

MEMO- PROJECTEN

Aan	Gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders
Kopie	
Van	Joost Huizing
Datum	27 maart 2017
Project	Omgevingsplan Buitengebied
Onderwerp	Beleidsnotitie

In deze memo wordt een eerste concept van de beleidsnotitie Omgevingsplan Buitengebied Steenwijkerland toegelicht. De opzet in deze memo is gelijk aan de opzet die de beleidsnotitie zal kennen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland is al enige tijd bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Om diverse redenen is dit proces niet tot afronding gekomen en heeft de gemeente in 2013 een beheersverordening vastgesteld (herzien in december 2014). Omdat de beheersverordening slechts in beperkte mate ontwikkelingen toelaat, is het de wens van de gemeente om alsnog een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen.

Dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland komt echter tot stand in een periode waarin de Omgevingswet haar schaduw steeds nadrukkelijker vooruitwerpt. Hoewel de Omgevingswet naar verwachting ergens in 2019 in werking zal treden, is het nu al mogelijk met het nieuwe instrumentarium te experimenteren. Omdat de gemeente Steenwijkerland in de praktijk tegen een aantal aspecten aanloopt (zie verderop), heeft het College van burgemeester en wethouders in februari 2015 de Minister laten weten graag gebruik te willen maken van de mogelijkheid om te experimenteren en al gedeeltelijk vooruit te lopen op de Omgevingswet. Concreet heeft de gemeente verzocht een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: Omgevingsplan) te mogen opstellen.

Het verzoek van de gemeente is door de Minister gehonoreerd en met de inwerkingtreding van de 11e tranche is dit juridisch geborgd.

Er is een aantal zaken waar de gemeente graag mee wil experimenteren. Dit zijn:

- ⊙ de ontwikkelmogelijkheden binnen vergunde milieurechten;
- ⊙ beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing
- ⊙ het opnemen van welstandscriteria in het Omgevingsplan.

Hoewel de gemeente Steenwijkerland zich hiervoor niet formeel bij het Ministerie heeft aangemeld, wil de gemeente door middel van het Omgevingsplan ook de eerste stappen zetten in het integreren van gemeentelijke verordeningen. Integratie van verordeningen is namelijk een belangrijke basis onder de Omgevingswet. Voor dit moment wordt er echter voor gekozen om die integratie pas te bekijken wanneer de basis van het omgevingsplan gereed is.

Op deze onderdelen wordt verderop in deze Beleidsnotitie nader ingegaan.

1.3 Beleidsnotitie, Omgevingsvisie en Omgevingsplan

De gemeenteraad heeft in 2012 de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland vastgesteld. Deze Beleidsnotitie is destijds opgesteld als bouwsteen voor het bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de Beleidsnotitie door de grote mate van concreetheid niet voldoende robuust en toekomstbestendig is. De huidige samenleving vraagt daarnaast een andere rol van de overheid en de Beleidsnotitie geeft geen afdoende antwoord op de huidige vragen die worden gesteld; samen naar goede oplossingen zoeken.

De Omgevingswet bevat het instrumentarium om de vragen van deze tijd te beantwoorden. De gemeente wil – voordat het Omgevingsplan kan worden op- en vastgesteld - over het ruimtelijke beleid nadenken denken en daaromtrent nieuwe beleidsuitgangspunten vastleggen. De voorliggende Beleidsnotitie vervangt dan ook de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland en is qua opzet en inhoud volledig afgestemd op de (gedachten achter) de Omgevingswet. Ook daarover later meer.

De voorliggende Beleidsnotitie wordt in belangrijke mate gevoed door de Omgevingsvisie 'Waardevast Landschap'. In deze Omgevingsvisie worden op een hoger schaalniveau beleidsuitspraken gedaan over de koers die de gemeente Steenwijkerland wil gaan varen. Begrippen als 'identiteit' en 'sturen op kwaliteit' vormen de belangrijkste bouwstenen van de Omgevingsvisie. In deze Beleidsnotitie wordt de Omgevingsvisie opgepakt en verder uitgewerkt. Vervolgens wordt de Beleidsnotitie vertaald in de regels van het Omgevingsplan. Op die manier ontstaat een logische verbinding, die loopt van Strategisch (Omgevingsvisie), via Tactisch (Beleidsnotitie) naar Operationeel (Omgevingsplan) niveau.

1.4 Leeswijzer

De Beleidsnotitie bestaat uiteindelijk uit twee delen. Om de beiden delen even goed van elkaar te kunnen duiden, is de uitwerking daarvan in aparte memo's opgenomen.

In Deel A (de hoofdstukken 2 en 3) staan de nieuwe beleidsuitgangspunten centraal. In hoofdstuk 2 staat beschreven op welke wijze de gemeente het instrumentarium uit de Omgevingswet wil toepassen. Het hoofdstuk bevat de 'gemeentelijke sturingsfilosofie' voor het omgaan met en begeleiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Hoofdstuk 2 vormt daarmee de opmaat naar hoofdstuk 3, waar die filosofie gebiedsgericht wordt uitgewerkt. Hoofdstuk 3 neemt de begrippen 'identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit' als centraal uitgangspunt.

In Deel B (de hoofdstukken 4 en 5) staat vervolgens de doorkijk naar het Omgevingsplan centraal. Hiervoor is een aparte memo opgesteld.

2. Sturingsfilosofie: Identiteit als leidraad

2.1 Inleiding

Deze Beleidsnotitie geeft de uitgangspunten voor het Omgevingsplan Buitengebied Steenwijkerland. Deze Beleidsnotitie slaat daarbij de brug tussen de gemeentelijke Omgevingsvisie, dat een strategisch kader is met diverse ambities ook voor het landelijk gebied, en het op te stellen Omgevingsplan dat concreet voor het buitengebied vastlegt waar welke ontwikkelingen zijn toegestaan en op welke manier. Onderstaand schema verbeeldt – op gemeentelijk niveau - de samenhang tussen alle documenten.

OVERZICHT PLANNEN

1. strategisch niveau	Omgevingsvisie	<i>ambities</i>
2. tactisch niveau	Beleidsnotitie	<i>ambities & plekken</i>
3. operationeel niveau	Omgevingsplan	<i>plekken & regels</i>

De voor u liggende Beleidsnotitie legt de relatie tussen ambities en locaties. De Beleidsnotitie neemt als vertrekpunt dat ‘niet functies leidend zijn in de keuze van toe te staan ontwikkelingen, maar de *kwaliteit en identiteit* van een gebied’. Met andere woorden: past een ontwikkeling bij de identiteit en eigenheid van een gebied? Daarmee sluit de Beleidsnotitie naadloos aan op provinciale Omgevingsvisie, die dezelfde sfeer ademt.

Deze benadering sluit ook goed aan op de wens van de gemeente om in het buitengebied een mix van functies toe te laten en geen scherp onderscheid te maken in bijvoorbeeld recreatieve gebieden, agrarische landschappen etc. De benadering sluit tevens aan op de wens van de gemeenteraad om een robuust, toekomstgericht systeem te ontwerpen waarbij (lange) procedures zoveel mogelijk worden voorkomen.

2.2 Identiteit

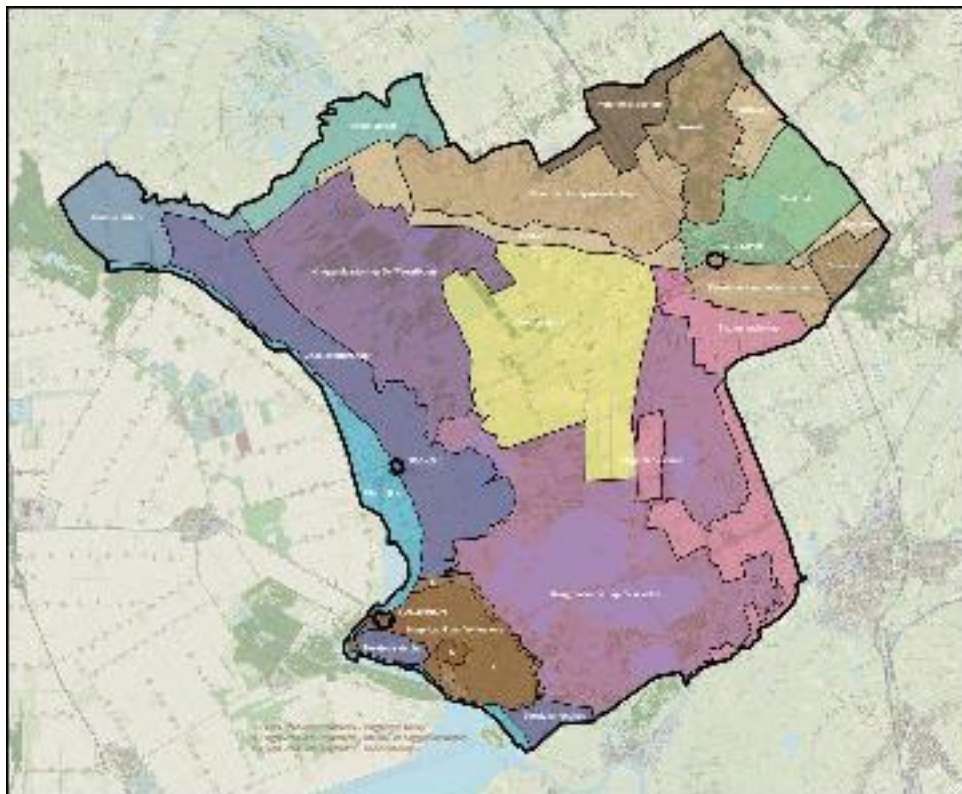
In de Omgevingsvisie komt het begrip ‘identiteit’ nadrukkelijk naar voren als leidend principe voor het nieuwe ruimtelijke beleid; ontwikkelingen moeten passen binnen de identiteit van een gebied. Deze beleidsnotitie vormt daarvan de nadere concretisering. Het is daarom goed op deze plaats stil iets langer te staan bij het begrip ‘identiteit’. Wat wordt nu precies onder verstaan?

De identiteit van een gebied is datgene wat het gebied eigen maakt en onderscheidt van andere gebieden (in de gemeente). Het begrip is daarmee veel breder dan alleen het landschap. Het gaat ook om cultuur en mentaliteit. De identiteit van een gebied is daarmee een bindend principe: het bindt mensen, waardoor deze – letterlijk en figuurlijk – de ruimte met elkaar kunnen delen. En daarmee zullen stakeholders beter in

planprocessen kunnen worden betrokken; er wordt immers niet meer gesproken vanuit standpunten, maar vanuit gedeelde belangen.

Op die manier geduid, is identiteit in de basis op het grotere schaalniveau herleidbaar, waarbij met name de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis in hoge mate bepalend is geweest voor de eigenheid van een gebied. In deze Beleidsnotitie komen we tot 14 onderscheidende gebieden, welke zeer waarschijnlijk weer gegroepeerd worden tot gebieden met dezelfde uitgangspunten ten aanzien van bouwen.

In paragraaf 3.4 worden de gebieden verder toegelicht en wordt ook per gebied ingegaan op hun identiteit, kenmerken, kwaliteiten en ontwikkelingsprincipes.



2.3 Doorvertaling gebieden naar het Omgevingsplan

Deze gebieden, die uiteraard allerlei nuances en verschillen kennen, zelfs binnen een gebied, vormen de leidraad voor de doorvertaling in het Omgevingsplan. De *identiteit en kwaliteiten* van elk gebied worden in het Omgevingsplan geborgd. Op die manier wordt bij iedere ontwikkeling getoetst aan de wezenlijke kenmerken van het betreffende gebied.

De identiteit en de kwaliteiten leggen de basis onder het afwegingskader. Kort gezegd: past een initiatief bij deze waarden of kan een initiatief passend worden gemaakt, dan heeft de gemeente een positieve grondhouding. Daarmee wordt het sturen op functies in geval van ontwikkeling, zoals dat in de oude bestemmingsplannen gewoon was (bijvoorbeeld in de vorm van allerhande wijzigingsbevoegdheden)

definitief losgelaten. Doet een ontwikkeling daarentegen afbreuk aan de kwaliteit en de identiteit van een gebied, dan zal de gemeente geen medewerking verlenen.

3. Omgaan met en begeleiden van ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Belangrijkste doel met de voorliggende Beleidsnotitie is om een robuust kader te maken dat kan inspelen op veranderende vragen vanuit de samenleving en de lokale situatie. De eerder vastgestelde Beleidsnotities boden met name generieke oplossingen. Verzoeken die weliswaar wenselijk zijn maar niet passen binnen de generieke kaders zijn niet of alleen via een uitgebreid traject te vergunnen.

Doel van de voorliggende 'nieuwe' Beleidsnotitie is om dat proces transparanter te maken door de ambities en de randvoorwaarden helder te maken. Hierdoor weten initiatiefnemers op voorhand beter waar naar gekeken wordt en wordt onzekerheid verminderd.

3.2 Omgaan met ontwikkelingen (sturingsfilosofie)

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de gemeente (onder de Omgevingswet) 'anders gaat werken': niet meer op voorhand bepalen wat wel en niet kan, maar op basis van maatwerk ontwikkelingen faciliteren.

Om meteen maar een mythe te ontkrachten: het is een illusie te denken dat (onder de Omgevingswet) ineens alles zomaar kan. Om een beeldspraak te gebruiken: om als gemeente de juiste beleidsmatige koers te varen, is het nodig te weten waar beide oevers van de rivier liggen. Deze oevers zijn afgestemd op de identiteit van het buitengebied, zodat de ligging van de oevers per gebied kan verschillen. In algemene zin wordt de ligging van de oevers op twee manieren bepaald:

1. De beleidsruimte van andere/hogere overheden, zoals milieu- en natuurwetgeving en de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel;
2. De identiteit en kwaliteiten van het deelgebied, zoals in deze Beleidsnotitie uitgewerkt;

Binnen de oevers, de kaders, zijn vele ontwikkelingen mogelijk en denkbaar. Het Omgevingsplan richt zich alleen op ontwikkelingen die nu voorzien kunnen worden. Daarvoor onderscheidt de gemeente - vanuit de grondhouding 'ja(, mits)' - drie niveaus:

1. ja; dit zijn ontwikkelingen die altijd kunnen en vaak ook zonder omgevingsvergunning;
2. vergunning (ja, mits...); dit zijn ontwikkelingen die mogelijk een plek kunnen krijgen; daarvoor heeft de gemeente een processchema ontwikkeld;
3. maatwerk; dit zijn (grote) ontwikkelingen waar een gedegen afweging aan vooraf dient te gaan. Bij ontwikkelingen die strijdig zijn met ambities en/of beleid van de gemeente of hogere overheden en niet wenselijk worden geacht, kan de uitkomst – ondanks een positieve grondhouding – negatief uitvallen.

Niveau 1 - Ja

Ontwikkelingen die in de 'Ja-categorie' vallen zijn (gewenste) ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke impact. Het zijn ontwikkelingen die in essentie binnen de contouren van het bestaande erf of binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Het zijn bovendien ontwikkelingen die op grond van geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen veelal al bij recht mogelijk zijn.

Er zijn echter ook gewenste ontwikkelingen die weliswaar een beperkte ruimtelijke impact hebben, maar waar (terughoudend) meekijken door de gemeente wenselijk is. Dergelijke ontwikkelingen vallen ook in de

‘Ja-categorie’; wel het is nodig deze ontwikkeling vooraf bij de gemeente te melden¹. Indien de gemeente niet binnen 4 weken op de melding reageert, kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Niveau 2 - Ja, mits (vergunning)

In de tweede schil vallen de ontwikkelingen met een grotere ruimtelijke (en milieukundige) impact en waarbij actiever meekijken en sturen door de gemeente gewenst is. Daarbij gaat het vaak om ontwikkelingen aangrenzend aan een bestaand erf of aan of bij bestaande bebouwing. Er wordt in deze schil (meer dan in schil 1) naar de lokale situatie gekeken en er wordt actief gestuurd op identiteit en kwaliteit van een gebied. De houding ten opzichte van initiatieven in deze schil is ‘Ja, mits’ waardoor inwoners en ondernemers weten dat de gemeente er in beginsel positief tegenover staat, maar waarbij nog wel gekeken moet worden naar de relatie met (andere) gemeentelijke ambities en de invulling van de randvoorwaarden.

De vertaling hiervan in het Omgevingsplan zal gebeuren via het instrument ‘vergunning’, met daaraan gekoppeld criteria. Hierbij is de insteek dat een aantal processtappen wordt vastgelegd die samen met de initiatiefnemer wordt doorlopen en een resultaat opleveren dat past bij de ontwikkelingsambities van een gebied en bij de bestaande identiteit en kwaliteiten.

Niveau 3 – Maatwerk

In deze derde schil vallen ontwikkelingen die zodanig groot zijn dat een brede afweging nodig is om tot een voldragen standpunt te komen. De ontwikkelingen uit niveau 3 worden dan ook (nog) niet meegenomen in het Omgevingsplan. Voor deze ontwikkelingen geldt dat als ze aansluiten bij de identiteit van een gebied via een maatwerkproces (zie 3.3) wordt bekeken of en in hoeverre aan dergelijke ontwikkelingen medewerking wordt verleend. Belangrijk om aan te geven dat de gemeente op voorhand niet negatief is. De maatwerkafweging kan er echter wel toe leiden dat de uitkomst negatief is.

Naast deze 3 niveaus zijn er nog de ontwikkelingen die op voorhand als onwenselijk worden beschouwd. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen:

- die gemeentelijke ambities schaden;
- waarvan actueel beleid aangeeft dat dergelijke ontwikkelingen ongewenst zijn;
- waar beleid van hogere overheden of Europa deze ontwikkelingen aan in de weg staan;
- waarbij het gaat om zaken waar de gemeente op dit moment geen beleid of ambitie voor heeft geformuleerd (en waarvoor dat op dit moment ook niet gebeurt);
- het gaat om zaken waarvan het (milieu)onderzoek duidelijk heeft gemaakt dat dit zal leiden tot onevenredige aantasting van het milieu of andere waarden.

Dergelijke ontwikkelingen krijgen logischerwijs geen vertaling in het Omgevingsplan.

¹ Het instrument ‘melding’ houdt in dat een bepaalde activiteit mag pas worden uitgevoerd als daarvan door degene die de activiteit gaat uitvoeren, melding is gedaan bij (in dit geval) de gemeente. Door een activiteit vooraf te melden, wordt de gemeente de gelegenheid geboden om - zo nodig - om nadere gegevens te vragen of om maatwerkvoorschriften op te leggen. Ook kan een melding van belang zijn om invulling te geven aan de gemeentelijke handhavings- en toezichtstaak.

3.3 Begeleiden van ontwikkelingen

De nieuwe insteek van het Omgevingsplan laat veel ruimte voor maatwerk. In de categorie 'ja, mits' (schil 2) stuurt de gemeente op kwaliteit. Daarmee zijn veel ontwikkelingen op voorhand mogelijk en denkbaar, als ze een bijdrage leveren aan de kwaliteit van een gebied. Voor alle ontwikkelingen in deze categorie heeft de gemeente een processchema opgesteld.

Onderstaand processchema helpt de initiatiefnemer om het gesprek met de gemeente over zijn plannen te voeren. Bovendien is het processchema een leidraad voor de gemeente. Het schema is zodanig opgezet dat een goede afweging kan plaatsvinden tussen het private (initiatiefnemer) en het publieke (gemeente) belang zal plaatsvinden.

MAATWERK - PROCESAFSPRAAK

OF	I Startgesprek gemeente Verkenning functie(s) - sluit ontwikkeling aan bij identiteit van het gebied? - past ontwikkeling binnen beleidsprogramma's? JA/NEE
WAAR	In geval JA Verkenning randvoorwaarden - TOETS locatie aan gemeentelijk beleid: - welke gevolgen heeft ontwikkeling voor de bestaande milieuzonering van bedrijven? - in welke mate heeft het plan een verkeersaantrekkende werking? - welke gevolgen heeft de ontwikkeling voor externe veiligheid? - in welke mate heeft het plan gevolgen voor omliggende natuurwaarden? - voldoet het plan aan landschappelijke randvoorwaarden? - ... Indien initiatief geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving (BESLUIT gemeente), dan door naar stap II. Indien initiatief wel onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving: a. Initiatief in overeenstemming brengen met waarden omgeving; b. Andere locatie zoeken voor initiatief.
HOE	Initiatief kan op voorgenomen locatie worden ontwikkeld. Verkenning meerwaarde ruimtelijke KWALITEIT initiatief. - opzet voor landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing initiatief -> ingrediënten voor erfinrichting/ welstandsnota. - voorwaarden KGO -> aanvullende kwaliteitsimpuls nodig? Mate van compensatie afstemmen - voorwaarden voor participatie: burens, straat, dorp etc.
PROCEDURE	II Verdiepingsgesprek gemeente Bespreken en akkoord op initiatief en wijze van uitwerking. Doorkijk richting te volgen procedure: vergunningaanvraag?

3.4 Uitwerking per deelgebied

Dit onderdeel wordt nog nader uitgewerkt door het toevoegen van beschrijvingen van meer deelgebieden. In deze beschrijvingen landschap en stedenbouw bij elkaar

Afwegingskader

Onderstaand stappenplan vormt het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Initiatieven die niet passen binnen de toegestane functies, toegestaan gebruik of niet voldoen aan de bepalingen die voor bouwactiviteiten gelden, worden getoetst aan een breder afwegingskader. Dit bredere afwegingskader geeft de ruimte om initiatieven die wel voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, geen milieubelasting met zich meebrengen en passen binnen de kwaliteiten van het landschap toch via een vergunning toe te staan.

Om de initiatieven goed te kunnen wegen zijn in het bredere afwegingskader omgevingswaarden vastgelegd. Deze waarden vormen de vertaling van de kwaliteiten van het gebied waarin het initiatief ligt. We maken daarbij onderscheid in:

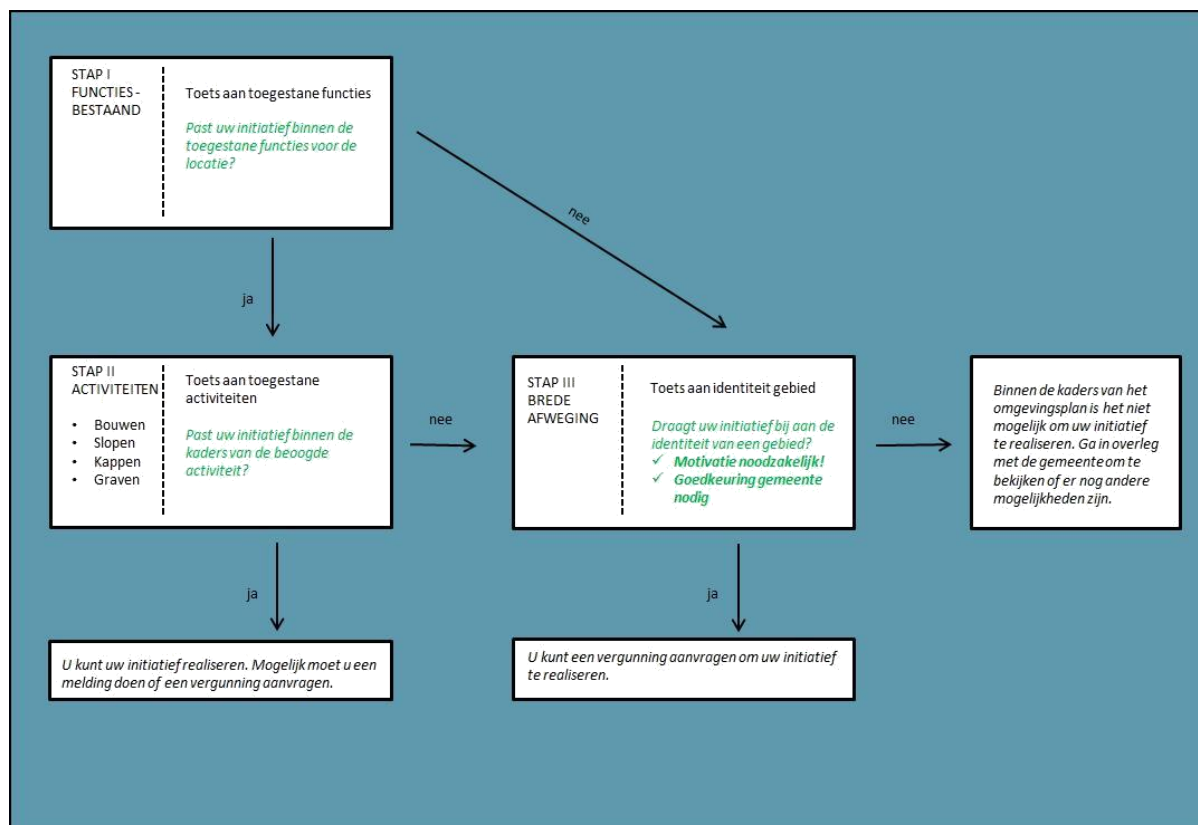
1. omgevingswaarden vanuit milieu die als norm zijn vastgelegd in bestaande plannen en verordeningen, en;
2. omgevingswaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit, die een kwalitatieve afweging vragen.

Voor een belangrijk deel bestaan de omgevingswaarden uit normen die voortvloeien uit milieuaspecten, zoals geur en veiligheid. Deze normen zijn voor het hele buitengebied vaak gelijk en zijn al eerder vastgelegd in bestaande plannen en verordeningen.

Daarnaast zijn er omgevingswaarden die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vastleggen. Deze ruimtelijke kwaliteit verschilt juist in het buitengebied; de stuwwal heeft immers andere ruimtelijke kenmerken dan de polders langs de oude zeedijk.

We hebben daarom 14 gebieden onderscheiden die ieder voor zich eigen kenmerken en kwaliteiten hebben. Wanneer een ontwikkeling past bij die ruimtelijke omgevingswaarden of zelfs een positieve bijdrage levert daaraan, staan we daar als gemeente positief tegenover. We vragen de initiatiefnemer te motiveren of en hoe het initiatief past bij de omgevingswaarden van het gebied.

In het navolgende deel gaan we in op de omgevingswaarden in het buitengebied. Het eerste deel gaat in op de algemene milieunormen in het buitengebied, het tweede deel op de ruimtelijke omgevingswaarden in het buitengebied.



DEEL 1 - Algemene milieunormen voor hele buitengebied

Dit onderwerp is nog in ontwikkeling en zal gaandeweg geconcretiseerd worden. Doelstelling hierbij is om een regeling te maken die dermate concreet is dat men snel weet waar men aan toe is. Wanneer niet wordt voldaan, is dat niet direct een 'nee', maar is specifiekere afweging noodzakelijk.

Geluid

Uw initiatief moet passen binnen de geldende geluidsnormen in het buitengebied.

Lucht

Uw initiatief mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in het landelijk gebied. Wij vragen u te motiveren dat uw initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt. Daarbij raden wij u aan de NIBM-tool te gebruiken.

Milieuaafstanden

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Met het oog daarop heeft de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) richtlijnen opgesteld voor afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en daarvoor gevoelige functies (zoals woningen).

Als uw initiatief voldoet aan de richtlijnen voor milieuzonering van de VNG dan is er op dat punt geen belemmering voor uw initiatief vanuit gemeente.

Verkeer

Wij vragen u te motiveren wat de consequenties van uw initiatief zijn ten aanzien van de verwachte verkeersbewegingen. Zijn dat minder dan ... verkeersbewegingen per dag extra op de naastgelegen weg, dan zien wij vanuit verkeersoogpunt geen belemmeringen voor uw initiatief. NB. Het precieze aantal zal uit het milieuonderzoek naar voren komen.

Natuur en ecologie

Initiatieven in het buitengebied vragen zorgvuldigheid ten aanzien van natuur en ecologie. Wij vragen u te motiveren of en op welke manier de ecologische waarden en de natuurwaarden in de omgeving dan wel ter plekke van uw initiatief zijn meegenomen.

Daarbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- uw initiatief mag niet tot extra belasting leiden voor Natura2000-gebieden, zoals Weerribben en Wieden;
- ecologische waarden op de locatie of in de nabijheid van de locatie mogen niet worden verstoord;
- ... Uit het milieu- en natuuronderzoek kunnen nog andere criteria naar voren komen.

Archeologie

Afhankelijk van de omvang van uw plannen moet u mogelijk extra onderzoek doen en maatregelen nemen ten aanzien van archeologie voordat uw initiatief uitgevoerd kan worden.

Externe veiligheid

Nader in te vullen

DEEL 2 - Ruimtelijke omgevingswaarden

Onderstaande uitwerking is de uitwerking van 1 van de 14 deelgebieden die te onderscheiden zijn. Op basis van de kwaliteiten die hierin benoemd worden, worden de concrete criteria voor landschappelijke inpassing en architectuur/welstand benoemd. Die criteria zullen vertaald worden naar regels in het omgevingsplan.

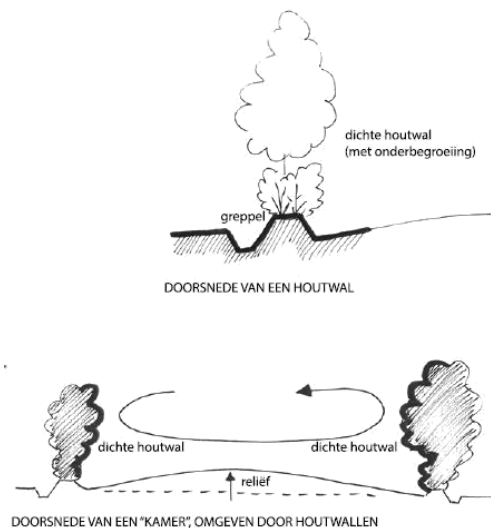
Gebied 1 - Land van Vollenhove

Gebiedsomschrijving

Landschap

Het landschap van het Hoge Land van Vollenhove is een keileemlandschap, dat haar oorsprong vindt in de Saalien-ijstijd. De destijds ontstane stuwwal ligt aanzienlijk hoger dan de omliggende zee- en veengronden. Het hoogste punt ligt in het oostelijke deel van het gebied langs de Barsbeek bij Sint Jansklooster op circa 10m boven NAP.

De stuwwal heeft een half-open karakter. Aan de voet van de stuwwal is het landschap weids en open en sluit het aan op het slagenlandschap van de omgeving. Op de stuwwal zelf wordt het beeld bepaald door een afwisseling van weiden en akkers, van elkaar gescheiden door houtwallen en bospercelen. Rond buitenplaats 'De Oldenhof' heeft het gebied een landgoedkarakter met grote bospercelen en fraaie lanen.



Erven

De erven in het gebied liggen aan de wegen, soms op enige afstand van de weg. De meeste erven zijn voorzien van erfbeplanting aan twee of drie zijden, bestaande uit houtwallen, boomsingels, heggen en/of kleine fruitgaarden. De erven hebben van oudsher een onderscheid tussen een voorerf waar wordt gewoond en een achtererf waar het werkgedeelte ligt. De boerderijen liggen vrijwel altijd met de voorzijde aan de weg en de voorgevelrooilijn volgt het verloop van de weg.

Nieuwere erven (vanaf de jaren '60) wijken vaak af van de oorspronkelijke structuur door hun grotere omvang en grotere bedrijfsgebouwen.

Erven waar de agrarische functie is verdwenen hebben een kleinschaliger karakter. Er staat minder bebouwing en de aanwezige bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de woning.

Bebouwing

In het gebied komen oorspronkelijk kleine rietgedekte hallehuisboerderijen voor van het type kamelenrug en dwarsdeeltype. Kenmerkend is het verschil tussen een smaller woongedeelte en het bredere stalgedeelte. Nieuwere erfbebouwing onderscheidt zich omdat de woning los staat van de bedrijfsgebouwen. De bebouwing hoort qua architectonische uitstraling bij elkaar doordat woning en schuren tegelijkertijd zijn gebouwd.

HALLENHUISBOERDERIJ • KLEINER VOLUME DAN BOERDERIJEN VAN FRIESE HUISGROEP • RIETEN DAK • WOLFSEIND BIJ VOORGEVEL (EN ACHTERGEVEL)	GRONDASTYPE (HALLENHUISGROEP) • HET STALGEDEELTE IS HOGER EN BREDER DAN HET WOONGEDEELTE • RIETEN DAK	STELPBOERDERIJ (FRIESE HUISGROEP) • BREED EN GROOT VOLUME • FORS, GESLOTEN SCHILDDAK • VOOR- EN ACHTERGEVEL HEBBEN GEEN VERDIEPINGEN
DWARSDEELTYPE (HALLENHUISGROEP) • BAANDERDEUREN IN DE ZIJGEVEL • RIETEN DAK	KOP-ROMPBOERDERIJ MET DWARSGEPLAATST VOORHUIS (FRIESE HUISGROEP) • GROOT VOLUME VAN HET STALGEDEELTE • HET WOONGEDEELTE STAAT DWARS VOOR HET STALGEDEELTE • HET WOONGEDEELTE IS SMALLER DAN HET STALGEDEELTE • FORS GESLOTEN SCHILDDAK OF ZADELDAK	KOP-ROMPBOERDERIJ (FRIESE HUISGROEP) • GROOT VOLUME VAN HET STALGEDEELTE • WOONGEDEELTE IS BEDUIDEND SMALLER DAN HET STALGEDEELTE • FORS GESLOTEN SCHILDDAK OP STALGEDEELTE

Waarden

Landschap

- halfopen landschap met een afwisseling van akkers en weidegronden en rond buitenplaats 'De Oldenhof' ook bospercelen;
- op de hoger gelegen delen van de stuwwal zijn de percelen vaak van elkaar gescheiden door heggen en (beplante) grondwallen;
- wegen hebben een kronkelend verloop en zijn voorzien van laanbeplanting;
- in de bijlage is een lijst met landschapseigen beplanting opgenomen waar nieuwe initiatieven aan worden getoetst.

Erf

- erven voegen zich in het landschap door aan te sluiten bij bestaande erf- en perceelsgrenzen;
- erven hebben een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf;
- (nieuwe) schuren en bijgebouwen zijn in ligging en positie op het erf ondergeschikt aan het hoofdebouw (de oorspronkelijke boerderij of woning);
- erven zijn voorzien van een passende erfbeplanting (zie de bijlage met soortenkeuze), wat blijkt uit een bij de aanvraag ingediend erfinrichtingsplan.

Bebouwing

- de voorgevelrooilijn volgt de loop van de weg;
- het woongedeelte is georiënteerd op de weg;
- bebouwing heeft een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm;
- bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap;
- gevels hebben een verticale geleding;
- gebouwen hebben een bij de omgeving passende kleurstelling en kennen bij voorkeur een natuurlijk materiaalgebruik (steen, hout, riet);
- bijgebouwen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de woning.

Gebied 2 – De polders

Gebiedsomschrijving

Landschap

Na de natte vervening van grote delen van het veenlandschap bleef een laaggelegen en nat landschap over. Als in 1920 het gemaal A.F. Stroink aan de Ettenlandsche Kolk wordt voltooid, wordt het mogelijk om grote delen van het gebied in te polderen. Daarvoor worden eerst twee kanalen gegraven: het kanaal Steenwijk-Ossenzijl en het kanaal Beukers – Steenwijk. Er komen vier grote poldergemalen en zo ontstaan tussen 1928 en 1968 de polders Giethoorn, Gelderingen, Halfweg, Wetering- Oost en –West.

De Staat der Nederlanden, vanaf 1936 eigenaar van de ingepolderde terreinen, laat een groot aantal boerderijen bouwen in de polders. De erven worden aangekleed met forse erfbeplanting en de smalle wegen en overhoeken worden eveneens beplant. Zo ontstaan groene opgaande clusters in een verder weids en open gebied.

De polders worden gekenmerkt door hun rationele opzet met een slotenpatroon haaks op de wegen waarlangs de boerderijen zijn gelegen. De oorspronkelijke ritmiek in het bebouwingspatroon met gelijke erven op dezelfde onderlinge afstand is in de loop van de jaren vertroebeld geraakt door de inplaatsing van nieuwe boerderijen en het doorgroeien van bestaande agrarische bedrijven. Ook de oorspronkelijke percelering is op diverse plekken opgeschaald.

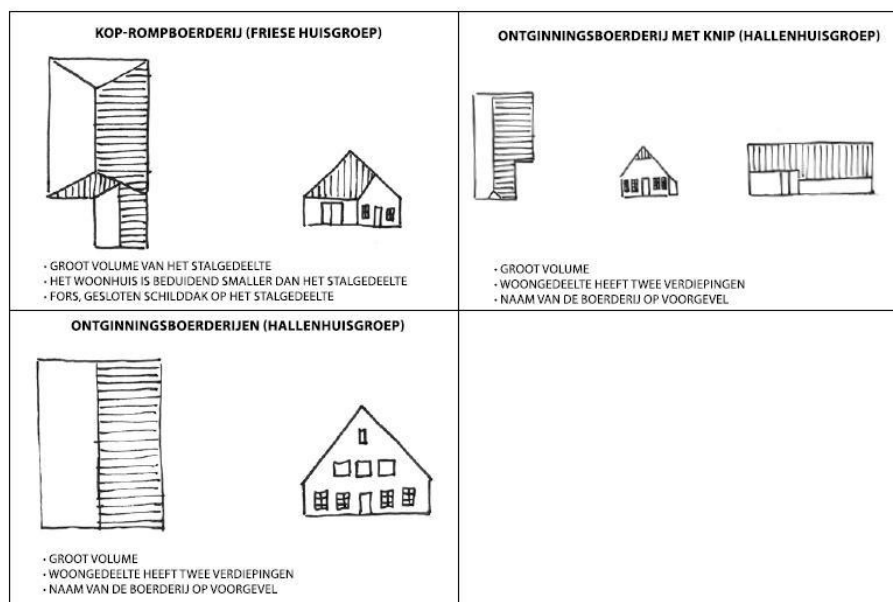
Erven

Kenmerkend voor de boerenerven is de rationele opzet. De boerderij staat aan de weg, daarachter liggen de later bijgebouwde stallen en schuren. Door de schaalvergroting in de landbouw groeien de erven buiten de oorspronkelijke singels.

Bebouwing

In de polders zijn drie bebouwingstypen dominant.

(...) nog in te vullen



Waarden

Landschap

- open landschap met boerderijen aan doorgaande wegen en een opstreckende verkaveling;
- langs de randen van de polders liggen afwateringsvaarten en kanalen;
- relatief smalle, lange kavels, van elkaar gescheiden door sloten die veelal dwars op de kanalen staan;
- vanaf de beplante wegen doorzichten en vergezichten over de weilanden door open percelen tussen de boerenerven;
- beplanting rond de erven en wegen;
- in de bijlage is een lijst met landschapseigen beplanting opgenomen waar nieuwe initiatieven aan worden getoetst.

Erf

- erven voegen zich in het landschap door aan te sluiten bij bestaande erf- en perceelsgrenzen;

- er worden geen twee naastliggende percelen bebouwd;
- erven hebben rechthoekige opzet;
- erven hebben een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf;
- (nieuwe) schuren en bijgebouwen zijn in ligging en positie op het erf ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij of woning);
- erven hebben een forse erfbeplanting van boomsingels;
- erven zijn voorzien van een passende erfbeplanting (zie de bijlage met soortenkeuze), wat blijkt uit een bij de aanvraag ingediend erfinrichtingsplan.

Bebouwing

- de voorgevelrooilijn is evenwijdig aan de weg;
- het woongedeelte is georiënteerd op de weg;
- bebouwing heeft een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm;
- bebouwing heeft een lage gootlijn;
- gebouwen hebben een bij de omgeving passende kleurstelling en kennen bij voorkeur een natuurlijk materiaalgebruik (steen, hout, riet);
- bijgebouwen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.