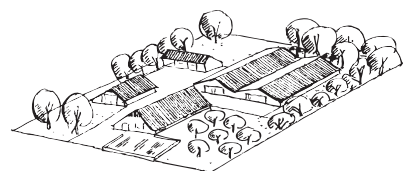
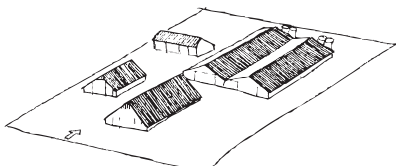
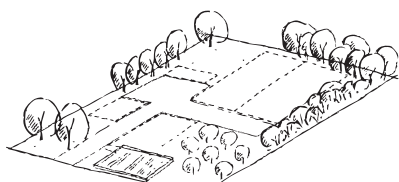


RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN VAB-INITIATIEVEN

Bij initiatieven voor sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (vab) in ruil voor nieuwbouw van woningen, hanteert de gemeente een aantal richtlijnen. De basisrichtlijn betreft het streven om 'een boerenerf' te realiseren, dat zich naadloos voegt in de kenmerken van het omliggende landschap. De inpassing van het erf in het landschap, de inrichting van het erf en de uitstraling van de bebouwing op het erf bepalen de mate waarin het erf zich voegt. De ruimtelijke richtlijnen hebben betrekking op die aspecten.

Een richtlijn geeft richting. Een ontwerp dat aan de richtlijnen voldoet is niet vanzelf een goed ontwerp. Creativiteit is niet in woorden te vangen en de richtlijnen vormen tezamen geen afvinklijst. Voor de gemeente vormen de richtlijnen het ruimtelijk toetsingskader. Wie afwijkt van de richtlijnen moet daarvoor overtuigende argumenten hebben.



Een erf is een perceel grond (terrein) met de daarbij behorende terreininrichting en ensemble van gebouwen. Het erf en het landschap hebben een sterke band met elkaar. De ondergrond waarop het erf ligt, het type landschap waarin het erf ligt en het type bedrijfsactiviteit bepalen samen de ontwikkeling en de verschijningsvorm van een erf.

ALGEMEEN

Een kenmerk van het buitengebied van Doetinchem is de verscheidenheid aan landschapstypes. Maar de schaalvergroting in de landbouw en de toename van het aantal burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zorgt voor een grover en eenvormiger landschapsbeeld. En het landschap versteent: hagen als veekering verdwijnen, net als singels en bomen als windkering, om het land efficiënt te kunnen bewerken, en op het erf maken hoogstamboomgaarden, moestuinen en boerenassortimenten van sierplanten plaats voor algemene beplanting. Daarbij hebben erven van burgers en niet-agrarische bedrijven door de afwijkende schaal en inrichting vaak geen binding met het buitengebied, wat zorgt voor een rommelig landschapsbeeld.

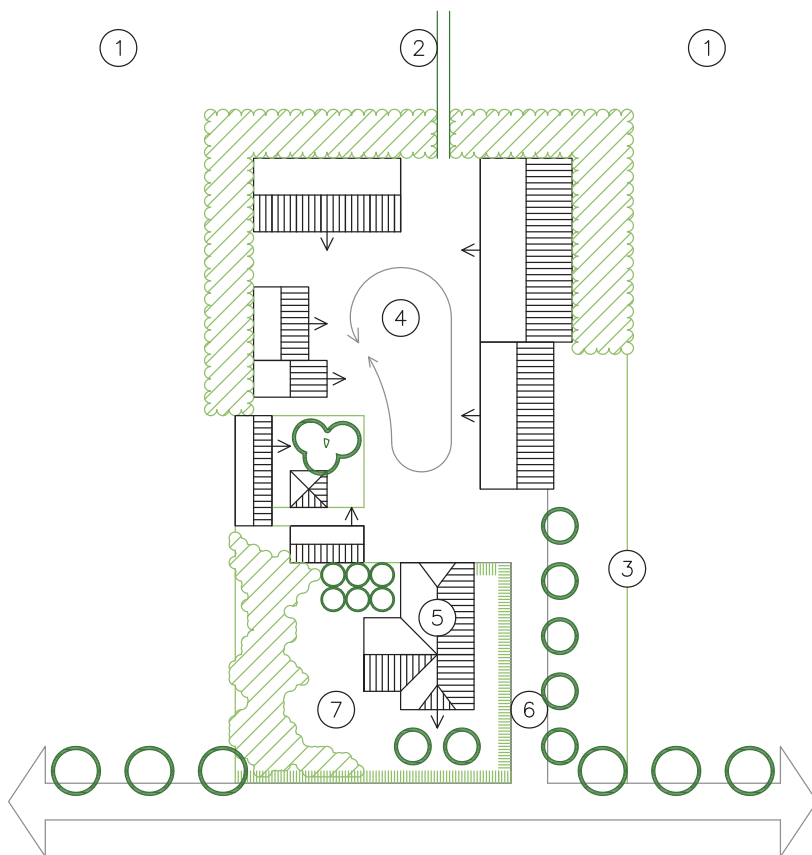
Voor de gemeente is het verdwijnen van het streekeigen karakter een zorg. De gemeente streeft dan ook naar het herstellen of behouden en waar mogelijk naar het versterken van de streekeigen verscheidenheid aan landschapstypes.

Bij vab-initiatieven staat voor de gemeente het boerenerf centraal, vanwege de sterke onderlinge verwevenheid van landschap en boerenerven. De inpassing en de inrichting van de erven zijn een grote invloed op het beeld van het landschap en andersom hoort dat ook zo te zijn.

ERVEN

In het Achterhoekse landschap vormen het erf, de inrichting van het erf en de bebouwing op het erf een samenhangend geheel. De schaal van het geheel sluit aan op de kenmerkende schaal van het landschapstype waarin het erf ligt. Verder moet het erf vanuit de omgeving als één geheel beleefbaar blijven. Als gebouwen te ver uit elkaar komen te staan dan lijkt het als snel alsof er meerdere erven zijn.

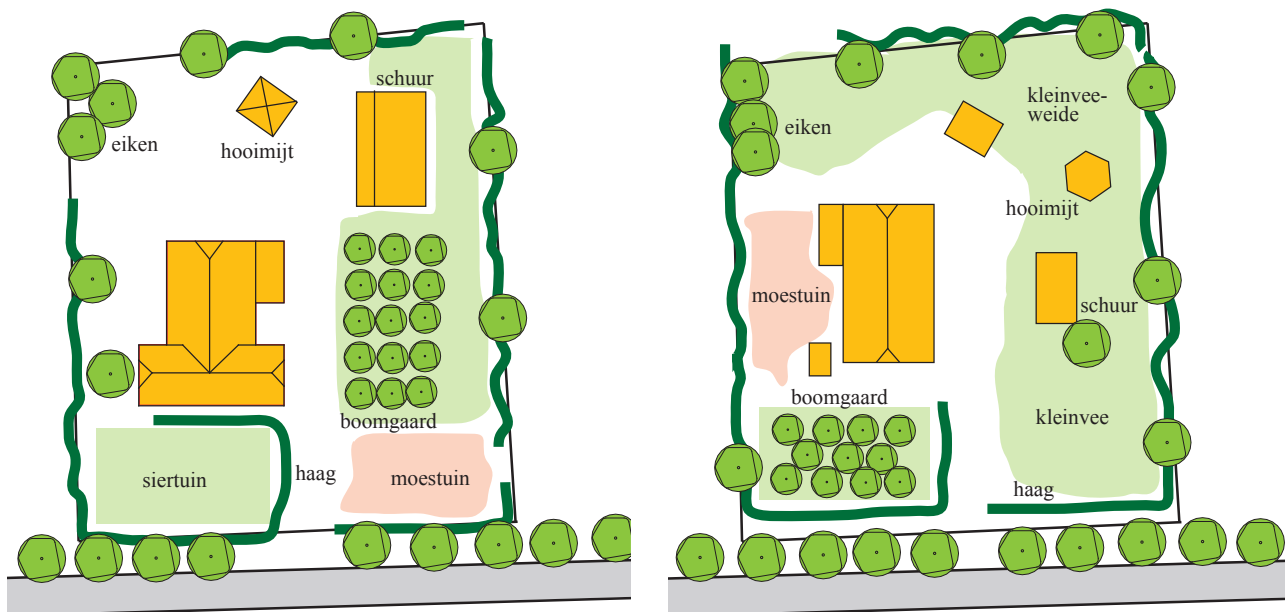
Bij vab-initiatieven met nieuwbouw op een bestaand erf is voor de gemeente het herstellen of realiseren van de traditionele opzet van het boerenerf het uitgangspunt. Kenmerken van het boerenerf zijn:



Schema met algemene kenmerken van een boerenerf.

- 1 Aansluiting op de kenmerkende eigenschappen van het omliggende type landschap.
- 2 Aantakking op (zand)paden in de omgeving.
- 3 Rand van houtsingels, houtwallen en/of bomen als windkering, horend bij het type landschap.
- 4 Een compacte, collectieve centrale ruimte.
- 5 Eén hoofdgebouw vormt met de ondergeschikte bijgebouwen een helder ensemble. De gebouwen staan aan de collectieve centrale ruimte.
- 6 Eén toegang of inrit.
- 7 Een tuin met een kleinschalige inrichting. Een boomgaard en één of twee grote bomen hebben hier een plek. Vaak staan één of twee grote bomen bij de entree van het woonhuis.

- De algemene kenmerken zoals die in bovenstaand schema staan.
- In de hoofdopzet is een duidelijke hiërarchie: het hoofdgebouw is dominant in vorm, massa en situering: de schuren (nieuwe woningen zijn eenvoudiger in vorm en massa en staan achter het hoofdgebouw.
- De gebouwen staan aan de centrale gemeenschappelijke ruimte: de entree van woningen ligt aan die ruimte.
- De maximale onderlinge afstand tussen twee gebouwen is 15 meter.
- Het voorterrein is vrij van bebouwing, behalve bij een traditionele achterstevoren ligging (dat kan in het essen- en het kampenlandschap).
- Tussen de bebouwing en de erfgrans is ruimte voor erfbeplanting.
- Erfinrichting:
 - geen hekwerken in het voorterrein.
 - streekeigen beplanting langs de randen.
 - hagen rond de moestuin, de boomgaard en de voortuin.
 - de hoeveelheid verharding is beperkt.



Voorbeelden van klassieke erfinrichtingen.

- Afscheidingen van privégedeeltes op het erf bestaan uit streekeigen beplanting.
- Bij bestaande erven
 - te slopen vrijkomende agrarische bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble terugkomt.
 - Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- Verlichting is beperkt aanwezig en heeft een eenvoudige vormgeving.

BEBOUWING

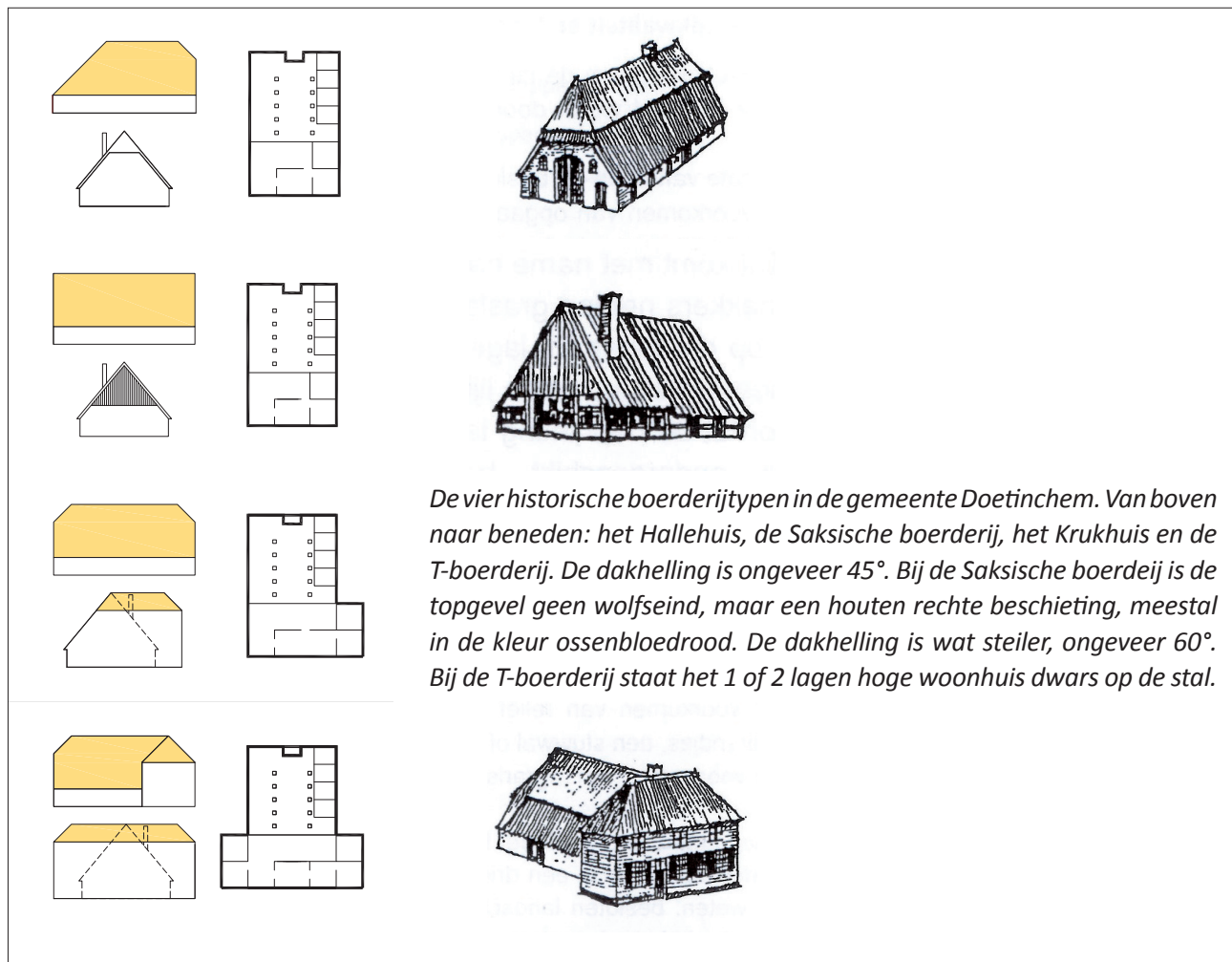
In de gemeente is geen duidelijk streekgebonden boerderijtype te herkennen. Wel zijn er drie hoofdvormen, die door elkaar voorkomen. Het meest voorkomende type is het Hallehuis. In de gemeente zit het streekeigene vooral in de details en versieringen, zoals wolfseinden, schoorstenen, windveren, roedeverdelingen, luiken en spreuken.

Het klassieke boerderijtype verdwijnt steeds meer voor comfortabele woningen waarvan de vormgeving geen binding heeft met het buitengebied. Het verdwijnen ervan ziet de gemeente als een gemis.

Voor het beeld van het buitengebied is vooral de inpassing van de bebouwing in het landschap belangrijk. Vanuit het landschap en vanaf de weg zijn vooral de stoere kappen en de erfbeplanting zichtbaar. De gemeente stuurt daarom vooral op de inpassing en inrichting van het erf. Als gevolg van het ontbreken van een duidelijk herkenbare streekeigen architectuur is de gemeente terughoudend met het voorschrijven van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken.

Algemeen

- De bebouwing heeft een agrarische uitstraling (boerderijstijl).
- In het landschap is de kap het meeste markante element. Het dakvlak is door de verhoudingen de meest bepalende 'gevel'.



- De bebouwing op het erf bestaat uit niet-gelede, kloeke bouwvormen zonder aan- of uit-bouwen.
- Het dak is een zadeldak of een lessenaardak met een hellinghoek van tussen 40° en 60° ten opzichte van het horizontale vlak.
- Het kleurgebruik is streekgebonden.

Hoofdgebouw

- De goothoogte van de woning is maximaal 4,5 meter.
- De verschillen in woon- en werkgedeelten komen tot uiting in de gevels.
- Alle materialen zijn mogelijk, traditionele materialen zijn wenselijk. Het streekeigen gevelmateriaal is een donkerkleurige baksteen.

De bijgebouwen, de 'schuren', zijnde de nieuwe woningen

- De vormgeving is functioneel: een bedrijfsmatige uitstraling.
- De bouwmassa is eenvoudig met een doorgaand zadeldak, lage zijgevels en lage goten.
- Alle functies, zowel binnen als buiten, bevinden zich onder kap.
- Een groot dakoppervlak zonder uitstekende delen, zoals een dakkapel.
- De schoorsteen staat midden op de kap.
- De 'schuren' hebben geen goten, wel grote dakoverstekken rondom.
- De entree is duidelijk, gebaseerd of afgeleid van de baanderdeur.
- Weinig gevelopeningen, de gevelopening zijn verticaal gericht.
- Alle materialen zijn mogelijk, traditionele materialen zijn wenselijk.
- De detaillering is eenvoudig, traditioneel en streekeigen.

TOEKOMSTGERICHT BOUWEN

Energie

- De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Energieopwekkende materialen, zoals zonnepanelen, integraal opnemen in de architectuur van de bebouwing.

Materialen

- De bebouwing bestaat uit hoogwaardige en duurzame materialen.
- Voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geldt een maximum grenswaarde van 1,0.

Klimaatadaptatie

- Aantoonbaar tegengaan van hittestress in de woning en op het erf.
- Regenwater van het dak en verharde oppervlakken infiltreren en vasthouden in de eigen tuin en/of op het erf. Een zo groot mogelijk deel van het erf onverhard laten draagt daar aan bij.

Groen- en natuurinclusief bouwen

- Groen- en natuurinclusief is het zodanig bouwen van de woning en inrichten van het erf dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Het ontwikkelen van groen is van belang voor bescherming en ontwikkeling van soorten, voor de biodiversiteit, voor een prettige leefomgeving, voor welzijn en gezondheid en voor klimaatverbetering.
- Integraal in de architectuur opnemen van schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten. Bijvoorbeeld speciaal ingebouwde vleermuiswanden, vogelruimten onder dakpannen neststenen voor huismussen.
- Integraal in de inrichting van het erf opnemen van schuil- en nestvoorzieningen voor (beschermde) diersoorten. Bijvoorbeeld nestkasten, insectenhôtels en faunapassages.
- Toepassen van gebouwgebonden ingrepen, zoals groene daken en/of groene gevels.
- De erfafscheidingen zijn natuurlijk (groen) en bevatten faunavoorzieningen.