

Nieuw zicht op boerderij Wolfsbergen

Woldweg 239, Kropswolde

Voorbeeldproject Groninger Erven
maart 2015



Inhoudsopgave

	bladzijde
Aanleiding	3
Opbouw rapport	3
Ligging	4
Geomorfologie en ontstaan van het landschap .	5
Bodem	7
Cultuurhistorie	8
Landschap	10
Bebouwing en erf	12
Wensen en toekomstig gebruik	16
Schetsontwerp erf	18
Referenties beplanting	20
Schuurwoning en referenties	22

- Bijlage I - karakteristieken van de schuurwoning anex
bedrijfsruimte
- Bijlage II - schetsen

Samengesteld door:

Hanneke Toes, tlu landschapsarchitecten
Joanne Ronhaar

In opdracht van familie Vonk



Aanleiding

Voor u ligt het plan voor de landschappelijke versterking van het erf en de beplanting van boerderij Wolfsbergen. Deze boerderij, stammend uit 1906, is in 2014 aangekocht door de familie Elferink en de familie Vonk met het doel dat beide families hier gaan wonen. Tevens wordt hier de bedrijfsruimte van de familie, HanzeNutrition B.V., gerealiseerd. De 2 families bestaan samen uit 3 generaties, wat wonend op één erf op een natuurlijke wijze sociale samenhang geeft en wat bovendien mogelijkheden biedt voor het uitwisselen van verschillende soorten van zorg voor elkaar. De provincie Groningen en de gemeente Hogezeand staan open voor deze vernieuwende woonvorm, op voorwaarde dat de woonvorm zorgvuldig wordt ingepast op het erf en dat de erfbeplanting een meerwaarde krijgt ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van een dergelijk compensatiebeginsel kunnen burgers en overheden elkaar wederzijds van dienst zijn. Voor de provincie Groningen dient dit plan als voorbeeldproject voor het omvormen van boerenerven door middel van functiewijziging van bebouwing of verruiming van bebouwingsmogelijkheden.

Opbouw rapport

De provincie Groningen heeft een aantal stappen aangegeven die in dit proces moeten worden gevolgd. In navolging van deze stappen wordt allereerst het landschap rond de boerderij beschreven en geanalyseerd, met als doel de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied in beeld te krijgen. Daarna wordt ingezoomd op het erf en de bebouwing, met ook een beschrijving en analyse van de karakteristieken. Vervolgens worden de wensen en randvoorwaarden van de (toekomstige) bewoners geïnventariseerd. Al deze gegevens vormen ingrediënten voor het uiteindelijke schetsontwerp, met als doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf in zijn omgeving.

Ligging

Boerderij Wolfsbergen ligt ca. 15 km ten zuidoosten van de stad Groningen. De boerderij ligt aan de Woldweg, de N386, ten zuiden van Hoogezand en ten noordoosten van Zuidlaren. Wolfsbergen ligt in een reeks van drie gehuchten, Kropswolde, Wolfsbarged en De Groeve, die in de loop van de tijd aan elkaar zijn gegroeid tot één lint. De gehuchten liggen op de westgrens van het voormalige grote veenkoloniale gebied in het zuidoosten van de provincie Groningen, dicht bij de overgang naar het Drents plateau. Vlakbij Wolfsbergen ligt het Zuidlaardermeer; vanuit de voorkant van de boerderij is in de verte de beplanting om het meer te zien.



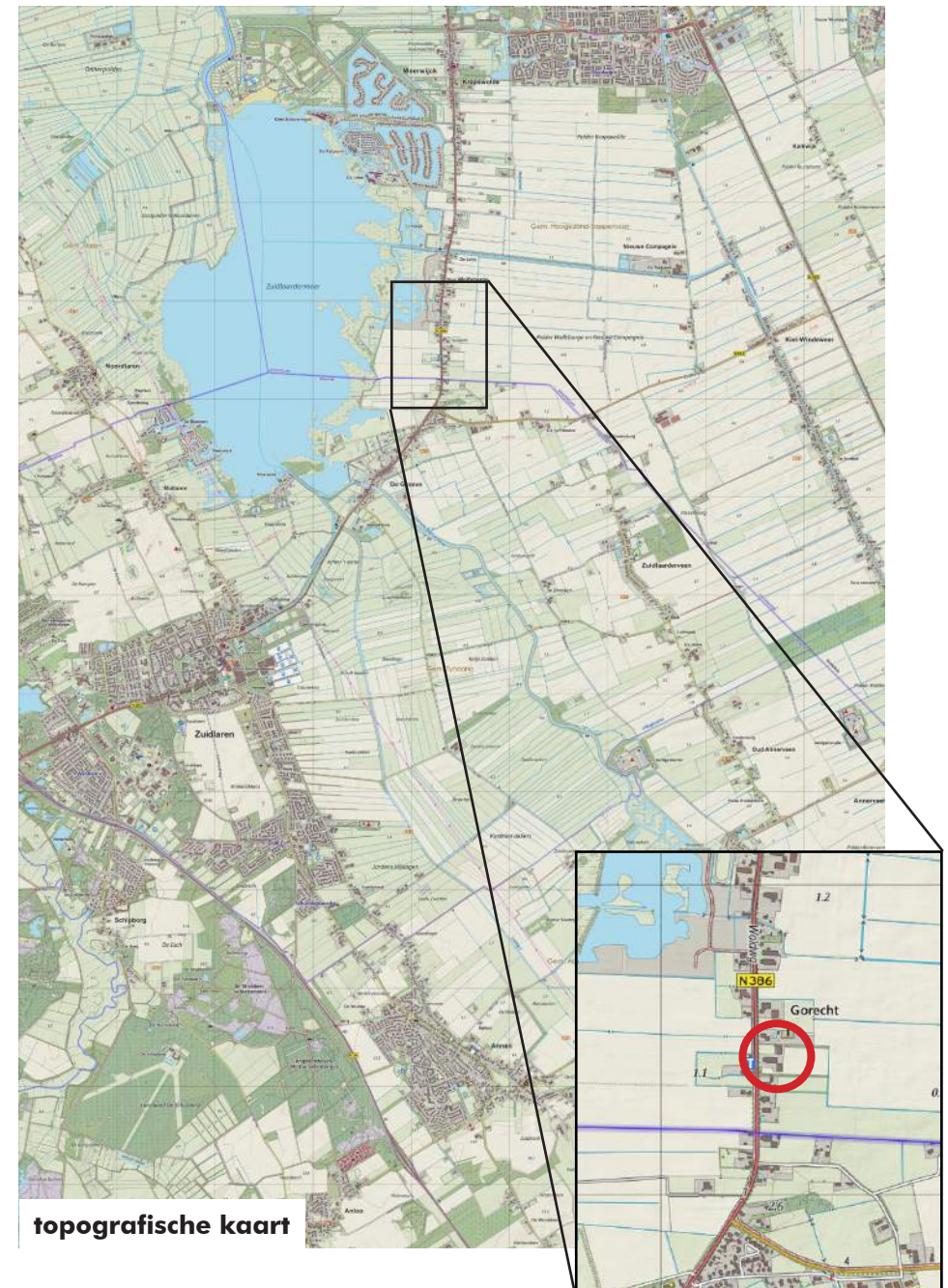
Woldweg



**beplanting
Zuidlaarder meer**



Zuidlaardermeer

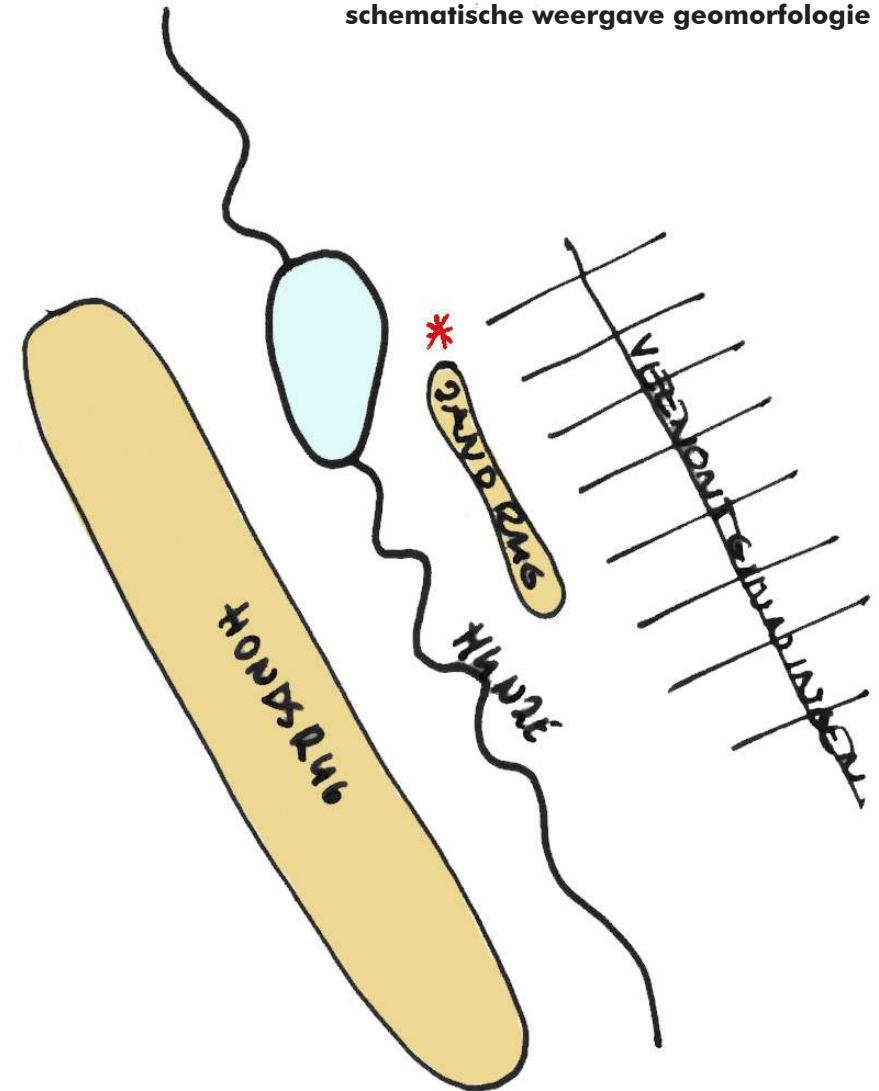


Geomorfologie en ontstaan van het landschap

Boerderij Wolfsbergen ligt in de provincie Groningen, vlakbij de noordoostgrens van de provincie Drenthe. Aan deze noordoostzijde van Drenthe loopt de rivier de Hunze, die uitmondt in het Zuidlaardermeer. De naam Hunze betekent moeras- of modder(stroom). Aan het eind van de ijstijden deed de Hunze dienst bij de afvoer van smeltwater. Het dal had oorspronkelijk een breedte van 15 kilometer, maar werd in de loop der tijd gereduceerd tot een stroomdal van hooguit enkele kilometers breed. Vanaf halverwege de 18e eeuw werd door verveningen het dal verder versmald. In de 20e eeuw werd het water op veel plekken gekanaliseerd door meanders af te snijden en delen te vergraven. De Hunze liep vroeger door tot aan de Waddenzee en stond onder invloed van de getijden. Het Zuidlaardermeer, gelegen ten westen van boerderij Wolfsbergen, is geomorfologisch gezien een toevalligheid in de loop van de Hunze. Het is 8.000 tot 5.000 jaar geleden ontstaan door de wisselwerking tussen veengroei in de omgeving en het optreden van eb en vloed in de Hunze; hierdoor werd de veenlaag plaatselijk weggeslagen. Het is dan ook niet diep, op de meeste plekken minder dan een meter. Het meer is 540 hectare groot en heeft frappant genoeg als tweede naam Wolfsbargemeer, wat waarschijnlijk dezelfde oorsprong heeft als boerderij Wolfsbergen. Het meer en het omliggende gebied, waaronder de Kropswolderbuitenpolder, is aangemerkt als Natura 2000 natuurgebied. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden.

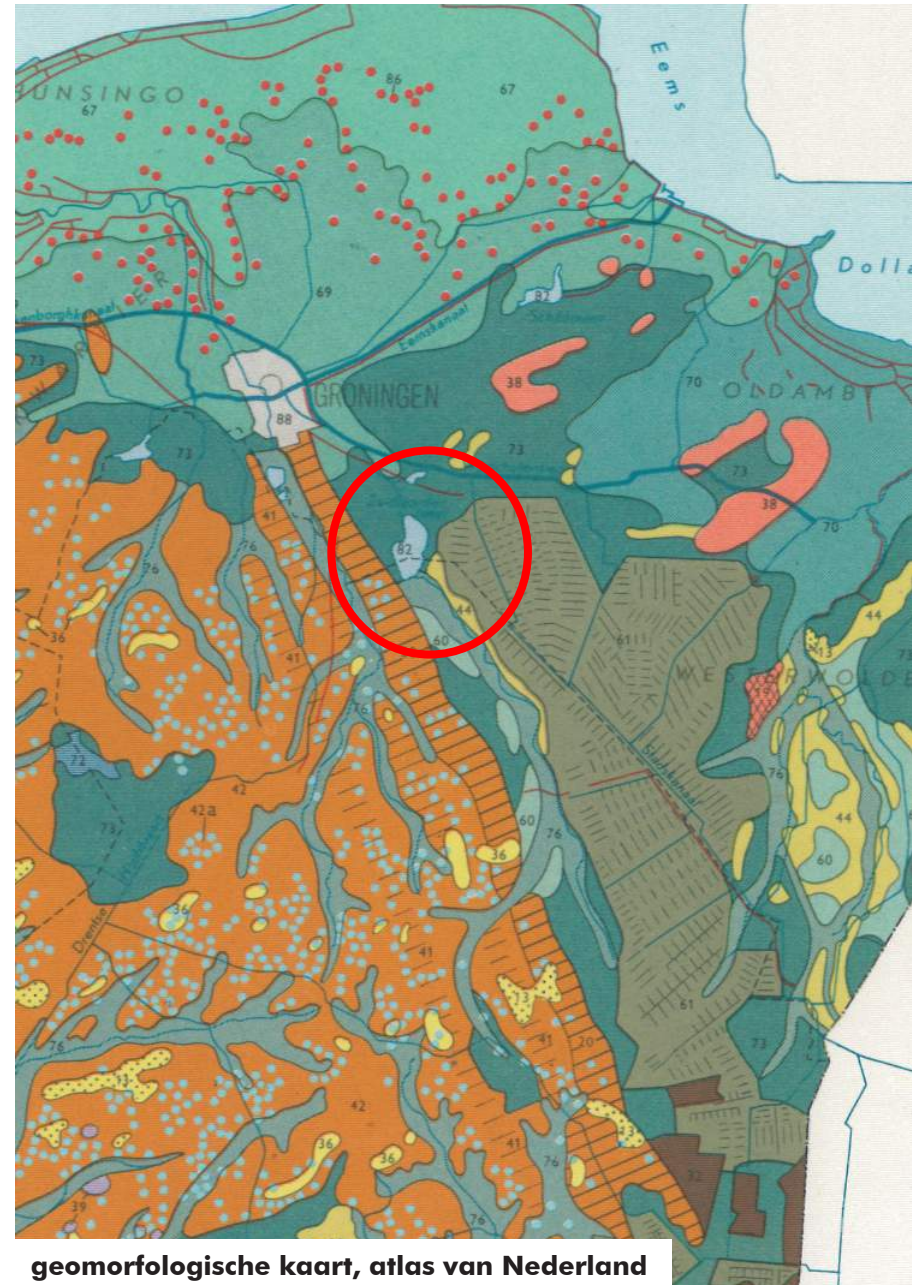
Aan de westkant van de Hunze ligt de Hondsrug. Aan de oostkant van de Hunze ligt een veel kleinere zandige rug. Oostelijk van deze zandrug liggen de veenkoloniën van Groningen.

schematische weergave geomorfologie



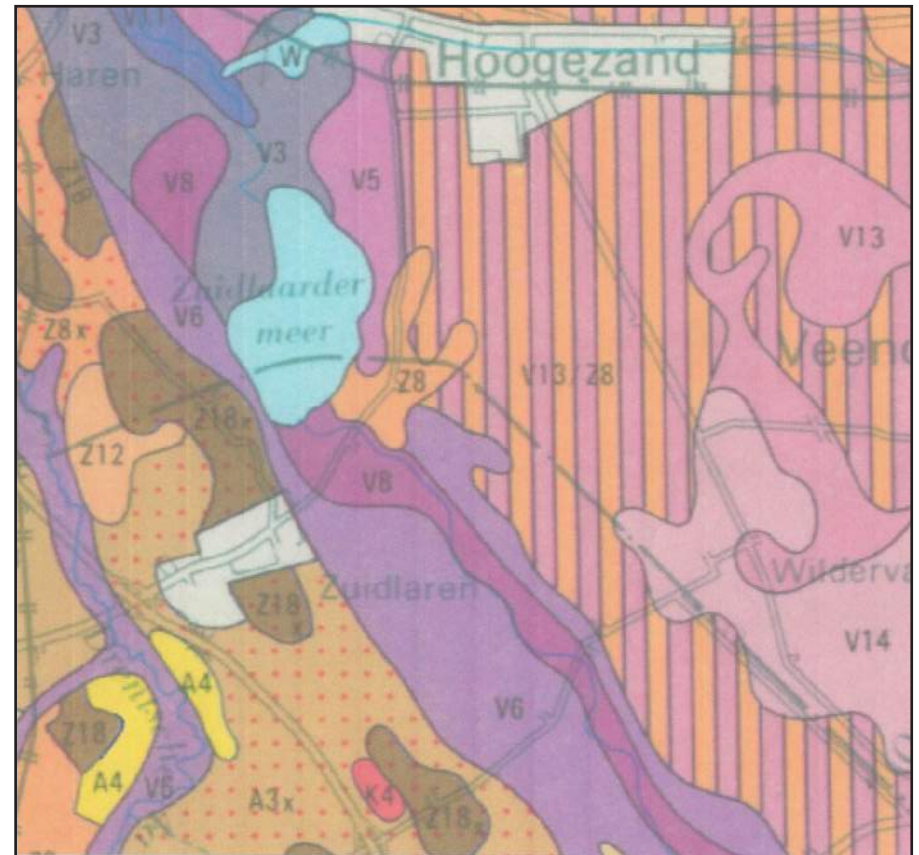
Op het bovenstaande figuur is dit schematisch aangegeven; vervolgens is de situatie gemakkelijk terug te vinden op de geomorfologische kaart, zie figuur op volgende bladzijde.

Boerderij Wolfsbergen ligt bij het noordelijke puntje van de kleine zandrug. Deze locatie was in vroeger tijden interessant voor bewoning vanwege de nabijheid van de Hunze en de stevige ondergrond, in tegenstelling tot die van de moerassige omgeving met hoogveen. De naam Wolfsbarge is bekend sinds de 13e eeuw, toen monniken er een kolonie stichtten met een kloosterboerderij. De naam barge of bergen duidt waarschijnlijk op de ligging op de zandrug.



Bodem

Op de bodemkaart is de genoemde kleine zandrug niet zo letterlijk in langwerpige vorm terug te vinden. Dit betekent dat de bovenste meter van de grond, waar de bodemkaart betrekking op heeft, beïnvloed is door andere ontwikkelingen. In dit geval is dat veengroei. Wel is er ter plaatse van de gehuchten Wolfsbarge en De Groeve een bodem van fijn zand. Hier komt de kleine zandige oeverwal dus tot aan de oppervlakte. Hierdoor zal de grond rondom boerderij Wolfsbergen relatief zandig zijn en minder venig dan de erachter gelegen open polder. De zandige bodem heeft tevens als consequentie dat regenwater er snel wegzakt; er zal minder snel wateroverlast zijn dan in de achtergelegen polder, maar de grond kan daarentegen wel weer droogtegevoelig zijn.

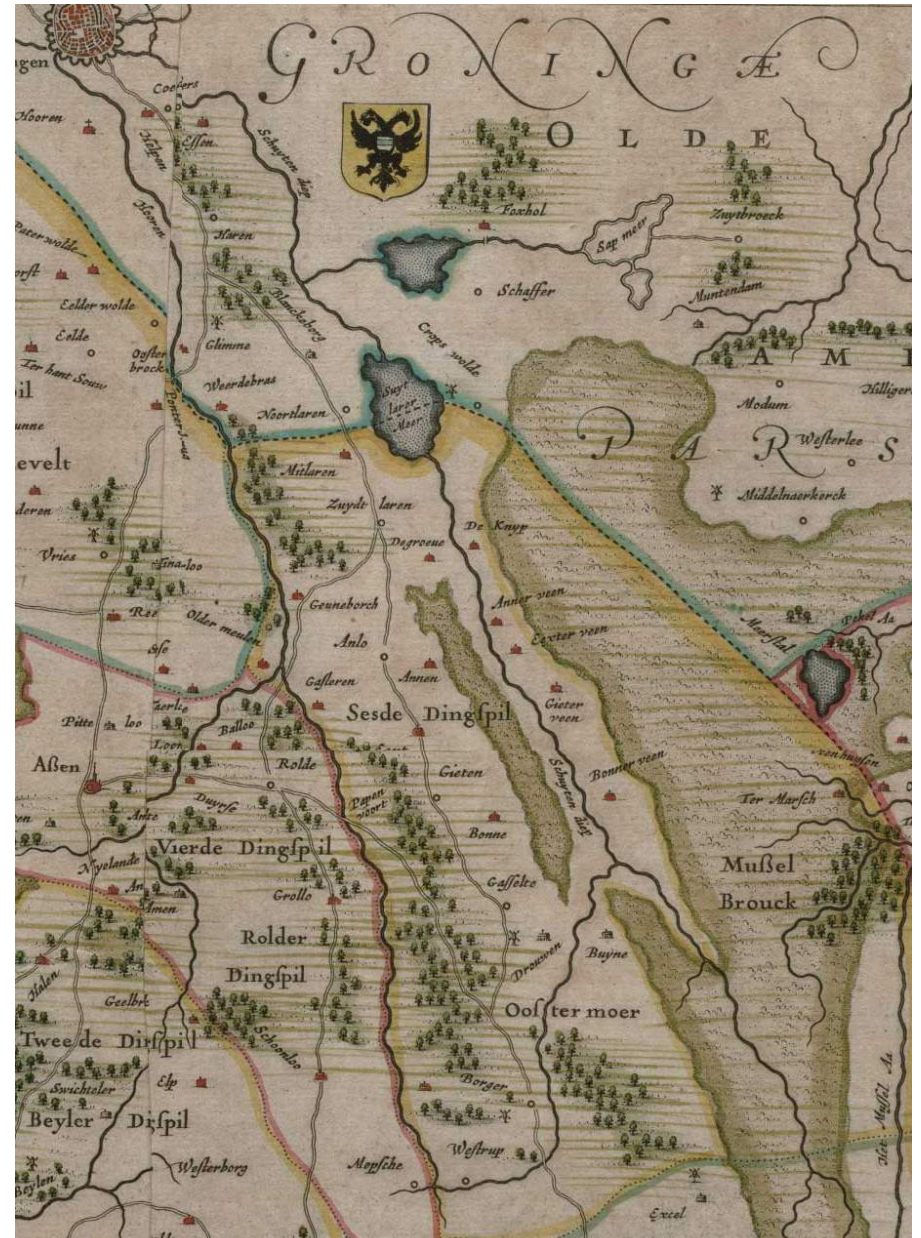


- V6 broekveen, binnen 120 cm meestal zand ^{gr. water ondiep en matig diep} zonder humuspodzol
- V8 andere veensoorten dan veenmosveen, gr. w. ondiep
- V5 veenmosveen, binnen 120 cm meestal zand ^{met humuspodzol} gr. w. ondiep en matig diep
- Z8 fijn zand; grondwater matig diep en vrij diep
- V13 veenmosveen; binnen 120 cm meestal zand met humuspodzol, gr. water matig diep en vrij diep

Bodemkaart Nederland

Cultuurhistorie

De naam van boerderij Wolfsbergen is tevens de naam van het gehucht/buurtschap Wolfsbarge, waar de boerderij bij hoort. De bekende geschiedenis van Wolfsbarge begint in de 13^e eeuw, toen het klooster van Aduard hier percelen veen en weiland kocht van Zuidlaren voor de aanleg van een kloosterkolonie. Het klooster bouwde een kapel in het veen voor de turfstekers, die in 1268 door de bisschop van Utrecht werd ingewijd. De kapel is in de loop der tijden verloren gegaan. Het klooster van Aduard bezat in Wolfsbarge ook een kloosterboerderij, die werd verpacht. De huur die aan het klooster werd betaald werd uitgedrukt in schuiten turf. Vanaf de Middeleeuwen tot in de 20^e eeuw werd er in de omgeving veen afgegraven, welke werd verwerkt tot turf. Eerst werd er vanaf de zandrug oostelijk van de Hunze op kleine schaal veen gewonnen aan de westelijke rand van het hoogveengebied. Hierbij ontstond het aaneengesloten lint van Kropswolde tot De Groeve. Later, toen de stad Groningen door overname van kloostereigendommen de touwtjes in handen had gekregen, kwamen er groot-schalige veenontginningen. Hierbij werd midden in het veengebied een ontginningsbasis in de vorm van een kanaal aangelegd, waarlangs bebouwing ontstond. Een voorbeeld hiervan is Stadskanaal. De turf werd naar de stad Groningen vervoerd over de Hunze. Na de vervening werd de grond meestal voor akkerbouw gebruikt. Ook werden er tussen de 17^e en de 19^e eeuw een aantal boerderijen gebouwd in het lint tussen Kropswolde en De Groeve, die dienst deden als buitenplaats voor hooggeplaatste burgers uit onder meer Groningen en Hoogezand. In 1773 werd in Kropswolde de huidige kerk gebouwd. De toren daarvan dateert uit 1888. Naast de boerderij Wolfsbergen ligt een kleine begraafplaats.



De Hunze op de kaart van Drenthe (Cornelis Pijnacker, 1634)



Historische topografische kaart 1903

Landschap

Het landschap vertoont grote overeenkomsten met het veenkolo-
niale gebied. Het is een zeer open landschap, voornamelijk ak-
kerbouw op (vruchtbare) dalgronden. Er zijn weinig kavelsloten. Er
staan spaarzaam bomensingels/houtwallen op de kavelgrenzen.
Bebouwing is geconcentreerd in linten langs wegen en/of kanalen.
Op de zandrug ten zuiden van de locatie is een meer onregelma-
tige blokverkaveling, kenmerkend voor meer zandige gebieden.
Daar komt meer beplanting voor. Het landschap is meer besloten
en kleinschalig.

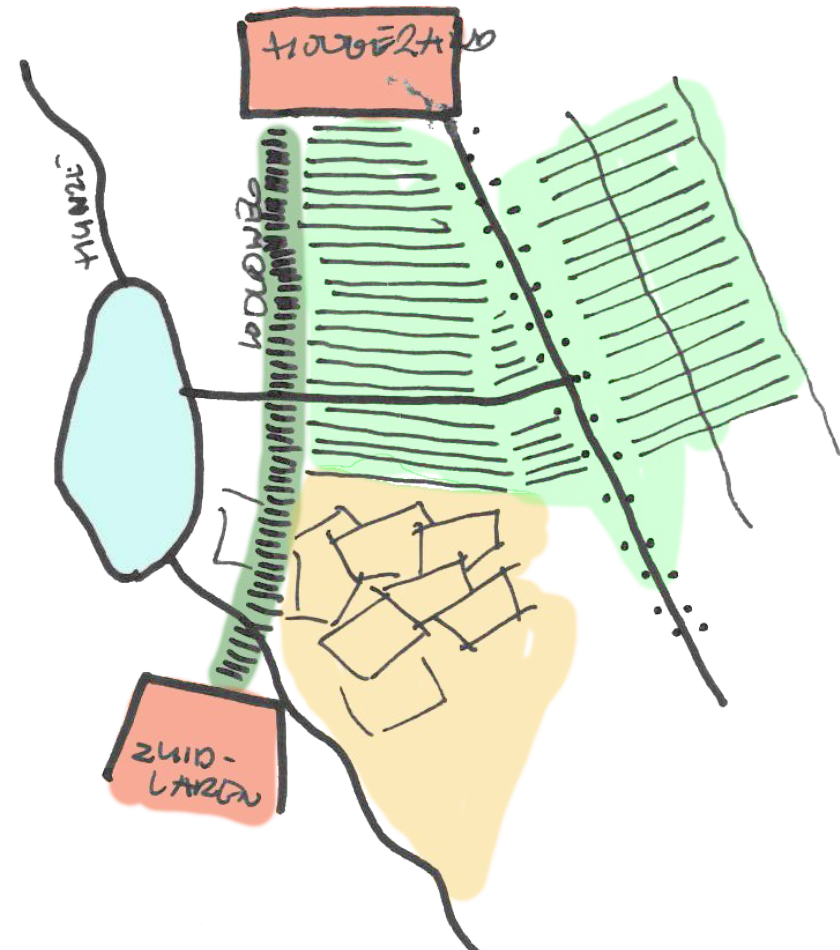


Oostermoerse vaart / Hunze



Dichte beplanting Zuidlaren

schema landschap



De boerderij ligt langs de noord-zuid gerichte Woldweg, de huidige N386, in een aaneengesloten lint van drie gehuchten. Deze gehuchten, Kropswolde, Wolfsbarge en De Groeve, zijn in de Middeleeuwen ontstaan, toen vanaf de Woldweg op kleine schaal veen werd gewonnen. De afgeveende grond werd vervolgens in gebruik genomen als akker. Op de historische topografische kaart uit 1903 (zie blz 9) zijn de kleine akkertjes tussen langgerekte oost-west gerichte sloten zichtbaar. Deze oorspronkelijke kleinschalige verkaveling is door ruilverkaveling in de 20e eeuw verloren gegaan en vervangen door een zeer wijs open landschap. De duidelijk oost-west gerichte verkaveling is echter nog wel herkenbaar. Het oude boerderijgebouw en de houtwallen langs de achtergelegen akker zijn hier aanduidingen van. De later gebouwde schuren en de korte houtwallen op de erfgrens langs de Woldweg vertroebelen de oost-westelijke hoofdrichting en daarnaast het zicht op het weidse akkergebied.



Bebouwing en erf

Het boerderijgebouw uit 1906 is van het Oldambtster type en heeft veel oorspronkelijke architectonische details. Het is een groot en voornaam type boerderij waarbij het woonhuis en de schuur in elkaars verlengde staan. De boerderij staat royaal midden op de kavel met zowel aan de noord-, zuid- als westzijde een ruim stuk grond. Achter de boerderij staan twee eenvoudige schuren, die vroeger gebruikt werden voor de opslag van aardappels en gereedschapopslag. De schuur aan de zuidoostzijde is een bakstenen schuur. Deze zal worden omgevormd tot woonschuur. De tweede schuur bestaat groen plaatmateriaal. Deze is nu in gebruik als caravan-botenstalling. Het zijn beide dichte schuren met grote schuifdeuren aan de erfzijde.

De inrichting van het terrein is momenteel versnipperd.



referentiebeeld Oldambtster

De Oldambtster boerderij is een boerderijtype, dat vooral in het Oldambt in het oosten van de provincie Groningen voorkomt. Bij dit type boerderij zijn het woonhuis en de schuur in elkaars verlengde gebouwd. Dit boerderijtype valt in de hoofdgroep Noordelijke huisgroep. Tot deze groep behoort ook het sterk verwante Oost-Friese gulphaus. In het Oldambt werd de grote schuur vroeger ook wel golf genoemd, hoewel er enkele kleine verschillen zijn met het Oost-Friese type. Het woord 'goul', van het Hogeland, is aan het woord golf verwant en verwijst naar de verschillende 'vakken' tussen de gebinten en steunbalken.

Omstreeks 1720 werden Oldambtster boerderijen vanuit Oost-Friesland in Oost-Groningen ingevoerd. In 1724 werd dit type boerderij voor het eerst genoemd in de kaartboeken in Hamdijk en in de Linteloopolder. Aanvankelijk was het woonhuis lager dan de schuur; later werd dit vervangen door een woonhuis dat even hoog is als de schuur.

De boerderij was bedoeld als een gemengd bedrijf. Rond 1900 specialiseerde het Oldambt zich in akkerbouw en werd één van de vooruitstrevende akkerbouwgebieden in Europa. De Oldambtster boerde-

rijen werden groter, waarbij de woonhuizen steeds voornamer werden. Hierdoor wordt de Oldambtster boerderij ook wel "villa-boerderij" genoemd.

Het woonhuis is gebouwd onder één doorlopende nok met de schuur, waarbij het woonhuis smaller is dan de schuur. De verspringingen in de zijgevels, worden "krimpen" genoemd.

De schuur is zeer groot. Er was ruimte voor een koeienstal, een paardenstal en werktuigen. In het midden van de schuur was ruimte voor hooiopslag. Het dak wordt gedragen door gebinten die de schuur in de lengte verdelen in circa zes meter brede vakken. De koeien werden twee aan twee gestald tussen wilgentenen of houten schotten die de gebintstijlen met de buitenmuur verbinden.

Het dak is een zadeldak met aan de voorzijde een afgeschuind vlak, het wolfseind. Doordat het woonhuis smaller is dan de schuur, zijn de zijmuren hoger en is er meer ruimte voor vensters. Boven het woongedeelte bevinden zich de graan- en zaadzolders, vaak met vele raampjes. Voor de Oldambtster boerderijen zijn vaak grote tuinen aangelegd



voorzijde boerderij



zuidzijde boerderij, toekomstige privétuin



toekomstige woonschuur



schuur noordzijde, met huidige oprit



achterzijde boerderij

Erf Wolfsbergen

De boerderij staat aan de Woldweg, begeleid door eiken. Voor de boerderij staan twee monumentale kastanjes. De erfbeplanting bestaat uit een beukenhaag direct voor de boerderij. Aan weerszijden staan houtsingels op de erfgrans achter de sloot/greppel. Deze houtsingels ontnemen voor een deel het zicht op historische de boerderij vanaf de Woldweg. Daarentegen ontnemt de houtsingel vanaf het erf gedeeltelijk het zicht op het tegenoverliggende benzinstation. Aan de zuidzijde van de boerderij ligt een siertuin en een voormalige akker, gescheiden door een haag. Aan de noordzijde ligt een weide. Op de zuidelijke erfgrans staat een houtsingel die doorloopt tot achter aan de akker. Op de zijdelingse erfgrans aan de noordzijde staat een aantal beuken, waarschijnlijk uitgegroeid uit een voormalige haag. Langs de akker staat aan deze zijde eveneens een houtsingel. In de singels zitten enkele boomvormers.



weg voorzijde erf











zicht op benzinstation



huidige situatie



legenda

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  boerderij |  verharding |  haag |  voertuin |
|  schuur |  akker met houtsingel |  moestuin |  heesters |



Wensen en toekomstig gebruik

De nieuwe bewoners hebben een aantal wensen ten aanzien van het gebruik van de woning en de kavel. Naast bewoning door beide families blijft de caravan/botenstalling een onderdeel van het geheel. Zowel in de groene schuur als in een deel van de aangebouwde schuur staan boten en caravans opgeslagen. In de toekomstige woonschuur wordt naast de woning ook een bedrijf gevestigd. Alle bebouwing zal via de bestaande oprit toegankelijk zijn en nieuwe entrees liggen aan de achterzijde van het erf.

De schuurwoning zal een oriëntatie op het open landschap krijgen met aan deze zijde een veranda aan het huis. De westzijde zal beperkt worden voorzien van ramen/deuren, passend in de stijl van de schuur.

Op het erf is behoefte aan een moestuin, een fruittuin/boomgaard, een hobbykas en een siertuin. Aan de achterzijde van de schuurwoning is de wens een veranda te maken met aansluitend een tuin van ca 15 m diep. De greppel wordt daartoe verplaatst.



Schetsontwerp erf

Met het schetsontwerp van het erf worden de volgende doelen nagestreefd:

- de historische status van Wolfsbergen beter zichtbaar maken.
- de oost-west richting accentueren
- het terrein eenduidiger inrichten, zodat het oude boerderijgebouw optimaal tot zijn recht kan komen.

Zichtbaarheid

De boerderij komt door het verwijderen van de houtsingels aan de voorzijde meer in het zicht. De voortuin zal worden verbreed en meer 'landschappelijk' worden aangelegd. Naast de monumentale kastanjes zullen in de tuin enkele middelgrote bomen worden toegevoegd. Tezamen met enkele heestervakken wordt hierdoor directe doorzicht in de richting van de woonschuur onmogelijk en is vanuit de tuin het zicht op het benzinestation verminderd. De paden verbinden de verschillende delen links en rechts van de boerderij met elkaar.

De sloten/greppels zijn breder geworden.

Door voorzijde van het erf in zijn geheel als "voortuin" in te richten komt de boerderij prominenter op het erf te staan.

Richting

Het erf heeft van oorsprong een oost/westrichting. Door de schuren is de relatie met het achterliggende landschap grotendeels verdwenen. Er zijn meerdere dwarslijnen aan de tuin toegevoegd. Met het ontwerp doorbreken we de dwarsverbindingen. De siertuin loopt langs het huis naar achter. Ook de boomgaard loopt vanaf de voorzijde tot aan de schuur, waardoor de oost/west richting meer wordt benadrukt. De toerit blijft open waardoor een doorzicht naar het landschap mogelijk blijft.

Eenduidig

Aan de zuidzijde van de boerderij is de huidige tweedeling verdwenen. De moestuin is een omsloten tuin op het erf, wat een "eigen" tuin is voor de schuurwoning. De huidige beukenhaag blijft voor een deel staan. Een kleine kas is in de moestuin geplaatst.












De groene schuur vraagt door de kleur en de massa veel aandacht. Het voorstel is de schuur een gedektere kleur te geven, bijvoorbeeld zwart of standgroen donker. De boomgaard filtert het zicht op de schuur aan de noordoostzijde. Voor de boomgaard is een selectie van oude rassen gemaakt, die vroeger veel gebruikt werden in Groningen en Drente.

De kavelbeplanting op de erf grenzen loopt door tot achter aan de landbouwkavel. In de beplanting staan boomvormers.

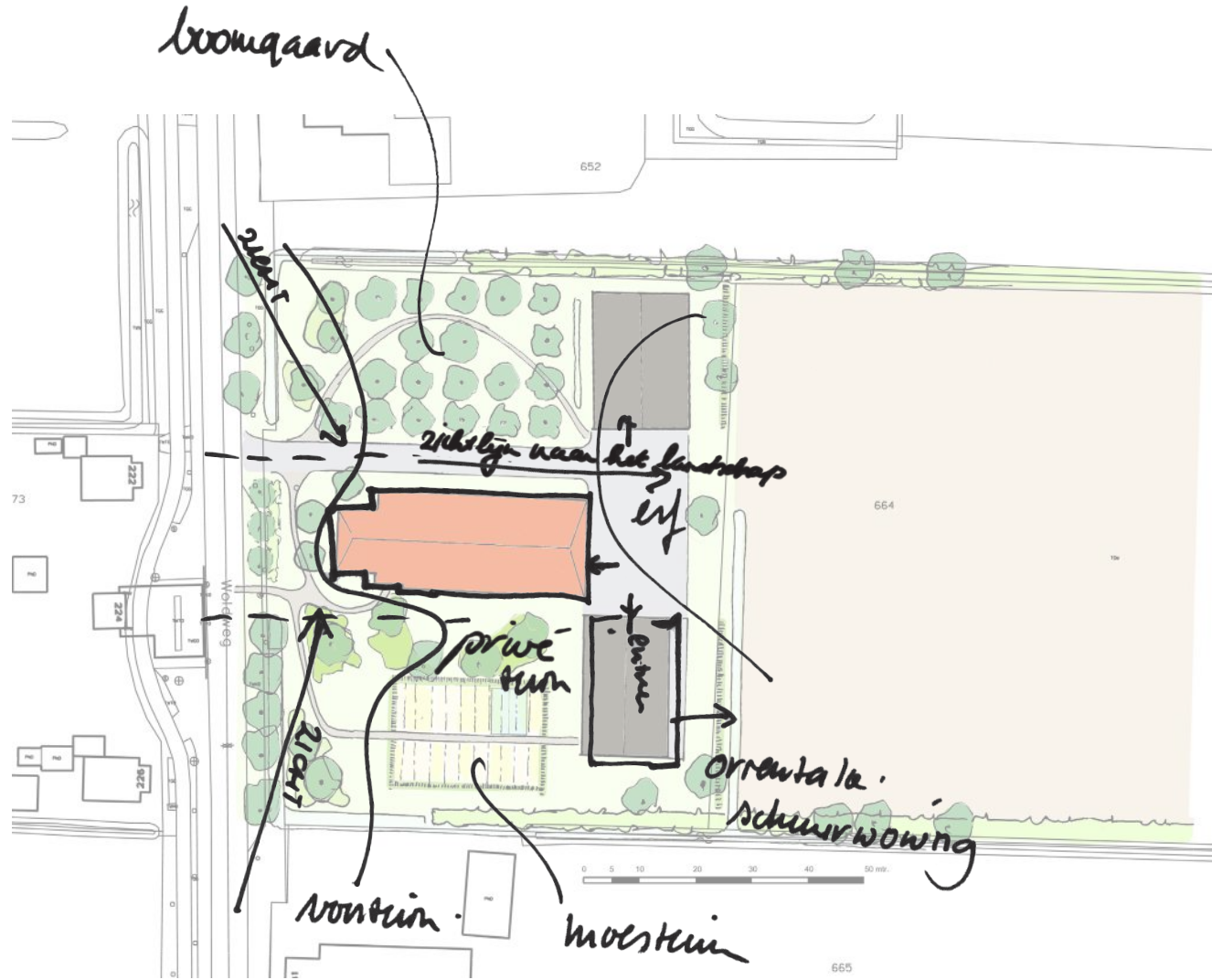
schetsontwerp



legenda

- | | | | | |
|---|--|--|---|--|
|  boerderij |  verharding |  haag |  heesters hoog |  boomgaard |
|  schuur |  akker met houtsingel |  wadi |  heesters laag |  siertuin |
| | | | |  moestuin met kas |





Referenties tuin/erf

Ten behoeve van de inrichting van het erf is een aantal referentiebeelden toegevoegd. De hiernaast staande tuin is een oude tuin bij een historische boerderij. Hierop is de combinatie van meer landschappelijke aanleg met een boerderij te zien.

Ten behoeve van de boomgaard/fruittuin is een selectie van soorten gemaakt die van oudsher zijn toegepast in Groningen en Drente. De gegevens zijn ontleend aan De Bongerd van Arend Waninge, 2007

De moestuin wordt omsloten door een beukenhaag met daarin de bedden van groenten en kruiden.



lijst boomgaard

Dubbele Boerenwitte	HS	Pruim, onbekend oud ras,
Reine Clause d'Oullins	MS	Tafelpruim, Frankrijk
Victoria	MS	Pruim, Engeland
Groningse Juttepeer	HS	Sappig zuurzoet peer, bijz. aroma, onbekend oud ras
Kleipeer	HS	Goede stoofpeer, onbekend zeer oud ras
Conference	HS	Handpeer, goed te bewaren
Groningse Pippeling	MS	Oud Gronings ras, handappel, licht zuur
Drentse Bellefleur	HS	Oud Drents ras, hand/keukenappel, zachtzuur
Sterappel	HS	NL 1830, zachtzure handappel
Groninger Kroon	HS	Groningen 1875, zachtzuur hand/keukenappel
Zoete Kroon	HS	Groningen 1870, hand- en kookappel
Drentse Paradijs	MS	Drenthe oud ras, zoete, stoofappel
Drentse krent	spil	
Appelbes	Struik	
Beauty of Bath	HS	Engeland 1864, zoete sappige handappel
Jonkheer van tets	struik	Rode aalbes
Amerikaanse Bosbes	struik	Productieve smakelijke bes
Wieneker	MS	Twents oud ras, fris-zuur hand/keukenappel



Schuurwoning en referenties

De huidige schuur heeft een eenvoudige hoofdvorm. De buitenmaten zijn 15.4 x 24.9 m. De goothoogte is 3.60 m en de nokhoogte 7.00 m. De schuur heeft momenteel slechts aan de erfzijde openingen. Omvorming is mogelijk mits de eenvoudige hoofdvorm gehandhaafd blijft.

De toekomstige bewoners hebben een globale indeling beschreven voor zowel prive-bewoning als huisvesting van het bedrijf Hanze-Nutrition BV. In de bijlagen zijn de plattegrond schetsen weergegeven van a) de begane grond, alsmede b) de verdieping, en een overzicht van de oppervlaktes voor de beoogde woning en het bedrijfspand. Deze indeling zal vervolgens als basis dienen voor de door een architect te ontwikkelen ontwerp.

De oriëntatie van het pand ligt aan de oostzijde. Daar zijn grote ramen en een veranda gewenst. Voor de nodige lichttoetreding zullen ook aan de westzijde smalle ramen in de gevel worden aangebracht. Van belang is dat er een ritmiek in de plaats van de ramen zit, een ritmiek die bij stallen vaak is terug te zien, gelijkvormig en op regelmatige afstand van elkaar en in samenhang met elkaar, ook tussen de ramen in de gevel en de ramen in het dak. De ramen voegen zich in het platte vlak, danwel zijn terugliggend, danwel aan het directe zicht onttrokken. Het is gewenst de deuren ook de uitstraling te geven van schuurdeuren, dus ook weer verschuifbare deuren/panelen. Bij de verdere ontwikkeling zal een architect worden ingeschakeld die gespecialiseerd is in het ontwikkelen van woonschuren.

Door de nabijheid van (doorgaans droge) sloten kan het regenwater op eenvoudige wijze bovengronds worden afgekoppeld.

Aan de hand van referentiebeelden (ontleend aan het internet) zijn de mogelijkheden voor de schuur weergegeven.



De bijgaande referentiebeelden zijn geselecteerd vanwege de eenvoudige hoofdvorm met in de gevel passende, bescheiden raampartijen. Inkepingen of uitsparingen in gevel en dakvlak bieden meer mogelijkheden voor lichtinval in schuurwoning. De grote raampartijen liggen aan de zichtzijde vaak terug in de gevel. De terrassen vallen binnen het dakvlak door inkepingen in de gevel. Dakramen liggen altijd in het dakvlak op regelmatige afstand. Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en passend in het landschap. Deze elementen dienen als inspiratiebron bij de transformatie van schuur naar woonschuur op het erf Wolfsbergen.



Bijlage I

Begane grond (schets a)

Huidige omvang van de stenen schuur: $14,5 \times 24 \text{ m} = 348 \text{ m}^2$

Inpandig overdekt terras	30	m ²
Wonen	185	m ²
Bedrijf (Hanze Nutrition)	133	m ²
Totaal begane grond	348	m²

Verdieping (schets b)

Beschikbaar: $7,4 \times 24 \text{ m} = 178 \text{ m}^2$

Deze omvang is sterk afhankelijk van technische aspecten zoals plafond hoogte beneden verdieping en isolatie lagen vloer en zolder.

Sta hoogte is bepaald op 1,50 m.

Wonen	127 m ²	--	117 m ²
	<i>(Correctie voor vide voor lichtinval naar begane grond)</i>		
Bedrijf		51	m ²
Totaal verdieping		178	m²

Totaal wonen 303 m² en bedrijf 184 m²

Deze gegevens zijn gebaseerd op op functionele indeling; de verwachting is dat het ontwerp van de architect, gebaseerd op ons programma van eisen, met een ontwerp komt dat mogelijk 10% kan afwijken op de aangegeven maten.

Aan de architect zullen als randvoorwaarden worden aangegeven:

- huidige vloeroppervlak van de schuur is maatgevend
- geen aanbouw
- geen dakkapellen
- beperkte lichtinval via de gevel aan de straatkant
- significante lichtinval vanaf de zuidkant en oostkant
- aangevuld met lichtinval via het dakramen

Bijlage II

globale indeling schuurwoning

