

Bijlage 3

Ontwerpprincipes en ruimtelijke kwaliteit

Inhoud

1. Structuurvisie+ en ruimtelijke kwaliteit.....	3
2. Ruimtelijke kwaliteit.....	4
3. Visie op ruimtelijke kwaliteit.....	4
4. Landschappelijke karakteristieken.....	5
5. Wat is het Keuzemenu?	6
5.1 Keuzemenu voor ontwerpprincipes bouwinitiatieven en gebruikswijziging	6
5.2 Keuzemenu voor ontwerpprincipes cultuurhistorische waarden en landschapselementen	7
5.3 Proces.....	9
5.4 Beschikbare informatie ter ondersteuning van een goed ontwerp.....	9
6. TIPS!.....	10
 Bijlage 1 Landschapsindeling	11
Bijlage 2 Uitbreiding woningen	12
Bijlage 3 Beeldkwaliteit	14

1. Structuurvisie+ en ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie+ (op 1 juli 2014 vastgesteld door de gemeenteraad) is aangegeven dat wij streven naar behoud én naar ontwikkeling van de ruimtelijk-, economische- en sociale kwaliteit van onze gemeente. Hiermee willen wij de leefbaarheid een impuls geven en natuur, landschap, cultuurhistorie en veiligheid verder ontwikkelen zodat een duurzaam gebied voor wonen, werken en recreëren het resultaat is.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij het Landschapsplan gemeente Bergen en wordt op 3 schaalniveaus gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

- Hoofdstructuren en essentiële waarden
Als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen.
- Substructuren en belangrijke waarden
Ten tweede dienen de nieuwe ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie / landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. Aansluiting bij eventuele rooilijnen versterkt de stedenbouwkundige structuur.
- Inpassing op perceelsniveau
Het laatste schaalniveau waarop wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling is de inpassing. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is een onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

Indien de benodigde kwaliteitsinvesteringen buiten het plangebied liggen is sprake van buitenplanse kosten die volledig aan de inpassing van de nieuwe functie kan worden toegerekend. De gemeente is verplicht de gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

De Structuurvisie+ biedt ruimte voor een nadere uitwerking van het beleid. Er is behoefte om dit te doen voor het onderdeel ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het principe van tegenprestatie voor een ontwikkeling doorvertaald in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Wat verstaat de gemeente echter onder ruimtelijke kwaliteitsverbetering? In deze notitie wordt hier een nadere invulling aan gegeven.

2. Ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie+ wordt duidelijk dat er gekozen is voor ruimtelijke kwaliteit. Met behulp van het beleidsinstrument ruimtelijke kwaliteit (ook wel omgevingskwaliteit) wordt de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving geborgd. Het geeft uitvoering aan de ambitie van de gemeente, dient als inspiratie en is een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. Ruimtelijke kwaliteit is meer dan welstand, het gaat niet alleen over gebouwen maar over de relatie tussen cultuurhistorie, landschap en ruimtelijke ordening.

Door een nadere uitwerking te geven aan ruimtelijke kwaliteit kan uitvoering worden gegeven aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de Structuurvisie+ en het Landschapsplan Bergen. Uiteindelijk gaat het over het beschikken over prettige en gevarieerde woonmilieus waarbij karakteristieke landschaps- en cultuurhistorische elementen die de gemeente mede haar identiteit geven, behouden blijven. Er is behoefte aan ruimere mogelijkheden, waarbij de gemeente streeft naar ruimte voor nieuwe initiatieven en transformatie, maar binnen een sterk en hoogwaardig ruimtelijk raamwerk, waarbij ruimte is voor innovatieve ideeën met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer aan zet

De gemeente vraagt om tegenprestaties voor ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is belangrijk dat de ontwikkeling leidt tot verbetering en niet achteruitgang. Onderstaand keuzemenu geeft daar invulling aan. Als tegenprestatie wordt van de initiatiefnemer verwacht, en daar valt de gemeente zelf ook geregeld onder, inzichtelijk te maken waarom zijn plan voldoende kwaliteit heeft en hoe het initiatief past binnen de kwaliteit van de omgeving. Dit kan via een inrichtingsplan. Het kader wordt vormgegeven in onderstaande Keuzemenu's. Er is hierbij onderscheid gemaakt in bouwinitiatieven en initiatieven die betrekking hebben op cultuurhistorische waarden en landschapselementen. Met behulp van de keuzemenu's wordt door initiatiefnemer uitwerking gegeven aan de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Elke situatie is uniek. Daarom wordt ook in overleg bepaald welke elementen in elk geval terug moeten komen in het inrichtingsplan.

3. Visie op ruimtelijke kwaliteit

Een hoogwaardig landschap c.q. leefomgeving bestaat uit:

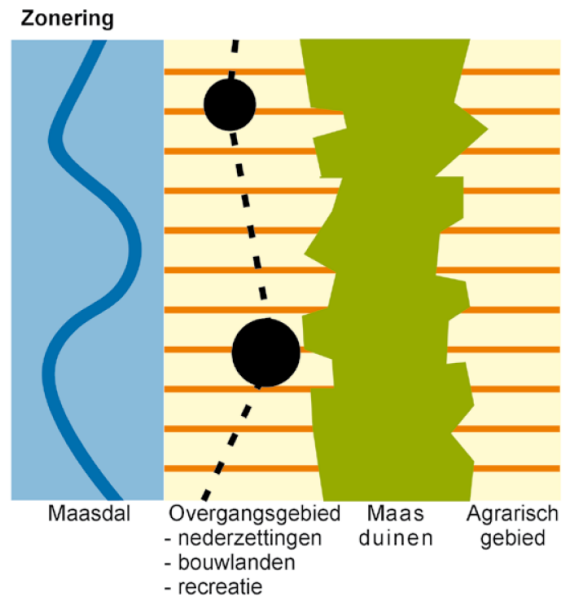
- Authenticiteit: er dienen zo weinig mogelijk vreemde en onnatuurlijke elementen in het landschap aanwezig te zijn;
- Ouderdom: hoe sterker het historische karakter en de gelaagdheid naar voren komen, des te beter. Dit zijn vaak onvervangbare elementen;
- Natuurlijkheid: wordt sterk bepaald door de aanwezigheid van groen, dit kan zowel een cultuurhistorische als natuurlijke oorsprong hebben;
- Kleinschaligheid: coulissenlandschappen doen het in dit opzicht goed en weidse open en besloten landschappen scoren minder hoog.

Rekening houdend met bovenstaande in combinatie met de behoefte aan heldere principes heeft geleid tot onderstaande 5 punten die invulling geven aan de gemeentelijke visie op ruimtelijke kwaliteit.

- 1) Het landschap als basis. De gemeente beschikt over kenmerkende landschapselementen. Het Maasterrassenlandschap loopt over in de rivierduingordel "de Maasduinen" met daartussen een lint van diverse dorpen. Vanuit de Maasduinen is een abrupte overgang naar een agrarisch gebied dat

grotendeels in de 20^{ste} eeuw is ontgonnen. Zie ook de afbeelding op de volgende pagina en het Landschapsbeleid van de gemeente Bergen.

- 2) De lange lijnen maken de gemeente herkenbaar. De gemeente Bergen is een langgerekte en relatief smalle gemeente, ingeklemd tussen Maas en de grens met Duitsland. De Maasduinen lopen ook in de lengte, evenals de N271. Er zijn weinig grootschalige dwarsverbindingen. Daarom zijn de hoofdwegen en entrees belangrijk voor de ruimtelijke beleving van de gemeente. Ze zorgen voor de ruimtelijke samenhang en de herkenbaarheid van de gemeente. Het gebied langs de N271 wordt dan ook gezien als de etalage van de gemeente.
- 3) Bijzondere plekken bepalen de identiteit van de gemeente. In de plannen is nog weinig aandacht voor de identiteit van de gemeente Bergen. Daarom wordt prioriteit gegeven aan de versterking van haar identiteit. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de plekken en objecten die de eigenheid van de gemeente bepalen, zoals de dorpskernen, het landschap, de geomorfologie, de cultuurhistorische gelaagdheid, de natuurgebieden en karakteristieke bebouwing en erfgoed. Er is hierbij ruimte voor initiatieven die bijdragen aan nieuwe identiteit.
- 4) Kleine plannen, groot effect. Kleine ingrepen hebben een relatief grote impact op de ruimtelijke kwaliteit omdat ze veelvuldig voorkomen. De gemeente wil burgers en ondernemers zoveel mogelijk vrijheid geven om een eigen keuze te maken. Het is echter ook haar taak om, in het algemeen belang, een bepaalde kwaliteit te borgen. Daarom wordt in het bestemmingsplan ook gewerkt met ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassingsplannen en heeft de gemeente ook geïnvesteerd in handvaten voor initiatiefnemers die hen behulpzaam zullen zijn in het bereiken van ruimtelijke kwaliteit.
- 5) Een duurzame gemeente. Duurzaamheid is een thema dat medebepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van Bergen. Natuur, groen en water verhogen de belevingswaarde en de recreatiemogelijkheden van de gemeente. Versterking van deze elementen is gewenst. Dit geldt ook voor het agrarisch grondgebruik, duurzaam bouwen en herbestemming van bouwwerken.



4. Landschappelijke karakteristieken

Voor alle initiatieven geldt dat er rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke karakteristieken van het gebied waar het initiatief zich bevindt. Het Landschapsplan Bergen geeft daar inzicht in. In het beleid is de gemeente Bergen opgedeeld in 10 kenmerkende landschappen die een grote variëteit vormen en waard zijn om gekoesterd te worden (zie bijlage voor de kaart met landschapsindeling). Het zijn de ingrediënten die voor zorgen dat een gebied een bepaald karakter heeft en mede invulling geven aan de identiteit en kwaliteit. De gebiedskarakteristieken nodigen initiatiefnemers uit om bepaalde ruimtelijke kwaliteitsaspecten te betrekken in hun planvorming. De gebiedskarakteristieken zijn beschrijvend en laten ruimte voor interpretatie en geven inzicht in landschapselementen die het behouden waard zijn en wat het gewenste landschapsstructuur is.

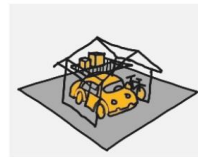
5. Wat is het Keuzemenu?

Hieronder wordt het keuzemenu geïntroduceerd. Wat is dit echter? De gemeente wil graag ruimere ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied bieden in ruil voor een tegenprestatie. Deze tegenprestatie bestaat uit palet aan mogelijkheden: een keuzemenu dus! Binnen het keuzemenu komen duurzaamheidsprincipes tot uiting door aandacht te besteden aan de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van objecten en landschappen.

Wat wij via het keuzemenu willen bereiken is:

- Bescherming van kwetsbare objecten;
- Komen tot een vastgesteld inrichtingsplan waarin de benodigde tegenprestatie is uitgewerkt;
- Geen discussie over de 'norm', maar over het resultaat – waartoe dient de tegenprestatie?;
- In gesprek gaan over kwaliteit;
- Bewustwording van omgeving.

Gebruikswaarde



Belevingswaarde



Toekomstwaarde



5.1 Keuzemenu voor ontwerpprincipes bouwinitiatieven en gebruikswijziging

1. Landschappelijke inpassing met daarin specifiek aandacht voor de situering en uitstraling van de bebouwing in relatie tot de omgeving en met respect voor het verleden. Het is waardevol als een gebouw bijdraagt aan de kwaliteit en beleving van de omgeving.
2. Behoud en/of renovatie van karakteristieke gebouwen. Dit kunnen gebouwen zijn die iets vertellen over de historische ontwikkeling van de locatie of die door gebruikmaking van specifieke sierelementen een architectonische waarde hebben;
3. Sloop van bebouwing die geen gebruiksfunctie meer heeft en/of in slechte staat verkeert met uitzondering van karakteristieke bebouwing die kan worden gerenoveerd (zie ook hierboven). Voorbeelden zijn oude stallen of schuurtjes die door destijds gebruikt materiaal geen toegevoegde waarde hebben en afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.
4. Duurzaamheid in de zin van energiegebruik, klimaatadaptatie, toekomstbestendigheid van de woning en bebouwing. Dit komt o.a. tot uiting in energieneutraal worden, maatregelen m.b.t. klimaatadaptatie zoals dikte van muren, omgaan met extra neerslag, maar ook het gebruik van bouwmaterialen en een levensloopbestendige woning.
5. Aansluiten bij hoofdvorm en uitstraling van de bestaande bebouwing. Een belangrijk principe is maten in samenhang. De schaal van een gebouw heeft te maken met waar het gebouw voor bedoeld is. Maatverhoudingen zijn vooral belangrijk in de gevelopbouw, het dak en toegevoegde elementen zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector.
6. Oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik. We vinden het waardevol als materiaal, textuur, kleur en licht bijdragen aan het karakter en de kwaliteit van een gebouw. Het is gewenst om gebruik te maken van natuurlijke materialen en aandacht te besteden aan de kleurstelling. Dit is ook ondersteunend aan de relatie tot de omgeving zoals onder punt 1 benoemd.
7. Overbodige verharding verwijderen. Bij voormalige agrarische bedrijfslocaties is vaak veel verharding aangebracht. Door het verwijderen van (overbodige)

verharding kan een kwaliteitsverbetering worden bereikt dat bijvoorbeeld positief uitwerkt voor infiltratie van water.

Toevoegen van nieuwe kwaliteit is mogelijk met respect voor de omgeving (cultuurhistorie en landschap). Wanneer bijvoorbeeld op een perceel alle bebouwing wordt gesloopt (kan in sommige situaties wenselijk / denkbaar zijn) dan is nieuwbouw mogelijk, echter wel onder de voorwaarde dat het leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt aangesloten op voornoemd keuzemenu. Voor situaties waarin het keuzemenu niet voorziet, wordt in overleg met de initiatiefnemer, de gemeente en de Kwaliteitscommissie bepaald op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De bebouwde omgeving brengt andere kwaliteitseisen met zich mee dan ingrepen in het landschap en cultuurhistorische elementen. Er is daarom gekozen voor een ander keuzemenu dat specifiek daarop ingaat.

5.2 Keuzemenu voor ontwerpprincipes cultuurhistorische waardes en landschapselementen

1. Leesbaar landschap – de historisch gegroeide kwaliteiten van de verschillende landschapstypen blijven behouden, door (her)ontwikkeling worden de verschillende stijlkenmerken per landschapstype versterkt waardoor een herkenbaar en kwaliteitsvol totaalpakket ontstaat. Dit betekent in elk geval:
 - a. Het herkenbaar houden van de specifieke eigenschappen van elk van de landschapstypen zoals beschreven in het Landschapsplan Bergen. De afwisseling aan landschappen versterkt de identiteit van de verschillende gebieden. Benut de potenties van het gebied;
 - b. Het behoud van de nog bestaande elementen van het oorspronkelijke landschap met daarbij aandacht voor de (zachte) overgangen tussen het landschap en de dorpen en kenmerkende zichtlijnen;
 - c. De sfeer van de plek die soms niet alleen aan de beplanting is af te lezen, maar ook aan kenmerkende gebouwde elementen in het landschap, zoals kastelen, kapellen en kruisen;
 - d. Het behouden, versterken of verbeteren van het ruimtelijk beeld van de bomenstructuur. Deze speelt een belangrijke rol in de continuering en uitstraling van de openbare ruimte en de profielopbouw van wegen en dijken. Bomen vormen zo belangrijke ruimtelijke elementen, die de eerste indruk van de omgeving sterk kunnen bepalen;
2. Ecologisch netwerk – realiseer een verbindend landschap met een duurzaam functionerend ecologisch netwerk bestaande uit kerngebieden die via kwalitatief hoogwaardige verbindingzones met elkaar worden verbonden. Slecht barrières. We vragen specifiek aandacht voor de reptielen (gladde slang, de hazelworm, de levendbarende hagedis en de gladde hagedis).
 - a. De functie van het landschap als drager van / schakel binnen de ecologische structuur van Bergen waarbij aandacht is voor het vergroten van de natuur- en ecologische waarden (biodiversiteit) en de natuurbeleving;
 - b. Het behouden, versterken of verbeteren van de ecologische waarden van de bomenstructuren, houtwallen, maasheggen, hagen en singels. Hiermee de negatieve effecten versnippering proberen tegen te gaan en te voorkomen dat de kwaliteit van leefgebieden afneemt.
3. Blauwe systeem – versterk het verschil in ruimtelijke beleving tussen natuurlijke (beek)systemen, stilstaande wateren, ontginningswaterlopen, retentiebekkens met productiewater en de Maas.
 - a. In de gemeente Bergen zijn diverse waterlopen aanwezig. De waterlopen hebben ieder op hun eigen schaalniveau impact gehad op de vorming van

- het huidige landschap. De functionaliteit en ruimtelijke beleving van het landschap hangt hier nauw mee samen. De Maas bijvoorbeeld, heeft door haar insnijdingen de Maasterrassen gevormd. Er is behoefte om de watersystemen herkenbaarder en beter beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door aanplant of kap, aanleg van natuurvriendelijke oevers, nieuwe landschapselementen of een combinatie met recreatieve en ecologische doelen;
- b. Retentiebekkens worden waar mogelijk beneden of op maaiveldniveau aangebracht waardoor ze landschappelijk niet of minder opvallen.
4. Cultuurhistorie – Behoud, versterk of herontwikkel cultuurhistorische waarden zodat ze zichtbaar en beleefbaar worden en bijdragen aan de 'leesbaarheid' van het landschap.
 - a. Een goede cultuurhistorische analyse met daarin aandacht voor de cultuurhistorische gelaagdheid (o.a. geomorfologische elementen als steilranden, beekdalen en terrassen), met als doel het in kaart brengen van cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie is een kans, een plek met een verhaal, met een geschiedenis. De gemeente hecht eraan dat cultuurhistorie een plek krijgt binnen het ruimtelijk ontwerp.
 - b. Verdwenen waarden kunnen worden herontwikkeld of geënceneerd. Niet per se alle waarden moeten worden teruggebracht, alleen de verdwenen waarden die daadwerkelijk betekenis hebben / krijgen voor bewoners, recreanten of ondernemers zijn interessant.
 - c. De agrarische functie van het cultuurlandschap dient te worden behouden en waar passend te worden versterkt of hersteld. De agrarische functie is vaak noodzakelijk voor het borgen van de openheid. Het ontwikkelen van houtwallen samen met lineaire landschapselementen (singels, lanen, kruidenrijke stroken), vormen gezamenlijk een raamwerk waarbinnen de landbouw kan functioneren.
 - d. Kenmerkende en in principe te behouden cultuurhistorische landschapselementen zijn:
 - i. Elementen uit de archeologie zoals Celtic Fields en oude nederzettingen;
 - ii. Elementen uit de geomorfologie zoals beekdalen, paraboolduinen, stuifheuveld, rivierterrassen, steilranden, horsten en oude beeklopen;
 - iii. De begrenzingen van velden en kampen;
 - iv. Oude ontginnings- en perceelsgrenzen;
 - v. Oude wegracés, veldwegen en dergelijke;
 - vi. Bomen die al relatief oud zijn (bijvoorbeeld meer dan 100 jaar)
 - vii. Veldkruisen en kleine kapellen;
 5. Recreëren en beleven – ontwikkel een kwalitatief hoogwaardig recreatief routenetwerk waardoor de karakteristieke landschappen goed ontsloten en bereikbaar wordt en het landschap optimaal kan worden beleefd.
 - a. Besteed hierbij aandacht aan de functie van het landschap als recreatiegebied voor de bewoners van de gemeente;
 - b. Benut bestaande wegenstructuren, zandpaden of dijken. Cultuurhistorisch waardevolle verbindingen hebben hierbij de voorkeur.
 - c. Houd rekening met de verschillende functies die gebieden en/of routes moeten hebben.

5.3 Proces

Het keuzemenu krijgt een duidelijke plek binnen de procedure. De gemeente werkt daarbij volgens een drietrapsraket:

1. Een planologische afweging of plan wel of niet past.
Bij positief (principe)besluit:
2. Aan de randvoorwaarden gemeente uitvoering geven.
3. Parallel hieraan het proces starten met komen tot een inrichtingsplan waarin uitvoering wordt gegeven aan het Keuzemenu.

5.4 Beschikbare informatie ter ondersteuning van een goed ontwerp

5.4.1 Interne informatiebronnen

Om initiatiefnemers behulpzaam te zijn bij het uitwerken van de plannen en invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit, beschikt de gemeente over diverse stukken.

- Het Landschapsplan Bergen geeft bijvoorbeeld inzicht in wat gewenst is bij het ontwerpen van landschappelijke inpassingsplannen. Hiervoor is gebruik gemaakt van een gebiedsindeling en inzicht gegeven in belangrijke cultuurhistorische en landschapselementen die het behouden waard zijn.
- Studie naar vergroting van de inhoudsmaat van woningen met daarin suggesties voor uitbreidingsmogelijkheden van woningen met respect voor de kenmerkende hoofdvorm (relevante onderdelen hiervan zijn als bijlage aan dit stuk toegevoegd).
- Voor het bouwen in het buitengebied zijn beeldkwaliteitsbepalingen geformuleerd die inzicht geven in wat belangrijke ontwerpprincipes zijn. Hierbij is aandacht besteed aan de situering van bebouwing, de hoofdvorm, gevels, detaillering en het kleur en materiaalgebruik. Dit stuk is als bijlage toegevoegd aan dit beleid.

Met behulp van bovenstaande instrumenten beschikken initiatiefnemers over diverse handvatten om te komen tot een goed plan dat invulling geeft aan de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

5.4.2 Externe informatiebronnen

Andere informatiebronnen zijn bijvoorbeeld:

<https://landschapinnederland.nl/bronnen-en-kaarten>

5.4.3 Maasdal

Verder heeft Rijkswaterstaat (in overleg met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu) een handreiking geschreven “Kader ruimtelijke kwaliteit en vormgeving” (2012), waarin ontwerpprincipes zijn uitgewerkt met richtlijnen en werkwijzen bij grote projecten die samenhangen met infrastructuur en water. Dit stuk is met name interessant voor processen die zich in het Maasdal afspelen. De insteek is om zo vroeg mogelijk in het proces stil te staan bij ruimtelijke kwaliteit en een integraal ontwerp en werkwijze mogelijk te maken en aandacht te hebben voor het borgen van kwaliteit. Zie ook:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/10/09/kader-ruimtelijke-kwaliteit-en-vormgeving>.

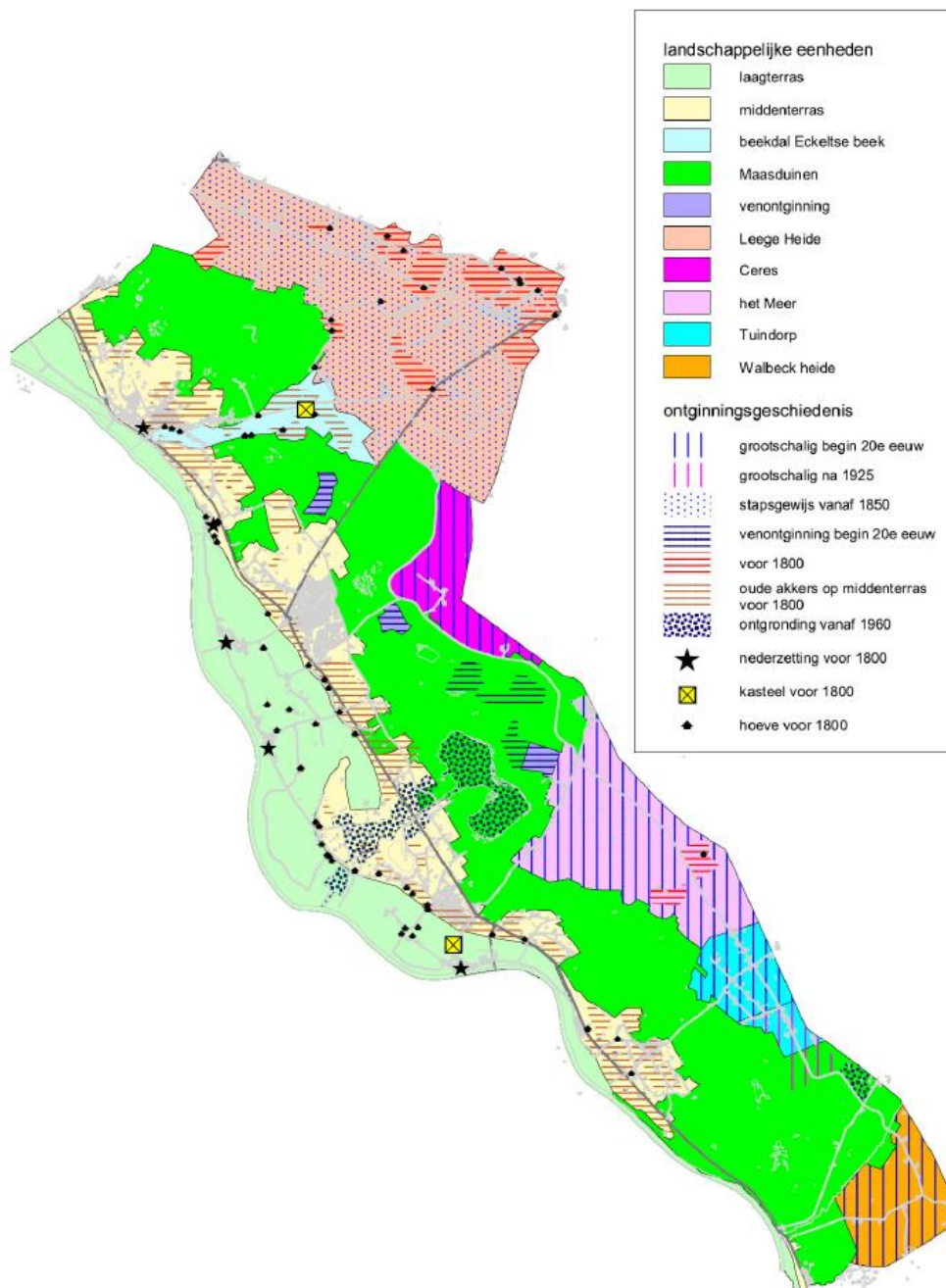
6. TIPS!

Er zijn een aantal tips verzameld waarmee de initiatiefnemer het zich makkelijk maakt als hiermee rekening wordt gehouden.

- A. Zoek uit of er kwaliteitseisen of specifieke bouwregels gelden op het terrein waar u iets wilt bouwen.
- B. Gebruik de landschappelijke of de stedenbouwkundige opzet van een terrein of complex voor de positionering en oriëntatie van gebouwen.
- C. Cluster (bedrijfs)bebouwing zoveel mogelijk en situeer het zoveel mogelijk achter of naast het hoofdgebouw.
- D. Zorg bij bebouwingsclusters ervoor dat deze onderling samenhangen in materiaal, vorm en positionering.
- E. Doorbreek grote lengtes voor geleding in de wand (materiaal of vorm).
- F. Stem rooilijnen af op het verkavelingspatroon of de landschappelijke structuur.
- G. Onderhoudsvriendelijk en duurzame materialen hebben de voorkeur.
- H. Zorg er met erfbeplanting voor dat materiaalopslag uit het zicht blijft.
- I. Betrek bij de analyse van landschap en cultuurhistorie ook bewoners en organisaties (zoals waterschap, natuur- en landschapsorganisaties, lokale heemkunde verenigingen of dorpsarchieven).
- J. Gebruik historische, geomorfologische en topografische kaarten voor de analyse van het gebied.
- K. Ga na welke ruimtelijke patronen, maat en schaal bepalend zijn voor de identiteit van het gebied.
- L. Laat je inspireren door kenmerken van de buitenruimten bij bebouwing, landschapsstructuren of elementen, zicht- en ontsluitingsprincipes.

Bijlage 1 Landschapsindeling

Hieronder de afbeelding met de indeling van de gemeente Bergen in diverse landschapstypen. Deze afbeelding is afkomstig uit het Landschapsplan gemeente Bergen. Voor meer informatie over landschappelijke inpassing en suggesties wordt naar het Landschapsplan verwezen.



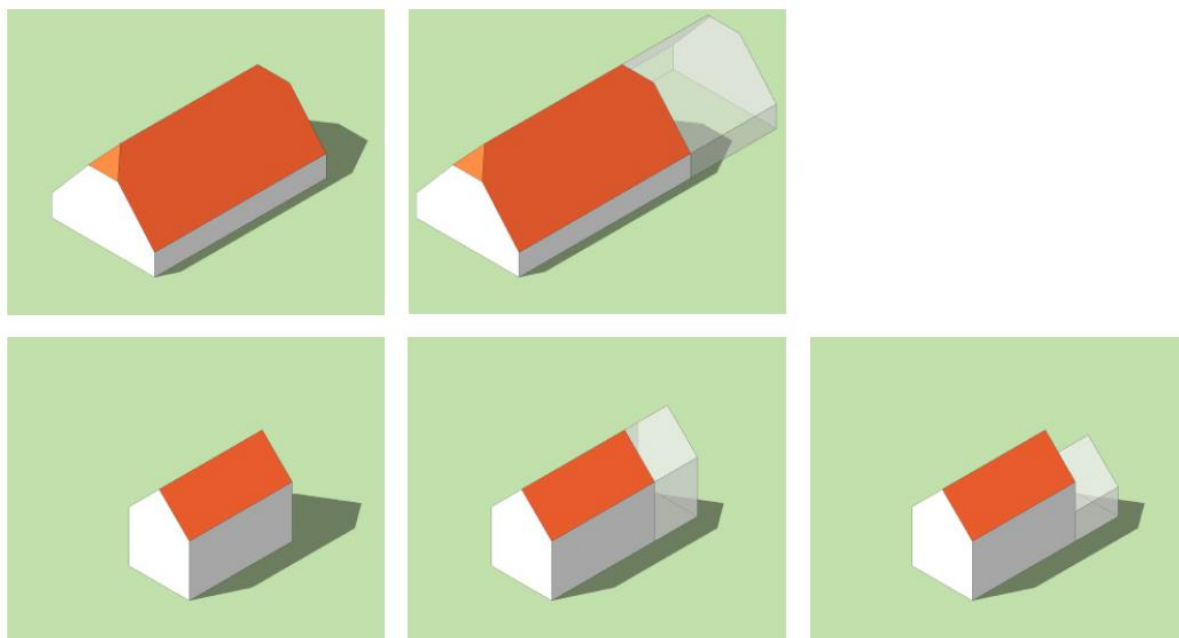
Bijlage 2 Uitbreiding woningen

In 2016-2017 heeft het bureau Wissing een studie gedaan naar de uitbreiding van de inhoudsmaat van woningen in het buitengebied. De informatie uit de studie heeft input gegeven voor het ontwikkelde beleid.

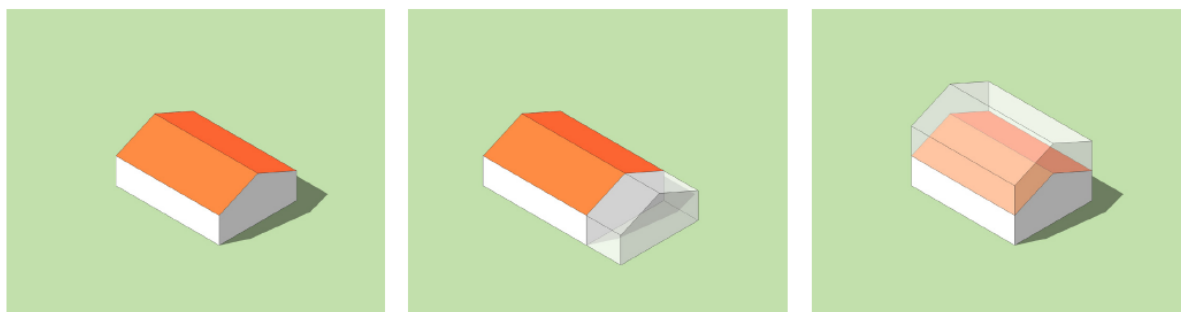
In de studie zijn ook suggesties opgenomen voor de wijze waarop typische woningen zouden kunnen worden uitgebreid. Zoals men terecht opmerkt in de studie is de wenselijkheid en mogelijkheid om de inhoudsmaat van woningen te vergroten verschillend per type woning. Zo is het voor een karakteristiek (historisch) pand als een woonboerderij van belang dat de kenmerkende hoofdvorm van de (langgevel)boerderij intact blijft. Ook bij een vergroting van de inhoudsmaat is het waardevol dat de karakteristieke hoofdvorm aanwezig blijft.

De volgende suggesties willen wij meegeven aan initiatiefnemers.

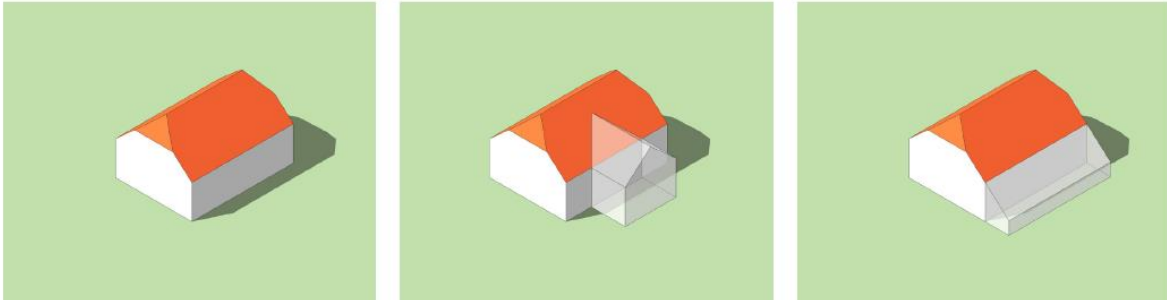
1. **Woonboerderij** – omdat de typerende langhuisboerderij zelf een eenvoudige hoofdmassa kent, verdraagt dit type geen op- en/of uitbouw op de zijgevels of dakvlakken. Een uitbreiding in de vorm van het verlengen van de langgevelvorm is denkbaar.



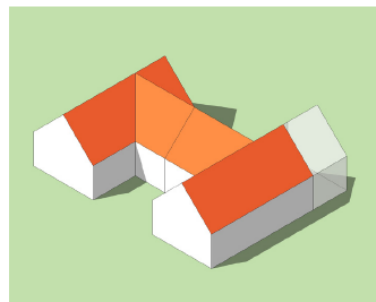
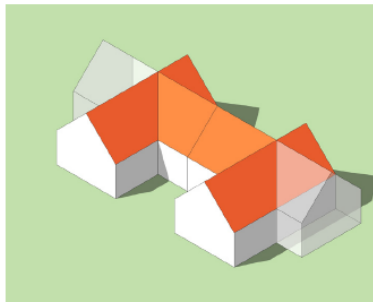
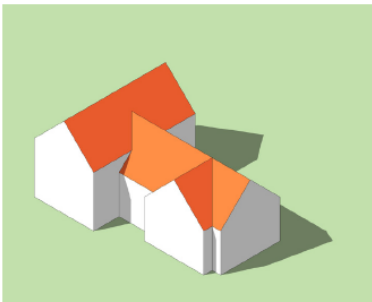
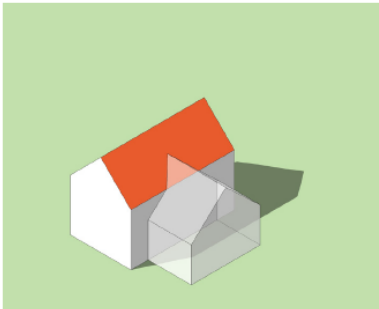
2. **Bungalow** – 1 bouwlaag zonder kap. Dit type is eveneens in de lengterichting uit te breiden. Een andere mogelijkheid is het verhogen van de woning door een verdieping toe te voegen. Ook voor woningen met 1 bouwlaag en een kap is een dergelijke uitbreiding denkbaar.



3. **Landhuis.** De mogelijkheden voor een dergelijke type woning zijn vrij groot. Dit komt door de diversiteit in de massaopbouw en de verschijningsvorm. Zowel een uitbreiding in de lengterichting als in de dwarsrichting is denkbaar. Met name de kapvorm van het bestaande hoofdgebouw is medebepalend voor de vorm van de uitbreiding.



4. **Woning van 2 bouwlagen met kap en twee-onder-een-kapwoningen.** De variaties zijn ook hier vrij groot. Uitbreidingsmogelijkheden kunnen zowel in de lengte als in de breedte worden gezocht. Net als bij de andere typen is maatwerk noodzakelijk.



Bijlage 3 Beeldkwaliteit

Bouwen in het buitengebied

Gemeente Bergen



GELDERS
GENOOTSCHAP



Beeldkwaliteitsbepalingen

november 2013

Bouwen in het buitengebied

Gemeente Bergen



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Gemeente Bergen

Dhr. H. Banken | Mevr. N. Bakker

Gelders Genootschap

Ir. A. J.G. Weijs, Landschapsarchitect | ir. M.Y Roelofs, Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit
026 44 21 742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl | m.roelofs@geldersgenootschap.nl

Datum

12 november 2013

Beeldkwaliteitsbepalingen

november 2013

Inhoud

01.	Inleiding	05
	Aanleiding	05
	Doel en status van deze notitie	05
02.	Beleidskader	06
	Provinciaal beleid	07
	Regionaal beleid	07
	Gemeentelijk beleid	07
03.	Buitengebied gemeente Bergen in Vogelvlucht	08
	Aandacht voor karakteristieken	09
	Bebouwing	09
04.	Beeldkwaliteitsbepalingen voor bebouwing	13
	Algemeen	13
	Situering	13
	Hoofdvorm	14
	Gevels	14
	Detallering	14
	Kleur en materiaal	16



Hooggelegen koeienstal nabij Aijen

Inleiding

Deze notitie heeft betrekking op ontwikkelingen in het buitengebied van Bergen. Gemeente Bergen kent een bloeiende land- en tuinbouwsector die samen met de Maas, en het natuurgebied de Maasduinen het beeld van het buitengebied van de gemeente bepaalt. Net als in alle gemeenten heeft de land- en tuinbouwsector te maken met verschillende ontwikkelingen. Voorbeelden zijn ontwikkelingen als nieuwbouw in de vorm van woningen, recreatieve verblijfsvoorzieningen rond het Nationale park 'de Maasduinen', maar ook uitbreiding van agrarische bedrijven en zelfs nieuwvesting van een heel klein aantal intensieve veehouderijbedrijven in het Landbouwonwikkelingsgebied. Daarnaast spelen ook ontwikkelingen zoals het stoppen van de bedrijfsvoering, het omzetten van agrarische bedrijven naar woonbestemmingen en het slopen van stallen en schuren.

AANLEIDING

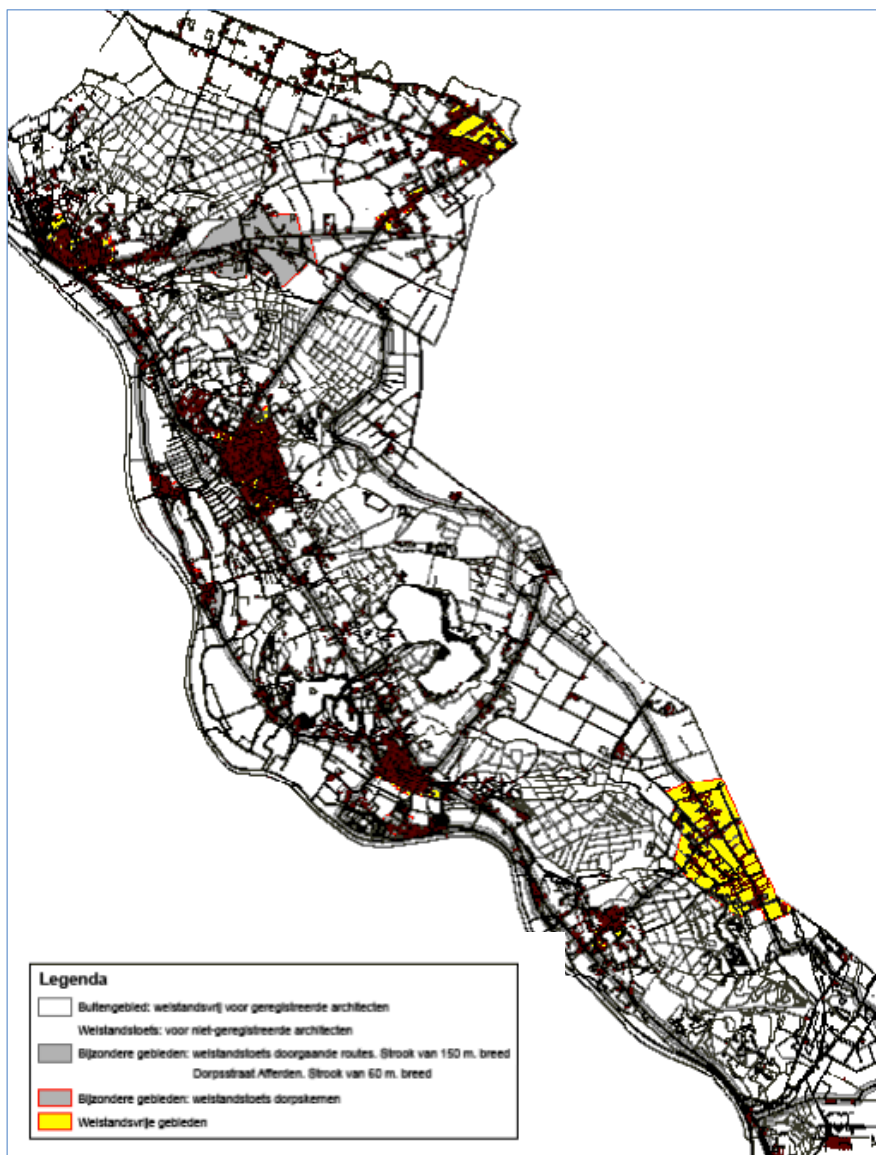
In 2010 is de strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar vastgesteld. Hierin komt naar voren dat de landschappelijke kwaliteit van de regio hoog en onderscheidend is. Volgens deze visie is de landschappelijk kwaliteit en de kwaliteit van de bebouwde omgeving echter niet in evenwicht; de kwaliteit van de bebouwde omgeving steekt in negatieve zin af tegen het hoge kwaliteitsniveau van de omgeving. Er moet meer oog komen voor de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing.

Onderwijl heeft de gemeenteraad van Bergen de wens uitgesproken om tegemoet te komen aan de maatschappelijke tendens tot deregulering en versoepeling van welstand. Op 19 juni 2012 is hiertoe het besluit genomen een bijgesteld welstandsbeleid vast te stellen. Onderdeel van dit besluit is het welstandsvrij maken van het buitengebied. De kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt daarmee aan de inwoners van het gebied overgelaten.

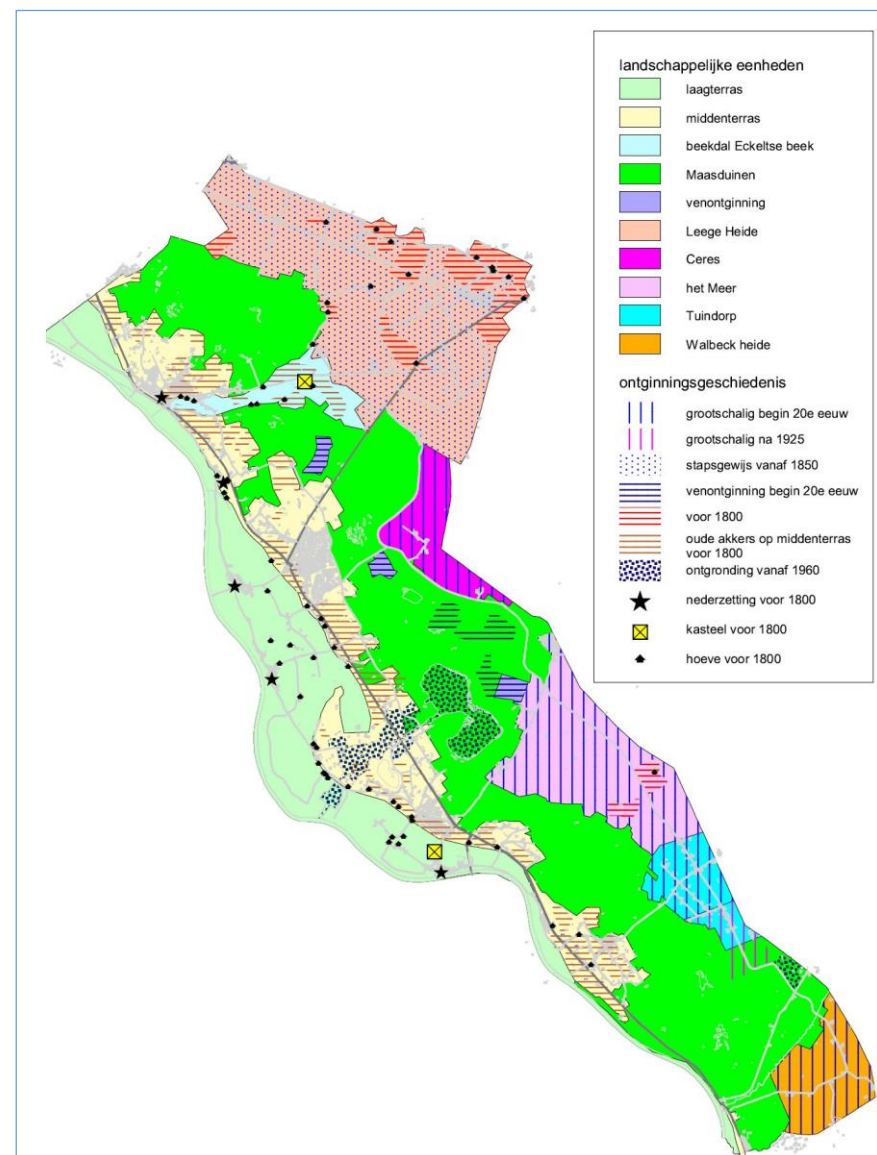
DOEL EN STATUS VAN DEZE NOTITIE

Deze notitie is bedoeld om richting te geven aan de kwaliteit van de ontwikkelingen in het buitengebied. Met de notitie zijn beeldkwaliteitsbepalingen vastgelegd die aangeven op welke manier inwoners met nieuwe initiatieven en ontwikkelingen daadwerkelijk kunnen bijgedragen aan de kwaliteit van hun eigen omgeving. Het zijn richtlijnen die, ondersteund met beelden, als doel hebben initiatiefnemers te inspireren en zo kwaliteit te stimuleren.

Beleidskader



Kaart van de huidige welstandsindeling, voorliggende beeldkwaliteitsbepalingen hebben invloed op het witte deel, buitengebied.



Kaart uit het Landschapsplan met landschappelijke eenheden binnen de gemeente Bergen.

Beleidskader

REGIONAAL BELEID

Strategische regiovisie Bergen, Gennepe, Mook en Middelaar 2010

Ambitie voor de regio: excellent, onderscheidend en complementair aan de stedelijke regio's. Om onderscheidend te zijn wordt gekozen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. In de sectoren recreatie, zorg, landbouw en wonen wil de regio zich ontwikkelen tot een 'center of excellence'.

Kernbegrippen daarbij zijn: kleinschalig, puur en authentiek. Ten aanzien van wonen wordt als standpunt ingenomen dat kleinschaligheid en respect voor het landschap bijdragen aan een exclusief woonmilieu. De Strategische regiovisie is verder uitgewerkt in een regionale agenda. Er is in vastgelegd dat de uitwerking en realisering van de sleutelprojecten van groot belang zijn voor de regio. Ten aanzien van wonen en ruimtelijke kwaliteit is opgenomen:

- **Wonen:** voor reguliere woningbouw geldt als kernprofiel kleinschalig, respect voor het landschap, duurzaamheid en gastvrijheid.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** aandacht voor balans tussen de landschappelijke kwaliteit (die is hoog) en de kwaliteit van de bebouwde omgeving (moet omhoog).

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, Provincie Limburg 2009

Het landschapskader geeft kansen aan, voor het landschap van Noord- en Midden-Limburg in de toekomst. Aan de hand van het landschapskader kan worden nagegaan welke ontwikkelingen op een bepaalde plek wenselijk en mogelijk zijn. Er is een aantal landschapstypes onderscheiden, waaraan aandachtspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn gekoppeld. Gemeente Bergen heeft het landschapskader gebruikt als onderliggend kader voor het landschapsplan gemeente Bergen.

GEMEENTELIJK BELEID

Landschapsplan Bergen 2013

In deze rapportage wordt een samenvattend overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, wordt kort ingegaan op het regionaal landschapsbeleid en wordt een compleet overzicht gegeven van de aanwezige landschapselementen. Met het concreet benoemen en herkennen van de bouwstenen van deze landschappen, met name groene en cultuurhistorische elementen, wordt de basis gevormd van een verantwoorde omgang ermee. Er worden vervolgens tien verschillende landschapstypes onderscheiden. Aan de hand van een beschrijving van deze landschapstypes is aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de landschappelijke waarden te onderhouden en zijn richtlijnen meegegeven voor landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Welstandsbeleid gemeente Bergen

In 2008 is na een evaluatie van het welstandsbeleid besloten een groot deel van het buitengebied van gemeente Bergen welstandsvrij te maken onder voorwaarden. De regel is daarbij dat buiten de door de raad aangewezen bijzondere gebieden, de plannen gemaakt door een geregistreerd architect niet worden voorgelegd aan de welstandscommissie, alle andere plannen wel. In 2012 is door de raad een bijgesteld welstandsbeleid vastgesteld, waarbij maximale vrijheid waar kan wordt nagestreefd.

Buitengebied gemeente Bergen in vogelvlucht



Eenvoudig woonerf in het maasheggenlandschap.



Werken langs de provinciale weg.



Wonen en werken tussen de kassen.



Agrarisch erf in het maasheggen landschap.



Wonen in de rand van de Maasduinen.



Werken in het landbouwontwikkelingsgebied.



Wonen langs de provinciale weg.



Recreëren in de rand van de Maasduinen.



Wonen in dorpsranden en oude gehuchtjes.

Buitengebied gemeente Bergen in vogelvlucht

Het buitengebied van de gemeente Bergen omvat meer dan 11.000 hectare. Op landschapsniveau zijn het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende landbouwgebieden, met een zonering parallel aan de Maas, de belangrijkste beeld dragers. Het Landschapsplan heeft hierbinnen een verdere verdeling gemaakt in tien landschapstypen; het laagterras, het middenteras, de Maasduinen, enkele venontginningen in het gebied de Maasduinen, de gebieden Waldeckerheide en het beekdal van de Eckeltse beek en een viertal ontginningen (Leege Heide, Ceres, het Meer en Tuindorp). Op het middenteras aan de rand van het natuurgebied de Maasduinen komt van oorsprong de meeste bebouwing voor. Ook de diversiteit van de bebouwing is hier het grootst; naast woonerven komen er boerenerven, oude gehuchten, recreatieparken en bedrijfserven voor.

AANDACHT VOOR DE KARAKTERISTIEKEN

Aan grote delen van de bebouwing in de gemeente Bergen is de landschappelijke context zoals de strijd tegen het water en de Tweede Wereldoorlog, af te lezen. Zo staan de oudere gebouwen op verhogingen in het landschap en is er veel bebouwing uit de periode van na de oorlog te vinden. Het bestaande bebouwingsbeeld is karakteristiek te noemen voor gemeente Bergen. Doel van de beeldkwaliteitsbepalingen is om richting te geven aan de kwaliteit van de ontwikkelingen bij nieuwbouw en verbouw en daarbij aandacht te hebben voor deze karakteristiek.

BEBOUWING

Erven vormen belangrijke schakels in het buitengebied. Vanuit de omgeving wordt een erf altijd ervaren als een eenheid; een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Erven ondergaan permanent veranderingen en de gebouwen dateren vaak uit verschillende tijden. Vanaf de jaren '60- '70 van de vorige eeuw komt daar steeds meer eenvormigheid in. Fabrieksmatige materialen zoals damwanden, golfplaten en prefabwanden hebben vanaf de periode na de wederopbouw steeds meer hun intrede gedaan. Regels die steeds verder aangescherpt worden in met name de veehouderij zullen de komende jaren van invloed zijn op de bedrijfsvoering en daarmee ook op de gebouwen op het boerenerv. Op de woonerven is een andere trend zichtbaar, deze ontstaan vaak na het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is er op woonerven gebouwd zonder streekeigenheid of het erf als eenheid in het buitengebied als uitgangspunt te nemen.

Aangezien het buitengebied van Bergen veel kwaliteit bezit ligt het voor de hand om niet alleen de verschillende landschapstypen in het buitengebied



Oude boerderijen in het gebied hebben bijzonder metselwerk als kenmerk



De meeste bebouwing in het buitengebied is snel na de oorlog gebouwd. In deze periode werd metselwerk onder de dakgoot overgenomen van het eerder gebouwde voorhuis. Ook betonnen kozijnen zijn kenmerkend voor deze periode.

te versterken bij ontwikkelingen, maar ook bij de bijbehorende bebouwing in dat landschap, en daarbij aandacht te hebben voor de karakteristieken.

Bebouwing van na WOII heeft in de landbouwgebieden op het midden-terras duidelijk de overhand. Rond de Maas en in de grensgebieden is in de Tweede Wereldoorlog flink gevochten. Zodoende is er veel wederopbouwbebouwing aanwezig in het buitengebied. In de dorpen langs de Maas is de oude bebouwing wel voor een groot deel gespaard gebleven. Mede daaraan valt goed te zien dat de wederopbouwgebouwen zijn geïnspireerd op de oude bebouwing. Vaak komt het bijzondere metselwerk onder de goot, wat veel voorkomt in gemeente Bergen bij bebouwing van voor de Tweede Wereldoorlog, ook in wederopbouwboerderijen weer terug.

De meeste wederopbouwbebouwing is gebouwd op bestaande erven waar voor de oorlog ook al bebouwing stond. Natuurlijk is er ook recentere bebouwing te zien in het gebied. De meer recente woonbebouwing is minder duidelijk geïnspireerd op streekkenmerken als de langgevelboerderij, het bijzondere metselwerk en de van oorsprong sober maar zorgvuldig gedetailleerde architectuur in het gebied.

Voor de bedrijfsbebouwing geldt dat nagenoeg alle stallen, schuren en kassen dateren van na de wederopbouwperiode. In het buitengebied komt met name rond Siebengewald een aantal grootschalige bedrijven voor, die qua maat en schaal uitspringen boven de tot nu toe gangbare groottes van gebouwen op erven. Ook in de toekomst is hier plaats voor nieuwe intensieve veehouderijbedrijven. Een landschappelijke inpassing van deze nieuwe bedrijven is altijd noodzakelijk. In andere delen van het buitengebied wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om nieuwe stallen bij te bouwen.

Op de rivierduinen, aan de rand van het natuurgebied de Maasduinen komen ook recreatieparken voor. Deze recreatieparken vormen groepjes van bebouwing met een eigen interne ontsluiting. De opzet is naar binnen gekeerd. Deze opzet en het feit dat de parken stevig zijn ingepakt in beplanting passend bij het beeld van de Maasduinen, zorgt ervoor dat de parken een geringe invloed hebben op hun omgeving.



Op het oude erf vormt bebouwing en beplanting een samenhangend geheel.



Met name in linten die vanuit de dorpen en gehuchten het buitengebied in slingeren, staat gevarieerde bebouwing.



In gemeente Bergen komen nog een paar zeer oude boerenhoeves voor. Deze ligt in Knikkerdorp.



Boerenerf nabij Elsteren



De rand van het nationaal park de Maas-
duinen

Beeldkwaliteitsbepalingen voor bebouwing

ALGEMEEN

De omgeving vormt zowel een inspiratiebron voor de oriëntatie en situering van gebouwen, alsook voor de vormgeving en het materiaalgebruik. Gebouwen en erf voegen zich in het omringende landschap en gaan een interactie aan met de omgeving. Onderstaande beeldkwaliteitsbepalingen zijn van toepassing op zowel woon- als bedrijfsbebouwing op alle voorkomende erven als ook op bebouwing in recreatieparken, tenzij in de tekst hierin een onderscheid wordt aangegeven. Voor inspiratie op landschapsniveau met betrekking tot het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald landschapstype wordt verwezen naar het Landschapsplan.

SITUERING

- De indeling van het perceel en de hoofdpopzet van de bebouwing afstemmen op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie zoals omschreven in het Landschapsplan. Hierbij gaat het om het ensemble, de hiërarchie, de ontsluiting, de nokrichtingen en de zichtlijnen.
- Bij toevoeging van nieuwe bebouwing op een erf is de specifieke clustering en oriëntatie van de bestaande bebouwing richtinggevend.
- Bedrijfsgebouwen staan in principe achter de woning tenzij de erfopzet en bouw mogelijkheden daartoe een andere motiveerbare aanleiding geeft.



Zichtlijnen over het erf behouden.



De specifieke clustering en oriëntatie van de bestaande bebouwing is richtinggevend.

HOOFDVORM

- Bij renovatie, verbouw of vervangende nieuwbouw van boerderijen is de originele hoofdvorm als beeldbepalend element het uitgangspunt.
- Bouwvolumes zijn enkelvoudig van opzet en gaan uit van een rechthoekig plattegrond.
- Het toepassen van een kapvorm bestaande uit een forse zadeldak of mansardekap met een gesloten beeld is uitgangspunt voor het bouwplan. Beperk daarom de hoeveelheid en omvang van daktoevoegingen en dakramen in het dakvlak.
- Uitgaan van één dezelfde kapvorm voor alle bedrijfsbebouwing op een perceel.
- Uitgaan van een helder onderscheid tussen hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen het woon- en het (voormalige) bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
- Geen dakopbouwen op boerderijen.

GEVELS

- Bij verbouwing de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en gevelindeling behouden.
- Gevelindelingen sluiten aan op de oorspronkelijke bebouwing van het gebied.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand behouden blijven.
- Zorg bij nieuwe bedrijfsbebouwing voor een geleding in de kopse gevels om enorme schaalsprongen op het erf te voorkomen.
- Geef nieuwe bedrijfsbebouwing dakoverstekken.

DETAILLERING

- Kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk, speklagen en luiken respecteren bij renovatie en verbouw. De detaillering van nieuwe onderdelen moet passen bij de aanwezige details.
- Voor nieuwbouw geldt dat de detaillering zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel is uitgewerkt.



Er komen veel boerderijen met Mansardekap voor in Bergen. Wolfseinden aan het voorhuis van de boerderij komen ook veel voor.



Een flink zadeldak waarop matte zonnepanelen nauwelijks afsteken bij de donkere dakpannen.



Een geleding in de kopse gevel verzacht grote schaalsprongen.



Gewelindelingen sluiten aan op de oorspronkelijke bebouwing in het gebied.

KLEUR EN MATERIAAL

- Gebruik natuurlijke en/of gebakken materialen zoals baksteen, hout en pannen met een matte uitstraling.
- Oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt bij verbouw en nieuwbouw op een bestaand erf.
- Geen toepassing van signaalkleuren of bedrijfskleuren op gebouwonderdelen of kunststof en spiegelende oppervlakten als gevel- en dakmateriaal.
- Voor bedrijfsbebouwing geldt dat beplatingsmateriaal mogelijk is voor gevel- en dakvlakken mits minimaal de plint wordt uitgevoerd in metselwerk of een vergelijkbaar steenachtig materiaal. Beplatingsmateriaal dient daarnaast voldoende profilering te hebben. Voor dakvlakken is het uitgangspunt een profilering die overeenkomt of vergelijkbaar is met golfplaat.
- Voor bedrijfsbebouwing geldt dat een onderscheid wordt nagestreefd tussen gevel- en dakvlakken (in materiaal, kleur en/of profilering), maar dat beide in donkere kleuren zijn uitgevoerd die niet contrasteren met de omgeving.
- Voor bedrijfsbebouwing geldt dat lichtdoorlatende kunststoffen zijn toegestaan in donkere kleuren (bruin, groen grijs).
- Indien vergunningsplichtig geldt voor zonnepanelen dat deze binnen het dakvlak onder dezelfde hellingshoek worden geplaatst en dat deze zwart of antraciet, en mat in plaats van glanzend zijn. Indien het achterliggende dak een contrasterende kleur heeft (bijvoorbeeld een dakvlak bestaande uit rode pannen) dan het hele dakvlak bedekken.



Door het lichte kleurgebruik van zowel gevel als dak is een te groot contrast ontstaan met de omgeving.



Geleding in het gevelvlak en profilering van de bebouwing.



Kloeke eenvoudige hoofdvorm in donkere kleuren.



Passend bij de overige materialen.



Gehele dak bekleden, of kleur dak beter afstemmen.



Tegen de groene achtergrond van de Maasduinen vallen de donkere kappen van de grote schuren bijna weg.

