



Publiek Programma van Eisen voor de ontwikkeling van 'Knooperf Achterveldse Eng'

september 2014



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Publiek Programma van Eisen/ontwikkelingskader	6
1.2 Doel en status van het PPvE	6
1.3 Biedboek/verkoopwijzer	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Ligging en identiteit Knooperf Achterveldse Eng	9
2.1 Ligging	9
2.2 Huidige erfbebouwing	11
2.3 Identiteit	15
3 Beleidskaders	16
4 Ontwikkelingsvisie	19
4.1 Knoopervenconcept	20
4.2 Ambities voor Knooperf Achterveldse Eng	21
5 Programma van eisen voor Knooperf Achterveldse Eng	47
Colofon	50



Knooperf
Achterveldse Eng

1 Inleiding

In 2008 is het agrarisch erf Hessenweg 234A te Leusden inclusief bijbehorende gronden (ca. 14,5 ha), aangekocht door Bureau Beheer Landbouwgronden in opdracht van de provincie Utrecht. De gronden zijn inmiddels via een kavelruil grotendeels toebedeeld aan een naburig melkveebedrijf (ca. 11 ha), een deel wordt gebruikt voor de herinrichting van het beekdal van de Modderbeek (ca. 0,5 ha). Het voormalig boerenerf, gelegen in de dorpsrand van Achterveld, met de naastgelegen gronden (ca. 3 ha) wordt te koop aangeboden via een openbare inschrijvingsprocedure, waarbij de toekomstige eigenaren worden 'uitgenodigd' het erf als 'Knooperf' te ontwikkelen.

Aan aspirant kopers wordt gevraagd een plan voor ontwikkeling, herinrichting en herbestemming in te dienen en daarbij een prijs te bieden waarvoor zij het knooperf willen kopen om er het ingediende plan te realiseren.

Het 'Knooperfconcept' is een nieuwe, nog in ontwikkeling zijnde aanpak voor erftransformaties in de provincie Utrecht en in de Gelderse Vallei.

Ontwikkeling als knooperf wil zeggen dat op het voormalige boerenerf:

- bebouwing wordt ontwikkeld voor nieuwe functies (wonen en/of zorg, recreatie, educatie, aan-huis-gebonden werk e.d.) in samenhang met (behoud en herstel van elementen in) het omringende landschap (lanen, paden, singels, water, houtopstanden),
- waarbij tevens geborgd wordt dat onderhoud en beheer van het landschap duurzaam worden ondergebracht bij de eigenaren/bewoners/gebruikers van de bebouwing op het knooperf.



1.1 Publiek Programma van Eisen/Ontwikkelingskader

Met dit Publiek Programma van Eisen (PPvE) wordt aangegeven welke ambities de provincie Utrecht en de gemeente Leusden hebben met de ontwikkeling van het Knooperf Achterveldse Eng en welke eisen hieraan gesteld worden. Het PPvE geeft de kaders weer wat er op het erf mag en kan worden ontwikkeld en gevestigd. De verwachting is dat potentiële kopers/gegadigden zich uitgedaagd voelen om binnen deze kaders met plannen voor een nieuwe inrichting en bestemming te komen.

Het PPvE beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten die vanuit publieke belangen geborgd moeten worden voor een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige herontwikkeling van het erf.

Het PPvE bevat de publieke eisen, bijzondere randvoorwaarden en de aandachtspunten waaraan bij ontwikkeling van het erf moet worden voldaan of waar anderszins rekening mee moet worden gehouden. Het gaat hierbij om eisen en ambities ten aanzien van omvang en grootte van (bouw) volumes en oppervlakken, maar ook om kwalitatieve eisen en ambities m.b.t. de functies wonen, werken, zorg, landschap, natuur, cultuurhistorie, recreatieve toegankelijkheid, ontsluiting, duurzaam beheer en onderhoud.

Ten behoeve van de ambities met betrekking tot versterking van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied, duurzaam onderhoud van wandelpaden, versterken én duurzaam onderhoud van landschapselementen en versterken van de (grondgebonden) landbouw, is een 'landschappelijk en recreatief raamwerk' ontwikkeld. Dit betreft een groter gebied dan het knooperf en heeft ook als basis gediend dit deel van de kavelruil Modderbeek. Het raamwerk is in overleg met de buurboeren tot stand gekomen. Het raamwerk is integraal in dit PPvE opgenomen (het plaatje op pagina 22 en de diverse principe-profielen op de pagina's 24 - 26).

1.2 Doel en status van het PPvE

Het PPvE is in nauw overleg tussen de gemeente Leusden, de provincie Utrecht en Gebiedscoöperatie O-gen (voorheen SVGV) tot stand gekomen. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 30 juni 2014 ingestemd met het PPvE.

Het PPvE is op 13 november 2014 door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld als planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van het Knooperf Achterveldse Eng kan plaatsvinden. De vaststelling van het PPvE door de gemeenteraad van Leusden als planologisch kader voor de ontwikkeling van het erf en de instemming van de provincie bieden de zekerheid dat deze overheden de noodzakelijke planologische ruimte zullen bieden voor realisatie van een plan voor herbestemming van het erf, mits dat binnen de kaders van dit PPvE blijft. De wettelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kan pas na verkoop van het erf in gang worden gezet, als duidelijk is wie de

koper is en welke bestemming gevestigd zal worden.

Door gemeente en provincie zullen daarin geen aanvullende of afwijkende eisen worden gesteld. Uiteraard dient ten behoeve van wijziging van het bestemmingsplan de normale inspraakprocedure gevolgd te worden. Ingekomen zienswijzen kunnen een nadere afweging noodzakelijk maken en eventueel leiden tot aanpassingen in het plan. Dit is dan een gevolg van de wettelijk verplichte uitvoering door de gemeente van haar publiekrechtelijke taken, waarvoor zij financieel niet aansprakelijk kan worden gesteld. Het is niet de verwachting dat zich dit gaat voordoen gelet op het zorgvuldige voortraject dat is doorlopen, maar kan niet volledig worden uitgesloten.

1.3 Biedboek/verkoopwijzer

Het PPvE is kader en uitgangspunt voor de ontwikkeling en daarmee een belangrijk stuk in de openbare verkoopprocedure van het Knooperf Achterveldse Eng. De mate waarin de ingediende plannen aansluiten op de eisen en randvoorwaarden die in het PPvE vastliggen, zal, samen met het geboden aankoopbedrag, bepalen aan welke inschrijver het terrein zal worden verkocht. De koper die het erf via de openbare inschrijvingsprocedure verwerft, verplicht zich met de aankoop het bij inschrijving ingediende plan te realiseren.

Ten behoeve van de (openbare) verkoopprocedure wordt tegelijk met dit PPvE een Biedboek openbaar gemaakt. Het Biedboek geeft algemene informatie over het te koop aangeboden en het beschrijft de verkoopprocedure en de voorwaarden en criteria die gelden: wanneer en waar de inschrijving zal plaatsvinden, aan welke voorwaarden de ingediende plannen moeten voldoen en welke producten daarbij aangeleverd moeten worden. Ook wordt in het Biedboek beschreven aan de hand van welke criteria bepaald zal worden aan welke inschrijver de koop van het Knooperf gegund zal worden.

1.4 Leeswijzer

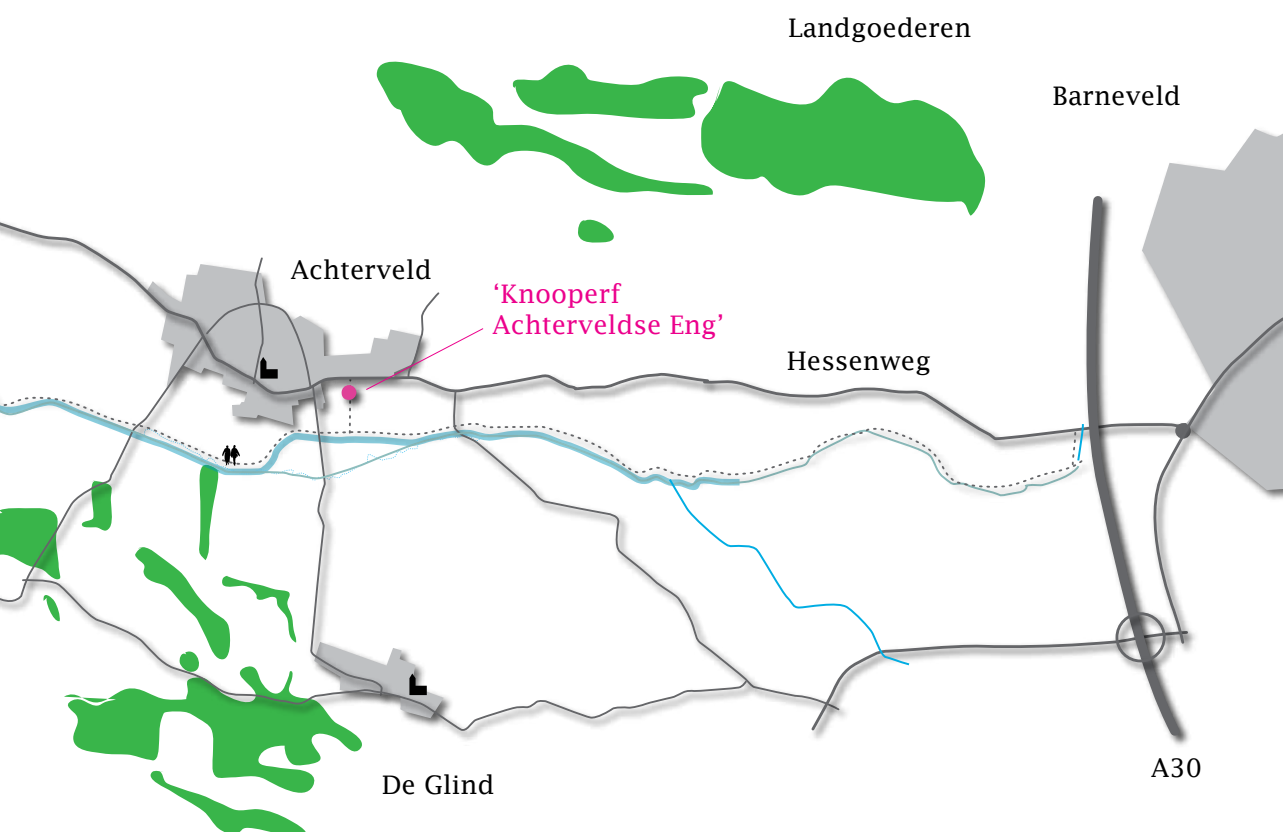
Dit Publiek Programma van Eisen is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 worden de ligging en identiteit van het Knooperf toegelicht. In hoofdstuk 3 staan de beleidskaders kort beschreven. In hoofdstuk 4 worden het Knooperfconcept en de ontwikkelingsvisie voor het erf beschreven. In het laatste hoofdstuk 5 wordt concreet gemaakt aan welke eisen het plan voor ontwikkeling en beheer van Knooperf Achterveldse Eng concreet moet voldoen.



2 Ligging en identiteit van Knooperf Achterveldse Eng

2.1 Ligging

Knooperf Achterveldse Eng ligt in de dorpsrand van Achterveld, aan de Hessenweg, de historische weg tussen Amersfoort en Barneveld, die aantakt op de A28 en A30. De Hessenweg is een oude, historische route, die over een hoger gelegen zandrug loopt. Knooperf Achterveldse Eng ligt bovenop de rug. Aan de achterzijde (vanaf de zuidkant van het erf) is er een weids uitzicht over de laagte van de Modderbeek en verder. Op dit moment is langs de beek een ecologische zone in ontwikkeling. Het grondeigendom van Knooperf Achterveldse Eng gaat hier direct op aansluiten via twee nieuwe wandelpaden door het agrarisch gebied.





Knooperf
Achterveldse Eng

A

B

F

D

C

E

2.2 Huidige erfbebouwing

Knooperf Achterveldse Eng betreft een voormalig rundveebedrijf, gesticht eind van de 19e eeuw. De erfbebouwing is relatief jong en op het eerste gezicht niet heel bijzonder of cultuurhistorisch waardevol. Toch zijn er wel sporen terug te vinden van de oorspronkelijke erfbebouwing. In de huidige schuur (D) zitten bijvoorbeeld nog oude gebinten en geveldelen uit de 19e eeuw. Het huidige erf-ensemble is, door de samenstelling en ligging van de verschillende erfgebouwen, die ontwikkeld zijn in verschillende bouwperiodes, wel karakteristiek voor erven in de Gelderse Vallei.



A Woning



B Grote stal



C Kapschuur



D Oude stal



F Open loods



E Kleine schuur

Overzicht huidige bebouwing

Voormalige rundveehouderij bestaande uit:

- A Woning
- B Grote stal
- C Kapschuur
- D Oude stal
- E Open loods
- F Kleine schuur

Totale volume: 7.845 m³

Totaal bebouwd oppervlak: 1.640 m²

Totaal grondoppervlak van het te koop aangeboden Knooperf Achterveldse Eng: ca. 3 ha



A Woning

B Grote stal

D Oude stal

F Kleine schuur

E Open loods

A woning

487 m³

125 m²

B grote stal

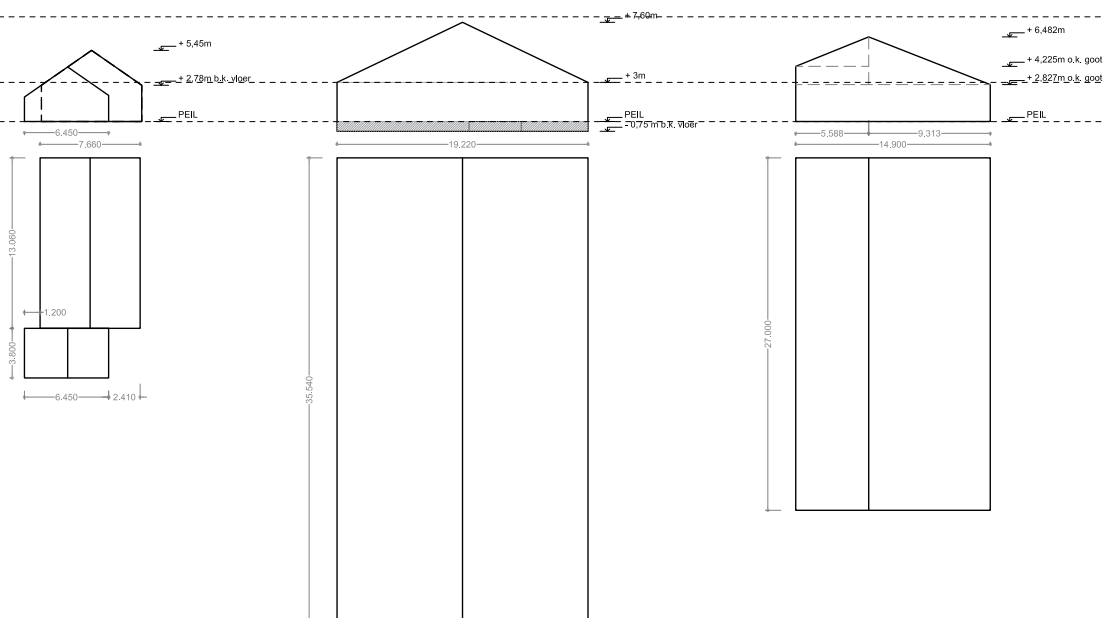
3620 m³

683 m²

C kapschuur

1978 m³

402 m²

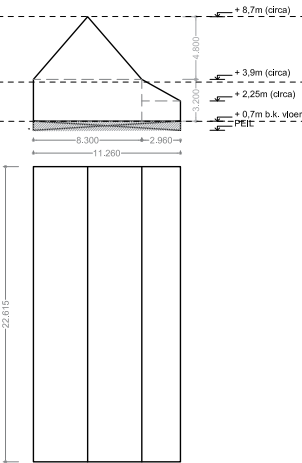


C Kapschuur



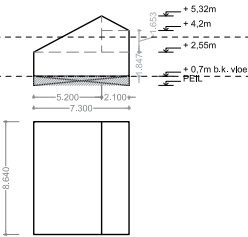
D oude stal

1210 m3
255 m2



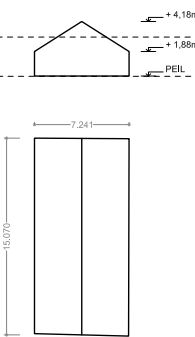
E open loods

219 m3
63 m2



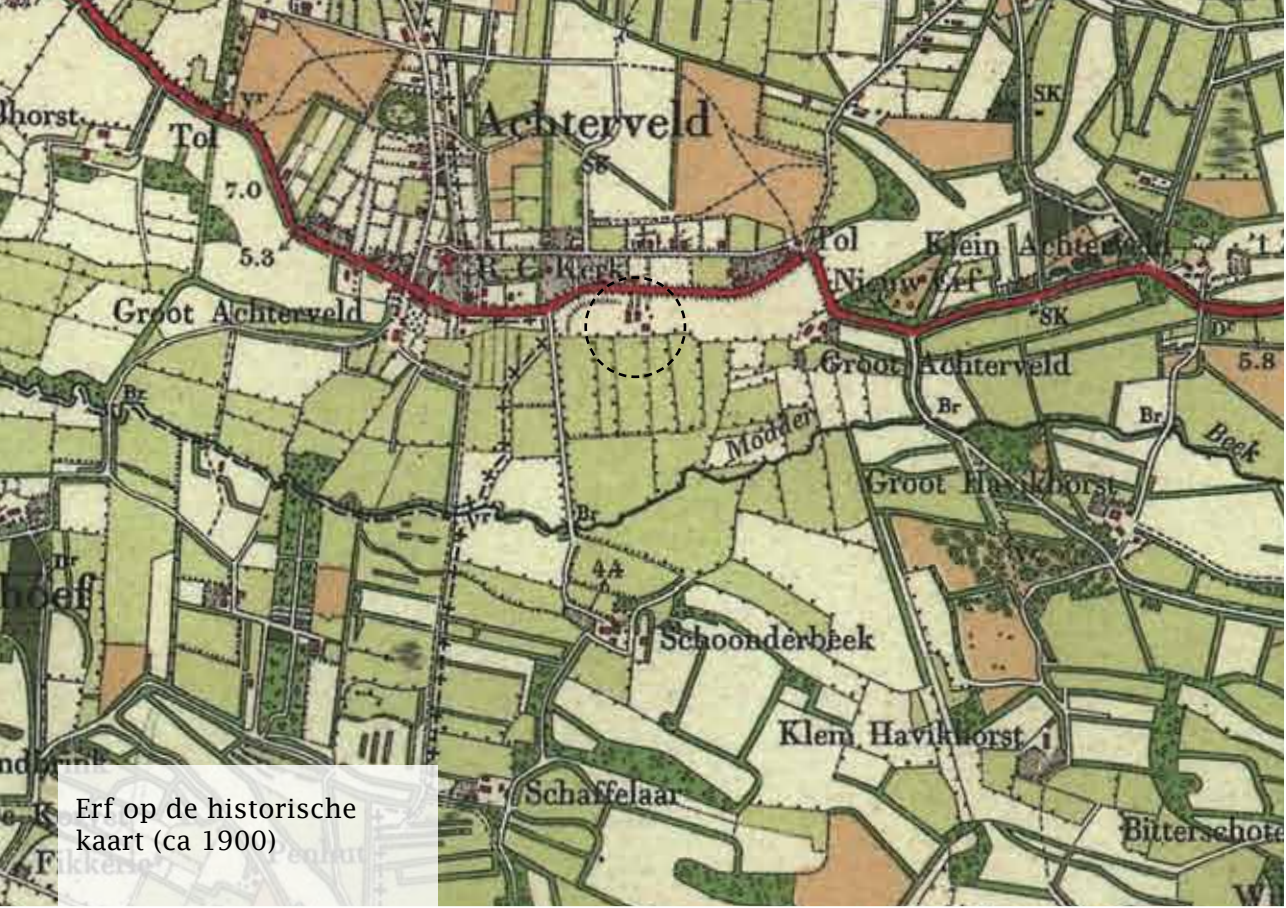
F kleine schuur

331 m3
109 m2



+8,70 max bouwhoogte

+3,00 max goothoogte
maaiveld



Erf op de historische kaart (ca 1900)



Erf in de huidige situatie

2.3 Identiteit

Knooperf Achterveldse Eng is een relatief jong erf. In tegenstelling tot veel oudere erven, ligt het niet aan de voet van de zandrug, maar er bovenop. Hierdoor is er vanaf het erf een bijzonder zicht op de laagte van de Modderbeek.

In het omliggende landschap liggen verschillende historische 'knooperven', zoals Groot Achterveld, Schoonderbeek en Groot Havikhorst. Deze erven waren door routes over het erf en beplantingen verbonden met het omliggende landschap. Zij kunnen in hun huidige en historische situatie als inspiratie dienen voor het nieuwe Knooperf. De oorspronkelijke verbindingen met het landschap zijn soms nog herkenbaar in de huidige structuur. Echter vaak zijn de routes verdwenen of niet meer (publiek) toegankelijk en is de oorspronkelijke landschapsstructuur nog maar gedeeltelijk aanwezig.

Het landschap in de omgeving van het erf is de afgelopen decennia minder contrastrijk en minder kleinschalig geworden. De laagte van het beekdal is in het veld nog wel te herkennen, maar het tekent zich niet meer af door grondgebruik en beplantingen. De bebouwing van de erven is over het algemeen sterk uitgebreid met nieuwe schuren en stallen. Bosjes, houtwallen en zandpaden zijn verdwenen. Ook het dorp Achterveld is gegroeid. De bijzondere positie van het Knooperf Achterveldse Eng, aan de rand van het dorp met uitzicht over het landschap, is echter onveranderd.



3 Beleidskaders

Het beleidskader voor de ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng wordt gevormd door de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 van de provincie Utrecht (PRS).

Daarbij moet de ontwikkeling passen binnen de regels gesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV vormt de uitwerking van het provinciale beleid en geeft regels waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. In artikel 4.7 van de PRV is aangegeven, welke mogelijkheden er zijn voor nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen. In geval van sloop van de bedrijfsbebouwing kan een extra woning worden toegestaan, of kan ruimte worden geboden voor niet-agrarische functies. De ruimte voor nieuwe functies is, volgens de PRV, in eerste instantie afhankelijk van de oppervlakte te slopen bebouwing, maar het provinciaal beleid wil nadrukkelijk andere vormen van ruimtelijke kwaliteit stimuleren. In ruil voor aanvullende kwaliteiten kan extra ruimte voor nieuwe functies worden geboden. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen volgens de PRS en PRV in ieder geval de volgende aspecten een rol spelen:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatievoorzieningen;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

Het knooperfconcept is nieuw en niet letterlijk genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De intenties achter het concept (extra bouw- en gebruiksmogelijkheden in combinatie met een kwaliteitsimpuls in landschap en wandelmogelijkheden) sporen echter prima met het provinciaal beleid en regelgeving.

Voor de gemeente Leusden geldt eveneens dat het Knooperf moet bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit én dat het maatschappelijke meerwaarde oplevert. De beleidskaders voor erftransformaties in het buitengebied zijn beschreven in de visie 'Binnen in het Buitengebied' en het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. In het bestemmingsplan zijn drie regelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing opgenomen. Dit zijn:

- de Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing, waarbij functieverandering mogelijk is naast het handhaven van de woonfunctie. Hierbij moet 50% van de agrarische opstallen worden gesloopt;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij alle agrarische opstallen moeten worden gesloopt en als dit minimaal 1000m² is ontstaat het recht om een extra woning te mogen realiseren. (Op basis van extra sloop of andere tegenprestaties gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit kan dit aantal evt. hoger zijn);

- de nieuw landgoedregeling, waarbij per 5 ha natuur- en landschapsversterking 1.500 m3 aan rood mag worden gerealiseerd.

De eerste twee regelingen zetten in op de ontstening van het buitengebied. De derde regeling staat nieuwe bebouwing toe mits er nieuwe natuur- en landschapskwaliteiten worden gerealiseerd.

Het Knooperfconcept is nieuw en is niet opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, noch in de genoemde visie en het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Leusden.

Het Knooperfconcept gaat uit van nieuwe gebruiksmogelijkheden voor bestaande agrarische bebouwing of bebouwing die daarvoor in de plaats komt maar dezelfde uitstraling heeft. Er wordt dus uitgegaan van kloeke, robuuste volumes, die voortbouwen op het erfkarakter. Behoud van de erfstructuur draagt bij aan de identiteit van het buitengebied. Bovendien wordt via het Knooperf belangrijke winst geboekt op het gebied van recreatieve verbindingen en landschapsherstel en de duurzame instandhouding hiervan. De landbouwfunctie van de gronden die oorspronkelijk behoorden bij een boerderij, die wordt getransformeerd naar een Knooperf, blijft voor een groot deel gehandhaafd en komt ten goede aan de boeren in de buurt. Tenslotte kan het Knooperf een belangrijke meerwaarde bieden voor de kern Achterveld, door de (publieke toegankelijkheid van) functies die op het erf een plek gaan vinden.

De voortdurende afname van het aantal agrarische bedrijven en het daarmee toenemende volume aan vrijkomende agrarische bebouwing vraagt om een afdoende beleidsmatig antwoord om verrommeling tegen te gaan en het buitengebied vitaal te houden. Het Knooperfconcept levert hieraan een bijdrage en kan daardoor een aanvulling vormen op de bestaande RO-instrumenten. Het concept zet nadrukkelijk in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit én maatschappelijke meerwaarde.

4 Ontwikkelingsvisie

Knooperf Achterveldse Eng kan het eerste moderne knooperf in de Gelderse Vallei worden. Het erf is van oorsprong niet echt een knooperf, in die zin dat het geen eeuwenoud erf is met 'tentakels' (routes en landschapselementen) vanuit en (deels) over het erf. Maar, met het robuuste erfensemble en de ligging in de dorpsrand van Achterveld, kan het, ontwikkeld als knooperf, veel bijdragen aan de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van het dorpsrandlandschap. Knooperf Achterveldse Eng kan ruimte gaan bieden aan de ontwikkeling van een nieuw, bijzonder woon/werkmilieu.

Met het uitvoeren van deze 'pilot' om een voormalig boeren erf om te vormen tot een knooperf, beogen gemeente, provincie en gebiedscoöperatie om het bestaande arsenaal aan mogelijkheden voor erftransformatie, te vergroten en tevens kwaliteit toe te voegen aan het landelijk gebied. Dit eerste als knooperf ontwikkelde erf, Knooperf Achterveldse Eng, zal als voorbeeld en visitekaartje voor dit concept gaan functioneren in de provincie Utrecht en de Gelderse Vallei.

Foto: Oostermaat bij Deventer, voorbeeld van een gerealiseerd Knooperf
(Architect Franz Ziegler i.o.v. Stichting IJssellandschap en Ieder1)





4.1 Knooperfconcept

Het knooperfconcept, waarmee in Overijssel (Diepenheim , Deventer en Tubbergen) al enige ervaring werd opgedaan, beoogt bij erftransformatie de realisatie mogelijk te maken van verschillende doelen, zoals natuur- en landschapsdoelen, landbouwstructuurverbetering, woon -en zorgfuncties, recreatie en/of andere maatschappelijke doelen.

Het knooperfconcept gaat uit van de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties op vrijgekomen agrarische erven in het buitengebied. Deze erven bieden vaak (meer dan) voldoende ruimte om met meerdere huishoudens samen te leven, er te werken en nog ruimte over te houden om diverse aan huis gebonden activiteiten te ontplooiën zoals tuinieren, het houden van dieren, administratief werk, atelier-activiteiten, het klussen aan een oldtimer, meubels maken, eigen producten verkopen, etc. Met nieuwe woningen en gebruiksfuncties (wonen, werken, (mantel) zorg, recreatie, hobby's) wordt een eigentijdse invulling gegeven aan de historische kwaliteiten van de erven in het landschap. Het gaat om kwaliteiten in brede zin: de instandhouding van het bebouwingsensemble zelf, maar ook de kwaliteit van erf- en landschapsbeplantingen, publiek toegankelijke paden en de open ruimte.

De bewoners van het Knooperf zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de aanleg én de duurzame instandhouding van de landschapsbeplantingen en de publiek toegankelijke routes die via hun erf door het agrarisch landschap lopen. Maar niet alles hoeft samen; voor het succes van het knooperfconcept is het belangrijk dat iedere bewoner voldoende privacy, ruimte en vrijheid heeft. Knooperven combineren een vorm van samenleven met burens - zoals er bijvoorbeeld in een wijk of buurtschap bestaat - met de vrijheid van het buiten wonen.

In het knooperfconcept staan vijf ambities centraal:

- 1 Versterken van de toegankelijkheid/beleefbaarheid van het buitengebied en duurzaam onderhoud van wandelpaden;
- 2 Versterken én duurzaam onderhoud van landschapselementen;
- 3 Versterken van de (grondgebonden) landbouw;
- 4 Ontwikkeling van vernieuwde, robuuste erfensembles met behoud van agrarisch erfgoed;
- 5 Ontwikkeling van nieuwe landelijke woon-/werkmilieus.

4.2 Ambities voor Knooperf Achterveldse Eng

Voor Knooperf Achterveldse Eng is, uitgaande van het knooperfconcept en de specifieke ligging van dit erf tussen de dorpsrand en de laagte van de Modderbeek, een ontwikkelingsvisie opgesteld waarin deze 5 ambities zijn uitgewerkt.



Oostermaat bij Deventer

12 zorgwoningen

(Architect: Franz Ziegler

i.o.v. Stichting IJssellandschap en leder1)



PilotKnooperf De Veldboer in Tubbergen

(In uitvoering)

(Ontwerp: VPxDG i.o.v. gemeente

Tubbergen, provincie Overijssel,

InnovatieNetwerk)

Voorbeelden van
gerealiseerde Knooperven
en Knooperven in
ontwikkeling



Knooperf Nieuw Veldhuizen bij Deventer

Vekenning combinatie van

seniorenwoningen met zorgkwekerij en

theetuin

(Ontwerp: VPxDG i.o.v. IJssellandschap)



Ambitie 1

Versterken van de toegankelijkheid/beleefbaarheid van het buitengebied en duurzaam onderhoud wandelpaden

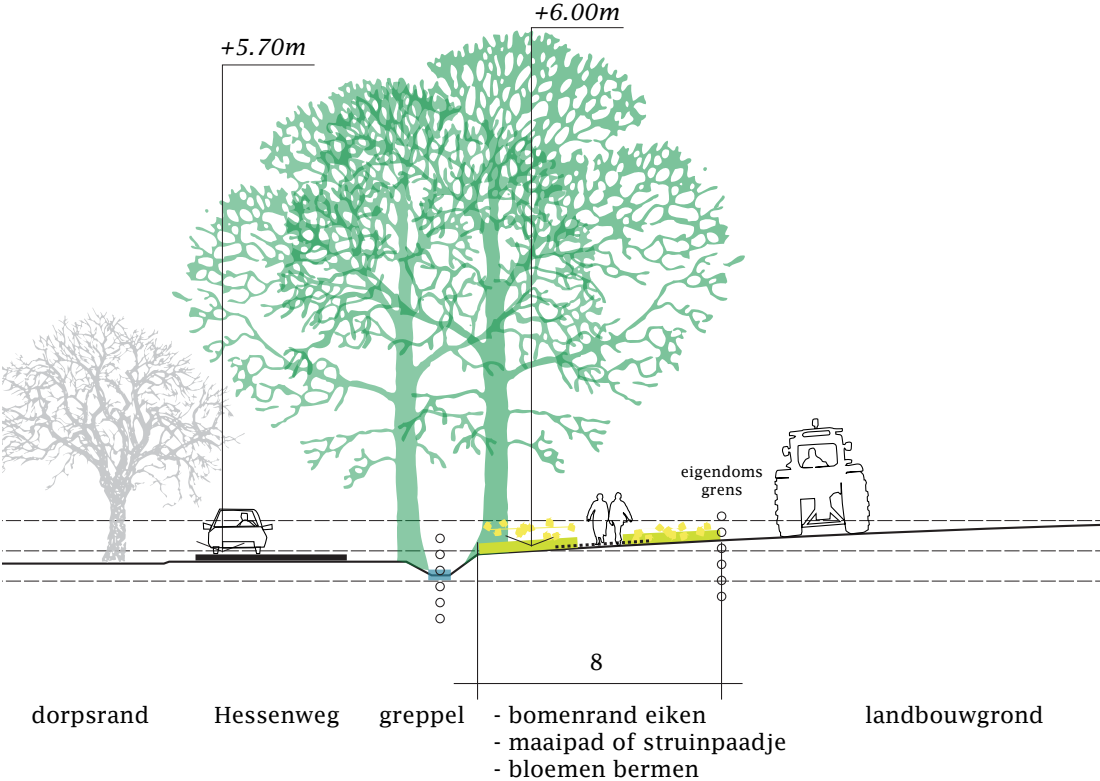
Met de ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng zal de publieke toegankelijkheid van het dorpsrandlandschap worden versterkt. Over het erf en door het landschap komen nieuwe wandelpaden, waarmee het erf een schakel gaat vormen tussen de dorpsrand, de Modderbeek, andere (recreatieve) plekken, (voormalige) boerenerven en landgoederen in de omgeving. Door de verbinding met het landschap kan het Knooperf zowel voor de bewoners van het erf, als voor de omwonenden en voor recreanten betekenis krijgen.



Huidige wandelroute langs de Modderbeek

Concreet gaat het over de aanleg van drie nieuwe paden. Ten eerste het Knooperfpad, dat over het erf een nieuwe route realiseert tussen de dorpsrand (Hessenweg) en de (verlegde) Modderbeek. Lange tijd heeft hier een landbouwpad gelegen, waarvan nog delen terug te vinden zijn in het veld. Het Knooperfpad takt bij de beek aan op het Klompenpad (Gлиндhorsterpad), een doorgaande wandelroute langs de Modderbeek. Even naar het oosten komt het tweede pad, dat door de laagte van het beekdal en over de hoge zandrug weer terug voert naar de Hessenweg. Om het rondje door het landschap compleet te maken komt er een derde pad, onder de bomen langs de Hessenweg naar het beginpunt van het eerste pad. Dit laatste pad biedt een prachtig uitzicht over de bolle zandrug naar de laagte. Behalve voor de aanleg zijn de eigenaren van het Knooperf ook verantwoordelijk voor het duurzaam onderhoud van de wandelpaden.

Knooperfpad langs de Hessenweg
principeprofiel

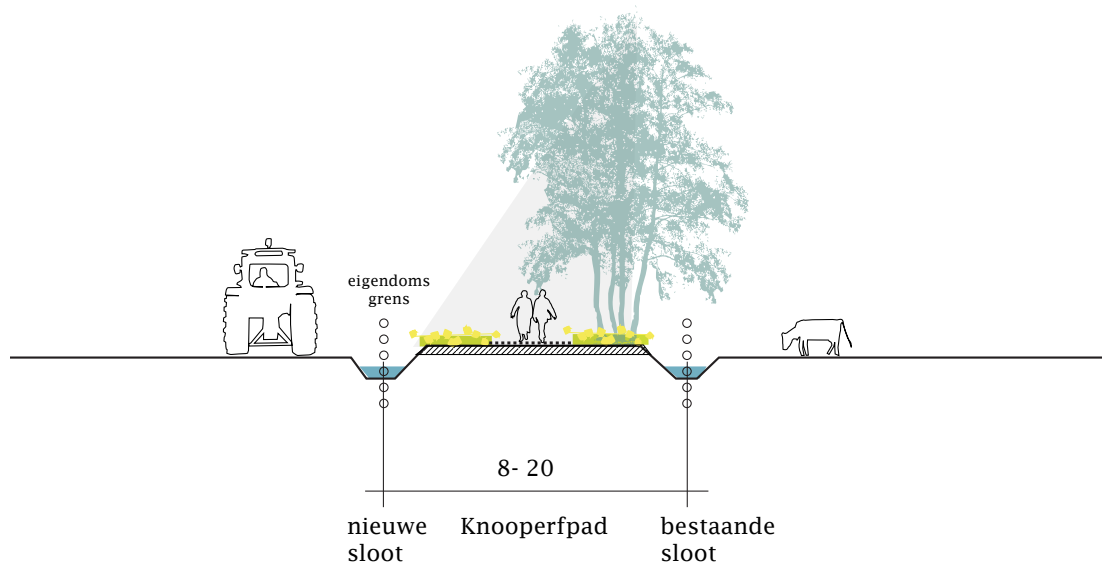


Hessenweg met dubbele rij eiken en zicht op het erf



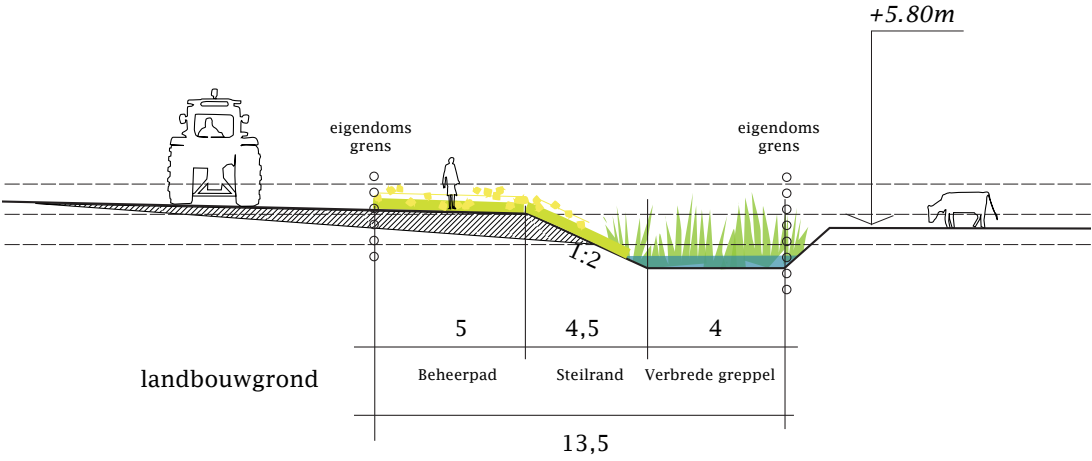
Voorbeeld van graspad onder de bomen, langs een akkerrand

Knooperfroutes door de laagte principeprofiel



Huidige situatie aansluiting Knooperfpad door de laagte op het binnenerf

Herstel steilrand met natte voet
principeprofiel



Vergraven steilrand



Huidige vegetatie in de greppel/natte voet

Ambitie 2

Versterken én duurzaam onderhoud van landschapselementen

Het erf ligt op de hoge zandrug, en kijkt uit over de laagte. Op de historische kaart (op pagina 14) is te zien dat het verschil tussen hoog en laag oorspronkelijk heel markant was. De lage delen waren nat en werden gebruikt als grasland, met langs de sloten elzensingels. De hoge delen waren droog en werden gebruikt als akkers. Op de overgang lag een markante steilrand, met onderlangs een greppel en op de rand een rij bomen. Op dit moment is het onderscheid tussen hoog en laag, tussen de zandrug en de laagte van de Modderbeek, veel minder markant. Delen van de steilrand zijn afgegraven. Aan de achterzijde van het erf, bij de kapschuur, zijn weer delen opgehoogd om vanuit de schuur het lager gelegen land op te kunnen rijden. Daarbij zijn alle beplantingen op de steilrand verdwenen. De ambitie is om met de ontwikkeling van het knooperf het landschap weer leesbaar te maken.

Hiertoe wordt de overgang tussen hoog en laag weer markant gemaakt, de steilrand wordt hersteld en voorzien van een nieuwe greppel en bomenrij. In de laagte komen langs de Knooperfroutes (nieuwe) waterlopen en beplantingen. In de laagte zullen de gronden als grasland in gebruik blijven. Boven op de rug kan het grondgebruik kleinschaliger worden, met akkers, (groenten) tuinen, boomgaarden, een wijngaard, etc.

Op en rond het erf worden nieuwe erfbeplantingen aangelegd. Bijvoorbeeld een boomgaard, eikengarde, erfbosje, solitaire bomen en/of een grote moes/bloementuin voor het erf, zoals kenmerkend is voor de erven in deze streek. Voor de beplantingen worden streekeigen soorten gebruikt. Met de erfbeplantingen kan op een vanzelfsprekende en natuurlijke wijze privacy voor de bewoners gerealiseerd worden.

Door de aanleg van nieuwe waterlopen met natuurlijke oevers, graspaden met bloemrijke bermen en nieuwe erf- en landschapsbeplantingen wordt de belevingswaarde én de natuurlijke waarde van het gebied vergroot. Hierdoor ontstaat een gevarieerde, structurenrijke omgeving waar het prettig wonen, wandelen en recreëren is.

Net als voor de wandelpaden zijn de eigenaren van het Knooperf zowel verantwoordelijk voor aanleg als duurzaam onderhoud van de landschapselementen.

Voorbeelden van streekeigen beplanting

Hieronder is een lijst opgenomen met de meest voorkomende streekeigen bomen en struiken voor het kampenlandschap en de plek op het erf waar ze het beste passen.

Houtwal en houtsingel

Elk aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst.

In de omgeving van beken

Grauwe wilg en inlandse vogelkers.

Langs een perceel

Eiken, op korte afstand van elkaar, soms twee rijen dik.

Oprit

Eiken, op korte afstand van elkaar.

Boomgaard

Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim, noot of kers.

Voor de gevel

Leilinde of (lei)perenboom (zonzijde).

Voor of naast het woonhuis

Hoogstamfruitbomen, sierappel of sierpeer.

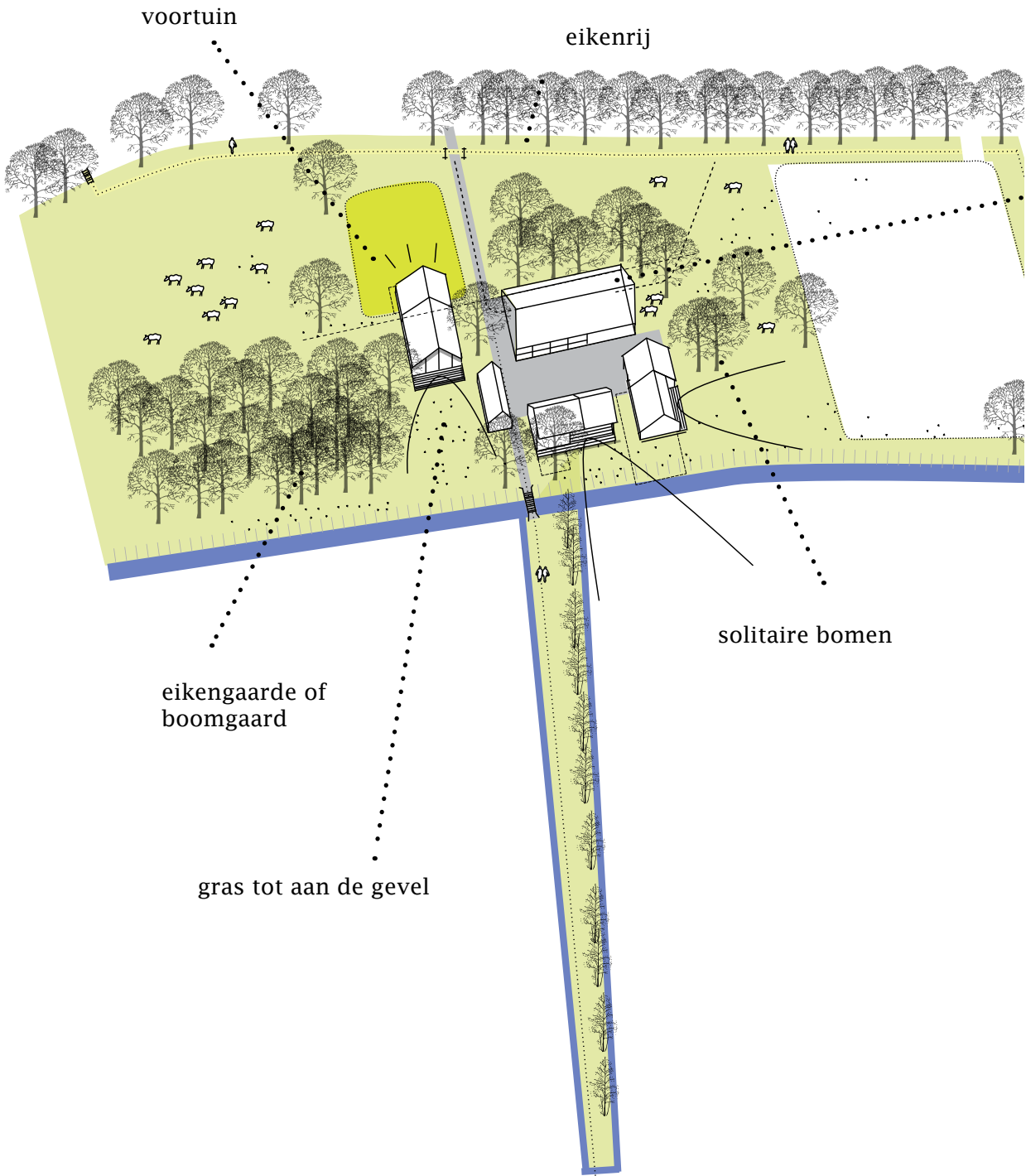
Naast het woonhuis

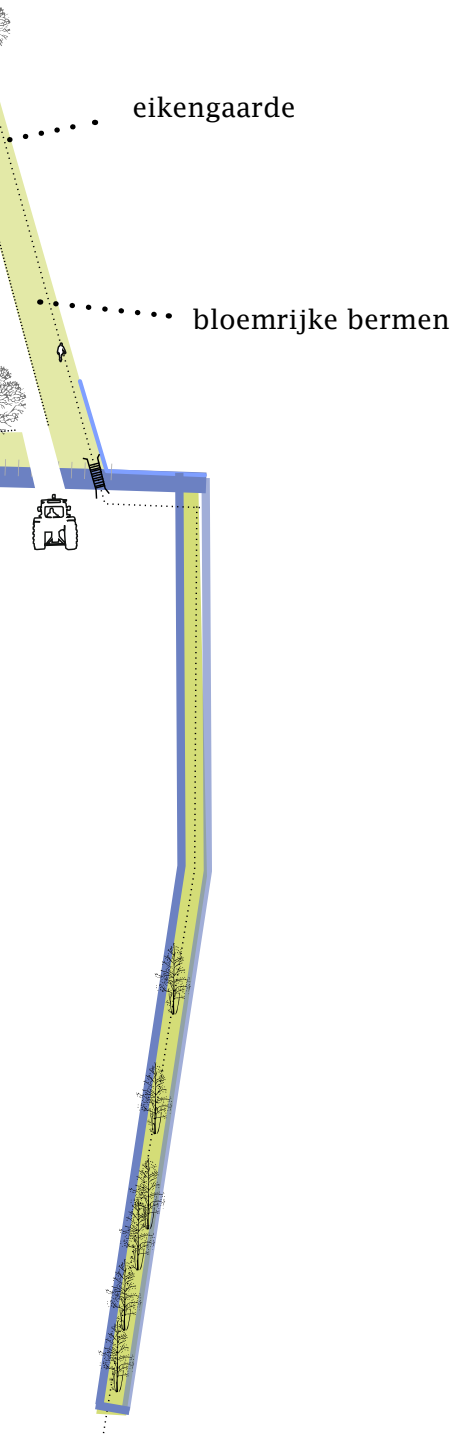
Boom of bomen zoals een kastanje, linde of noot.

Haag rond of bij de voor- of moestuin

Beuk, haagbeuk, liguster.

Voorbeeld erfbeplantingen

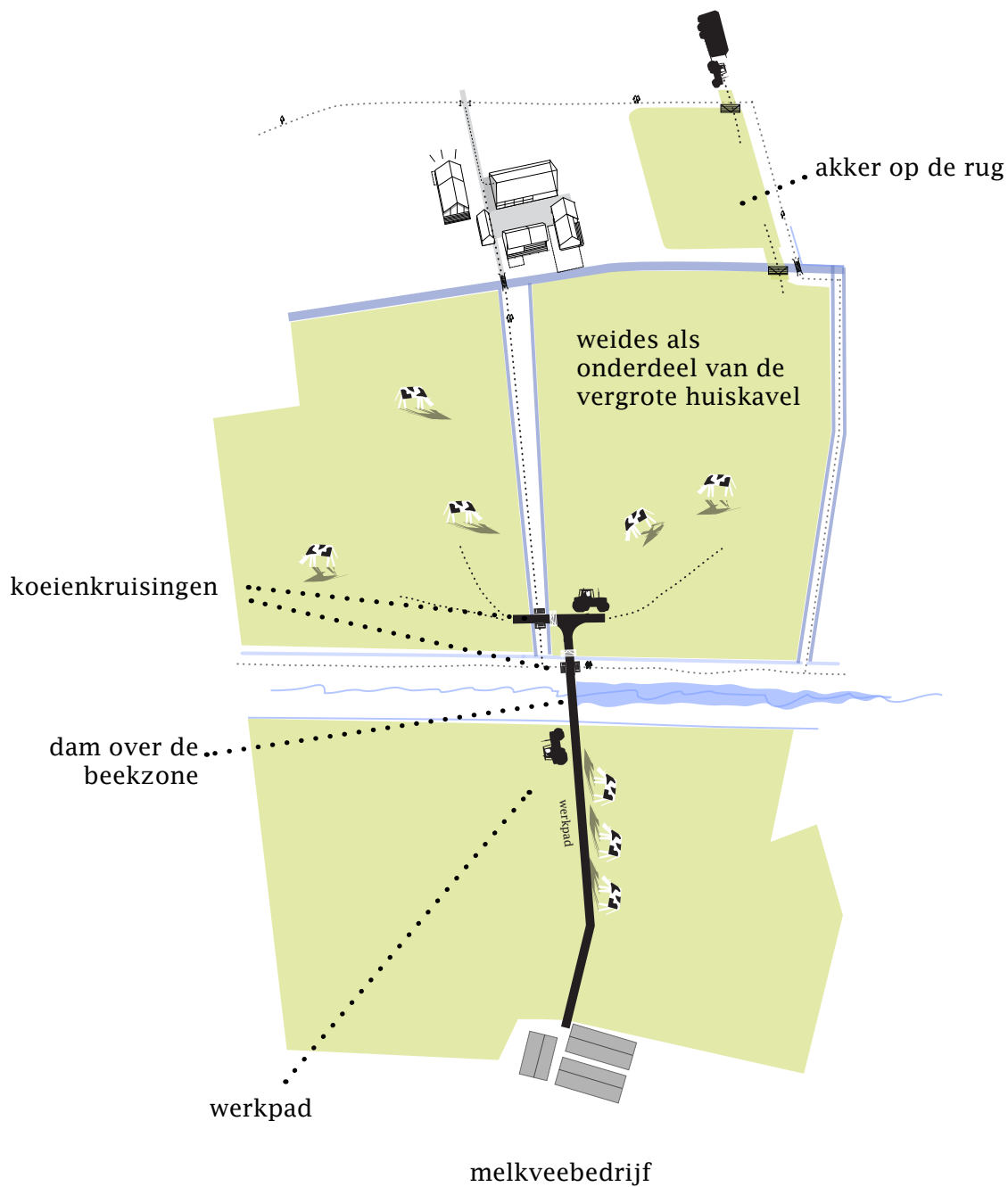




Voortuin bij de boerderij



Eikengarde



Principe vergrote huiskavel

Ambitie 3

Versterken van de (grondgebonden) landbouw

De agrarische gronden van het voormalige veebedrijf zijn bij de kavelruil Modderbeek maar voor een beperkt deel (ca 3 ha) toebedeeld aan het Knooperf Achterveldse Eng. Het merendeel van de gronden is bij deze kavelruil ingezet om een nieuwe ecologische zone langs de Modderbeek te realiseren en voor uitbreiding van een melkveebedrijf dat ten zuiden van de Modderbeek ligt.

De ambitie van deze herverdeling van de gronden is een 'verweven agrarisch landschap' te realiseren: een ruimtelijk kleinschalig en publiek toegankelijk landschap waarin ook ruimte is voor groei van het agrarisch bedrijf. Een ontwikkeling waar zowel de agrariër, de toekomstige knooperfbewoners en andere omwonenden en recreanten profijt van hebben.

Voor het melkveebedrijf ontstaat er één grote huiskavel, direct aansluitend op de boerderij, door een nieuwe verbinding over de Modderbeek. Deze verbinding ligt in het verlengde van het nieuwe Knooperfpad, waarmee er een ruimtelijke relatie tussen de twee erven zal ontstaan. Om de percelen aan weerszijden van het Knooperfpad als huiskavel te ontsluiten is een 'koeienkruising' voorzien: een doorsteek afgesloten met twee veeroosters waarover de koeien tussen de percelen heen en weer kunnen lopen. Door deze verweving zullen straks de koeien tot aan het Knooperf lopen; vanaf het erf is er weids uitzicht over het grazige beekdallandschap.

Bij de aanleg en bij het onderhoud van de landschapsbeplantingen zal rekening worden gehouden met de agrarische bedrijfsvoering. Te veel schaduwvorming moet worden voorkomen, omdat dan op natte, vochtige delen van het weiland infecties kunnen optreden. Langs de Knooperfpaden is daarom een losse structuur van elzen voorzien.

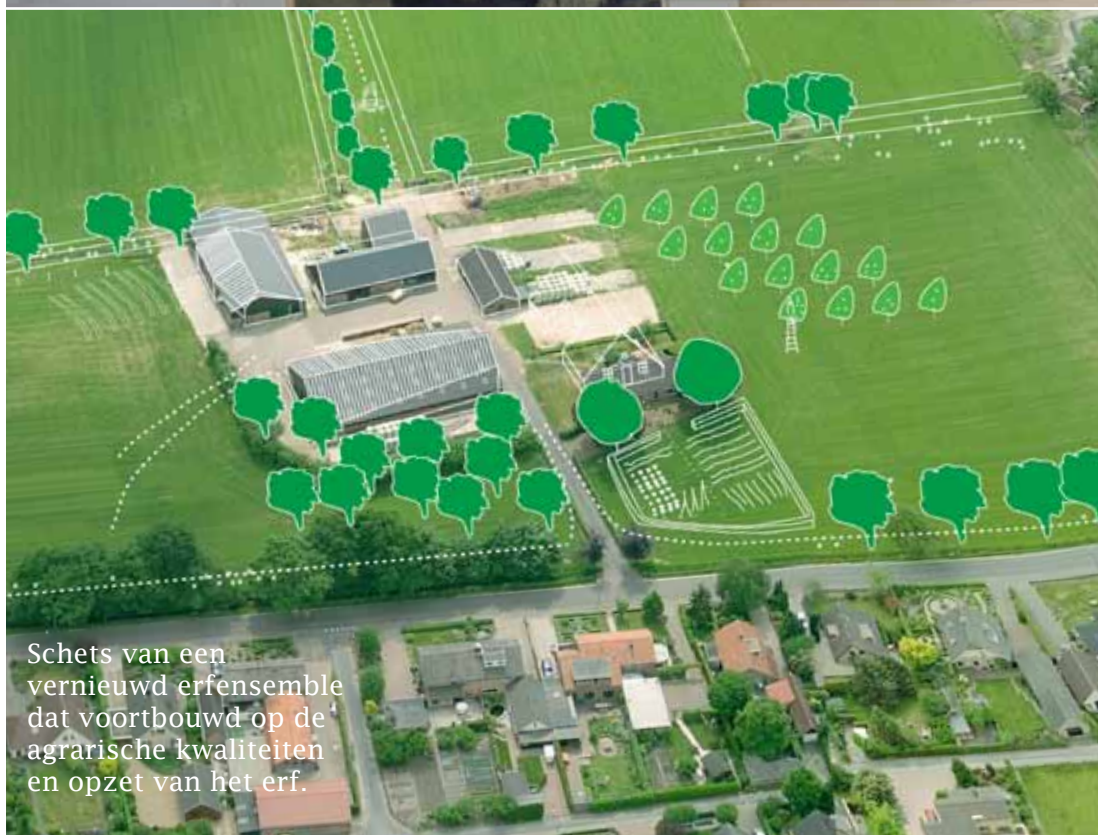
Aandachtspunt is het gebruik van de paden door honden. Via de uitwerpselen van honden kunnen koeien geïnfecteerd raken met Neospora. Het is dus van belang honden te weren van het weiland. Daarom worden de paden in de lage delen met sloten gescheiden van het weiland. Op de hoge delen wordt -indien nodig- een scheiding aangebracht met doornhagen. Verder zal een door de bewoners in te stellen aanlijnplicht gelden. Wanneer dit in de praktijk niet of onvoldoende werkt dienen zij een verzoek in bij de gemeente om het knooperf incl. de bijbehorende paden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening aan te wijzen als gebied waarvoor een aanlijnplicht geldt. Op grond daarvan kan de gemeente handhavend optreden.



Aansluitende landbouwgronden



Voorbeeld koeienkruising in recreatieve route



Ambitie 4

Ontwikkeling van vernieuwde, robuuste erfensembles met behoud van agrarisch erfgoed

De ambitie is de ontwikkeling van een robuust, compact, vernieuwd bebouwingsensemble dat refereert aan de agrarische erven in de omgeving. Deze erven kenmerken zich door een mix van verschillende gebouwtypen, van oud en nieuw, van grotere en kleinere gebouwen en van verschillende materialen en leeftijden. Een voorhuis (voorkant van de boerderij) toont zich aan de omgeving; aan de achterkant staan de meer ingetogen en gesloten schuurvolumes. De inzet is deze kenmerkende opzet op een nieuwe, eigentijdse wijze terug te zien in de opzet van het Knooperf Achterveldse Eng. Het totaal te realiseren bouwvolume is niet groter dan het nu aanwezige volume (7.845 m³), en wordt gerealiseerd op de huidige foot-print van maximaal 1640 m². De gebouwen worden gesitueerd binnen of indien noodzakelijk net iets over de grens van het huidige agrarische bouwperceel

Het nieuwe knooperfensemble zal gaan bestaan uit een samenstel van enkele schuurachtige volumes, mogelijk met een (vernieuwd) gebouw dat zich als 'boerderij met voorhuis' toont aan de Hessenweg. Alle volumes hebben schuine kappen met beeldbepalende dakvlakken, lage goothoogtes en geen uitbouwen of dakkapellen die de eenvoudige hoofdvorm onderbreken. De volumes refereren in hun hoofdvorm aan de agrarische erfbebouwing, maar hebben een eigentijdse uitstraling. De materialen kunnen per gebouw verschillen, zoals hier in de streek veel voorkomt. Er kan gedacht worden aan materialen als baksteen, hout, zwart hout, rieten kappen, maar ook aan glas en metaal.



Voorbeeld erfensemble

Op basis van handhaving en bewerking van de grote jongvee stal tot gemeenschappelijke parkeerschuur met schuren, stallen en bergingen.

In het ensemble zijn vier nieuwe wooneenheden opgenomen die ieder als private buitenruimte een kant van de ruimte om het erf gebruiken. Erfbeplantingen zoals een voortuin, boomgaard, erfbosjes en solitaire bomen zijn zo gesitueerd dat op vanzelfsprekende wijze het gebruik van het erf begeleiden.

Voorbeelden eigentijdse toepassing
van streekmaterialen



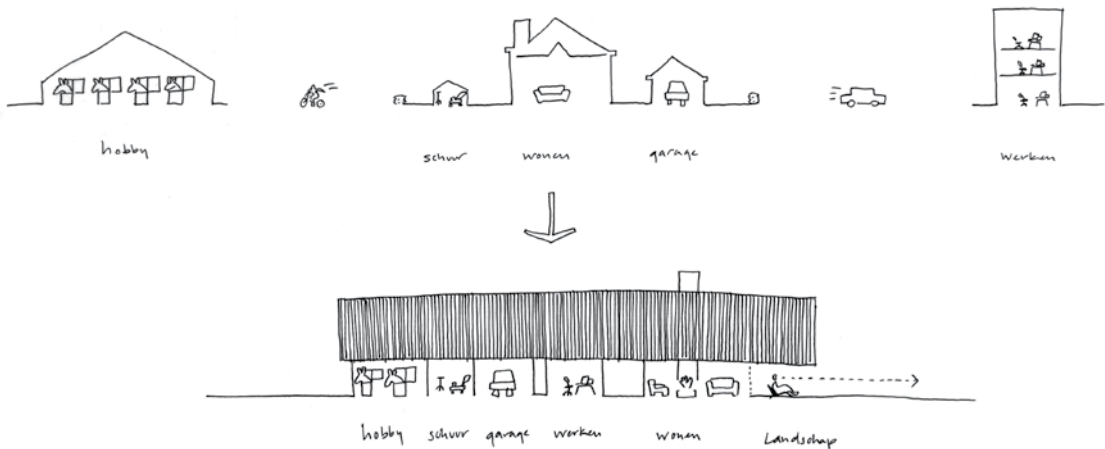
Achitecten
Franz Ziegler
Next Architecten



Haus am Moor
Bernardo Bader Architects
Oostenrijk

De volumes zijn zo robuust dat **alle functies** (nu en in de toekomst) een plek onder de kap kunnen krijgen. Van wonen, hobby- en werkruimtes, parkeren, fietsenstalling, opslag, berging, dierverspreiden, tot de afvalinzameling en energievoorziening. Naast de hoofdvolumes (die alle functies omvatten) zijn er **geen** extra bouw- en uitbreidingsmogelijkheden op het knooperf. Om dit op te vangen wordt binnen de bouwvolumes enige overmaat aangeboden.

De mix van oud en nieuw, maar ook de verbinding met de herkomst van het erf, kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door één of eventueel twee van de huidige erfgebouwen (of delen ervan) te behouden en een nieuwe bestemming te geven. Dit kan de grote jongveestal zijn (als collectieve (parkeer)schuur), de schuur met de oude gebinten (bijvoorbeeld als werkplaats) of bijvoorbeeld de 'nieuwe schuur' in combinatie met de kapschuur. De overige bebouwing kan gesloopt worden om plaats te maken voor nieuwe, eigentijds vormgegeven erfbebouwing.



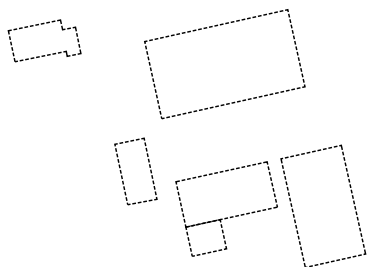
**Robuuste volumes met alle functies
onder de kap**



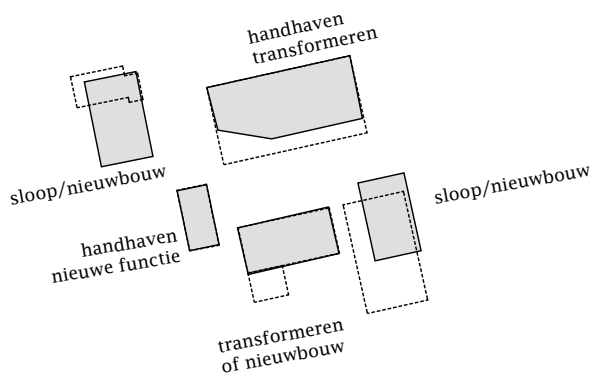
De nieuwe gebouwen worden in principe gesitueerd op de plek waar de oude gebouwen gesloopt zijn. Ten behoeve van een goede ruimtelijke en functionele opzet kan enigszins met de gebouwen geschoven worden. De gebouwen moeten echter altijd compact bij elkaar gesitueerd worden, direct aan het verharde binnenerf. Het knooperf is niet een buurtje met een paar losse huizen op eigen kavel, maar een samenhangende groep erfgebouwen die in het voorbijgaan het beeld oproepen van een agrarisch erfensemble.

De erfgebouwen hebben een tweezijdige oriëntatie. Aan de ene zijde staan ze aan het binnenerf, aan de andere zijde aan het landschap. Het binnenerf is een verhard vlak tussen de gevels van de erfgebouwen dat functioneert als een gemeenschappelijke vloer en als verkeers- en ontmoetingsruimte. Aan het binnenerf liggen alle entrees naar de gebouwen, de toegangen naar het parkeren, de werkruimtes, gemeenschappelijke voorzieningen etc. Het binnenerf is de publiek toegankelijke, levendige kant van het erf. Om te wonen, rustig buiten te zitten en te genieten van het landschap leent juist de buitenzijde van het erf zich goed. Vooral de erfgebouwen aan oost-, zuid- en westzijde staan goed in de zon, aan het landschap, met een weids uitzicht over het beekdal. Een heerlijke plek om te wonen.

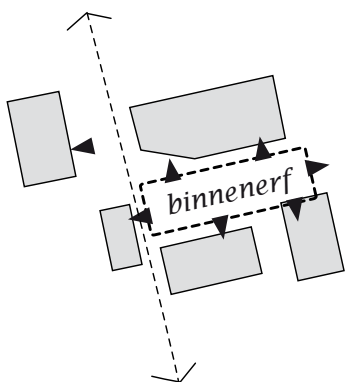
Een belangrijke ambitie voor het knooperf is de buitenzijde van het erf niet als een 'rafelige achterkant' van een woonbuurtje te ontwikkelen, met een opdeling in afzonderlijke percelen. Het is de ambitie het knooperf juist te ontwikkelen als een onderdeel van het landschapsbeeld. Voorkomen moet worden dat het terrein wordt verkaveld in losse tuinen, gescheiden door hekken, schuttingen, hagen of andere afscheidingen. Zoals bij agrarische erven het gras doorloopt tot aan de gevel. Deze ambitie is een specifiek aandachtspunt bij het ontwerp van de gebouwen, de verdeling van de functies en de situering ervan in het landschapsplan.



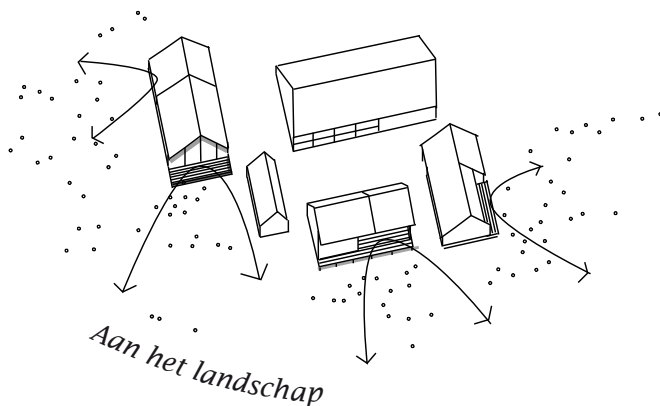
Huidige situering van de erfbebouwing



Voorbeeld ontwikkeling tot nieuw erfensemble, met nieuwe erfgebouwen min of meer op de plek van de huidige erfbebouwing



Tweezijdige oriëntatie:
Aan het binnenerf de publieke kant met voordeuren, drukte en levendigheid...



... aan de buitenzijde de rust, het uitzicht met de private plekken.



'Hap'

Met één woonfunctie per erfgebouw kan op een vanzelfsprekende wijze (dus zonder schuttingen, hagen of afscheidingen die de private kavels afbakenen) bij elk gebouw een private buitenruimte worden gerealiseerd. Iedere bewoner kan zo één kant van de buitenzijde van het erf en de aansluitende gronden gebruiken. Met de toepassing van erfbeplantingen zoals solitaire bomen, een eikengarde, omhaagde sier- of groententuin kan het gebruik van het erf geleid worden.

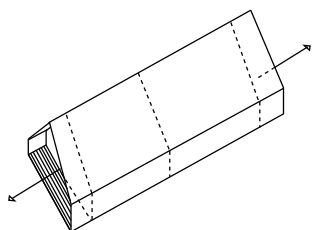


Verdiept terras

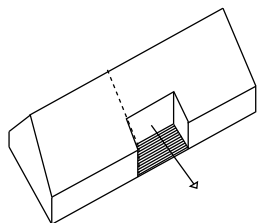
Met twee of meer woonfuncties in een bouwvolume vraagt de realisatie van private buitenruimte meer aandacht. Door de private buitenruimtes niet direct naast elkaar, maar op enige afstand van elkaar te leggen, kunnen fysieke afscheidingen voorkomen worden en toch privacy worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door private plekken 'overhoeks' te realiseren, op de koppen van de gebouwen. Maar ook bijvoorbeeld door het realiseren van 'happen', overstekken of verdiepte terrassen aan het huis. Zie afbeeldingen op de rechterpagina voor mogelijke oplossingen hiervoor en de naaststaande voorbeelden. De erfgebouwen komen zo direct aan het landschap te staan. Een bijzondere kwaliteit die het mogelijk maakt om met meerdere mensen/huishoudens bij elkaar, echt in en aan het landschap te wonen.



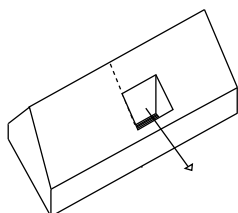
Op de kop



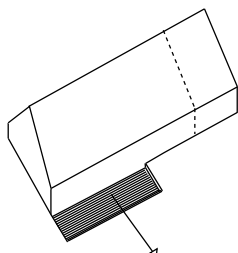
plek op de kop



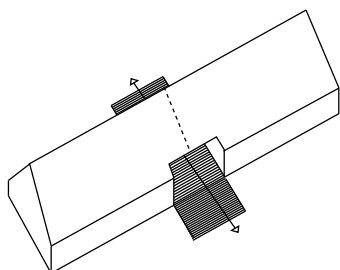
‘hap’ op maaiveld



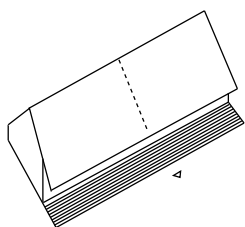
‘hap’ op de verdieping



verdiept terras



scheidende
doorgang / zicht
op het landschap



veranda

Ambitie 5

Ontwikkeling van nieuwe, landelijke woon/werkmilieus

De ligging aan het landschap, in de dorpsrand van Achterveld maakt dat Knooperf Achterveldse Eng - naast wonen - ook interessant kan zijn voor het huisvesten van andere functies, zoals werken, recreëren, zorg en publieksfuncties. Het robuuste erfensemble biedt hiervoor volop mogelijkheden. Daarbij is er ter weerszijden van het bebouwingsensemble, als onderdeel van het knooperf, in totaal ca. twee hectare grond beschikbaar voor de knooperfbewoners voor buitenactiviteiten. Hier kunnen bijvoorbeeld een eikengaaarde, paardenweide, een wijngaard, tuinen, een kleinschalige akker, fruit- of pluktuinen of een theetuin komen. Een plan voor inrichting en gebruik van deze gronden, in samenhang met de plannen voor de erfbebouwing, is een belangrijk onderdeel van het ontwikkelingsplan voor Knooperf Achterveldse Eng. De wijze van bewerking van de grond, benodigde machines, opslag en berging vragen daarbij aandacht.

De ambitie is levendigheid en reuring op het erf te brengen. Het knooperf zal van grotere betekenis zijn als hier niet alleen gewoond wordt, maar als er daarnaast ook functies komen die voortbouwen op het knooperf karakter en de bijzondere plek in het landschap en de dorpsrand. Met (gedeeltelijke) publieke openstelling, verkoop van op het erf geproduceerde producten (eventueel ook in de weekenden), een woonzorggroep met buitenwerkactiviteiten, praktijkruimte, ateliers of kunstwerkplaats, kan de plek van maatschappelijk meerwaarde worden voor de bewoners van (de dorpsrand van) Achterveld.



Het huidige bouwvolume op het erf is ca. 7845 m³. De bestemming van het erf is agrarisch met één bedrijfswoning. Het huidige bouwvolume mag (maar moet niet) worden gehandhaafd. Voor het realiseren van een robuust ensemble is echter een bouwvolume van ca. 6000 m³ nodig.

De woonfunctie is de dragende functie op het erf. Daartoe dienen op het knooperf minimaal 4 en maximaal 6 woonbestemmingen (woningen) te worden gerealiseerd. Tenminste 1/3 van het totale bouwvolume in een ontwikkelingsplan, maar maximaal 2615 m³, wordt bestemd voor de netto woonfunctie. Indien het ontwikkelingsplan het maximaal toegestane bouwvolume (dus 7845m³) omvat, is 1/3 (2615 m³) tevens het maximum van het te realiseren volume dat bestemd mag worden voor de netto functie wonen. Het overige volume wordt benut voor de overige functies in het ontwikkelingsplan. De ruimte die nodig is voor ateliers en werkruimtes van aan huis gebonden beroepen etc., maar ook voor bergingen, parkeren e.d., wordt niet gerekend tot ruimte voor de netto-woonfunctie.

Voorwaarde is dat alle wooneenheden een private buitenruimte hebben, aan of binnen het bouwvolume, die zonder hekken, schuttingen, of andere afscheidingen kan functioneren.

Daarnaast moeten voldoende parkeerplaatsen (twee per wooneenheid) 'onder de kap' gerealiseerd worden. Wanneer er, naast wonen, andere functies worden gerealiseerd, bijvoorbeeld werken, zorg of recreatie, dan moet een berekening worden gemaakt van de te verwachten parkeerdruk. Benodigde parkeerplaatsen moeten 'onder de kap' worden gerealiseerd. De benodigde parkeervoorzieningen kunnen individueel opgelost worden of voor meer flexibiliteit, collectief in een gemeenschappelijke parkeerschuur.

In geval van realisatie van een woon-zorgvoorziening wordt, afhankelijk van de aard van de woon-zorg functie, maatwerk toegepast om het te realiseren aantal wooneenheden voor zorgbehoevende bewoners te bepalen. Naast de woon-zorg-eenheden dienen minimaal 2 normale burgerwoningen te worden gerealiseerd. De totale omvang van wonen en zorgwonen dient te passen binnen het knooperfconcept. Voorts dient het zorgwonen aan te sluiten bij en te functioneren in het kleinschalige woongebied dat kenmerkend is voor Achterveld. Bijvoorbeeld verslavingszorg of TBS-behandeling worden, gezien de schaal en de uitstralingseffecten van dergelijke functies, niet toegestaan.



5 Programma van eisen voor Knooperf Achterveldse Eng

In voorgaande hoofdstukken werden de uitgangspunten van het knooperfconcept beschreven en de ligging en karakteristieken van het erf aan de Hessenweg, dat als te ontwikkelen ‘Knooperf Achterveldse Eng’ te koop zal worden aangeboden. Toepassing van het knooperfconcept op de locatie aan de Hessenweg leidde tot de Ontwikkelingsvisie, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

In dit hoofdstuk worden de uit de ontwikkelingsvisie voortvloeiende eisen en wensen, waaraan een ontwikkelingsplan voor Knooperf Achterveldse Eng moet voldoen, concreet gemaakt en samengevat.

5.1

Eisen voortvloeiend uit Ambities 1, 2 en 3: Versterken van de toegankelijkheid, de landschapselementen en de grondgebonden landbouw; duurzaam onderhoud en beheer van wandelpaden en landschap.

Het m.b.t. deze ambities opgestelde 'Raamwerk Knooperf Achterveldse Eng' is voor het ontwikkelingsplan een randvoorwaarde. Concreet betekent dit dat de hieronder genoemde eisen herkenbaar in het plan voor de ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng moeten zijn opgenomen.

Eisen t.a.v. de inrichting van de gronden:

- a) De drie in het raamwerk genoemde Knooperfpaden: (1) vanaf de dorpsrand (Hessenweg) via het erf naar de (verlegde) Modderbeek; (2) een pad door de laagte van het beekdal en over de hoge zandrug weer terug naar de dorpsrand; (3) een pad onder de bomen langs de Hessenweg, dat afbuigt richting de Modderbeek.
- b) Landschappelijke beplantingen langs de paden.
- c) De publieke toegankelijkheid van de paden; de paden zullen het gehele jaar (tenminste overdag) opengesteld zijn voor wandelaars. Deze openstelling dient duidelijk te worden aangegeven bij de opgang van het erf aan de Hessenweg.
- d) Het verleggen en herstellen van waterlopen en het herstel van de steilrand zoals in het raamwerk beschreven.
- e) Het borgen van duurzaam onderhoud en beheer van de wandelpaden, de steilrand, de waterlopen en sloten gelegen op de tot het Knooperf Achterveldse Eng behorende gronden.
- f) Het zodanig inrichten en beheren van de gronden, dat wordt geborgd dat honden uit de naastgelegen weilanden worden geweerd, zodat wordt voorkomen dat Neospora overgebracht kan worden op koeien.
- g) Het vestigen van een aanlijnplicht.

Eisen t.a.v. de erfbeplantingen

- h) Minimaal 0,4 ha erfbeplanting in de vorm van een bosje, houtsingel of eikengaaarde, een groenten- of siertuin (zoals die in deze streek vaak voor de boerderijen liggen), een boomgaard of een wijngaard.
- i) Enige grote solitaire bomen op en rond het erf.
- j) De situering en keuze van de erfbeplanting houdt rekening met het behoud van meerdere zichtlijnen op het achterliggende landschap voor omwonenden en passanten.
- k) In het beplantingsplan wordt streekeigen beplanting toegepast (het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Leusden biedt inzicht in de mogelijkheden).

5.2

Eisen voortvloeiend uit ambities 4 en 5: Ontwikkeling van een vernieuwd, robuust erfensemble met behoud van agrarisch erfgoed en ontwikkeling van nieuwe landelijke woon/werkmilieus

Het is de ambitie het knooperfensemble te ontwikkelen als een onderdeel van het landschapsbeeld. Het omringende landschap loopt, net als bij agrarische erven, door tot aan de gevel. Deze ambitie is een specifiek aandachtspunt bij het ontwerp van de gebouwen, de verdeling van de functies en het landschapsplan. Concreet betekent dit dat de volgende eisen herkenbaar in het plan voor de ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng moeten zijn opgenomen.

Eisen m.b.t. bebouwing en bouwvolume

- a) Het nieuwe knooperfensemble heeft een herkenbare opzet van hoofd- en bijgebouwen. Met 'een voorhuis' toont het zich aan de omgeving. De overige volumes zijn opgezet als schuurachtige gebouwen, met schuine kappen en beeldbepalende dakvlakken. Het nieuwe ensemble staat op dezelfde locatie als het huidige ensemble. Ten behoeve van een goede ruimtelijke en functionele opzet kan enigszins met de gebouwen geschoven worden. De gebouwen moeten echter altijd compact bij elkaar gesitueerd worden, direct aan het verharde binnenerf.
- b) Het erfensemble bestaat uit verschillende bouwvolumes, die variëren in omvang en materiaalgebruik.
- c) Voor nieuwe gebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m. Voor het beoogde "voorhuis" geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 8,7 m.
- d) Er zijn nu en in de toekomst geen dakkapellen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In de beschrijving die onderdeel uitmaakt van het ontwikkelingsplan wordt aangegeven hoe dit binnen het planproces en in de toekomst (bijvoorbeeld door een kettingbeding bij verkoop van woningen en andere delen van de knooperfbebouwing) geborgd wordt.
- e) Het totale bouwvolume, inclusief evt. te handhaven gebouw(en), is niet groter dan het thans bestaande bouwvolume van 7845 m³. De totale bebouwde oppervlakte is niet groter dan de thans bebouwde oppervlakte van 1640 m².
- f) De woonfunctie is de dragende functie op het erf. Daartoe worden in het ontwikkelingsplan minimaal 4 en maximaal 6 wooneenheden opgenomen. Hiermee wordt in totaal minimaal 1/3 en maximaal 2615 m³ van het te realiseren volume bestemd voor de netto woonfunctie. Het overige volume wordt bestemd voor overige functies, zoals werkruimte voor aan-huis-gebonden-beroepen, ateliers, zorgfuncties e.d., maar ook bergruimte, parkeren etc. (zie ook i.).
- g) De functie "werken" wordt alleen toegestaan voor zgn. vrije beroepen en aan huis gebonden beroepen. Sterk verkeersaantrekkende functies zijn niet toegestaan.

- h) In geval gekozen wordt voor vestiging van een woon-
zorgvoorziening op het knooperf dienen daarnaast minimaal 2
burgerwoningen te worden gerealiseerd.
- i) In een gebouw kunnen meerdere functies onder een dak
worden gehuisvest. In woongebouwen waarin ook ruimten zijn
opgenomen voor andere functies dan wonen, tellen ruimtes
die evident niet bedoeld zijn voor de primaire woonfunctie,
(zoals inpandige ateliers, werkruimtes, bergruimten en
parkeerplekken) niet mee in het totale bouwvolume dat voor de
netto functie wonen is bedoeld. Ook als wonen en werken achter
één voordeur worden gecombineerd telt alleen de ruimte die
voor de primaire woonfunctie is bedoeld mee als ruimte voor de
netto woonfunctie.
- j) Voor elke wooneenheid worden tenminste 2 parkeerplaatsen
inpandig of “onder de kap” binnen de volumes gerealiseerd.
De te verwachten parkeerdruk als gevolg van de andere op het
Knooperf gehuisveste functies wordt berekend aan de hand
van daarvoor geldende normen van de CROW. Hiervoor wordt
voldoende parkeerruimte inpandig gerealiseerd.
- k) Voor elke wooneenheid wordt een private buitenruimte
gerealiseerd, aan de landschapszijde, aansluitend op het
bouwvolume, zonodig met een verdiept terras, een overstek, een
plek onder de kap of een ‘hap’ uit het bouwvolume. De terug
liggende delen onder de kap worden niet meegeteld voor de
bepaling van het totale bouwvolume.
- l) Alle erfgebouwen staan direct aan het ‘binnenerf’ gesitueerd.
Ze zijn tweezijdig georiënteerd: entree/voordeur aan het
binnenerf, private plekken aan de landschapszijde.
- m) Er dient te worden voldaan aan het beleid dat is vastgelegd in
de Welstandsnota 2014 van de gemeente Leusden.

Eisen voortvloeiend uit het gegeven dat ontwikkeling als Knooperf inhoudt dat 'geborgd wordt dat onderhoud en beheer van het landschap duurzaam worden ondergebracht bij de eigenaren/bewoners/gebruikers van de bebouwing op het Knooperf'

Een knooperfontwikkeling houdt in dat ruimte wordt geboden voor nieuwe functies (wonen en/of zorg, recreatie, educatie, aan-huis-gebonden werk e.d.) in samenhang met (behoud en herstel van elementen in) het omringende landschap (lanen, paden, singels, houtopstanden) en dat het onderhoud en beheer daarvan worden ondergebracht bij de eigenaren/bewoners/gebruikers van het Knooperf.

Een ontwikkelingsplan voor Knooperf Achterveldse Eng omvat daarom, naast een ruimtelijk en programmatisch voorstel (dat moet voldoen aan de hiervoor gestelde ruimtelijke en functionele eisen) tevens een beschrijving van de wijze waarop beheer, exploitatie en onderhoud van het erf en de daartoe behorende landschapselementen zal worden vorm gegeven. Uit de beschrijving moet blijken dat beheer en onderhoud kwalitatief en duurzaam zal zijn en dat wordt geborgd dat dit geldt voor nu en voor later. De beschrijving gaat tenminste in op de volgende aspecten:

- De ver- en toedeling van eigendom van gronden en opstallen over de toekomstige eigenaren/bewoners/gebruikers (bij voorbeeld in de vorm van splitsing van het eigendom in appartementsrechten die in eigendom komen van de leden van een op te richten Vereniging van Eigenaren¹ of door vestiging van een Mandeligheid²).
- De organisatie van beheer en onderhoud van gronden, gebouwen, beplanting, landschapselementen, gaarden en tuinen etc., en het beleggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden in dit kader (bijvoorbeeld bij leden van de VvE of bij de mandelige eigenaren).
- De wijze waarop het hiervoor gaande ook voor de toekomst is geborgd (bij voorbeeld door het opnemen van kettingbedingen in koopakten).

1

Art 5:106 BW stelt dat een eigenaar of erfpachter bevoegd is zijn recht op een gebouw met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.

2

Mandeligheid ex art. 5:60 BW ontstaat als een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. In beide gevallen is sprake van een gemeenschap, dan wel van gemeenschappelijke gedeelten.

Colofon

Het publiek programma van eisen voor de ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng is opgesteld in opdracht van gebiedscoöperatie O-gen in overleg met gemeente Leusden en provincie Utrecht.

Projectgroep

Anne Jansen	Gebiedscoöperatie O-gen
Maarten Buruma	provincie Utrecht
Annelies Koningsveld	Dienst Landelijk Gebied
Ruut van Paridon	van Paridon x de Groot
Jaco Polderman	Dienst Landelijk Gebied
Laurens Vogelezang	provincie Utrecht

Adviseur

Detlef Stolker	gemeente Leusden
----------------	------------------

Tekst

Anne Jansen, Annelies Koningsveld

Ruimtelijke visie, beelden en opmaak

Van Paridon x de Groot landschapsarchitecten,
tenzij anders vermeld.

Versie

september 2014



