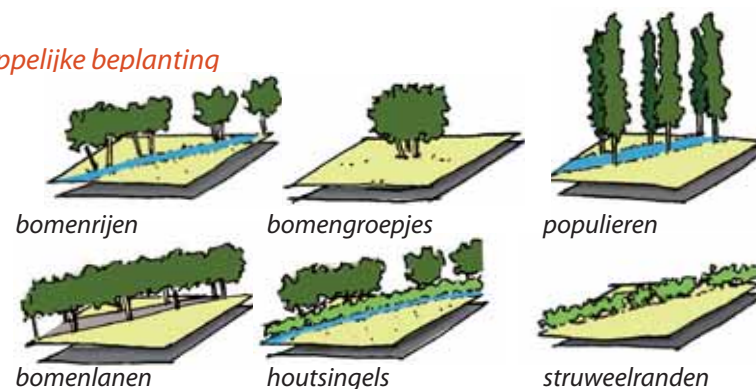
##### 2. Erfbeplanting

Het bouwblok dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie onderstaande schets). De beplanting dient te bestaan uit transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een bomenrij of bomengroepen). Benadrukken van de lengterichting.

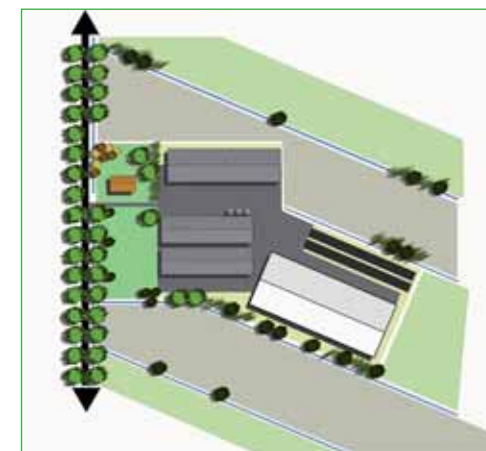
#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### Landschappelijke beplanting



bestaand erf



uitbreiding

toevoeging van een nieuwe (grote) stal en sleufsilos

## 3.3.2 DEELGEBIED 3 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP

### Algemeen geldende ontwerprichtlijnen

#### 1. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

### Ontwerprichtlijnen voor het gebied ten zuiden van Veenendaal

#### 1. Kleinschaligheid

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/ bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen om de kleinschaligheid van het gebied te versterken.

#### 2. Erfbeplanting

Toevoegen van dichte- of transparante beplanting op het erf (bijv. een houtsingel, bomenrij of struweelrand).

### Ontwerprichtlijnen voor het gebied ten zuiden van Achterberg

#### 1. Transparantie

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/ bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de interactie van het erf met het half-open landschap.

#### 2. Erfbeplanting

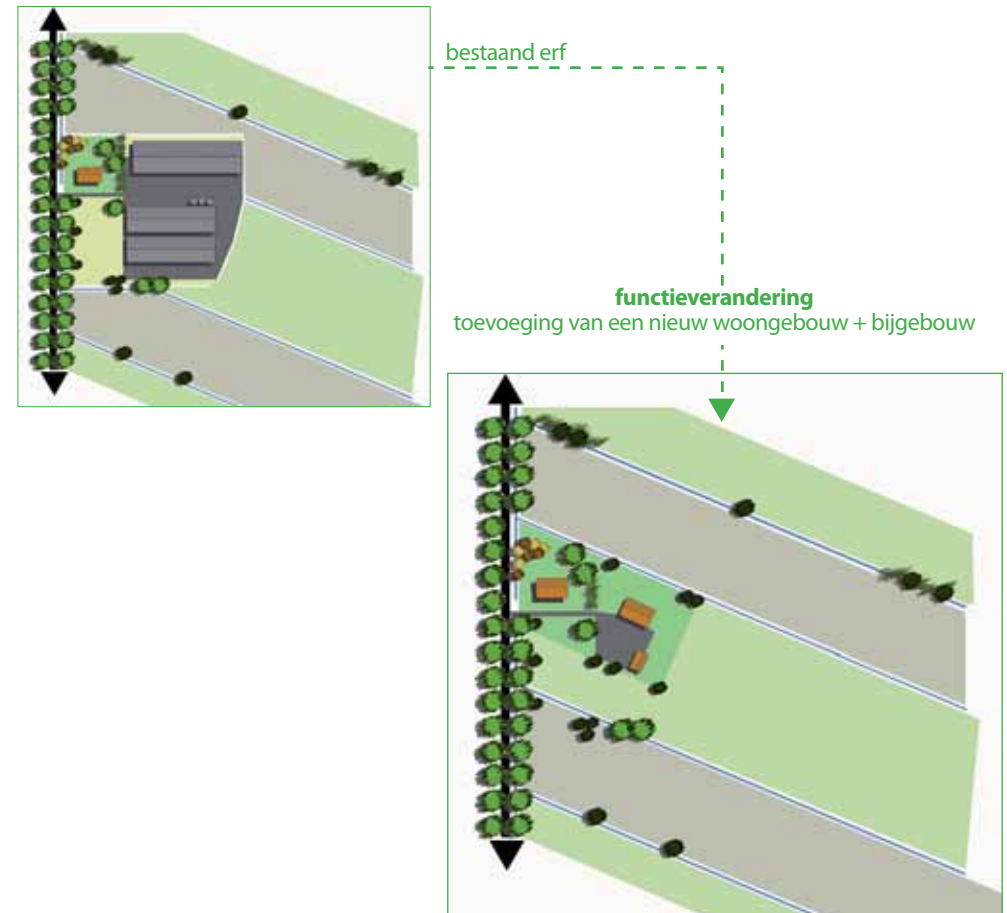
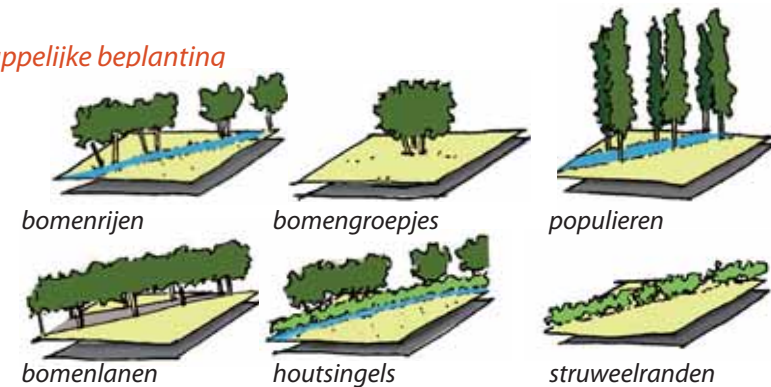
Rondom het erf op strategische posities beplanting toevoegen (bijv. solitaire bomen of bomengroepen).

### ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erfniveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERPRICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCHE ERF

### Landschappelijke beplanting









**openheid**



**natte grond; hoge grondwaterstand**



**blokverkaveling**



**verspreidt gelegen bebouwing**



Schets 1. Verspreide ligging van de erven.



Foto 1. Verspreide ligging van de erven.

### Aandachtspunten beeldkwaliteit

De erven hebben zich sterk verspreid over het gebied. Doordat er weinig opgaand groen in het gebied aanwezig is, zijn deze zeer beeldbepalend (zie schets 1 en foto 1). De verschillende ontwikkelingsrichtingen van de erven en de verschillende bouwrichtingen van de gebouwen op de erven (zie fotoreeks op pagina 43), veroorzaken een onrustig beeld in het landschap. Dit gaat ten koste van de beleving van de openheid. Er dient dan ook aandacht uit te gaan naar de ontwikkelingsrichting van de erven en de wijze waarop de erven beter ingepast kunnen worden in het landschap.

Het is gewenst om de bebouwing sterker te verbinden met zijn omgeving. Als uitgangspunt geldt dat bij uitbreiding van de agrarische erven, deze een blokvormige structuur van het bouwkevel nastreven. Hierdoor ontstaat er meer verwantschap met de blokvormige structuur van de percelen. De oriëntatie van de bebouwing is vrijblijvend. Echter, er moet wel een compact erf nagestreefd worden. Op de erfscheidingen dient opgaand groen gerealiseerd te worden om de beslotenheid van de erven te laten toenemen. Op het moment is de betekenis van de bebouwing in het landschap aanzienlijk. Deze kan sterk verminderd worden door middel van bomenrijen en/of bospercelen op de erfscheidingen. Bij functieverandering komt meer ruimte vrij voor het versterken van de beslotenheid van het erf. Uitgangspunt is dan ook de aanplant van een bosperceel.



*Fotoreeks. Verschillende ontwikkelingsrichtingen van de erven en variërende bouwrichtingen van de gebouwen.*

### 3.4.1 DEELGEBIED 4 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE MEENT"

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Beslotenheid van het erf

Beslotenheid van het erf versterken. De openheid van het landschap wordt verstoort door de verspreide ligging van de erven.

#### 2. Afstand erven onderling

Vrij grote onderlinge afstanden. Geen gevaar voor clustering van erven. Bebouwing is verspreid gelegen met een gemiddelde onderlinge afstand van 100-200 meter.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Een blokvormige kavelvorm nastreven. Zowel voor aan doorgaande wegen gelegen erven, als voor dieper op het perceel gelegen erven. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

#### 4. Kavelvorm

Blokvormige kavelvorm respecteren/versterken. Deze vormt zo goed mogelijk intact laten door erven niet in een uitgesproken breedte- of lengterichting te laten ontwikkelen.

#### 5. Bouwrichting

Variërend. Een blokvormige structuur van de bouwkael is leidend. Het is gewenst dat de oriëntatie van de bebouwing bijdraagt aan de realisatie van een blokvormig bouwkael. Hierbij dient het erf een compacte vormgeving te krijgen.

#### 6. Erfbeplanting

Het erf dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting. Deze erfscheidingen dienen de beslotenheid van het erf te versterken (bijvoorbeeld door een houtsingel).

#### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskael, bijvoorbeeld:

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

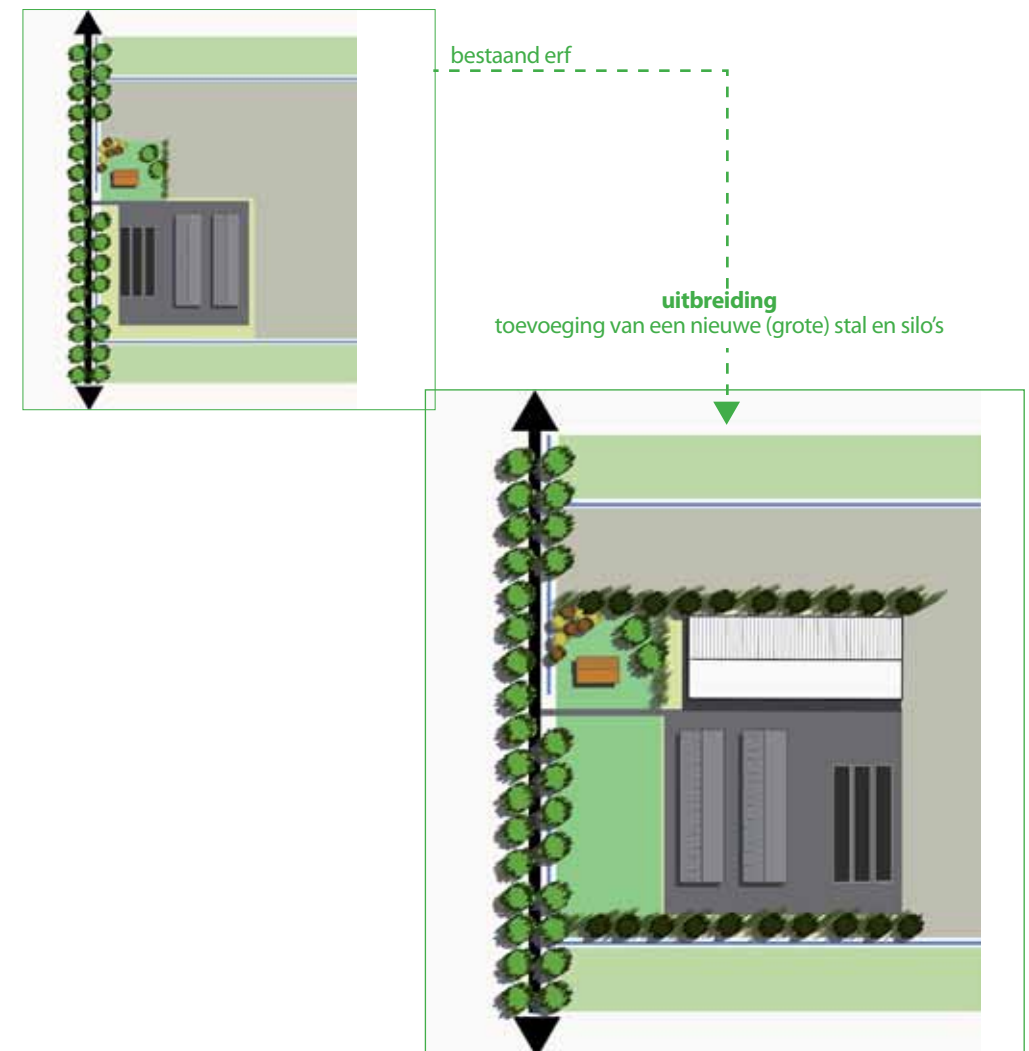
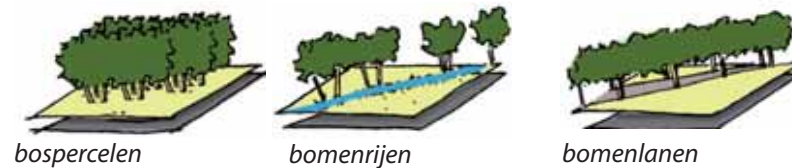
Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### Landschappelijke beplanting



## 3.4.2 DEELGEBIED 4 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE MEENT"

### 1. Beslotenheid van het erf

Beslotenheid van het erf versterken. De openheid van het landschap wordt verstoort door de verspreide ligging van de erven.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/ bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de realisatie van een stevige groene achtergrond. De beplantingen dienen tevens als schakel tussen het zeer open landschap van het veenontginningslandschap rondom De Grift en het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug.

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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



Meidoorn



Els



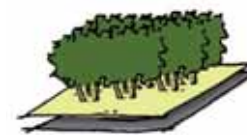
Wilg

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erfniveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### Landschappelijke beplanting



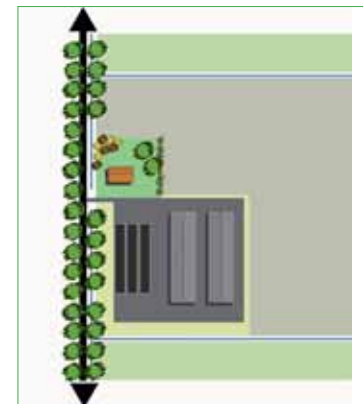
bospercelen



bomenrijen



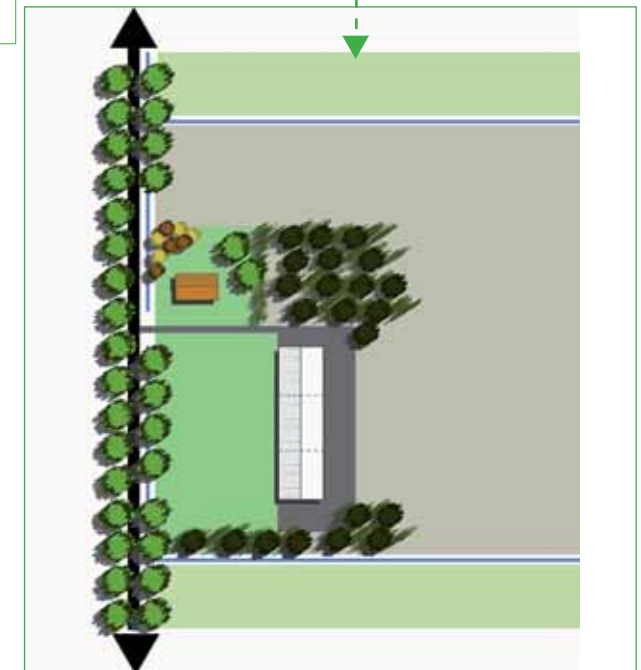
bomenlanen



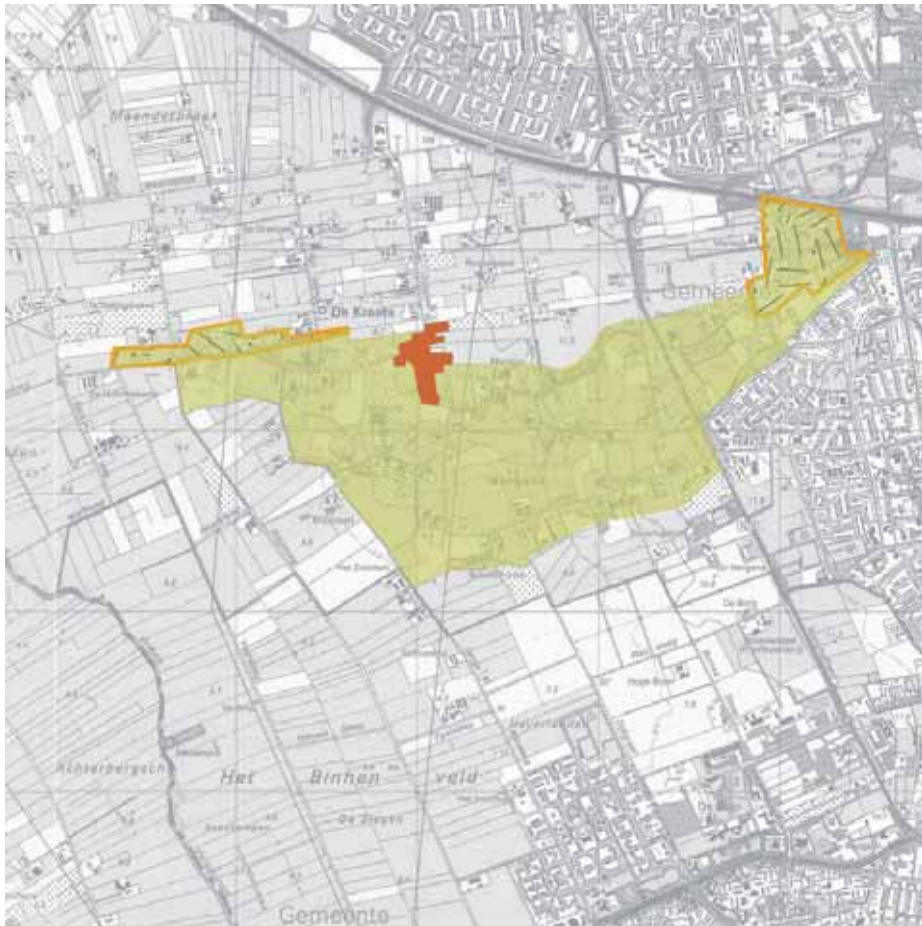
bestaand erf

functieverandering

hergebruik voormalige stal, naar drie wooneenheden



## 3.5 DEELGEBIED 5 HET KAMPENLANDSCHAP “DE NERGENA”



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Kleinschaligheid
- [2] Hoge, droge gronden; reliëf, steilranden
- [3] Grillige verkaveling; reliëfvolgend
- [4] Hoofdzakelijk aan wegen gelegen bebouwing

### Verschijningsvorm landschap

De Nergena oogt als een traditioneel kampenlandschap: grillige verkavelingsvormen, wegen die zich aanpassen aan het reliëf, glooiingen in het landschap en een kleinschalig karakter door randbeplantingen op de percelen.

Dit komt doordat de Nergena op een oude dekzandrug gelegen is en het verloop van het reliëf geleidelijk is. De Nergena is een waardevol gebied vanwege de bijzondere historisch-landschappelijke structuur. Echter, door de jaren heen zijn er veel landschappelijke structuren verloren gegaan. Met name bospercelen en houtwallen zijn in verval geraakt of verdwenen. Dit is ten koste gegaan van de kenmerkende kleinschaligheid. Als gevolg zijn de erven vrijer in het landschap komen te liggen.

Grootschalige uitbreidingen hebben erven plaatselijk zeer beeldbepalend gemaakt. In de Nergena komen erven voor met een grote hoeveelheid aan stallen, die niet meer opgevangen worden door landschappelijke structuren. Door de grillige verkaveling hebben de erven variërende kavelvormen. Hierbij is de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen veelal gescheiden van de ontsluiting van de woongebouwen.



kleinschaligheid



glooiend landschap



grillige verkaveling



bebouwing gelegen aan reliëfvolgende wegen



*Schets 1. Schaalvergroting in de Nergena is ten koste gegaan van het landschappelijke raamwerk.*



*Foto 1. Gewenst landschapsbeeld van De Nergena*

## **Aandachtspunten beeldkwaliteit**

Onder invloed van schaalvergrotingen in de agrarische sector hebben veel landschapselementen moeten wijken (zie schets 1). Voorheen bestond de Nergena uit een aaneengesloten netwerk van houtwallen en bospercelen. Hiertussen waren de erven gelegen, ondergeschikt aan de beplantingen (zie foto 1). Tegenwoordig overstijgt de maat van de bebouwing de nog aanwezige beplantingen. De erven hebben zich in verschillende richtingen ontwikkeld, waarbij de bebouwingen ook verschillen in oriëntatie. Regelmatig staan bedrijfsgebouwen dicht op de weg. Het kleinschalige karakter staat hier dan ook erg onder druk.

Voor het herstel van het traditionele kampenlandschap, zoals de Nergena, geldt dat de ontwikkelingen van de erven kunnen bijdragen aan de realisatie van een samenhangend landschappelijk raamwerk. Bij uitbreiding van het erf, is het landschappelijke raamwerk alleen te herstellen/te versterken door een diepe ontwikkelingsrichting waaraan beplantingsstructuren (houtwallen/bospercelen) gekoppeld zijn. Door beplantingen op de erfscheidingen aan te sluiten op al bestaande beplantingsstructuren (bijvoorbeeld restanten van houtwallen) kan hier weer een kleinschaliger landschap gerealiseerd worden.

Tevens kunnen gronden vrijgemaakt worden voor de realisatie van kleine bospercelen (eikengaarden), zoals die van oudsher aanwezig waren (bijvoorbeeld bij functieverandering). Een kleinschaliger landschap is beter in staat om beeldbepalende bebouwing op te vangen.

## **Ecologische doelstellingen**

In De Nergena speelt ecologie een voorname rol (zie pagina 46). Het toevoegen van beplantingen heeft een positieve werking op de ecologische verbindingzone die door het gebied loopt. Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.





Foto 2. *Schaal van nieuwe bebouwing overstijgt de landschappelijke structuren.*



Foto 3. *Gewenste interactie van bebouwing en landschap.*

## 3.5.1 DEELGEBIED 5 HET KAMPENLANDSCHAP "DE NERGENA"

### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van dichte- en transparante randbeplantingen.

### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden. Een minimale afstand van 100 meter.

### 3. Ontwikkelingsrichting erf

In de diepte van het perceel (van de weg af). Erfbeplanting dient het landschappelijke raamwerk te versterken. Een diepteontwikkeling van het erf kan bijdragen aan lineaire beplantingselementen, zoals houtwallen/-singels, die de kleinschaligheid van De Nergena versterken. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

### 4. Kavelvorm

Grillige kavelvorm respecteren/versterken, met een dominante ontwikkelingsrichting in de diepte van het perceel. Geen verbreding van het erf aan de bomenlanen.

### 5. Bouwrichting

Uitsluitend in de richting waardoor het erf een diepere ligging op het perceel krijgt. Hieraan dienen gebiedseigen beplantingen gekoppeld te worden.

### 6. Erfbeplanting

Het erf dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets). Deze zijde dient te bestaan uit dichte- of transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel of bomenrij).

### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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

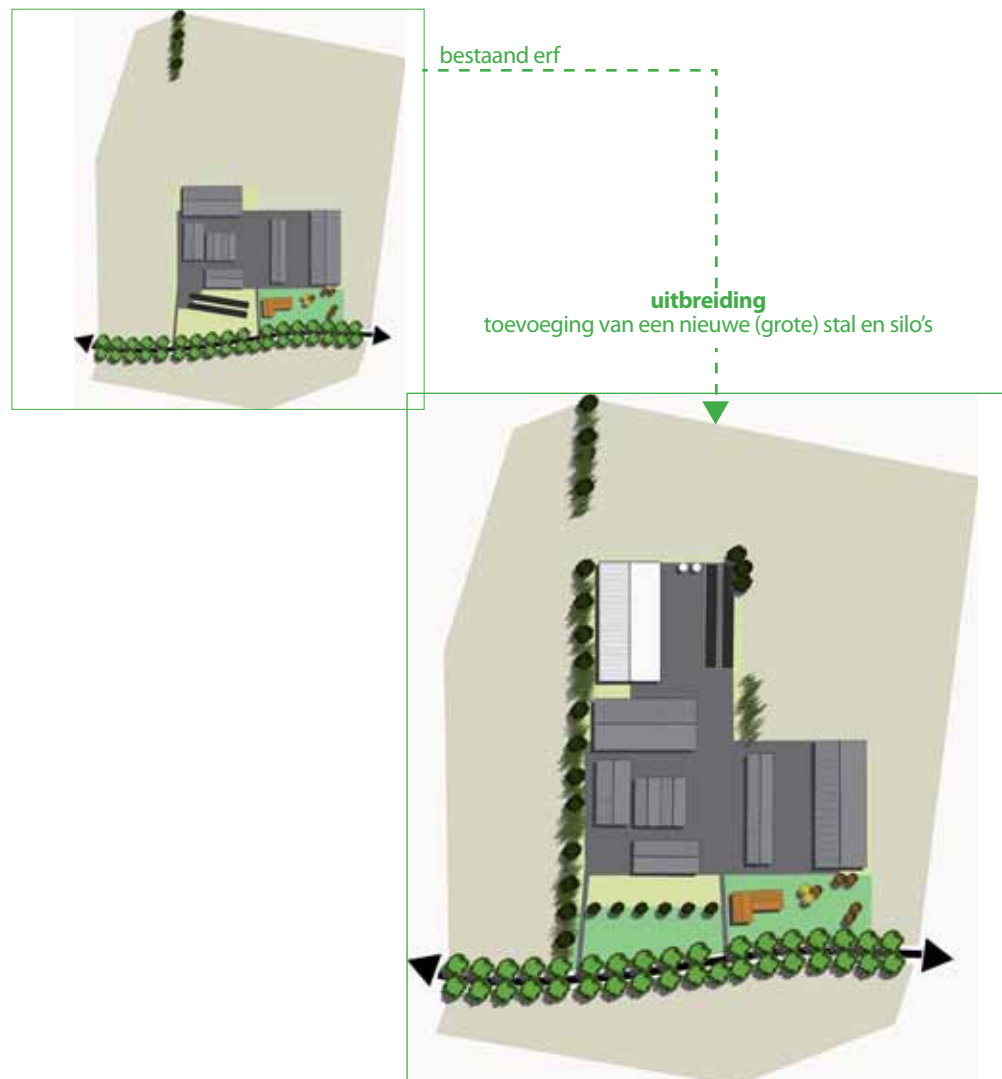
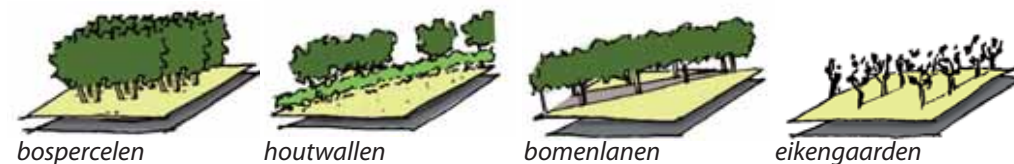
Haagbeuk (haag).

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

### Beeldbepalende landschappelijke elementen



## 3.5.2 DEELGEBIED 5 HET KAMPENLANDSCHAP "DE NERGENA" ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCHE ERF

### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van dichte- en transparante randbeplantingen. Het is gewenst dat vrijkomende grond gebruikt wordt ter versterking van het gebiedskarakter. Dit kan onder andere door het toevoegen van eikengarden (zie nevenstaande schets).

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de versterking van het gebiedskarakter. Dit is de kleinschaligheid van het gebied en het toevoegen van eikengarden. Bij voorkeur vormgeven als houtwallen/-singel, bosperceel of eikengard.

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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



Eik



Ruwe berk

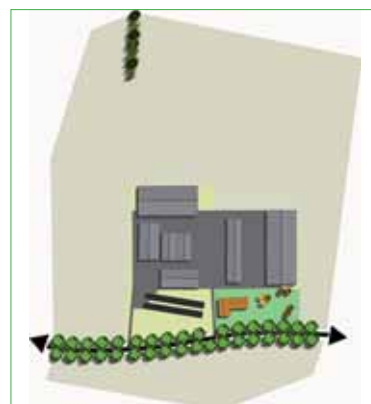
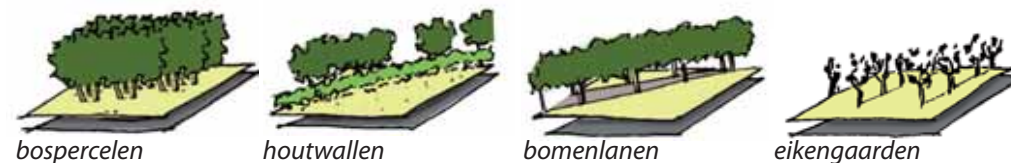


Meidoorn

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

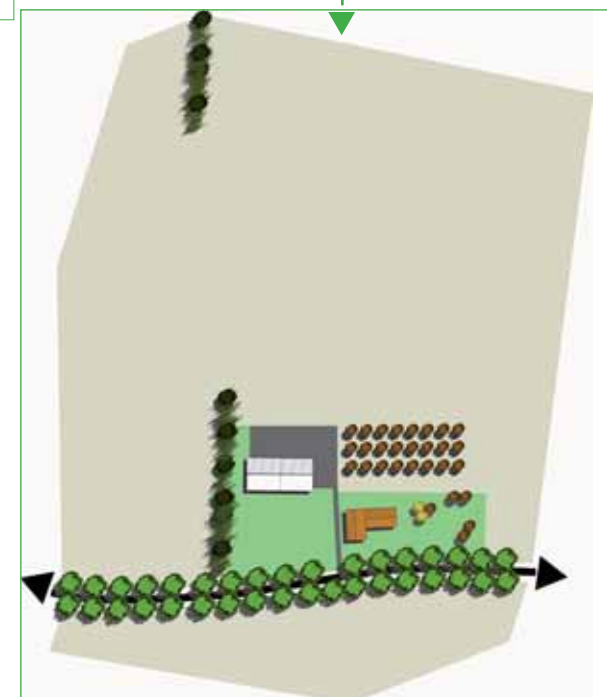
### Beeldbepalende landschappelijke elementen



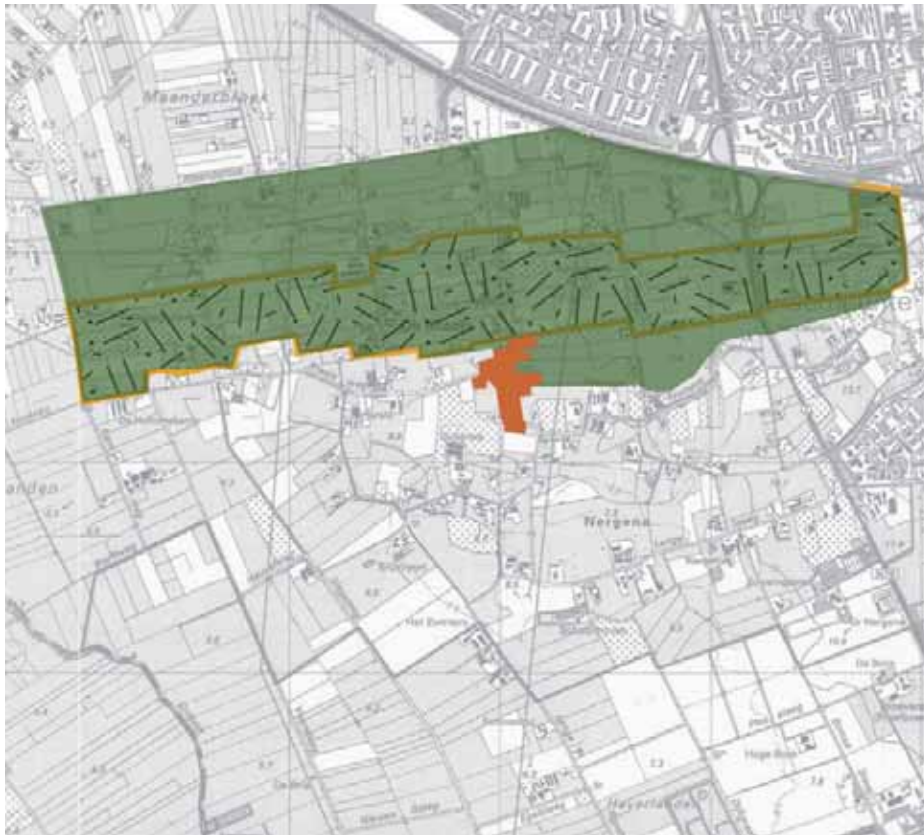
bestaand erf

functieverandering

hergebruik voormalige stal, naar twee wooneenheden



## 3.6 DEELGEBIED 6 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP “DE KRAATS”



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Kleinschaligheid
- [2] Hoge, droge gronden naar lage natte gronden
- [3] Strokenverkaveling
- [4] Verspreide bebouwing

### Verschijningsvorm landschap

Het gebied “De Kraats” ligt op de overgang van droog naar natte gronden. Anders dan de meeste broekontginningen kenmerkt het gebied zich niet door zijn openheid, maar door zijn kleinschaligheid. Er zijn vele lineaire beplantingselementen, zoals houtwallen/-singels, op de erf- en perceelsgrenzen te vinden.

Van oudsher heeft “De Kraats” een sterke oost-west structuur van ontgonnen percelen en begeleidende beplantingen. Dit landschappelijke raamwerk is goed in staat om ontwikkelingen als schaalvergroting op te vangen. De erven zijn dan ook niet uitsluitend aan de noord-zuid lopende ontginningswegen gelegen, maar bevinden zich ook dieper op de percelen.

De huidige ontwikkelingen in de landbouw dreigen echter het landschappelijke raamwerk te gaan domineren. Nieuwe stallen zijn qua maatvoering amper nog in te passen in de huidige landschappelijke structuur. Beplantingen dreigen sterker in verval te raken, met het gevaar van een landschapsbeeld dat overheerst wordt door bebouwing. Er dient dan ook aandacht uit te gaan naar de ontwikkelingsrichting van de erven en de daarop gelegen bebouwingen en de wijze waarop deze ingepast worden in het landschap (door middel van lineaire beplantingselementen).



**kleinschaligheid**



**overgangslandschap**



**rationele verkaveling**



**verspreid gelegen bebouwing**



*Schets 1. Schaalvergroting in de Kraats; onsamenhangende structuur van landschapselementen.*



*Foto 1. Schaalvergroting in de Kraats; onsamenhangende structuur van landschapselementen.*

## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Het landschappelijke raamwerk, zoals dat ooit aanwezig was in “De Kraats”, heeft sterk aan kracht moeten inboeten. Vele landschapselementen zijn verloren gegaan door ontwikkelingen in het gebied. Het gevolg is dat de bebouwing steeds beeldbepalender wordt en de beplantingen dit steeds moeilijker kunnen opvangen. De nog resterende beplantingen kunnen de betekenis van de huidige uitbreidingen niet verminderen. Hierdoor oogt “De Kraats” enigszins rommelig. Het landschappelijke raamwerk is vervallen tot losse landschapselementen (zie schets 1 en foto 1). Hierbij springen niet alleen de nieuwe grote stallen in het oog. Ook paardenbakken, sleufsilos en vergistingsinstallaties (en dergelijke) tasten de belevingswaarde van het gebied aan. Veel erven zijn gelegen aan de noord-zuid lopende ontginningslinten (met name aan de Dijkgraaf, de Rijnsteeg en de Slagsteeg). Hier moet voorkomen worden dat er dichte bebouwingslinten ontstaan (zie fotoreeks).

De Kraats is al een geruime tijd een agrarisch landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook niet ongewenst, maar dienen wel in meer samenhang met het landschappelijke raamwerk vormgegeven te worden. De betekenis van de bebouwing in het landschap dient verminderd te worden, met name aan de ontginningslinten. Hier staan grote stallen op een geringe afstand van de weg, waardoor deze zeer dominant aanwezig zijn. Door meer landschappelijke lijnen te herstellen (houtwallen/-singels), kunnen deze bebouwingen beter opgevangen worden. Naast de gewenste agrarische ontwikkelingen in het gebied kunnen hierdoor ecologische- en recreatieve doelen tevens een positieve stimulans krijgen.

## Ecologische doelstellingen

In De Kraats speelt ecologie een voorname rol (zie pagina 52). Het toevoegen van beplantingen heeft een positieve werking op de ecologische verbindingzone die door het gebied loopt. Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.



Fotoreeks. Bebouwingslinten; Dijkgraaf, Rijnsteeg en Slagsteeg.

### 3.6.1 DEELGEBIED 6 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE KRAATS"

#### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

##### 1. Kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van dichte- en transparante randbeplantingen.

##### 2. Afstand erven onderling

Het vormen van aaneengesloten bebouwingslinten is een gevaar (met name voor Dijkgraaf, Slagsteeg en Rijnsteeg). Minimaal één tussen de erven gelegen perceel onbebouwd laten.

##### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Uitsluitend in de diepte van het perceel. Dit versterkt de dieptewerking van de percelen en verbindt het erf sterker met landschappelijke structuren, zoals houtwallen/-singels. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

##### 4. Kavelvorm

Strookvormige-/ Rechthoekige kavelvorm respecteren/versterken.

##### 5. Bouwrichting

In de lengterichting van het perceel, zodat de diepte van het perceel benadrukt wordt en de landschappelijke structuur intact blijft.

##### 6. Erfbeplanting

Het erf dient over de lengte aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets). Bij voorkeur langs kavelgrenzen. De beplanting dient te bestaan uit dichte- of transparante randbeplanting (bijvoorbeeld een houtwal/-singel, bomenrij of struweelrand).

##### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

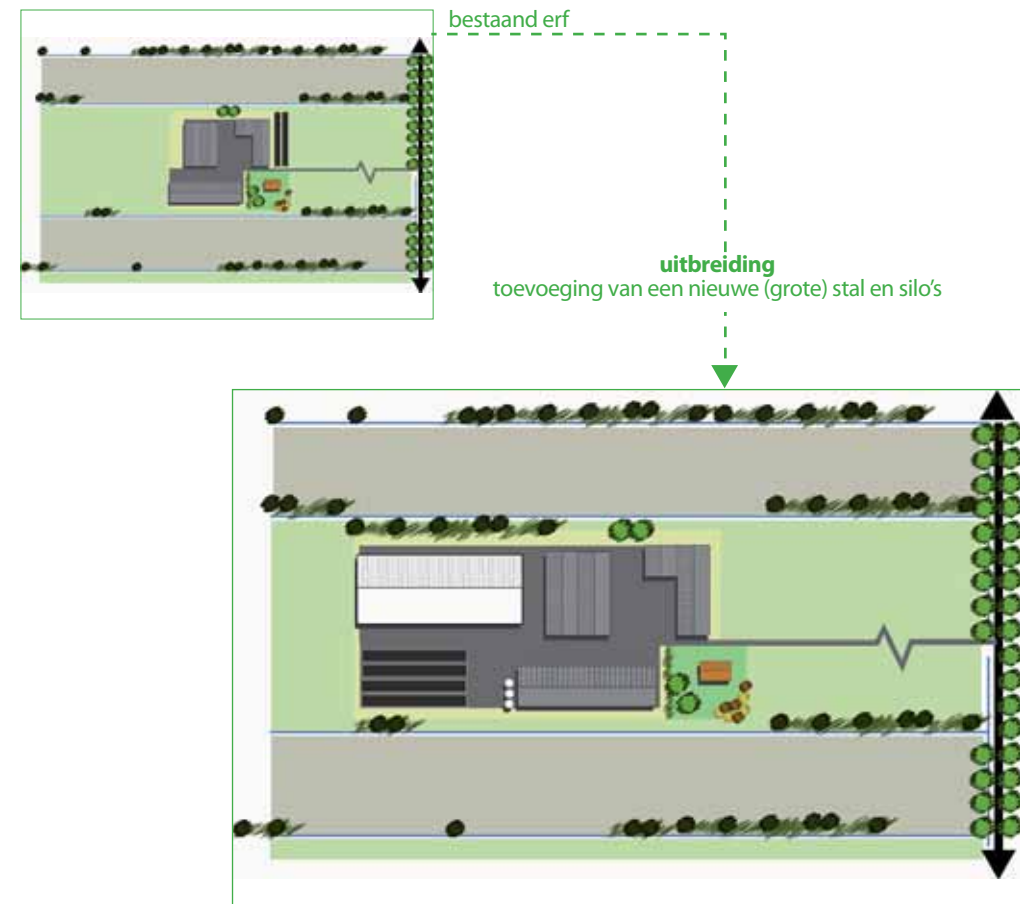
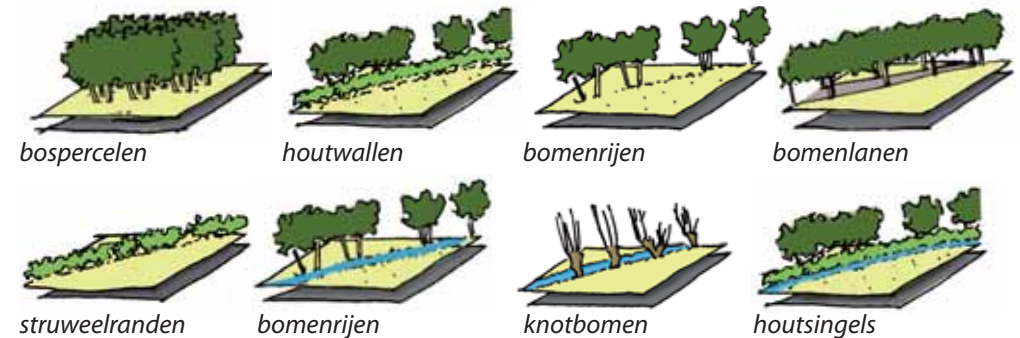
Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengard),

Haagbeuk (haag).

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### Landschappelijke beplantingen





## 3.6.2 DEELGEBIED 6 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP "DE KRAATS"

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Kleinschaligheid

Vrijkomende ruimte dient geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ter versterking van de kleinschaligheid van het gebied en de betekenis van de bebouwing te verminderen.

#### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/ bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de versterking van het gebiedskarakter, bij voorkeur door het toevoegen van eikengarden.

#### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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



Eik



Ruwe berk

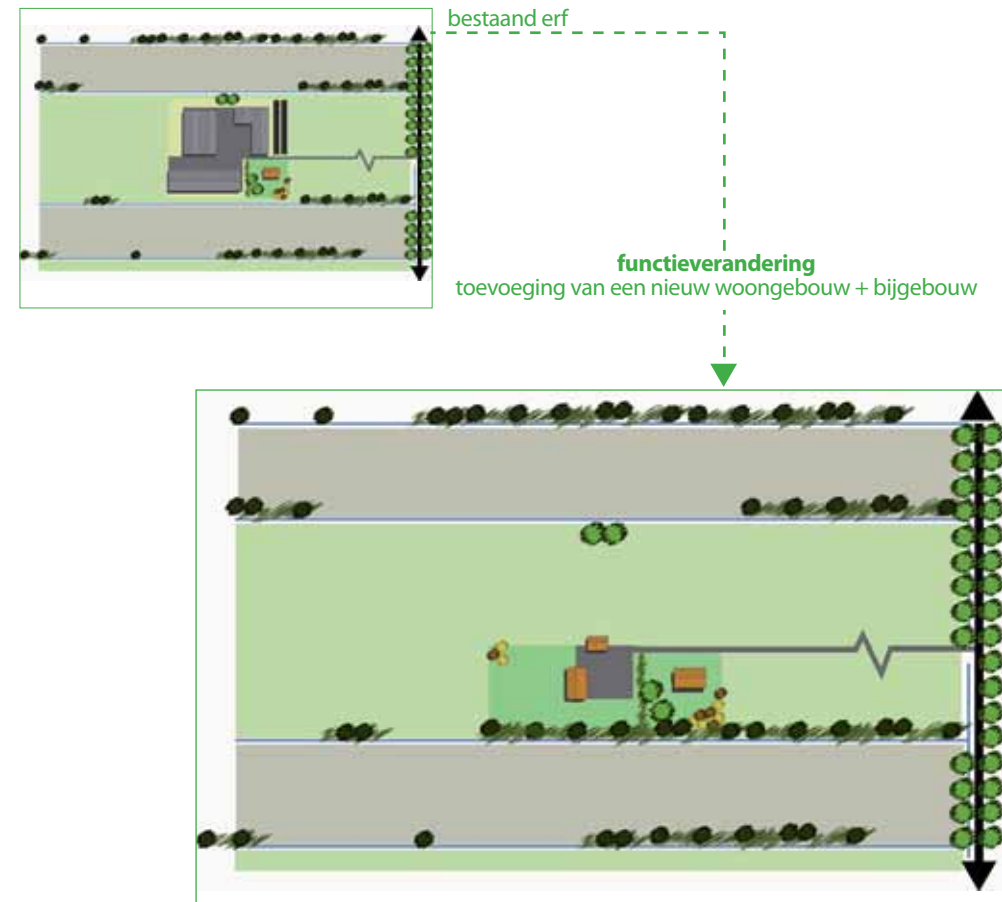
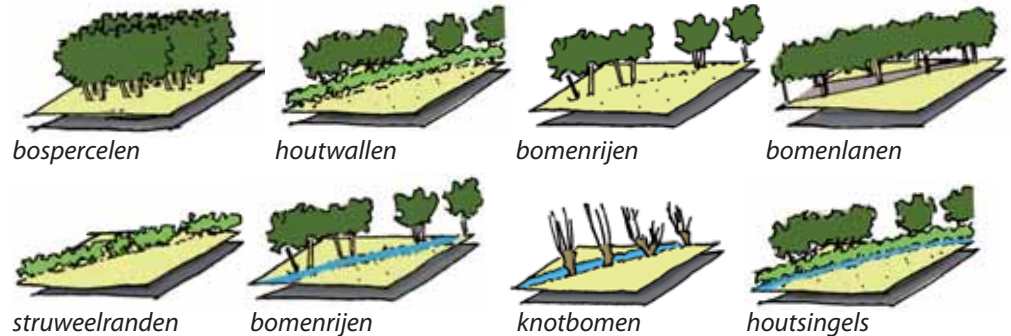


Meidoorn

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### Landschappelijke beplantingen



## 3.7 DEELGEBIED 7 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Openheid
- [2] Lage natte gronden
- [3] Stroken- en blokvormige verkavelingen
- [4] Hoofdzakelijk aan wegen gelegen bebouwing

### Versijningsvorm landschap

Van oudsher zijn broekontginningen veelal open landschappen, met een sterke rationele verkaveling. Dit is goed terug te vinden in de strokenverkaveling van Maanderbroek en de blokverkavelingen van De Born. Het broekontginningenslandschap is met name een open landschap waarin grootschalige ontwikkelingen snel beeldbepalend kunnen zijn.

Van oorsprong liggen veel erven aan bomenlanen, waardoor de impact op de openheid minimaal is. Echter op enkele plekken hebben zich nieuwe erven gevestigd, dieper op het perceel. Op de bomenlanen na, missen beplantingen om het harde beeld van de bebouwing te doorbreken.

De perceelsrichtingen zijn divers. In Maanderbroek is goed te zien hoe verschillende perceelsrichtingen bij elkaar komen (zie schets 1 op pagina 60). De percelen staan veelal loodrecht op de doorgaande wegen. Echter aan de Wolfsdijk hebben de percelen een andere oriëntatie.

In de blokverkaveling van de Born waren van oudsher veel bospercelen te vinden, deze zijn echter verdwenen. Het landschap is, van een variatie in open en beslotenheid, veranderd naar een open, weids landschap. De erven zijn hier niet uitsluitend aan de wegen gelegen. Deze kunnen dieper op de percelen gelegen zijn (zie schets 2 op pagina 60).



openheid (Maanderbroek)



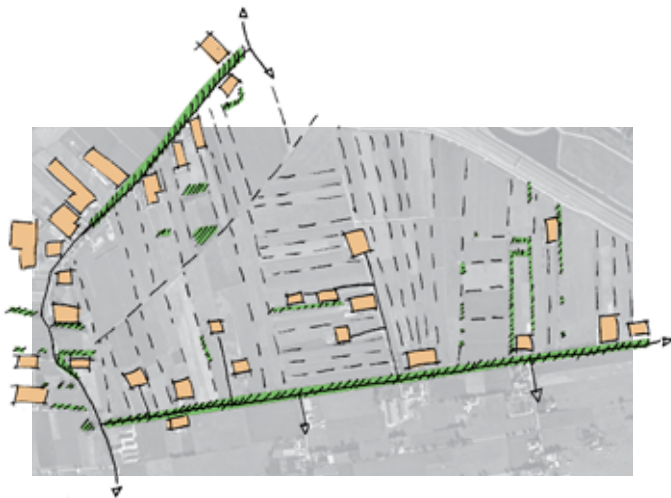
natte grond; hoge grondwaterstand



strokenverkaveling



aan wegen gelegen (lint)bebouwing



Schets 1. Maanderbroek.



Schets 2. De Born.

## Aandachtspunten beeldkwaliteit

Het broekontginningslandschap kenmerkt zich door zijn open landschap, waarin de erven grotendeels aan bomenlanen gelegen zijn (zie foto 1). Een sterke verankering van het erf aan de bomenlaan is gewenst. Een ontwikkelingsrichting in de diepte verkleint de openheid van het landschap, hetgeen ongewenst is.

### Aan het ontginningslint gelegen erven

De ontwikkelingsrichting van het erf dient in de breedte (aan het lint) plaats te vinden. Een woonzone dient ervoor te zorgen dat de bedrijfsgebouwen op enige afstand liggen van de weg. Dit geeft een rustigere uitstraling aan het lint. Door strategische aanplant van bomengroepjes (clumps), bomenrijen en struweelranden kan het erf ingepast worden in het landschap. De erven dienen geen dichte aangeplante randen te krijgen zoals in het englandschap (hier vormen de erven de nieuwe rand van de eng), maar transparante erfscheidingen. Hierdoor reageren de erven op de openheid van het landschap (zie foto 2).

### Dieper op het perceel gelegen erven

Erven die dieper op de percelen liggen zijn zeer beeldbepalend, indien erfbeplantingen ontbreken. Belangrijk is dat hierbij de woonzone intact gehouden wordt, zodat het woongebouw het aanzicht blijft van het erf. Bedrijfsmatige toevoegingen dienen een plek te krijgen achter deze woonzone. De ontwikkelingsrichting van het erf kan zowel in de breedte als in de lengte plaatsvinden. Hierbij dienen hoog opgaande beplantingen (houtsingel, bomenrij, bosperceel) toegevoegd te worden. Het erf krijgt hierdoor een meer besloten karakter en de bebouwing neemt een minder beeldbepalende positie in.

### Ecologische doelstellingen

Een deel van het gebied is aangewezen als ecologische verbingszone. Indien een erf gelegen is in deze zone, dient hiermee rekening gehouden te worden.



Foto 1. Aan een bomenlaan gelegen erf.



Foto 2. Het open landschap tussen bomenlanen.

### 3.7.1 DEELGEBIED 7 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP

#### 1. Beslotenheid van het erf

Behoud en versterking van de openheid van het landschap. Erven gelegen aan bomenlanen een transparante erfscheiding, dieper op het perceel gelegen erven een beslotener karakter.

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden. Minimaal één tussen de erven liggend perceel onbebouwd laten.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Variërend. Dieper op het perceel gelegen erven hebben een vrije ontwikkelingsrichting. Erven die aan doorgaande wegen gelegen zijn, dienen aan het lint (over de breedte) uit te breiden. Indien niet mogelijk, vanwege de onderlinge afstand, is ontwikkeling in de diepte (lengte) toegestaan. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

#### 4. Kavelvorm

Kavelvorm respecteren/versterken. In De Born de blokvorm zo goed mogelijk intact laten door erven niet in een uitgesproken breedte-/of lengterichting te laten ontwikkelen.

#### 5. Bouwrichting

Variërend. Voor het Maanderbroek geldt een ontwikkelingsrichting aan de bomenlanen, om zodoende de openheid intact te laten.

#### 6. Erfbeplanting

Het erf dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting (zie nevenstaande schets). Bij voorkeur langs kavelgrenzen. De beplanting dient transparant vormgegeven te worden. Dit kan in de vorm van bomenrijen of in bomengroepjes.

#### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

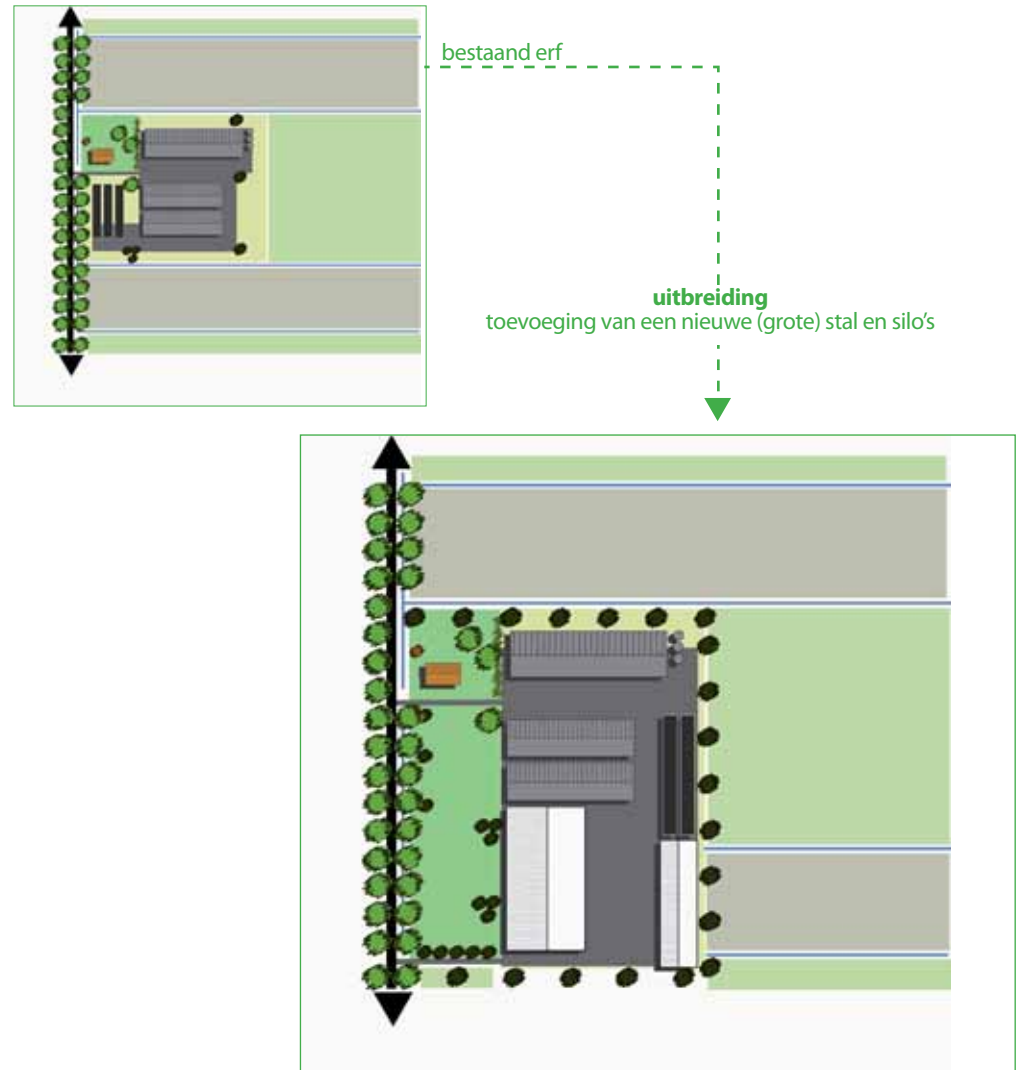
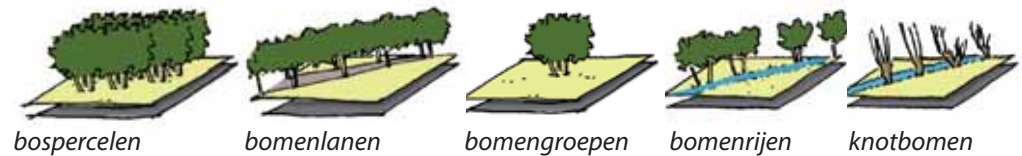
Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengaard), Fruitbomen.

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

### ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

#### Landschappelijke beplanting



## 3.7.2 DEELGEBIED 7 HET BROEKONTGINNINGENLANDSCHAP

### 1. Beslotenheid van het erf

Behoud en versterking van de openheid van het landschap. Erven gelegen aan bomenlanen een transparante erfscheiding, dieper op het perceel gelegen erven een beslotener karakter.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte de openheid van het landschap te vergroten en de beslotenheid van het erf versterken. Bij functieverandering dient tevens een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met zwaar opgaand groen, bijvoorbeeld in de vorm van een bosperceel (zie nevenstaande tekening).

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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



Meidoorn



Els



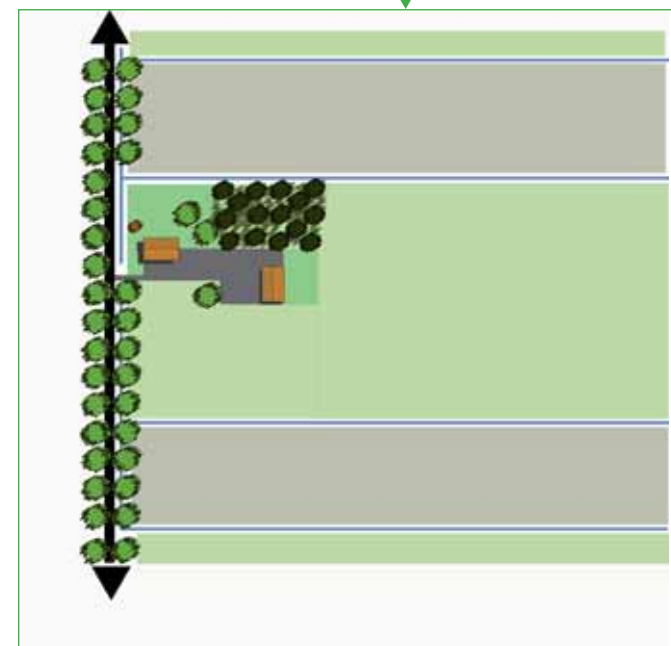
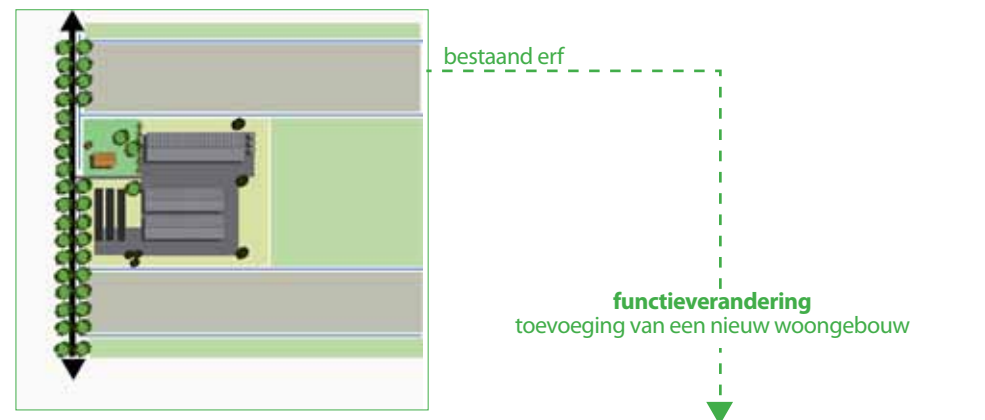
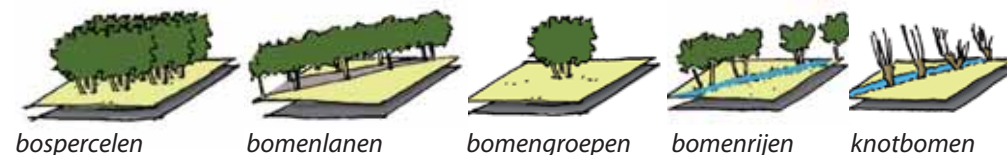
Wilg

### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

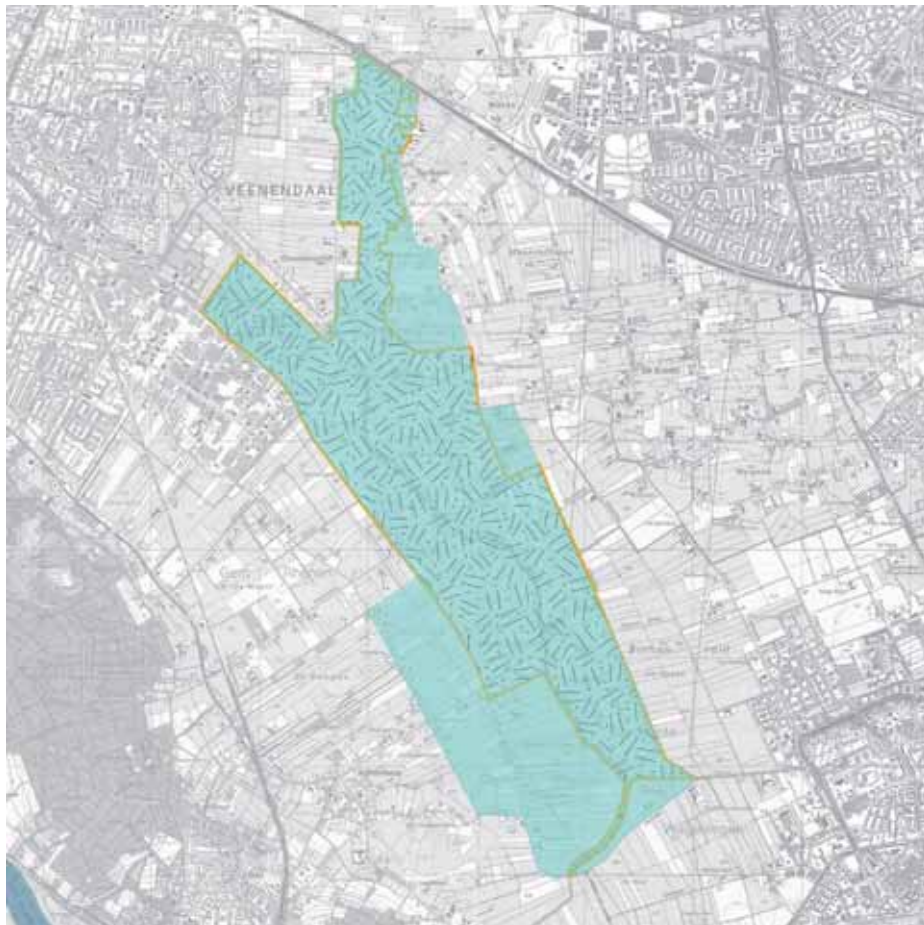
Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### Landschappelijke beplanting



## 3.8 DEELGEBIED 8 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP “DE GRIFT”



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Openheid
- [2] Zeer natte gronden; hoge grondwaterstand
- [3] Slagenverkaveling
- [4] Aan wegen gelegen (lint)bebouwing

### Verschijningsvorm landschap

Om de wateroverlast aan te kunnen pakken en om het veen te ontginnen en afvoeren, is de Grift aangelegd. Deze watert af richting het noordwesten. De ontginningen hebben een netwerk van dicht op elkaar gelegen sloten nagelaten (slagenverkaveling). Deze verkavelingen zijn veelal loodrecht gelegen op de waterloop “de Grift”. Dit houdt een hoofdzakelijke oost-westelijke oriëntatie van de percelen in.

Het gebied kenmerkt zich door zijn grote openheid (en dus geringe aanplant van opgaand groen), de smalle rechthoekige percelen en zijn natte karakter. De bebouwing is gelegen aan noord-zuid lopende hoofdwegen. Meestal aangezet met bomen, maar dit is niet consequent doorgevoerd.

Langs de Grift is aan één kant een recreatief padennetwerk (fiets-en wandelverkeer) aangelegd. Op enkele plekken is hier een struweelrand gerealiseerd (voor bescherming tegen de wind) en enkele groepjes populieren (markeren van een plek, bijv. een bocht). Deze beplanting zijn strategisch aangeplant, zodat de karakteristieke openheid intact gehouden wordt.

In het huidige landschap vinden veel initiatieven voor de ontwikkeling van natuur plaats. Vele sloten zijn aangezet met rietkragen.





openheid



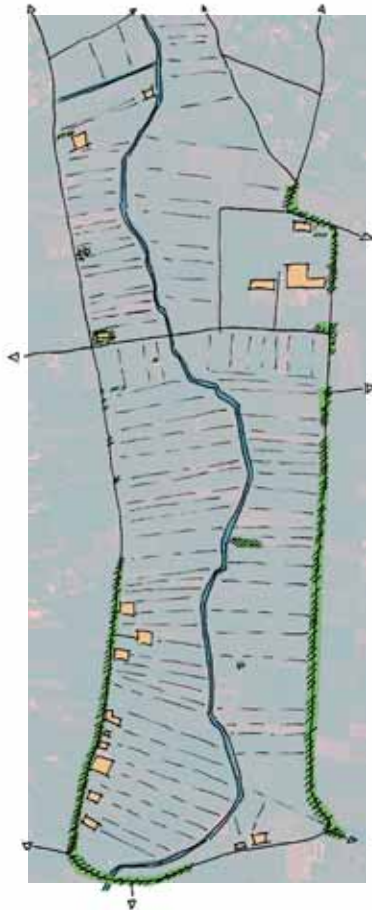
natte grond; hoge grondwaterstand



strokenverkaveling



aan wegen gelegen (lint)bebouwing



Schets 1. Het centrum van het Binnenveld; de Grift.

### Aandachtspunten beeldkwaliteit

De meeste erven zijn gelegen aan de westkant van de Grift, aan de Maatsteeg. Aan de oostkant van de Grift zijn vrijwel geen erven gelegen, waardoor hier de weidse openheid beeldbepalend is. Grote delen van het gebied zijn bestemd voor de ontwikkeling van natte natuur. Uitbreidingen van de erven zullen dan ook schaars zijn. Mogelijke uitbreidingen zullen voornamelijk plaatsvinden aan de westkant van de Grift aan de Maatsteeg.

Veelal zijn de erven direct aan de weg gelegen, maar enkele erven zijn ook dieper op het perceel gelegen. De ontwikkelingsrichting van de erven verschilt sterk (zie fotoreeks):

- [1] Erven hebben zich naar achteren uitgebreid, met een scheiding van woonfuncties en bedrijfsfuncties;
- [2] Er hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waarbij het woongebouw is omsloten door bedrijfsgebouwen;
- [3] Erven hebben zich over de strokenverkaveling heen uitgebreid.

Ontwikkeling van het erf in de diepte, de perceelsgrenzen volgend, heeft de voorkeur. De openheid zal hierdoor niet al te veel aangetast worden en een diepe ontwikkelingsrichting doet recht aan de stroken-/slagenverkaveling.

Het veenontginningenlandschap is een open landschap. Het erf dient te reageren op deze openheid door middel van transparante randbeplantingen. Transparante randen kunnen vormgegeven worden als bomenrijen, knotbomen, struweelranden, bomengroepjes (clumps) en/of rietkragen.

### Ecologische doelstellingen

Ecologie speelt een voorname rol in dit deelgebied (zie pagina 64). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.



Fotoreeks. Ontwikkelingsrichtingen erven.



### 3.8.1 DEELGEBIED 8 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP "DE GRIFT" ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCH ERF

#### 1. Openheid

Behouden/versterken van het waardevolle open landschap. Het erf inpassen door middel van een transparante randbeplanting (bijvoorbeeld riet en solitaire bomen).

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden. Minimaal één tussen de erven gelegen perceel onbebouwd laten.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Variërend. Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte van het perceel. Dit versterkt de beleving van de strokenverkaveling en voorkomt de vorming van dichte bebouwingslinten. Indien de onderlinge afstand tussen de erven groot genoeg is, is een ontwikkelingsrichting in de breedte, aan de weg, toegestaan. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

#### 4. Kavelvorm

Langwerpige-/ rechthoekige kavelvorm respecteren/versterken. Het gebied wordt gekenmerkt door diepe percelen met een oost-west oriëntatie.

#### 5. Bouwrichting

Variërend.

#### 6. Erfbeplanting

Op het erf dient over de lengte van het bouwkaal gebiedseigen beplanting gerealiseerd te worden. Gebruik van riet, solitaire bomen, bomenrijen of struweelrand.

#### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:  
Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els, Boswilg, Riet.  
Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:  
Kastanje(monumentale bomen), Riet.

#### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### Landschappelijke beplanting



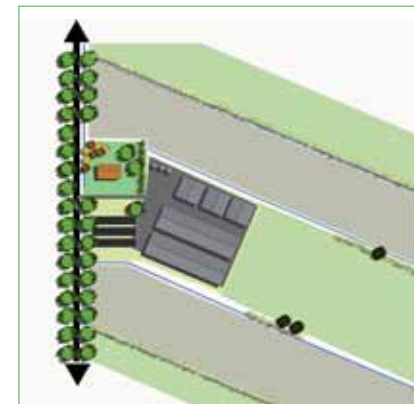
bomenlanen



knotbomen

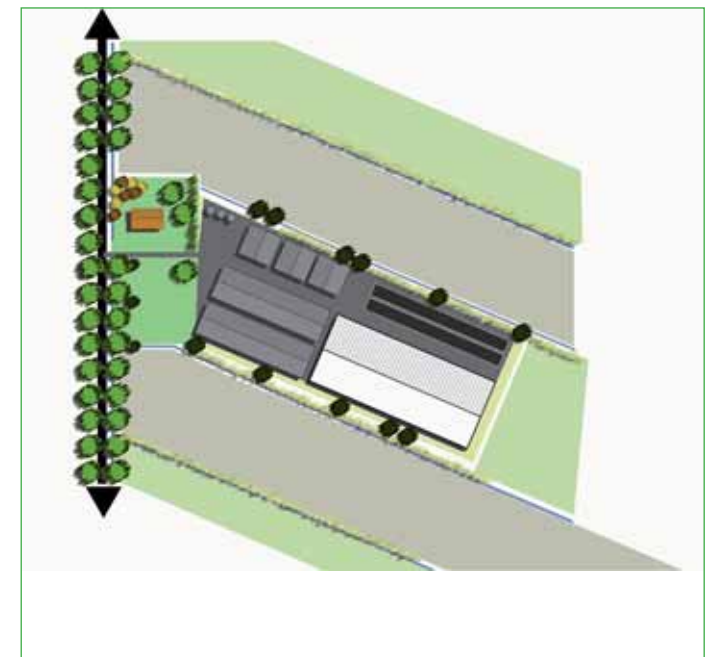


rietkragen



bestaand erf

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



## 3.8.2 DEELGEBIED 8 HET VEENONTGINNINGENLANDSCHAP "DE GRIFT" ONTWERPRICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### 1. Openheid

Behouden/versterken van het waardevolle open landschap. Het erf inpassen door middel van een transparante randbeplanting (bijvoorbeeld riet en solitaire bomen).

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen, over de lengte van de kavel. Gebruik van riet, solitaire bomen, bomenrijen of struweelrand.

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje(monumentale bomen), Riet.



Eik



Ruwe berk



Meidoorn

### ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

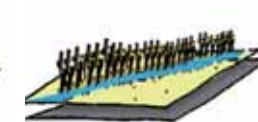
### Landschappelijke beplanting



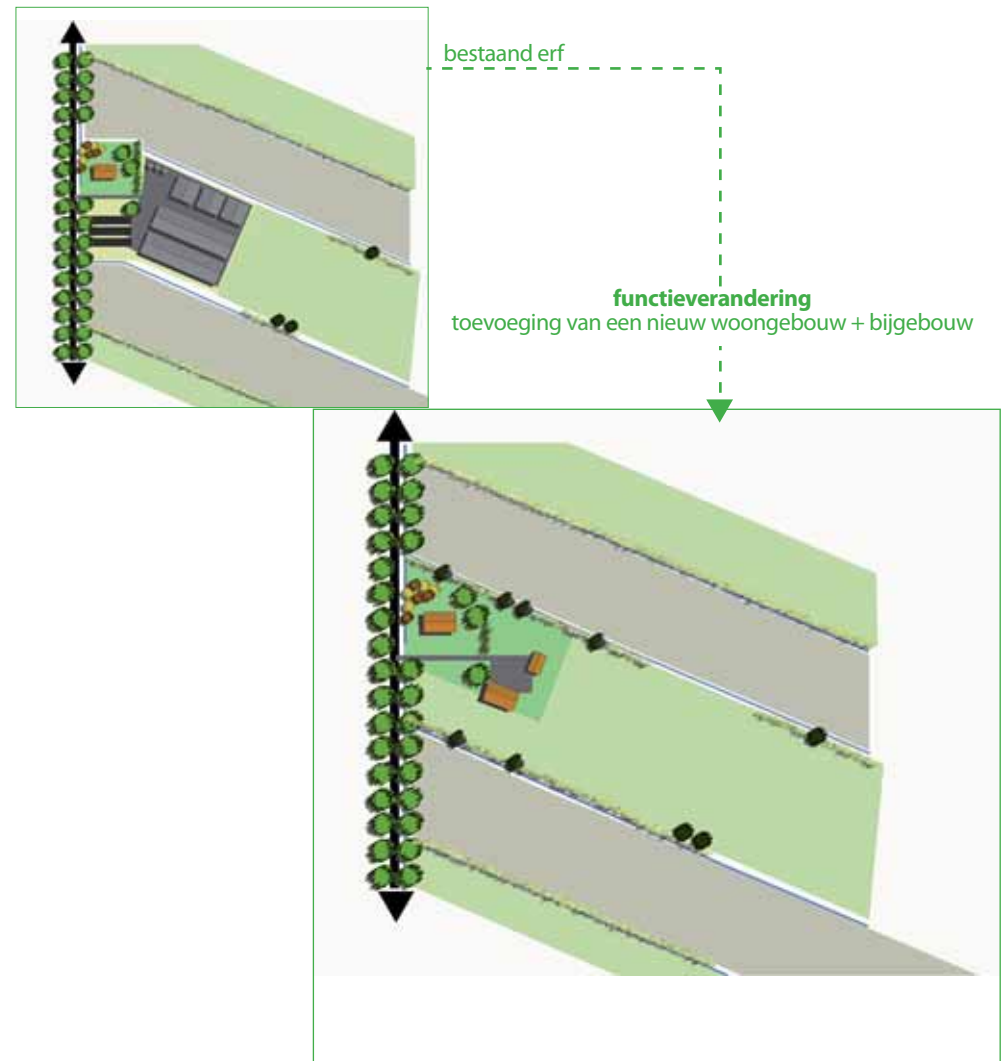
bomenlanen



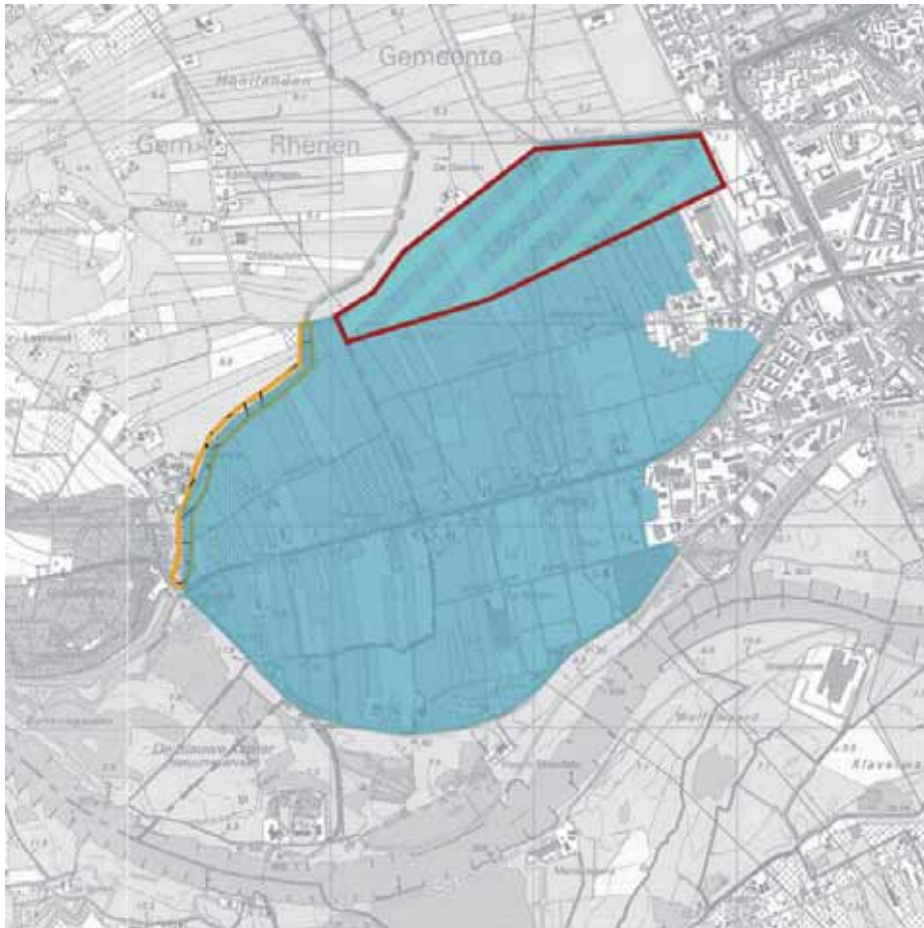
knotbomen



rietkragen



## 3.9 DEELGEBIED 9 HET OEVERWALLENLANDSCHAP



### Landschappelijke karakteristiek

- [1] Gecompartimenteerd open landschap
- [2] Komklei gronden; hoge grondwaterstand
- [3] Strokenverkaveling
- [4] Aan wegen gelegen (lint)bebouwing

### Versijningsvorm landschap

De iets nattere, maar zeer vruchtbare grond van het oeverwallenlandschap is zeer geschikt voor fruitgaarden (onder andere kersenbomen). Van oudsher vond men hier een grote hoeveelheid boomgaarden. Deze hadden een sterke noord-zuid richting doordat de zeer natte gronden afwaterden op de Grift. De gronden werden verdeeld in smalle, diepe percelen (strokenverkaveling) om genoeg water te kunnen afvoeren. Veelal werden meidoornhagen gebruikt als perceelsafscheidingsen. Deze functioneerden vooral als windkering voor de bescherming van de boomgaarden. Het oeverwallenlandschap is een voornamelijk open landschap, doordat hoog opgaande beplantingen beperkt gebleven zijn tot de bomenlanen. De boomgaarden en struweelranden delen de openheid op in compartimenten.

De bebouwing is veelal gelegen aan hoofdontsluitingswegen, op de kop van het perceel. De bedrijfsvoering is gescheiden van het woongedeelte en vindt dieper op het perceel plaats. De woonzone is veelal aangeplant met hoge opgaande beplantingen. De erven hebben daardoor een sterke verankering aan de bomenlanen. De bedrijfsgebouwen worden veelal opgevangen door lagere beplantingen, zoals struweelranden (meidoornhagen) of boomgaarden (zie schets 1 en luchtfoto 1 op pagina 72).



openheid; compartimenten door struweelranden en/of boomgaarden



natte grond; hoge grondwaterstand



strokenverkaveling



aan wegen gelegen (lint)bebouwing



Schets 1. Het oeverwallenlandschap.



Luchtfoto 1. Aan bomenlanen gelegen erven. De erven hebben een besloten karakter.

### Aandachtspunten beeldkwaliteit

Ondanks dat veel agrarische bedrijven zich in de diepte hebben ontwikkeld en hiermee de diepte van de percelen respecteren, schuilt er toch een gevaar van vorming van dichte bebouwingslinten. Dit is met name het geval aan de N225 tussen Rhenen en Wageningen. Door de vestiging van nieuwe woningen (bedrijven) raken doorzichten naar het achterliggende landschap verloren en is de strokenverkaveling niet waarneembaar. Het is belangrijk enige afstand te bewaren tussen bouwmassa's en de ontwikkelingsrichting uitsluitend in de diepte te laten plaatsvinden. Dit kan bereikt worden door minimaal één perceel tussen de erven vrij te houden van bebouwing. Er bevinden zich tevens steeds meer en grotere stallen dieper op het perceel. Deze bebouwingen zijn zeer beeldbepalend als deze niet goed ingepast worden. Een begeleidende struweelrand in de diepterichting (over de lengte van het perceel) is vaak al voldoende om het beeld van deze bebouwing minder hard te laten zijn. De in dit gebied gelegen erven hebben over het algemeen een vrij besloten karakter. Dichte randbeplantingen, zoals meidoornhagen, sluiten hier goed op aan.

Boomgaarden waren van oudsher kenmerkend voor dit gebied. Het dient dan ook gestimuleerd te worden om (hoogstam) boomgaarden te realiseren, zodat het gebiedskarakter versterkt wordt. Randbeplantingen (over de lengte) zijn essentieel om het harde beeld van bebouwing terug te dringen. De achterkant van de erven behoeven minder aangeplant te worden door het relatief kleinere beeldbepalende oppervlak (het is een strokenverkaveling, waarbij de lengte vele malen langer is dan de breedte van het perceel).

### Ecologische doelstellingen

Langs de loop van De Grift is een zone gelegen waaraan ecologische doelen gekoppeld zijn (zie pagina 70). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.





Foto 1. *Struweelrand.*



Foto 2. *Bomenlaan. De erven grenzen met de woonzone aan de weg.*



Foto 3. *Boomgaard achter het woongebouw.*

### 3.9.1 DEELGEBIED 9 HET OEVERWALLENLANDSCHAP

#### 1. Openheid

Open landschap opgedeeld door struweelranden en boomgaarden. De erven dienen een besloten karakter te hebben.

#### 2. Afstand erven onderling

Variërende onderlinge afstanden.

#### 3. Ontwikkelingsrichting erf

Uitsluitend in de diepte van het perceel. Dit versterkt de ervaring van de strookvormige percelen en voorkomt de vorming van aaneengesloten erven. Het achterliggende landschap dient zichtbaar te blijven. Respecteren woonzone (zie paragraaf 4.1).

#### 4. Kavelvorm

Langwerpige-/rechthoekige kavelvorm respecteren/versterken. Het gebied kent zeer diepe percelen met een noord-zuid oriëntatie.

#### 5. Bouwrichting

In de lengte van het perceel, zodat de diepte van het perceel benadrukt wordt.

#### 6. Erfbeplanting

Over de lengte van het bouwka­vel dient gebiedseigen beplanting aangeplant te worden.

#### 7. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

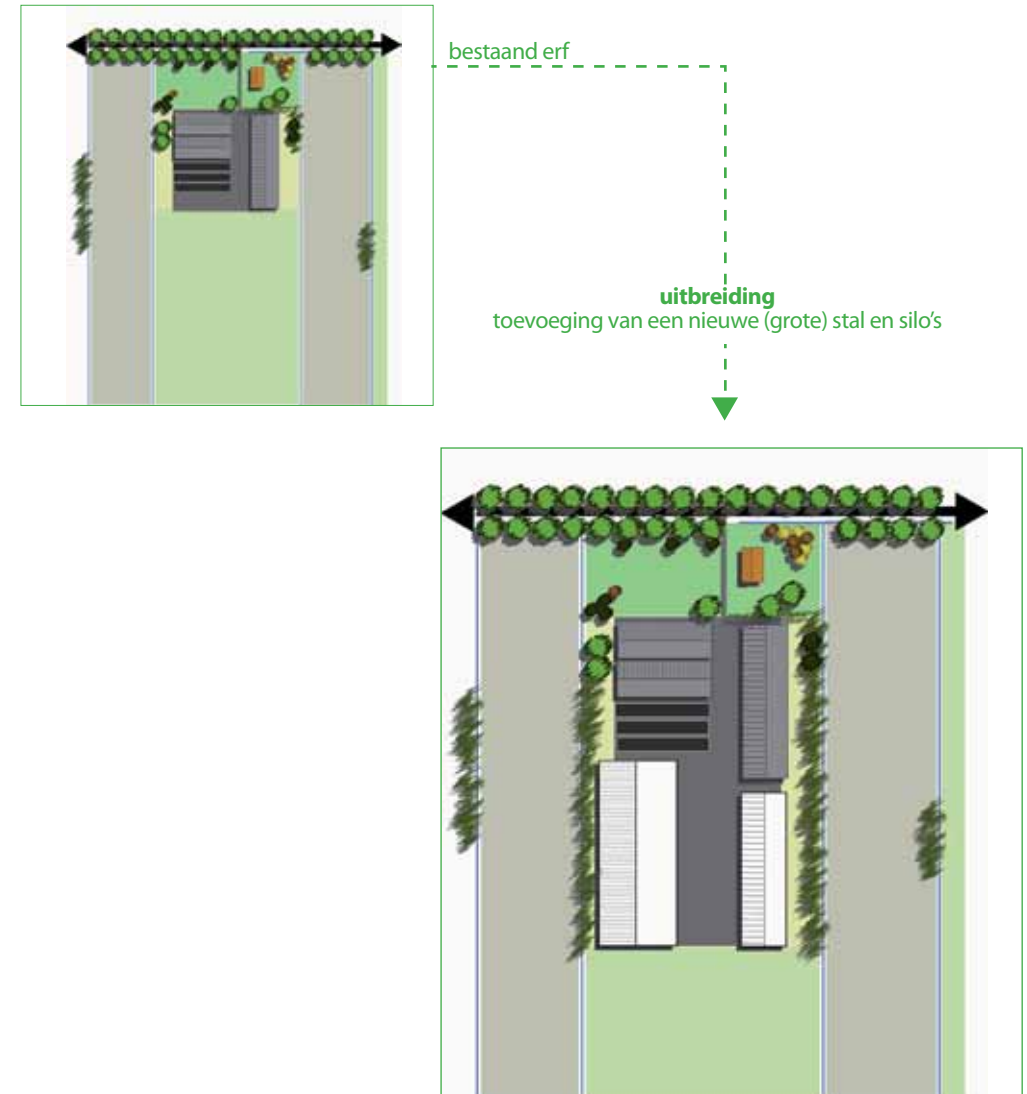
Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengard), Fruitbomen.

#### ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf­niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.

#### ONTWERPRICHTLIJNEN BIJ UITBREIDING VAN HET AGRARISCHE ERF

##### Landschappelijke beplanting



## 3.9.2 DEELGEBIED 9 HET OEVERWALLENLANDSCHAP

## ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCH ERF

### 1. Openheid

Open landschap opgedeeld door struweelranden en boomgaarden. De erven dienen een besloten karakter te hebben.

### 2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen, over de lengte van de kavel. Versterking van het gebiedskarakter door het toevoegen van (hoogstam) boomgaarden (zie nevenstaande schets).

### 3. Beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

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

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

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



Eik



Ruwe berk



Meidoorn

### Landschappelijke beplanting



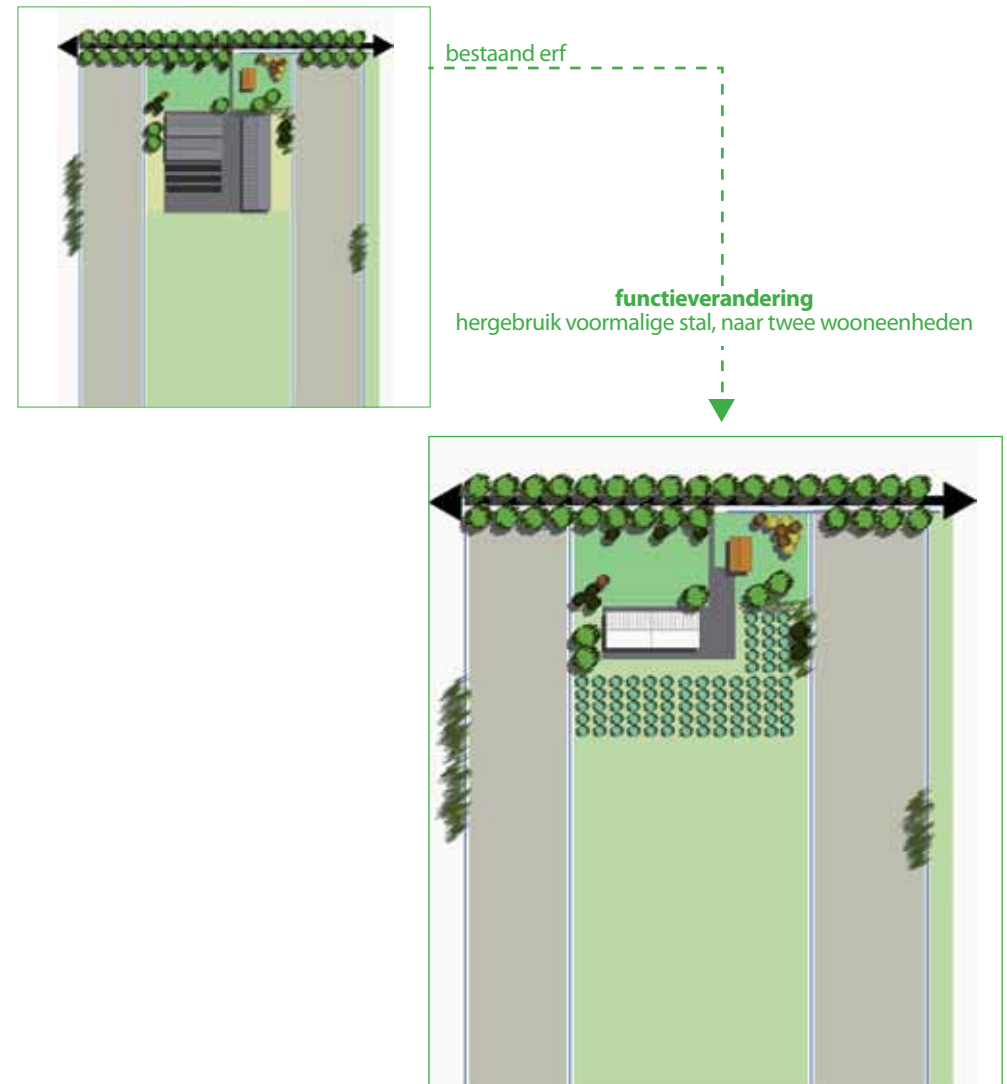
(hoogstam) boomgaarden



struweelranden



bomenlanen



### ALGEMENE ONTWERP RICHTLIJNEN OP ERF- EN BEBOUWINGSNIVEAU

Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. De algemene criteria zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 4 zijn van toepassing op het bebouwingsniveau. Er gelden tevens enkele algemene criteria op erf-niveau die vermeld staan in hoofdstuk 4.





4

0

## ALGEMENE CRITERIA



Naast criteria voor de verschillende te onderscheiden landschappelijke deelgebieden, gelden er algemene criteria die van toepassing zijn op het hele Binnenveld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- 4.1 algemene criteria bij uitbreiding van agrarische bedrijven;
- 4.2 algemene criteria bij functieveranderingen;
- 4.3 algemene criteria voor nieuwe landgoederen;
- 4.4 algemene criteria voor Achterberg en de bebouwingkern De Kraats.

## 4.1 Algemene criteria bij uitbreiding van agrarische bedrijven

### Inleiding

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

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

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

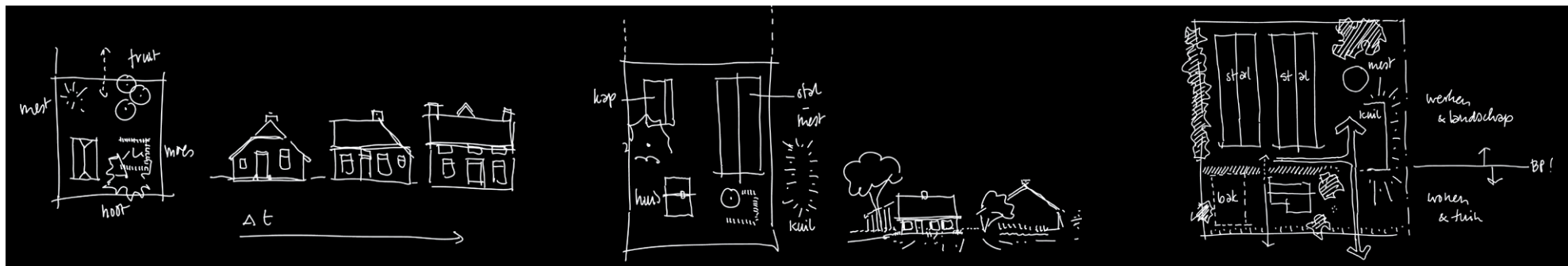
1. een woonzone, met daarin de bedrijfswoning en de recreatieve functies gekoppeld aan de routestructuren;
2. een daarachter gelegen bedrijfskavel met een eigen ontsluiting en functionele indeling.

De woonzone heeft als doel:

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

Per deelgebied kan de woonzone verschillend vormgegeven worden (gebiedseigen beplantingen, natuurontwikkeling, waterstructuren, etc.).

Achter de woonzone is de bedrijfskavel gelegen. Afhankelijk van het deelgebied waarin het erf gelegen is, kan de bedrijfskavel zich in de diepte of in de breedte ontwikkelen en kunnen er andere eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing gelden. De vormgeving van de bebouwing kan mede bepalend zijn voor de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing.



Hallehuis; bijna alles onder één dak.

Boerderij met losse veestal en open kapschuur.

Woonzone en bedrijfskavel.

#### 4.1.1 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP LANDSCHAPSNIVEAU

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

##### 1. Ruimtelijke kwaliteit

Voor het hele Binnenveld geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

#### Ecologische doelstellingen

Ecologie speelt een voorname rol in het Binnenveld (zie deelgebiedenkaart op pagina 17). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.

#### 4.1.2 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP ERFNIVEAU

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

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

##### 2. Groene uitstraling woonzone

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

##### 3. Erfafscheidingen

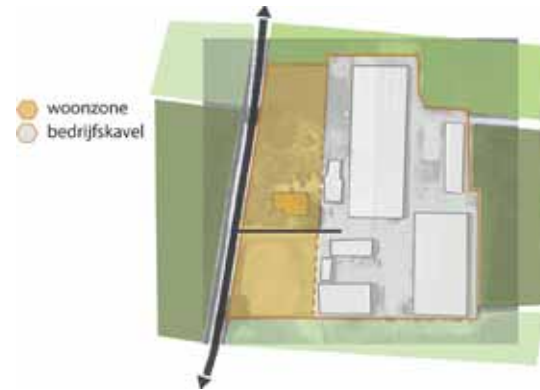
Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken, muren en schuttingen, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting of sloten.

##### 4. Beplanting

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

##### 5. Samenhang bebouwing

Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben met elkaar. Dat moet blijken uit zowel plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving en de materialisering.



#### Voorbeeldschets zonering



Voorbeeldfoto 1. Ongewenste bedrijfsmatige toevoegingen in de woonzone.



Voorbeeldfoto 2. Groene uitstraling van de woonzone.



Voorbeeldfoto 3. Formele uitstraling erfafscheiding op bedrijfskavel.



Voorbeeldfoto 4. Informele uitstraling erfafscheiding op bedrijfskavel.





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



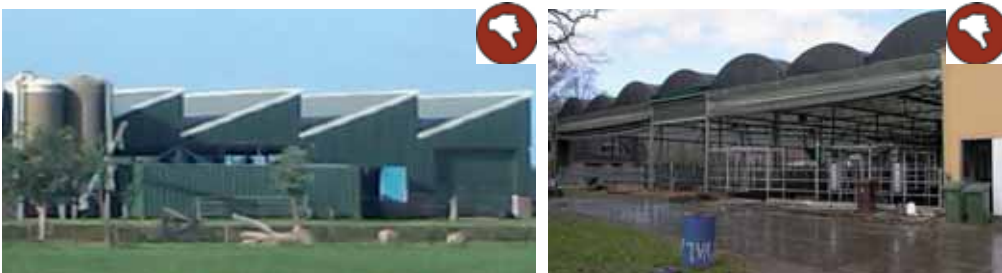
**Voorbeeldfoto 2.** Gewenste dak-gevelverhouding van 2:1.



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



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



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

## 4.1.3 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP BEBOUWINGSNIVEAU

### RICHTLIJNEN VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN

1. **Dakvlak beeldbepalend (zie voorbeeldfoto's 1-6)**
  - Het is van belang dat het dakvlak beeldbepalend is en het gebouw een enkelvoudige hoofdvorm heeft.
  - Een goede dak-gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. De bebouwing dient zich te voegen in het omringende landschap.
  - Met name het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder veel detaillering, waardoor het gebouw een rustige uitstraling heeft en de horizontaliteit benadrukt wordt.
  - De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalend zijn.
  - De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur. Dit houdt in dat het dak twee keer zo groot is in vergelijking met de gevel (bijvoorbeeld bij een goothoogte van 3 meter is het dakvlak 6 meter hoog, de nokhoogte is dan 9 meter).
  - Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daardoor afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw. Beplantingen kunnen het zichtbare geveloppervlak terug dringen en daardoor het ruimtelijke effect in het landschap nuanceren.
2. **Dakhelling**  
De helling van het dak kan variëren van 15 tot 30 graden.
3. **Kleurgebruik**  
Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals roodbruin metselwerk voor de gevels en (gesmoorde) grijze dakpannen of golfplaten voor de daken.
4. **Materiaalgebruik**  
Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Kozijnen met negge en toepassen van een witte windveer. Indien gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).  
Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

## RICHTLIJNEN VOOR BEDRIJFSWONINGEN

### 1. Hoofdvorm

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

### 2. Dakhelling

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

### 3. Kleurgebruik

Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken, zoals, roodbruin metselwerk voor de gevels. Daken van riet of (gesmoorde) grijze dakpannen.

### 4. Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Daken van riet of (gesmoorde) grijze dakpannen.

In principe een traditionele bedekking, maar innovatieve plannen krijgen de ruimte. Bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dak zichtbaar blijft.

## 4.2 Algemene criteria bij functieverandering

### 4.2.1 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP LANDSCHAPSNIVEAU

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

#### 1. Ruimtelijke kwaliteit

Voor het hele Binnenveld geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

#### Ecologische doelstellingen

Ecologie speelt een voorname rol in het Binnenveld (zie deelgebiedenkaart op pagina 17). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.

### 4.2.2 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP ERFNIVEAU

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

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



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



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



## 2. Compact erf

- Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt.
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd.
- Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf.
- Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.
- Beperkt gebruik van verharding.

## 3. Kavelvorm

Kavelvorm relateren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek (grillig/rationeel).

## 4. Bouwrichting

Variërend. De bebouwing dient onderling een eenheid te vormen (door een bindend element). De bouwrichting oriënteren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek of het bestaande woongebouw.

## 5. Erfafscheidingen

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

## 6. Verhogingen en vergravingen

- Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van het
- Binnenveld zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

### 4.2.3 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP BEBOUWINGSNIVEAU

Zie de richtlijnen onder paragraaf 5.3: Algemene criteria bij vervangende nieuwbouw.



Voorbeeldfoto 1. Woonhuis in Borger (bron: Cor Kalfsbeek Architectuur)



Voorbeeldfoto 2. Woonhuis in Vledderveen (bron: Cor Kalfsbeek Architectuur)



Voorbeeldfoto 3. Schuurhuis in Paterswolde (bron: Cor Kalfsbeek Architectuur)

## 4.3 Algemene criteria bij vervangende nieuwbouw



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

### RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE WONINGEN

#### 1. Één laag met kap

- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf geïntendeerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap geïntendeerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

#### 2. Enkelvoudige hoofdvorm

- Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

#### 3. Dakhelling

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

#### 4. Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

#### 5. Kleurgebruik

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

#### 6. Materiaalgebruik

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

## 4.3 Algemene criteria voor nieuwe landgoederen

### 4.3.1 NIEUWE LANDGOEDEREN

In het Binnenveld kan er ook sprake zijn van vernieuwing van het landschap in de vorm van de vestiging van nieuwe landgoederen.

In het Landschapsontwikkelingsplan is hiervoor aangegeven dat vestiging niet wenselijk is in de karakteristieke open landschappen. Langs de flanken van de Heuvelrug, aan de rand van stedelijke gebieden en in de ecozones en groenzones kunnen de nieuwe landgoederen bijdragen aan de realisatie van de ruimtelijke en ecologische doelen.

Indien een structuurvisie of bestemmingsplan nieuwe landgoederen mogelijk maakt, dan gelden hiervoor in ieder geval de volgende ontwerp-richtlijnen. De richtlijnen dienen per geval in de vorm van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan te worden uitgewerkt.

#### Ecologische doelstellingen

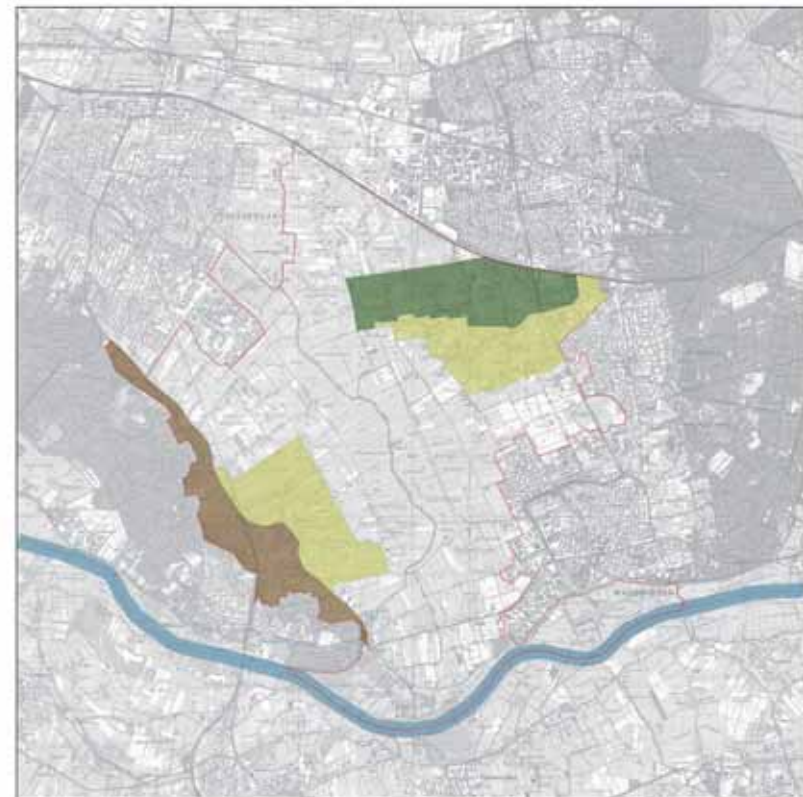
Ecologie speelt een voorname rol in het Binnenveld (zie deelgebiedenkaart op pagina 17). Indien een erf gelegen is in één van deze gebieden, dient hiermee rekening gehouden te worden.

### 5.3.2 RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN

1. Reageren op het omringende landschap en diens cultuurhistorische waarden.
2. Samenspel tussen landschappelijke inrichting en architectuur.
3. Samenspel van bestaande en nieuwe bebouwing.
4. Eigen identiteit. Bebouwing plus inrichting laten zien dat het een land goed is: kwalitatief hoogwaardige architectuur, opvallende ligging in het gebied, zicht op de bebouwing als onderdeel van de recreatie.
5. Realisatie van een nieuw bos- of natuurgebied.
6. Gebiedseigen beplantingen gebruiken.
7. Deels publiek toegankelijk.
8. Recreatief aantrekkelijk landschap.
9. Compact erf.
10. Eén hoofdgebouw (met één of meerdere wooneenheden).
11. Kwalitatief hoogwaardige architectuur.
12. Parkeren landschappelijk inpassen.



**Landgoed.**  
Ligging aan de flank van de Utrechtse Heuvelrug.



**Potentiële locaties voor nieuwe landgoederen (zie LOP).**

## 4.4 Algemene criteria voor het dorp Achterberg en het buurtschap De Kraats

### 4.4.1 ACHTERBERG EN DE KRAATS

Achterberg is van oorsprong een agrarisch gebied. Ontwikkelingen bestaan momenteel uit sporadische inbreiding van (vrijstaande) woningen langs de lintbebouwing. Over het algemeen kunnen woningen in twee lagen met kap worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen woningen die gelegen zijn op de grens met het open buitengebied. Hier zijn veelal alleen woningen met een lage gootlijn en een flinke kap toegestaan. Hierdoor ontstaat er een vloeiende overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied.

Een bijzonder gebied is "Den Hooghen Horst", ten zuiden van Achterberg (zie kaart op pagina 23). Met name de lintbebouwing aan De Dijk dient zorgvuldig vormgegeven te worden omdat deze het gebied doorkruist. Den Hooghen Horst is een waardevolle zelfstandig landschappelijke eenheid, door het radiaalsgewijze slotenpatroon en de over het gebied verspreide knotwilgen en elzen (zie nevenstaande foto).

In de Kraats is de meeste bebouwing gelegen op de kop van de kavels aan de noord-zuid lopende ontginningswegen. Ten zuiden van de Kraats, aan het ontginningslint 'de Dijkgraaf' is een clustering van bebouwing ontstaan met enkele voorzieningen (zoals een bakker). De Kraats heeft nog in grote mate een agrarische uitstraling en agrarische functie. Door ontwikkelingen in de agrarische sector dreigen de ontginningslinten hier verder te verdichten. Dit is ongewenst.

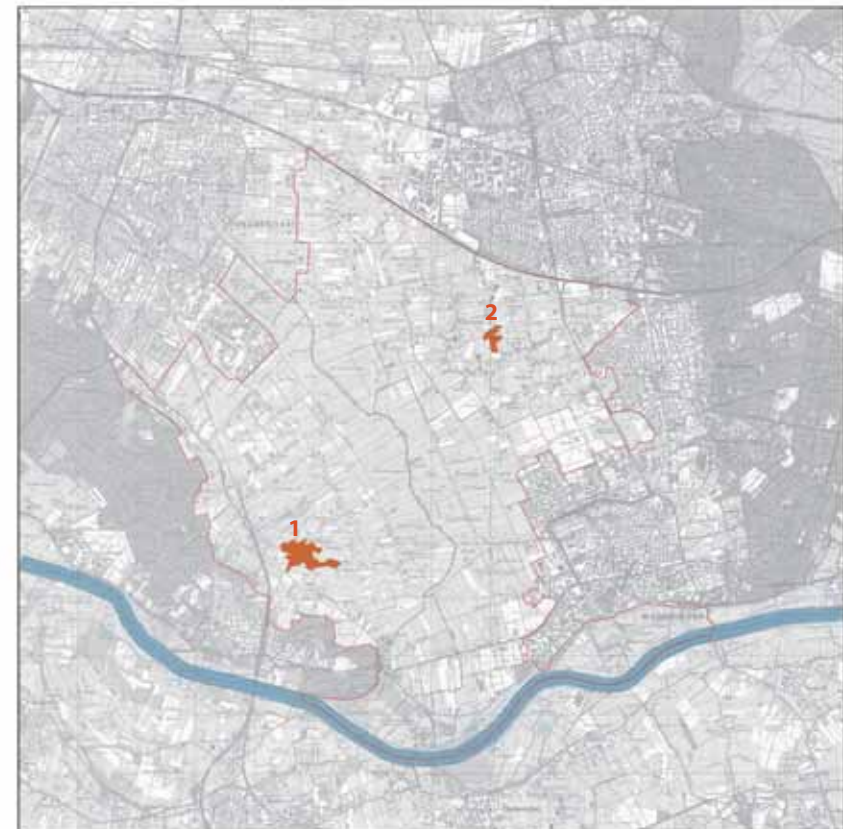
### 4.4.2 RICHTLIJNEN VOOR ACHTERBERG EN DE KRAATS

1. Behouden van agrarische functie en uitstraling van het gebied, daarom 'zachte' (dorps)randen in stand houden.
2. Woningen met een lage gootlijn en flinke kap.
3. Geen aaneengesloten lintbebouwingen, minimaal één tussenliggend perceel open laten.
4. In stand houden van vloeiende overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied.
5. Radiaalsgewijze slotenpatroon van "Den Hooghen Horst" intact laten (dus geen opstreckende kavels waardoor sloten gedempt moeten worden).
6. Lintbebouwingen in het gebied van "Den Hooghen Horst" dienen bij (ver)bouw aan te sluiten bij het huidige kleinschalige karakter.



**Den Hooghen Horst.**

Waardevolle landschappelijke eenheid door radiale structuur en aanwezige natte boomsoorten (elzen/wilgen).



**Het dorp Achterberg (1) en buurtschap De Kraats (2).**







# COLOFON

**Opdrachtgever**  
Projectbureau WERV

**Contactpersoon**  
mevr. ir. M.D. Karsten

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

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

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

**Gemeenten**  
mevr. W. Pol - gemeente Wageningen  
mevr. S. Fris - gemeente Ede  
mevr. G. Krijnen - gemeente Ede  
mevr. B. Huijsmans - gemeente Veenendaal  
mevr. E. Muilwijk - gemeente Rhenen

**Projectnummer**  
080.13.02.10.00.01

BügelHajema Adviseurs BV  
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7  
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45

Telefax: (033) 461 14 11

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

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

