

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Pigge Landen 1 te Hertme

BURO
STAD
+
LAND

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Pigge Landen 1 te Hertme

Opdrachtgever	BJZ.nu
	Twentepoort Oost 16a te Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. vestiging Hardenberg
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ
	Radewijk
Telefoonnummer	0523-216728
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	1156
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	23 juni 2014
Bestandsnaam	1156-001
Aantal pagina's	
<i>Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Erfinrichting.nl</i>	

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE	4
1.1. AANLEIDING	
1.2. SITUATIE	
2 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	10
2.1. SITUATIE	
2.2. VISIE PLANGEBIED	
2.3. ANALYSE PLANGEBIED	
2.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE	
2.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN DE ERVEN	
2.6. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN	
BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGPLAN OP SCHAAL	

1 INTRODUCTIE

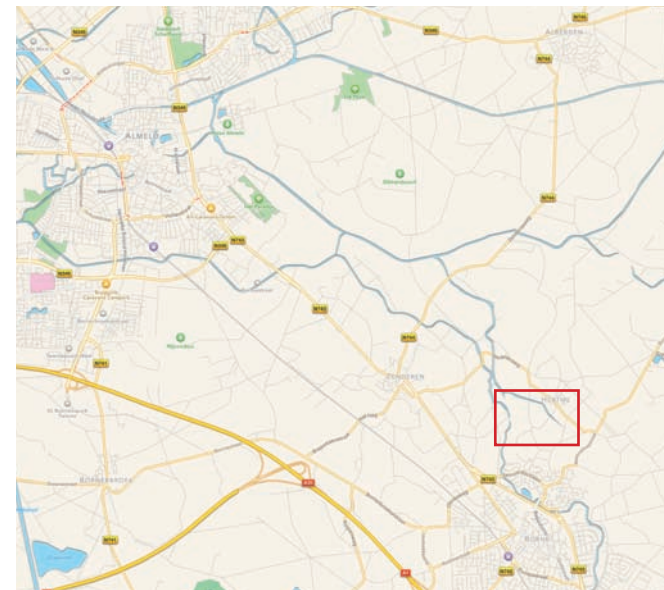
1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting bij de functieverandering van een agrarisch erf aan de Pigge Landen 1 te Hertme. Het bedrijf bestaat uit het agrarisch erf met daarop de bedrijfswoning, diverse agrarische (op)stallen voor de stalling van paarden, koeien en werktuigen en de omliggende agrarische gronden.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het gehele erf en de daaromheen liggende gronden te herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat concreet uit de volgende aspecten:

- het herstel, en de natuurlijke inrichting, van een gedeelte van de oorspronkelijke loop van de Oude Bornschebeek;
- de ontwikkeling van nieuwe natuur en het extensief agrarisch gebruiken van de omliggende agrarische gronden;
- de realisatie van enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- de aanleg van recreatieve wandelpaden;
- verplaatsing agrarisch erf in oostelijke richting en herbouw boerderij en opstallen;
- realisatie roundhouse stal.

Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie.



locatie plangebied aan de Pigge Landen 1 te Hertme

1.2. SITUATIE



luchtfoto plangebied Pigge Landen 1 te Hertme



2 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

2.1. SITUATIE

Het betreffende erf aan de Pigge Landen 1 is te typeren als een oud erf wat midden 19e eeuw ontstaan is. De huidige bebouwing bestaat uit een boerderijwoning, en een aantal oude agrarische gebouwen. Het landschap is besloten met bomenrijen langs wegen, houtwallen die de bouwlanden omzomen, enkele boomgroepen en hier en daar een bosperceel. Bijzonder is dat de Oude Bornschebeek het plangebied aan de noordzijde begrensd. Deze beek heeft het licht glooiende landschap gevormd tot wat het nu is. Het erf is relatief open en bestaat uit enkele bomen en een opgaande beplanting langs de oprit. Door een klein bosje wordt het erf afgeschermd van de Hertmerweg. De opgaande beplanting schermst het erf vanuit het zuiden af.

Het erf kent een vrij traditionele opbouw. De woning met siertuin staat aan de voorzijde van het erf. Daarachter staan de bijgebouwen, ontsloten vanaf één centraal plein en vervolgens, aan de achterzijde wat opslag. Rond 1900 was het gebied anders ingericht. Langs de Oude Bornschebeek lag toen een zandpad waarover het erf bereikt kon worden. Dit pad liep vervolgens door tot de Hertmerweg. Op de kaart van 1930 is dit pad al niet meer te zien. Het erf was toen enkel vanuit het zuiden bereikbaar. Ook is het landschap opener geworden met de komst van het prikkeldraad waardoor afscheidende beplantingen hun functie verloren. Oude beplantingsvormen (eiken, lindes) geven de omgeving rond het erf karakter. Het erf ligt op een verhoging in het landschap. De te slopen boerderij bestaat uit één bouwlaag met kap. De nokrichting van het hoofdvolume (de boerderij) ligt georiënteerd op de Oude Bornschebeek. De woning is opgetrokken uit rode baksteen en voorzien van een pannendak. Doordat de woning geen bijzondere historische waarde kent, en het zeer gedateerd is, zal het worden gesloopt. Ook de bijgebouwen zijn gedateerd en oud. Deze zullen tevens gesloopt worden.

Van oorsprong hebben de erven een 'voor-' en 'achtererf'. Dit typeerde zich in de 'sier-' en nutstuin voor de boerderij en het soberder, functionele deel achter de boerderij. Dit erf is met de voorzijde georiënteerd op de beek met een siertuin. De groente- en fruittuin lag oorspronkelijk naast de woning. Deze opbouw komt meer voor in het essen- kampenlandschap en kan als waardevol beschouwd worden. De akker rondom is open en kent een duidelijk niveauverschil. Het huidige erf ligt on-



het landschap rond 1900



het landschap rond 1930

danks het open karakter verankerd in het landschap, door de beplanting op het erf en langs de oprit richting de Hertmerweg.

2.2. VISIE PLANGEBIED

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke impuls te geven. Het erf zal haar agrarisch karakter behouden ondanks de sloop van enkele opstallen en het vervangen van de woning.

2.3. ANALYSE VAN HET PLANGEBIED (DEELS DOOR HET OVERSTICHT)

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

Doordat er oude opstallen gesloopt worden en er een nieuwe grotere woning met bijgebouwen gebouwd wordt zal het erf opnieuw naar de schaal van deze ontwikkeling ingepast moeten worden. Landschappelijke waardevolle kenmerken, als kleinschaligheid zullen de basis vormen voor de landschappelijke inpassing. Het 'nieuwe' erf moet met de nieuw te bouwen woning en bijgebouwen als een eenheid aansluiten op de bestaande structuren in de nabije omgeving. Belangrijk is het onderscheid tussen een voor- en achtererf. Daarnaast zijn de openheid en de relatie met de weide ten oosten van het erf waardevol.

2.4. INRICHTING VANUIT LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- voorerf (sierlijke deel) oriënteren op de Oude Bornschebeek;
- zo compact mogelijke erven;
- (deels) zicht op het voorerf behouden;



het bestaande erf met oude opstallen



het bestaande waardevolle beplanting blijft behouden

- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- kleinschaligheid is een belangrijke kwaliteit en zal waar mogelijk versterkt moeten worden;
- ontsluiting erf via bestaande inrit;
- visuele relatie erf met Oude Bornschebeek behouden;
- streekeigen beplanting toepassen.

2.5. UITGANGSPUNTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN HET ERF

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Bestaande boerderij vervangen door een nieuwe moderne maar passende woning met bijgebouwen;
- realisatie Roundhouse stal op achtererf;
- huidige agrarische landschapsontsierende bebouwing (ten behoeve van veehouderij) slopen;
- nieuw te bouwen recreatieve voorziening dat aansluit op het landschap;
- ingetogen karakter van het erf behouden;
- het geheel moet passend in de omgeving zijn;
- enige privacy in en rondom woning;
- door deelname vrijwillige kavelruil zijn erfgrenzen verlegd;
- aanleg wandelpad van gras rondom weiland;
- efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunten gemeente:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing behorende bij de boerderij;
- goede landschappelijke inpassing nieuw erf volgens het erfadvies van Het Oversticht;
- uitstraling erf en gebouwen moeten passen in een agrarisch landschap;
- de nieuwe woning moet samen met eventuele bijgebouwen een eenheid in het landschap vormen;
- keren en parkeren op het erf;
- het gebruik van duurzame materialen die mooi verouderen genieten de voorkeur;
- eventuele gebiedsvreemde beplantingen vervangen door streekeigen beplantingen;
- zo compact mogelijk erf voorzien.



principeschets Het Oversticht

Uitgangspunten 'Het Oversticht':

- Sober erf;
- verschil voorkant en-achterkant erf;
- ensemble van gebouwen rondom een verharde ruimte, het erf. De woning is hierbij het hoofdgebouw, de andere gebouwen zijn bijgebouwen;
- logische samenhang, door de (sobere) opzet van de gebouwen, beplanting, verharding, verlichting.
- 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 'boerensoorten' 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 'veld schuur'

De Roundhouse stal:

- moet gezien worden als een onderdeel van het agrarisch erf;
- maakt onderdeel uit van het ensemble van gebouwen;
- hoort in de hiërarchie van het erf bij de bijgebouwen, dus aan de achterzijde van het erf;
- moet goed worden ingebed in het landschap.

2.6. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN ERFINRICHTINGSPLAN

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

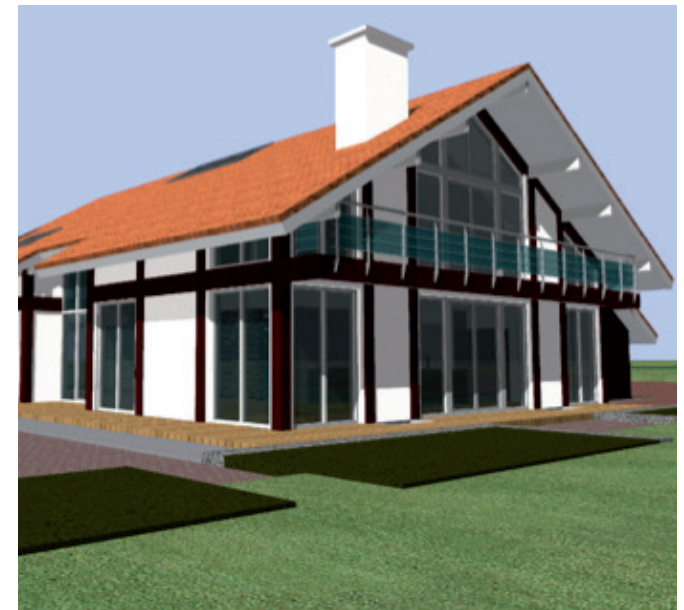
Het bestaande erf zal met de nieuwe woning en bijgebouwen een eenheid in het landschap vormen. Het totale erf krijgt een groen karakter welke aansluit op het omliggende landschap. Waar nodig wordt het landschap versterkt. In onderstaande tekst wordt het landschapsplan beschreven. Op pagina 11 is de plankaart opgenomen.

RODE ONDERDELEN:

De huidige boerderij met schuren kennen een bepaalde verspreiding zonder eenheid. Het erf vormt wel een duidelijke eenheid in het landschap en is verbonden aan de structuur van het landschap. Vanaf de Oude Bornschebeek is er een sterke



het weiland is omzoomd door bomen en singels



impressie nieuw te bouwen woning

relatie met het erf. Er is één inrit naar het huidige erf deze wordt verlengd naar een in de toekomst te bouwen recreatieve voorziening. In verband met de gewijzigde situering van de woning zal de huidige inrit tot het erf verplaatst worden. Omdat de exacte situering van de toekomstige inrit nog niet bekend is, is uitsluitend de bestaande toegang op het inrichtingsplan weergegeven. Met de sloop van de gebouwen komt er ruimte vrij welke opnieuw ingevuld moet worden. De locatie van de nieuw te bouwen woning is zo gepositioneerd dat deze verbonden is met bestaande structuren in het gebied. De woning staat nagenoeg op dezelfde plek maar is iets gedraaid om zo de juiste positie voor de zon te krijgen. De woning is positief getoetst aan de Welstandseisen. De bijgebouwen van de nieuwe woning zullen ook een sterke relatie met de woning kennen maar onderdanig zijn. Op het erf is ruimte om te keren of te parkeren. De woning en bijgebouwen worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een halfverharding. De Roundhouse stal komt in aansluiting aan de oostzijde van het erf. Deze locatie is gekozen aangezien de stal een sterke relatie met de weide kent. De Roundhouse stall wordt uitgevoerd in donkere niet glimmende materialen en kent, ondanks de bijzonder vorm, een passende verschijning in het landschap.

GROENE ONDERDELEN:

Het erf zal een natuurlijke uitstraling hebben. Veel gras, enkele fruitbomen op het voorerf en schaarse sierbeplanting zijn voorzien dicht bij de woning. Bestaande bomen zullen behouden blijven. Langs de beek komt een natte zone met poelen, en laagten. Door deze zone te verschrallen en waar nodig te beplanten, zal een half gesloten beeld ontstaan. Initiatiefnemers zullen deze zone in samenspraak met het waterschap gaan onderhouden. Door deze brede groene oever en bestaande beplanting op het erf zal de woning met bijgebouwen aansluiten op de bestaande groene structuren van singels. Omdat er in het gebied een vrijwillige kavelruil heeft plaatsgevonden waaraan initiatiefnemer heeft deelgenomen, is de zuidgrens verplaatst. De enkele aanwezige elzen zijn daardoor vervangen door een rij van zomereiken en beuken in boomvorm. Deze bomen omzomen het land en sluiten aan de noordzijde op een bestaande brede houtsingel aan. Er is bewust gekozen om geen houtsingel aan te planten omdat er in de omgeving meerdere bomenrijen staan waar onderdoor gekeken kan worden. De verschillende 'schermen' van beplanting sluiten aan op het 'oude hoevenlandschap'. Langs de bomenrij wordt een openbaar wandelpad van 1 meter aangelegd. Deze zal uitgevoerd worden in frequent gemaaid gras en loopt rondom het weiland tot het bestaande pad aan de Oude Bornschebeek.

INRICHTING TOTAAL PLANGEBIED (NIET OP SCHAAL; BIJLAGE 2 IS OP SCHAAL)

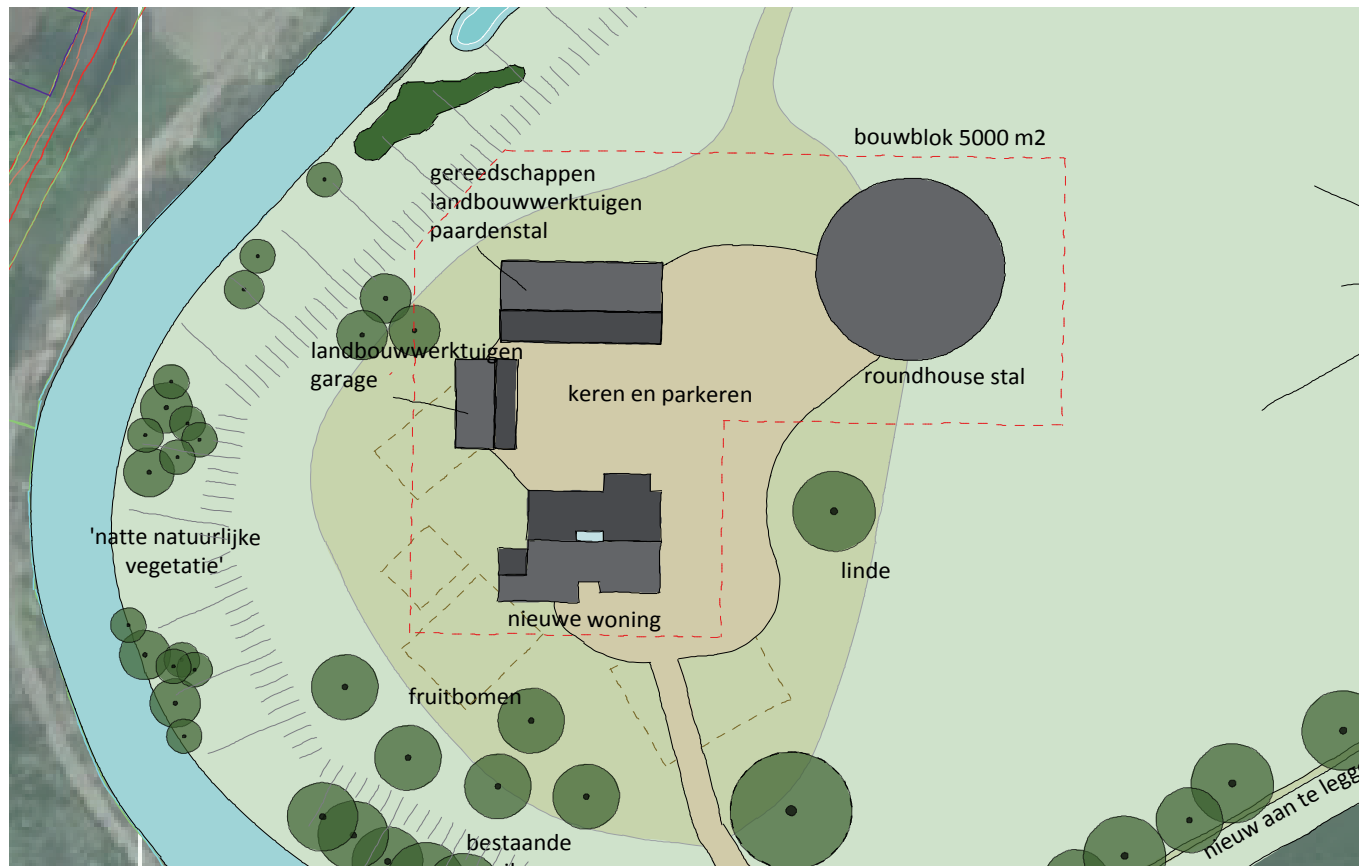


herinrichting terrein, tekening op schaal als bijlage toegevoegd

Kwaliteitsimpulsen:

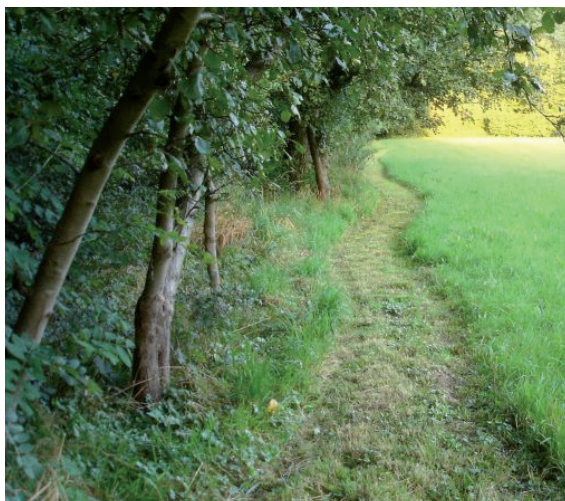
- verplaatsing agrarisch erf teneinde ruimte te kunnen bieden aan de Oude Bornschebeek;
- gronden afstaan voor herstel oorspronkelijke loop van Oude Bornschebeek en het creëren van een bypass;
- nieuwe natuurlijke natte vegetatie langs de oevers van de beek en de bypass en het in samenspraak met het waterschap onderhouden van deze zone met nieuwe natuurlijke vegetatie;
- sloop landschapsontsierende agrarische bebouwing.

INZOOM ERF



BEPLANTING

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	plantwijze	plantafstand	aanplantmaat	aantal
Bomen lang oostzijde perceel						
	Quercus robur	Zomereik	rij	min. 6 (m)	10-12	40
	Fagus sylvatica	Beuk	rij	min. 6 (m)	10-12	20
	Alnus glutinosa	Zwarte Els	rij	min. 6 (m)	10-12	30
Solitair op erf	Tilia cordata	Kleinbladige Linde	solitair		14-16	1
Fruitbomen op erf	Malus/Pyrus/Prunus	Fruitbomen	verspreid	min. 6 (m)	10-12	5



Sfeerbeelden van het erf en de omgeving, natuurlijk extensief en nat. Het bestaande erf kent een open karakter aan de oostzijde, de oriëntatie is duidelijk op de Oude Bornschebeek. De verbondenheid van het achtererf met de weide zal behouden blijven. De Roundhouse stal sluit aan bij het agrarische landschap door gebruik te maken van ingetogen kleuren en materialen.



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).
- *Verskil 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 'boerensoorten' 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:

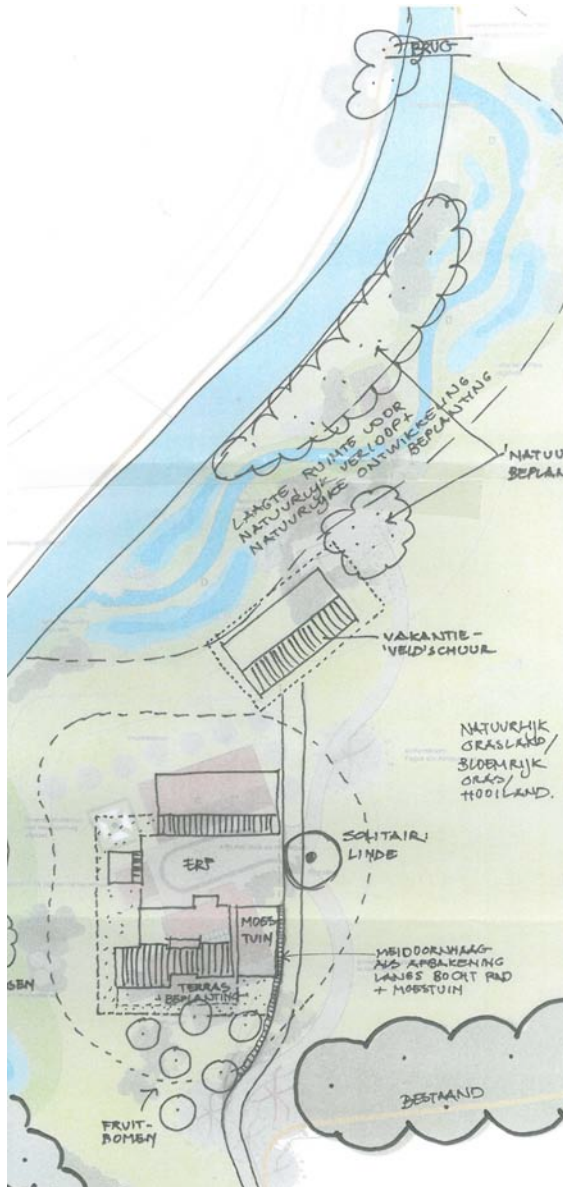
Functioneel:

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

Ruimtelijk:

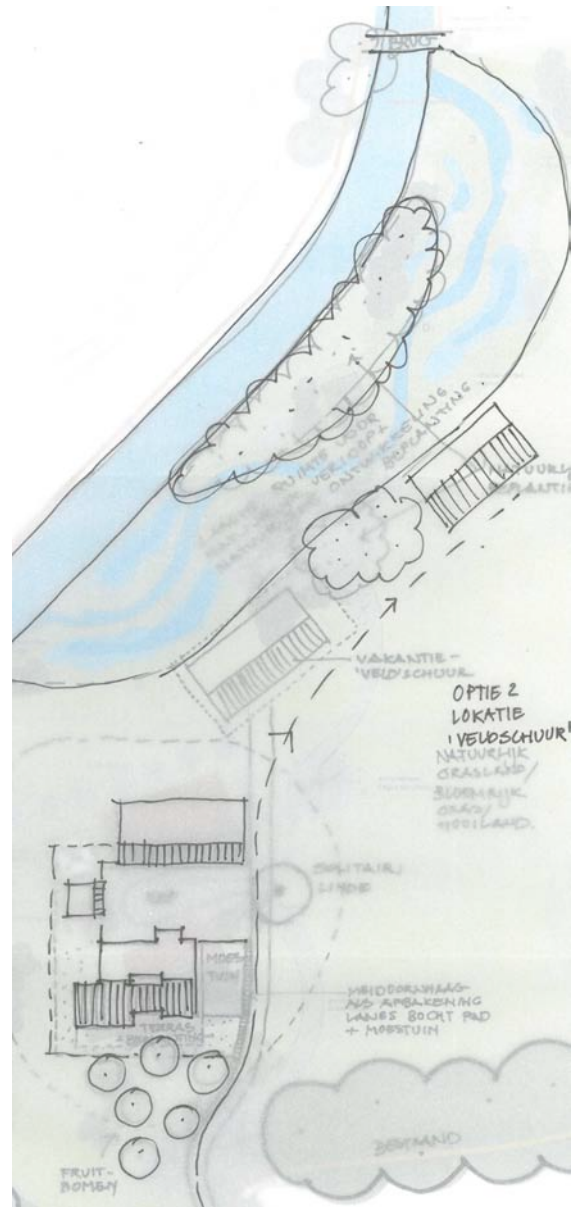
- Ligging op enige afstand, maar toch verbonden (zie: gebouwen)
- Relatie met erf, met agrarisch karakter van omgeving moet duidelijk zijn: sober

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.

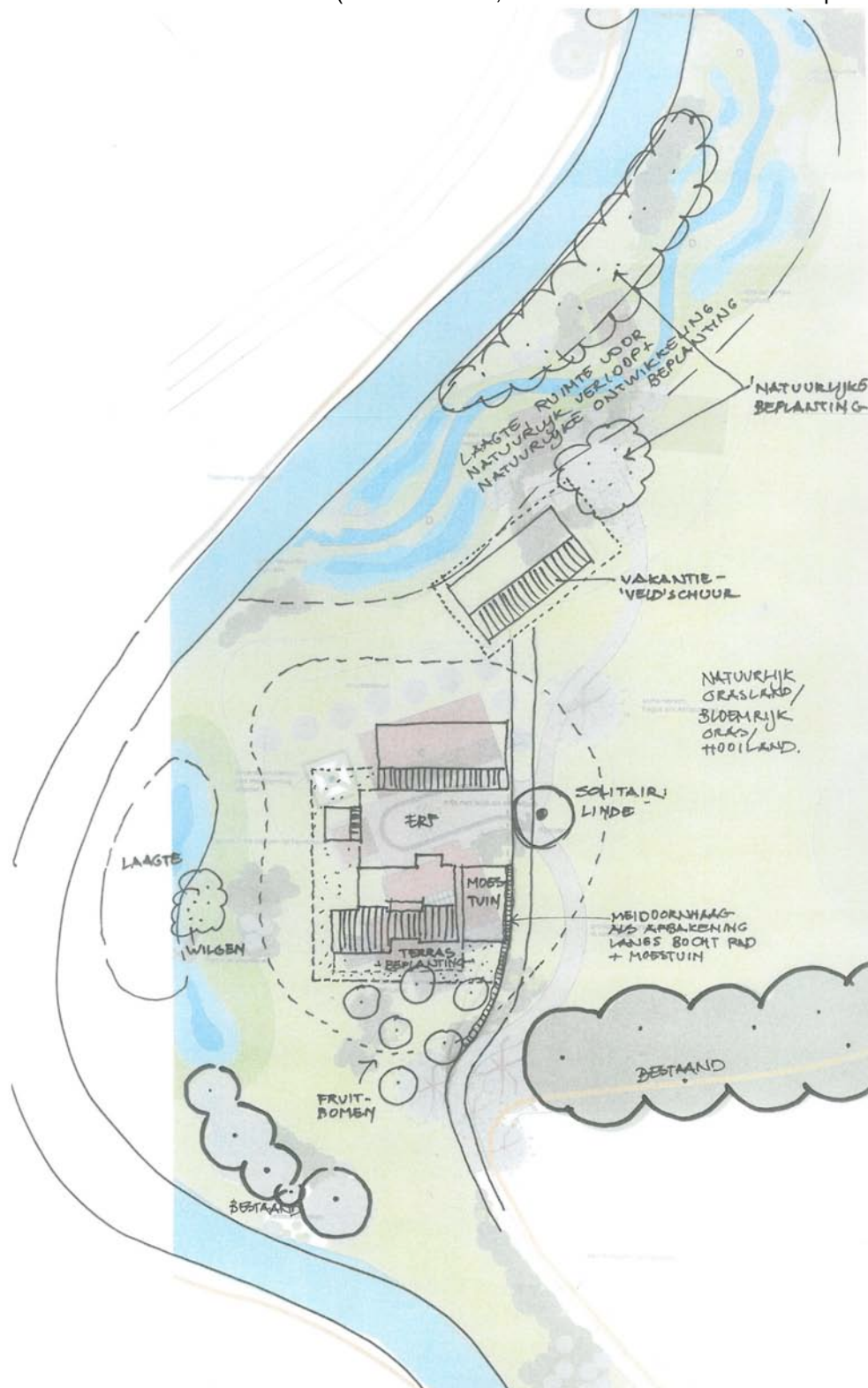
Een plan voor de recreatie-veldschuur kan het beste worden opgesteld door een architect die deze vraag aan kan. Een suggestie is tijdens het laatste erfbezoek al gegeven.

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)





Ervenconsulent advies 2081 BN: Pigge Landen 1, Hertme, gemeente Borne

Datum aanvraag : maart 2014
 Advies in het kader van : roundhouse stal

Opgave

De gemeente heeft de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen in verband met een vervolgvraag op de plannen van de eigenaren van het landgoed Kielshaeven (zie advies 1766 BN, februari 2012). De initiatiefnemers willen aan hun erf en op het terrein een zogenaamde *roundhouse* stal bouwen, ten behoeve van 30 koeien en een aantal paarden. De gemeente verzoekt de ervenconsulent aan te geven of een dergelijk gebouw past in deze omgeving en zoja, waarmee rekening gehouden moet worden met de keuze van de locatie van de stal.

Het terrein is bezocht op 20 maart 2014 in gezelschap van de gemeente, de eigenaars, architect, stallenbouw-adviseur en ervenconsulent Anneke Coops. Hierna heeft telefonisch overleg plaatsgevonden.

Situatie

(zie advies 1766 BN)

Aan de oostzijde zijn bomen verwijderd en nieuwe bomen geplant; de grens met de buurman is enigszins verlegd. Tussen het toekomstige wandelpad en de greppel zal nog (streekeigen) struikbeplanting worden aangebracht, waardoor de rand verder verdicht zal worden.

Aan de westzijde zal de loop van de beek worden vergraven en verlegd. De hierbij vrijkomende grond zal worden toegevoegd aan de al aanwezige verhoging in het terrein. Rondom de beek zal beekbegeleidende beplanting worden aangebracht. In de schets op hoofdlijnen van 2012 is hiervoor al een idee aangegeven. De soorten en aantallen moeten nog verder worden uitgewerkt.

Advies

De roundhouse stal

Het Engelse concept van de *roundhouse* stal wordt op dit moment in Nederland geïntroduceerd. Piggelanden 1 in Hertme zal een van de eerste plekken in het land zijn waar de stal wordt gebouwd. Een aantal voordelen vanuit dierenwelzijn en productie is in Engeland al onderzocht en gebleken. Aangedragen referentiebeelden laten de stal zien in een bosrijke en heuvelachtige omgeving; deze voorwaarden zijn hier niet aanwezig. Het terrein is vrij open en vlak, ondanks de aanplant en de verhoging.

Tijdens het terreinbezoek zijn verschillende plekken in het veld bekeken en besproken. In eerste instantie werd gekeken naar plekken die geen relatie hebben met de overige gebouwen van het erf, omdat het idee bestond dat de stal ruimte rondom nodig heeft.

Nieuwe stallen worden echter altijd gebouwd in aansluiting op de bestaande gebouwen op het erf, en voor een stal met een bijzondere vorm moet hiervan niet worden afgeweken.

De afwegingen waardoor het advies met schetsvoorstel afwijkt van dat wat besproken is in het terrein zijn:

De stal:

- moet gezien worden als een onderdeel van het agrarisch erf;
- maakt onderdeel uit van het ensemble van gebouwen;
- hoort in de hiërarchie van het erf bij de bijgebouwen, dus aan de achterzijde van het erf;
- moet goed worden ingebed in het landschap.

Voor de inbedding van deze voor het Twentse landschap gebiedsvreemde stal is van belang dat de stal deel uitmaakt van het erf.

In bijgaande schets wordt voorgesteld het toegangspad over het erf te leggen en de kapschuur in oostelijke richting te verplaatsen, zodat er sprake is van een duidelijke relatie tussen de vier gebouwen. Verdere inbedding gebeurt door de aanplant van bomen en ondergroei van struiken.



De boerderijlodes

De boerderijlodes worden ondergebracht in een schuur-achtig gebouw dat op enige afstand van het erf staat (zoals het hoort bij veldschuren). Het gebouw wordt ingebed in beplanting (zie ook randvoorwaarden in notitie kleinschalige verblijfrecreatie, 2013).

Het karrenspoor/onverharde pad naar de boerderijlodes is een logisch vervolg van de toegangsweg en sluit aan op de erfverharding. Dit pad kan goed worden doorgetrokken naar de toekomstige brug over de beek.



Conclusie

Plaatsing van een nieuwe *roundhouse* stal is mogelijk, als voor de stal aansluiting wordt gezocht in de nabijheid van de overige gebouwen op het erf. Het gebouw met de boerderijlodes moet op enige afstand van dit gebouwenensemble worden geplaatst. Hierover gaan gemeente en eigenaar met elkaar in overleg. Beplanting zorgt voor een logische inbedding van het geheel.



Landschappelijke inpassing agrarische erf Pigge Landen

Pigge Landen 1 te Hertme

05-07-2012 / aangepast op 25-07-2012/9-11-2012/13-6-2013 -
19-12-2013 / 21-1-2014 / 30-04-2014

A3 formaat

**BURO
STAD
+
LAND**