



LANDGOED TONGEREN

Beeldkwaliteitsplan

*van twee boerenerven – Willemshoeve en Kalverenkamp –
op Landgoed Tongeren*

1. Inleiding

Uitgangspunt voor de transformatie van de twee boerenerven, Willemshoeven en Kalverenkamp, op landgoed Tongeren is dat het historische karakter van de buurschap behouden blijft. Ondanks alle ontwikkelingen in de tijd, wil het landgoed het agrarisch verleden en het bijzondere landschap dat hieruit is ontstaan, ook naar de toekomst toe zo herkenbaar mogelijk houden.

BV Landgoed Tongeren heeft Greet Bierema opdracht gegeven om een ruimtelijke analyse te maken van beide agrarische erven en aanbevelingen te doen voor de transformatie van deze erven. Transformeren, dat wil zeggen het omzetten van het boerenerf naar een ander vorm van gebruik (namelijk wonen), waarbij het karakter en de specifieke kenmerken van het boerenerf gehandhaafd blijft. Voor Tongeren is dit uitgangspunt leidend.

Greet Bierema is landschapsarchitecte en gespecialiseerd in (de omvorming van) boerenerven. Beide erven zijn geanalyseerd en de structuren van het erf worden als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling genomen. De historische en karakteristieke opstallen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en hergebruikt. Rekening houdend met de bestaande gebouwen, de uitstraling en de ruimtelijke opzet van opstallen en erf, worden vervolgens aanbevelingen gedaan voor de inpassing van de nieuwe woningen. De locatie van de nieuw te bouwen woningen worden hierdoor bepaald alsmede de uitstraling en het kleurgebruik.

De resultanten van deze analyses zijn bijeengebracht in dit Beeldkwaliteitsplan-2 Erven. Het Beeldkwaliteitsplan-2 Erven vormt voor de BV Landgoed Tongeren, in deze vertegenwoordigd door de Commissie Transformatie, het belangrijkste toetsingskader voor de bouwplannen op deze twee erven. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het toetsingskader voor het afgeven van een omgevingsvergunning om te mogen (ver)bouwen.

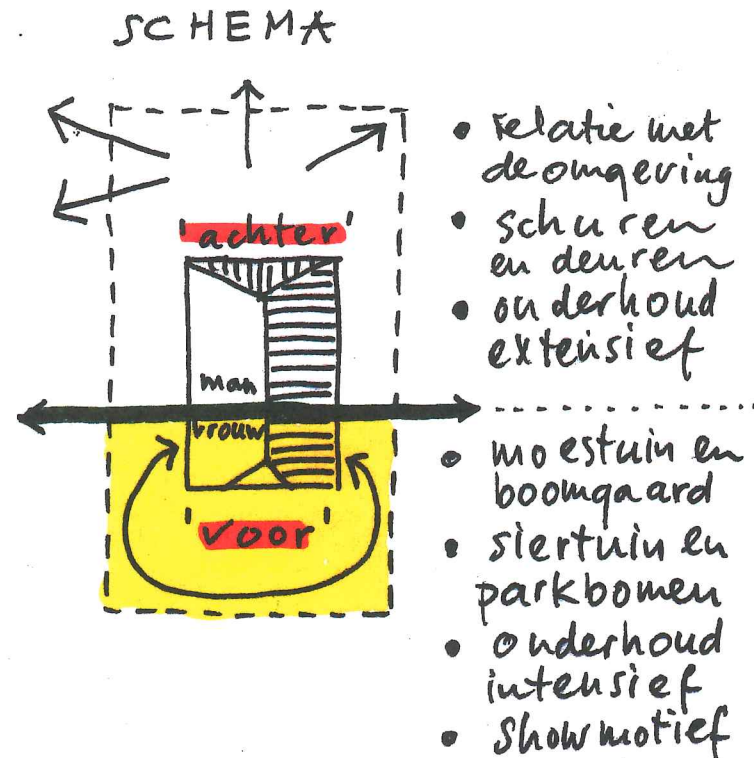
2. Analyse van de erven

Historisch gezien is er een vast patroon te herkennen op een boerenerf – een verdeling tussen 'voor' en 'achter'. Het 'voor' is altijd het domein geweest van de vrouw met het woongedeelte. Het is er netjes en hier liggen de siertuin, het bakhuis en de moestuin. 'Achter' was het domein van de man. Hier wordt gewerkt (het functionele gedeelte) met bijgebouwen zoals de kapschuur, de hooiberg en de stallen.

Bij de transformatie van de boerenerven op Tongeren wordt deze historische indeling van voor- en achtererf als leidraad gehouden.

Zowel de bebouwing als de erfinrichting van de Willemshoeve en de Kalverenkamp zijn kenmerkend voor een boerenerf op de Veluwe. Het patroon van 'voor' en 'achter' is nog duidelijk herkenbaar. De twee erven zijn bijzonder en gaaf. Ook de samenhang met de omgeving is nog duidelijk aanwezig.

De omvang en unieke ligging bieden volop mogelijkheden voor wonen. Rekening houdend met het hierboven genoemde principe, wordt het erf een ensemble van karakteristieke bebouwing met nieuwbouw op de plaats van in gebruik geraakte schuren en stallen. De opstallen bieden ruimte aan meerdere huishoudens. De opstallen worden binnen hun eigen omvang en verschijningsvorm, geschikt gemaakt voor bewoning. Elke bewoner beschikt over een eigen huis en een eigen prive tuin. De rest van het erf is gemeenschappelijk. Het erf behoudt zijn eigen agrarische uitstraling en zijn eigen unieke plek binnen de buurschap.



3. Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van de erven Willemshoeve en Kalverenkamp geven houvast en inspiratie voor de toekomstige transformatie van de erven.

Beide erven kennen een verschillende ontwikkeling.

Willemshoeve

De eerste boerderij op Willemshoeve aan Le Chevalierlaan 9 dateert van 1725. De voorzijde van de boerderij was naar het Parkbos gericht, de achterzijde naar de Le Chevalierlaan. De Le Chevalierlaan diende in die tijd als pad voor vee en andere agrarische activiteiten. De boerderij brandde in 1966 af. In datzelfde jaar werd de boerderij herbouwd met dezelfde oriëntatie. De afgebrande rietgedekte boerderij werd vervangen door een 'eigentijdse' jaren '60 boerderij met pannen en grote ramen.

De boerderij met voor- en achterhuis vormen het hoofdvolume op het erf. Alle andere gebouwen zijn bijgebouwen. Het voorerf bestaat uit een voortuin ingericht als siertuin. Daar staat ook het bakhuis. Het achtererf kent ook diverse bijgebouwen. De hooiberg vormt hier een centraal punt. De naastgelegen veeschuur is rond 1900 gebouwd. Deze is later verlengd. De bouwwerken op het achtererf zijn functioneel en hebben nauwelijks ramen, wel deuren. Op het achtererf staat alles in het gras; tuin en haag ontbreken.

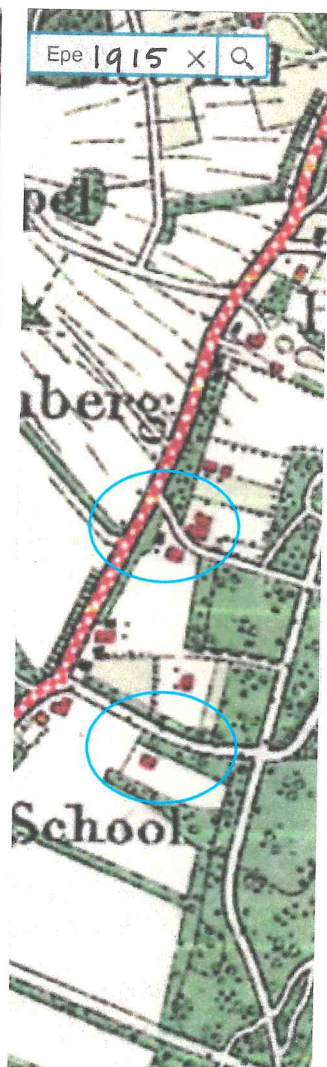
Dit erf kan heel goed getransformeerd worden tot een erf met woningen en gemeenschappelijke ruimtes waarbij het historische karakter gehandhaafd blijft. Alle gebouwen en ook het padenpatroon komen samen bij de hooiberg in het centrum van het erf. Gezien de compacte opzet van het erf is gemeenschappelijkheid van het centrale erf essentieel.

Kalverenkamp

De historische kaartreeks van 1872 tot 1991 laat zien hoe het erf Kalverenkamp zich heeft ontwikkeld. Rond 1894 is langs de Koeweg, binnen een aan twee zijden omzoomd perceel bouwland, een woning gebouwd. In 1965 wordt aan de oostzijde van deze woning een stal gebouwd. De stal, met opslagruimte onder een rieten kap, staat op het achtererf. De Kalverenkamp zou de nieuwe boerderij worden, ter vervanging van boerderij Taa.re (gelegen op de hoek van de Le Chevalierlaan en de Koeweg) die zo bouwvallig was dat herbouw op deze locatie geen optie was.

Het kleine perceel bouwland is in de loop van de jaren verruimd tot een grote weide. De voormalige bossingels zijn verwijderd. In de bosrand bevindt zich nog een klein perceel bouwland, maar dit perceel is in 1985 bij het huidige bouwperceel getrokken en biedt plaats aan nieuwe schuren en opslag van voer. Deze opstallen zijn functioneel aan het boerenbedrijf.

Het erf is uit twee delen gaan bestaan: een deel omvat het woonhuis met stal, georiënteerd op het "culturele" landbouwgebied aan de westzijde van het erf. Het tweede deel omvat het met schuren bebouwde deel van het erf georiënteerd op de "natuurlijke" bosrand aan de oostzijde van het perceel.



4. Opzet transformatie

Willemshoeve, Le Chevalierlaan 9

De Willemshoeve was oorspronkelijk een boerenbedrijf met koeien en schapen. De bestaande karakteristieke bebouwing ligt op enige afstand van de weg en bestaat uit de boerderij met bakhuis, een veeschuur, hooiberg en wagenberging. De overige schuurtjes en mestzak worden als niet karakteristiek en functioneel gezien en worden gesloopt. Het erf is via twee onverharde toegangswegen vanaf de openbare weg te bereiken. Over het erf is er een pad naar het achterliggend parkbos.

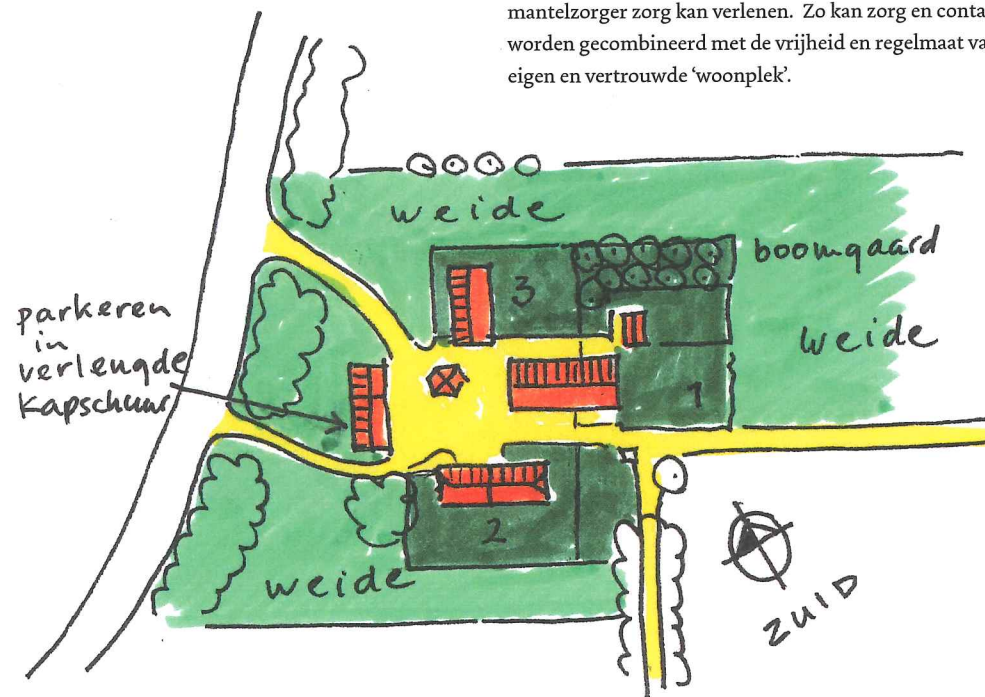
Dit historische erf krijgt in de transformatie het karakter van een zogenaamd knooperf: clustering van bebouwing, gebruik van gemeenschappelijke ruimten en het padenpatroon dat samenkomt in het centrum bij de hooiberg, de knoop.

Het toekomstig programma voor dit erf bestaat uit:

1. Het voorhuis van de boerderij vormt samen met het bakhuis één nieuw geheel. Het bakhuis kan mogelijk worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf (B&B) of voor een kantoor of bedrijf aan huis.
2. De veeschuur wordt omgevormd tot een woning. Hiervoor zijn diverse scenario's te bedenken: één zelfstandige woning, dan wel een woning met inpandig schuur of een zogenaamde 'kangoeroe-woning'¹.
3. Een nieuw te bouwen schuurwoning die de centrale ruimte van het achtererf versterkt.

Het parkeren vindt centraal plaats in de werktuigenberging. De hooiberg dient als een gemeenschappelijke overkapte ruimte en het achterhuis (deel) van de boerderij wordt ingericht als bergruimte voor alle drie de woningen.

¹ Een kangoeroewoning is een soort mantelzorgwoning waarbij in of bij een bestaande woning een min of meer op zichzelf staande wooneenheid wordt gebouwd. Tussen de twee zelfstandige woonruimten is een verbinding zodat de mantelzorger zorg kan verlenen. Zo kan zorg en contact worden gecombineerd met de vrijheid en regelmaat van een eigen en vertrouwde 'woonplek'.



Kalverenkamp, Koeweg 27

De Kaverenkamp is een relatief jong erf binnen de buurschap van Tongeren; als boerenerf met koeien staat het pas sinds 1965 op de kaart. Het erf is geleidelijk aan ontwikkeld.

Het erf ligt ten zuiden van de Koeweg op enige afstand van de doorgaande weg (Le Chevalierlaan) en is middels drie toegangswegen ontsloten via een ruim opgezet voorerf. De bebouwing staat evenwijdig aan de Koeweg in een reeks naast elkaar. Er is een duidelijke hiërarchie in de opstallen – van steen met riet, naar hout met zwarte dakbedekking. De huidige boerderijwoning en stal zijn karakteristiek en blijven behouden. De houten schuren en hooiberg op het achtererf worden gesloopt.

Dit historische erf wordt getransformeerd met behoud van dezelfde uitstraling en hiërarchie in de opstallen. Vooraan de bestaande woningen van baksteen met riet en witte kozijnen, achteraan lage schuurwoningen van donker geverfd of ongeverfd hout met grijze dakbedekking. De achterste schuurwoning kan deels hoger zijn, refererend aan de hoge hooiberg welke hier heeft gestaan. Ieder bouwvolume is zeer specifiek en krijgt zijn eigen identiteit.

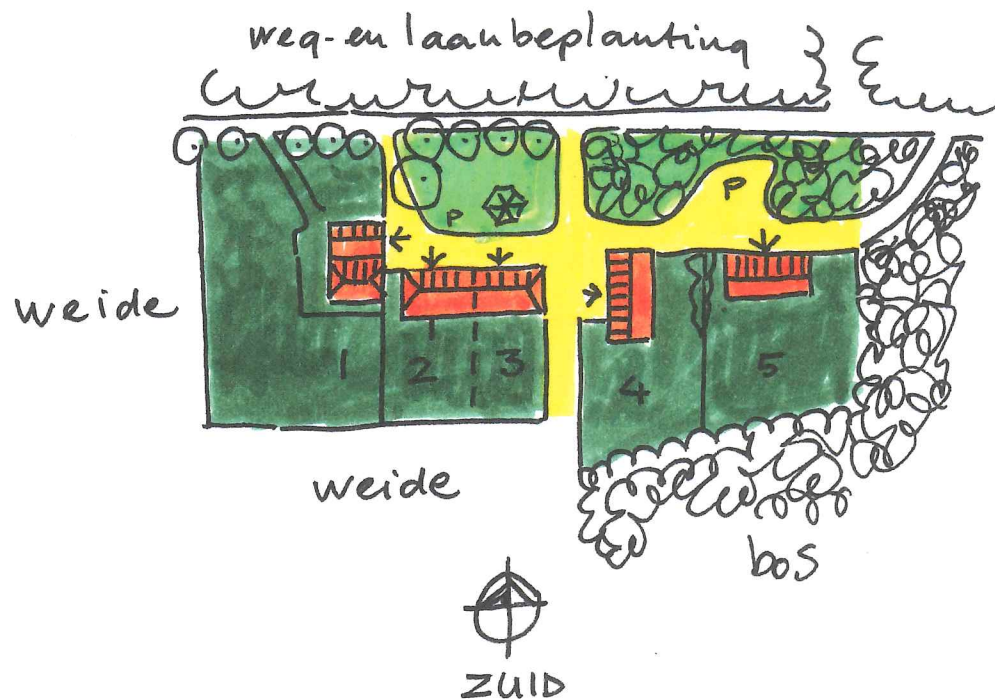
Het toekomstig programma voor dit erf bestaat uit:

1. De bestaande woning wordt losgemaakt van de grote stal en de later aangebrachte aanbouw wordt gesloopt, zodat hier een vrijstaande woning ontstaat.
2. | 3. De grote stal heeft een dusdanig groot volume dat er twee woningen in kunnen worden ontwikkeld. De grote lange rieten kap bepaalt in sterke mate de identiteit van het erf en dient zo veel mogelijk gaaf te blijven.

De overige bebouwing op het terrein wordt gesloopt. In plaats daarvan worden binnen de contouren van de huidige schuren twee nieuwe woningen toegevoegd:

4. Een ingetogen schuurwoning (een laag met kap, hout en grijze dakbedekking).
5. Een ingetogen – deels – hoge schuurwoning (deels twee lagen met kap, hout en grijze dakbedekking).

Het voorterrein (langs de Koeweg) wordt gemeenschappelijk gebruikt evenals de paden en de parkeerruimte. De bestaande hooiberg blijft behouden voor gemeenschappelijk gebruik.



5. Transformatie en beeldkwaliteit Willemshoeve

Programma

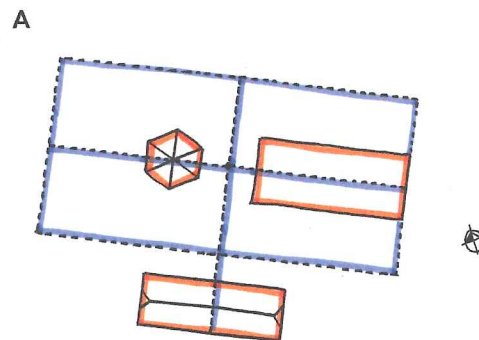
De erf transformatie van de Willemshoeve, Le Chevalierlaan 9, gaat uit van drie woningen.

- Woning W 1 is het voorhuis van de boerderij met bakhuis;
- Woning W 2 bevindt zich in de veeschuur;
- Woning W 3 is een nieuwe schuurwoning aan het achtererf.

Gemeenschappelijk worden het achterhuis van de boerderij, de wagenberging en de hooiberg.

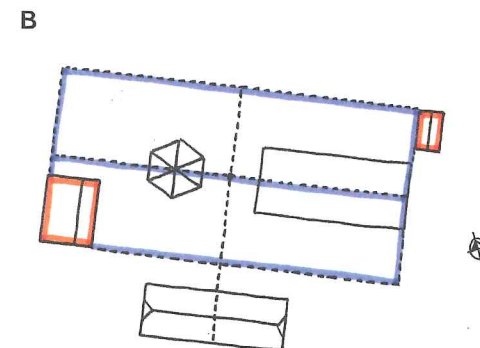
Analyse

De opzet van de transformatie van dit erf borduurt voort op het voor Nederlandse begrippen uniek patroon. Door dit patroon als leidraad te gebruiken voor de transformatie, wordt rust en regelmaat in het erf gebracht waardoor een logische eenheid ontstaat.



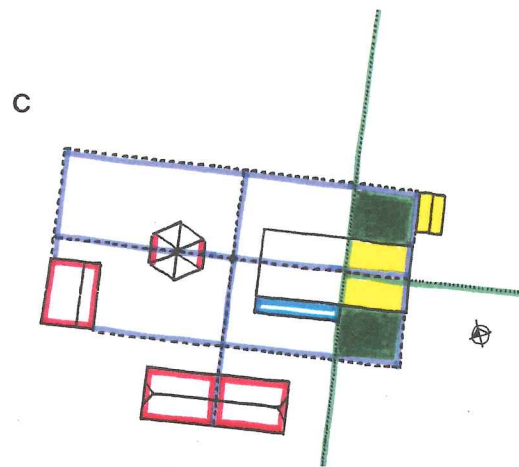
A.

Na de grote brand in 1966 is het erf opnieuw ingericht volgens een denkbeeldig geometrisch rechthoekig patroon. De veeschuur is aan het vuur ontsnapt en vormt een belangrijk beginpunt van het stelsel. Vanaf het midden van de schuur kan er een denkbeeldige lijn getrokken worden, die het midden vormt tussen de nieuwbouw van 1966 en de hooiberg. De opzet van de nieuwbouw bestaat uit een boerderij met een voor- en achterhuis en een vrijstaande hooiopslag. Het midden tussen de boerderij en de hooiopslag vormt het middelpunt van het nieuwe 'rechthoekige' erf.



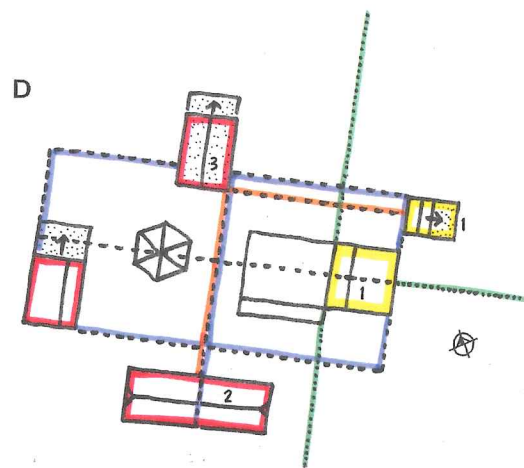
B.

Bij een voorhuis op een boerenerf behoorde functioneel een bakhuis en deze is aan de oostelijke buitenzijde van de 'rechthoek' gesitueerd. De noodzakelijke wagenberging kreeg een plek binnen het 'rechthoek'.



C.

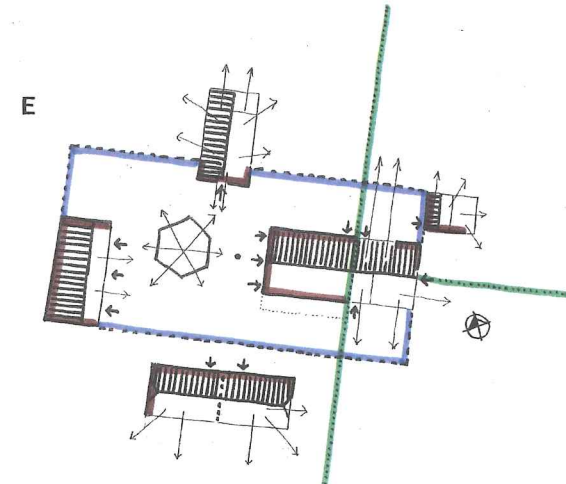
Uniek is dat er eenheid is in de gebruikte maten. De vloeroppervlakte van de huidige werktuigberging is gelijk aan de helft van de bestaande veeschuur. Zo komt ook de maat van de doorsnede van de hooiberg overeen met de breedte maat van de werktuigberging en die van de veeschuur. Om 'rust' in het erf te krijgen, zal deze maat ook leidend worden bij het bepalen van de breedte van de nieuw te bouwen schuurwoning. In de kap van de boerderij is de scheiding tussen het voor- en achterhuis niet zichtbaar. De scheiding van het voor- en achtererf ligt bij het einde van de mestkelder. De twee zijgevels van het voorhuis zijn nagenoeg gelijk van opzet. Aan weerszijden van het voorhuis zijn twee gelijke tuinruimten aanwezig. Het bakhuis is tegen de noordelijke tuinruimte geplaatst.



D. Richtlijnen bebouwing

Als gezegd blijft een deel van de bestaande bebouwing gehandhaafd en omgevormd tot woning. Een nieuwe schuurwoning (woning W3) wordt binnen het erf ingepast, gedeeltelijk binnen de denkbeeldige rechthoek die de begrenzing van het erf vormt. Deze schuurwoning komt haaks op de hoofdvolume van de boerderij omdat anders een te statisch bebouwingspatroon ontstaat. De breedte van de schuurwoning zal gelijk zijn aan de breedte van de veeschuur (zie onder C). In eerste instantie krijgt de schuurwoning W3 eenzelfde vloeroppervlakte als de helft van de veeschuur. Vanwege de ligging op het achtererf krijgt woning 3 de uitstraling van een (ingetogen) schuurwoning.

Voor alle panden is de uitbreidingsrichting aangegeven. Woning W1 kan niet verder worden uitgebreid. Het bakhuis kan in vloeroppervlak worden verdubbeld. De veeschuur (woning W2) kan niet worden uitgebreid omdat het maximale bouwvolume al aanwezig is. De nieuwe schuurwoning (woning W3) kan in noordelijke richting worden verlengd. De vormgeving, kleur en materiaalkeuze voor de uitbreiding staan vrij, maar het hoofdvolume is richtinggevend en toonzettend. De uitbreiding dient altijd ondergeschikt te blijven aan het hoofdvolume.

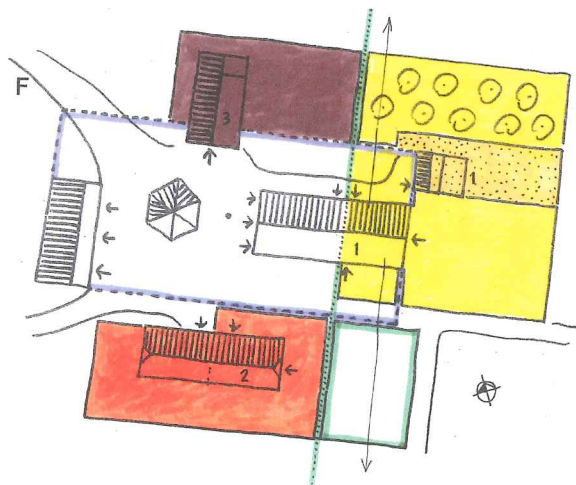


E. Richtlijnen privacy

Privacy is een zeer groot goed op een woonerf. Privacy wordt het meest behouden op een plek zo dicht bij elkaar, door de huidige muren met kleine raamopeningen aan de erfzijde te handhaven. De ramen hebben namelijk als hoofddoel om licht in de woningen te laten, en niet om uit te kijken. De gesloten deuren in de wanden blijven in principe ook (grotendeels) gehandhaafd. Binnen de 'rechthoek' worden de gesloten wanden zo veel mogelijk gehandhaafd. Door de positionering van de bebouwing kunnen alle woningen voldoende uitzicht en zonlicht aan de andere zijde krijgen. De bruine lijnen in figuur E geven aan welke zijden 'gesloten' blijven.

Het voorhuis (woning W1) en het bakhuis hebben allebei een gesloten zijde. Deze zijn naar elkaar gericht. De gesloten zijde van de veeschuur (woning W2) ligt aan de erf zijde. Ook de nieuwe schuurwoning (woning W3) heeft binnen de 'rechthoek', dus richting het achtererf, gesloten wanden.

De aanwezige werktuigberging staat met de gesloten zijde naar de openbare weg gericht; dit blijft behouden.



F. Richtlijnen erfinrichting

De inrichting van de buitenruimte is op te splitsen in twee delen: een gemeenschappelijk en een privé gedeelte.

Het gemeenschappelijk deel beslaat bijna de gehele 'rechthoek' (wit vlak op tekening) en de westzijde van het erf met de uitvalswegen tot de Le Chevalierlaan. De inrichting is sober met verharding, gras en bomen (eiken).

Een aantal functies (toegang, berging, parkeren) komen samen op het centrale erf. Gemeenschappelijk gebruik van deze ruimtes en onderlinge afspraken over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes en erf is noodzakelijk voor de bewoners van het erf.

Het tweede deel bestaat uit de privétuinen. Bij woning W1 hoort de voortuin aan de oostzijde inclusief een deel – binnen de 'rechthoek' – direct ten noorden en ten zuiden van de boerderij. De voortuin kan een siertuin worden met bloemen en struiken. Indien het bakhuis als zelfstandige unit wordt gebruikt, kan deze een eigen strook van de tuin krijgen. Geadviseerd wordt om een hoogstam fruitboomgaard aan te leggen op het noordelijk deel van de kavel.

De veeschuur (woning W2) heeft een tuin aan de zuidzijde waarvan het grasveld vloeiend overgaat in het naastgelegen weiland.

De nieuwe schuurwoning (woning W3) heeft een tuin aan de oostzijde van het huis. Deze loopt tot aan de scheiding tussen voor- en achtererf van de boerderij.

De open tuinruimte in de zuidoostelijke hoek van het voorerf kent geen duidelijke 'eigenaar'. Deze kan zowel bij de boerderij (woning W1) of bij de veeschuur (woning W2) betrokken worden. In verband met het uitzicht vanuit de boerderij W1 dient de inrichting van deze ruimte geheel open te blijven (gras, zonder bebouwing of beplanting).

Het voorterrein langs de Le Chevalierlaan met gras en monumentale eiken verdraagt geen veranderingen, alleen goed beheer. Tussen de bomen door blijft het boererf vanaf de weg zichtbaar. In overleg met de bewoners van het erf wordt bezien of dit voorterrein gemeenschappelijk wordt of dat het beheer bij Tongeren blijft.

Accenten per woning

Boerderij (W1)

Het hoofdvolume van de boerderijwoning blijft ongewijzigd. De bestaande kleuren en materialen blijven behouden. De dakkapel aan de zuidzijde op de boerderij kan vervangen worden door twee vergelijkbare dakkapellen om licht op de verdieping te krijgen. Op het achterhuis (gemeenschappelijk gedeelte) worden geen dakkapellen en zo min mogelijk dakramen toegestaan. De drie bestaande toegangsdeuren (aan noord-, oost- en zuidzijde) van de woning blijven gehandhaafd.

Het bakhuisje kan recreatief (B&B) of als kantoor worden gebruikt en kan beschikken over een eigen tuin. De bestaande kleuren en materialen blijven behouden waarbij, bij vergroting van het bakhuisje, andere materialen gebruikt kunnen worden. Om de privacy te waarborgen worden de zijden tussen de boerderij en het bakhuisje zo gesloten mogelijk gemaakt.

Veeschuur (W2)

De veeschuur heeft aan de erfzijde een zeer gesloten uiterlijk. Ook is er weinig ruimte in de kap. In het dak is de plaatsing van dakkapellen niet toegestaan. Het liefst worden er ook geen dakramen toegestaan. Om te borgen dat voldoende daglicht binnen kan komen in de woning, kan de zuidgevel geopend worden. Via deze zijde moet het licht binnenkomen. De veeschuur kan als één woning of tot twee separate delen worden verbouwd.

De uitstraling, kleur en materiaalgebruik zoals bestaand dient behouden te blijven. De tuin rondom deze woning is sober – erfverharding, terras en gras.

Schuurwoning (W3)

Een ingetogen schuurwoning versterkt de centrale ruimte van het achtererf. Het hoofdvolume van deze nieuwe woning krijgt een vloeroppervlakte gelijk aan de helft van de oppervlakte van de veeschuur. Uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoudsmaat, kan aan de noordzijde. Deze schuurwoning bestaat uit een laag plus kap met verblijfsruimte en wordt gebouwd in donkere kleuren met een donker pannendak. Het dak heeft eenzelfde hellinghoek als de boerderij en de veeschuur. De voordeur van de schuurwoning bevindt zich aan het achtererf.

Door de woning haaks op het hoofdvolume te bouwen ligt de tuin van de woning over de volle lengte van de woning oostelijk van de woning. De zijde naar de openbare weg en de zijde naar het gemeenschappelijk erf is zo gesloten mogelijk. De woning staat aan de wegzijde in het gras. Aan de noordzijde is de tuin beperkt en gaat over in de naastliggende wei.

Inpandige garage behoort tot de mogelijkheden.

Gemeenschappelijke ruimtes

De wagenberging krijgt een gemeenschappelijke functie en wordt gebruikt voor het parkeren van auto's. De wagenberging kan naar de noordzijde worden verlengd tot ca. 15 meter waardoor er ruimte ontstaat voor 5 auto's. De schuurwoning W3 heeft de mogelijkheid voor een inpandige garage. De wagenberging behoudt dezelfde kleurstelling als deze nu heeft: donkerhout en grijze pannen.

Bij de woningen worden geen afzonderlijke schuren gebouwd. Het achterhuis (deel) van de hoofdvolume, inclusief verdieping, wordt bergruimte voor de drie woningen. De drie bergingen zijn afzonderlijk afsluitbaar.

De hooiberg wordt gebruikt als gezamenlijke overkapte ruimte. De hooiberg wordt gerestaureerd en moet weer in hoogte veresteld kunnen worden. Door het plaatsen van zwart windbreekgaas langs de zijkanten wordt deze functioneel. Het jaren '60 karakter blijft gehandhaafd door het behouden van stalen roeden en een dak van golfplaten.

Het padenpatroon blijft gehandhaafd en wordt gemeenschappelijk. Het erf is vanaf de Le Chevalierlaan vanuit twee zijden toegankelijk. Het achterliggende Parkbos is via een onverhard pad vanaf het erf bereikbaar.

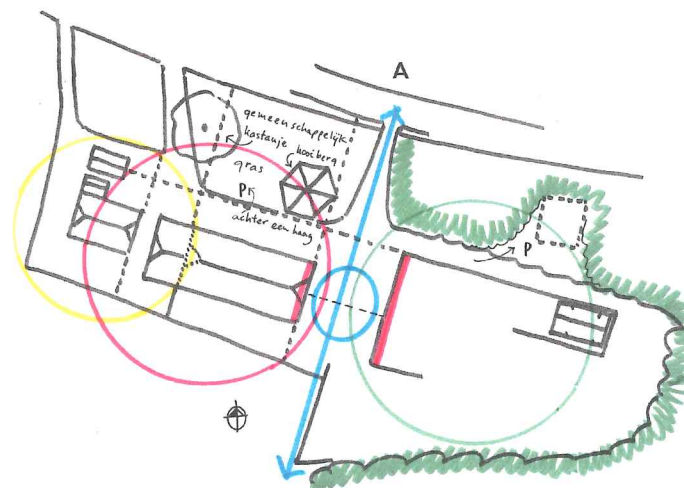
6. Transformatie en beeldkwaliteit Kalverenkamp

Programma

De erftransformatie van Kalverenkamp, Koeweg 27, gaat uit van de ontwikkeling van vijf woningen.

- Woning K1: huidige vrijstaande boerderijwoning;
- Woning K2: het 'voor' huis van de stal;
- Woning K3: het 'achter' huis van de stal;
- Woning K4: nieuwe (lage) schuurwoning op het achtererf;
- Woning K5: nieuwe (deels hoge) schuurwoning op het achtererf.

Gemeenschappelijk zijn het voorterrein, het wegenpatroon en de parkeerruimte.



Analyse

A.

Als gevolg van de groei van het boerenbedrijf ontstonden er twee delen op het erf. Het 'erfdeel' (rode en gele cirkel) en het oostelijke 'bosdeel' (de groene cirkel).

Het 'erfdeel' vertegenwoordigt het voorhuis en de stal. De lijn tussen het 'voor' en 'achter' ligt net achter het voorste gedeelte van de stal. In het voorste gedeelte van de stal bevindt zich nog een woongedeelte, herkenbaar aan de grotere ramen en een eigen schoorsteen.

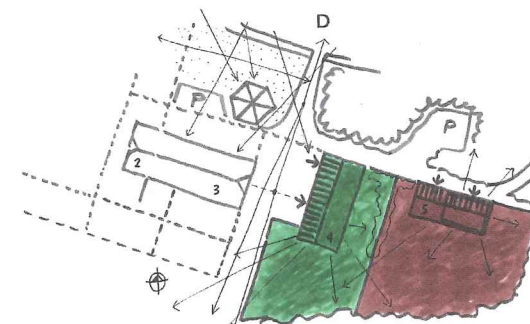
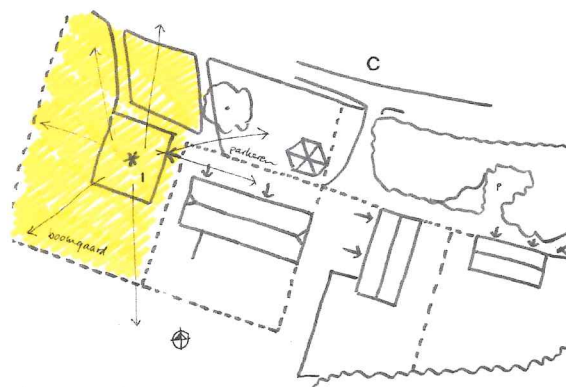
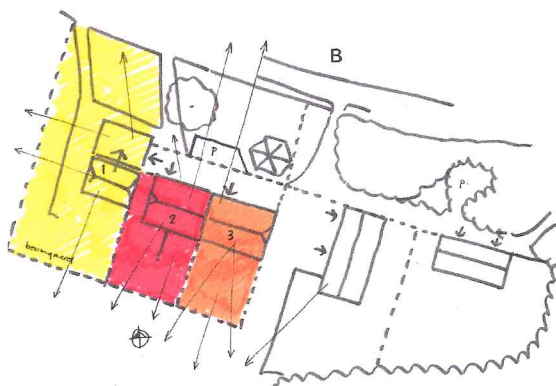
De gele cirkel geeft het voorerf aan.

In de huidige situatie is er sprake van een kop-hals-rompboerderij, waarbij de kop en romp (stal) een rieten kap hebben.

De bebouwing in het 'bosdeel' bestaat uit bijgebouwen van het boerenbedrijf en zijn onlosmakelijk aan het bedrijf verbonden. Aangezien dit deel aan drie zijden door bos is omgeven, is de context anders dan in het westelijke 'erfdeel' dat een meer open karakter heeft.

Op het achtererf staat, achter de schuren, een in hoogte verstelbare hooiberg. Dit bouwwerk is eveneens een markant bijgebouw dat behoort bij het complex.

Het 'erfdeel' en het 'bosdeel' raken elkaar niet. Het doorzicht dat ontstaat is kenmerkend en waardevol. Deze ruimte moet open blijven als gemeenschappelijke ruimte. De gevels van de twee panden aan weerszijden van de open ruimte zijn van groot belang. Dat betekent dat er extra nadruk komt te liggen op de zijde van de nieuwe schuurwoning (K4) aan de oostzijde van de open ruimte. De open ruimte vormt geen scheiding, maar een belangrijke verbinding (blauwe cirkel).



Richtlijnen bebouwing

B. en C. Het 'erfdeel'

De hals van de kop-hals-rompboerderij wordt verwijderd waardoor er twee aparte gebouwen worden gecreëerd.

De kop van de boerderij (woning K1) vormt het hoofdpand van de reeks gebouwen. Het is een alzijdige woning die naar het noorden met een aanbouw en een schuur is uitgebreid. Er zijn twee opties voor de ontwikkeling van deze woning. Optie 1 bestaat uit het afbreken van de aanbouw en de vrijstaande schuur zodat er op deze plaats ruimte ontstaat voor een uitbreiding van de bestaande woning. Optie 2 is het volledig slopen van de woning om volledige nieuwbouw te laten plaatsvinden (tekening C). Het bestemmingsplan biedt de optie voor de bouw van een landhuis/villa. Het is belangrijk om het verband tussen voorhuis, stal en schuurwoningen op het erf te behouden. Bij een stal hoort immers een huis. De boerderijwoning (optie 1) staat op 3 meter van de stal. In het geval van een landhuis/villa (optie 2) komt deze op grotere afstand van de stal, namelijk 6 meter.

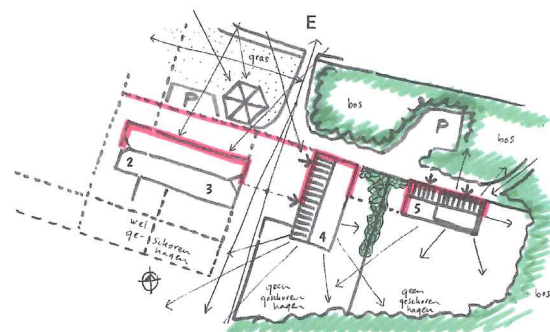
De tuin, behorende bij woning K1, kan bij nieuwbouw naar het westen worden verruimd. Daarnaast wordt geadviseerd om, als onderdeel van de tuin bij woning K1, een boomgaard met hoogstam fruitbomen aan te leggen in de zuidwesthoek van de kavel.

De stal wordt in zijn geheel gerestaureerd waarna er twee woningen (K2 en K3) in zullen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat de twee woningen een gelijke oppervlakte en inhoud hebben. De erfscheidingen tussen de woningen bestaan enkel uit groene materialen. Hagen op de scheidingen van de privé tuinen zijn passend.

D. en E. Het 'bosdeel'

In het bosdeel worden alle huidige opstallen verwijderd en worden er twee nieuwe woningen gebouwd, woningen K4 en K5. De nieuwbouw speelt zich af binnen de contouren van de bestaande schuren (zie tekening A). In verband met de privacy worden de noordzijden en zijkanten (met rood op tekening E aangegeven) gesloten wanden met kleine ramen. De dikke zwarte pijlen geven de diverse ingangen aan.

De lage schuurwoning (woning K4) staat op de westelijke rand van het 'bosdeel' waardoor er ruimschoots uitzicht mogelijk is richting het zuidwesten. De diepte van de tuin van woning K3 wordt beperkt om het uitzicht vanaf woning K4 te garanderen.



De schuurwoning (woning K5) is een woning in het bos. Naar analogie van de hooiberg die hier stond, kan deze woning deels een verdieping krijgen. In de open ruimte aan de noordzijde van deze woning stond een oude hooiberg/schuur. Deze locatie kan getransformeerd worden tot parkeerplaats. Indien de wens bestaat om overdekt te parkeren, kan hiervoor een hooiberg opgericht worden.

Tussen de woningen wordt een nieuwe houtsingel geplant. Bij het boskarakter van dit deel passen bomen in de vorm van een houtsingel met daaromheen gras het beste.

Accenten per woning

Vrijstaande woning (K1)

De vrijstaande boerderijwoning vormt het hoofdgebouw van de reeks gebouwen. Er zijn twee opties voor de ontwikkeling van deze woning.

- Op de plaats van de te slopen aanbouw en vrijstaande schuur kan de bestaande woning worden uitgebreid. De uitbreiding kan maximaal net zo groot worden als de bestaande boerderijwoning. De aanbouw krijgt een kap evenwijdig aan de rieten kap. Zo ontstaan twee kappen naast elkaar. De vormgeving zoekt harmonie of contrast met het bestaande hoofdpand. De westgevel vormt de belangrijkste wand van het gehele complex.
- Een tweede optie is om de huidige woning, aanbouw en berging te slopen en een 'landhuis/villa' (inhoud 1100 m³) terug te bouwen. Deze wordt dan op een grotere afstand van de stal gebouwd dan de huidige boerderijwoning (maximaal 6 meter). Er dient altijd sprake te zijn van een kap, maar het hoeft geen rieten kap te zijn. De woning moet passen in de context van de stal en de twee schuurwoningen. De toepassing van houtwanden is hier niet op zijn plaats. Het kleurgebruik moet passen binnen die van landgoed Tongeren met de tonen (crème-) wit op de wanden en kozijnen, groen en rood op de luiken en grijze pannen op het dak.

In beide opties krijgt de woning een inpandige berging en garage. Daarnaast krijgt de woning een tuin aan drie zijden.

Voor- en achterhuis van de stal (K2 en K3)

De stal zal worden gerenoveerd en in twee gelijke delen gesplitst.

Bij de renovatie en ontwikkeling van de stal is het gaaf houden van de kap van groot belang. Deze lange rieten kap bepaalt in sterke mate de identiteit van het erf. In de jaren '60 werden niet veel boerderijen meer op deze wijze gebouwd in Nederland. Nieuwe uitsparingen in de kap, zoals dakkapellen en dakramen moeten uiterst zorgvuldig worden ontworpen.

Uiteraard moet de vormgeving van de uitsparingen in beide woningen onder deze kap op een gelijke wijze worden ontworpen. De zuidzijde van het pand kan worden geopend voor zonlicht en uitzicht. De noordzijde blijft zo gesloten mogelijk. De twee hooiluiken aan de noordzijde blijven als dakramen gehandhaafd. De woningen hebben een berging en indien gewenst, ook de garage inpandig.

Lage en hoge schuurwoning (K4 en K5)

Bij beide woningen gaat het om een type schuurwoning. De vormgeving van beide woningen is familiair aan elkaar. De breedte en de lengte van de woningen zijn vrij. De aangegeven positionering van de woning is daarentegen wel bepalend. Hout domineert de wanden. De kleurstelling is gedekt. Woning K4 heeft één laag met kap, zonder verblijfsruimte in de kap. Bij woning K5 kan er deels een bovenverdieping worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal een afwijking voor woning K5 gevraagd worden om 40% van het te bouwen volume een goothoogte van 5 meter te laten bedragen. Beide woningen hebben een berging en indien gewenst, ook de garage inpandig.

Gemeenschappelijke ruimtes

Het voorterrein (langs de Koeweg) evenals de paden en de parkeerruimte is gemeenschappelijk. De bestaande hooiberg blijft behouden voor gemeenschappelijk gebruik. De openheid van het voorterrein, tussen de twee ingangen vanaf de Koeweg, met gras is essentieel. Voor de woningen in het bosdeel blijft het bestaande bosbeeld met rododendrons behouden.

Parkeren is gemeenschappelijk op verschillende locaties op het voorterrein, waaronder in de hooiberg. Indien overdekt parkeren gewenst is in het bosdeel, dient het bouwwerk ondergeschikt te zijn aan het bos. Alleen een open bouwwerk, zoals een hooiberg, past in de bosrand.



LANDGOED TONGEREN

