

Boerderij Kouwenhoven

Zeist

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan





PROJECT

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

Boerderij Kouwenhoven, Zeist

Projectnummer: SR180177

INITIATIEFNEMER

Utrechts Landschap

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

26 maart 2020

Inhoud

Inleiding	5
Aanleiding	5
Plangebied	5
Analyse	7
Landschappelijk en stedenbouwkundige context	7
Natuurinrichtingsplan Kouwenhoven	
landgoed Niënhof gemeente Zeist	9
Advies Mooi Sticht	9
Algemene uitgangspunten	9
Landschappelijk inrichtingsplan	11
Ontwikkelingsvariant I	11
Ontwikkelingsvariant II	13
Beeldkwaliteitsplan	15
Algemeen streefbeeld	17
Situering en oriëntatie	17
Bouwmassa	17
Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik	19
Inrichting buitenruimte	19



Inleiding

Aanleiding

Utrechts Landschap is eigenaar van boerderij Kouwenhoven gelegen aan de Kouwenhovenselaan in Zeist. Deze boerderij maakt onderdeel uit van het landgoed Niënhof. Eind maart 2015 is de hoevepacht op Niënhof ontbonden.

Utrechts Landschap is voornemens de agrarische functie van de boerderij te beëindigen en de landbouwgronden behorende bij het landgoed, met een omvang van ca. 26,5 ha. te herontwikkelen naar natuurgebied. Deze omvorming naar natuurgebied valt buiten het plangebied behorend bij voorliggende inrichtingsplan en bestemmingsplan.

De beoogde herontwikkeling leidt er toe dat de boerderijplaats Kouwenhoven zelf vrij komt en wordt verkocht. Het idee is opgevat om de agrarische bedrijfsopstallen te verwijderen en hiervoor in de plaats kleinschalige woningbouw te realiseren die op een landschappelijk passende wijze is ingepast. Hiervoor is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zeist.

Op 10 april 2018 heeft het college van de gemeente Zeist positief besloten ten aanzien van het principeverzoek. Daarbij is onder andere als voorwaarden gesteld dat er een landschappelijk inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

Buro SRO heeft in opdracht van Utrechts Landschap dit landschappelijk inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen van Zeist en Bunnik en maakt onderdeel uit van het landgoed Niënhof. Het plangebied heeft een omvang van ca. 9.500 m².

De huidige boerderijplaats bestaat uit een woning welke in een latere fase is aangebouwd tegen de stal. Deze stal is in ca.1950 vernieuwd. De noordelijke stal dateert uit ca. 1883. Later, in 1913, is ten zuiden van de woning een stal gebouwd. Weer later, ten noorden, is een moderne stal gerealiseerd. Al deze bebouwing bevindt zich aan de oostzijde van de Kouwenhovenselaan.

Ten westen van de Kouwenhovenselaan bevindt zich een tweetal schuren waarvan de meest zuidelijke de oudste kapschuur betreft. Deze is uitgevoerd met gepotdekselde wanden en kan samen met de oorspronkelijke stallen als karakteristiek beoordeeld worden.





^ Ligging plangebied binnen de context



^ Kouwenhovenselaan met beuken vanaf het zuiden gezien

< Ligging en omvang plangebied

Analyse

Landschappelijke en stedenbouwkundige context

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied gelegen tussen Bunnik en Zeist. Boerderij Kouwenhoven ligt centraal in dit gebied dat enerzijds wordt gevormd door de Kromme Rijn, de sportterreinen en de golfbaan gelegen aan de zuidzijde en anderzijds door het agrarische gebied gelegen tussen de Hakswetering, de Koelaan en de wijken Brugakker en Couwenhoven aan de zuidzijde van Zeist.

De boerderij met de diverse opstallen zijn gelegen aan de Kouwenhovenselaan welke aansluit op het landgoed Niënhof gelegen aan de zuidwestzijde. De Kouwenhovenselaan, welke in beeld wordt gedomineerd door de aanwezige beuken, maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische groene raamwerk en lanenpatroon ((pre)barokke structuur) en loopt aan de noordzijde door tot in de kern van Zeist. Via de Grotelaan is de boerderij te bereiken voor zowel auto- als langzaamverkeer. Via de overige richtingen is de boerderij niet te bereiken via openbare wegen en/of paden.

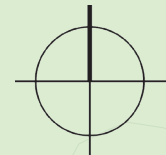
Rondom de boerderij is diverse boombeplanting aanwezig. Aan de zuidzijde bevindt zich een boomgaard. Ter plaatse van het erf en ten noorden hiervan staan diverse walnootbomen. Aan de oostzijde van het erf bevindt zich een struweel dat de natuurlijk begrenzing vormt met de in onbruik geraakte pruimenbongerd.



Legenda

-  Knotwilgen
-  Haagbeuken- en essenbos
-  Beukenbomen
-  Notenboom
-  Hoogstamboomgaard
-  Glanshaverhooiland
-  Vochtig hooiland
-  Vochtig hakhout en middenbos
-  Watergang
-  Bebouwing
-  Schapenraster

Albert Nijlandpad



Alle aanwezige bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. De bebouwing is gesitueerd rondom een verhard erf en vormt zo één agrarisch ensemble. De oudste stallen en de woning zijn opgetrokken uit baksteen met een pannendak. De moderne stal en aanwezige kapschuren vormen hierop een uitzondering.

Via de zuidzijde is het erf toegankelijk. Naar het noorden toe, vanaf het erf, loopt een zandig karrespoor richting Zeist.

Omvorming naar natuurgebied

Utrechts Landschap wil de landbouwgronden behorende bij het landgoed Niënhof omvormen naar natuur, als belangrijk kerngebied in de ecologische verbinding tussen het Kromme Rijngebied en de Vechtplassen.

Hiervoor is een natuurinrichtingsplan opgesteld. Bij het maken van keuzes ten aanzien van de ontwikkelingsrichting en inrichtingsmaatregelen zijn onderstaande factoren leidend geweest:

1. Abiotische omstandigheden. De abiotiek (bodem & hydrologie) bepaald welke natuurdoelen mogelijk zijn;
2. Landschap & cultuurhistorie, met name het verkavelingspatroon;
3. Provinciale ambities ten aanzien van SNL beheertypen voor het Kromme Rijngebied. Waar mogelijk is prioriteit gegeven aan beheertypen met een hoge provinciale ambitie;
4. Waar bos en houtwallen het landschap kunnen versterken is de oppervlakte gemaximaliseerd.

Het plan is gericht op maximalisatie van bos en houtige beplanting zonder de waardevolle openheid in het noordwesten aan te tasten. De aangegeven boomgaarden, welke cultuurhistorisch en landschappelijk grote waarden hebben, waren tot de jaren '60 aanwezig. De nieuwe woningen komen in een beslotener omgeving te liggen dan nu het geval is.

Met de herontwikkeling van boerderij Kouwenhoven dient nadrukkelijk met het Natuurinrichtingsplan rekening te worden gehouden

Advies Mooi Sticht

Voor de herbestemming van de boerderij Kouwenhoven heeft het Ervenconsulent-schap van Mooi Sticht in opdracht van de gemeente Zeist een advies opgesteld (maart 2019). In dit advies worden onder andere aan de hand van een cultuurhistorische - en beleidsanalyse, de kwaliteiten en kansen benoemd van het erf en de bebouwing. Aan de hand hiervan zijn de randvoorwaarden ruimtelijke kwaliteit benoemd. Het advies van Mooi Sticht is als bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

Algemene uitgangspunten

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Herontwikkeling boerderij naar wonen of wonen/werken/maatschappelijk;
- Sloop van de noordelijk gelegen moderne stal (654 m²) en de westelijk gelegen moderne schuur (213 m²);
- Behoud van de bestaande oude kapschuur (i.v.m. nestgelegenheden);
- Zoveel als mogelijk behouden van de drie bestaande gebouwen (of in geval van sloop/nieuwbouw van de gebouwwormen), drie stallen op rij, als bijzonder ensemble rond een erf;
- De noordelijke en middelste stal herbestemmen tot wonen, waarbij de middelste stal het 'hoofdgebouw' dient te blijven;
- De zuidelijke stal inzetten als schuur/garage/kantoor aan huis/logeerkamer en mag ingekort worden;
- Nieuwe losse bijgebouwen voorkomen;



Grens woongebied volgens bestemmingsplan



Bebouwing

1 Wonen met inpandig berg/werkruimte

2 Nieuwe woning dwars op de stal

3 Werk- en/of stallingsruimte

4 Stal wordt ingekort, kantoor aan huis / berging

5 Behoud bestaande kapschuur



Verharding

asfalt afgestrooid met split



Indicatie parkeerplaatsen



Contour huidige bebouwing



Tuin, gazon



Schape raster
Kastanje hout



Watergang



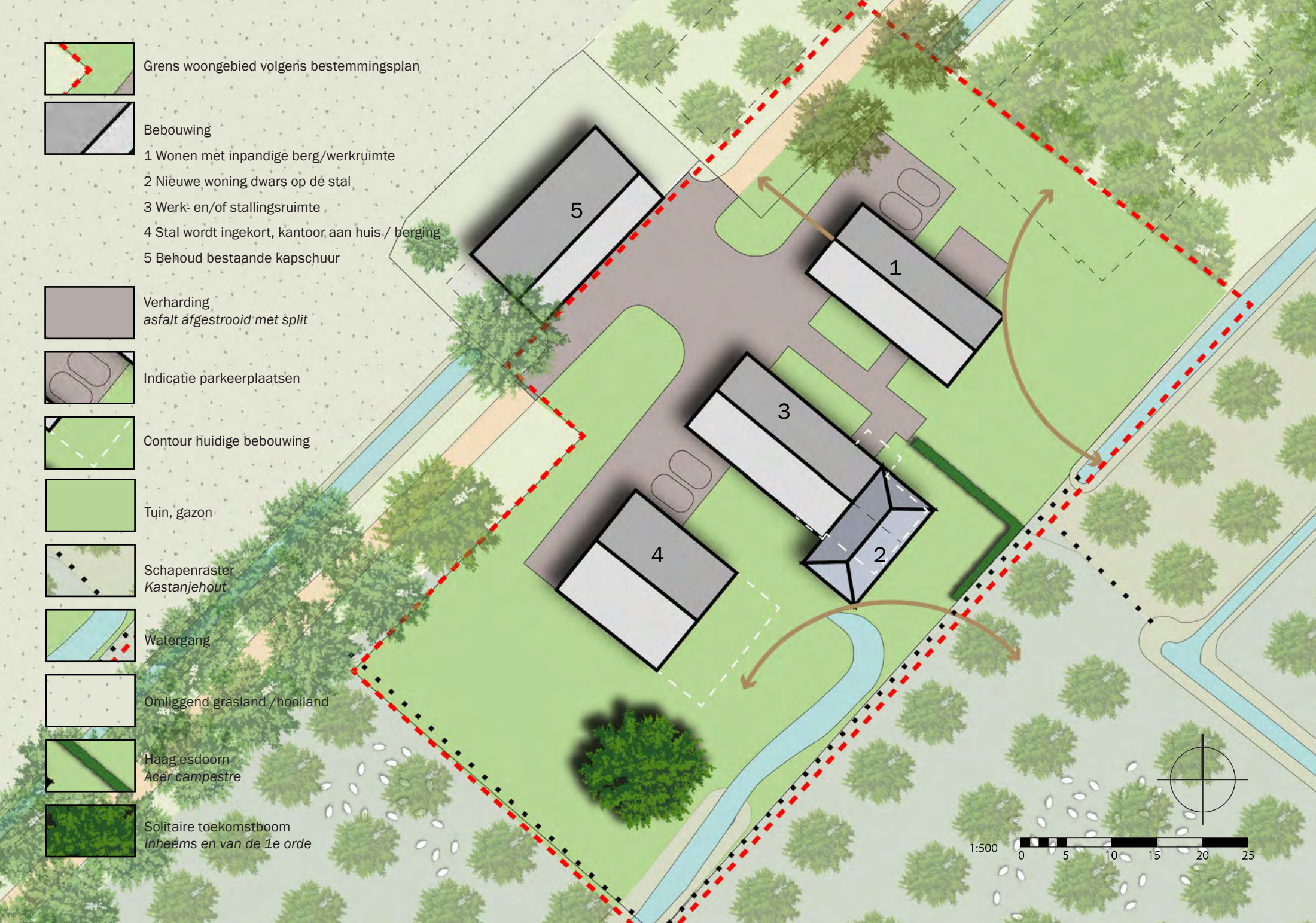
Omliggend grasland / hooiland



Haag esdoorn
Acer campestre

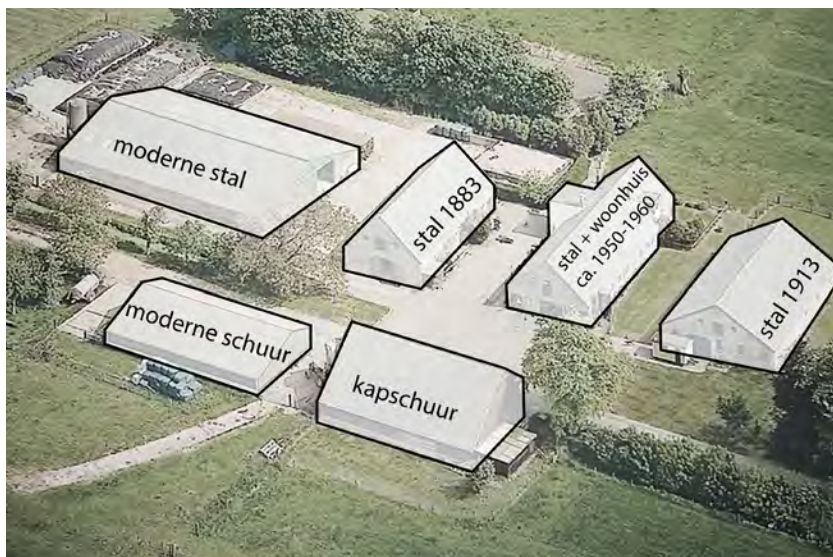


Solitaire toekomstboom
Inheems en van de 1e orde



1:500

0 5 10 15 20 25



^ Te behouden en te slopen bebouwing



^ Bestaand erf blijft behouden en wordt afgestemd op het nieuwe gebruik

< Inpassingsplan ontwikkelingsvariant I

- Het natuurinrichtingsplan (omliggend gebied) is uitgangspunt voor het inpassingsplan van de boerderijplaats;
- Zoveel mogelijk aanhelen en versterken van erf en aanwezige groenstructuren;
- Keuze voor streekeigen boom- en beplantingssoorten.

Landschappelijk inrichtingsplan

Voor het landschappelijk inrichtingsplan van de boerderijplaats zijn meerder ontwikkelingsvarianten denkbaar. Hierna is een tweetal varianten uitgewerkt. Voor alle varianten geldt dat het principe is gebaseerd op een boerenerf waarbij de bestaande opzet zoveel als mogelijk wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

Ontwikkelingsvariant I

Deze ontwikkelingsvariant gaat uit van sloop van de moderne stal, de moderne schuur en het aangebouwde woonhuis uit ca. 1963. De meest noordelijke stal uit 1883 wordt gerenoveerd of vervangen. Dit wordt één woning met in pandige berging/werkruimte. De woning oriënteert zich op het noord- en zuidoosten. De aanliggende oude pruimengaard blijft behouden.

Tegen de zuidoostzijde van de stal uit 1950 wordt een nieuwe woning aangebouwd. Deze wordt dwarsgeplaatst waarmee de oorspronkelijke opzet van een T-boerderij, als zijnde het hoofdgebouw aan het erf, wordt teruggebracht. Deze woning oriënteert zich op het zuidoosten. De oorspronkelijke aangebouwde stal kan worden ingezet als werk- en/of stallingsruimte of een combinatie van beide met behoud van de huidige agrarische uitstraling.

De meest zuidelijke stal uit 1913 blijft in deze variant deels behouden. De stal wordt ingekort om zo voldoende zicht en ruimte rond de aanliggende woning te geven. Het te behouden deel van de stal kan eventueel worden gesplitst, waarbij de westkant toebedeeld wordt aan de noordelijke stalwoning. Een andere mogelijkheid is om de stal om te bouwen tot kantoor aan huis of extra logeerkamer.



Grens woongebied volgens bestemmingsplan



Bebouwing

1 Wonen met inpandige berg/werkruimte

2 Nieuwe woning in het verlengde van de stal

3 Werk- en/of stallingsruimte

4 Stal wordt ingekort, kap loopt door als overkapping
kantoor aan huis / berging

5 Behoud bestaande kapschuur



Verharding

asfalt afgestrooid met split



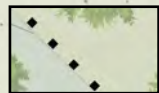
Indicatie parkeerplaatsen



Contour huidige bebouwing



Tuin, gazon



Schapenraster
Kastanjehout



Watergang



Omliggend grasland / hooiland



Haag esdoorn
Acer campestre



Solitaire toekomstboom
Inheems en van de 1e orde



1:500

0 5 10 15 20 25



^ Zoveel als mogelijk te behouden stallen



^ Te behouden kapschuur

< Inpassingsplan ontwikkelingsvariant II

Met het behoud van de drie stallen, die qua gevelbeeld een fraaie herhaling vormen, blijft het bestaande erf in stand en kan dit worden heringericht tot een aantrekkelijk vormgegeven boerenerf dat wordt begeleid door de oude kapschuur en de bestaande beplanting. De laanbeplanting van de Kouwenhoveselaan sluit hierop aan en wordt waar nodig met een enkele boom aangeheeld. Het erf zelf wordt als eenheid opnieuw ingericht en afgestemd op de nieuwe functie.

Ten zuidoosten van de T-boerderij wordt een haag van bijvoorbeeld esdoorn voorgesteld om voldoende privacy te verkrijgen tussen de twee woningen. In het verlengde daarvan, het zuidwestelijk gelegen gebied, wordt een schapenhekwerk van kastanje-hout voorgesteld. Deze natuurlijk erfscheiding past goed bij het beeld van een boerenerf. Dit sluit goed aan bij het meer open landschappelijke beeld aan deze zijde van het plangebied en het karakter van het boerenerf. Op het zuidelijke gedeelte van het erf wordt een grote solitaire boom geplaatst, passend in de omgeving. Het gehele terrein wordt vormgegeven als een samenhangend boerenerf. Ruimtelijk blijft het open en zij er is er beperkte inheemse beplanting mogelijk. Het terrein buiten de woonbestemming wordt ingericht op basis van het natuurinrichtingsplan Niënhof.

Ontwikkelingsvariant II

Deze ontwikkelingsvariant gaat ook uit van sloop van de moderne stal, de moderne schuur en het aangebouwde woonhuis uit ca. 1963. De meest noordelijke stal uit 1883 wordt gerenoveerd of vervangen voor één woning met inpandige berging/werkruimte.

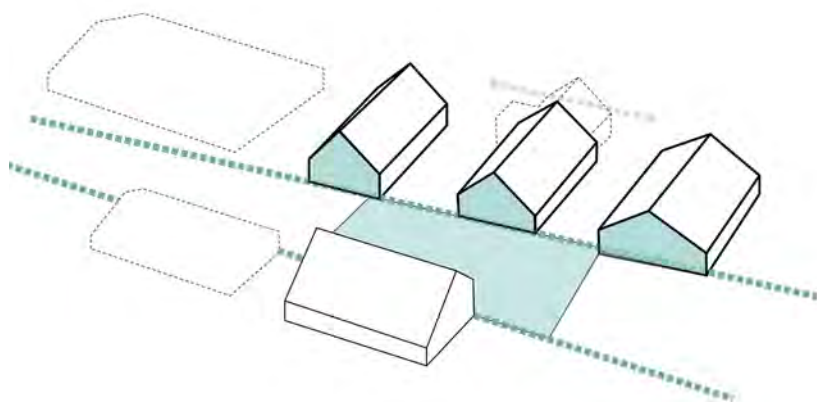
Het aangebouwde woonhuis aan de zuidzijde van de middelste stal wordt gesloopt en voorzien van een nieuw woning in het verlengde van de bestaande stal. Daarmee ontstaat het gewenste hoofdgebouw aan het erf, waarbij het van belang is dat het geheel een agrarische uitstraling krijgt/behoudt en passend is binnen het ensemble.

In deze variant is het streven om noordelijke stal te renoveren tot één woning met een inpandige berging/werkruimte. De woning oriënteert zich op het noord- en zuidoosten. De aanliggende oude pruimgaard kan ook hier als direct aanliggende tuin fungeren.

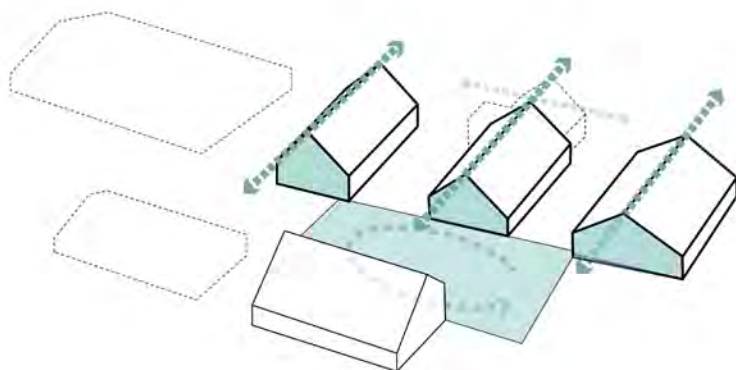


De meest zuidelijke stal uit 1913 blijft in deze variant als 'silhouet' behouden, waarbij het zuidelijk deel van de stal wordt gesloopt, maar de kap als overkapping behouden blijft. Deze stal kan eventueel worden gesplitst, waarbij de westkant toebedeeld wordt aan de noordelijke stalwoning. Een andere mogelijkheid is om de stal om te bouwen tot kantoor aan huis of extra logeerkamer.

Het bestaande erf blijft grotendeels in stand en kan worden heringericht tot een



Opzet van stallen aan het erf behouden met subtiële verdraaiing t.o.v laan.



Nokrichting hoofdgebouwen NW-ZO en kopgevels presenteren zich aan het erf.

aantrekkelijk vormgegeven boerenerf dat wordt begeleid door de oude kapschuur en de drie stalvolumes. De bestaande beplanting van de Kouwenhovenselaan sluit hierop aan en wordt waar nodig met een enkele boom aangeheeld.

Ook in deze variant wordt ten zuidoosten van de woonboerderij (het hoofdgebouw) een haag van bijvoorbeeld esdoorn voorgesteld om de noodzakelijke privacy te verkrijgen tussen de twee woningen. In het verlengde daarvan, het zuidwestelijk gelegen gebied, kan een natuurlijk hekwerk in de vorm van bijvoorbeeld een schapenhekwerk van kastanjarahout worden voorgesteld. Deze natuurlijk erfscheiding past goed bij het beeld van het boerenerf. Dit sluit goed aan bij het meer open landschappelijke beeld aan deze zijde van het plangebied en het karakter van het erf. Op het zuidelijke erf wordt ook een solitaire boom aangeplant. Het terrein buiten de woonbestemming wordt ingericht op basis van het natuurinrichtingsplan Niënhof.

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is als voorwaarde gesteld om te borgen dat de ensemblewaarde van het boerenerf behouden en versterkt wordt. Toekomstige vergunningaanvragen worden zowel aan het bestemmingsplan als aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst. De welstandsnota Zeist bevat geen criteria voor dit specifieke herontwikkelingsproject. De gemeenteraad zal daarom specifieke welstandscriteria vast moeten stellen voor deze ontwikkeling. Dit gebeurt door voorliggend beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvullend onderdeel van de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook tot stand gekomen in afstemming met de welstandscommissie.



Ensemble van drie volumes aan een erf behouden.

Eén helder volume met een zadeldak.

Geen aanbouwen, bijgebouwen of lossen bergingen.



Nieuwe woning in het verlengde van bestaande stal.

Beeld van doorgaande, prominente kap blijft in stand.

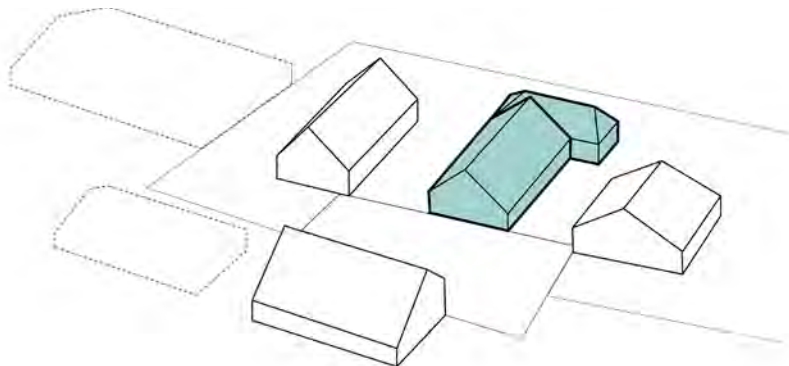
Waardevolle details behouden.



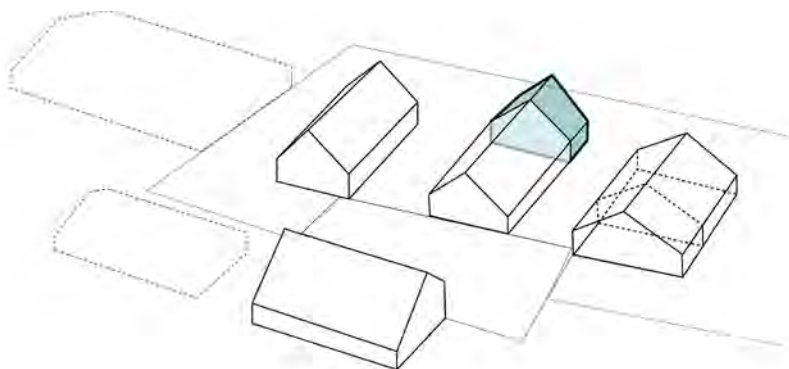
Dakkapellen mogen niet worden toegepast.

Aangebouwde woning binnen hoofdvorm.

Ondergeschikte uitsparing.



Hoofdgebouw vormt het zwaartepunt binnen het ensemble (variant I).



Hoofdgebouw vormt het zwaartepunt binnen het ensemble (variant II).

Algemeen streefbeeld

Het algemeen streven is een eenvoudig maar zorgvuldig bebouwingsbeeld geënt op een agrarisch ensemble rondom een boerenerf. De navolgende richtlijnen sluiten aan op dit streefbeeld en zijn dermate flexibel dat de architect de vrijheid heeft om binnen het streefbeeld een eigen invulling aan de bebouwing te geven. De richtlijnen vormen dan ook geen blauwdruk van hoe het exact moet, maar meer een omschrijving van het beoogde beeld en de belangrijkste aandachtspunten daarbij.

Situering en oriëntatie

- De positie van de drie gebouwen aan het erf, gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing, blijven behouden. Daarbij liggen de voorgevels aan het erf met elkaar in lijn.
- De hoofdrichting (nokrichting) van de hoofdgebouwen is noordwest-zuidoost.
- Het middelste gebouw van de drie, dient zich in beeld als zwaartepunt te manifesteren. Dit kan in de vorm van een aangebouwde woning geïnspireerd op de oorspronkelijke T-boerderij dan wel een woning in het verlengde van de bestaande stal.
- Aanbouwen, bijgebouwen en bergingen dienen voorkomen te worden. Deze worden binnen de aanwezige volumes opgelost.

Bouwmassa

- De hoofdgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Uitzondering hierop vormt de aangebouwde woning bij een T-boerderij tot max. 1,5 laag met een kap.
- Hoofdgebouwen worden afgedekt met een zadeldak waarvan de nokrichting haaks dient te zijn op de Kouwenhovenselaan. Uitzondering hierop vormt de nieuwe aangebouwde woning als T-boerderij.
- Hoofdgebouwen hebben een lage goot van maximaal 3,5 meter.
- Uitzondering is de goothoogte van de nieuw aan te bouwen woning bij een T-boerderij (variant I) of de nieuw aan te bouwen woning in het verlengde van de stal (variant II) daarvan mag de goothoogte max. 5,5 meter bedragen.
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 9 meter.
- De dakhelling van de hoofdgebouwen dient gelijk te blijven als oorspronkelijk.
- Hoofdvolumes mogen worden voorzien van ondergeschikte uitsparingen en ondergeschikte gootdoorbrekingen zolang het beeld van een doorgaande, prominente kap in stand blijft.
- Dakkapellen mogen niet worden toegevoegd. Dakramen en/of lichtstroken zijn wel denkbaar mits zorgvuldig gepositioneerd en uitgevoerd.



Eén helder volume met agrarische verwijzing.



Geen duidelijke agrarische verwijzing.



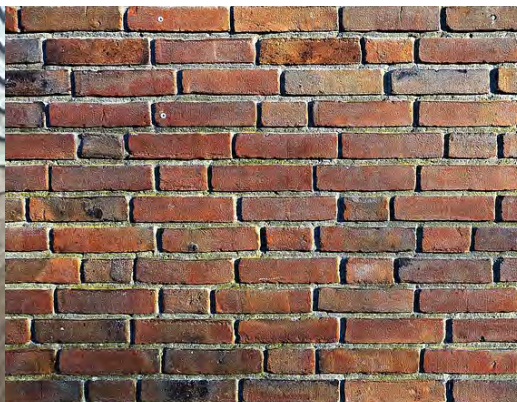
Geen uitbundige verfraaiingen.



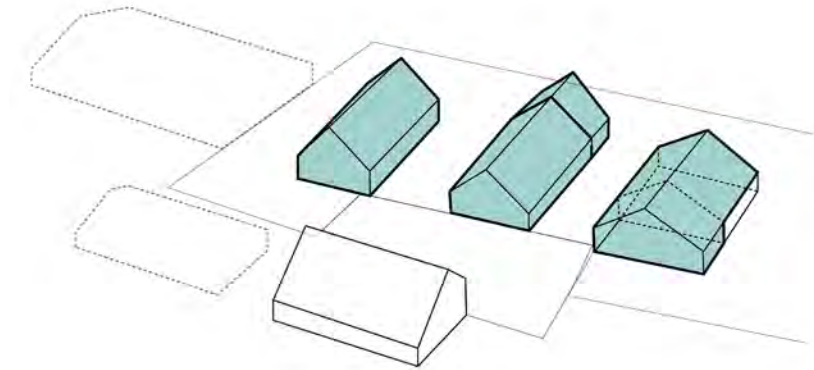
Geen eenduidig gevelmateriaal. Zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak.



Robuuste gevelindeling met beeldbepalende transparante gevelvlakken.



Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, gebakken pan en zink.



De (aangepaste) massa's presenteren zich aan het erf, een beeldrijm van drie stalgevels

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

- Behoud de waardevolle aspecten van karakteristieke panden: het gaat daarbij vooral om de hoofdvorm, het gevelbeeld en de bouwstijl.
- De typerende herhalende drie stalgevels aan het gezamenlijke erf zijn waardevol en moeten in de nieuwe situatie duidelijk herkenbaar blijven.
- Probeer waardevolle aspecten te versterken door originele elementen te herstellen of als inspiratiebron voor verbouwing te nemen.
- Nieuwe hoofdgebouwen dienen als één helder bouwwerk te worden vormgegeven met een duidelijk herkenbare agrarische verwijzing.
- De hoofdvolumes krijgen een eigentijdse, sobere en functionele architectonische uitstraling.
- De vormgeving en materialisering van de hoofdgebouwen dient gelijk aan

elkaar te zijn om zo het oorspronkelijke ensemble van boerderij met stallen en schuren rond het erf te versterken.

- Uitbundige verfraaiingen in de vorm van balkons, erkers, etc. zijn niet toegestaan.
- Voorkeur gaat uit naar de toepassing van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en zink en gedekte kleuren.
- De hoofdgebouwen kennen één hoofdmateriaal voor de gevel (b.v. baksteen, gepotdekseld, hout, etc.).
- Daken uitgevoerd met antraciete, matte pan of gedeeltelijk zink.
- Gevelindeling is robuust met meerdere, verticaal gerichte gevelopeningen doorlopend tot de grond, of juist voorzien van grote, beeldbepalende transparante vlakken.
- De hoofdmassa's presenteren zich aan het erf. Aan deze zijde bevindt zich zoveel als mogelijk een representatief woon- en of werkprogramma.
- Zonnepanelen integreren in het dak(vlak).

Inrichting buitenruimte

- De inrichting van de buitenruimte dient aansluiting te zoeken bij het Natuurinrichtingsplan (omliggend gebied) met als inrichtingsprincipe openheid aan de noordwestzijde en beslotenheid aan de zuidoostzijde.
- Het terrein buiten de woonbestemming wordt ingericht op basis van het natuurinrichtingsplan Niënhof.
- De toegangen vanaf de Kouwenhovenselaan naar het erf, vanaf het zuiden en noorden blijven in vorm en materialisatie bestaan. Een geasfalteerde weg vanaf het zuiden en een karrespoor van zand vanaf het noorden.
- Het erf dient als één ruimte te worden ingericht en gematerialiseerd. Daarbij wordt de vorm afgestemd op de (nieuwe) bebouwing.



Profiel en laanbeplanting langs zuidzijde Kouwenhovenselaan behouden en waar nodig aanhelen.



Karrespoor en laanbeplanting noordzijde Kouwenhovenselaan behouden.



Paden van gebakken klinkers en/of grind



Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers.



Schapenhekwerk van kastanjehout als erfafscheiding.



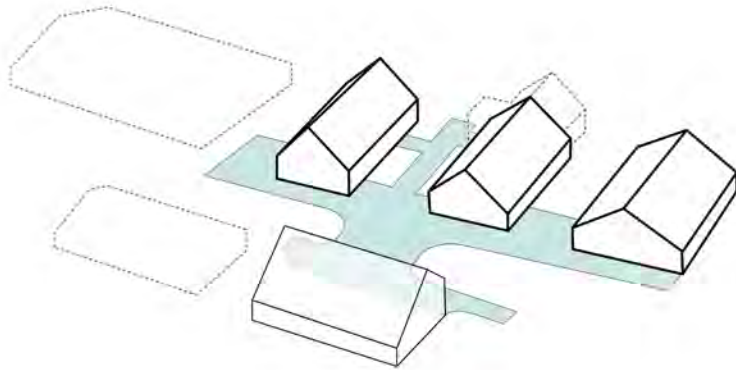
Haag van Esdoorn als erfscbeiding met het erf.



Boerengrind als verharding t.b.v. paden op de kavels.



Asfalt afgestrooid met split als verharding voor het erf.



Het erf en aanliggende ruimten dienen eenduidige ingericht te worden

- De aanwezige boombeplanting langs de Kouwenhovenselaan blijft behouden en wordt waar nodig aangeheeld.
- Erfscheidingen passend binnen de landschappelijke context. Bijvoorbeeld een haag van esdoorn en/of een schapenhekwerk van kastanjarahout.
- Parkeren is met zorg (onopvallend) ingepast.
- Als verhardingsmaterialen: met split afgestrooid asfalt voor het erf en gebakken klinkers en/of boerengrind (waterinfiltratie) voor de eventuele paden langs de hoofdgebouwen.
- Toe te passen boom- en beplantingsoorten dienen inheems te zijn en voorkeur met een biologische afkomst.
- Versterken van de zichtlijn naar het voorhuis door middel van de landschappelijke watergang (verbijzonderd ten opzichte van een reguliere sloot).
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement