

Bijlage 2: Beleidsregels welstand landelijk gebied

Beleidsregel – Welstand landelijk gebied

Inleiding

Het landelijk gebied van de gemeente ligt rondom de stad Zutphen en het dorp Warnsveld. Ruimtelijk gezien bestaat er een sterke relatie tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied en tussen de bebouwing in het landelijk gebied en omliggende landschap.

Uit de Visie Landelijk gebied en het omgevingsplan landelijk gebied komt naar voren dat er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied als deze een impuls opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit. Voorliggende beleidsregel geeft voorwaarden aan waaraan een initiatief moet voldoen, maar is ook inspiratiebron voor initiatiefnemers.

Het streven is dat nieuwe ontwikkelingen zich als vanzelfsprekend voegen in de karakteristieke patronen en structuren van de verschillende onderdelen van het gebiedsDNA (dat is vertaald in de regels) van het landelijk gebied. Het gebiedsDNA zijn de kenmerkende bouwstenen waaruit het landelijk gebied is opgebouwd. Het gaat dan onder ander om kenmerkende patronen en structuren van wegen, water, beplanting en bebouwing. Erven, kleine buurtschappen en buitenplaatsen vormen samenhangende ensembles van bebouwing en landschappelijke elementen in het landelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich voegen in dit gebiedsDNA. Ieder landschapstype heeft zijn eigen karakteristieken, kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Het is dan ook nodig om bij ontwikkelingen een inrichtingsplan/ beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Zeven landschapstypen

Het landelijk gebied bestaat uit zeven verschillende landschapstypen met elk hun eigen specifieke gebiedsDNA. De ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit is dan ook het benutten en waarborgen van de unieke verscheidenheid in landschapstypen bij nieuwe ontwikkelingen. De erven, landschappelijke elementen en de situering in het landschap zijn wezenlijke bouwstenen van het landelijk gebied. De samenhang tussen verschillende onderdelen op een erf is van essentieel belang.

Voor het bepalen van de verschillende welstandsniveaus is het gebiedsDNA van het landschap in combinatie met de specifieke bouwstenen voor de bebouwing en de inrichting van het erf leidend.

Wanneer vooral structuren en patronen bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald landschapstype is er sprake van een lichter welstandsniveau. Spelen juist specifieke kleurstellingen of details van bebouwing een belangrijke rol in een landschapstype dan is er sprake van een zwaarder welstandsniveau. Per landschapstype wordt de ambitie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit aangegeven en welk welstandsniveau passend is. Het welstandsniveau geeft aan op welke criteria een nieuwe ontwikkeling wordt beoordeeld en waarom.

De begrenzingen en benamingen komen overeen met hoofdstuk 11 Gebiedskwaliteit – Landschap in de regels van het omgevingsplan.

Welstandsniveaus

De welstandsniveaus waarop initiatieven worden getoetst moeten maatwerk bieden op de diverse aspecten van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie welstandsniveaus onderscheiden:

Keuze

Verandering en handhaving van het bebouwingsbeeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur. Daarbij geldt wel altijd het behoud van stedenbouwkundige en landschappelijk waarden. Uitgangspunt is dan ook het in tact houden/ niet aantasten van de ruimtelijke kwaliteit. Geen uitschieters in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen de uitersten van de omgeving.

Als het welstandsniveau 'Keuze' aan de orde is wordt getoetst op situering, bouwmassa en vorm.

Respect

Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dan ook dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de omgeving en deze de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten. Vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over. Als het welstandsniveau 'Respect' aan de orde is wordt getoetst op situering, bouwmassa en vorm, gevels, materiaal en kleur.

Behoud

Uitgangspunt zijn behoud en herstel van het aanwezige of oorspronkelijke bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historische karakteristiek van stedenbouw, landschap, architectuur of cultuurhistorie. Hierbij wordt dan ook een versterking van de ruimtelijke kwaliteit verwacht. Er is dan ook geen afwijking in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook beeldbepalende elementen over. De uitvoering van onderdelen krijgt evenveel aandacht als de omgeving. Als het welstandsniveau 'Behoud' aan de orde is wordt getoetst op situering, bouwmassa en vorm, gevels, materiaal en kleur, detaillering.

Situering

- Evenwichtige opbouw van hoofd- en bijgebouwen in een losse structuur sluit aan op de omgeving;
- Per erf is sprake van één duidelijke hoofdmassa en ondergeschikte bijgebouwen;
- De indeling van het erf en de hoofdopzet van de bebouwing is afgestemd op de karakteristieken van het desbetreffende landschapstype;
- Gebouwen clusteren, of in duidelijke onderlinge samenhang op het erf plaatsen;
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is uitgangspunt bij nieuwe toevoegingen – De hoofdmassa oriënteert zich op de openbare weg tenzij het gebiedsDNA van het betreffende landschapstype anders aangeeft;
- De erfstructuur is compact met herkenbare afzonderlijke bouwmassa's;
- Bijgebouwen, stallen en bedrijfsbebouwing liggen terugliggend van de hoofdmassa tenzij het gebiedsDNA van het betreffende landschapstype anders aangeeft;
- Nieuwe erfbeplantingen en landschapselementen in samenhang met de bebouwing en het erf ontwerpen, geïnspireerd op het beschreven gebiedsDNA van het betreffende landschapstype

Bouwmassa en vorm;

- De hoofdvorm en uitstraling sluiten aan en zijn geïnspireerd op de karakteristieke kenmerken van de oorspronkelijke architectuur in het betreffende landschapstype. Een eigentijdse interpretatie daarop is mogelijk;
- De hoofdvorm van de bebouwing kenmerkt zich door het toepassen van een kap;
- Bij uitbreiding, verbouwing of functieverandering is de hoofdvorm van de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar;
- Grotere bebouwingselementen, zoals stallen en bedrijfsbebouwing krijgen een gelede opbouw;
- Bijgebouwen en aanbouwen zijn qua opzet en uitstraling afgestemd op het hoofdgebouw.

Gevels

- Gevelindelingen sluiten aan of zijn geïnspireerd op de oorspronkelijke bebouwing van het betreffende landschapstype;
- Agrarische bedrijfsbebouwing zoals stallen zijn voorzien van minimaal een metselwerkplint;
- Grote gevelvlakken geleden.

Materiaal en kleur

- Materiaal en kleurkeuze afstemmen op het kleurgebruik van de oorspronkelijke bebouwing van het betreffende landschapstype;
- Gebruik gedekte kleuren en natuurlijke materialen met een matte uitstraling;
- Materialen en kleuren van dakbedekking en gevels zijn per erf op elkaar afgestemd;
- Signaalkleuren of bedrijfskleuren op gebouwonderdelen zijn niet wenselijk.

Detaillering

- Bij traditionele boerderijen de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak en gevellijsten, siermetselwerk, speklagen en luiken respecteren bij renovatie en verbouw;
- Oorspronkelijke kenmerkende en ambachtelijke details als inspiratiebron gebruiken bij nieuwe initiatieven;
- Detaillering van nieuwe onderdelen passen bij de aanwezige details van de bestaande bebouwing;
- De detaillering zorgvuldig en met aandacht voor de gevel uitwerken;

Beekdal

Het beekdallandschap is gelegen in de laagten van de dekzandruggen. Langs de beeklopen is een open landschap ontstaan met her en der boomsingels en broekbosjes. Het is een nat gebied met voornamelijk hooi- en weilanden. Door sterke ontwatering is het natte karakter verminderd waardoor de gronden geschikter werden voor agrarisch gebruik. De beeklopen zijn dan ook veelal rechtgetrokken en de houtsingels zijn gerooid. De samenhang tussen de verschillende elementen is dan ook vaak sterk verminderd. Boerderijen en andere woonbebouwing zijn van oudsher afwezig in de beekdalen. Boerderijen bevonden zich op de flank van het beekdal en de hoge delen van het landschap zoals de kampen en essen. De oude boerderijen op de beekdalranden zijn van het type T-boerderij. Een type dat vaak in het rivierengebied voorkomt. De T-boerderij heeft een breed uitgebouwd woonhuisgedeelte met haaks daarop het achterhuis. Het woonhuis heeft een eigen kap met een hoge gootlijn. Tegenwoordig zijn er in de beekdalen meer moderne boerderijen uit de wederopbouwperiode en uit latere periodes terug te vinden. Deze bebouwing heeft veelal een sobere functionele uitstraling.

Bouwstenen

- Het erf heeft een regelmatige (vierkante of rechthoekige) vorm;
- De erven hebben onderling een duidelijke afstand tot elkaar;
- Het erf is georiënteerd op de openbare weg;
- De bebouwingsrichting is parallel of haaks op de weg. Een meer diagonale richting is in het open en rechte beekdal niet gewenst;
- De 'modernere' boerderijen en woningen hebben veelal een sobere en functionele uitstraling, vaak met grote stallen;
- De historische T-boerderijen hebben over het algemeen roodbruin metselwerk met oranje of blauwgrijze dakpannen;
- De erven hebben een besloten karakter en een robuuste groene omlijsting;
- Windsingels en hakhoutbosjes dienen als beschutting tegen wind;
- Hagen aan voorzijde erf.

Ambitie en welstandsniveau

Door de kanalisatie van beken en ontginning van de natte beekdalen is er weinig van het oorspronkelijke beekdallandschap overgebleven. Door het versterken en ontwikkelen van de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de beekloop en het verstevigen van de groene randen zoals houtwallen, singels en broekbosjes wordt het beekdallandschap weer beter herkenbaar en beleefbaar.

De meeste boerderijen dateren in het beekdal uit de wederopbouwperiode en hebben door de sobere bouwstijl een matige cultuurhistorische waarde. Langs de randen, vaak op de rand van het essen/kampenlandschap, bevinden zich een aantal oudere T-boerderijen. De ambitie is dat er ruimte is voor moderne toevoegingen aan of nabij de bestaande bebouwing in het beekdallandschap. Belangrijk zijn dan de situering, bouwmassa en hoofdvormen van de bebouwing. Het welstandsniveau voor initiatieven in het beekdallandschap is '**Respect**'. Voor de historische T-boerderijen geldt het welstandsniveau '**Behoud**', omdat daar kleurgebruik en detaillering bepalend zijn voor de bebouwing en het totale ensemble van het erf.

Bos en landgoederen

De bossen en landgoederen liggen op de hogere gronden van de dekzandruggen in het oosten van de gemeente Zutphen. Deze hogere gronden waren in het verleden in gebruik als heidevelden met aan de randen kleinschalige kampongtingingen. Later zijn deze gronden vaak omgevormd naar bos door aanplant voor de houtproductie door de landgoedereneigenaren of door natuurlijke successie. Tegenwoordig zijn de bossen vooral in trek voor recreatie en natuurbeleving. In het gebied liggen o.a. kampeerterreinen, landgoederen en enkele agrarische erven. De landgoederen bestaan vaak uit een landhuis dat samen met bijgebouwen, tuin en parkbos een duidelijke ruimtelijke eenheid vormt. Bij een landgoed behoorden vaak ook een aantal boerderijen. De boerderijen die bij de landgoederen behoren zijn van het type hallehuis. In tegenstelling tot de boerderijen van het essen- en kampenlandschap hebben de boerderijen hier rode of zwarte pannendaken in plaats van riet. Bij renovatie of uitbreidingen van een landhuis, bijgebouwen of boerderijen in de landgoederen zone speelt de historie van de bebouwing en het omringende landschap een belangrijke rol. Naast landhuizen en boerderijen hebben zich, in de loop van de 20e eeuw, ook allerlei andere bebouwing zoals luxe woonvilla's of bedrijfsbebouwing in het bosgebied gevestigd. Ook een aantal intensieve veehouderijbedrijven heeft zich gevestigd in de grotere open ruimte in dit bosgebied. Het bos vormt het decor voor deze veelal forse bebouwing. De bebouwing is divers als het gaat om bouwstijlen maar wordt gekenmerkt door een of twee bouwlagen met een kap.

Bouwstenen

- Het landhuis en het omringende landschap van een landgoed vormen een duidelijke ruimtelijke eenheid en hebben een duidelijke samenhang met elkaar;
- Het landgoed bestaat uit forse opgaande beplanting, het meer 'informeel' deel van het landgoed en een tuin, het meer 'formele' deel van het landgoed;
- De landgoederen zijn vaak gelegen langs oude hoofdwegen waarbij het landhuis op grote afstand van de openbare weg ligt;
- De openbare weg en het landhuis zijn verbonden door statige oprijlanen;
- De landhuizen zijn kloeke, brede panden en rijkelijk versierd met details;
- De erven van de boerderijen zijn compact en behoren vaak bij een landgoed;
- De erven liggen langs de bosranden of open plekken in het bos;
- De traditionele boerderijen zijn van het hallehuistype;
- Moderne bebouwing kenmerkt zich door een tot anderhalve bouwlaag en een kap in diverse bouwstijlen;
- De erven worden omsloten door bossen, houtwallen en bosstroken.

Ambitie en welstandsniveau

De erven in het bosgebied en vooral de landgoederen hebben een hoge architectonische en cultuurhistorische waarde. Vooral de relatie tussen het landhuis en het omliggende landschap is sterk en duidelijk herkenbaar. De ambitie is om de relatie tussen het woonhuis en het landschap te waarborgen en zonodig te versterken. Bij renovatie en verbouw van zowel de landgoederen als de karakteristieke boerderijen dient het bestaande uiterlijk en ensemble, met zijn specifieke materialen en kleurgebruik als uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen op de erven van de intensieve veehouderijen versterken de bijzondere situering in het bosgebied en de samenhang tussen bebouwing en het bos. Voor de woningen en boerderijen in de bossen en voor de landgoederen (landhuis en omliggende landschap) geldt de welstandscategorie '**Behoud**'.

Broeklanden

Broeklanden is een relatief jong landschapstype. Pas aan het eind van de 19e , begin 20e eeuw, werden de lagere natte gronden van de dekzandvlaktes ontgonnen. De verbeterde ontwateringstechnieken maakten het mogelijk deze gebieden geschikt te maken voor de landbouw. Het landschap is rechtlijnig ontgonnen. De natte gronden zijn ingeplant met bos. Het landschap heeft een grote maat en schaal en het verkavelingspatroon is rechtlijnig. Binnen de robuuste groenstructuren van de bospercelen, is er ruimte voor landbouw. Boerderijen waren van oudsher afwezig in de natte broeklanden. Aan de randen van de broeklanden, op de overgang naar het kampen- en essenlandschap, staan nog een aantal oude boerderijen van het type hallehuis en T-boerderij. In de broeklanden zelf staan voornamelijk 'moderne' wederopbouwboerderijen. Deze wordt gekenmerkt door een sobere uitstraling en bestaan voornamelijk uit roodbruin metselwerk met oranje-rode dakpannen. Naast boerderijen komen er jaren '70 en '80 woningen voor. Deze hebben veelal geel metselwerk. Ondanks de ontginning van de broeklanden komen er in de broeklanden relatief weinig boerderijen en woningen voor.

Bouwstenen

- De oudere bebouwing bevindt zich op de hogere delen van de broeklanden, nieuwere bebouwing op de lagere delen;
- De broekbossen vormen een 'decor' voor de bebouwing in landschap;
- Het erf is rechthoekig van vorm;
- De wederopbouw boerderijen kenmerken zich door een sobere en functionele uitstraling en bruinrood metselwerk;
- De bebouwing op het erf is rechtlijnig ten opzicht van elkaar gesitueerd (parallel en loodrecht);
- De voorgevel is zichtbaar vanaf de weg;
- Hagen aan voorzijde erf;
- Het erf heeft geen duidelijke landschappelijke omkadering, maar stroken beplanting of bospercelen langs of op het erf;
- Bomenrij langs erf als windscherm

Ambitie en welstandsniveau

Door de 'jonge' ontginning hebben de broeklanden een grootschalig karakter waarin agrarische kavels worden afgewisseld met bospercelen. De meeste boerderijen in de broeklanden dateren uit de wederopbouwperiode en de periodes daarna en hebben mede door de recente bouwdatum een matige cultuurhistorische waarde. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij het rechtlijnige en functionele karakter van dit landschapstype en mogen een eigentijdse interpretatie zijn van de hoofdvormen van de aanwezige bebouwing. Het welstandsniveau voor de broeklanden is dan ook **'Keuze'**.

Kampen en essen

De gronden op de hogere opduikingen van de dekzandvlaktes en op de grotere dekzandruggen werden al vroeg in cultuur gebracht. De typische bolling van de essen is ontstaan door de eeuwenlange ophoging van heideplaggen vermengd met mest. Dit leverde een vruchtbaar esdek op, geschikt voor de landbouw. De essen hebben een open karakter. De randen van de es zijn omzoomd door de erven en beplanting. Het verschil tussen het kampen- en essenlandschap is de maat en schaal van de ontginningen. Het kampenlandschap is individueler ontgonnen en heeft een kleinere landschappelijke maat en schaal dan het essenlandschap. Kenmerkend voor het essen- en kampenlandschap is dat de historische boerderijen aan de rand van de essen staan. De boerderijen zijn van het type hallehuis. Dicht bij het beekdal en vooral bij het buurtschap Warken zijn boerderijen van het type T-boerderij te vinden. De historische boerderijen hebben in het essen- en kampenlandschap vaak riet (vooral in de nok) als dakbedekking. Naast historische boerderijen zijn er ook wederopbouwboerderijen en burgerwoningen in het essenlandschap te vinden. Een aantal agrarische erven hebben enkel nog een woonfunctie. In het kader van rood voor rood regelingen zijn een aantal boerderijen en/of bijbehorende stallen vervangen door nieuwbouwwoningen.

Bouwstenen

- De erven en bebouwing hebben een compacte opbouw en zijn gelegen aan de randen van de es;
- De achterzijde van het erf heeft een open structuur waardoor er sprake is van een visuele en functionele relatie met de achterliggende bouwlanden;
- Het erf is onregelmatig van vorm;
- Op het erf is sprake van herkenbare afzonderlijke bouwmassa's in een informele en losse setting;
- Traditionele boerderijen van het type hallehuis en T-boerderijtype worden gekenmerkt door roodbruin metselwerk en grote kappen met blauwgrijze dakpannen als dakbedekking. Oudere boerderijen hebben riet (in de nok) als dakbedekking;
- Naast boerderijen komen ook woningen uit diverse tijdspannen voor – Voorgevel zichtbaar vanaf de weg;
- Omzoming van het erf door windsingels en hakhoutbosjes (hogere beplanting) – Hagen aan voorzijde erf;
- Boomgaard en/of solitaire bomen (nutsfunctie) aan voorzijde van het erf.

Ambitie en welstandsniveau

Het essen- en kampenlandschap, met zijn oude bouwlanden en historische boerderijen, heeft een grote cultuurhistorische waarde. In de loop der tijd zijn vooral de randen van de es verdicht door de bouw van grote stallen en andere bedrijfsbebouwing met een forse maat en schaal. Beplanting is veelal verdwenen of ontbreekt. De ambitie is om bij nieuwe ontwikkelingen te zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de kenmerkende bouwstenen. Dat betekent dat de cultuurhistorische opbouw en waarden van dit landschapstype als inspiratiebron dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij streven we naar samenhang en harmonie tussen bestaande bebouwing, erven en de nieuwe ontwikkelingen. Naast de informele setting op het erf zorgen de gedekte en terughoudende kleuren voor een samenhangend beeld tussen bebouwing en landschappelijke bouwstenen. Nieuwe initiatieven worden dan ook beoordeeld binnen het welstandsniveau '**Respect**'.

Kronkelwaarden

De kronkelwaarden zijn gelegen in de laagten van het IJsseldal. De kronkelwaarden zijn de afgesneden stukken van het uiterwaardenlandschap die door kanalisatie van de IJssel zijn ontstaan. De kronkelwaarden hebben een open en grootschalig agrarisch karakter, met her en der boomsingels langs ontsluitingswegen en erven. Het was van oorsprong een nat gebied met voornamelijk hooi- en weilanden. Door sterke ontwatering is het natte karakter verminderd waardoor de gronden geschikter werden voor agrarisch gebruik. Bebouwing is grotendeels afwezig en de aanwezige bebouwing zijn voornamelijk nieuwe grootschalige veeteeltbedrijven. In sommige delen is grootschalige tuinbouw in kassen ontstaan. Oude traditionele boerderijen zijn in dit gebied grotendeels afwezig.

Bouwstenen

- De erven liggen als herkenbare solitaire erven in de grootschalige open ruimte van de kronkelwaarden;
- Het erf is regelmatig van vorm;
- De bebouwing kent een rechtlijnige opbouw en heeft een duidelijke hiërarchie;
- De bebouwing is veelal haaks op de openbare weg georiënteerd;
- De kaprichting oriënteert zich veelal in de lengterichting van de kavel;
- De bebouwing kenmerkt zich door een sobere, functionele uitstraling;
- De voorgevel van het hoofdgebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de weg;
- Heldere strakke grens tussen erf en het omliggende open landschap;
- Beplanting geplaatst aan de windzijde van het erf als beschutting;
- Hagen aan voorzijde erf.

Ambitie en welstandsniveau

Door de ontginning van het natte kronkelwaardenlandschap is er weinig van het oorspronkelijke natuurlijke landschap overgebleven. De meeste boerderijen dateren uit de wederopbouwperiode en uit latere periodes. Ze hebben over het algemeen een matige cultuurhistorische waarde en een sobere eenvoudige uitstraling. In dit landschapstype is de situering van de bouwmassa's en oriëntatie ten opzichte van de omgeving een wezenlijk kenmerk. Detaillering of een specifiek materiaal- en kleurgebruik spelen in dit landschapstype geen duidelijke rol. De kenmerkende functionaliteit en rechtlijnigheid vormen het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Het welstandsniveau voor het erf en de bebouwing in het kronkelwaardenlandschap is dan ook '**Respect**'.

Overwal en rivierduin

De oeverwallen en rivierduinen zijn de hogere delen in het IJsseldal en zijn zandige/siltige afzettingen. Van oudsher werd op de hogere delen langs de rivier gewoond. Het is een halfopen landschap dat een contrast vormt met het zeer open landschap van de kronkel- en uiterwaarden. Op de oeverwal/rivierduinen vond een mix van akkerbouw, veeteelt en fruitteelt plaats. Op de hoogste delen van de oeverwal is de bebouwing terug te vinden. Op de oeverwallen zijn naast oude traditionele boerderijen, ook moderne wederopbouwboerderijen en woningen uit de jaren '70 en '80 aanwezig. Traditionele boerderijen zijn vaak van het hallehuistype dat als belangrijkste kenmerk heeft, dat het woonhuis en het bedrijfsgebouw in één gebouw waren ondergebracht. Het hallehuis heeft lage zijgevels en ver aflopende dakvlakken. De woonbebouwing wordt gekenmerkt door uiteenlopende bouwstijlen en bouwdata en bestaat vaak uit een eenduidige bouwmassa van één of twee bouwlagen met kap. Door toevoeging van stedelijke functies in het oeverwallandschap is het landschap van de oeverwal/rivierduinen sterk versnipperd en dreigt het kleinschalige karakter van de oeverwal meer en meer te verdwijnen.

Bouwstenen

- De erven liggen op de hogere delen van de rivierduin/oeverwal;
- Het erf is onregelmatig van vorm;
- Het erf is vaak besloten en omsloten door landschappelijke beplanting;
- De grens tussen het omringende landschap en het erf is diffuus;
- De traditionele boerderijen zijn veelal een hallehuistype. Kenmerkend is het roodbruine metselwerk en grote kappen. Bij een aantal boerderijen is het metselwerk wit geverfd. De dakbedekking bestaat uit een grijs/blauwe of oranje dakpan. Een aantal oude boerderijen heeft een dak waarvan de nok met riet is bedekt;
- De woningen zijn uitgevoerd in diverse bouwstijlen en dateren uit diverse periodes – Losse en informele situering van gebouwen op het erf;
- Afwisseling in bebouwings- en nokrichting ten op zichte van de openbare weg – Voorgevel zichtbaar vanaf weg;
- Hagen aan voorzijde erf – De achterzijde van het erf is aangezet met hogere dichte landschappelijke beplanting;
- Fruitboomgaarden bij het erf zijn vaak gelegen aan de voor- en zijkant van het woongebouw

Ambitie en welstandsniveau

Het oeverwal-rivierduinlandschap is een kleinschalig agrarisch landschap waarin de laatste jaren veel nieuwe functies zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid zijn bijgekomen. Naast de historische boerderijen zijn de laatste decennia ook veel 'modernere' woningen en bedrijfsgebouwen gebouwd. Doordat het landschap meer stedelijke functies krijgt dreigt het kleinschalige karakter met zijn kleine percelen, groene omzomingen van erven, boomsingels en bosstroken te verdwijnen. De ambitie is dat nieuwe ontwikkelingen met zorg en maatwerk worden ontwikkeld en passend zijn binnen het kleinschalige en groene karakter. Naast de situering, bouwmassa's en vorm zijn het terughoudende roodbruine kleurgebruik kenmerkend in dit landschapstype, daardoor geldt voor dit landschapstype de welstandsniveau '**Behoud**'.

Uiterwaarden

Het uiterwaardenlandschap is gelegen in de laagten van het IJsseldal. Langs de IJssel is een open en grootschalig landschap ontstaan met her en der aangelegde boomsingels van (knot)wilgen en spontaan opgeschoten wilgenbos. Het is van oorsprong een nat gebied met voornamelijk hooi- en weilanden. Bebouwing is grotendeels afwezig en de aanwezige bebouwing staat op de hogere delen langs de randen van de uiterwaarden, de oeverwallen. De aanwezige bebouwing zijn enkele oude boerderijen. Deze staan op natuurlijke of kunstmatige verhogingen in het uiterwaardenlandschap. Voor de welstandscategorie van de boerderijen in de uiterwaarden wordt verwezen naar de hiervoor staande paragraaf over de oeverwal en het rivierduin.