

HET OVERSTICHT



Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

Gemeente Staphorst
t.a.v. de heer E. Saathof
Postbus 2
7950 AA Staphorst

Ingekomen Gemeente Staphorst				
- 7 FEB. 2014				
Zaaknr:				
Regnr:		Pm	ja nee	Ovh
E		S		ja nee
BM				
OR	<i>Edwin Saathof</i>			
Griffie	Raad		is	

Zwolle, 5 februari 2014
Kenmerk: 014 2048 STH

Betreft: : Klaas Kloosterweg Oost 155, kavel hoek KKW-Oost – Buitenstouwe, Gemeenteweg 373, gemeente Staphorst
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer Saathof,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Klaas Kloosterweg Oost 155, kavel hoek KKW-Oost – Buitenstouwe, Gemeenteweg 373 te Staphorst.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Klaas Kloosterweg Oost 115

De herontwikkeling van het huidige intensieve bedrijf naar een veebedrijf is positief voor de uitstraling van het erf en de gebouwen naar het landschap. Als randvoorwaarden adviseren wij op te nemen: ontwikkeling van een compact erfcluster, een open uitstraling naar het landschap, versterking van de kleinschaligheid van het landschap, herkenbaar maken van de Lommertsteeg, natuurontwikkeling en een ontwerp van de stal met een kwalitatieve uitstraling.

De inpassing van het erf kan worden gezien als een basisinspanning, de versterking van de kleinschaligheid van het landschap, herkenbaar maken Lommertsteeg, de natuurontwikkeling en de kwalitatieve uitstraling van de stal als een extra inspanning.

Klaas Kloosterweg Oost kruising Buitenstouwe

Op zich zelf heeft de ontwikkeling van dit erf geen meerwaarde voor het landschap. In relatie met de herontwikkeling van de andere erven kan wel gezegd worden dat dit erf bijdraagt aan de ontwikkeling van dit gebied in het geheel. De ontwikkeling van een woonkavel in het gebied heeft minder impact dan de uitbreiding van een intensief bedrijf.

Wij adviseren als randvoorwaarde een compact erf met een eigentijdse uitstraling te ontwikkelen, gebaseerd op kenmerken uit de streek. Een erf in relatie met het landschap, een agrarische uitstraling en een duidelijke structuur in een voor- en achtererf.

Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen, herstel van de kleinschaligheid van het landschap door het behoud en de aanvulling van de singels aan de oost- en noordzijde en de aanleg van een poel of natte zone op een plek waartoe fysiek aanleiding is.

Gemeenteweg 373

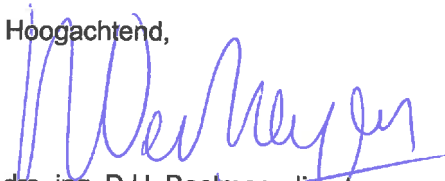
Het erf heeft een traditionele inrichting en structuur. Behoud hiervan is een voorwaarde. De sloop van de dwars geplaatste schuur en de garage, de aanplant van singels/bomenrij met streekeigen soorten op de perceelsgrenzen, de aanplant van enkele solitairen (vruchtbomen) op het erf draagt bij aan herstel van de landschappelijke kwaliteit van het lint.

De boerderij is waardevol als volume in het lint, heeft agrarische kenmerken en verkeert in goede staat. Behoud van het volume als geheel is een voorwaarde. Het is niet wenselijk de boerderij aan de achterzijde in te korten.

De aanplant van enkele bomenrijen op de perceelsgrens en de aanplant op het erf kan gezien worden als een basisinspanning. De aanpassing van de kapschuur kan worden gezien als een extra inspanning.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,



drs. ing. D.H. Baalman, directeur

Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 2048 STH: Klaas Kloosterweg Oost 155, kavel hoek KKW-Oost – Buitenstouwe, Gemeenteweg 373, gemeente Staphorst

Datum : 27 januari 2014
 Kader : aanvraag verplaatsing agrarisch erf uit het lint, nieuwbouw woning (twee eenheden),
 uitbreiding agrarisch erf: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)
 Fase : initiatief

Opgave

U heeft ons gevraagd te adviseren over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit voor drie locaties in Staphorst. In de directe omgeving van het erf aan de Klaas Kloosterweg Oost 155 spelen meerdere initiatieven. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit voor landschap en de erven is het wenselijk deze initiatieven in samenhang te zien. Zo kan optimaal worden ingezet op de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

De heer Coster, agrariër aan de Klaas Kloosterweg Oost 155 wil stoppen met het huidige bedrijf (pluimvee en rundvee). De wens is daarbij voor zijn twee dochters op een locatie nabij het huidige erf een mogelijkheid voor wonen te creëren op een bestaand erf of op een nieuwe locatie in dit gebied. Bestaande locaties zijn hiervoor reeds verkend maar lijken geen mogelijkheid te bieden voor woningbouw. De familie heeft de voorkeur voor een perceel aan de Klaas Kloosterweg Oost, nabij de hoek KKW-Oost- Buitenstouwe. Het perceel is reeds in eigendom. Voor hen ligt hier de voorkeur voor het ontwikkelen van een nieuw erf met een woning met bijgebouwen, gesplitst in twee wooneenheden (totaal 1100 m³).

De heer Coster heeft als woonlocatie de Gemeenteweg 373 op het oog. Dit erf is nu in eigendom van de familie Kuiper.

De familie Dunnink, woonachtig aan de Druivensteinweg 2, runnen op deze locatie een agrarisch bedrijf met 30 stuks melkvee en zoeken een mogelijkheid voor uitbreiding tot 110 stuks melkvee. Het erf aan de Klaas Kloosterweg Oost 155 lijkt hiervoor als locatie bedrijfsmatig geschikt. De boerderij ligt centraal in het grondeigendom en mogelijk zijn opstallen geschikt voor hergebruik.

Op 21 november heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij de betrokken initiatiefnemers, de gemeente en de ervenconsulent aanwezig waren. Bij het overleg is door de aanvragers de ambitie toegelicht en zijn vervolgens de randvoorwaarden die mogelijk gesteld worden vanuit de KGO besproken. De drie locaties zijn bezocht. Naar aanleiding van het overleg heeft de heer Hof van het bureau Exitus een eerste schets opgesteld waarin de herontwikkeling van het erf aan de Klaas Kloosterweg Oost 155 wordt aangeven: de pluimveestal wordt gesloopt en op de locatie komt een werktuigenberging. De bestaande stal wordt een jongveestal en op een locatie aan de noordzijde van het erf wordt een nieuwe open frontstal gebouwd (52x20 meter). Deze ideeën nemen wij mee in onze advisering.

Bij (grootschalige) ontwikkelingen op erven (uitbreiding, transformatie, verplaatsing/nieuwvestiging) is naast een basisinspanning naar de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing: het principe 'voor wat hoort wat'. Deze impuls kan worden ingezet op het te verlaten erf van de heer Coster, op zijn nieuwe erf en op de nieuwe woonlocatie van zijn twee dochters. De impuls kan een invulling krijgen ruimtelijk (rood en groen), sociaal maatschappelijk of bijdragen aan duurzaamheid. De gevraagde 'balans' zal door de gemeente en de provincie worden aangegeven en beoordeeld. Het salderingsprincipe is hierop van toepassing. Als daar niet aan kan worden voldaan is altijd de KGO met aanvullende kwaliteitseisen vereist. Met saldering wordt de bedrijfsvoering op de oude locatie stopgezet, de kwaliteitsprestaties zijn op die locatie afhankelijk van de vervolgfunctie (of transformatie). (Bron: Omgevingsvisie 2009 en Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 2010).



Dit advies is een weergave van de besproken randvoorwaarden en dient voor de aanvrager en haar adviseurs als leidraad voor de keuzen voor inzet van KGO en is voor de beleidsmakers te gebruiken als toetsingskader. De gevraagde balans (saldering) zal in overleg met de gemeente en initiatiefnemer moeten plaatsvinden. De ervenconsulent heeft hierin een ondersteunende rol. De consulent kan na uitwerking van het plan toetsen of de inspanning voldoende in balans is met de ontwikkeling. Dit gebeurt altijd in afstemming met de gemeente.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In de omgevingsvisie wordt het gebied waarin de erven gelegen zijn aangeduid als jong ontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door het landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige structuur versterken. Binnen dit raamwerk is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De erven KKW-Oost 155 en het nieuwe woonerf liggen in een gebied met als perspectief de moderne landbouw. Het erf aan de Gemeenteweg ligt in het mixlandschap.

Gemeente

Landschapsplan, ontwikkelingsvisie buitengebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de landschapstypen. Het agrarisch erf en de beoogde erflocatie aan de Klaas Kloosterweg Oost – Buitenstouwe zijn gelegen in het dekzandgebied op de overgang van het houtsingelgebied De Streek en het jonge ontginningsgebied. In de ontwikkelingsvisie buitengebied Staphorst wordt het gebied ten noorden van de weg aangeduid als agrarisch gebied,- weide- en akkerbouwgebied,- halfopen kleinschalig landschap. Ten zuiden wordt het gebied aangeduid als agrarisch gebied,- weidegebied,- elzensingellandschap. De Klaas Kloosterweg Oost is aangeduid als nieuw te ontwikkelen agrarisch lint.

Het erf aan de Gemeenteweg ligt in het singelgebied. Voor dit deel in het lint geldt in specifiek het herstel van de doorzichten naar het achtergelegen weidegebied (BOP).

Advies Klaas Kloosterweg 155

Erfensemble en erfstructuur

Ten noorden en oosten van het erf liggen de Wessels- en Egbertslanden een voormalige heide-ontginning. Rond 1900 lag er iets ten oosten van het erf een oude route, De Lommert/ De Lommersteeg (zie bijlage uitsnede 1900). Het landschap was meer besloten door singels (veelal opstrekend vanuit het lint) en door bosjes. De Egbertslanden bestond uit open heide.

Het huidige erfensemble bestaat uit een boerderij, parallel aan de weg, een aangebouwde veestal haaks hierop en een pluimveestal haaks op de boerderij. De toegang en de Klaas Kloosterweg Oost is beplant met eiken. Voor de voorgevel ligt een bescheiden siertuin. De huidige opstallen zijn ingepast met hoge hagen van conifeer. Opvallend is de ligging van de boerderij dwars op de weg. Dit is te verklaren doordat de Lommertsteeg waaraan de boerderij in het verleden ontsloten was. Boerderijen die later zijn gebouwd aan de KKW-Oost staan veelal wel haaks op de weg.

De herontwikkeling van het huidige intensieve bedrijf naar een melkveebedrijf is positief voor de uitstraling van het erf naar het landschap. Daarnaast is het passend binnen de toekomstig voorgestelde landbouwstructuur (ruilverkaveling). Met het vervallen van de intensieve veehouderijbestemming draagt dit aspect tevens bij aan de onderbouwing van de KGO.



Voor de herontwikkeling en uitbreiding van het erf adviseren wij als randvoorwaarden de (her)ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden op te nemen:

- Herstel van een oorspronkelijk meer kleinschalig landschap door de aanplant van perceelsscheidingen en beplanting op het erf zelf. Dit gebied valt buiten het elzensingellandschap, maar wel in het zandlandschap dat wordt aangeduid als halfopen landschap.
- Ontwikkeling van een erf met een aantrekkelijke 'open' uitstraling naar het landschap. De beweiding draagt bij aan de beleving van een agrarisch landschap.
- Aanleg van een compact erfensemble met een duidelijke erfstructuur in een voor- en achtererf, de positie van de huidige boerderij, parallel aan de weg, is hierin leidend. Ook de wens van het behoud van de huidige veestal met melkstal bepaalt hierin de basis voor de logistiek.
 - Een tweede toegang tot het erf is mogelijk. De huidige toegang zal in de toekomst mogelijk te krap bemeten zijn.
 - Behoud van de eiken langs de toegang van het erf. Aanplant van nieuwe eiken bij de tweede toegang.
- Aanleg van een erf met een agrarisch (nut)karakter. Aanleg van erfbeplanting voor de inpassing van de bebouwing: hagen, losse bomen, boomgroep, bomenrij, singel, erfbos. Streekeigen assortiment.
- Doelmatige verlichting, gericht op veiligheid en functionaliteit. Verlichting in de stal grondgericht (in verband met lichthinder s' avonds).
- Ontwikkeling van natuurwaarden in het landschap. Bijvoorbeeld op 'overhoeken' en langs de sloten. Dit in overleg met het waterschap.
- Accentuering van de ligging van de voormalige Lommertsteeg. Wij stellen als randvoorwaarde na te gaan of deze oude route opgenomen/herkenbaar kan worden gemaakt in de verkaveling. Dit kan door fysiek een toegankelijk pad te maken of door de lijn in zijn geheel aan te zetten met bijvoorbeeld eiken (zie bijlage 2).

De aanplant van bomenrijen op de perceelsgrenzen, het herkenbaar maken van de Lommertsteeg, en de ontwikkeling van natuur langs slootranden en op 'overhoeken' kan worden gezien als een extra inspanning. Aanplant op en nabij het erf is een basisinspanning.

Gebouwen

- Gebruik van duurzame materialen en de inzet op een duurzaam onderhoud.
- Ontwerp van een eenheid van erfensemble met woning, veestal en bijgebouwen.
 - eigentijs, maar met een sfeer die past bij de streek (vorm, materiaal, kleur, etc.).
- Ontwerp van de gevels van de stal met een goede detaillering, toepassing van materialen en kleurgebruik passend bij de streek, transparantie waardoor het 'leven in de stal' zichtbaar wordt: een stal die uitnodigend is en zich voegt op de plek.
- Bij voorkeur energieneutraal. Dit is geen randvoorwaarde.

De investering tot een goed ontwerp en eventuele meerkosten van materialisering en duurzaamheid vallen onder de extra inspanning. In bijlage 2 is een erfschets opgenomen.



Advies Klaas Kloosterweg - hoek Buitenstouwe

Landschap

Op het perceel op de hoek met de Buitenstouwe ligt de wens van de familie een nieuw erf te ontwikkelen met de functie wonen (dubbele bewoning). In het gebied liggen meerdere woonerven.

Op zich zelf heeft de ontwikkeling van dit erf geen meerwaarde voor het landschap. In relatie met de herontwikkeling van de andere erven kan wel gezegd worden dat dit erf bijdraagt aan de ontwikkeling van dit gebied in het geheel.

Erfensemble, erfstructuur en gebouwen

Wij adviseren als randvoorwaarden voor de bebouwing:

- Ontwikkeling van een compact erf met hoofd en bijgebouw(en) met een agrarische uitstraling:
 - Voor de architectuur van de woning en het bijgebouw verwijzen wij in eerste instantie naar de welstandsnota. Wij adviseren de gemeente aanvullend een specifiek welstandsbeleid te laten opstellen en vaststellen voor deze specifieke opgave. Voor de beoordeling van de vereiste ruimtelijke kwaliteit biedt de welstandsnota niet voldoende uitgewerkte criteria. Wij adviseren een vooroverleg welstand aan te vragen waarin de woning met bijgebouwen op hoofdlijnen kan worden besproken.
 - Agrarisch karakter van de woning met bijgebouwen. Streekeigen 'sfeer', bij voorkeur met een eigentijdse insteek.
 - Een groter volume van 1000 of 1100 kuub is qua maat passend als hoofdgebouw.
 - Hoofdgebouw haaks op de weg, kopgevel gericht op het zuiden. Bijgebouw parallel aan het hoofdgebouw. Bij voorkeur twee bijgebouwen 'in familie' ontworpen. Variatie in type, materialisering van hout of hout met steen.
- Transparante erfscheiding, principe van 'gras tot aan de woning'. Erfscheidingen met lage hagen, en een eenvoudig hekwerk van hout of palen met gaas/draad. 'Nut boven sier': een bescheiden siertuin nabij de woning met een aanplant van streekeigen beplanting met enkele solitairen (eik, linde, walnoot, fruit) en enkele hagen op het erf (beuk, hulst, meidoorn). Aanleg van een fruitgaarde of moestuin, weide.
- Afwisseling van verharding, halfverharding en gras. Bescheiden verlichting: verlichting tegen de gevel, bij voorkeur verlichting met sensor.
- Aanleg van één erftoegang. Bescheiden erftoegang, opgaand in landschap. Bij voorkeur aan de zijde van de singel (oostzijde)..
- Herstel en behoud van de landschappelijke structuur. Aan de oostzijde en noordzijde van het perceel staat een singel met een streekeigen assortiment. Herstel / aanvullen van deze singel met elzen, berk, en/of eik.
- Aanleg van een poel op een rustige plek op het perceel nabij een singel wanneer de fysieke gesteldheid hiertoe aanleiding biedt.
- Verschraling van de weide draagt ook bij aan de ontwikkeling van natuurwaarden.



Advies erf Gemeenteweg 373

Erfensemble en erfstructuur

Het erf is gelegen in het lint van de Gemeenteweg. Kenmerkend is de opstreckende structuur van de verkaveling en het erf. De singels aan de zijden zijn gedeeltelijk verdwenen en door de plaatsing van gebouwen, de kuilvoeropslag van het agrarische naastgelegen erf en de opslag op het erf zelf, zijn de doorzichten naar het achter gelegen weidelandschap verloren gegaan. Door uitbreiding is dit erf met het erf aan de westzijde vergroeid. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van erf en landschap.

De inrichting van het erf heeft Staphorster kenmerken met een bescheiden omhaagde siertuin voor de voorgevel, links en rechts van de boerderij een toerit naar het zij- en achtererf met gras aan de zijde. Het erf heeft een agrarische uitstraling.

Wij adviseren bij transformatie als randvoorwaarden op te nemen:

- Behoud en ontwikkeling van het agrarisch (nuts)karakter van het erf. De huidige indeling en inrichting is passend bij de streek. Behoud van de grasvlakken aan de zijden van het erf, behoud van de siertuin voor de gevel. Ter aanvulling adviseren wij twee solitaire bomen aan de zuidzijde van het erf (bv hoogstam vruchtboom). Aan deze zijde kan het terras behouden blijven, ingepast met een haag van beuk, hult of een houten hekwerk. Aanplant van enkele vruchtbomen aan de noordzijde voor de inpassing van de kapschuur. Aan deze zijde is ook plek voor een moestuin.
- Versterking van de opstreckende verkaveling door de aanplant van een singel of bomenrij op de perceelsgrens aan de noord en zuidzijde met streekeigen soorten (eik, es en els). De singel of bomenrij doortrekken tot aan de weg of halverwege de boerderij.
 - verwijdering van opslag op het achtererf
 - verdraaiing van de kuilvoerplaten op het buurerf (haaks op de weg), dit in overleg met agrariër van het naastgelegen bedrijf.

Deze randvoorwaarden kunnen gezien worden als een basisinspanning. In bijlage 3 is een schets opgenomen voor de structuur van het landschap en het erf.

Gebouwen

De boerderij lijkt een type uit de jaren '30. Bij deze typen boerderijen zijn de wat grotere schuurgedeelten (de deel) passend. Het voorhuis is gerenoveerd (de houten kozijnen zijn vervangen door kunststof, op de deel ligt dakpanplaat aan de westzijde), maar de hoofdvorm is nog gaaf en de boerderij verkeert in een goede staat van onderhoud. De deel heeft een originele indeling met grotendeels een originele houtstructuur. De boerderij is niet monumentaal, maar het volume met de agrarische uitstraling is waardevol in het lint van Staphorst.

De heer Coster heeft aangegeven de boerderij te willen inkorten aan de achterzijde. Het gedeelte vanaf de hoge inrijdeur zou daarmee komen te vervallen. De achterzijde wordt weer opgebouwd in een traditionele gevelindeling.

Het ensemble bestaat uit de boerderij met losse bijgebouwen. De bijgebouwen verkeren in redelijke tot goede staat van onderhoud. De schuren zijn op zich zelf cultuurhistorisch niet van waarde. De dwars geplaatste damwandschuur aan de westzijde en de garage aan de zuidzijde doorbreken het zicht naar de achter gelegen weides. De garage verknoopt de twee erven aan elkaar aan deze zijde. Deze schuren doen afbreuk aan de kwaliteit van het erf en het landschap.

Wij adviseren als randvoorwaarden op te nemen:

- Sloop van de dwars geplaatste damwandschuur op het achtererf. Bij voorkeur ook sloop van de garage aan de westzijde. Hierdoor kan het zicht naar het achtergelegen landschap worden hersteld en kan het erf worden 'los getrokken' van het naastgelegen erf. Ook ontstaat er ruimte voor de aanplant van een bomenrij of singel aan de westzijde van het erf. De kapschuur aan de oostzijde en de stenen schuur op het achtererf zijn passend in de structuur. Deze opstallen kunnen behouden blijven. Wij adviseren de gevels van de kapschuur te vervangen door hout of een zwarte damwand met hierop een golfplaten dak. Bij een keuze voor behoud geven wij de voorkeur aan het behoud van de kapschuur. Zo kan het doorzicht aan de zuidzijde optimaal worden hersteld.



- Behoud van het huidige, waardevolle, volume van de boerderij. Het is niet wenselijk de boerderij in te korten. Het huidige volume is kenmerkend en verkeert in goede staat van onderhoud. Bij het inkorten gaat de verhouding van het hoofdvolume wijzigen wat de kwaliteit van de boerderij niet ten goede komt.
 - een optie zou kunnen zijn bij een invulling van wonen op de deel om de achtergevel transparanter maken. De woning kan intern worden afgesloten met een inbandige pui (zie bijlage 4 ter inspiratie). Bij dergelijke transformaties is het belangrijk een goede architect als adviseur te nemen.

De aanpassing van de kapschuur kan worden gezien als een extra inspanning. Ook de sloop van de stallen kan worden meegenomen in de KGO.



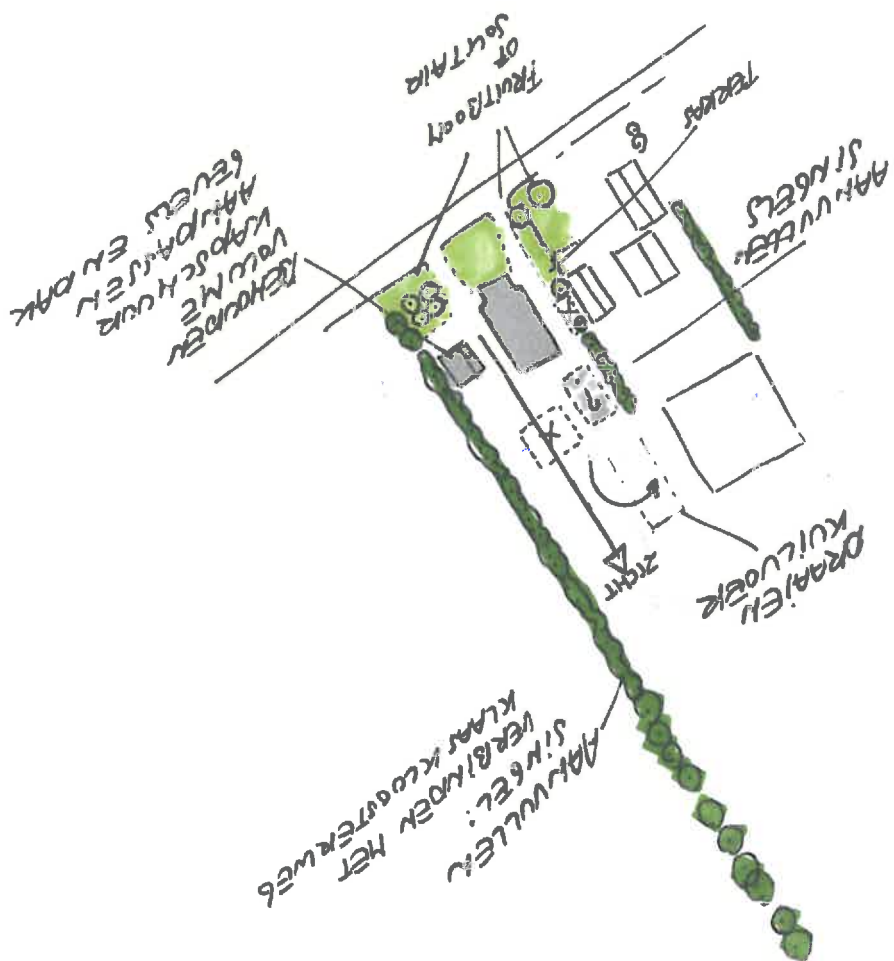
Bijlage 4: referentie gebruik van de deel als buitenruimte en binnenruimte



Bron: jaarverslag Het Oversicht



Bijlage 3: Gemeenteweg 373







Conclusie

Klaas Kloosterweg Oost 115

De herontwikkeling van het huidige intensieve bedrijf naar een veebedrijf is positief voor de uitstraling van het erf en de gebouwen naar het landschap. Als randvoorwaarden adviseren wij op te nemen: ontwikkeling van een compact erfcluster, een open uitstraling naar het landschap, versterking van de kleinschaligheid van het landschap, herkenbaar maken van de Lommersteeg, natuurontwikkeling en een ontwerp van de stal met een kwalitatieve uitstraling. De inpassing van het erf kan worden gezien als een basisinspanning, de versterking van de kleinschaligheid van het landschap, herkenbaar maken Lommersteeg, de natuurontwikkeling en de kwalitatieve uitstraling van de stal als een extra inspanning.

Klaas Kloosterweg Oost kruising Buitenslouw

Op zich zelf heeft de ontwikkeling van dit erf geen meerwaarde voor het landschap. In relatie met de herontwikkeling van de andere erven kan wel gezegd worden dat dit erf bijdraagt aan de ontwikkeling van dit gebied in het geheel. De ontwikkeling van een woonkavel in het gebied heeft minder impact dan de uitbreiding van een intensief bedrijf.

Wij adviseren als randvoorwaarde een compact erf met een eigentijdse uitstraling te ontwikkelen, gebaseerd op kenmerken uit de streek. Een erf in relatie met het landschap, een agrarische uitstraling en een duidelijke structuur in een voor- en achtererf.

Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen, herstel van de kleinschaligheid van het landschap door het behoud en de aanvulling van de singels aan de oost- en noordzijde en de aanleg van een poel of natte zone op een plek waartoe fysiek aanleiding is.

Gemeenteweg 373

Het erf heeft een traditionele inrichting en structuur. Behoud hiervan is een voorwaarde. De sloop van de dwars geplaatste schuur en de garage, de aanplant van singels/bomenrij met streekeigen soorten op de perceelsgrenzen, de aanplant van enkele solitairen (vruchtbomen) op het erf draagt bij aan herstel van de landschappelijke kwaliteit van het lint. De boerderij is waardevol als volume in het lint, heeft agrarische kenmerken en verkeert in goede staat. Behoud van het volume als geheel is een voorwaarde. Het is niet wenselijk de boerderij aan de achterzijde in te korten.

De aanplant van enkele bomenrijen op de perceelsgrens en de aanplant op het erf kan gezien worden als een basisinspanning. De aanpassing van de kapschuur kan worden gezien als een extra inspanning.

Bijlage 2: KKW – Oost erfstructuur

