

Erftransformatieplan

Herontwikkeling Borgstadweg 1 - Agelo

Tubbergen, 17 september 2019 - definitief



Project: Herontwikkeling Locatie: Borgstadweg 1 - Agelo Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Borgstadweg 1 - Agelo (Bron: Hannink LV)

Erftransformatieplan

Project: Herontwikkeling Locatie: Borgstadweg 1 - Agelo

Titel rapport: Erftransformatieplan - Herontwikkeling Borgstadweg 1 - Agelo

Opgesteld: 13 november 2018, Tubbergen

Gewijzigd: 17 september 2019

Status: Definitief

Opdrachtgever: Dhr. H. Schröder
Borgstadweg 1
7636 PW Agelo

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Erwin Meinders BB
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1.	Aanleiding	6
2.	Huidige situatie	8
3.	Beleid	12
4.	Het plan	18





1. Aanleiding

De boerderij van Schröder vormde van oorsprong samen met enkele andere boerderijen de kern van Agelo. Agelo bestond toen uit circa 20-25 erven. De ligging nabij het essencomplex was logisch, zeker met de dichtbij gelegen heidegebieden. De wegen in Agelo lagen als een spinnenweb van erf naar erf en er was sprake van een zéér kleinschalig landschap. Door de jaren heen is het dorp Agelo zich gaan ontwikkelen tot een klein dorp. Er trad een verdichting op door woningbouw. Door een juiste inpassing zijn er wel veel landschapselementen gespaard gebleven, waardoor Agelo een groen en kleinschalig karakter gehouden heeft.

De boerderij van Schröder werd met name in de tweede helft van de vorige eeuw steeds meer omringd door woningbouw. Het bedrijf raakte opgesloten waardoor elke vorm van uitbreiding onmogelijk is geworden. Het voornemen is daardoor ontstaan om de agrarische activiteiten te staken en de locatie te her ontwikkelen voor woningbouw. In Agelo is er een vraag naar woningen, maar is de mogelijkheid om een woning te bouwen erg beperkt. Om het karakter van Agelo te kunnen behouden is het niet mogelijk om onbeperkt nieuwe kavels te ontwikkelen voor woningbouw. De kans is dan reëel dat het eeuwenoude groene en kleinschalige karakter verloren gaat.

Om nieuwe woningbouw toe te kunnen laten en anderzijds ervoor te zorgen dat het karakter van Agelo behouden blijft, kunnen bestaande locaties wél in aanmerking komen voor woningbouw. De ontwikkeling van bestaande locaties hebben immers niet tot gevolg dat het karakter verloren gaat, zeker niet als er nadrukkelijk wordt gekeken hoe woningen worden ingepast. Er moet sprake zijn van een nauwe samenwerking tussen de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing.

Om dit te kunnen bereiken moet er gekeken worden naar de aard en de omvang van het plan in relatie met het behouden of versterken van de bestaande kwaliteiten van Agelo. Om die reden dient planvorming af te worden gestemd met het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Een verantwoorde stedenbouwkundige opzet, een kwalitatieve landschappelijke inpassing en afstemming met het kwaliteitsteam zijn dan ook de vereisten van de gemeente Dinkelland om medewerking te willen verlenen aan een herontwikkeling.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast waarbij gelet wordt op de bestaande waarden van Agelo. Dit document is opgesteld ter aanvulling op het ontwerp om kwaliteit te borgen in de uitvoering van het ontwerp. Dit document geeft geen inzage in het vigerende beleid. Dat is in dit geval niet relevant.



Locatie herontwikkeling. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied (Bron: geo.overijssel.nl)



2. Huidige situatie

De planlocatie ligt precies op de overgang van een gebied dat is opgebouwd door dekzandvlakten en -ruggen naar een gebied dat omschreven kan worden als stuwwallen. Reliëf in deze gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar hoogteverschillen zijn afgevlakt door zandverstuivingen. Later zijn hoogteverschillen minder geworden door de moderne landbouw. Rondom het plangebied zijn hoogteverschillen nog waar te nemen.

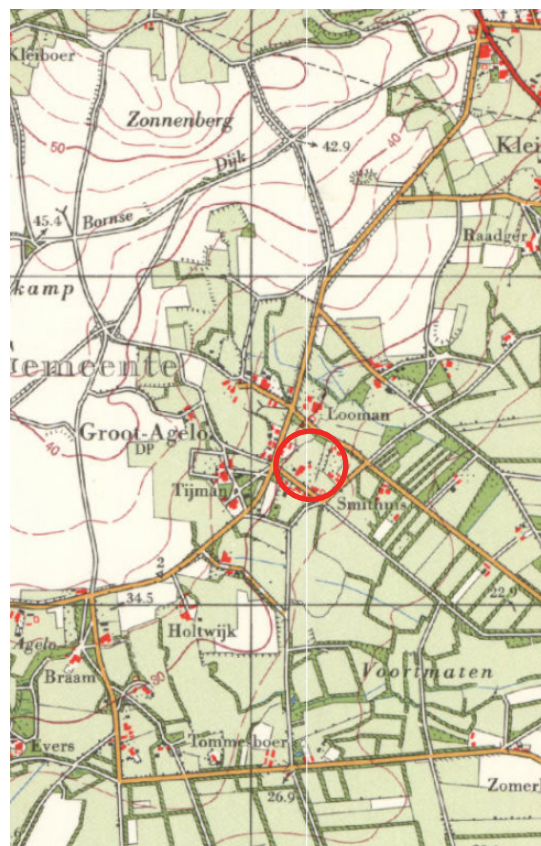
Essenlandschap

Het plangebied is gelegen in het essenlandschap. Het vormde samen met andere boerderijen de zone van erven en beplanting rondom een es. Een essenlandschap is één van de oudste landschappen die wij kennen. Door de hoge ligging waren de gronden uitstekend te benutten voor het verbouwen van graansoorten. Boerderijen zaten vaak aan de rand met de overgang naar andere landschappen. In dit geval de maten en de heide. De heide kon men gebruiken voor de voormalige potstallen, de maten werden ingezet als hooilanden. Aanvankelijk heeft men het landschap functioneel ingericht. Men dacht daarbij nooit na over de schoonheid ervan. Nu, vele jaren later, zijn wij de keuzes gaan waarderen en beschermen wij waar mogelijk de herkenning van dit landschap. De positie van Agelo is logisch door de ligging in de oksel van het essencomplex. De benaming op de topografische kaarten bevestigen het voorgaande. Er wordt gesproken over “Ageler Veld”, “Voortmaten”, “Steenmaten” en de essen “Groot Agelo” en “Klein Agelo”.

Het landschap

Het landschap is altijd erg kleinschalig geweest met uitzondering van de essen die juist open waren. Onder druk van onder meer de landbouw is

de openheid van de es meer richting het dorp geschoven. Dat geldt met name voor de westzijde van het dorp. Het centrum van Agelo is echter nog altijd goed herkenbaar. Eeuwenoude houtopstanden wisselen daar bebouwing af. De kleinschaligheid zorgt voor de herkenning van Agelo. Nieuwe plannen moeten de herkenning van Agelo behouden en waar mogelijk versterken. Het plangebied betreft een open ruimte in het dorp die ongewijzigd is gebleven. Er is daardoor sprake van zichtlijnen die behouden moet blijven. Er moet terughoudend om worden gegaan met bebouwing, maar ook met beplanting. De open ruimte moet waar mogelijk blijven bestaan.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1905 en 1970. (Bron: topotijdreis.nl)



Erfopzet

Het erf aan de Borgstadweg (F) kent een historische opzet. De woonboerderij (A) staat hiërarchisch aan de voorzijde van het erf. Het woongedeelte aan de voorzijde steekt daarbij voor de rest van de aangebouwde schuren (B). De achterzijde van de boerderij is de deel en staat gelijk met de aangebouwde schuren. Aan de voorzijde van de boerderij is een kleine kenmerkende kippenschuur (G) gebouwd die past binnen de cultuurhistorische opzet. Samen met een beeldbepalende notenboom is het advies deze in de nieuwe situatie te behouden. De achterzijde van de boerderij bestaat grotendeels uit verharding met een bijgebouw dat dient als stalling en opslag (C). Daar weer achter zijn de kuilvoerplaten (D) gelegen. Rondom de boerderij liggen gronden (E) die agrarisch in gebruik zijn.

Agelo kent een kleinschalige structuur. Er is sprake van een toegenomen bebouwing door de jaren heen, maar er is ook sprake van een evenwicht met eeuwenoude beplantingsvormen. De verdeling van beplanting en bebouwing in een kleinschalig landschapstype met open ruimten zorgen voor een herkenbaar beeld. De planlocatie is altijd een open ruimte geweest in het centrum van Agelo. Daardoor zijn er kenmerkende zichtlijnen. Door de locatie volledig vol te bouwen gaan deze zichtlijnen verloren. Het aantal te bouwen woningen moet afgestemd zijn met behoud van de open ruimte en de zichtlijnen. Er zal sprake moeten zijn van een compact erf waarbij nadrukkelijk gelet moet worden op de hoeveelheid bebouwing. Aan te brengen beplanting moet bijdragen aan het erfensemble, maar moet niet tot gevolg hebben dat de open ruimte of zichtlijnen worden aangetast.



Links: analyse Agelo (Bron: Hannink LV). Rechts: situering plangebied. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)



3. Beleid

Op 10 september 2013 heeft de gemeente Dinkelland de structuurvisie vastgesteld omdat een integrale visie voor het gehele grondgebied (na samenvoegen Weerselo, Denekamp en Ootmarsum) ontbrak. De structuurvisie bevat hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De visie is opgesteld voor een periode tot 2020.

In de visie is omschreven dat erven kunnen transformeren. De beleidsnotitie “Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland: ruimtelijke voorwaarden” omschrijven de voorwaarden waaraan een transformatie moet voldoen om in aanmerking te kunnen komen en hoe de transformatie vorm moet worden gegeven qua locatie, opbouw en type erf en het type en de verscheidenheid van gebouwen. In deze paragraaf wordt op het gestelde beleid ingegaan. Toetsing van geschikte locaties vindt aan de hand van de beleidsnotitie plaats.

Boeren(woon)erf

Het boeren(erf) bestaat uit een boerderij, bijgebouwen en alle onbebouwde ruimte er direct omheen (erfensemble). De boerderij (woning) is in de meeste gevallen het hoofdgebouw op het erf. De bedrijfsgebouwen zijn bijgebouwen. Deze zijn in materiaalgebruik en detaillering ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Om de gebouwen heen ligt het erf. Er is sprake van een erfstructuur (de manier waarop gebouwen, beplanting en water zijn gegroepeerd) en erfinrichting (zoals beplanting in de siertuin, een boomgaard, type verharding erfscheiding of verlichting).

Randvoorwaarden

Er gelden randvoorwaarden om voor een transformatie in aanmerking te kunnen komen. Erven moeten op de lijst met karakteristieke panden staan van de gemeente Dinkelland. Dit zijn erven met één of meer cultuurhistorische gebouwen (voor 1945).

Daarnaast moet er sprake zijn van een mixlandschap. Er moet sprake zijn van een meerwaarde voor de omgeving (bijvoorbeeld recreatieve infrastructuur verbeteren of aansluiten op bestaande routes). Daarnaast streeft de gemeente naar maximaal 20 woonerven. De voorkeur gaat uit naar erven in de omgeving of aan de randen van kernen. Per erf worden niet meer dan 8 wooneenheden toegelaten.

In dit geval is er sprake van een boerderij van vóór 1945. Daarnaast is het erf Borgstadweg 1 in het bestemmingsplan “buitengebied 2010” opgenomen en gewaardeerd als ‘middelhoge waarde - goede staat’. Daarnaast ligt het erf in het ontwikkelingsperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” en is er nog geen sprake van maximaal 20 woonerven. Het gaat om een erf aan de rand van een kern en totaal is er sprake van een toename met 4 wooneenheden. Daarmee blijft het plan onder het maximum van 8 wooneenheden. De locatie is daarom geschikt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Om te kunnen transformeren wordt er bepaald of een agrarisch erf geschikt is om te transformeren op drie niveaus, te weten: landschap, erf en gebouwen.

Landschap

De afstand tot andere erven moet zodanig zijn dat een goede privacy is te waarborgen. De vrije afstand van de boerderij tot omliggende woningen is tenminste 40 meter. In de nieuwe situatie worden 3 wooneenheden geplaatst waardoor de afstand van 40 meter zal



Fragment omgevingsvisie Overijssel 2017. Het plangebied is aangeduid met een groene kleur wat betekent "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

verkleinen. Met de positionering van de woningen is echter zodanig rekening gehouden dat er sprake is van een compact erf. Daarmee wordt de afstand weliswaar kleiner, maar blijft er sprake van een goede privacy.

De infrastructuur moet voldoende zijn voor een goede toegankelijkheid van het erf. Wegen moeten de (veranderde) verkeersbewegingen goed kunnen opvangen. De toevoeging van wooneenheden zal een kleine toename van verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De bestaande infrastructuur kan de beperkte toename eenvoudig en verkeersveilig verwerken. Door de compacte erfopzet is er sprake van één hoofdonthuizing. Er is geen sprake van meerdere inritten.

Eventuele routes over het erf moeten lopen over het openbare deel. Agelo bestaat uit relatief kleine en landelijke wegen. Er zijn geen of nauwelijks trottoirs. Recreanten en bewoners lopen via de openbare wegen een ommetje of richting voorzieningen. Bewoners van het erf kunnen via de hoofdonthuizing langs de openbare wegen lopen. Aan de Borgstadweg is een fruitboomgaard waar 'laaghangend' fruit kan worden geplukt.

De mogelijkheid tot onderhoud van omringende landschapselementen door de bewoners van het woonerf moet altijd worden onderzocht. Nadrukkelijk is bij de totstandkoming van de erfinrichting gekeken naar bestaande elementen en nieuw aan te brengen elementen. In dit geval ligt de nadruk op hagen, een solitaire boom (walnoot) een fruitboomgaard en een boomgaard. Bewoners van het woonerf verzorgen daarvoor het onderhoud.

Erf (erfstructuur)

Op het erf is een min of meer herkenbare aanwezig met een indeling 'voor' en 'achter'. Er is een ordening van gebouwen, beplanting en verharding dat leidt tot een eenheid en samenhang. In de afbeelding op pagina 15 is met een gele lijn de denkbeeldige grens inzichtelijk gemaakt tussen 'voor' en 'achter'. Het uitstekende deel voorbij de lijn is de voorzijde van de (woon)boerderij. Daar is nog altijd de woonkamer gelegen. Aan de andere kant van de denkbeeldige grens werd er gewerkt en stonden er koeien in de boerderij. Kleine voorzieningen als een kippenhok werden aan de voorzijde van de boerderij gebouwd (D), stallen werden altijd achter de denkbeeldige grens gebouwd.

Opvallend aan de boerderij is de aaneenschakeling van bebouwing (boerderij en stallen). Om dit cultuurhistorische beeld te behouden worden nieuwe woning in eenzelfde lijn en stijl gebouwd. Ook de bestaande vorm en karakteristiek van de boerderij wordt behouden. De andere woningen komen achter de boerderij en refereren naar de klassieke opbouw van het erf waar schuren altijd achter de boerderij werden gebouwd. De verharding zorgt voor de verbinding tussen alle gebouwen en is centraal gelegen. De verharding bestaat uit een gebakken product dat als passend kan worden omschreven in deze streek. Het refereert naar de vroegere erfverharding en benadrukt de één erfgedachte. Met de beplanting is passend rekening gehouden. Een structuur van hagen omarmt het compacte erf en zorgt voor een eenheid in de ruimte.

Erf (erfinrichting)

Bij het opstellen van het plan is nadrukkelijk gekeken naar de bestaande beplanting en verharding. In de huidige situatie is er sprake van een beton en asfalt verharding. Het zorgt zonder meer voor een

karakteristieke uitstraling, maar kan niet behouden blijven. De staat van de verharding is erg slecht en zal vervangen moeten worden. In het nieuwe plan volgt een nieuwe verharding, maar blijft de inrichting van het erf gelijk. Kenmerkend is de verharding langs de huidige boerderij en de stallen. Deze blijft in de nieuwe situatie gelijk. Bestaande bomen kunnen behouden blijven zoals enkele eiken en een walnoot. In het nieuwe plan is qua inrichting rekening gehouden met waardevolle houtopstanden.

Erf (bebouwing)

Op het erf zijn meer gebouwen aanwezig die een ensemble vormen met gebouwen uit verschillende perioden. Het erf is een eenheid dankzij de verscheidenheid van gebouwen en de afstand varieert tussen de 10 tot 50 meter. Het erf bestaat uit een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. De hoofdwoning is karakteristiek en blijft in het nieuwe erfensemble de hoofdwoning van het erf. Niet alleen de positionering zorgt daarvoor, maar ook de omvang van het gebouw. In dezelfde lijn als het hoofdgebouw wordt een nieuwe woning gebouwd met een passende uitstraling en materialisatie. De nieuwe woning refereert aan de voormalige stallen waardoor de cultuurhistorische opzet van het erf blijft behouden. Aan de andere zijde komen woningen die in materialisatie afwijken. De woningen vormen het erfensemble zoals vroeger schuren werden gebouwd. De uitstraling van de gebouwen kan dan meer aansluiten bij schuren waardoor woningen bijvoorbeeld meer glas en hout bevatten. Deze gebouwen worden eigentijds en zijn door de positionering en materialisatie ondergeschikt ten opzichte van de boerderij. De afstand tussen de gebouwen is gering en daardoor blijft er sprake van een erfensemble.



Fragment van het plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)

Erf (ruimte)

Het erf wordt door één oprit ontsloten en het moet mogelijk zijn om een indeling te maken in openbare en privéruimtes of het erf. De toekomstige openbare ruimte is het centrum van het erf gelegen, mogelijkheden voor privéruimtes liggen aan de buitenzijden. Het erf voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het erf heeft een centrale verharding die bestempeld kan worden als openbaar, privégronden liggen daarom heen en het erf heeft één ontsluiting aan de Borgstadweg.

Erf (beplanting)

De aanwezigheid van beplanting op en rond het erf is een voordeel: deze moet verbinden werken en niet scheidend. Te midden van het plan wordt geen beplanting aangebracht om te spreken over één erfgedachte. Daardoor worden woningen niet gescheiden van de boerderij. Rondom het erf zorgt een haag voor een omsloten erf. Het erfensemble wordt daarmee versterkt.

Erf (gebouwen)

Het hoofdgebouw (boerderij) onderscheidt zich van de overige gebouwen. Alleen bij voldoende volume kunnen hierin meerdere wooneenheden worden ondergebracht. Alle soorten -grotere- bijgebouwen komen in aanmerking voor transformatie tot wooneenheid. De cultuurhistorische betekenis is daarbij niet van belang. Bij voorkeur krijgt één van de aanwezige gebouwen de functie als gezamenlijk garage. Nieuwbouw kan worden toegevoegd als dit nodig is.

Het hoofdgebouw onderscheidt zich door de materialisatie, de positionering en de omvang. Het gebouw is niet geschikt om het onder te verdelen in meerdere wooneenheden. Bestaande agrarische gebouwen worden gesloopt onder meer om ruimte te maken voor nieuwbouw



(woning). Totaal is voor de korrelgrootte van de locatie een toevoeging van 4 wooneenheden gerechtvaardigd. Er kan dan nog gesproken worden over een passend erfensemble.

Hoe moet de transformatie plaatsvinden?

De transformatie moet leiden tot versterking of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De logische opbouw van 'binnen' en 'buiten' het erf wordt door de transformatie versterkt. Op elk erf en in elk landschap is dit een eigen opgave. Het erf is een samenhangend geheel dat een logische relatie heeft met de omgeving. Landschapselementen rond het erf worden onderhouden.

De boerderij staakt definitief de agrarisch activiteiten. Er is ruimtelijk gezien geen mogelijk om een agrarisch bedrijf voort te zetten op deze locatie. Om het beschermde dorpsgezicht van Agelo te kunnen behouden moet er zorgvuldig worden omgegaan met het toevoegen van wooneenheden in het dorp. Door nadrukkelijk te kijken naar de erfopzet blijft het idee overeind van een agrarisch erf, maar ontstaat er een erfensemble waar gewoond kan worden. Daardoor blijven de kwaliteiten van het landschap behouden en waar mogelijk wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Er is sprake van een samenhangend geheel die past in haar direct omgeving. De opzet van het erf is blijvend en toegevoegde landschapselementen worden aangeplant en onderhouden zodat het ensemble in stand blijft.

Het erf blijft in de nieuwe ontwikkeling een compact erf met daarin verschillende volumes en een passende positionering. De toegang leidt tot een centrale verharde erfruimte waarop alle gebouwen aansluiten. Tussen de diverse gevels is geen sprake van een tuin. Daardoor wordt de erfgedachte versterkt. Er is voor de nieuwe bewoners ruimte voor

een siertuin, maar deze wordt beperkt tot direct rondom de woning (met uitzondering van de straatzijde). De compacte opzet zorgt er voor dat er zoveel mogelijk landschap (weiland) overblijft. Hoewel er rondom wel gekozen wordt voor een aaneengesloten haag mogen bewoners variëren in de hoogte ervan. De voorkeurshoogte is gesteld op 110 centimeter. De aaneengesloten haag is nodig om de bewoners privacy te geven. Ook vanuit omwonenden is dit wenselijk gelet op de positionering van de bestaande bebouwing rondom. De verharding vormt een eenheid door het gebruik van gebakken klinkers en ook qua verlichting wordt er gekozen voor een subtiele, eenvoudige verlichting die eenheid uitstraalt. Er komen geen 'standaard' lantaarnpalen in het plan voor.

Door de materialisatie van de gebouwen is er sprake van een soort familie. Gebouwen wijken van elkaar af, er is een hiërarchie, maar de gebouwen vormen wel één erf zoals functionele gebouwen dat vroeger ook op een erf deden. De toegang van de verschillende wooneenheden bevindt zich aan het verharde erf, maar kan wisselend zijn als het gaat om een voor- of achterdeur. Qua indeling van het gebouw wordt bij het indienen van de omgevingsvergunning gelet op de voorwaarden zoals de woonkamer/glas aan de landschapszijde, berging/keuken/dichtere gevel aan de erfzijde.



4. Het plan

De karakteristieke woonboerderij (A) is beeldbepalend. De bestaande vorm en de karakteristiek moeten daarom behouden blijven. Het wijzigen van de vorm of de karakteristiek zou een vernietiging voor de cultuurhistorische kenmerken van de locatie betekenen. Naast de boerderij blijft ook de kippenschuur (D) behouden en een oude notenboom (J). De aangebouwde schuren aan de boerderij worden gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe woning met bijgebouw (B). Hoewel de bestaande bebouwing voor een karakteristiek beeld zorgt, kunnen deze schuur niet geschikt worden gemaakt voor woningbouw. Zij komen wel in dezelfde lijn te staan om het karakteristieke beeld waar mogelijk te behouden. De stijl zal eenzelfde zijn als het bestaande.

De nieuwe woningen komen tegenover de woningen A en B te staan. Alle woningen zijn vrijstaand waarbij C qua materialisatie aansluit op woning A en B. Woning E en F zijn qua materialisatie ondergeschikt en hebben bijvoorbeeld veel hout en glas met een donkere dak bekleding. De woning zijn bewust iets gedraaid om iets meer kwaliteit in het plan toe te voegen. Er ontstaat daardoor een minder 'stijf' plan. Rondom de woningen dient een verharding (G) aan te worden gebracht die passend is binnen het plan en bij de woning. Het uiteindelijke soort en materiaal evenals de kleurstelling zijn afhankelijk van de uiteindelijke woning. De grondeigenaar heeft daarin een redelijke mate van vrijheid.

Aan de westzijde van het plan wordt een fruitboomgaard aangeplant met 8 tot 10 fruitbomen. De soortkeuze bestaat uit een mix van appels en peren. De bomen zijn hoogstam en worden voorzien van

twee boompalen. De kwaliteit van de bomen is 8-10 (stamomtrek in centimeters). De fruitboomgaard is in eerste instantie bedoeld voor de bewoners van het nieuwe plan. Er wordt een algemene zitmogelijkheid toegevoegd om te kunnen rusten (T). De toegang van de weide wordt versperd door de plaatsing van een streekeigen landhek (S). De diverse kavels worden voorzien van beukenhagen (*Fagus sylvatica*). De hagen zorgen voor een aaneengesloten erfensemble. De voorkeurshoogte voor de hagen is maximaal 110 centimeter. Bewoners kunnen echter zelf uit privacy overwegingen bepalen om de haag uit te laten groeien tot een maximum van 200 centimeter. Schuttingen zijn niet toegestaan binnen het plan. De aanplant van de haag wordt gedaan met een kwaliteit van 80-100 (hoogte in centimeters) en 5 stuks per strekkende meter. Op de eigen kavels is de vrijheid om een tuin aan te leggen met een sterke voorkeur voor een landelijke beplanting als siergrassen en hortensia's. Aan het einde van de weg van het erf wordt een linde aangeplant. Deze solitaire boom moet een beeldbepalende waarde krijgen.

De rest van het erf (met name verkeersfunctie) wordt voorzien van een gebakken klinker (H/L). De dikte moet passend zijn bij de functie, de afmeting is minimaal dikformaat. Een alternatief is kei formaat. Er mag een onderscheid zitten tussen de parkeerstroken en hoofdweg als het gaat om het gekozen formaat. De klinker heeft een natuurlijke kleurstelling (zie pagina 15) waarbij er geen (of nauwelijks) onderscheid tussen H en L bestaat. Door de oppervlakte verharding uit één kleurstelling te laten bestaan wordt juist het beeld van het karakteristieke erf benadrukt. Juist aan de



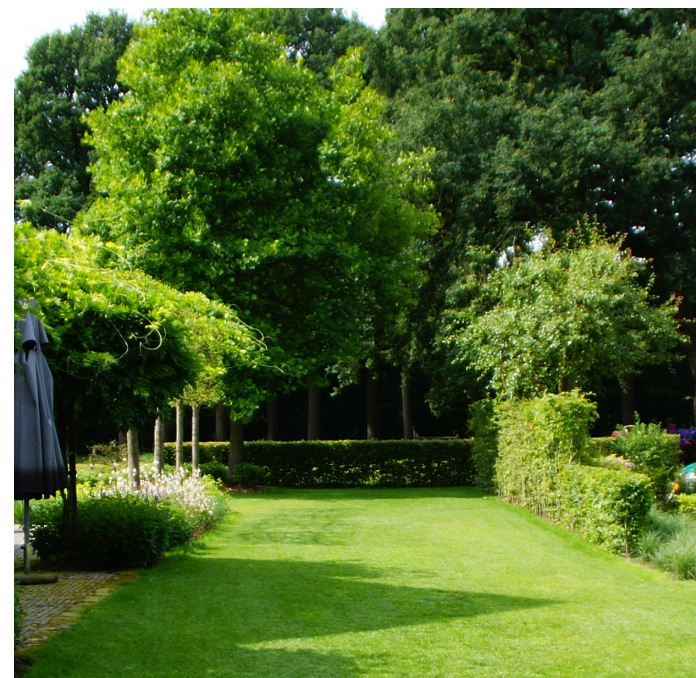
- A: Woonboerderij, bestaande vorm en karakteristiek behouden. Dakbekleding: pannen.
- B: Nieuwe woning en bijgebouw. Bestaande slopen, nieuwbouw moet karakteristiek meekrijgen van bestaande situatie en daarmee refereren naar opzet boerderij. Gevels op één lijn met A. Dakbekleding: pannen.
- C: Nieuwe woning, uitvoering baksteen. Dakbekleding pannen.
- D: Bestaande karakteristieke kippenschuur te behouden.
- E/F: Nieuwe woningen. Materialisatie ondergeschikt aan A/B/C. Type schuurwoning. Bijvoorbeeld veel hout en donkere dakbekleding.
- G: Erfverhardingen, veel al gebakken klinkers.
- H: Langsparkeren, circa 6 tot 7 plaatsen. De parkeervakken worden niet specifiek gemarkeerd.
- I: Aan te planten fruitboomgaard met hoogstamfruitbomen, totaal 8 stuks. De fruitgaard is voor inwoners van het woonerf toegankelijk en wordt voorzien van een zitmogelijkheid (T). De kwaliteit van de aanplant is 8-10 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen.
- J: Te behouden walnoot. Boom belangrijke drager van karakteristiek rondom woonboerderij (A) en kippenschuur (D).
- K: Hagen (Fagus sylvatica). De hagen kunnen een gevarieerde hoogte krijgen. Bewoners kunnen zelf de uiteindelijke hoogte van de haag bepalen op 110-120 centimeter hoog of 180-200 centimeter hoog. Daarmee kunnen bewoners voor een deel een eigen privacy bepalen. Minimale kwaliteit aanplant bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per m1. Totaal worden er circa 1500 stuks aangeplant. De totale lengte bedraagt ongeveer 300 meter.
- L: Hoofdweg. Ontsluiting van de vijf woningen.
- M: Te behouden zomereiken. Dragen bij aan karakteristiek van het ensemble.
- N: Te behouden bosje bestaande uit zomereik.
- O: Houtopstand (niet in eigendom).
- P: Kadastrale verdeling (rode contour).
- Q: Gras/gazon/tuin rondom woningen.
- R: Gras/grasland.
- S: Nieuw te plaatsen landhek, bij voorkeur met streekeigen kenmerken.
- T: Te plaatsen zitmogelijkheid.
- U: Nokrichting.
- V: Te slopen bebouwing (oranje contour).
- W: Doorzicht in het landschap.
- X: Behoud van agrarisch karakter (voorzijde boerderij).
- Z: Compact erf.
- AA: Aanplant solitaire linde in de maat 16-18 (stamomtrek in cm) voorzien van 2 boompalen.

Algeheel plan, niet op schaal. (Bron: Hannink LV)



achterzijde van een boerderij was altijd de oppervlakte verharding relatief gezien fors door de verschillende functies. Oud beton (zoals nu aanwezig) of oud asfalt kunnen ook voor een karakteristieke sfeer zorgen, maar de ouderdom van het bestaande zorgt ervoor dat het niet behouden kan blijven. Nieuw asfalt of beton zorgt niet voor de sfeer die in dit geval gezocht wordt.

De hoofdrijbaan (1, zie rechterpagina) is voorzien van een visgraat- of keperverband vanwege de verkeersfunctie. De strook voorlangs de boerderij (2) is een halfsteensverband haaks op de woningen. De strook is in eerste instantie niet bedoeld om te parkeren. De strook aan de andere zijde (3) is wel bedoeld om te parkeren en wordt voorzien van een keperverband. Tussen de stroken is ruimte voor een water afvoerende molgoot (4). De molgoot bestaat uit 5 tot 7 strekken in een halfsteensverband. Waar nodig zal een kolk aangebracht kunnen worden. Een gedetailleerde werktekening moet ten tijde van de uitvoering op worden gesteld. Het is dan mogelijk dat er afwijkingen voorkomen als zaken technisch niet haalbaar blijken te zijn.



Boven: mogelijke kleuren voor verharding (Bron: tuinvisie.nl). Onder: impressie erf (Bron: Hannink LV). Rechts: *Fagus sylvatica* als hagen (Bron: kemperink.nl).

