



## **Ervenconsulent advies 1766 BN: Pigge Landen 1, Hertme, gemeente Borne**

Datum aanvraag : februari 2012  
 Advies in het kader van : NSW landgoed, nieuw agrarisch erf

### **Opgave**

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen in verband met de plannen van de eigenaren van het landgoed Kielshaeven om op deze locatie een nieuw erf op te richten, in verband met de aanwijzing tot NSW-landgoed van het terrein, een verlegging van de beek en in verband met plannen om het in het gebied verblijfsrecreatieve voorzieningen (voor het hogere segment) te plaatsen. De agrarische bestemming blijft behouden. Een principeverzoek tot bestemmingsplanwijziging is ingediend bij de gemeente Borne.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en gemeente met betrekking tot onder andere verplaatsing van het bouwblok, aansluiting bij de plannen van de Groene Poort en aansluiting op bestaande wandelroutes. Met het Waterschap Regge Dinkel is overleg gaande over natuurontwikkeling van de beek en het vooruitlopen op plannen van het Waterschap om de beek hier gedeeltelijk te verleggen.

Het erf is bezocht op 7 februari 2012 in gezelschap van de gemeente, de eigenaar en zijn adviseur en ervenconsulent Anneke Coops. Een tweede bezoek aan de initiatiefnemers vond plaats op 15 maart 2012. Het hieropvolgende advies is deels een reactie op het opgestelde plan (dd. 28-09-11).

### **Situatie**

Het erf aan de Pigge Landen 1 ligt aan het eind van een oprijlaan, in een bocht van de oude Bornse beek, en bestaat uit een boerderij uit 1961, een grote kapschuur en twee stallen.

Het erf ligt op de overgang van het beekdal van de oude Bornse beek naar het gebied van de dekzanden, in het oude hoevenlandschap (Omgevingsvisie). De beekloop is in de afgelopen eeuw verschoven tot vlakbij het erf. De toegangsweg naar het erf liep honderd jaar geleden over het erf, langs de beek. Hier lag een kleinschalig maten- en flierenlandschap met veel singels en houtwallen rondom de weilanden, hooilanden en akkers.



1848



1903

De kleinschaligheid is in de loop van de jaren afgenomen; op het terrein zijn nog wat restanten van singels aanwezig. Aan weerszijden van de oprijlaan is veel hoog opgaande beplanting aanwezig en ten zuidwesten van de boerderij staan een paar grote eiken vlak bij de beek. Langs de beek zelf komt ruige beplanting voor.

Aan de westzijde van de beek zijn plannen voor de aanleg van een golfterrein in een vergevorderd stadium.



## Advies

Het plan voor een combinatie van nieuw erf, (agrarische) natuurontwikkeling en recreatie is ambitieus. Het zal bijdragen aan behoud en versterking van het landschap ten noorden van Borne, in een gebied dat onder druk staat van stedelijke en recreatieve ontwikkelingen.

## Landschap

Het terugbrengen van een aantal verdwenen singels draagt in positieve zin bij aan ruimtelijke en ecologische kwaliteitsverbetering. De ruimtelijke diversiteit zal groot zijn door een combinatie van agrarisch (begrazing door paarden en koeien) en recreatief gebruik met een natuurlijk beheer van de gronden. De plannen om langs de beek natte laagtes en –na verloop van tijd– gelegenheid tot meandering aan te brengen zijn positief, omdat zij bijdragen aan zowel een grotere ecologische diversiteit rondom de beek, als aan een grotere (recreatieve) belevingswaarde van de omgeving. De ‘nieuwe’ natuur zal de kans krijgen zich daadwerkelijk natuurlijk te ontwikkelen. Samenwerking met het Waterschap is al gezocht; wellicht kan ook Landschap Overijssel een bijdrage leveren aan ideeën over pioniersvegetaties en over ontwikkeling in beekzones en natte laagten. Als eerste aanzet voor de natuurlijk ontwikkeling is het beter een paar forse bepantingsgroepen (wilg, els, populier) aan te brengen dan kleine groepjes her en der.

In de directe omgeving van de nieuwe beekontwikkeling wordt gedacht aan een recreatieve invulling: het voorstel (zie bijgevoegde schets) is om één groot volume (model veldschuur, rechthoekige plattegrond en eenduidig dakvlak) iets van het erf af, aan de rand van de natte laagte te plaatsen.

## Erf

Ook op een nieuw erf gelden uitgangspunten als:

- *Het erf ‘voegt zich’ in het landschap.* Dat betekent dat een plaatsing van de gebouwen als op een terp wel mogelijk is, maar dat er gestreefd moet worden naar een soberder opzet van de terrasruimte dan nu is aangegeven op de plantekening: een terras dicht bij het huis op het niveau van het huis is voldoende. Andere zit- en buitenverblijfruimtes moeten op een informelere manier worden aangebracht (bijvoorbeeld een zitje in de boomgaard).
- *Vershil voorkant-achterkant:*
  - Voorkant: het visitekaartje, niet perse formeel maar wel meer ‘cultuur’.
  - Achterkant: rommeliger, overgang naar het landschap
- *Ensemble van gebouwen* rondom een verharde ruimte, het erf. De woning is hierbij het hoofdgebouw, de andere gebouwen zijn bijgebouwen (zie bij: gebouwen)
- *Logische samenhang*, door de (sobere) opzet van de gebouwen, beplanting, verharding, verlichting.
  - Verharding:
    - Eenvoud: In plan is een eenvoudige oprit aangegeven; eenvoud geldt ook voor erf en terras; geen luxe uitstraling.
    - Niet teveel verschillende verhardingsmaterialen gebruiken, aansluiten bij gebouwen.
    - Entree- en verbindingspad: half- of puinverharding met gras middenstrook.’
    - Op erf rekening houden met draaicirkel voertuigen: afstand tussen gebouwen hierop afstemmen
  - Verlichting:
    - Eenvoud: beperk verlichting tot enkele armaturen aan de gebouwen, passend bij een sobere uitstraling.
  - Beplanting:
    - Behoud en versterk de aanwezige grote bomen (eiken), door snoei en aanvulling waar nodig.
    - Plaats moestuin en boomgaard aan de voorkant (vanaf de oprit gezien) van woning.
    - Overige beplanting, direct rondom woning en schuren; gebruik ‘boersoorten’ als sering, boerenjasmijn (struiken), dahlia’s, gladiolen, goudsbloemen, stokrozen (kruidachtigen).
    - Plaats een solitair (linde) aan de rand van het erf en als aanduiding van het vervolg van het pad naar de ‘veldschuur’.

NB. In het bijgevoegde schetsvoorstel is de richting van het erfensemble gedraaid ten opzichte van het in februari 2012 ingediende voorstel. Hiervoor zijn twee redenen: de inrichting en de routing over het terrein worden hiermee vereenvoudigd, en het is mogelijk om –indien gewenst– beter gebruik te maken van zonne-energie op de op het zuiden gerichte daken.

Vraag een tuin- en landschapsarchitect een gedetailleerde inrichtingsschets te maken!



### Ligging van het bijgebouw / veldschuur

Voor de veldschuur gelden een paar aanvullende uitgangspunten:

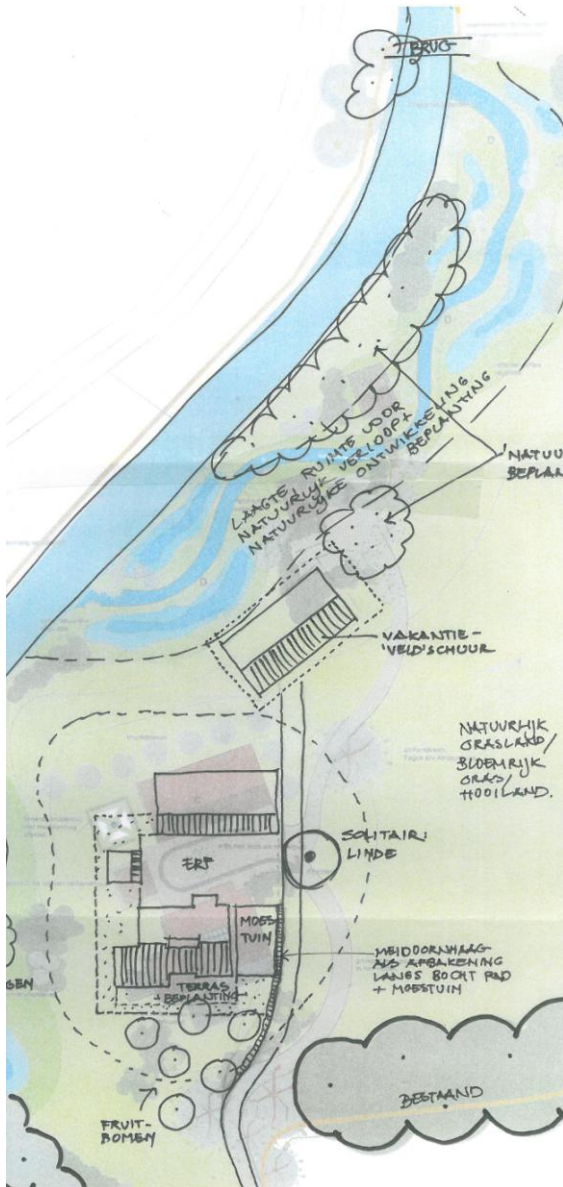
Functioneel:

- Ligging op enige afstand van het erf vanwege privacy aspecten
- Uitzicht over beek en weilanden vanuit (recreatie)leefruimte

Ruimtelijk:

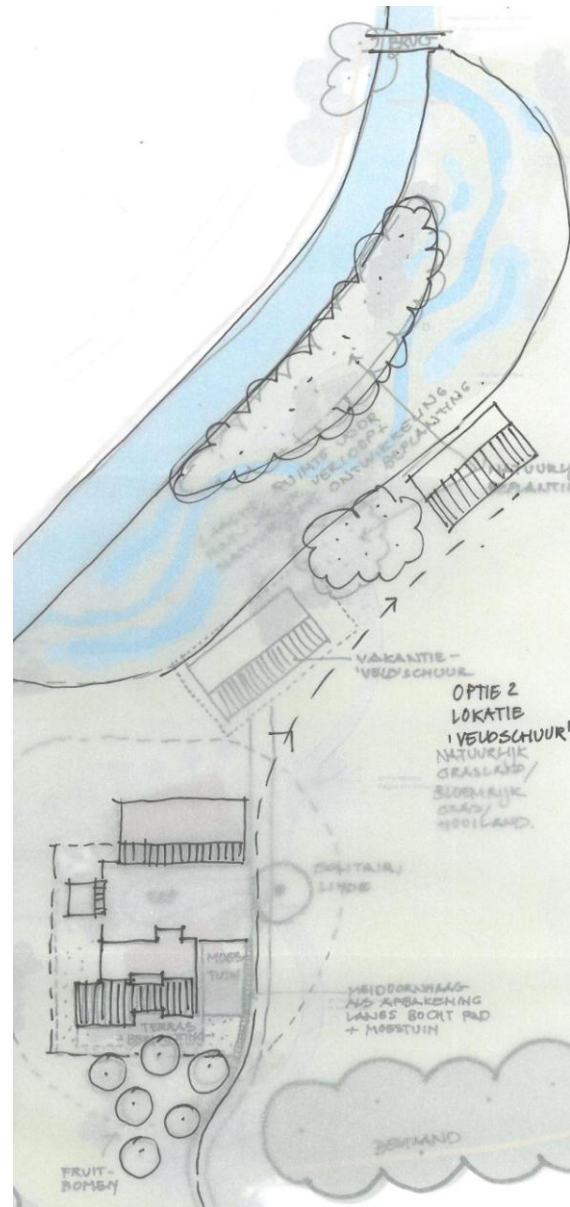
- Ligging op enige afstand, maar toch verbonden (zie: gebouwen)
- Relatie met erf, met agrarisch karakter van omgeving moet duidelijk zijn: sober

In bijgaande schetsen worden de opties van een gebouw dichterbij of verder weg van het erf aangegeven:



Optie 1:

- + Veldschuur dichtbij, relatie duidelijker
- Recreanten zitten niet 'vrij' (functioneel)
- + Recreanten hebben vrij uitzicht van erf af



Optie 2:

- + Veldschuur verder weg van erf, in het veld
- Bebouwing meer verspreid (ruimtelijk)
- + Recreanten hebben vrij uitzicht van erf af

Beide opties hebben voor- en nadelen. In het vervolgproces moeten deze nader worden onderzocht en afgewogen, ook in overleg met architect en landschapsarchitect. Voor een snelle afwikkeling van de bestemmingsplanprocedure is het gewenst snel een beslissing te nemen, zodat de gekozen locatie kan worden aangegeven.



### Gebouwen

Voor de woning (model Hufhaus) is een plan in een vooroverleg welstand ingediend en positief beoordeeld. Voor de overige gebouwen moeten nog bouwplannen worden ingediend. Ten behoeve van een samenhangend erfensemble moeten de andere gebouwen aansluiten bij de architectuur van de woning, maar zich daarvan ook onderscheiden door een veel soberder uitstraling, in kleur (hoofdkleur: donker, zwart, donkergrijs), materiaal (voornamelijk hout, dakbedekking donkere golfplaat of dakpan) en vormgeving (rechthoekige plattegrond, lage goot, geen versieringen)

Het bijgebouw ten behoeve van de recreatie zal aan de binnenkant een luxe uitstraling moeten hebben; aan de buitenkant zal het een uitstraling moeten hebben van een veldschuur. Als het gebouw niet in gebruik is moeten alle gevelopeningen dicht kunnen (luiken, schuifmuren). Terras- én parkeerruimte moeten zoveel mogelijk onder het dak / binnen de eenvoudige plattegrond worden aangebracht. Onderzocht moet worden of er onder één grote kap in de loop van de tijd meerdere 'appartementen' kunnen worden ondergebracht.

Een plan voor de recreatie-veldschuur kan het beste worden opgesteld door een architect die deze vraag aan kan. Een suggestie is tijdens het laatste erfbezoek al gegeven.

### Conclusie

**Het plan voor het landgoed Kielshaeve zal bijdragen aan behoud en versterking van het (veranderende) landschap ten noorden van Borne. In dit advies worden enkele verbeteringen aangedragen om het nieuwe erf nog beter aan te laten aansluiten op de omgeving.**



Schetsvoorstel ervenconsulent (15 maart 2012, met locatie veldschuur als in optie 1)

