

Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt

27 November 2020



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



**RHO ADVISEURS VOOR
LEEFRUIMTE**

Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl

Project: Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt
Projectnummer: 20191109
DEFINITIEF, NOVEMBER 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Ambitie en opgave	6
2. Ontwikkelingsperspectief	12
3. Ontwikkelingsprincipes	19
4. identiteit van Horst en Telgt	36
5. bouwstenen voor het ontwikkelingsperspectief	44

Voorwoord

Laurens Klappe

“Voor u ligt het resultaat van een coproductie van de gemeente Ermelo en de buurtvereniging Horst en Telgt: Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt.

Een samenwerking waarin we met elkaar hebben verkennt waar we elkaar konden vinden en waarbinnen we konden uitspreken waar we moeite mee hadden. Het is een samenwerking waarin we keken naar de wijze waarop we een nadere uitwerking konden maken van het buurtplan Horst en Telgt.”

Christiaan Veeningen

In 2016 is het buurtplan Horst en Telgt door de gemeenteraad vastgesteld. Het buurtplan is opgesteld met ideeën voor de toekomst en ter versterking van de buurtschappen Horst en Telgt, het westelijk buitengebied van Ermelo. Bij de totstandkoming van het buurtplan is door de gemeente samengewerkt met de buurt en kon elke buurtbewoner via verschillende momenten inspraak hebben bij de totstandkoming van het plan. In het buurtplan is een visiekaart opgenomen met daarin onder andere het “afwegingsgebied ontwikkelingen”. Het afwegingsgebied is zoals de naam eigenlijk al aangeeft het gebied waar een afweging gemaakt kan worden over mogelijke ontwikkelingen. In het buurtplan is dit gebied op de kaart ingekleurd als gele vlekken die in hoofdlijnen het gebied aangeven.

Met het ontwikkelingsperspectief dat u nu in handen heeft, is een verdiepingsslag gemaakt op deze visiekaart. En ook hiervoor zijn via een informatieavond in het buurthuis “Ons Huis” ideeën vanuit de buurtschappen opgehaald. Bij het maken van de verdiepingsslag is als belangrijkste uitgangspunt gekozen voor het thema behoud en – of verbetering van landschappelijk kwaliteit. Als buurtvereniging en buurtbewoners zijn we blij met de

Laurens Klappe

grote opkomst (ruim 80 personen) bij de informatieavond en de verdiepingsslag die er is gemaakt met behulp van Rho adviseurs. Het geeft verdere aanknopingspunten om te streven naar verbeteringen in de buurtschappen.

Als we in de nabije toekomst vooruit kijken zien we dat er veranderingen zullen komen voor de buurtschappen. Denk daarbij aan woningbouw of grootschalige opwekking van duurzame energie. Dit zal invloed hebben op de landschappelijke kwaliteit. Deze grotere onderwerpen zijn in het ontwikkelingsperspectief buiten beschouwing gelaten, deels omdat ze buiten het afwegingsgebied vallen (de gele vlekken), maar ook omdat de onderwerpen maatwerk verdienen als het gaat over de inpassing van zulke veranderingen in een buurtschap. Dit zijn geen veranderingen die op elke plek hetzelfde zullen betekenen of op dezelfde manier aangepakt kunnen worden. Deze veranderingen zullen dan ook een eigen traject lopen waarbij het ontwikkelingsperspectief ondersteunend kan zijn bij het identificeren of voorstellen van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten.

“Het was hier en daar best een zoektocht naar de reikwijdte van het ontwikkelingsperspectief. Het ontwikkelingsperspectief is namelijk een nadere concretisering van het totale afwegingsgebied voor ontwikkelingen vanuit het buurtplan Horst en Telgt. Hier past een bepaald schaalniveau en mate van detail bij. We zijn ons bewust van de diverse ontwikkelingen die op stapel staan binnen het Hart van Horst (Telgterweg-Zeeweg-Rode Schuurderwegje). Het schaalniveau van het ontwikkelingsperspectief biedt echter te weinig aanknopingspunten om tot een gewogen stedenbouwkundige inpassing te komen voor dit Hart van Horst. In dit gebied zijn diverse ontwikkelingen gaande die in zijn totale omvang als “omvangrijk”

Christiaan Veeningen

Laurens Klappe

worden gezien. (toevoeging van ca. 60 woningen). Deze valt niet in de reikwijdte van het perspectief, aangezien deze betrekking heeft op ontwikkelingen van één of enkele woningen. Voor het hart van Horst wordt daarom een nadere uitwerking gemaakt in een ontwikkelvisie.”

De doelstelling van de buurtvereniging vanaf de oprichting is om mee te werken aan het leefbaar houden en verbeteren van het buitengebied. Het is altijd moeilijk om alle belangen tegen elkaar af te wegen maar het allerbelangrijkste blijft om in samenwerking met de buurt, de bewoners en de gemeente de buurt aantrekkelijker te maken. De buurtschappen Horst en Telgt zijn een fijne plek om te wonen en te werken en dat moet ook voor de toekomst deze fijne plek blijven.

“Ik ben gepast trots op hoe de samenwerking onderling is verlopen. Een samenwerking met oog voor elkaars belangen en voorkeuren. Dit is wat mij betreft zeker voor herhaling vatbaar.”

Met vriendelijke groet,

Laurens Klappe, wethouder

Christiaan Veeningen, voorzitter buurtvereniging

Proces

Dit perspectief is tot stand gekomen in samenwerking met de Buurtvereniging Horst en Telgt en de gemeente. In een aantal bijeenkomsten is de opgave en aanpak verkent. De eerste analyse en denkrichting is gedeeld met zowel het college als de raad in twee afzonderlijke bijeenkomsten in het voorjaar van 2020.

Op 5 maart is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Ruim 80 omwonenden actief bijgedragen aan het in beeld brengen van de kwaliteiten van het gebied. De nadere uitwerking in dit document is daarnaast gevoed door diverse beleidstukken die gedurende het proces zijn ingebracht.

Leeswijzer

Dit document bestaat grofweg uit twee delen. Het eerste deel beslaat twee hoofdstukken en beschrijft het ontwikkelingsperspectief en bijbehorende principes. Het ontwikkelingsperspectief als kaartbeeld [hoofdstuk 2] geeft inzicht op welke plekken landschappelijke elementen en dorps karakteristieken beschermd of versterkt moeten worden. Hoofdstuk 3 beschrijft per deelgebied ruimtelijke principes die gebaseerd zijn op het versterken van het landschapsbeeld en het dorps karakter/ landelijk bouwen.

Het tweede deel van het document vormt de achtergrond van de gekozen aanpak. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de kenmerken die samen de identiteit vormen van het landschap en het bebouwingsbeeld. Het laatste hoofdstuk beschrijft de bouwstenen die relevant zijn voor het ontwikkelingsperspectief die voortkomen uit eerder onderzoek, beleidsvisies en de opbrengst uit de bewonersbijeenkomst.

Vervolg, Hart van Horst

Het ontwikkelingsperspectief is een nadere concretisering van het totale afwegingsgebied voor ontwikkelingen vanuit het buurtplan Horst en Telgt. Hier past een bepaald schaalniveau en mate van detail bij. Er is veel gaande in het buurschap Horst (Telgterweg-Zeeweg-Rode Schuurderwegje). Het schaalniveau van het ontwikkelingsperspectief biedt te weinig aanknopingspunten om tot een gewogen stedenbouwkundige inpassing te komen voor dit Hart van Horst. In dit gebied zijn diverse ontwikkelingen gaande die in zijn totale omvang als “omvangrijk” worden gezien. (toevoeging van ca. 60 woningen). Deze vallen niet in de reikwijdte van het perspectief, aangezien deze betrekking heeft op ontwikkelingen van een of enkele woningen (1 tm 5 woningen). Voor het hart van Horst wordt een nadere uitwerking gemaakt in een stedenbouwkundige visie.

1. Ambitie en opgave

Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief is een verdieping en een doorwerking van het Buurtplan. Het vormt een ruimtelijk toetsingskader dat bestaat uit de landschappelijke dragers, de identiteit, de ruimtelijke kwaliteit, de beeldkwaliteit en de landschapswaarden. Hieraan wordt een specifiek initiatief of ontwikkeling beoordeeld en getoetst.

Buurtplan als vertrekpunt

De Buurtvereniging Horst en Telgt heeft in samenwerking met de gemeente Ermelo in 2015 het Buurtplan Horst-Telgt ontwikkeld. De belangrijkste doelstelling van dit buurtplan is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied van Horst en Telgt. De buurtschappen Horst en Telgt liggen centraal in het gebied en zijn mede bepalend voor de ontwikkeling.

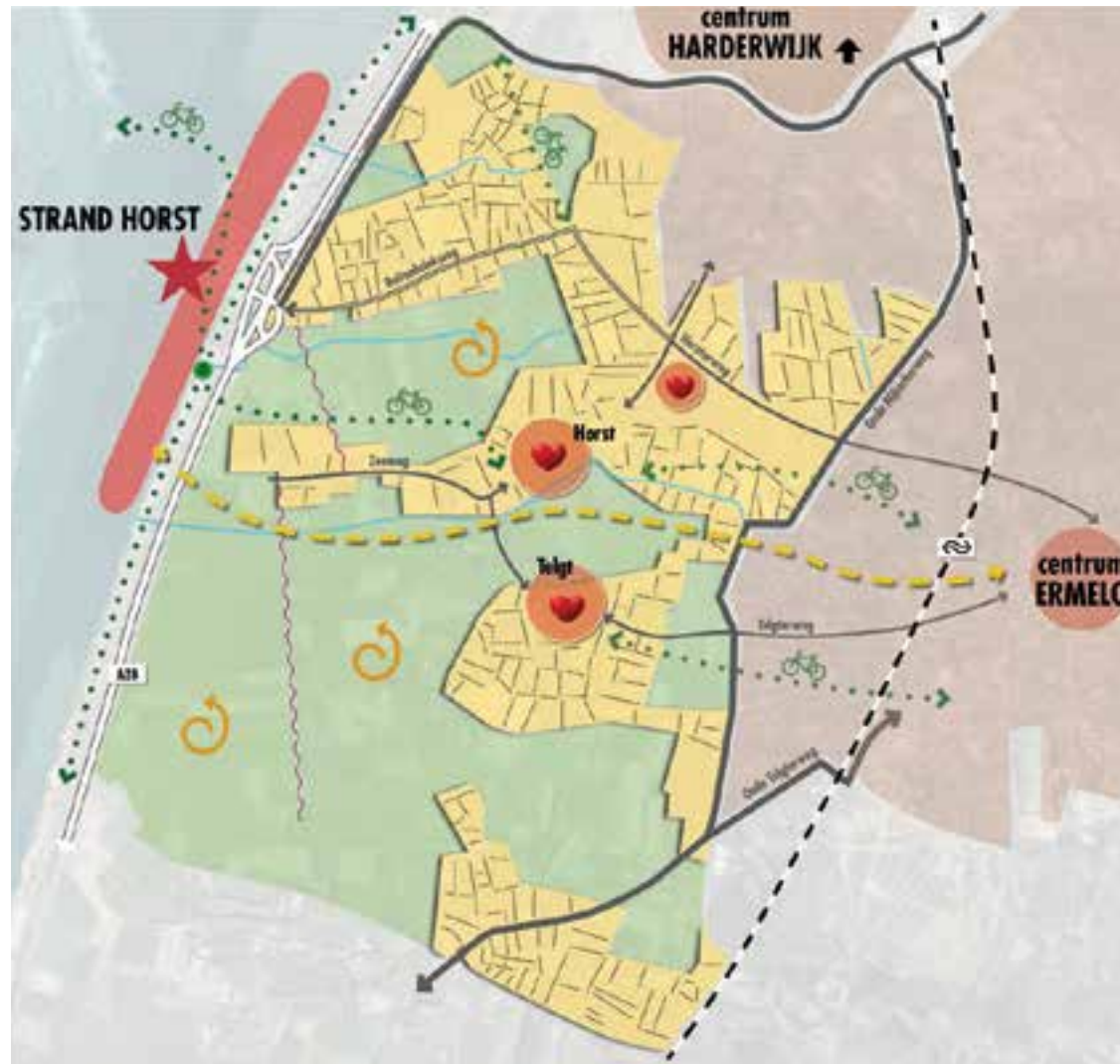
Om verschillende bestaande en toekomstige ruimtelijke initiatieven te stroomlijnen en te vatten binnen een ruimtelijk kader is gekozen voor een nadere uitwerking. Deze uitwerking richt zich op het in het buurtplan opgenomen “afwegingsgebied voor nieuwe ontwikkelingen”. Het gebied buiten het “afwegingsgebied voor nieuwe ontwikkelingen” wordt in het buurtplan Horst en Telgt gezien als een waardevol “open buitengebied”. De gevolgen van eventuele grootschalige opwekking van zon- en windenergie alsmede grootschalige woningbouw op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en natuurwaarden worden in dit ontwikkelperspectief niet behandeld.

Concentratie van ontwikkelingen richt zich dan ook op het op het “afwegingsgebied voor nieuwe ontwikkelingen”. Dit ontwikkelingsperspectief zoomt om die reden juist in op dit gebied.

Het één en ander heeft wel een onderlinge relatie. Om die verbinding inzichtelijk te maken, is er voor gekozen om op de kaart wel het “open buitengebied” op te nemen, maar hierin worden geen ontwikkelingen beoogd vanuit dit ontwikkelingsperspectief.



Zicht op het landschap
Beeld uit de fotowedstrijd



Gebiedsvisie Horst en Telgt, de onderlegger van dit ontwikkelingsperspectief. Het gele gebied is het Afwegingsgebied ontwikkelingen, tevens het Kampenlandschap.

Plangebied

Het plangebied betreft het westelijk deel van de gemeente Ermelo, vanaf de dorpsrand tot aan de A28. Het komt overeen met de begrenzing zoals die is opgenomen in het Buurtplan.

Landschappelijke onderlegger

In het Buurtplan Horst en Telgt wordt een onderscheid gemaakt tussen het open agrarische landschap en het Afwegingsgebied ontwikkelingen. De achterliggende gedachte is dat het open agrarische gebied echt open dient te blijven en ontwikkelingen in het Afwegingsgebied plaatsvinden. Het Afwegingsgebied komt overeen met de contouren van het kampenlandschap zoals in het LOP staat weergegeven. Dit document beperkt zich tot initiatieven binnen het Afwegingsgebied, en daarmee tot het Kampenlandschap.

Het Kampenlandschap (LOP)

“Het kampenlandschap vinden we met name op de flank van het Veluwemassief. Het kampenlandschap is herkenbaar aan de bochtige wegen met verspreid liggende boerderijen, beken, erfbeplanting, wegbepanting, een onregelmatige kavelstructuur en landschapselementen zoals kleine bosjes, houtwallen en houtsingels. In het kampenlandschap wordt gestreefd naar behoud en versterking. Dit gebeurt onder andere door behoud en herstel van landschapselementen. Maar ook de erven maken een belangrijk onderdeel uit van het waardevolle landschap. Vooral bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven is het van belang om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap.”

Recreatieparken

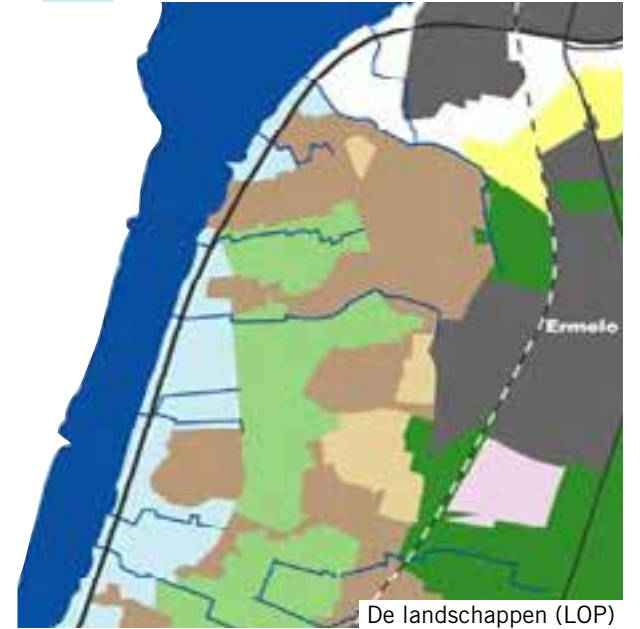
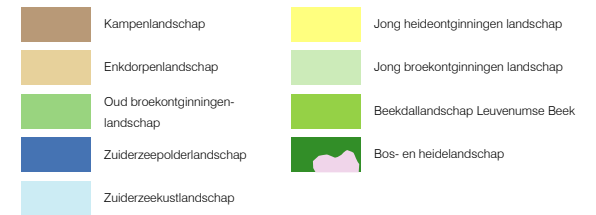
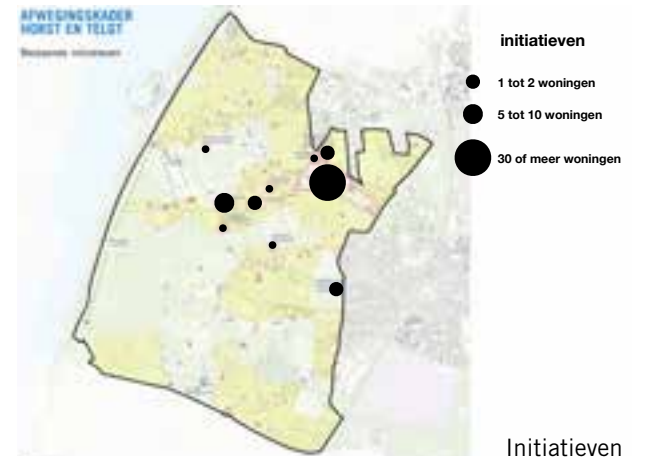
Een specifieke opgave die in het gebied speelt is de functieverandering van de recreatieparken naar reguliere woningbouw. Voor het recreatiepark nabij Horst zijn de Omgevingsvisie Herontwikkeling recreatiecluster Horst en de daaropvolgende versies leidend, voor de overige recreatieparken zijn de Omgevingsvisie Vitale Vakantieparken en de daarop volgende versies leidend.

Druk op het gebied

Er komt veel af op dit deel van het grondgebied van de gemeente Ermelo. Bij de schaalvergroting van de landbouwindustrie en bij gebrek aan opvolgers voor het agrarische bedrijf verliezen gebouwen hun agrarische functie (vrijkomende agrarische bebouwing, VAB). Een nieuw gebruik van de gebouwen en het voorkomen van ontstening zijn hierbij van belang. De ontwikkelingen bij strand Horst zorgen voor een toename van de recreatieve druk op het gebied. Het plangebied wordt gezien als een mogelijke locatie om de toekomstige woningbouwontwikkelingen welke meer dan enkele woningen betreffen te realiseren. Vanuit de RES (regionale energiestrategie is het gebied in beeld om windmolens en zonnevelden te plaatsen. De opgaven van energiewinning en grootschalige woningbouw vallen buiten de invloedssfeer van het ontwikkelingsperspectief. Met name deze initiatieven kunnen van grote invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en natuurwaarden van het gebied. Om die reden is er behoefte aan kaders hoe deze toekomstige ontwikkelingen in te passen in het gebied. Dit zal moeten leiden tot een gelaagde structuur waarin de verschillende ontwikkelingen afgewogen kunnen worden zonder de hierboven genoemde waardes aan te tasten. Bij voorkeur worden de waardes verbeterd.

Afwegingskader voor initiatieven

Dit document richt zich op de lokale initiatieven. Dit zijn relatief kleinschalige projecten; nieuwbouw, vervanging of functieverandering van één of enkele woningen / bedrijven in de bestaande linten en buurtschappen. Deze talrijke initiatieven zetten de bestaande kwaliteit van het dorp en landschap verder onder druk. Het ontwikkelingsperspectief vergroot het inzicht waar en op welke manier er gebouwd kan worden met respect voor de aanwezige waarden. Grote initiatieven vragen om maatwerk, hier worden aparte beeldkwaliteitsplannen voor opgesteld.



Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie op kavelniveau

Dit ontwikkelperspectief geeft op meerdere manieren sturing aan een initiatief. Deze sturing is afhankelijk van de fase van het initiatief. Dit wordt hieronder toegelicht.

Vorbereidingsfase

In de voorbereidingsfase wordt het ontwikkelperspectief ingezet als hulpmiddel om de plannen van een initiatief verder uit te werken. Het is in deze fase dat het initiatief vorm krijgt. De initiatiefnemer wordt door de gemeente gestimuleerd om de inrichting van de kavel zodanig vorm te geven dat er oog is voor de directe omgeving en eventuele koppelkansen.

Definitieve ontwerpfase

Het definitieve ontwerp wordt door de gemeente getoetst aan de hand van dit document. Bovendien worden in deze fase de afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In die anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a. de inrichtingseisen van de kavel, over het kostenverhaal, het verleggen van de planschade naar de initiatiefnemer en over de volgordelijkheid van de ruimtelijke inpassing en de ontwikkeling op de kavel.

Realisatie- en handhavingsfase

Na de realisatie, in de handhavingsfase, dient het perspectief (tezamen met de anterieure overeenkomst) opnieuw als toetsingskader.



Beeld uit de fotowedstrijd

Ontwikkelstrategie op gebiedsniveau

Dit ontwikkelperspectief geeft niet alleen sturing aan initiatieven op kavelniveau. Dit document geeft een visie op de toekomst van het gehele plangebied. Dit gebiedsniveau overstijgt het eerder genoemde kavelniveau. De visie die in dit ontwikkelperspectief is opgenomen, richt zich op het behoud en op de versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Het versterken van die landschappelijke kwaliteiten kan door het realiseren van projecten die het kavelniveau overstijgen, bijvoorbeeld het toevoegen of reconstrueren van wandel- en fietspaden, beekstructuren en ecologische zones. Om deze projecten te financieren, kan een gebiedsfonds worden ingezet. Dit houdt in dat initiatiefnemers een afdracht doen aan het fonds, zodat met de middelen uit dit fonds die projecten gefinancierd kunnen. En daarmee leveren initiatieven indirect een bijdrage aan het realiseren van de beoogde toekomst van het plangebied, zoals geschetst in dit document. Een dergelijk gebiedsfonds wordt nader verkend, uitgewerkt en opgericht in de nog vast te stellen Omgevingsvisie van de gemeente Ermelo.



Beeld uit de fotowedstrijd

2. Ontwikkelingsperspectief

Het Ontwikkelingsperspectief, de kaart

De kaart Ontwikkelingsperspectief vormt een samenbundeling van de uitgangspunten die uit de beleidsanalyse naar voren zijn gekomen, samen met de input vanuit de bewonersavond en de opgestelde gebiedsanalyse. Hieronder volgt de uitleg van de legenda.

Legenda

Bebouwingsbeeld

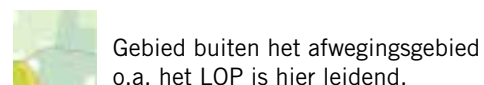
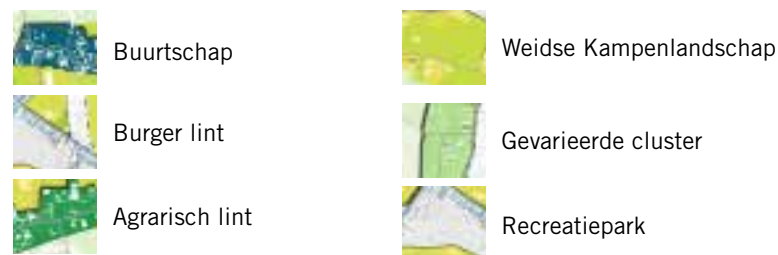
Gebiedskarakteristieken

Binnen de ontwikkelzone zijn een aantal gebiedskarakteristieken te onderscheiden met ieder hun eigen kwaliteiten. In het volgende hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de deelgebieden Buurtschap, Burger lint, Agrarisch lint, Weids Kampenlandschap en het Gevarieerde cluster. Het gebied buiten het afwegingsgebied valt buiten de scope van dit document.

Ontwikkelingen die grenzen aan andere type landschappen (het gebied buiten het afwegingsgebied) moeten voldoen aan de uitgangspunten van het LOP. Het beeldboek dat in de bijlage hiervan is opgenomen als wordt hierbij als inspiratiebron gebruikt. Samen met de gemeente wordt een uitwerking hiervan gemaakt welke vertaald wordt in het uiteindelijke plan.

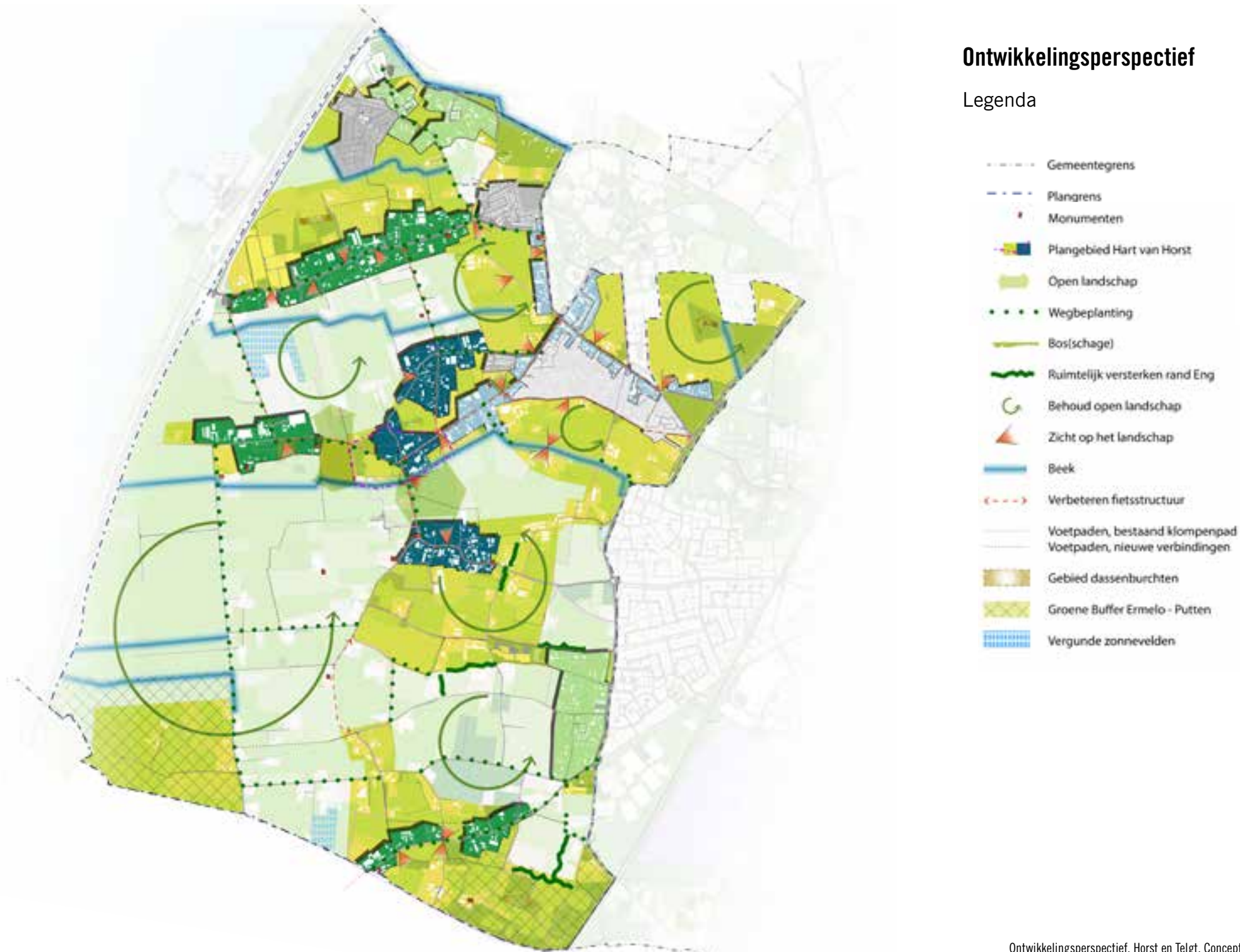


Gebiedskarakter afwegingsgebied, het Kampenlandschap



Ontwikkelingsperspectief

Legenda





Hart van Horst

Op de kaart is de plangrens van het ontwikkelgebied Hart van Horst aangegeven. Hier spelen tegelijkertijd veel initiatieven, waardoor het als een los ontwikkelgebied is aangegeven. Binnen deze locatie worden enkele van elkaar losstaande ontwikkelingen gerealiseerd met in totaal rond de 60 woningen. In de vervolgstudie voor het Hart van Horst staat de samenhang van de ontwikkelingen centraal.

Monumenten

Diverse monumenten in het afwegingsgebied zijn door hun gebiedseigen uitstraling zeer waardevol voor de identiteit van het gebied. Aan het soort bebouwing en de positionering op de kavels is afleesbaar hoe het gebied ontstaan is. Het uitgangspunt is hiervoor dan ook: functieverandering van of toevoegingen bij monumentale gebouwen zijn niet toegestaan op basis van de in dit document weergegeven standaardregels. Maatwerk borgt dat de aanwezige kwaliteit juist versterkt wordt door een ontwikkeling.

Groen



Open landschap

Enkele doorgaande groenstructuren zijn in de kaart opgenomen. Door deze vrij te houden van nieuwe ontwikkelingen wordt voorkomen dat verschillende deelgebieden aan elkaar vastgroeien en dat er juist ook in de linten ruimte blijft voor het beleven van het open landschap.



Groene Buffer Ermelo-Putten

In het LOP is een groene buffer (bos en heide) opgenomen tussen Ermelo en Putten. Hier wordt het herstel van de karakteristieke landschapstypen nagestreefd, de ecologische samenhang verbeterd en het toevoegen van stadsrandzones tegengegaan.



Wegbeplanting

In het LOP is aangegeven dat laanbeplanting moet worden aangebracht en of versterkt in verdicht gebied om ontwikkelingen ruimtelijk in te passen.



Versterken rand eng

Het LOP geeft het volgende aan over de randen van de eng: behoud karakteristieke openheid en accentueer de randen van de voormalige Eng met beplanting.

Gebiedseigen beplanting

Een van de uitgangspunten voor het gehele afwegingsgebied is het versterken van de landschappelijke structuur door het weghalen van gebiedsvreemde beplanting waar deze geen ecologisch toegevoegde waarde heeft en het aanbrengen van gebiedseigen beplanting. Exoten zoals de Japanse duizendknoop worden tegengegaan. De meest voorkomende gebiedseigen landschappelijke structuren zijn: laanbeplanting; houtwallen; houtsingels; kleine bosperceeltjes; sortiment: Eik, Es, Grove den.



Behoud open landschap en zicht op het landschap

Vanaf de open linten kan je soms kilometers ver kijken, een groot contrast met de meer besloten buurtschappen. Voor de landschappelijke beleving is het van belang om



juist dat zicht op het grote landschap te behouden en waar mogelijk te versterken.

Binnen de buurtschappen zien we dat juist de kleinschalige landschappelijke kwaliteit onder druk staat door potentiële ontwikkelingen. Kleine open veldjes, zeer ruime voortuinen, plukweides, geitenveldjes en boomgaarden geven de linten een open en aangenaam landelijk karakter. Het is dan ook aan te bevelen om niet alle open velden binnen de buurtschappen te bebouwen.

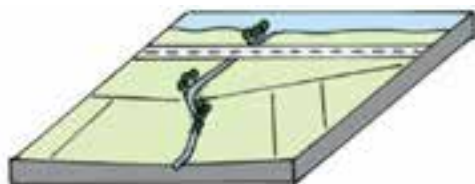


Beken

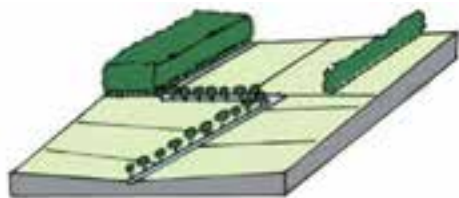
De beken doorkruisen verschillende landschappen: het Kampenlandschap; het Oud broekontginningenlandschap en het Zuiderzeekustlandschap. De beken zijn vaak slecht zichtbaar in het landschap en hebben veelal het karakter van een 'normale' sloot. Het LOP geeft het volgende hierover aan: versterk de beken landschappelijk en voeg er wandelroutes aan toe.

De beken liggen op de kaart Ontwikkelingsperspectief in het broekontginningen landschap of het Zuiderzeekustlandschap. Op enkele locaties vormen ze de overgang tussen landschappen, zoals bij de Horstsche Beek (ook wel Horsterbeek genoemd) tussen het Kampenlandschap en het Oud broekontginningenlandschap. Het LOP geeft hierbij het volgende aan: "In contrast met de relatieve openheid van het oud broekontginningenlandschap wordt de beek voorzien van een beekgeleidende beplanting die de loop van de beek en de verkaveling accentueert. Waar de beek langs broekbossen stroomt, wordt geen beplanting toegevoegd, maar functioneert het bos als begeleidende beplanting." Herstel en ontwikkeling van landschapselementen draagt bij aan de

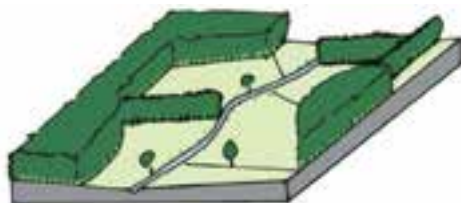
omgevingskwaliteit en ook wat bij aan de beekkwaliteit. Het gebrek aan water is echter een overheersende factor, de beken vallen droog. Het vasthouden van water is goed voor zowel de landbouw als de beekbeleving tijdens een wandeling. Waar mogelijk worden oevers verflauwd om bredere natte zones te creëren ten behoeve van flora en fauna. Mogelijk zijn langs de beken kansen voor natuurherstel of kleine klimaatmantels / bufferzones. Wandelroutes zoals goed onderhouden klompenpaden kunnen langs de beken worden geleid.



Kustlandschap



Broekontginningenslandschap



Kampenlandschap

Beelden uit LOP

Ecologie en natuurwaarden

In het gebied zijn diverse natuurwaarden aanwezig, waaronder locatiegebonden waarden zoals dassenburchten. De op de kaart aangegeven burchten betreft een momentopname. Deze kunnen op een later moment op een andere locatie liggen en ook het aantal is geen vast gegeven. Voor een aantal andere soorten (bijv. de steenuil of vleermuizen) geldt dat de trefkans in het gehele gebied aanwezig is. Daarom moet er voor elke ontwikkeling een natuuronderzoek opgesteld worden. Hierin moet een toetsing plaatsvinden aan de Wet Natuurbescherming (o.a. gebieds- en soortenbescherming) en het Gelders Natuur Netwerk.

In het gebied zijn diverse poelen en sloten aanwezig die voor de diversiteit van waarde zijn. Per ontwikkeling moet er gekeken worden of natuurwaarden toegevoegd kunnen worden en of er sprake is van benodigde bos- of natuurcompensatie.



Wandelroutes langs het landschap
Beeld uit de foto wedstrijd



Fiets- en voetpaden

Tijdens de bewonersavond kwam naar voren dat er behoefte is aan een verbetering van de verkeersveiligheid en een versterking van de langzaam verkeerstructuur in het gebied. Hiermee wordt beoogd de linten voor recreatief gebruik aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd voor de bewoners en ondernemers de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. Om het gebied voor de wandelaar aantrekkelijker te maken is het wenselijk om de aanwezige recreatieve structuur (bijv. het nu aanwezige klompenpad Pelserspad) uit te breiden met nieuwe routes en daarbij de landschappelijke beleving in het gebied te versterken. Zo kan men vanuit de woning direct een aantrekkelijk ommetje lopen waardoor op termijn een grotere recreatieve structuur ontstaat.

Veiligheid

De linten worden door veel verschillende verkeersdeelnemers gebruikt. Het grote verschil in rijsnelheid (voetganger – auto) en massa (racefiets – tractor) zorgt ervoor dat er op de rijwegen onveilige situaties ontstaan.

Het CROW heeft recent een publicatie uitgebracht genaamd “Plattelandswegen mooi en veilig”. Het rapport geeft handvatten over hoe de linten veiliger en comfortabeler in zijn te richten. Hierbij is niet alleen aandacht is voor de veiligheid van de gebruikers maar wordt tegelijkertijd de landschapseigen en cultuurhistorische kwaliteiten van de linten versterkt, een methodiek die ook voor de in het plangebied aanwezige linten van waarde kan zijn.



Beelden uit de publicatie Plattelandswegen mooi en veilig.
Links voor herinrichting, rechts na.

Methodiek

Het ontwikkelingsperspectief biedt een handreiking om de ruimtelijke beleving te versterken. De toetsing vindt plaats in een aantal stappen.

1. Ontwikkelingsperspectief

Als eerste wordt bepaald waar het initiatief zich binnen het ontwikkelingsperspectief bevindt en welke specifieke condities hier gelden. Aanwezige waardevolle zichtlijnen worden vrijgehouden en recreatieve structuren versterkt.

2. Toetsing overig gemeentelijk beleid

Er vindt een toetsing plaats aan de hand van de 'algemene' beleidsstukken van de gemeente. Onder andere:

Groen- en natuur inclusief bouwen

Gemeentelijk beleid met betrekking tot groen- en natuurinclusief bouwen.

Wonen

Het beleid rondom wonen is erg belangrijk qua wenselijkheidstoets of een ontwikkeling wel of geen doorgang kan vinden. Dit wordt bepaald door de inhoud van de volgende stukken:

- Verordening sociale woningbouw (2019)
- Afwegingskader woningbouw (2019)
- De woonvisie 2014 en het vervolg dat naar verwachting eind 2020 wordt vastgesteld.

Participatie

Voor wat betreft participatie werkt de gemeente momenteel aan participatiebeleid. Dit zal naar verwachting in 2020 worden afgerond. De voorwaarden die hierin opgenomen worden voor initiatieven, gaan ook gelden voor de initiatieven die binnen het ontwikkelingsperspectief vallen.

3. Ontwikkelingsprincipes

Type kavel: in de volgende stap volgen de regels voor de initiatieven op kavelniveau. Als eerste zien we hoe functieveranderingen en uitbreidingen zich verhouden tot de basis lint-bebouwingsvormen van de Boerenkavel, de Burgerkavel en de Bedrijfskavel. De linten en buurtschappen kennen elk een variatie van deze types. De onderverdeling komt voort uit de oorspronkelijke functie van de kavel. De afmeting van het perceel en de positie van de bebouwing zijn herkenbaar verschillend.

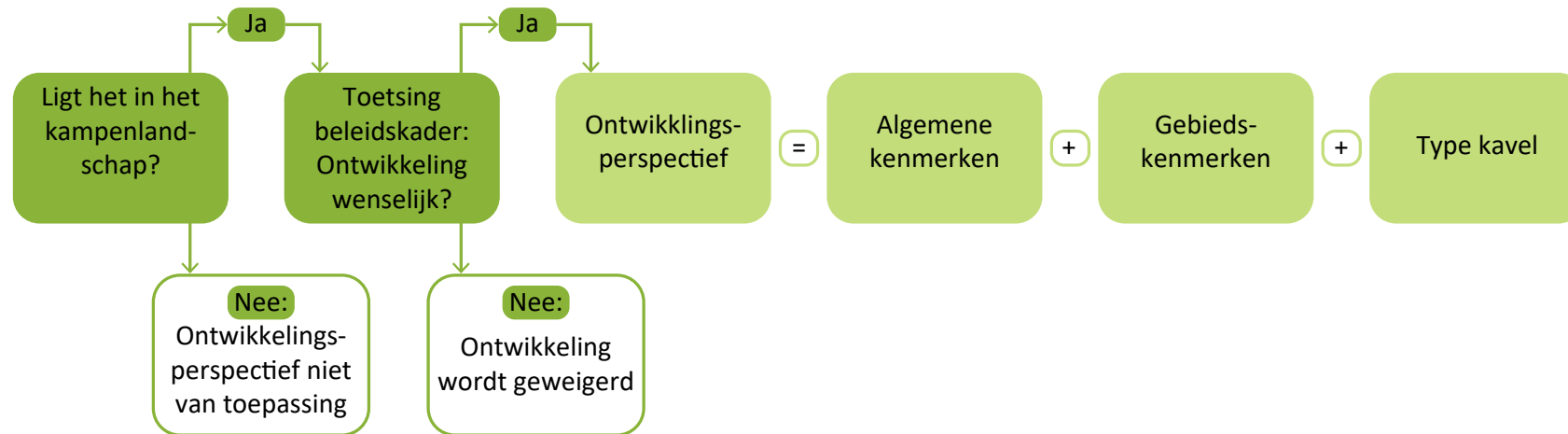
Gebiedskarakteristiek: het Kampenlandschap bestaat uit diverse gebieden met ieder hun eigen kwaliteiten, de gebiedskarakteristieken.

In deze stap gaan we in op de gebiedskarakteristieken en de bijhorende regels. Deze borgen de onderlinge ruimtelijke differentiatie en de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden binnen het Kampenlandschap.

Er is maatwerk mogelijk mits de ontwikkelingen goed stedenbouwkundig en landschappelijk worden ingepast.

Externe werking ontwikkelingen

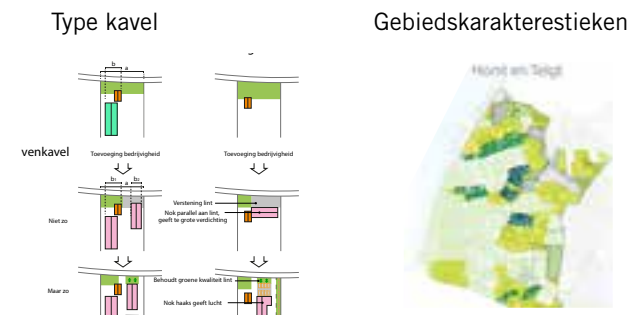
Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied, maar in de omgeving van het plangebied liggen wel enkele Natura 2000-gebieden waarop het plan effecten als gevolg van externe werking zou kunnen hebben.



Ontwikkelingsperspectief



Ontwikkelingsprincipes



3. Ontwikkelingsprincipes

Criteria en afwegingskader lokale initiatieven

Om de kwaliteiten van het buitengebied te behouden, te versterken en waar mogelijke nieuwe kwaliteiten toe te voegen zijn voor verschillende de deelgebieden regels opgesteld. Als eerste stap gelden de algemene regels voor het type kavel. Per gebiedskarakteristiek zijn de kwaliteiten aangegeven en hoe deze worden versterkt.

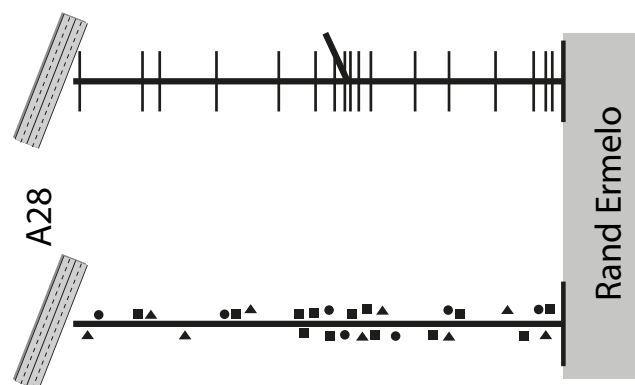
Bij ontwikkelingen wordt samen met de gemeente een uitwerking gemaakt voor de landschappelijke elementen bij overgang naar andere landschapstypen. Hiervoor zal het LOP en het beeldenboek dat daarin is opgenomen als uitgangspunt gelden.

Het ondernemende gebied

In het gebied zijn vrijwel langs alle linten functies te vinden met een waardevolle betekenis voor een groter gebied dan alleen het lint. Van bedrijvigheid aan huis tot bouwcentra komen de verschillende functies door het gehele gebied verspreid heen voor, waarbij er functionele accenten zijn binnen de omschreven gebiedskarakteristieken. Deze functionele afwisseling is zeer waardevol voor de leefkwaliteit in het gebied. De mogelijke bijbehorende verdichting en versterking van de linten vormen hierbij een risico voor de ruimtelijke kwaliteit waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied kan afnemen.

Van stedelijk naar luwte

Vanuit de bebouwde kom van Ermelo gezien wordt de kavelbreedte naar het westen toe steeds ruimer. Binnen de buurtschappen vindt er juist een versmalling van de kavelbreedtes plaats wat tot een ruimtelijke verdichting zorgt. Een basisprincipe waarop initiatieven worden beoordeeld: vergroot of verkleint het initiatief de kavelbreedte aan het lint en is dat passend binnen het grotere geheel?



Richting het westen neemt de kavelbreedte toe

De buurtschappen zijn verdichtingen in het lint

De functionele diversiteit en afwisseling is een van de krachten van het gebied

Type kavel

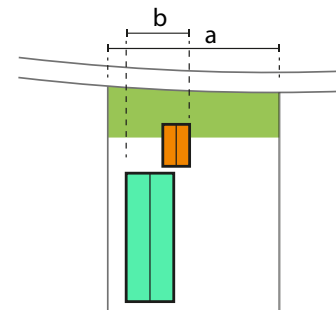
We maken een onderscheid naar de twee oorspronkelijke basistypes in het gebied: de Boerenkavel en de Burgerkavel. Door middel van functieverandering en of inbreiding is hier later het type bedrijvigheid aan toegevoegd. Hierbij gebruiken we 'bedrijvigheid' als de naamgever, maar ook de overige functies die een groter gebied bedienen, zoals scholen en bijvoorbeeld cafetaria, vallen onder deze noemer. De drie type kavels:

- Burgerkavel
- Boerenkavel
- Bedrijfskavel

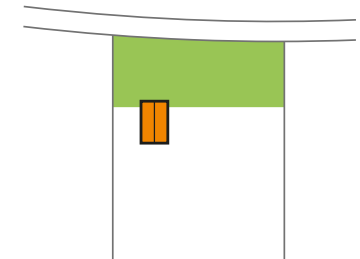
De basistypes Burgerkavel en Boerenkavel versterken met hun groen ingerichte percelen de groene kwaliteit van de linten. Hierbij is de Boerenkavel meer open dan de Burgerkavel door de kleinere bebouwde lengte aan het lint. Bij de functieverandering naar of de toevoeging van bedrijvigheid staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. De bebouwde lengte aan het lint neemt hierbij toe waardoor het lint verdicht. Tegelijkertijd ontstaat er vaak met de functieverandering een ongewenste 'verstening' van de ruimte. De oorspronkelijk groen ingerichte voortuinen van zowel de boerenkavel als de burgerkavel worden vaak verhard ingericht om plek te maken voor parkeren, laden en lossen en bijvoorbeeld voor opslag. Dit doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van het lint.

Het toevoegen van bedrijvigheid verrekt het gebied functioneel, maar het is belangrijk dat de groene uitstraling van het gebied niet verloren gaat zodat de linten aantrekkelijk blijven.

Boerenkavel



Burgerkavel



Bedrijvenskavel

Toevoeging bedrijvigheid

Toevoeging bedrijvigheid

Niet zo

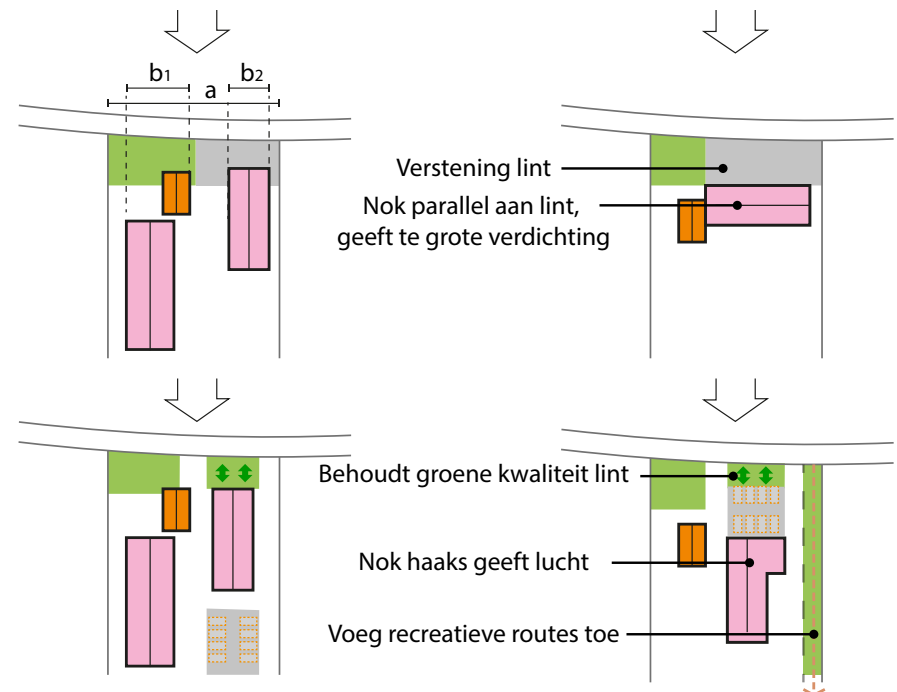
Verstening lint
Nok parallel aan lint,
geeft te grote verdichting

Maar zo

Behoudt groene kwaliteit lint

Nok haaks geeft lucht

Voeg recreatieve routes toe



Voor alle ontwikkelingen is het van belang om de waardevolle zichtlocaties (Ontwikkelingsperspectief H2) in stand te houden, zodat de landschappelijke beleving juist op deze cruciale plekken blijft bestaan. Hier wordt geen bebouwing toegestaan tenzij het zich bewaard blijft. Het vergroten van het recreatieve netwerk door de aanleg van paden achter en tussen de linten is een kans om met ontwikkelingen het landschap sterker beleefbaar te krijgen.

Hoewel er overal gewoond en gewerkt wordt langs de linten zijn per gebiedskarakteristiek specifieke functionele en ruimtelijke accenten aan te wijzen. Onder de kop 'de Gebiedskarakteristieken' gaan we hierop in.

Functieverandering / toevoeging woningbouw

Het toevoegen van of het transformeren naar woningbouw heeft voor de drie basiskavels een verschillende ruimtelijke impact. De verschillende initiatieven kennen ieder hun eigen aandachtspunten.

Boerenkavel: toevoeging woningbouw

Bij het ontwikkelen van woningen op een Boerenkavel verdicht het lint. Het zicht op het landschap wordt ingeperkt, hier komt echter vaak een verzorgde tuin voor terug.

Burgerkavel: toevoeging woningbouw

Bij het splitsen van grote Burgerkavels wordt een vaak open grasland of boomgaard met zicht op het achterliggende landschap opgedeeld. Eén tuin wordt gesplitst in twee tuinen, het zicht op het landschap wordt ingeperkt. Erfafscheidingen zijn natuurlijk en gebiedseigen.

Bedrijfskavel: functieverandering woningbouw

Bij de sloop-nieuwbouw van een bedrijfskavel naar woningbouw is het mogelijk om het lint meer open te maken. De vaak versteende erfinrichting van een bedrijf wordt een voortuin, wat de groene kwaliteiten van het lint versterkt.

Functieverandering / toevoeging bedrijvigheid

Het toevoegen van of transformeren naar bedrijvigheid heeft voor de drie basiskavels een verschillende ruimtelijke impact. De verschillende initiatieven kennen ieder hun eigen aandachtspunten.

Boerenkavel: toevoeging / functieverandering bedrijvigheid

Met het toevoegen van bedrijvigheid wordt een lint aanzienlijk verdicht. Door de aanleg van een puur functioneel voorterrein kan het lint versteend raken en daarmee aan groene kwaliteit inboeten. De regels zijn er dan ook op gericht om de groene en open kwaliteiten van het lint bij functieverandering niet verloren te gaan.

Burgerkavel: toevoeging / functieverandering bedrijvigheid

Bij het toevoegen van loodsen ten behoeve van bedrijvigheid verdicht het lint. Door de aanleg van een puur functioneel voorterrein kan het lint versteend raken en daarmee aan groene kwaliteit inboeten. De regels zijn er dan ook op gericht om de groene en open kwaliteiten van het lint bij functieverandering niet verloren te gaan.

Bedrijfskavel: toevoegen bedrijvigheid

Bij de uitbreiding van bedrijvigheid verdicht het lint. Door de aanleg van een puur functioneel voorterrein kan het lint versteend raken en daarmee aan groene kwaliteit inboeten. De regels zijn er dan ook op gericht om de groene en open kwaliteiten van het lint bij functieverandering niet verloren te gaan.

Wonen

Burgerkavel: Regels wonen

- Kapvorm en richting: vrij, nok haaks of parallel aan lint
- Afmetingen bebouwing: aansluitend op omgeving, maximaal 2 lagen met kap
- Expressie gebouwen: individueel herkenbaar
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat
- De rooilijn verschilt per gebiedskarakteristiek
- Minimale kavelbreedte: 8m

Burgerkavel: Regels landschappelijke inpassing

- Maak het landschap beleefbaar door het toevoegen van routes achter de lintbebouwing
- Bij de aanwezigheid van een beek: zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Behoudt, versterk en maak nieuwe groene ruimtes aan het lint:
 - Bosperceel: eik, ruwe berk
 - Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde
 - Plukweide, divers gebiedseigen sortiment.
 - Dierenweide (divers, van geit tot paard)
 - Solitair en boomgroep op weide: eik, beuk, kastanje, linde, noot

- Voortuinen zijn hoofdzakelijk met beplanting ingericht
- De erfafscheiding wisselt een open en gesloten zicht naar kavel af en bestaat uit gebiedseigen soorten.
Sortimentskeuze:
 - Houtwal of houtsingel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst
 - Laan: eik, beuk



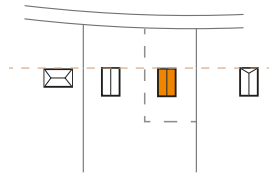
Boomgaard langs het lint



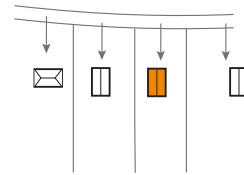
Dierenweide



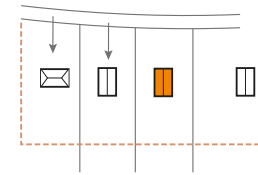
Bosperceel



Nokrichting haaks of parallel aan lint
 Kapvorm is vrij
 Rooilijn sluit aan op omgeving



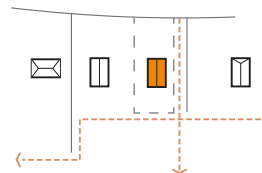
Woningen worden direct
 vanaf het lint ontsloten



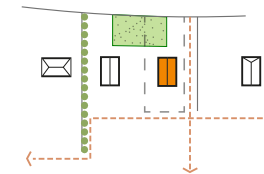
Maak het landschap beleefbaar
 door het toevoegen van routes
 achter de lintbebouwing



Individuele herkenbaarheid woningen
 Hoogte: aansluitend op de woningen uit
 de omgeving, max 2 lagen met kap



Maak het landschap beleefbaar
 door het toevoegen van smalle
 paden achter de lintbebouwing en
 naar andere linten toe



Voeg landschapsverbetering toe
 zoals erfafscheidingen die bestaan
 uit een bomenrij of inheemse
 haag. Voortuinen zijn overwegend
 groen ingericht.

Bedrijvigheid & functies gericht op een groter gebied

Bedrijfskavel: Regels functies gericht op groter gebied / bedrijvigheid

- Kapvorm en richting: kapvorm vrij, nok haaks op het lint
- Afmeting gebouwen: afwijkend
- Expressie gebouwen: individueel herkenbaar
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat, ventweg mogelijk
- Rooilijn: wisselend, volgt de functie. Kan dichter of juist op grotere afstand van het lint
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend
- Minimale kavelbreedte: 18m
- Minimaal 35 % onbebouwde lengte aan lint
- Parkeren uit het zicht

Bedrijfskavel: Regels landschappelijke inpassing

- Maak het landschap beleefbaar door het toevoegen van routes achter de lintbebouwing
- Bij de aanwezigheid van een beek: zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Behoudt, versterkt en maakt nieuwe groene ruimtes aan het lint:
 - Bosperceel: eik, ruwe berk
 - Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde
 - Plukweide, divers gebiedseigen sortiment.
 - Dierenweide (divers, van geit tot paard)
 - Solitair en boomgroep op weide: eik, beuk, kastanje, linde, noot
- Voortuinen zijn hoofdzakelijk met beplanting ingericht
- De erfafscheiding wisselt een open en gesloten zicht naar kavel af en bestaat uit gebiedseigen soorten.
Sortimentskeuze:
 - Houtwal of houtsingel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst
 - Laan: eik, beuk



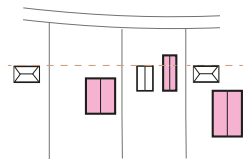
Houtwal



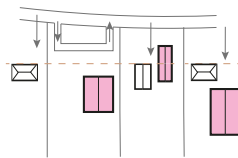
Laan



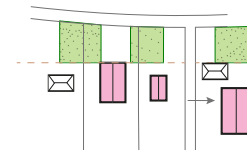
Bosperceel
Beeld uit LOP



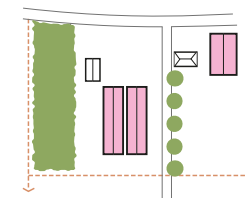
Nokrichting haaks op het lint
 Kapvorm is vrij
 Rooilijn is wisselend



Bedrijvigheid direct vanaf
 het lint ontsloten, ventweg
 mogelijk



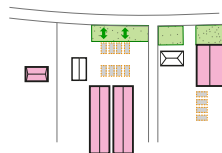
Beperk verharding aan het lint,
 minimaal 35% van voorzijde kavel is
 met beplanting ingericht



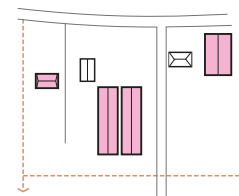
Voeg landschapsverbetering toe
 zoals erfafscheidingen die bestaan
 uit een bomenrij, inheemse haag,
 houtwal of bosperceel



Individuele herkenbaarheid bedrijvigheid
 Hoogte: aansluitend op de omgeving



Parkeren uit het zicht



Maak het landschap beleefbaar
 door het toevoegen van routes
 achter de lintbebouwing
 Maak nieuwe routes naar andere
 linten

De Gebiedskarakteristieken

De verschillende deelgebieden bestaan uit eigen ruimtelijke en functionele eigenschappen, de zogenaamde gebiedskarakteristieken. Bovenop de algemene functieverandering regels vanuit de typologie boer – burger – bedrijf en de omschreven kwaliteiten in het Ontwikkelingsperspectief zoals de omgang met wegbepanting, beken en paden geven deze een extra laag aan de unieke kwaliteiten van het gebied. Ontwikkelingen buiten het afwegingskader zullen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit binnen het afwegingskader.

01 Buurtschap

De buurtschappen in het afwegingsgebied zijn de eerste verdichte bewoonde plekken in het kampenlandschap. Lokale kwaliteiten zoals een hogere ligging of het kruisen met andere doorgaande linten maakte deze locaties tot aantrekkelijke vestigingsplekken. Kenmerkend voor de buurtschappen zijn onder andere de sterk wisselende rooilijnen en dat de oriëntatie van de bebouwing de lokale landschappelijke volgt en niet per se de oriëntatie van het lint. Het buurtschap heeft daarmee een minder constant beeld dan het burger- of het agrarische lint.

Specifieke gebiedsregels

Functie:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis
- Functies gericht op groter gebied
- Agrarische bebouwing

Regels behouden en versteken landschappelijke beleving

- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - zie voor de omschrijving en ambitie blz14
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels bebouwing wonen

- Nokrichting: wisselend, volg de lokale landschappelijke structuur
- Rooilijn: Individueel, grillig
- Kavelbreedte: wisselend
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 50%
- Afmetingen bebouwing: wisselend
- Oriëntatie: volg de lokale landschappelijke structuur
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend

Regels functies gericht op groter gebied

- Nokrichting: haaks op of parallel aan het lint
- Rooilijn: minimaal 12m
- Kavelbreedte: minimaal 30m
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 65%
- Afmeting gebouwen: afwijkend
- Oriëntatie: volg de lokale landschappelijke structuur, eigen entree aan lint/straat; ventweg mogelijk



Bosperceel

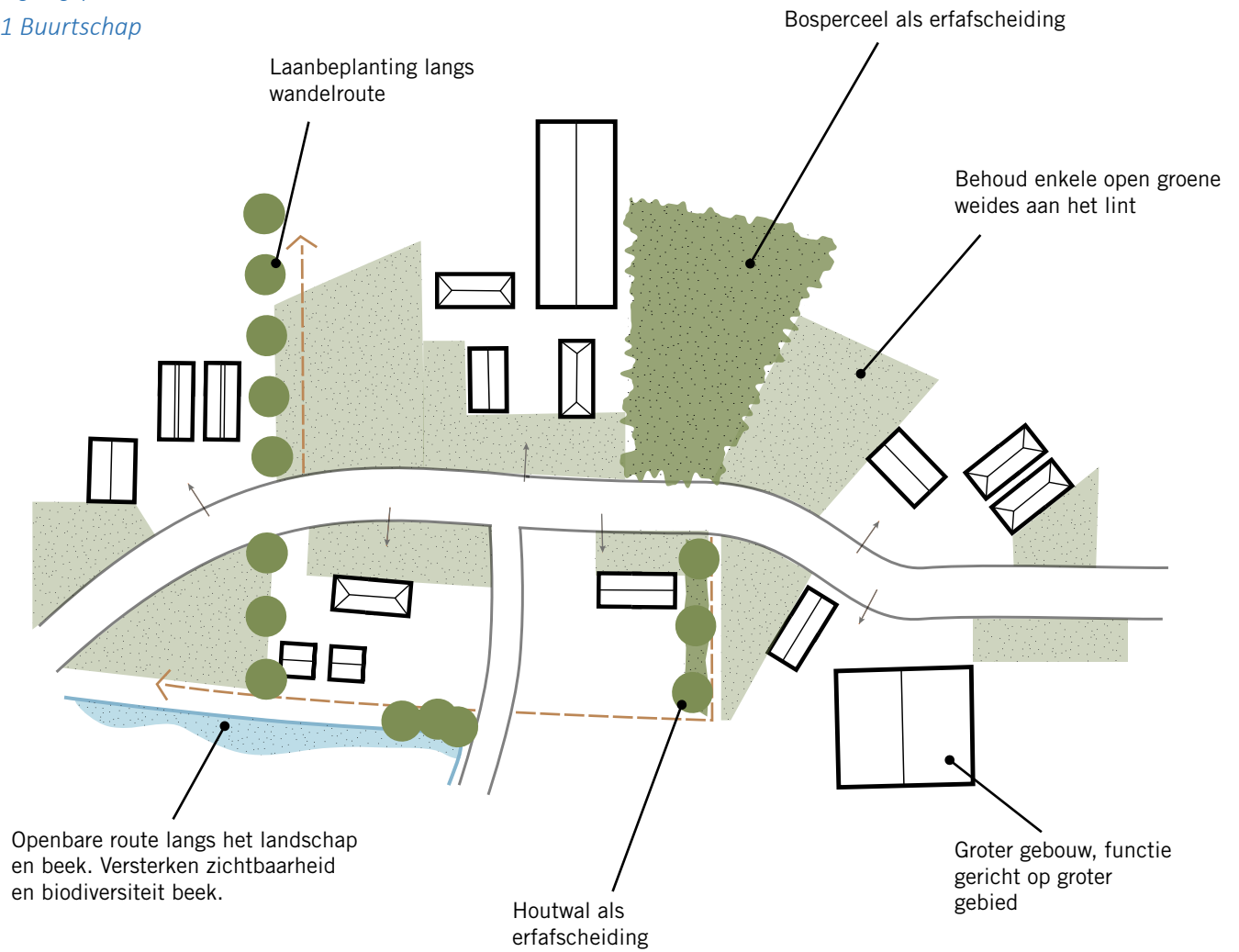


Kavels en bebouwing volgen de lokale landschappelijke structuren



Open groen: pluktuin, boomgaard, dierenweide, etc

*Uitgangspunten
01 Buurtschap*



02 Burger lint

Aan het Burgerlint staan hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande woningen, met her en der twee onder een kap woningen. Naast wonen zijn er aan het lint ook andere functies met een betekenis voor een groter gebied te vinden zoals een kerk, school, of bijvoorbeeld een café. Deze functies onderscheiden zich niet alleen functioneel van het woonprogramma, ook ruimtelijk voegen deze een kwaliteit toe aan de linten waarmee de herkenbaarheid en unieke kwaliteiten van het wonen in het buitengebied versterken. Door de dichtere bebouwingsstructuur heeft men in het Burgerlint minder zicht op het achterliggende landschap. De locaties waar er nog een doorzicht aanwezig is, zijn daarmee waardevol. Er is langs het Burgerlint sprake van een rooilijn, de bebouwing staat op een gelijkmatige afstand van het lint.

Specifieke gebiedsregels

Functie:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis
- Functies gericht op groter gebied

Regels behouden en versterken landschappelijke beleving

- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels bebouwing wonen

- Nokrichting: haaks op of parallel aan het lint
- Rooilijn: aansluiten op omgeving
- Kavelbreedte: minimaal 8m
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 60%
- Afmetingen bebouwing: in vast ritme
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend

Regels functies gericht op groter gebied

- Nokrichting: haaks op of parallel aan het lint
- Rooilijn: minimaal 12m
- Kavelbreedte: minimaal 30m
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 65%
- Afmeting gebouwen: afwijkend
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat; ventweg mogelijk



Functies met afwijkende maatvoering
School, kerk, bouwmarkt, café, etc.

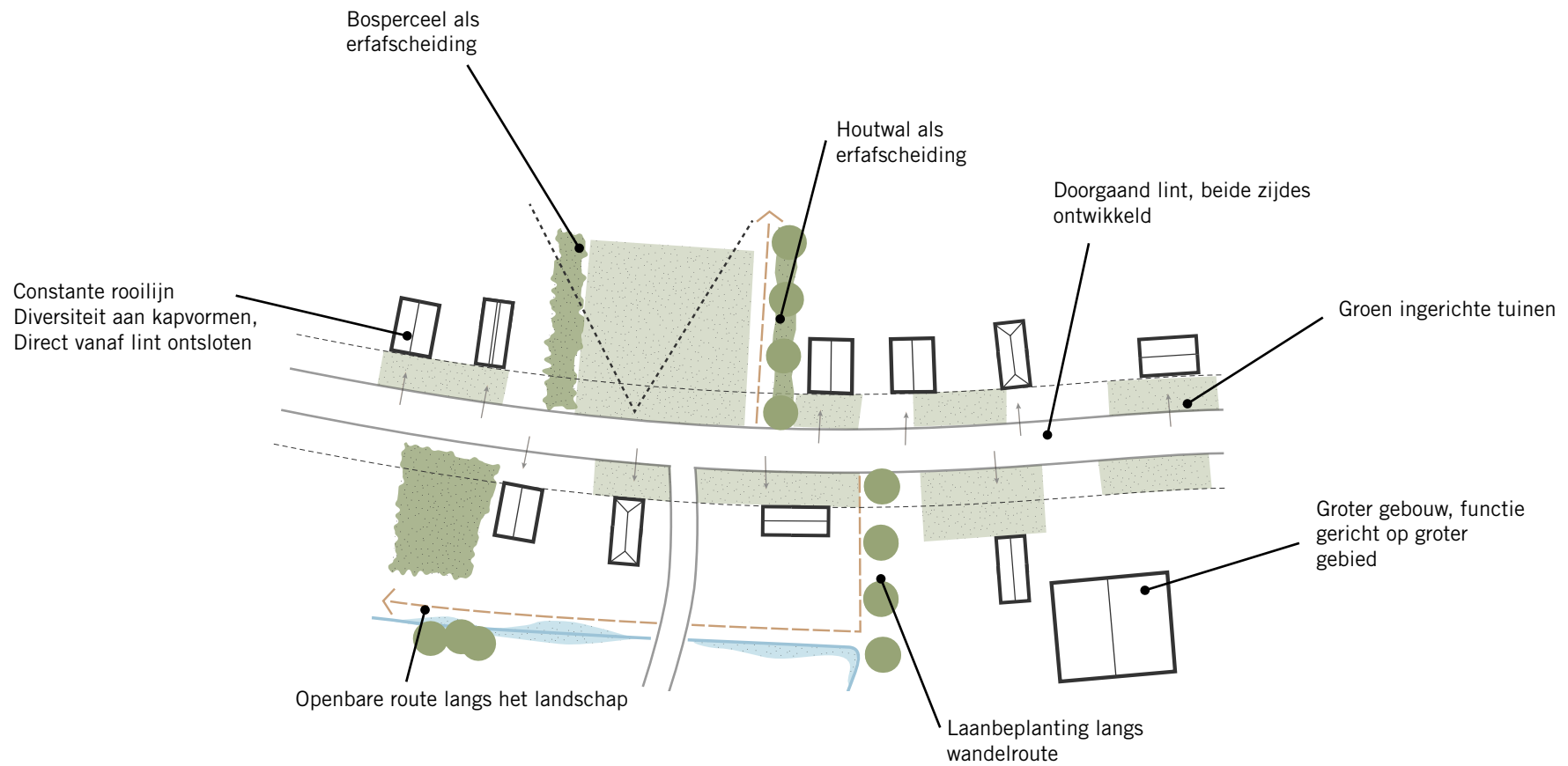


Individuele uiting door eigen richting en vorm kap.
Gelijke rooilijnen.



Maak het landschap beleefbaar, zorg voor routes aan de achterzijde van de lintbebouwing.

Uitgangspunten
02 Burger lint



03 Agrarisch lint

Buiten de buurtschappen zijn de linten minder dicht bebouwd en is er geen sprake van een continue rooilijn of onderlinge afstand van de bebouwing. Aan de linten vindt een mix van wonen en agrarische - of op agrarische gerichte – bedrijvigheid plaats. Al de functies zijn op het lint gericht waarbij de grotere bebouwing meestal op afstand van het lint staat. De voorgevels staan parallel aan het lint.

Specifieke gebiedsregels

Functie:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis
- Agrarische of op agrarisch gerichte bedrijvigheid

Regels behouden en versterken landschappelijke beleving

- Geef de opritvorm als lanen en maak deze onderdeel van de recreatieve wandelstructuur.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels bebouwing wonen

- Nokrichting: haaks of parallel op het lint
- Rooilijn: wisselend; minimaal 12m
- Kavelbreedte: minimaal 20m
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 35%
- Afmeting gebouwen: divers
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend

Regels functies gericht op groter gebied

- Nokrichting: haaks op het lint
- Rooilijn: wisselend; minimaal 12m
- Kavelbreedte: minimaal 30m
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 65%
- Afmeting gebouwen: afwijkend
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat; ventweg mogelijk



Ruime tuinen aan het lint

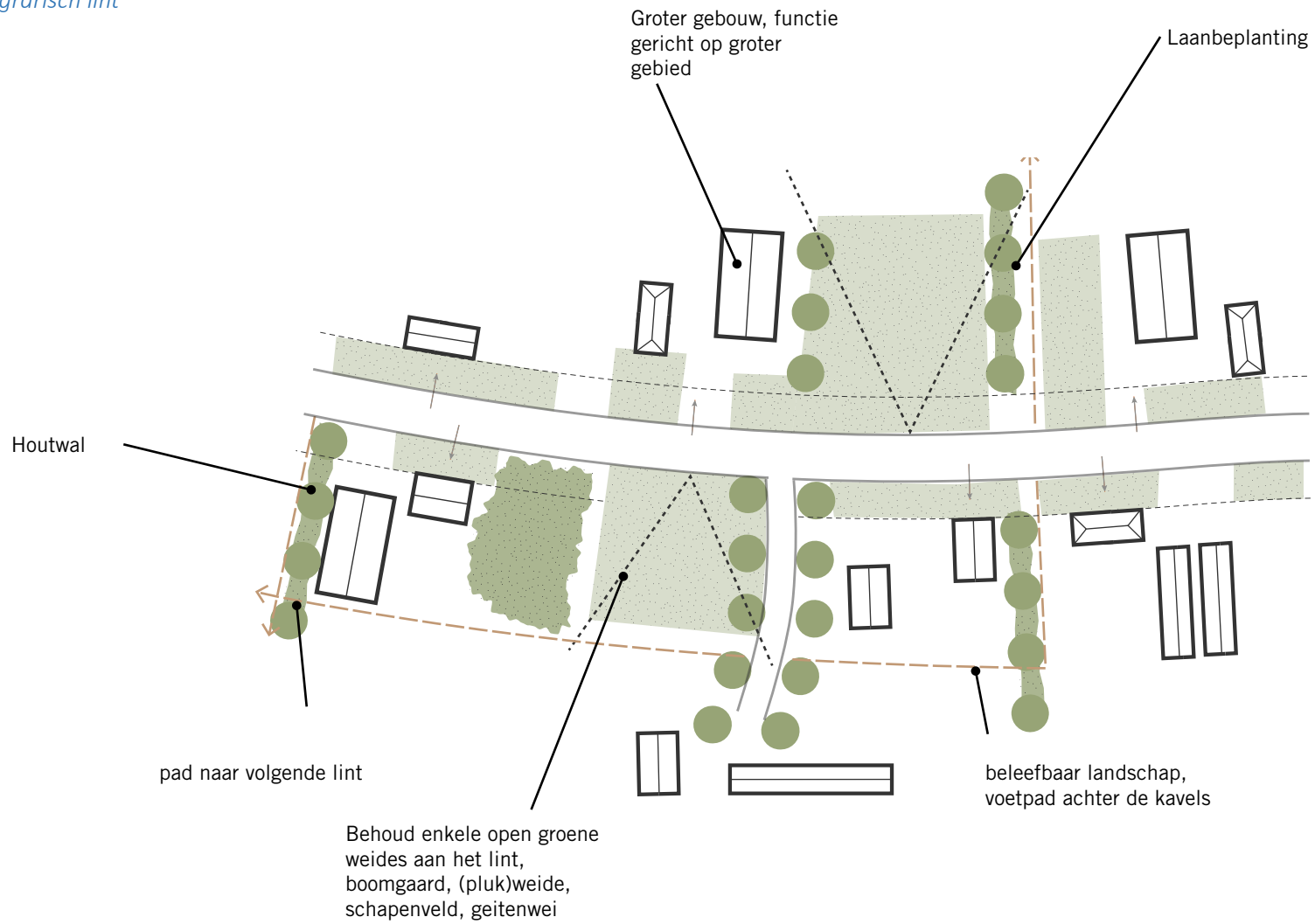


Zich op groen behouden bij haakse aansluitingen linten



Behoud in het lint zicht op het landschap

Uitgangspunten
03 Agrarisch lint



04 Weids Kampenlandschap

Het deelgebied wordt gekenmerkt door de grote openheid en de lange zichtlijnen. Het landschap en de verkaveling kennen geen eenduidige kavelstructuur. De hier te vinden agrarische bebouwing en het buitenaf wonen staan op een wisselende maar vaak ruime afstand van elkaar, gescheiden door agrarisch land. De oriëntatie van de bebouwing volgt vaak de lokale landschappelijke richting van de kavels of de richting van het lint. De bebouwing is vaak direct vanaf het lint ontsloten. In dit deelgebied komen geregeld lange opritten naar de verder van het lint gelegen bebouwing voor.

Specifieke gebiedsregels

Functie:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis
- Wonen in het buitengebied
- Agrarische bebouwing

Regels behouden en versteken landschappelijke beleving

- Geef de opritten vorm als lanen en maak deze onderdeel van de recreatieve wandelstructuur.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels behouden en versteken landschappelijke beleving

- Versterk de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels bebouwing

- Kapvorm en richting: vrij
- Afmeting bebouwing: wisselend
- Oriëntatie: hoofdzakelijke op het lint gericht, maar volg de lokale landschappelijke structuur
- Rooilijn: geen
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend, ruim



Ruime kavels

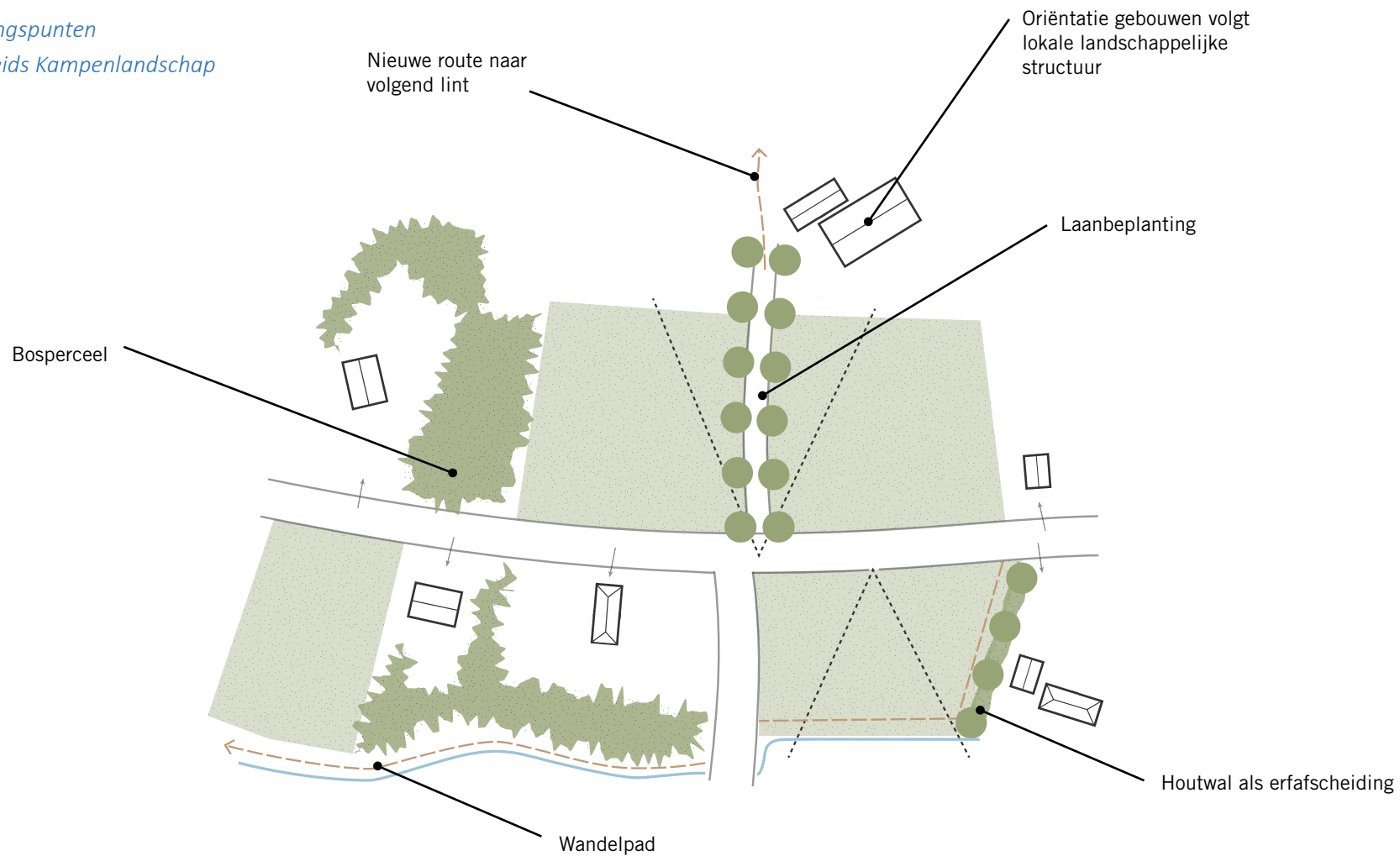


Oriëntatie: gebouwrichting volgt lokale landschappelijke structuur



Geen sprake van een continue rooilijn

Uitgangspunten
04 Weids Kampenlandschap



05 Gevarieerde cluster

In dit deelgebied bevinden zich diverse functies, een afwisselende landschappelijke structuur en een afwisselende maatvoering. De bebouwing heeft vaak een eigen richting ten opzichte van het lint of bestaat uit een klein cluster van woningen die gezamenlijk met een oprit naar het lint zijn ontsloten. De onderlinge afstand en de afstand ten opzichte van de weg is zeer wisselend.

Specifieke gebiedsregels

Functie:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis
- Diverse functies

Regels behouden en versteken landschappelijke beleving

- Geef de opritten vorm als lanen en maak deze onderdeel van de recreatieve wandelstructuur.
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek
 - zie voor de omschrijving en ambitie blz 14.
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer

Regels bebouwing

- Kapvorm en richting: diverse kapvormen en richtingen mogelijk
- Afmeting gebouwen: divers, soms clusters
- Rooilijn: wisselend
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend, ruim



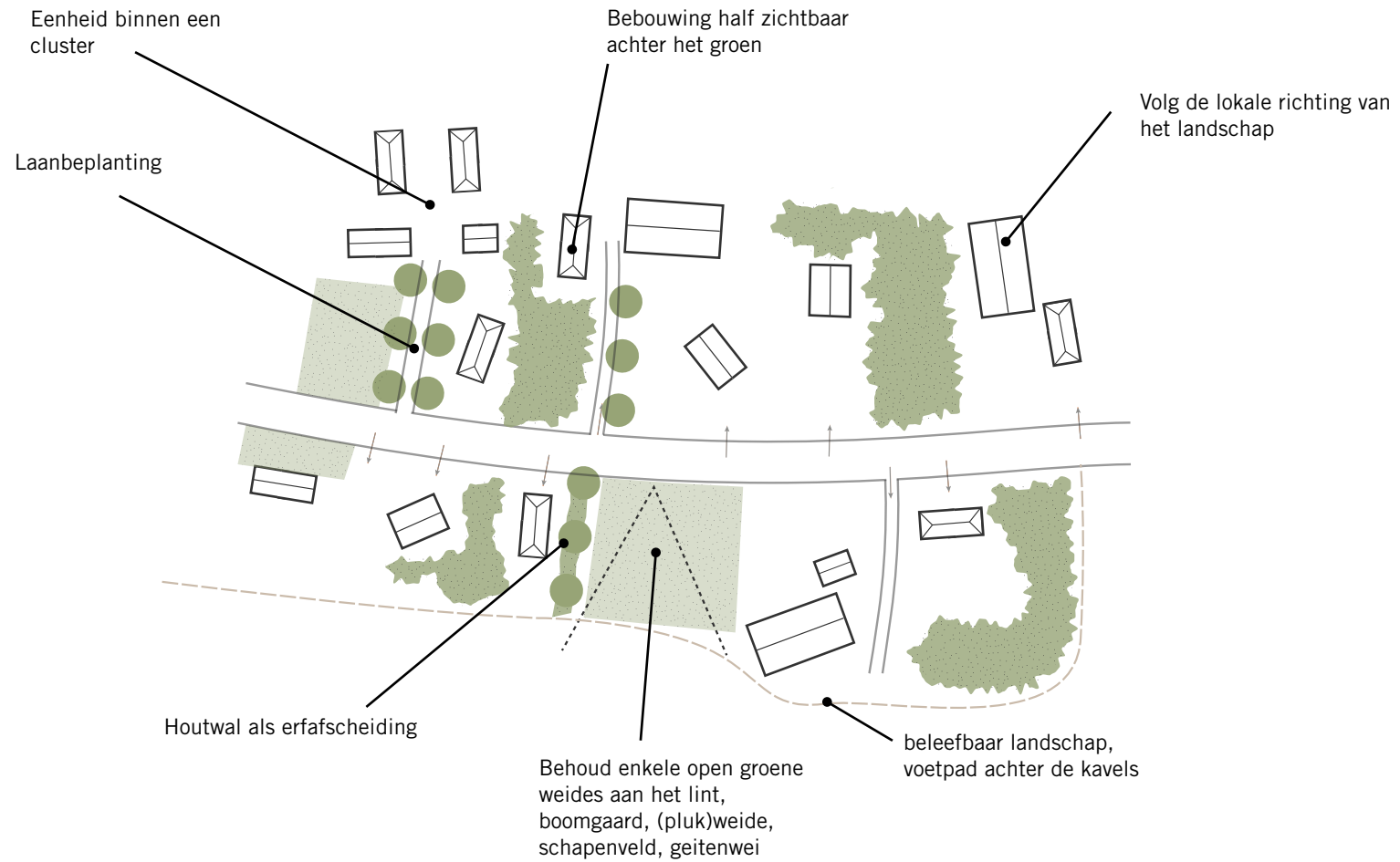
Dichtere structuur door vele bospercelen



Kenmerkende hoekveddraaiing



Kavels en bebouwing volgen de lokale landschappelijke structuren



4. Identiteit van Horst en Telgt

De diversiteit in zowel het landschap als de bebouwing beschouwen we als het vertrekpunt voor het ontwikkelingsperspectief. Dit hoofdstuk is een analyse van de kenmerken die samen de identiteit vormen. We belichten eerst de onderdelen die het landschapsbeeld vormen. Daarvoor maken we gebruik van de beschrijvingen uit het Buurtplan van 2015, aangevuld met samengestelde kaartbeelden uit diverse bronnen.

In het tweede deel gaan we in op de bebouwing. Daarin onderscheiden we deelgebieden met een eigen opbouw en karakteristiek.

Kenmerken landschapsbeeld

- Ontwikkelingsgeschiedenis
- Kenmerken landschapsbeeld
- Landschapstypen
- Bodemkaart
- Wegenstructuur
- Waterstructuur
- Groenstructuur

Kenmerken bebouwingsbeeld

- Bebouwing / morfologie
- Waardevolle / karakteristieke bebouwing
- Typologie en sfeer



Kaartbeeld 1846

Ontwikkelingsgeschiedenis

Om inzicht te verschaffen in de opbouw van het landschap is onderstaand een redelijke uitvoerige beschrijving opgenomen inzake de ontstaansgeschiedenis hieromtrent. Dit is van belang omdat de structuur van het landschap bepalend is voor de locatie van de nieuwe ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

Vanaf de hogere dekzandgronden zijn de achterliggende gronden van Horst en Telgt geleidelijk aan ontgonnen in de vorm van langgerekte strookkampen. Ten oosten van de Nijkerkerweg liggen de eeuwenoude kampen, zoals Zeeburg, Groenewoud en Kindergoed. Deze kampen zijn blokvormige ontginningen die van elkaar werden gescheiden door houtwallen met hakhout van eik en els. Houtwallen werden aangelegd om zand (en wild) buiten de akkers te houden, aarden wallen met daarop een haag van eikenhakhout, maar soms ook meidoorn of beuk. Tussen de Buitenbrinkweg en de Zeeweg en tussen de Riebroekersteeg en de Nijkerkerweg is dit regelmatige verkavelingspatroon goed te herkennen. Ook liggen in dit gebied kleine hakhoutbosjes, die echter meestal niet meer als hakhout herkenbaar zijn.

Op de overgang van de kampen naar de oostelijk ervan gelegen heidevelden lag de Telgter Eng, het gezamenlijke akkerland van de buurtschap Telgt. Ten noorden van de Buitenbrinkweg, net buiten het plangebied ligt de Horster Eng, het gezamenlijke akkerland van het buurtschap Horst.

De eerste bewoning in het gebied vond plaats op de hoger gelegen dekzandruggen in het landschap. Op deze ruggen is de bebouwing van de buurtschappen Horst en Telgt ontstaan. Deze buurtschappen hebben zich vooral vanaf het einde van de 19e eeuw geleidelijk ontwikkeld

als clusters van bebouwing. Het zijn langgerekte linten met bebouwing die geleidelijk zijn verdicht langs de historische wegen als de Telgterweg, Horsterweg en Buitenbrinkweg. Hier zijn nog veel (al dan niet voormalige) agrarische complexen over die de traditionele bouwkunst weerspiegelen.

Ten westen van de Riebroekersteeg liggen de laaggelegen graslanden van het Riebroek. Dit is een oud cultuurlandschap dat dateert uit de 14e eeuw. De oude kavelstructuur is hier nauwelijks veranderd.

Samengevat zijn de kwaliteiten in het gebied de cultuurhistorische linten met agrarisch complexen, de enges, de gebieden met houtwallen en geriefbosjes en de delen met een oude verkavelingsstructuur.



Plangebied 1890



Plangebied 1960



Plangebied 2018

Kenmerken landschapsbeeld

Het plangebied is gelegen in de overgangszone tussen de hogere zandgronden en het water van het Nuldernauw. De overgangszone, waar het landschap afwisselend open en gesloten is, is onderdeel van de natte en vochtige dekzandgebieden van de Noordwestelijke Veluwe. Het gebied ligt op circa 2,5 tot 10 m+NAP. Herkenbare dekzandruggen en engen bepalen mede het reliëf. Er is sprake van een onregelmatige blokverkaveling en een grillig wegenpatroon. In de buurtschappen Horst en Telgt komt geconcentreerde bebouwing voor. Verder is de bebouwing verspreid langs de ontsluitingswegen.

De laagste delen in de gemeente liggen in het open weidegebied.

De hoogteligging varieert hier van circa 1 tot 2,5 m+NAP. In dit deel van het plangebied komt vrijwel geen bebouwing voor. De enige beplanting staat op de erven die aan de ontsluitingswegen liggen. Kenmerkend in het weidegebied zijn de strokenverkaveling en de rechte ontsluitingswegen.

De duidelijke ruimtelijke opbouw in verschillende landschappelijke eenheden is een belangrijke kwaliteit van het plangebied. Als gevolg

Van verdichting met bebouwing, de aanwezigheid van een toenemend aantal vreemde functies (niet-agrarische bedrijven met buitenopslag, parkeerterreintjes, reclameborden), de grootschaligheid van zomerhuisjesterreinen en leegstaande (agrarische) opstallen is de kwaliteit van het landschap in de afgelopen jaren op bepaalde plaatsen achteruitgegaan.

De basis van het kwaliteitsbeeld wordt gevormd door het mozaïek

Van de verschillende 'historische' landschapstypen

met elk hun eigen kwaliteiten, structuren en karakteristieken, die bepaald zijn door de ondergrond (bodem en geomorfologie), ontginningsgeschiedenis, waterhuishouding, natuurwaarden en de ruimtelijke verschijningsvorm (onder meer openheid / beslotenheid).

De verschillende landschappen kennen elk hun eigen bijbehorende landschapsstructuur. In het enkdorpenlandschap en het kampenlandschap wordt de landschapsstructuur bepaald door de bochtige wegen, vaak met wegbeplanting, de onregelmatige kavelstructuur en houtwallen. In het jonge ontginningslandschap zijn het vooral de regelmatige kavelstructuur, rechte wegen en singelbeplanting. Niet overal zijn alle landschapstypen even goed herkenbaar. Zo zijn met name de oude broekontginningen sterk veranderd doordat veel beplanting in de 20e eeuw is verdwenen. Het gebied 'Riebroek' in Het Zuiderzeekustlandschap ten westen van Telgt heeft een nog zeer herkenbare strokenverkaveling, dat de laatste eeuwen nauwelijks is veranderd.

In het plangebied is een aantal waardevolle ruimtelijke eenheden onderscheiden die onder meer waardevol zijn vanwege hun samenhang, de herkenbare landschappen en de natuurwaarden.

Bij alle ruimtelijke eenheden is sprake van een zichtbare relatie tussen de ondergrond (bodem, reliëf en waterhuishouding) en het landschap.

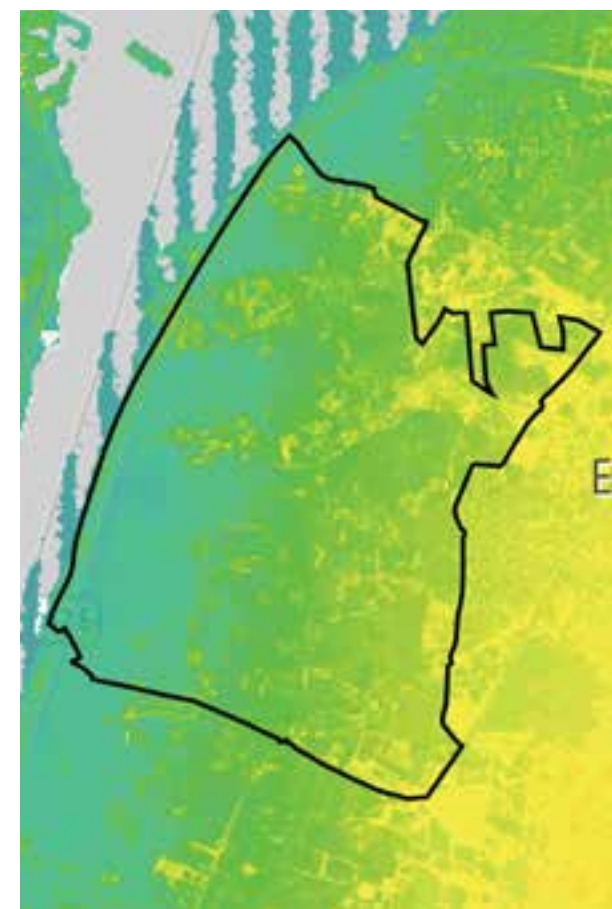
De dekzandruggen bij Horst zijn duidelijk herkenbare eenheden in het landschap. Kenmerken van beide dekzandruggen zijn een weg met lintbebouwing (Buitenbrinkweg en Zeeweg) en een halfopen landschap met bosjes en singels.

Dit landschap vormt een contrast met het omliggende, lageregelegen en opener landschap. De oude verkaveling en bebouwingspatronen zijn nog goed herkenbaar.

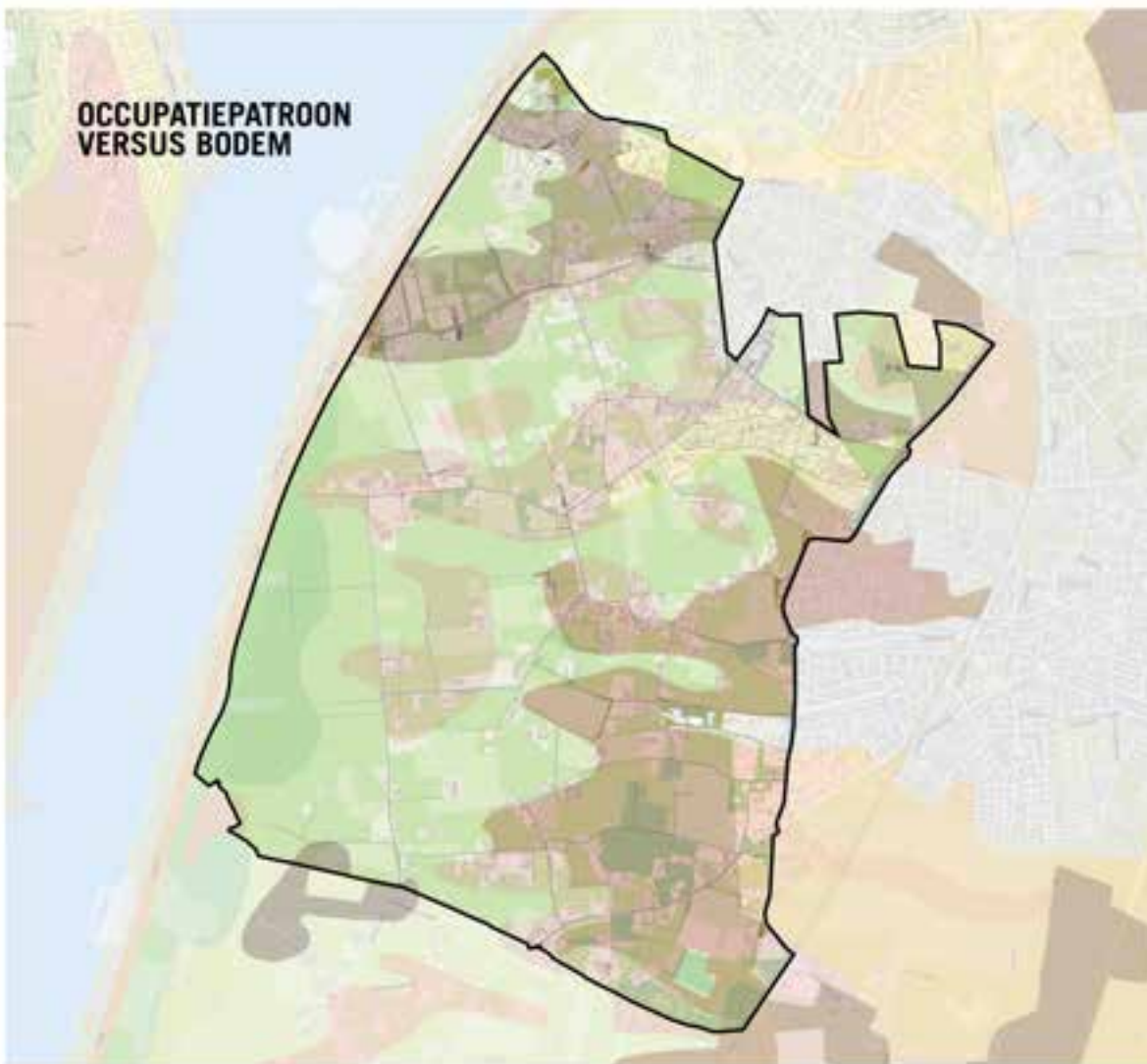
Laag



Hoog



**OCCUPATIEPATROON
VERSUS BODEM**



**ARCHEOLOGISCHE
LANDSCHAPPEN**



BODEMKAART



Water

Het plangebied behoort tot het stroomgebied Wolderwijd-Nuldernauw. Het gehele stroomgebied Wolderwijd-Nuldernauw bestaat voor meer dan de helft uit de (droge) bos- en heideterreinen van het Veluwemassief. De andere helft (waaronder het plangebied) is cultuurgrond, voornamelijk op de zandgronden. De afwatering vindt op natuurlijke wijze plaats via watergangen (beken en sloten) die uitmonden in het randmeer. Lokaal treedt er enige kwel op als gevolg van ondiepe grondwaterstromen in de strook langs het randmeer. De Volenbeek en Groevenbeek ontspringen op of nabij het Landgoed Oud Groevenbeek en de Schoonderbeek op de grens met de gemeente Putten zijn sprengbeken.

In het westelijk deel stromen de Tonselse beek (vanaf Horsterweg richting Drielanden), de Schaapsdijkbeek (net ten zuiden van de Buitenbrinkweg), de Horstsche beek (tussen de buurtschappen Horst en Telgt), Groevenbeek/Volenbeek (sprengbeken ten zuiden van landgoed Groevenbeek) en beek Dasselaar (kleine afwatering laaggelegen ten zuiden van Dasselaar). Voornoemde beken zijn aan te merken als A-watergangen en deelstroomgebieden.

In het plangebied liggen verschillende sprengen, zoals de Groevenbeek, Volenbeek, Sprengbeek en Zandbeek. Het zijn, veelal strak, gegraven beek(zij)lopen die werden gebruikt voor het aandrijven van watermolens.

Ze zijn kenmerkend voor de lokale nijverheid, de papierindustrie. De Volenbeek en de Groevenbeek ontspringen op of nabij Oud Groevenbeek en hebben hun eigen gegraven sprengkop.

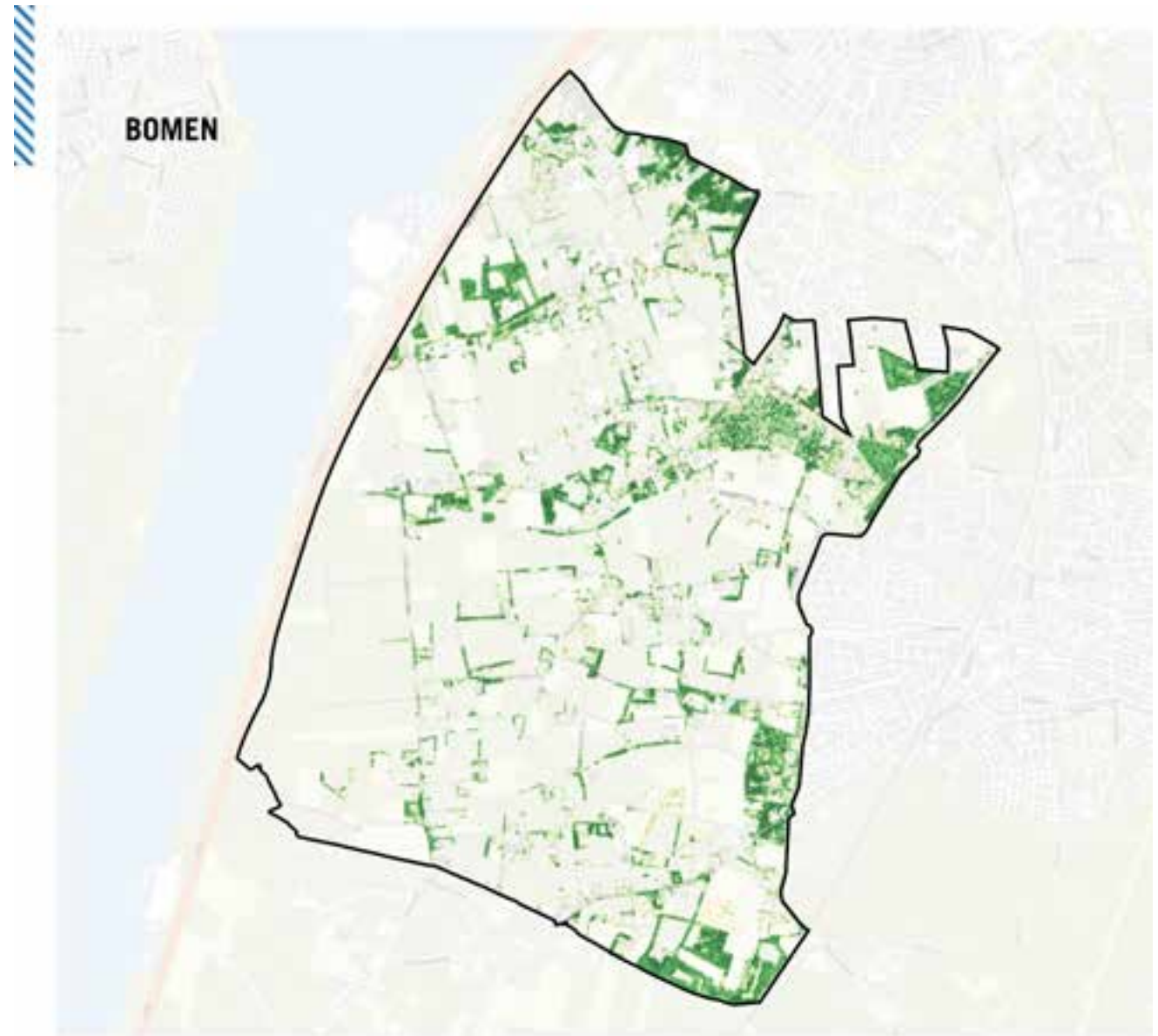


Bomen en opgaand groen

De belangrijkste natuurwaarden in de overgangszone zijn te vinden in de bermen, bosjes, houtwallen en singels. De natuurwaarden van de graslanden zijn redelijk te noemen. Bijvoorbeeld in de gebieden tussen de dekzandruggen van de Buitenbrinkweg, Zeeweg en Telgt.

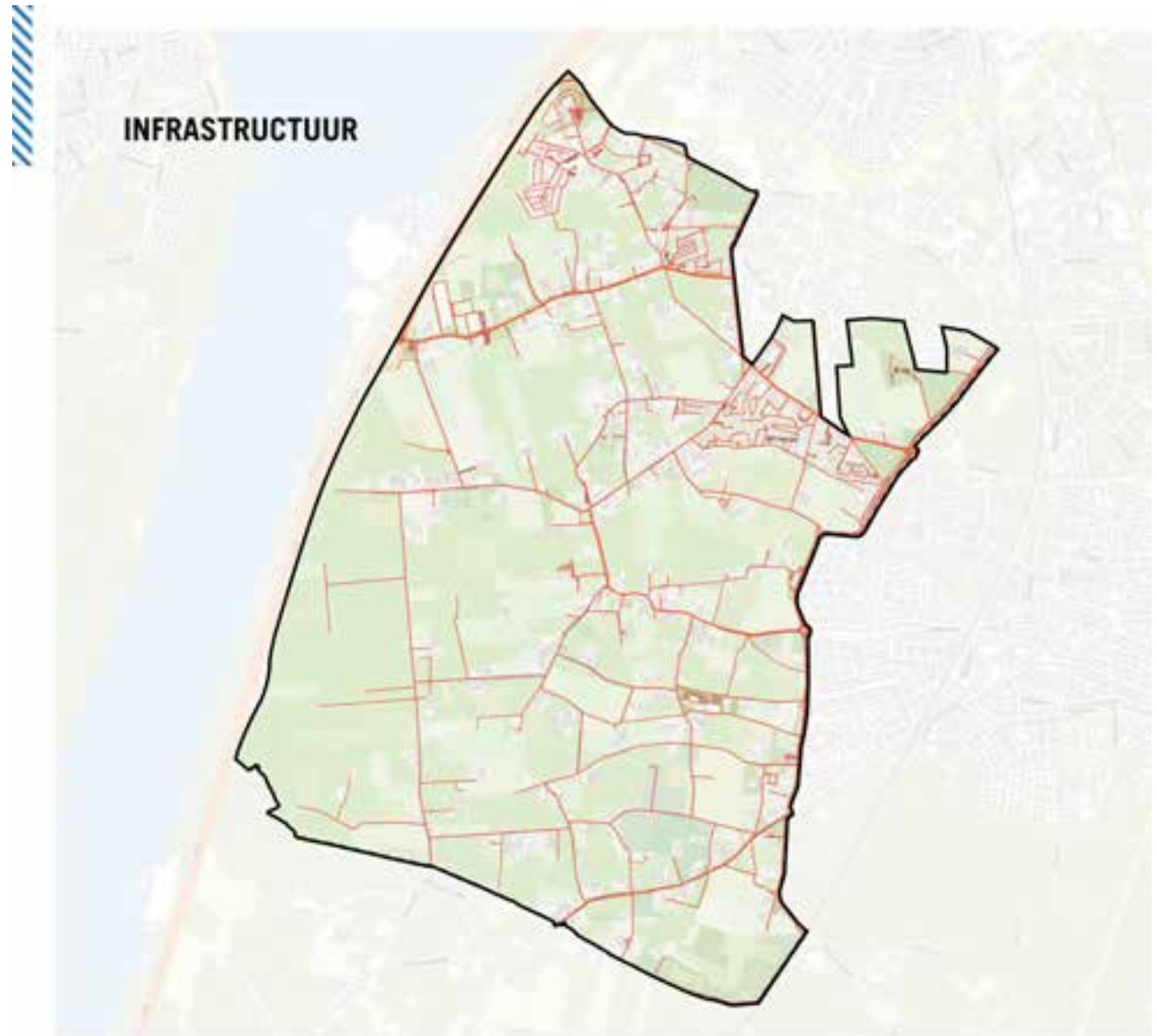
Het weidegebied is zeer open en bestaat uit laaggelegen graslanden. Slechts zelden komen er kleine bosjes voor. In de slootkanten en bermen groeien planten die aangeven dat er vroeger bijzondere moerassen en blauwgraslanden aanwezig waren.

Door de openheid en de lage ligging is het open weidegebied bijzonder geschikt voor weidevogels. De belangrijkste weidevogelgebieden zijn Riebroek en het gebied langs de Schaapsdijk. Soorten die hier voorkomen zijn tureluur, grutto, Kievit en scholekster.



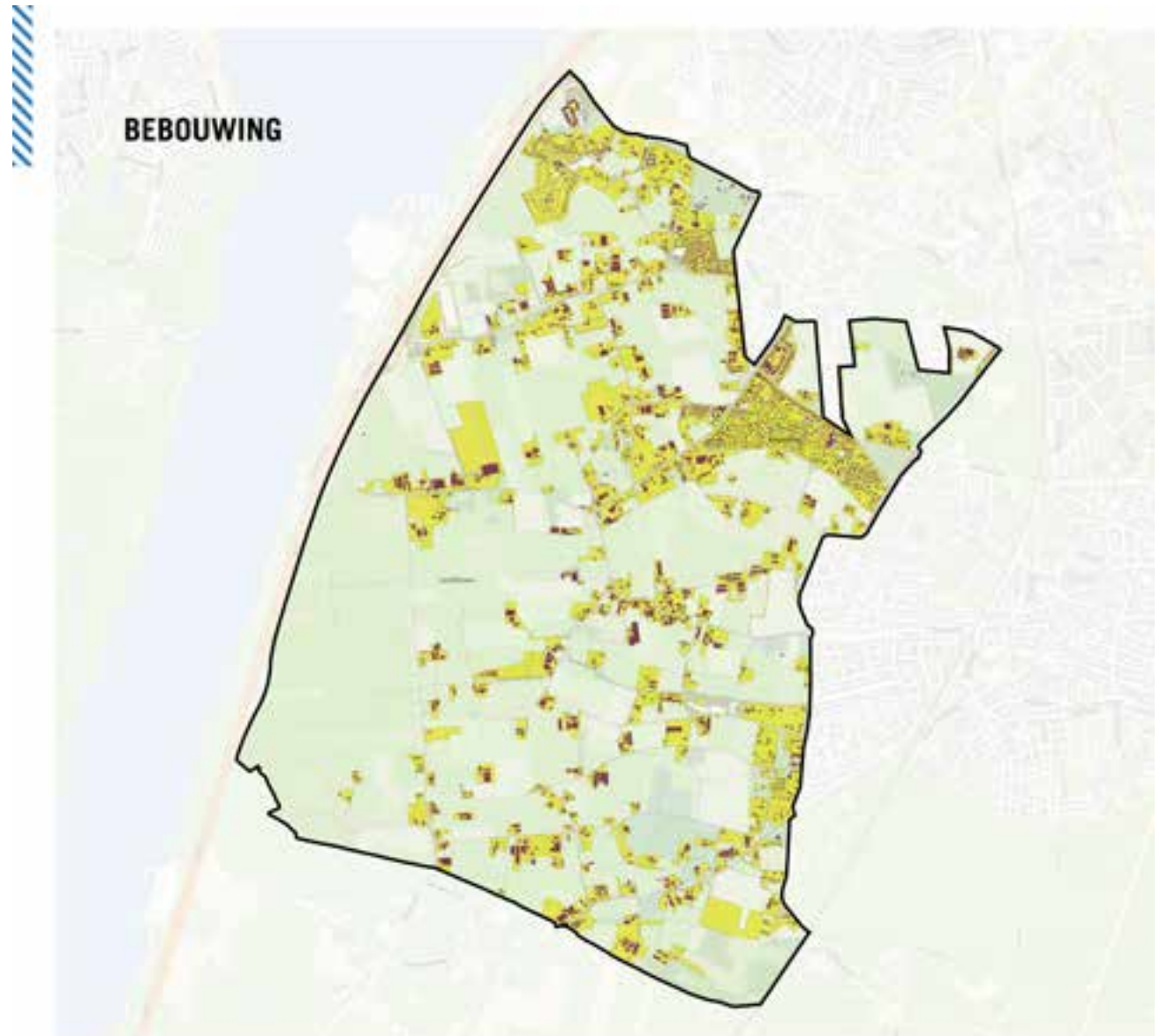
Wegenstructuur

De wegenstructuur is een afspiegeling van de landschapstypen en kent nauwelijks een verkeerskundige en ruimtelijke hiërarchie. De wegen door het Kampenlandschap reageren meer op het hoogteverschil en kennen een gekromd verloop waarbij zij een totaal ander beeld oproepen dan het wegenpatroon in de latere ontginningen. Hier sluiten de lange rechtstanden en scherpe hoeken aan op de blokverkavelingen. De verbinding Horsterweg – Buitenbrinkweg heeft een belangrijke stroomfunctie door de aansluiting op de rijksweg 28. Dat is echter niet het gevolg van het oorspronkelijke landschapspatroon.



Bebouwingsstructuur

Horst en Telgt kenmerken zich qua bebouwingsstructuur door de lintbebouwing langs de Buitenbrinkweg, Horsterweg, Zeeweg, Telgterweg en in mindere mate het gebied Telgterweg, Oude Telgterweg, Nijkerkerweg Arnedlaan. Verder is in het gebied verspreide bebouwing aanwezig. Het buitengebied wordt hier gekenmerkt door een afwisselende structuur van bebouwd en onbebouwd. In het westelijk deel van het gebied zijn een aantal verspreide agrarische bedrijven gelegen.



5. bouwstenen voor het ontwikkelingsperspectief

In dit hoofdstuk belichten we de elementen belicht die relevant zijn voor het ontwikkelingsperspectief. Ze komen voort uit eerder onderzoek, beleidsvisies en de opbrengst uit de bewonersbijeenkomst.

We richten ons op de benoemde waarden van het landschap en de bebouwing en nemen de belangrijkste doelstellingen over. We maken hierbij gebruik van teksten en verbeelding uit diverse nota's. De plankaarten in dit hoofdstuk zijn opgebouwd uit de visie kaarten die onderdeel uitmaken van deze nota's.

Relevante nota's

- Buurtplan Horst en Telgt [november 2015]
- Landschapsontwikkelingsplan Ermelo- Putten 2011-2021 [april 2011]
- Groenvisie 2017-2027 [december 2017]
- Nota Omgevingskwaliteit gemeente Ermelo [januari 2016]
- Structuurvisie Functieverandering [concept december 2019]
- Informatieavond bewoners [5 maart 2020]

Samenvatting

In alle stukken komt de waardering van het landschap en de dorpse kwaliteiten naar voren. Bij het landschap gaat het om de beleving van de verschillende landschapstypen met hun eigen karakteristieken. De contrasten tussen open gebieden [enken en latere ontginningen] en de beslotenheid van het Kampenlandschap vormen hier de aanknopingspunten. Bij de bebouwing gaat het om het bewaken van het dorpse karakter. Toekomstige ontwikkelingen moeten voortbouwen op de DNA van het gebied en de ruimtelijke kwaliteiten versterken.

De bouwstenen voor het ontwikkelingsperspectief zijn:

- terugbrengen en versterken van dorpse karakter en landschappelijke kwaliteit;
- gebaseerd op het DNA [gebiedskenners];
- bestaande landschappelijke contrasten behouden;
- nieuwe ontwikkelingen passend in dorpse en landschappelijk karakter.

Landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan [LOP Ermelo-Putten 2011-2021] zijn de landschappelijke kwaliteiten beschreven. Het plangebied maakt onderdeel uit van de flank van het Veluwemassief.

Flank van het Veluwemassief:

De flank is grotendeels ‘agrarisch werklandschap’ dat is opgebouwd uit een mozaïek van verschillende landschapstypen. Op de flank zijn gebieden te vinden met veel ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de dorpsranden, gebieden met verblijfsrecreatie en landbouwontwikkelingsgebieden (LOG’s). In de gebieden met veel ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar de versterking dan wel aanleg van een landschappelijk raamwerk om de ruimtelijke ontwikkelingen in te bedden. Het raamwerk bestaat uit bouwstenen (landschapselementen zoals lanen) die passen bij het landschapstype.

Ook bij kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het niveau van erven, geldt dat de bouwstenen (eigenschappen) van de verschillende landschapstypen worden benut.

Bouwstenen zijn natuur, recreatie, landschapselementen (o.a. bosjes), landgoederen, cultuurhistorie en extensieve landbouw. In het gebied Horst en Telgt wordt gestreefd naar versterking van het contrast tussen de besloten dekzandruggen met bebouwing en het open landschap daartussen. In ‘de rest van’ het agrarisch werklandschap, voornamelijk de jonge ontginningen ten westen van Ermelo wordt gestreefd naar behoud van het halfopen landschap door ruimtelijke, ecologische en recreatieve versterking

van de beken, behoud en beheer van de aanwezige landschapselementen en versterking van beeldkwaliteit van erven.

Deze visie spreekt regelmatig van ‘behoud’, waarmee niet wordt bedoeld dat alles zo moet blijven zoals het is. Het gaat erom dat het landschap onderscheidend en herkenbaar blijft.

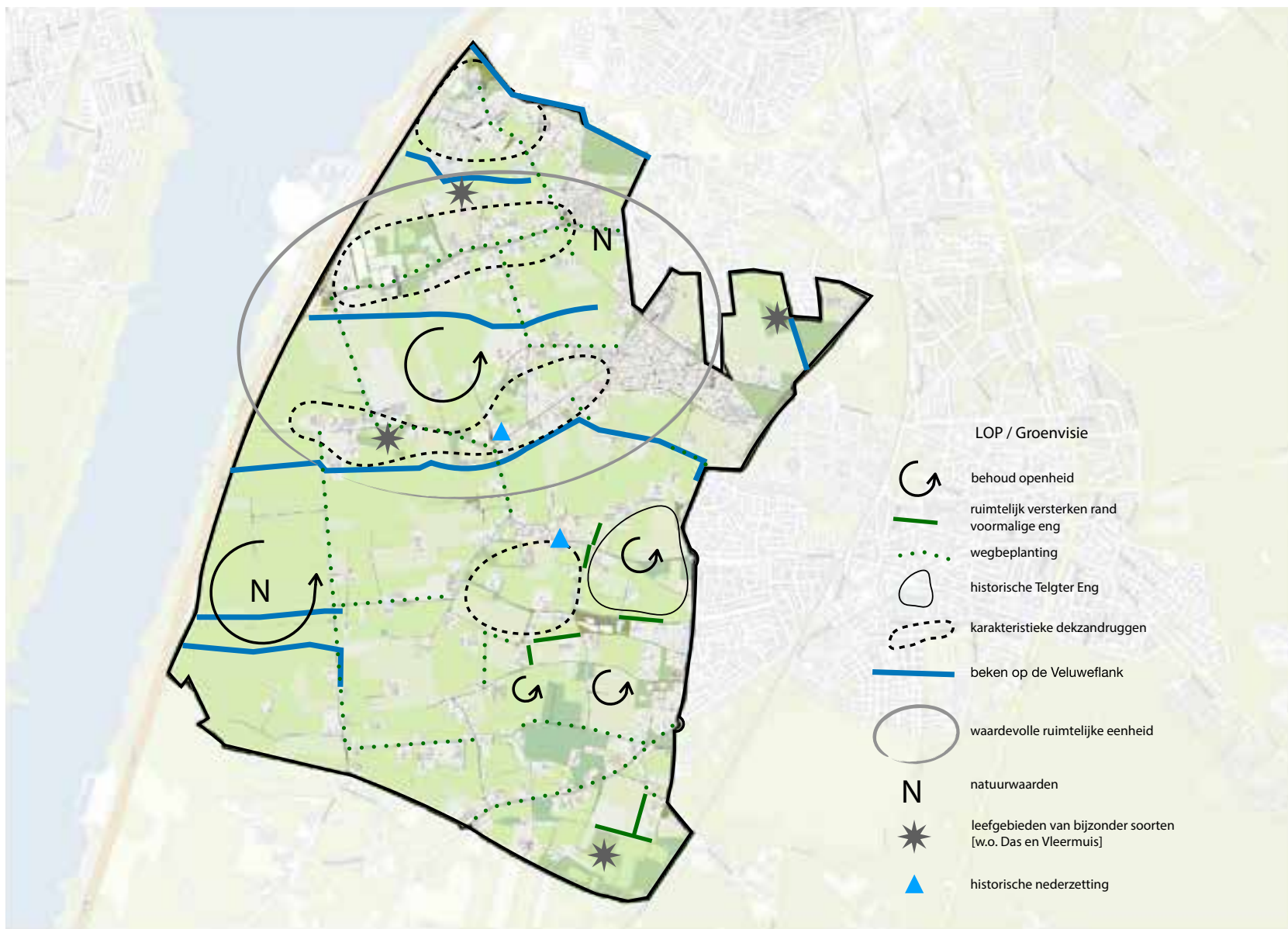
Hoofdpijnen uit de visie op het landschap in Ermelo zijn:

- Actieve ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden (met name nieuwe dorpsranden en recreatiegebieden).
- Behoud en versterking van waardevolle landschappen door beheer en herstel van landschapselementen.
- Geven van een landschappelijk kader voor te realiseren ecologische verbindingzones (combinatie versterking natuur én landschap).
- Verbeteren van de beeldkwaliteit van onder meer dorpsentrees en nieuwe en bestaande bebouwing en erven.

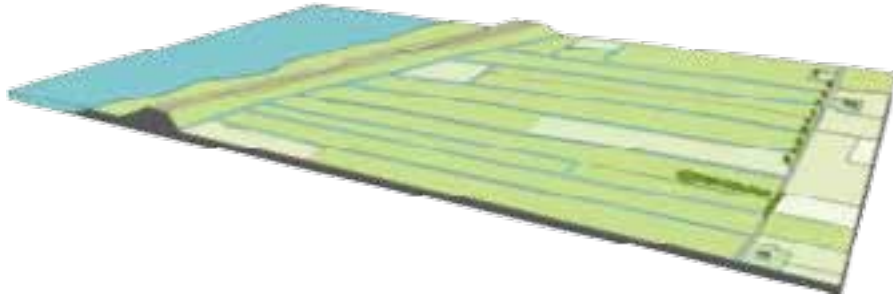
Groenvisie

De Groenvisie gaat in op de verschillende waarden van een groene omgeving. Voor het buitengebied richt de aandacht zich op het in stand houden en versterken van landschappelijke elementen, waaronder de beplanting langs wegen. Ook volgt het de lijn van het LOP als het gaat om de waarde van verschillende landschapstypen. Hier is de ambitie om de bestaande karakteristieken te versterken. Daarnaast is er aandacht voor de Flora en Fauna en de bijzondere natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Bovenstaande aspecten zijn samen met de uitgangspunten uit het LOP opgenomen in de plankaart.



Landschapstypen



Zuiderzee kustlandschap.

Het kustlandschap langs de voormalige Zuiderzeekust is herkenbaar als open landschap met enkele boerderijen met erfbeplanting, verspreid langs wegen. Kenmerkend zijn de regelmatige slagenverkaveling en kleine bosjes.

Het Zuiderzeekustlandschap maakt onderdeel uit van het 'agrarisch werklandschap'. In het werklandschap wordt gestreefd naar versterking van het afwisselende, halfopen landschap.

- Behoud en versterking smalle open kavels (slagenverkaveling) en zichtrelaties naar achterliggende landschap;
- Accentueren verkavelingsrichting met knotbomenrijen op eerste deel van de kavel (vanaf weg gezien). Daarachter behoud openheid;
- Herstel en behoud beplanting ter geleiding van de weg (ontginningsas);
- Beplanting ter inpassing erf hoeft niet persé op erfrens, kan ook op enige afstand van het erf;
- Accentueren inrit met laanbeplanting;
- Solitair voor op het erf;
- Natuurvriendelijke oever(s) langs de sloot.



Kampen landschap.

Het kampenlandschap vinden we met name op de flank van het Veluwemassief. Het kampenlandschap is herkenbaar aan de bochtige wegen met verspreid liggende boerderijen, beken, erfbeplanting, wegbeplanting, een onregelmatige kavelstructuur en landschapselementen zoals kleine bosjes, houtwallen en houtsingels.

In het kampenlandschap wordt gestreefd naar behoud en versterking. Dit gebeurt onder andere door behoud en herstel van landschapselementen. Maar ook de erven maken een belangrijk onderdeel uit van het waardevolle landschap. Vooral bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven is het van belang om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap.

- Versterken kleinschaligheid door herstel, behoud en versterking van houtwallen, houtsingels, lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige kavelvormen;
- Begeleiding erven met forse beplanting met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimten;
- Waar mogelijk aanleg kleine bospercelen;
- Inpassing niet alleen door aanbrengen erfrensbeplanting, beplanting op enige afstand van erf kan ook;
- Solitair, boomgroep en/of boomgaard voor op het erf.



Enkdorpen landschap.

Het enkdorpenlandschap is herkenbaar aan de bochtige wegen met oude boerderijen, oude akkerlanden (enken), een kleinschalige verkaveling en landschapselementen zoals hakhoutbosjes en houtwallen.

In het enkdorpenlandschap wordt gestreefd naar behoud en versterking. De openheid van de enken is daarbij van belang. Bij uitbreiding van dorpen wordt een landschappelijk raamwerk ontwikkeld met de hieronder verbeelde bouwstenen. Ook in dit landschap zijn de erven een belangrijk onderdeel. Vooral bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven is het van belang om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap:

- accentueren onregelmatige verkaveling met beplanting;
- bebouwing aan de randen van de eng/enk inpassen met beplanting met behoud van doorzichten naar de eng;
- beslotenheid van het bos aan de stuwwalkant behouden;
- aan de kant van de eng vergroten door middel van aanleg kleine bosbercelen (waar mogelijk);
- herstel en behoud laanbeplanting;
- herstel, behoud en aanleg van houtwallen en boomgroepen;
- solitair voor op het erf.



Oud broekontginningenlandschap.

Het oud broekontginningenlandschap ligt in het van oorsprong lage en natte gebied ten westen van Ermelo. Het landschap is herkenbaar aan de regelmatige kavelstructuur, een recht wegenpatroon met laanbeplanting en boerderijen met erfbeplanting en landschapselementen zoals houtwallen. Het landschap is in 100 jaar erg veranderd.

Het oud broekontginningenlandschap maakt deel uit van het 'agrarisch werklandschap'. In dit gebied wordt het afwisselende, halfopen landschap versterkt. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is ook een doel in dit gebied:

- erf voorzien van royale erfbeplanting;
- accentuering "rechte kamerstructuur" en lange lijnen in het landschap door houtsingels;
- herstel en behoud (broek)bospercelen;
- forse laanbeplanting langs wegen als structuurdragers van het landschap, met behoud zicht op het erf;
- laanbeplanting langs inrit;
- herstel en behoud houtsingels;
- solitair en/of boomgroep voor op het erf;
- eventueel hoogstamfruitboomgaard of eikengarde op het erf.

Nota Omgevingskwaliteit

In het buitengebied wordt de samenhang bepaald door de omgeving, oftewel het landschap. De bebouwing is vaak sterk verschillend en kan in de ene omgeving wel gewaardeerd worden, terwijl deze in een andere omgeving niet gewaardeerd wordt.

Er is een aantal elementen te benoemen die bijdragen aan goed gewaardeerde bebouwing in het buitengebied:

- De bebouwing past bij zijn omgeving.
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld).
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte.
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden.
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast.
- De bebouwing is symmetrisch.
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).
- Er is sprake van relatief kleine raampartijen (geen beeldbepalende glasvlakken).

Wanneer afgeweken wordt van deze elementen is er sprake van een 'bijzonder' bouwinitiatief. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het gebruik van een overwegend witte gevelkleur, een plat dak of glimmende materialen.

Regime

In het buitengebied geldt overwegend een soepel regime. Een bouwinitiatief wordt dan ook meestal afgehandeld door de kleine commissie Omgevingskwaliteit. Er zijn echter enkele uitzonderingen van toepassing, waarbij altijd een beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit gevraagd wordt. Dit is altijd het geval wanneer het gaat om:

- Alle vormen van een functieverandering.
- Een monumentaal of karakteristiek pand.
- Bouwinitiatieven in buurtschappen.
- Bouwinitiatieven aan (historische) bebouwingslinten.
- Bouwinitiatieven binnen beschermde stads- en dorpsgezichten.
- Bouwinitiatieven op instellingsterreinen.

Plaatsing

- Bij nieuwbouw op het erf is de omgeving bepalend. Door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede plaatsing in het landschap.
- In het geval van lintbebouwing wordt de bestaande openheid tussen de bebouwing gehandhaafd.
- Op (agrarische) erven is er sprake van een clustering van de bebouwing (erfensemble).
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter de bedrijfswoning gesitueerd worden.

Maatvoering

- De maatvoering is afgestemd op de omgeving en wordt verantwoord in een erfinrichtingsplan.
- Aan-, uit- en bijgebouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld).
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte.
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden.
- De bebouwing is symmetrisch.
- Relatief kleine raampartijen (geen beeldbepalende glasvlakken).
- Bij renovatie van boerderijen is de originele vormgeving het uitgangspunt.
- Aan- en uitbouwen houden de hoofdvorm intact.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden bij voorkeur aan de achterzijde geplaatst.
- Toevoegingen per woning worden overeenkomstig de stijl van het betreffende gebouw vormgegeven en zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en gevelritmiek.

Materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving.
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).

Kleurgebruik

- Gevel opgetrokken uit stenen (=gewoon)
- Afwijkend materiaalgebruik van dak en kozijnen (=bijzonder)
- Het kleurgebruik is afgestemd op de omgeving.
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast.

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen in de omgeving. Daarom worden hierna verschillende landschapstypen nader toegelicht:

Karakteristiek van het Kampenlandschap

- Een grillige, onregelmatige verkaveling.
- Een grote hoeveelheid, veel onderling verbonden, landschaps-
- Elementen zoals houtwallen en houtsingels, bomenrijen en boscomplexen.
- Bochtige wegen met laanbeplanting.
- Verspreid gelegen bebouwing met relatief veel erfbeplanting.
- Beken.

Visie op het kampenlandschap

Het behoud en herstel van landschapselementen staat voorop. Bij bouwinitiatieven wordt dan ook gevraagd om, door middel van streekeigen beplanting, het erf sterker te verbinden met de aangrenzende landschapselementen. Hoe sterker het erf verbonden is met het landschap, des te meer deze kan verdragen wat betreft bebouwing. De kleinschalige structuur van het landschap is leidend. Binnen de open ruimten, de kampen, is vrijheid mogelijk wat betreft bouwinitiatieven, waarbij wel altijd gestreefd moet worden naar een compacte opzet van het gehele erf.

Karakteristiek van het enkdorpenlandschap

- Oude, bolle akkerlanden (de enken).
- Een kleinschalige verkaveling.
- Relatieve openheid (in een meer besloten omgeving).
- Bochtige wegen.
- Oude boerderijen.
- Relatief weinig landschapselementen (hakhoutbosjes en houtwallen).

Visie op het enkdorpenlandschap

De openheid van de enken is beeldbepalend en leidend. Bebouwing dient dan ook zoveel mogelijk aan de randen te blijven van de enken. Hierbij is aandacht nodig voor een groene inpassing van het erf en het behoud van doorzichten naar de enk. Dit is een gevoelig landschapstype voor grootschalige bebouwing, aangezien deze moeilijk inpasbaar is aan de rand van de enk. Te grote bebouwing heeft al snel invloed op de gewaardeerde openheid.

Karakteristiek van het oude broekontginningenlandschap

Dit landschapstype is in het lage en natte gebied ten westen van Ermelo gelegen. Als ontginningenlandschap heeft het een grote agrarische oorsprong en betekenis. Onder invloed van de ontginningen en verkavelingen is de uitstraling van dit landschapstype sterk veranderd.

- Een regelmatige verkavelingsstructuur.
- Recht wegenpatroon met laanbeplanting.
- Boerderijen op de kop aan de ontginningswegen (ontginningsbasis).
- Half open landschap met landschapselementen en erven met erfbeplanting.

Visie op het oude broekontginningenlandschap

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van de erven is in dit gebied een doel op zich. Er is sprake van weinig samenhang doordat er een wisselende mate van erfbeplanting is toegevoegd op de erven en de bebouwing varieert wat betreft de massa en schaal. Het is een agrarisch werklandschap waarin de agrarische bebouwing gezien mag worden. Echter, deze dient in samenhang vorm gegeven te worden met de maat en schaal van het landschap. Bij grotere openheid verdraagt een meer beeldbepalende bebouwing. Bij een relatief kleine openheid is meer erfbeplanting nodig om de openheid als waarde te beschermen.

Karakteristieken van het Zuiderzeekustlandschap

Dit landschapstype is een open landschap ten oosten van de A28.

- Regelmatige slagenverkaveling met af en toe een bosje.
- Enkele boerderijen met erfbeplanting.

Visie op het Zuiderzeekustlandschap

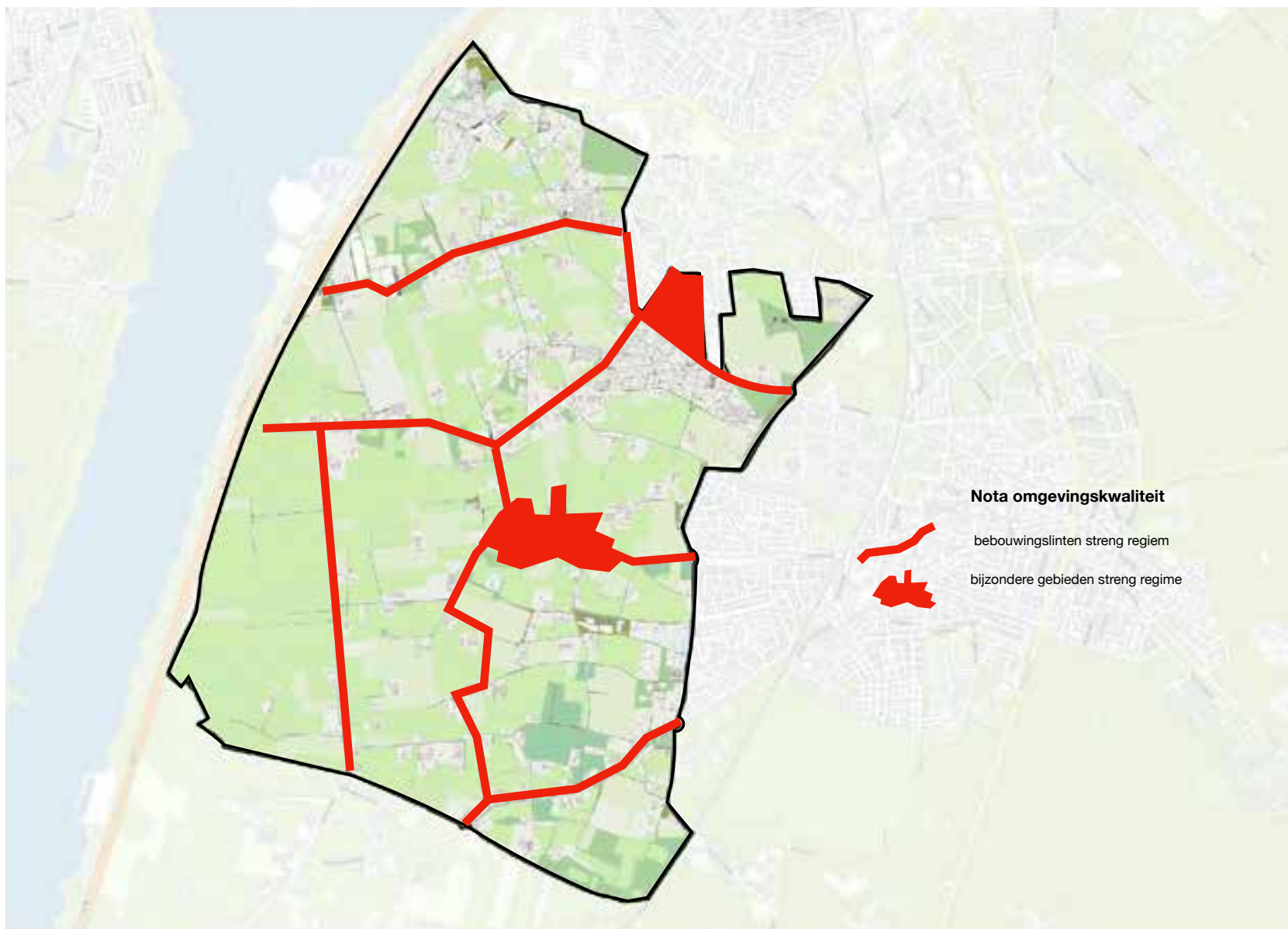
In het agrarische werklandschap, de slagenverkaveling, wordt een openheid van de kavels nagestreefd, met groene erven op de koppen van de smalle percelen. Bij bouwinitiatieven is het belangrijk dat de verkavelingsstructuur gerespecteerd wordt en indien mogelijk versterkt wordt door erfbeplanting.

Horst

Het buurtschap Horst bestaat uit een verdicht dorpslint, waarin in de loop der tijd diverse bebouwing is geplaatst. Deze veelal vrijstaande bebouwing ligt in of achter de rooilijn. De bebouwing is veelal kleinschalig en heeft een individuele uitstraling. Tussen de Rode Schuurderweg en de Zeeweg heeft verdichting van bebouwing plaatsgevonden. De aanwezige bebouwing bestaat uit een mengeling van kleine boerderijen en bedrijven, woningen en vakantiehuisjes. Diverse personeelswoningen voor de nabijgelegen instellingen liggen langs de Fokko Kortlanglaan en de Horsterweg. Het begin van de Horsterweg vormt een karakteristieke entree vanwege de diverse karakteristieke woningen uit de jaren '30.

Telgt

Net zoals Horst heeft Telgt geen duidelijk centrum en bestaat met name uit kleinschalige historische bebouwing langs de uitvalswegen. Het zwaartepunt van de bebouwing is langs en ten noorden van de Telgterweg gelegen, zoals de school en diverse bedrijven.



Structuurvisie Functieverandering

Agrarische erven

De structuurvisie Functieverandering voorziet in de mogelijkheden om agrarische activiteiten te veranderen naar andere functies waaronder wonen. Het gaat om een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing [boerderij] of gericht op vervangende nieuwbouw.

De structuurvisie Functieverandering bestaat uit een gedetailleerde verbeelding en een beleidsuitwerking. Functieverandering vindt plaats in een landschap en moet daarbij aansluiting vinden.

Het landschap staat voorop

Het uitgangspunt van het uit te voeren beleid wordt gevormd door het landschap. Ermelo bestaat uit verschillende gebiedstypen, met hun eigen karakteristieken: bebouwing, groenstructuren, flora en fauna. Per gebied geeft de structuurvisie een visie van de mogelijke functieveranderingen naar wonen en werk, typologie van nieuwbouwwoningen, verkavelingsstructuur, bebouwingskarakteristieken en gebiedseigen beplantingen. Aan de hand van de locatie wordt bepaald welke mogelijkheden en beperkingen er in een specifiek geval mogelijk zijn.

Relatie met het ontwikkelingsperspectief

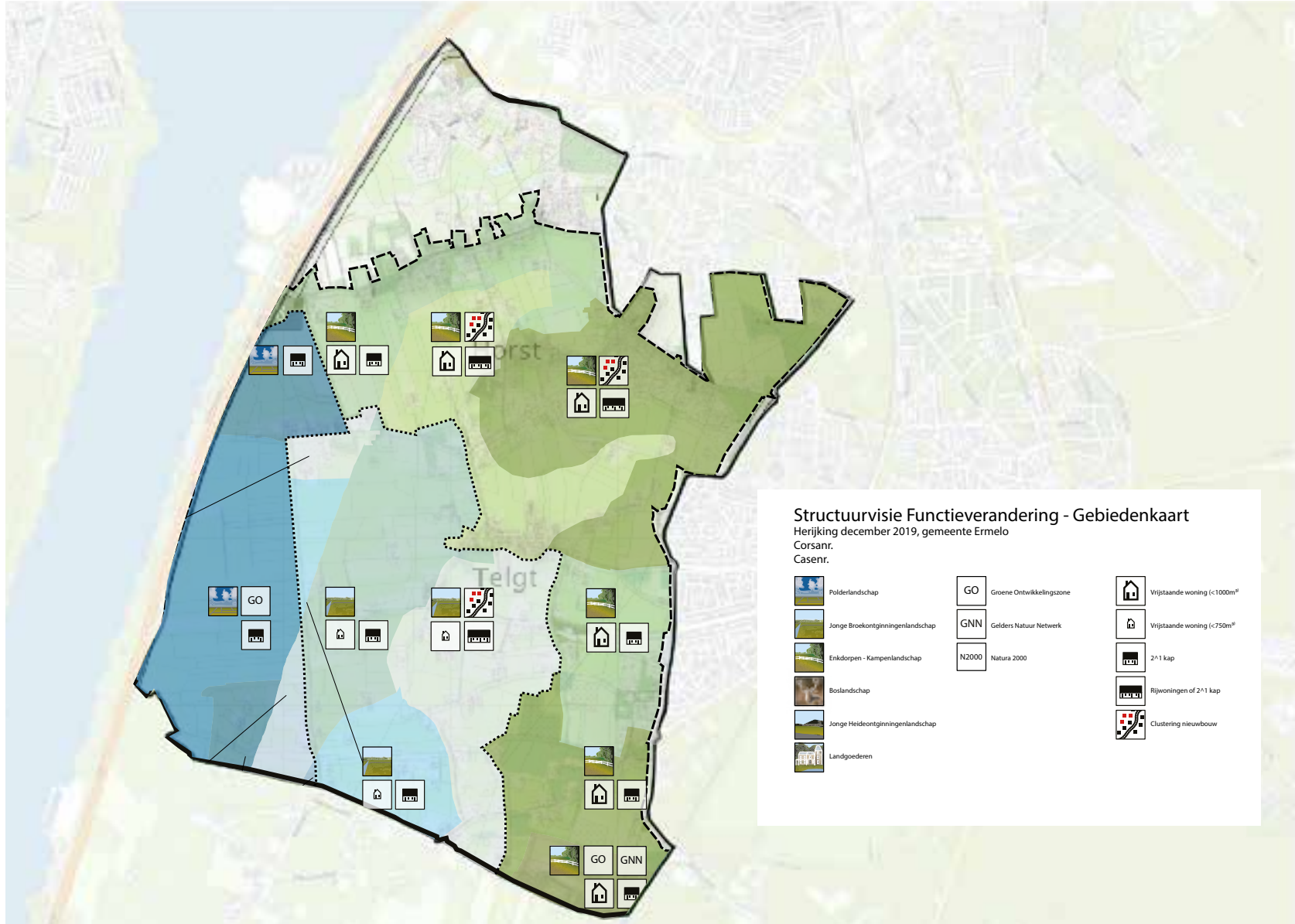
In het ontwikkelingsperspectief staat ook de beleving en waardering van het landschap centraal. Het ontwikkelingsperspectief beperkt zich tot het Kampenlandschap aan de westzijde van Ermelo waar de huidige buurtschappen en de belangrijkste

bebouwingslinten onderdeel van uitmaken. Dit gebied is eerder in het buurtplan Horst en Telgt geduid als 'afwegingsgebied ontwikkelingen'

Voor de functieverandering van agrarische activiteiten die onderdeel uitmaken van het Kampenlandschap is de structuurvisie leidend. Daarnaast voorziet de structuurvisie Functieverandering in de mogelijkheden om op de ene locatie, of zelfs meerdere locaties, te saneren en elders terug te bouwen. Als het terugbouwen binnen het gebied valt van het ontwikkelingsperspectief dan gaat het om maatwerk. De algemene kaders uit de structuurvisie werken door in het ontwikkelingsperspectief: clustering moet plaatsvinden aan bestaande wegen en nabij bestaande kernen en buurtschappen, of, op kleinere schaal, in aansluiting op dan wel tegenover bestaande bebouwingslinten. Het is niet wenselijk om in het bestaande landschap nieuwe buurtschappen of nieuwe lintbebouwing te creëren.

Er wordt momenteel aan een nieuw kader functie Veranderingsbeleid gewerkt. Voor de functieverandering van agrarische activiteiten die onderdeel uitmaken van het Kampenlandschap is de structuurvisie functieverandering leidend.

- *De algemene kaders uit de structuurvisie werken door in het ontwikkelingsperspectief:*
- *Clustering moet plaatsvinden aan bestaande wegen en nabij bestaande kernen en buurtschappen, of, op kleinere schaal, in aansluiting op dan wel tegenover bestaande bebouwingslinten.*
- *Het is niet wenselijk om in het bestaande landschap nieuwe buurtschappen of nieuwe lintbebouwing te creëren.*



Bewonersbijeenkomst

Informatieavond

Op 5 maart is er een bijeenkomst in het dorpshuis 'Ons Huis' gehouden waarbij de aanleiding en opbouw van het ontwikkelingsperspectief is gepresenteerd. De belangstelling was groot; meer dan 80 bewoners waren aanwezig en hebben in groepen actief een bijdrage geleverd.

Fotowedstrijd

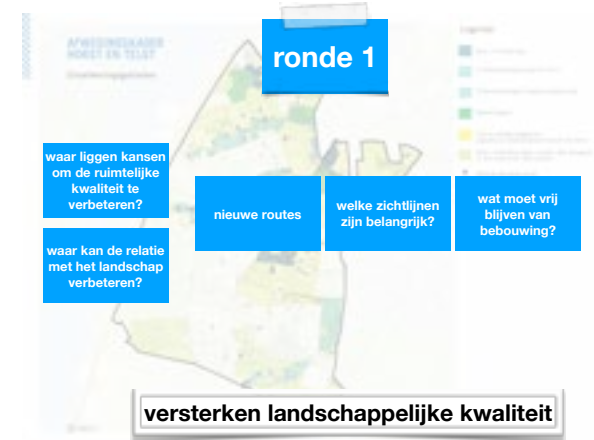
Voorafgaande de informatieavond is er een oproep gedaan om een foto in te sturen die de waarde van het gebied verbeeld. Op de bijeenkomst hebben we de bezoekers gevraagd om uit de 17 inzendingen hun stem uit te brengen voor de foto die het meest karakteristiek is voor het gebied van Horst en Telgt. Met toestemming van de makers hebben we een aantal foto's in dit document opgenomen.

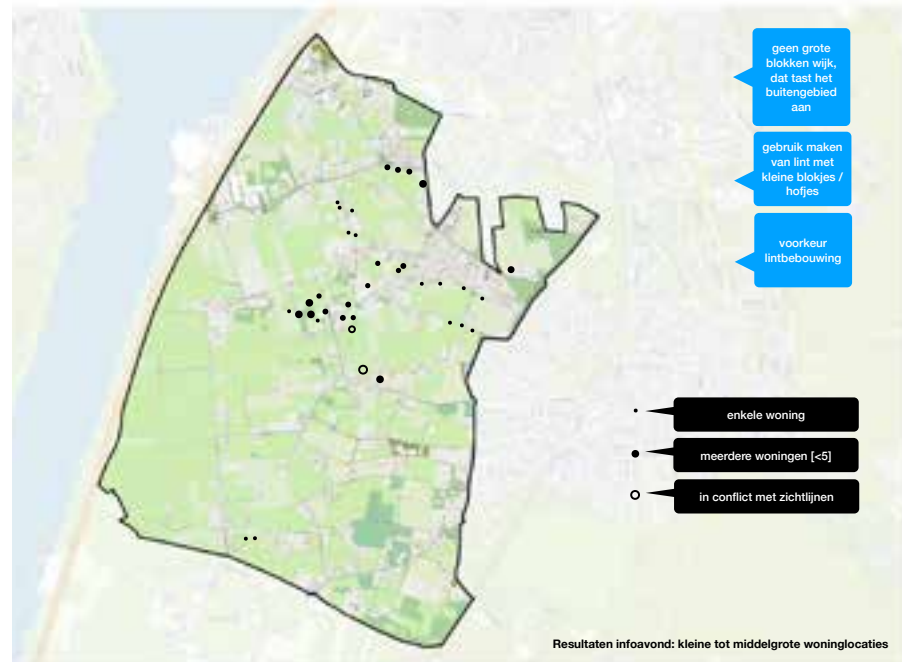
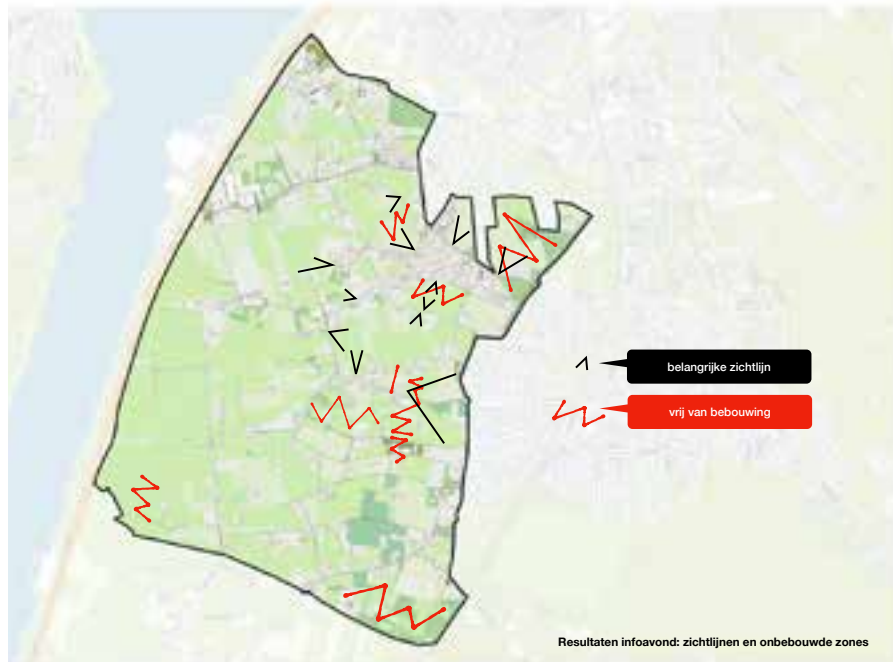
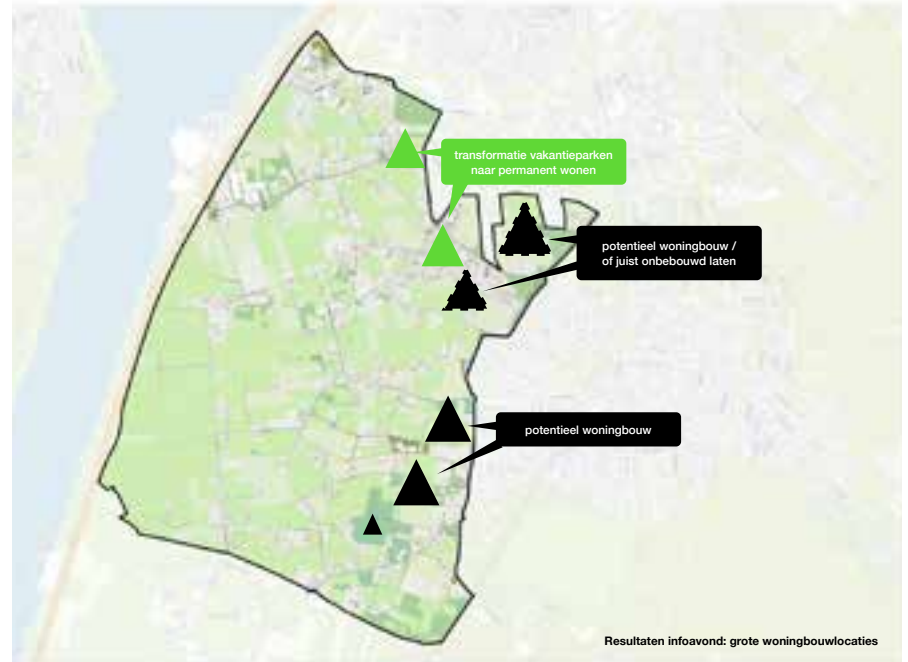
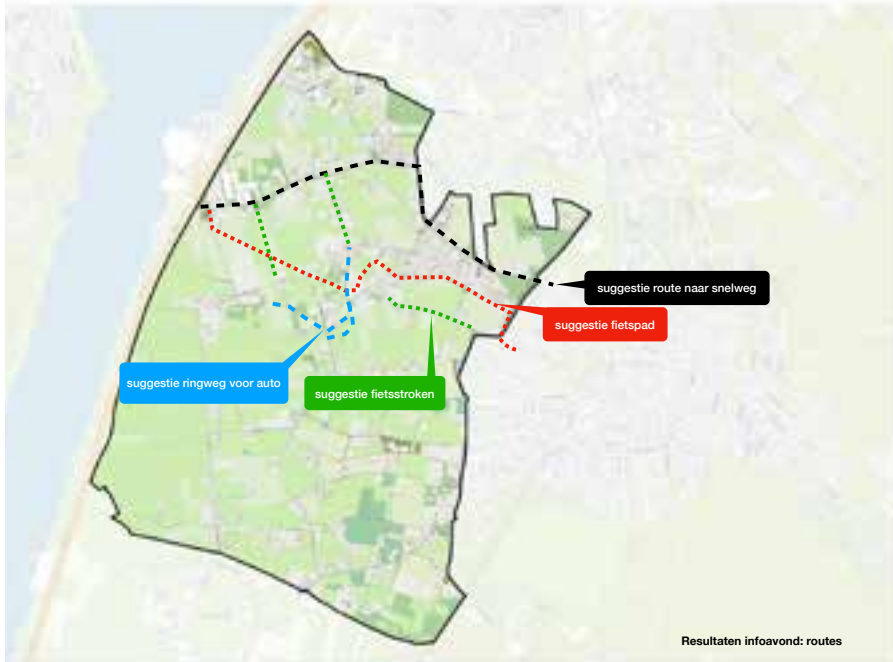
Versterken ruimtelijke kwaliteit

We hebben de deelnemers van deze avond gevraagd of zij kansen zien om de ruimtelijke kwaliteit te versterken en de relatie met het landschap te verbeteren. Op een ondergrond van het gebied konden ze aangeven waar er belangrijke zichtlijnen zijn en welke gebieden vrij moeten blijven van bebouwing. Ook ideeën voor nieuwe routes voor wandelaars en fietsers konden ze op deze manier kenbaar maken.

Het resultaat is niet alleen een veelvoud aan ingekleurde ondergronden maar ook een levendige discussie die aantoont dat dit een onderwerp is die leeft onder de bewoners.

In een tweede ronde hebben we de vervolgvraag gesteld; waar kunnen we met ontwikkelingen de identiteit versterken? Op de al ingekleurde ondergrond uit de eerste ronde konden de deelnemers aangeven waar ze ruimte zien om 1 of meerdere woningen te realiseren. Ook hier is het resultaat niet eenduidig maar goed voor de discussie. Dit was een mooie gelegenheid om de argumentatie van de verschillende deelnemers een podium te geven.



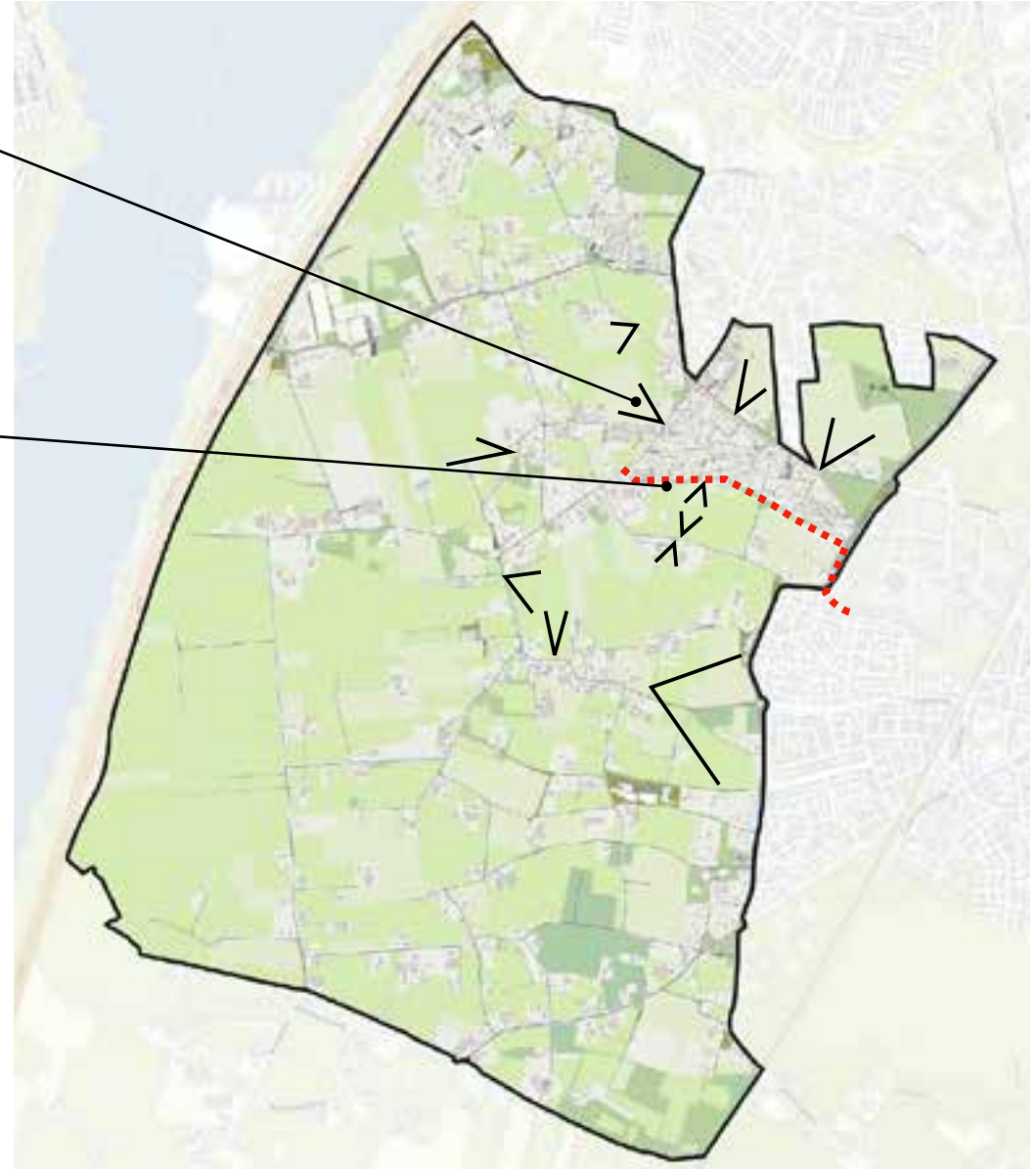


Interpretatie

We hebben op de bijeenkomst zelf aangegeven dat we de resultaten niet statistisch gaan analyseren. Een zichtlijn op een bepaalde plek die 1 keer is getekend is niet meteen minder waardevol dan een zichtlijn die door meerdere groepen is getekend. We hebben gezocht naar patronen en opvallende afwijkende onderdelen om de resultaten op waarde te beoordelen. Deze hebben we vertaald in verschillende kaarten en beschouwen we als één van de bouwstenen voor het ontwikkelingsperspectief. De onderdelen die letterlijk zijn overgenomen in het ontwikkelingsperspectief staan op de kaart hiernaast weergegeven.

Belangrijke zichtlijnen
aangegeven op bewonersavond

Aandacht voor de veiligheid
van de fietsstructuur





Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer