

Notitie

Ruimtelijke Kwaliteit Veranderende Erven

Gemeente Voorst



November 2009

Colofon

Titel:

Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Veranderende Erven
Gemeente Voorst
November 2009.

In opdracht van:

Gemeente Voorst

Opgesteld door:

Gelders Genootschap



GELDERS
GENOOTSCHAP

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1 Het erf als bouwsteen	5
1.1 Het erf wat is dat eigenlijk?	5
1.2 Ontwerputgangspunten bij erftransformaties	11
1.2.1 Samenhang op het erf	11
1.2.2 De indeling van het erf	13
1.2.3 Toegang tot het erf	14
1.2.4 Indeling en vorm van de gebouwen	15
1.2.5 Karakteristieke bebouwing; sloop en nieuwbouw	17
1.3 Beoordelingscriteria puntsgewijs	20
2 Landschappen ontwikkelen	21
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	21
3 Erven ontwikkelen het landschap	25
3.1 Algemeen	25
3.2 Heide- en broekontginningen	27
3.3 Oeverwal	29
3.4 Ingepolderde uiterwaarden	32
3.5 Polder Nijbroek	34
3.6 Kampenlandschap	36
3.7 Landgoederen	38
Schema landschapsversterking per landschapstype	41

Leeswijzer

Deze notitie is bedoeld om u te verleiden tot het maken van mooie plannen voor veranderende erven in het buitengebied van de gemeente Voorst.

In hoofdstuk 1 wordt uitgelegd wat een erf eigenlijk is en waar u rekening mee moet houden wanneer u uw erf wilt veranderen.

Hoofdstuk 2 geeft de essenties weer van het beleid voor ontwikkeling van het landschap.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de verandering van een erf bij kan dragen aan versterking van het landschap. In het schema landschapsversterking wordt dit samengevat.



Wonen op de plaats van schuren en stallen



Nevenactiviteiten op het boeren erf



Inleiding

Het buitengebied in ontwikkeling

In het buitengebied zijn belangrijke ontwikkelingen gaande. Het boerenbedrijf verandert. Het aantal bedrijven wordt minder, de bedrijfsomvang groter. Voor vrijkomende bedrijfsgebouwen wordt een andere functie gezocht. De woonfunctie wordt belangrijker. Ook andere vormen van bedrijvigheid zoeken een plek in het buitengebied. Natuurontwikkeling en verschillende vormen van recreatie, met alle voorzieningen die daarbij horen, vormen een steeds belangrijker deel van het landschap. Dat moet allemaal zijn plek krijgen in een landschap dat in de loop van eeuwen door opeenvolgende generaties gemaakt is. Dit gegroeide landschap waarderen we nu hoog en natuurlijk willen wij de kwaliteiten daarvan behouden, versterken en er nieuwe kwaliteiten aan toevoegen. Elk erf dat verandert kan daar aan bijdragen.



Natuur, landschap, recreatie...

Het erf in verandering is een landschap in verandering

Deze ontwikkelingen krijgen voor een belangrijk deel vorm door vele verschillende initiatieven op diverse locaties. Het zijn individuele boeren die hun bedrijf omvormen of staken en een paar woningen bouwen, het is dat kleine natuurontwikkelingsproject van Natuurmonumenten, of het reconstructieplan van een bewoner van een IJsselhoeve, een landgoedeigenaar die een bed and breakfast wil beginnen, of een boer die meer met paarden wil gaan doen. Al die initiatieven samen zorgen voor een omvangrijke wijziging in de functies én het beeld van het landschap.

Transformatie beleid

Om al deze verschillende initiatieven op elkaar af te stemmen en in goede banen te leiden zijn er provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders geformuleerd. Daarin wordt vastgelegd wat en hoeveel gebouwd mag worden. De kwalitatieve kanten hiervan zijn hier aan de orde. Wij geven voor de individuele erven richtlijnen voor behoud van bestaande kwaliteiten en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten.

Landschapsontwikkelingsplan

Wij benaderen de vraag vanuit de bestaande kwaliteiten van het landschap, de bebouwing en beplanting, en de geschiedenis van de plek. Wij zoeken naar de kwaliteiten die de plek heeft en hoe wij die kunnen behouden en wij zoeken naar mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen op basis van de nieuwe ontwikkeling.

Wij willen het functieveranderingbeleid, het natuur- en landschapsbeleid, het beleid ten aanzien van cultuurhistorie en het welstandsbeleid integreren op het niveau van het veranderende erf.

Wij sluiten daarom dicht aan bij het Landschapsontwikkelingsplan dat een schat aan informatie over het landschap geeft en richtlijnen voor de ontwikkelingsmogelijkheden daarin.



Een uniek erf in de omgeving van Terwolde

Elk erf is uniek

Elk erf maakt deel uit van het grotere geheel van het landschap en haar historie. Maar elk erf is ook uniek.

Elk *initiatief* is anders, telkens is er een bijzondere geschiedenis en een bijzonder toekomst plan. En elke *locatie* is anders, er is geen erf hetzelfde, hoezeer wij ook gemeenschappelijke kenmerken proberen te benoemen. Elk erf heeft zijn eigen karakteristiek, zijn eigen kwaliteit en mogelijkheden. Daarom is het zinvol elk initiatief afzonderlijk te bekijken en te toetsen aan de algemene richtlijnen en randvoorwaarden. Daarmee kan het specifieke initiatief met zijn eigen functionele en economische eisen worden gekoppeld aan de bijzondere situatie met zijn eigen kenmerken en ontwikkelingsgeschiedenis.

In goed overleg met de initiatiefnemer moeten, zo vroeg mogelijk in het proces, kansen voor win-win opties worden gezocht.

Inspiratie en richtlijn voor de initiatiefnemer

Met deze notitie hebben de initiatiefnemers een leidraad bij het plannen maken. Er is inzicht in de kwaliteiten die wij belangrijk vinden en waar rekening mee moet worden gehouden. Als ervan afgeweken wordt moet men kunnen motiveren dat dit tot meer kwaliteit leidt. Zij krijgen concrete middelen aangereikt waarmee zij dit zouden kunnen realiseren. Met deze notitie wordt inspiratie geboden en een steun in de rug gegeven bij de planvorming. Het bewustzijn van de waarden die men onder zijn hoede heeft wordt

versterkt, en kansen die er liggen benoemd. Dit zijn waarden die zich ook in economische waarde laten vertalen. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van alle kleine ontwikkelingen moet resulteren in een mooier landschap als geheel. Dat is ook winst voor de individuele projecten.

Toetsingskader voor de overheid

Bij de beleidsuitvoering moet dit boekje een kwalitatief toetsingskader zijn waarmee de aangeboden plannen beoordeeld kunnen worden. Hier worden zoveel mogelijk kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Maar omdat elk veranderingsplan maatwerk is zullen die uitgangspunten steeds vertaald moeten worden naar de concrete situatie. Daarbij kunnen nadere kwalitatieve eisen worden gesteld.

Het plezier van verbouwen

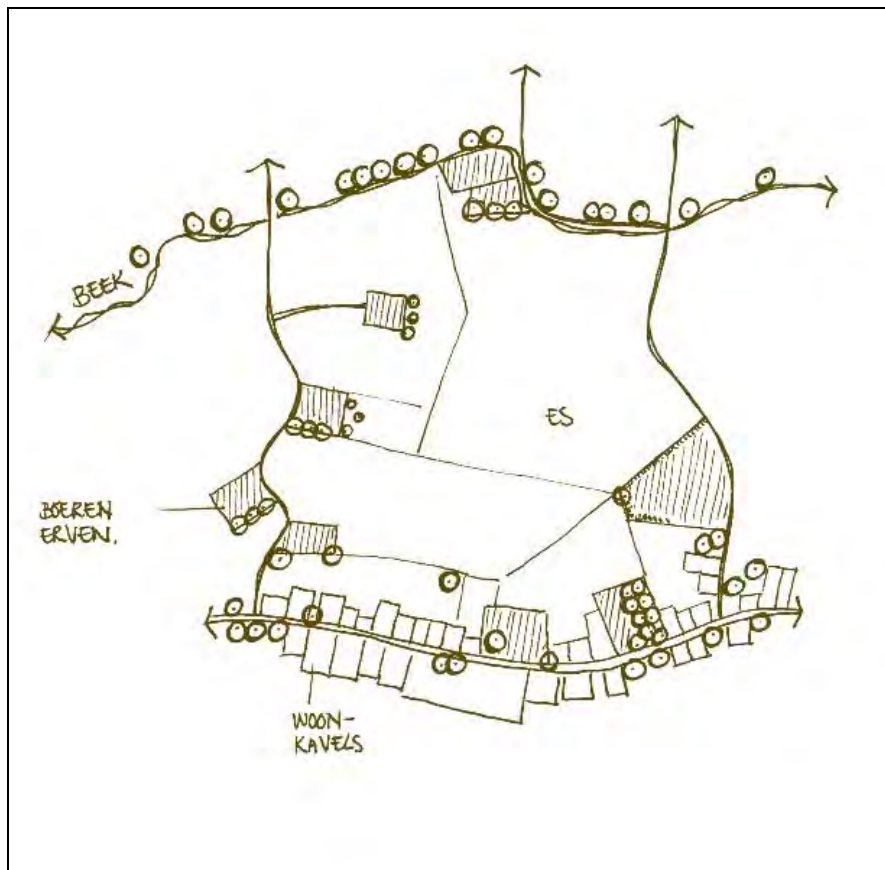
In alle gevallen moet dit boekje bijdragen aan een soepel en inspirerend ontwerpproces, waarin wij gezamenlijk zoeken naar de best mogelijke oplossingen. Wij bouwen stapje voor stapje aan het landschap van morgen. Laten wij die opgave met durf, aandacht en plezier met elkaar aanpakken!

Nieuwe bijdrage aan het landschap van morgen



1 Het erf als bouwsteen

Het erf is een bouwsteen van het landschap. Het erf is ook de plek waar bouwen en landschap samenkomen. In dit hoofdstuk leggen wij eerst uit wat we met een erf bedoelen. Daarna geven wij een aantal aandachtspunten voor de verandering van een erf.



Erven in een krans rond een es

1.1 Het erf wat is dat eigenlijk?

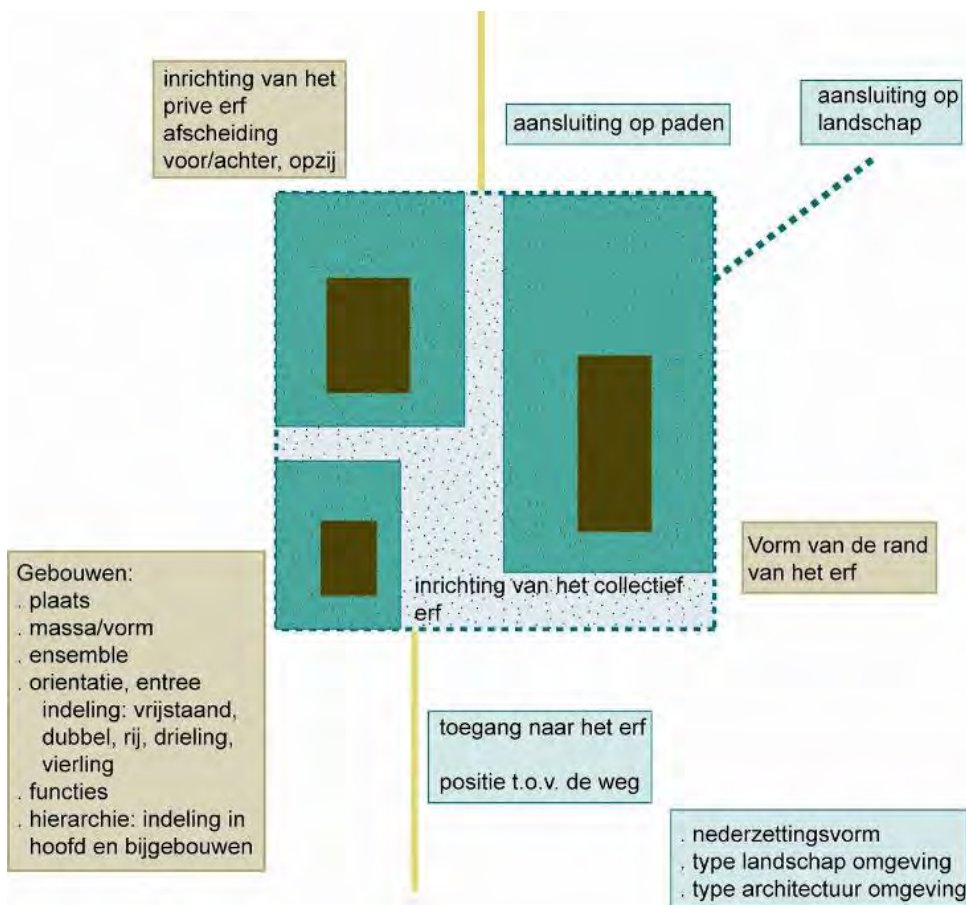


“ Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, met elk een eigen aard, functie en grootte, die in verschillende tijden tot stand gekomen zijn, aan gemeenschappelijke ruimte zijn gegroepeerd, met één duidelijke hoofdtoegang tot de openbare weg, en het geheel is functioneel en ruimtelijk verknoot met het landschap eromheen.”

Deze zakelijke definitie doet beslist geen recht aan de veelvormige schoonheid van de erven die wij in het veld tegenkomen, maar de verschillende onderdelen die op elk erf tot een unieke combinatie zijn gebracht, zijn er wel mee benoemd.

De vijf principes van het agrarisch erf:

Het schema hiernaast geeft aan uit welke onderdelen een erf bestaat. Hieronder worden vijf principes aangegeven, die een erf tot een erf maken. Die principes worden op de volgende pagina's toegelicht.



- 1 Een erf is een *ensemble* - een *geheel* - van gebouwen en beplanting, een meer of minder geslaagde compositie van verschillende elementen. Een erf is een kleine maar complete 'nederzetting' in het landschap.
- 2 Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen, die in verschillende tijd tot stand zijn gekomen, maar die toch een sterke samenhang vertonen.
- 3 De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan gemeenschappelijke ruimte.
- 4 Een erf heeft één duidelijke hoofdentree.
- 5 Elk erf is vanzelfsprekend verknoopt met het landschap.

Deze punten bepalen de agenda van het gesprek over de ontwikkeling van het erf. Telkens moet met de voorstellen voor hergebruik, sloop, nieuwbouw en de beplanting een antwoord worden gevonden op alle vijf deze aandachtspunten. Dit vereist creativiteit en nieuwsgierigheid van alle betrokkenen. Er is geen ervaring of bestaande typologie waar op kan worden teruggevallen. Meestal zijn de geijkte oplossingen niet zonder meer toepasbaar. Van opdrachtgevers, hun adviseurs én de overheid wordt gevraagd elke opgave weer fris tegemoet te treden en passende oplossingen voor de specifieke situatie te vinden. Dat is misschien niet altijd makkelijk, maar wel een boeiend en uitdagend spel.

Regel 1

Een erf is een *ensemble* - een *geheel* - van gebouwen en beplanting, een meer of minder geslaagde compositie van verschillende elementen. Een erf is een kleine maar complete 'nederzetting' in het landschap.

Vaak is de 'compositie' door toevallige omstandigheden ontstaan, vaak ook heeft het duidelijke functionele redenen. De boerderijen stonden vaak met de deeldeur naar de weg omdat die gebruikt werd voor de ontsluiting van het land. Vaak ook is het een resultaat van een doelbewuste ordening met functionele, esthetische en representatieve functies.



Erf is geheel van gebouwen en beplantingen



Regel 2

Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen, die in *verschillende tijd* tot stand zijn gekomen, maar die toch een sterke samenhang vertonen.

Er is meestal een oude boerderij, één of meerdere stallen, een schuur of kapschuur voor materieel en hooi, en kleinere bijgebouwen voor berging, kippen- of geitenhok. Gebouwen die een eigen functie hebben (gehad), op een ander moment gebouwd zijn en van elkaar verschillen, maar ook bij elkaar horen. Die gebouwen zijn omringd met groene elementen: hagen, siertuin, moestuin, weide voor kleinvee, boomgaard, solitaire bomen, bosschages en ruigtes, hoogopgaande lijnbepanting op de erfgrans of een geriefhout bosje. Al die elementen zijn voortgekomen uit - en verbonden met de aard van de plek, haar gebruik door de eeuwen heen en het landschap als groter geheel.

Let op alle verschillende elementen en de geschiedenis daarvan. Wat is van waarde om te behouden en opnieuw te gebruiken?



Regel 3
De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan gemeenschappelijke ruimte.

Gebouwen, tuinen, boomgaarden etc. liggen aan één gemeenschappelijke ruimte; het gemeenschappelijke erf. Dat is direct begrijpelijk omdat het immers allemaal onderdelen van een veelzijdige gezinsonderneming betrof. Die ruimte is vaak vooral leeg en (half) verhard met één materiaal dat van gevel tot gevel ligt. Ook dit heeft een duidelijk functionele achtergrond: geen obstakels voor het manoeuvreren met wagens, trekkers en karren. Voor de sfeer van een erf kan het zeer bepalend zijn. Ook zijn er niet verharde overhoeken, vaak ook kan om de gebouwen heen gelopen worden. Vanuit deze ruimte zijn er altijd functionele relaties en zicht relaties met alle functies op het erf en het landschap. Let op de vormgeving en begrenzing van het erf en haar verharding. Let op de relaties tussen het erf en 'privé ruimten' in tuinen en huizen. Let op de relatie tussen deze ruimte en de toegangen tot de gebouwen.

Regel 4
Een erf heeft één duidelijke hoofdentree.

Het erf is van oorsprong met één hoofdentree ontsloten naar de openbare weg. Dat is overzichtelijk, representatief en vooral ook praktisch. De hoofdentree komt daarom aan op het gemeenschappelijke erf van waaruit de verschillende functies zijn te bereiken. Soms zijn ze prachtig vormgegeven, met hagen, gazon met siertuin en grote bomen, maar soms ook zeer functioneel. Bij verandering van het erf wordt vastgehouden aan één hoofdentree. Alleen wanneer de agrarische functie dat verlangt is een tweede ontsluiting, een zogenaamde vuile weg, denkbaar.





Veranderingen tussen 1930 en 2009; Paden en wegen zijn verdwenen; Erven minder verknoot met het landschap.



Regel 5 Elk erf is vanzelfsprekend *verknoot* met het landschap.

Erf en landschap waren immers eeuwenlang delen van hetzelfde productie systeem. Vanaf het erf kan men er altijd gemakkelijk komen, er lopen vanaf het erf paden het land op. Deze paden vormden vaak een ononderbroken systeem, waarlangs zich de informele relaties tussen de verschillende erven ontwikkelden. Vaak is het erf zelf dus onderdeel van een padenstelsel. Er zijn vanaf het erf natuurlijk ook altijd belangrijke zichtrelaties naar de landerijen. Erfbeplanting gaat over in kavelscheidingen, de sloten en greppels vormen één systeem. Ook de bebouwing heeft een vanzelfsprekende relatie met het landschap: grote eenvoudige volumes, dichte, hoge kap die tot dicht bij de grond doorloopt. Ook de modernere stallen zijn een karakteristiek type: grote volumes met kap met flauwe dakhelling. Deze bekende vormen van agrarisch bouwen kunnen leidraad zijn voor nieuwe bebouwing. Maar ook met andere architectonische middelen kunnen de gewenste relaties met het landschap worden gelegd. Steeds gaat het om de vraag: hoe verhoudt het bouwwerk zich tot de context van landschap en geschiedenis.

De verankering van de boerderij in het landschap is typisch voor de verschillende landschappen. In een kampenlandschap liggen de boerderijen vaak 'onderaan' de rand van de bolle enken. De paden- en wegenstructuur is onregelmatig, de erfbebouwing staat in een informele ordening ten opzichte van elkaar. In een jong ontginningslandschap zijn de relaties strakker vormgegeven en het erf is formeler geordend. Erven kunnen ook deel uitmaken van een reeks of een groep: bijvoorbeeld een lint erven langs een dijk of een groep boerderijen rond een grotere enk: een hoevenzwerm.

Op de kenmerken van erven in de verschillende landschapstypen wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan.

1.2

Ontwerpuitgangspunten bij erftransformaties

In deze paragraaf worden de principes, die in de vorige paragraaf zijn genoemd uitgewerkt in concretere uitgangspunten en aandachtspunten, die gelden bij de verandering van het erf en de bebouwing op het erf.

1.2.1 Samenhang op het erf

De gebouwen op erven zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Er is sprake van één hoofdgebouw (meestal de oude boerderij) en meerdere bijgebouwen (stallen en schuren). De boerderij staat (gedeeltelijk) vóór de andere gebouwen. De boerderij bestaat uit een voorhuis en een achterhuis of deel. Het voorhuis van de boerderij is meer gedetailleerd dan de andere gebouwen. De overige gebouwen zijn altijd gedekt van kleur en sober in materiaalgebruik en vorm. Het totaal aan gebouwen op het erf staat nooit ver uit elkaar of verspreid op het erf, maar vormt gezamenlijk een cluster aan een gemeenschappelijke gebruiksruimte. De gebouwen vormen op deze manier samen een ensemble. Vanuit het omliggende landschap is het totaal van bebouwing en beplanting op het erf beleefbaar als één geheel met een bepaalde compositie.



Bebouwing en beplanting op het erf beleefbaar als één geheel

Boerderij en schuren ontsloten vanaf gemeenschappelijk erf

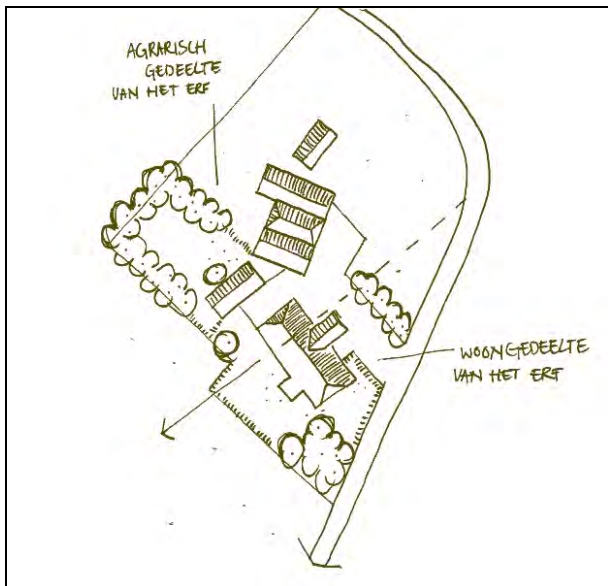


De *samenhang* op het erf is een aandachtspunt bij sloop en nieuwbouw:

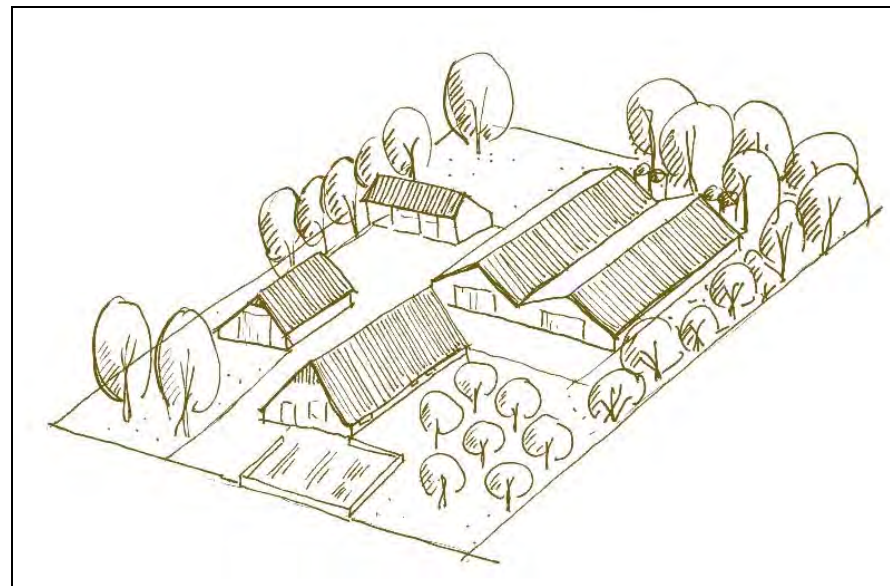
- De *plaats* van de nieuwe gebouwen; beperk het oppervlak waarover de bebouwing verspreid wordt;
- Zorg dat de boerderij zijn positie als *hoofdgebouw* behoudt. Nieuwbouw 'achter' de boerderij situeren;
- Naast de positie, is ook de uitstraling: 'het gezicht' van belang: volume, massa, hoogte, detaillering en materiaalgebruik. Op al deze punten moet het hoofdgebouw de meeste aandacht vragen;
- Een bestaand ensemble dat waardevol wordt geacht mag door sloop nooit worden aangetast;
- Herstel van een ensemble door sloop van jonge, storende stallen en silo's moet worden gestimuleerd;
- De oude en de nieuwe gebouwen vormen samen een nieuw ensemble van gebouwen. Nieuw en oud passen bij elkaar.

Als schuren of stallen worden hergebruikt of verbouwd, moet ook gelet worden op de samenhang op het erf:

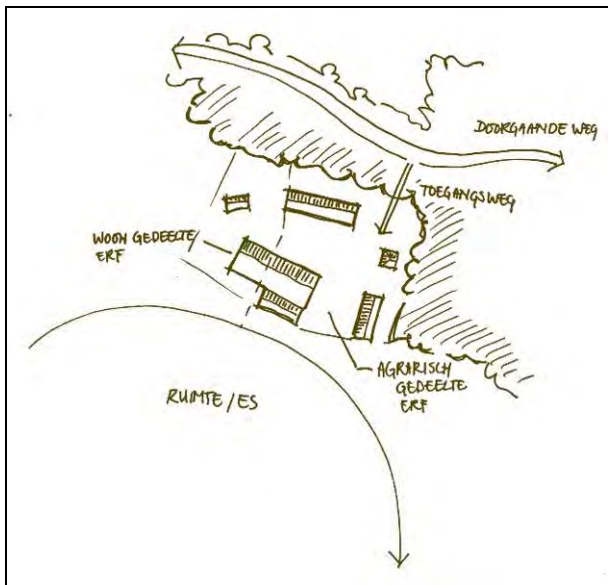
- De boerderij blijft hoofdgebouw door de uitstraling: 'het gezicht', volume, massa, hoogte, detaillering en materiaalgebruik;
- Eenvoudige vorm, materiaalgebruik en detaillering van de bestaande schuur of stal is uitgangspunt voor de verbouwing.



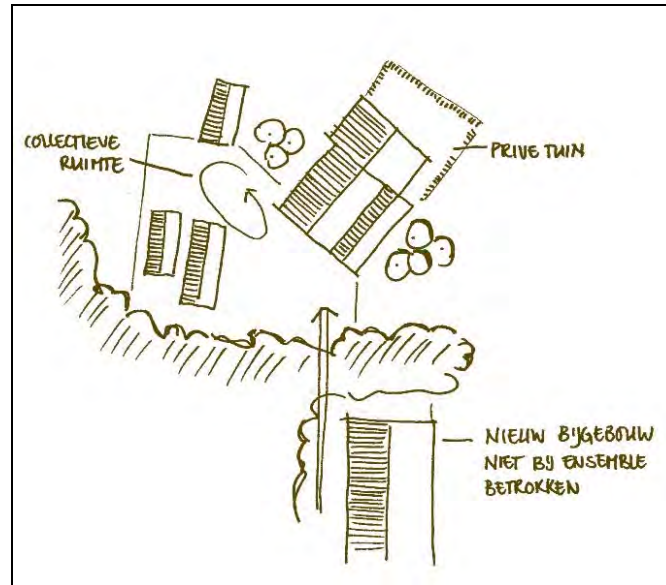
Onderscheid voorerf en achtererf



Het hoofdgebouw (de boerderij) en de bijgebouwen (schuren etc.)



Erf gelegen aan de rand van een es



Alle gebouwen liggen aan het gemeenschappelijke erf

1.2.2 De indeling van het erf

Zoals de oude boerderij een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte kent, bestaat ook een boerenerf uit een bedrijfs gedeelte en een woongedeelte. Dat laatste wordt als tuin ingericht om te ontspannen of om als moestuin of siertuin te gebruiken.

Het 'bedrijfs gedeelte' van het erf is georganiseerd voor het agrarische gebruik. Hier komt de hoofdtoegangsweg voor voertuigen uit. Dit is de ruimte waarvandaan alle schuren toegankelijk zijn. Ook de deeldeuren van de boerderij komen hierop uit. Clustering van gebouwen rond dit gemeenschappelijke erf is een belangrijk en waardevol kenmerk van het boerenerf. Bij functieverandering verandert het karakter van deze ruimte. Waar deze eerder gebruikt werd om voertuigen op te keren wordt dit nu, afhankelijk van de nieuwe functies, een andere ruimte. Het kan een soort openbaar hofje worden met daaraan verschillende voordeuren, maar het kan ook dat het als parkeerplaats voor twee of drie auto's gaan dienen. Vaak zijn er na functieverandering meerdere eigenaren of gebruikers op het erf, hetzij om te wonen, hetzij om te werken. Vroeger gebruikten alleen de boer, zijn gezin en zijn medewerkers het erf en was er weinig noodzaak tot het afschermen van privé plekken. Deze behoefte ontstaat nu vaak wel.

Dit is een belangrijk aandachtspunt bij functieverandering. De scheidingen tussen openbaar en privé moeten zodanig vorm worden gegeven dat zij geen afbreuk doen aan het 'erf karakter'. De indeling van het erf is belangrijk aandachtspunt bij sloop en nieuwbouw:

- De positie van nieuwe gebouwen met de entrees ten opzichte van het gemeenschappelijke erf;
- Ook bergingen en garages moeten een plek krijgen op of aan het gemeenschappelijke erf. Ze kunnen worden geclusterd tot grotere bouwmassa's, die in redelijke verhouding staan tot de maat van de andere gebouwen, bijvoorbeeld in de vorm van een wagenschuur.
- De gebouwen kunnen zo worden ingedeeld dat de minder privacy gevoelige functies aan de kant van het gemeenschappelijke erf worden gesitueerd.

Bij verbouw van een van bestaande schuren tot werk- of woonruimte verandert er qua bouwmassa's niet zoveel, maar de verdeling tussen privé en collectief verandert wel. Dit wordt nog sterker als er meerdere eigenaren op het erf komen.

Aandachtspunten zijn dus:

- De agrarische gebruiksruimte wordt na functieverandering een gemeenschappelijk erf, dat in principe (semi) openbaar terrein is;
- Het gemeenschappelijke erf houdt of krijgt bij functieverandering een eenduidige inrichting, die grotendeels bestaat uit bestrating, halfverharding of gras;
- Het gemeenschappelijke erf wordt, waar mogelijk, verbonden met paden in de omgeving, zodat er recreatieve routes over het erf heen komen te lopen;
- Privéplekken zijn beperkt van omvang en ondergeschikt aan het collectieve karakter van het erf. Bij elke wooneenheid ligt een privé terras, dat voldoende privacy biedt;
- Onderscheid wordt gemaakt tussen tuinen aan de oorspronkelijke bedrijfszijde van het erf en tuinen aan de woonzijde (het oorspronkelijke voorhuis);
- Aan de zijde van het oorspronkelijke voorhuis wordt de siertuin of moestuin afgescheiden door hagen. In deze tuinen worden geen bijgebouwen opgericht;
- Tuinen achter op het erf kunnen richting het omliggende landschap een robuustere afscheiding met streekeigen beplanting krijgen;
- Afscheidingen zijn van streekeigen beplanting en bieden voldoende zicht. Hierover moeten afspraken worden gemaakt en vastgelegd.



1.2.3 Toegang tot het erf

Vanaf de openbare weg bestaat er in principe één hoofdtoegang tot het erf (principe 4). Vaak zijn er achterpaden en ontsluitingen naar de landerijen toe, die aan kunnen sluiten op een doorgaand padenstelsel.

Maar altijd blijft de hoofdtoegang duidelijk en representatief. Achterpaden kunnen in verband met de grootte van modern materieel zijn uitgegroeid tot brede al dan niet verharde wegen, de vuile weg.

Het oude padenstelsel is belangrijk voor de beleving en de toegankelijkheid van het landschap. Vaak zijn deze verdwenen bij ruilverkavelingen. Herstel van deze paden moet worden gestimuleerd.

De toegang tot het erf vormt een aandachtspunt bij functieverandering. Vaak is er sprake van meerdere eigenaren die op het erf komen wonen en daarmee ontstaat een vraag naar een tweede toegangsweg. Wanneer een tweede toegangsweg wordt aangelegd is er al gauw sprake van twee erven. Dit kan de openheid en de helderheid van de bestaande situatie schaden. Het behouden van de eenheid van het erf heeft prioriteit.

Aandachtspunten:

- Slechts één toegangsweg toestaan tot het erf, dit geldt vooral voor erven die van de weg verwijderd liggen maar ook voor erven die direct aan de weg liggen.
- De vuile weg kan na functieverandering dienen voor informele en recreatieve ontsluiting van het erf. Maar zij moet wel een bescheiden profiel en geen verharding of halfverharding hebben.
- Waar mogelijk de erven aansluiten op bestaande wandel- en fietspaden.



Één hoofdtoegang naar erf



Erven aansluiten op paden

1.2.4 Indeling en vorm van de gebouwen

De hoofdgebouwen van boerenerven kennen een indeling in woon- en werkgedeelte. Dit is ontstaan vanuit de oervorm van de boerderij waarbij wonen en werken in één gebouw geïntegreerd waren. In het voorhuis werd gewoond, in het achterhuis of de deel bevonden zich de stallen, opslagruimtes etc. Deze onderverdeling van het gebouw uitte zich ook in de architectuur van het gebouw. In de voorgevel zijn de ramen groter dan in de zijgevel bij het achterhuis. In de achtergevel bevonden zich twee grote schuurdeuren: de deeldeuren en een tweetal kleine mestdeurtjes. In de T-boerderij is de tweedeling nog duidelijker. Daar is het voorhuis duidelijk woonhuis en bevindt de deel zich erachter.

Tegenwoordig komt het steeds vaker voor dat het achterhuis wordt gebruikt voor de woonfunctie. Vaak is er vanuit het voorhuis van de boerderij geen zicht op de overige gebouwen op het erf en richt dit gedeelte zich op het landschap.



De deel en de schuren meer gesloten en voorhuis meer verfraaid



Gewaagde transformatie van een schuur

Vaak is de oude boerderij nog op het erf aanwezig. Daarnaast zijn er door de jaren heen schuren en stallen op het erf gebouwd. De basisvorm van de boerderij bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. De boerderij is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallenhuistype). Vanaf een afstand zijn de zijgevels nauwelijks beleefbaar en overheerst de dichte, rijzige kap, die mede door een rieten dakbedekking samensmelt met het landschap. Kenmerkend is ook dat er grote volumes vanuit de omgeving worden beleefd. Tijdens de ontwikkeling van het erf is de grondvorm van het gebouw soms ook mee ontwikkeld.

Zo zijn in de loop der jaren varianten ontwikkeld: het T-huis is een hallehuis dat aan de voorzijde in twee richtingen is uitgebreid en van een eigen kap in de andere richting is voorzien en het krukhuys, een hallehuis dat aan de voorzijde aan één kant is uitgebreid. Ook komen er boerderijtypen voor die een variant vormen op het T-huis waarbij het achterhuis aan beide zijanten is uitgebouwd en waarbij in eerste instantie alles in een gebouw een plaats had.

Bij functieverandering waarbij de boerderij nieuw wordt gebouwd zijn de volgende punten van belang:

- Eenvoudige, rechthoekige of T-vormige basisvorm, een zadeldak en lage goten;
- Een steile, dichte kap, zodat vanuit de omgeving het beeld blijft bestaan van gesloten, bijna tot aan de grond reikende kappen (vaak met riet bedekt);
- In geval van nieuwbouw van een hoofdgebouw dient men rekening te houden met het beeld dat hoort bij de oorspronkelijke indeling van het oude hoofdgebouw;
- In geval van nieuwbouw van bijgebouwen, stallen of schuren dient men rekening te houden met de vormtaal daarvan;
- In het algemeen dient nieuwbouw in vorm, kleur en materiaalgebruik aan te sluiten bij de karakteristieken uit de omgeving. Eigentijdse oplossingen zijn daarbinnen zeer wel mogelijk.

Als de bestaande boerderij wordt verbouwd tot woning zijn de volgende aandachtspunten van toepassing:

- Voor karakteristieke boerderijen gelden extra kaders vanuit cultuurhistorie, in het bijzonder wanneer sprake is van een beschermd monument;
- Behoud hoofdvorm, in het bijzonder de kap;
- De indeling in woon- en werkgedeelte beleefbaar houden. Behoud van de soberheid en geslotenheid van het achterhuis in tegenstelling tot het meer sprekende voorhuis;
- Bij verandering van de deel gebruik maken van karakteristieke gevelindelingen;
- Als het oorspronkelijke voorhuis van de ontsluitingsweg afgekeerd ligt, kan worden overwogen een entreezone op te nemen in het achterhuis, dat is gekeerd naar het gemeenschappelijk erf;
- Bergingen, garages, e.d. situeren op of aan het gemeenschappelijke erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenschuur;
- Secundaire gebouwen sober houden qua hoofdvorm en materialisatie.

Als schuren worden verbouwd tot woning zijn de volgende punten van belang:

- In geval van karakteristieke schuren gelden extra kaders vanuit cultuurhistorie, in het bijzonder wanneer sprake is van een beschermd monument;
- Woning(en) ontsluiten vanaf het gemeenschappelijke erf, aan die zijde relatief gesloten gevels;
- Privacy gevoelige delen van de woning(en) naar de buitenzijde van het erf richten;
- Behoud van de eenvoud van de schuur t.o.v. het hoofdgebouw (vaak de oude boerderij);
- Opener gevel op één plek mogelijk.



Ontwerp nieuwe woning geïnspireerd op oude schuur

1.2.5 Karakteristieke bebouwing; sloop en nieuwbouw.

Als uitgangspunt bij de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing geldt altijd dat karakteristieke boerderijen, schuren en stallen behouden moeten blijven en kunnen worden hergebruikt en verbouwd. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, zodat er minder bouwvolume in het buitengebied overblijft. Wat wordt er verstaan onder karakteristieke bebouwing? En levert slopen altijd een meerwaarde?

Wat is oorspronkelijk?

De meeste boerenerven in de gemeente Voorst kennen een lange bouwgeschiedenis. Al vanaf de prehistorie vond er in sommige delen van de gemeente Voorst bewoning plaats. Ook wijzen vondsten erop dat er vanaf de 8^{ste} eeuw nieuwe ontginningen hebben plaats gevonden en dat er bewoning was op meerdere



Kapconstructies vaak oudste onderdeel

plaatsen in de gemeente. De oudste erven hebben zich vanaf de middeleeuwen ontwikkeld. Tot de 19^e eeuw worden er vooral hallenhuisen gebouwd en overheersen hout, riet en houten vakwerkconstructies met leem als bouw materiaal. In de tweede helft van de 19^e eeuw worden de meeste boerderijen gemoderniseerd. Vanaf dat moment is het gebruikelijk dat baksteen wordt toegepast in de gevels en dakpannen en riet voor de daken. Bij veranderingen aan bestaande boerderijen

werden de bestaande onderdelen, die nog bruikbaar waren, verwerkt in de nieuwe boerderij. Zo kan men in 19^e eeuwse boerderijen nog oude gebintconstructies, vloeren, kelders, fundamenteën en bouwmuren aantreffen. Ook werden veel panden in de loop der tijd verfraaid in de bouwmode die op dat moment gangbaar was. Doordat de boerderijen geleidelijk aan zijn veranderd, zijn er vaak sporen uit het verleden herkenbaar, zoals gevelopeningen en 'moeten'. Dit zijn bouwsporen in de gevel waaraan te zien is dat er ooit een bouwwerk ertegenaan heeft gestaan, of dat de gevel oorspronkelijk een andere vorm bezat. Ondanks de wijzigingen bleef de structuur van de gebouwen meestal wel overeind.

Naast het oorspronkelijke hallenhuis ontstonden met name vanaf de 19^e eeuw meer gebouwen op het erf. Tegen het hallenhuis werd een woongedeelte (T-huis) of stal aangebouwd. Op het erf bouwde men stallen, kapschuren, hooimijten, voederkuilen en mestvaalten.



Karakteristieke bebouwing in Voorst

De neiging bestaat om nieuwe ontwikkelingen te verpakken in oude vormen. Vormen worden afgeleid van bestaande vormen, die bedacht zijn voor andere functies en gemaakt werden met andere bouwtechnieken.

Er is niets mis met het voortborduren op bestaande, streekeigen vormen en materialen. Maar nieuwe, inspirerende vormen kunnen ook een verrijking zijn voor de omgeving. Nieuwe opgaven en programma's mogen nieuwe vormen scheppen, die blijk geven van een creatief, eigentijds en bloeiend platteland. Aan nieuwe bebouwing mag gezien worden dat het gebouwd is in het 'nu'. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, maar moeten zich wel voegen in het landschap en moeten een aantrekkelijk geheel vormen met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering.

Het is mogelijk dat nieuwe vormen niet zondermeer passen binnen de randvoorwaarden, zoals in deze notitie geformuleerd. Het gemeentebestuur kan hiervan afwijken, wanneer overtuigend kan worden gemotiveerd, dat deze nieuwe vormen kwaliteit toevoegen aan het landschap en de architectuur van de streek. Plannen dienen wel altijd rekening te houden met bestaande kwaliteiten. Ook dienen nieuwe vormen in het algemeen niet zo extravert te zijn, dat ze het landschap of de cultuurhistorische waarden 'overschreeuwen'

Veel van de boerderijen in Voorst hebben een lange bouwgeschiedenis. Het is dan ook lastig om te bepalen wat waardevol en oorspronkelijk is en wat niet. In beginsel dienen zoveel mogelijk elementen behouden te worden, die vertellen van het gebruik van de bewoners van de boerderij door de jaren heen.

Latere toevoegingen en verbouwingen kunnen als storend ervaren worden. Bijvoorbeeld een doorzonraam dat uit de jaren '70 dateert. In die gevallen kan bij verbouw teruggegrepen worden op de oude situatie.

Bij verbouwingen dienen de waardevolle elementen uit de bouwgeschiedenis zoveel mogelijk bewaard te worden. Bij meer

ingrijpende bouwplannen dient dan ook altijd een bouwhistorische scan te worden uitgevoerd. Er moet vervolgens worden aangetoond dat er een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen de aanwezige (historische) waarden en hedendaagse wensen en mogelijkheden.

Draagt sloop bij aan ruimtelijke kwaliteit?

Een belangrijke vraag bij erftransformaties is in hoeverre sloop van bebouwing bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

De ruimtelijke kwaliteit die bij sloop in het geding is heeft betrekking op:

1. De cultuurhistorie of de beeldkwaliteit van de opstallen op zichzelf,

Bijvoorbeeld: het slopen van een monument draagt niet bij aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit; De sloop van een landschapsontsierende stal wel.

2. De cultuurhistorie of de beeldkwaliteit van de opstallen voor het erf als geheel en in relatie tot het landschap.

De massa en volumes van de gebouwen kunnen bijvoorbeeld van waarde zijn voor de beleving van het totale ensemble van gebouwen op het erf, sloop draagt dan niet bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook wanneer de massa van het te slopen gebouw samen met een ander gebouw een twee-eenheid vormt kan dat als waardevoller worden beschouwd dan de beeldkwaliteit van het gebouw op zich, en wordt de ruimtelijke kwaliteit niet verbeterd door sloop.

In de praktijk hebben weinig gebouwen de status van beschermd monument. Enkel in die gevallen kan worden voorkomen dat beeldbepalende panden worden gesloopt. In de overige gevallen kan de gemeente, indien de initiatiefnemer niet tot hergebruik te

bewegen is, weigeren mee te werken aan de functieverandering. Als uitgangspunt geldt namelijk altijd dat karakteristieke boerderijen, schuren en stallen behouden moeten blijven en worden hergebruikt.



Boeren erf met bebouwing uit verschillende perioden



Oude boerderij met grote schuur

Bij de beslissing over het slopen van opstallen spelen de volgende overwegingen een rol:

- Allereerst is inzicht nodig in de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het erf en de gebouwen. Nader bouwhistorisch of archeologisch onderzoek zal soms nodig zijn.
- Wanneer sloop een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit kan overgegaan worden tot het verlenen van een sloopvergunning. Daarbij dient wel altijd te worden gekeken of er vanuit ruimtelijk oogpunt behoefte is aan vervangend rood op de locatie.
- Wanneer sloop de ruimtelijke kwaliteit vermindert wordt niet ingezet op sloop maar op behoud en hergebruik van de stallen. Als toch wordt gekozen voor sloop zal het kwaliteitsverlies moeten worden gecompenseerd met nieuwe ruimtelijke kwaliteit.
- Wanneer de opstallen op zichzelf niet van waarde zijn, maar sloop leidt tot een onevenwichtigheid in het ensemble van gebouwen op het erf, kan de mogelijkheid worden geboden om een nieuw bouwvolume te realiseren met een passende functie. Deze optie komt in beeld wanneer aangetoond is dat hergebruik niet mogelijk is.
- Wanneer sloop niet meer of minder kwaliteit oplevert is er geen noodzaak vanuit algemeen belang om sloop te stimuleren.

1.3

Beoordelingscriteria puntsgewijs

Bij de welstandsbeoordeling wordt gebruik gemaakt van onderstaande criteria. Toepassing van deze criteria en eventuele afwijking daarvan dienen te worden gemotiveerd op basis van de uitgangspunten vervat in deze notitie.

Algemeen

- De gemeente wil dat bij die bouwactiviteiten de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Het onderscheid in de landschappelijke identiteit van verschillende gebieden moet worden versterkt. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden is daarom altijd sprake van maatwerk, waarbij er specifieke cultuurhistorische eisen kunnen worden gesteld;
- De gemeente wil echter ook bevorderen dat nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen;
- De gemeente streeft naar plannen, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. (zie Landschapsontwikkelingsplan)
- Per ensemble roepen compositie van bouwmassa's en inrichting bijbehorende erf een evenwichtig beeld op;
- Compositie van gebouwen en inrichting erf passen bij het landschapstype. Kenmerken landschap worden versterkt;
- Architectuur van nieuwbouw afgestemd op waardevolle kenmerken van te handhaven bebouwing in het ensemble en in andere ensembles in de omgeving, voor zover daarmee een visuele relatie bestaat (bijvoorbeeld in een krans langs een es of in een reeks langs de weg);

Plaatsing/situering

- Behoud en versterking oorspronkelijke kenmerken boerenerf. Belangrijke vragen: Welke gebouwen te slopen? Hoe nieuwe gebouwen te situeren? Gebouwen geconcentreerd op afzonderlijke bouwpercelen. Verbrokkeling complex vermijden;
- Op elk erf één herkenbaar hoofdgebouw, meestal oorspronkelijke boerderij of woonhuis, met ook gezicht naar omgeving.
- Gebouwen in beginsel gericht op gemeenschappelijk erf.

Massa/vorm

- Bij nieuwbouw telkens meerdere woningen en/of functies combineren tot één bouwmassa onder één dak, zodat stevig volume ontstaat dat past bij bestaande bebouwing. (Vrijstaande woningen

zijn mogelijk, mits voldoende volume, passend binnen ensemble en onder een zadeldak);

- Geen herhaling van gelijke bouwmassa's;
- Eenvoudige hoofdvormen nastreven. Nieuwe gebouwen eenduidige, kloeke hoofdmassa. Duidelijk ondergeschikte toevoegingen. Zadeldaken met grote dakvlakken en lage gootlijnen;
- Oorspronkelijke boerderij of woonhuis manifesteert zich in principe als belangrijkste gebouw. Andere gebouwen op erf zijn hieraan visueel ondergeschikt, bijvoorbeeld door situering, architectuur en/of omvang.

Kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren (roodbruine bakstenen voor de gevels en antracietgrijze pannen als dakbedekking) het meeste voorkomt;
- Rieten dakbedekking is wenselijk mits dit past bij de stijl van het bouwwerk en zorgvuldig is gedetailleerd. Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering wordt in principe hout toegepast;
- Bij materialen en detailleringen zijn meer eigentijdse oplossingen mogelijk voor nieuwe gebouwen, mits afgestemd per erf. Afstemming op andere erven in de omgeving is nodig, indien daarmee een visuele relatie bestaat.

Detailtering

- Bij detailtering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven;
- De detailtering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details;
- Geen onderbrekingen van doorgaande dakvlakken, lage goten. Kleine daken niet afgewolfd.

Erfinrichting

- Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Streekeigen verhardingen, afrasteringen, hekken en poorten nastreven. Per erf in beginsel één bescheiden toegangsweg. Het gemeenschappelijke erf heeft een eenduidige inrichting;
- In het beeld van de erfinrichting overheersen natuurlijke, streekeigen elementen (hagen, heggen of houtwallen). Terughoudend wordt omgaan met de toepassing van bouwkundige elementen en objecten. Het toepassen van verharde oppervlakken wordt beperkt. Indien verharding nodig is dan bij voorkeur halfverharding.

2

Landschappen ontwikkelen

De basis voor alle ontwikkelingen is het mooie gevarieerde landschap van de gemeente Voorst, waar grote waarde aan wordt gehecht. Wij willen dat in stand houden en tegelijk ontwikkelingen mogelijk maken. Dat is geen eenvoudige opgave. Dat kan goed gaan als alle verspreide initiatieven bijdragen aan het geheel en in een gezamenlijke richting gestuurd worden.

De oude veenontginning van het Nijbroek vertelt een ander verhaal dan de hoeves op de oeverwal langs de IJssel. De jonge ontginningen van de broekgronden tussen Twello en Apeldoorn hebben een heel andere kwaliteit dan die van de ingepolderde uiterwaarden. De kampen op de zandkoppen rondom Twello verschillen van de landhuizen die op diezelfde zandkoppen zijn gevestigd. En de buitendijkse gronden vormen een wereld op zichzelf.

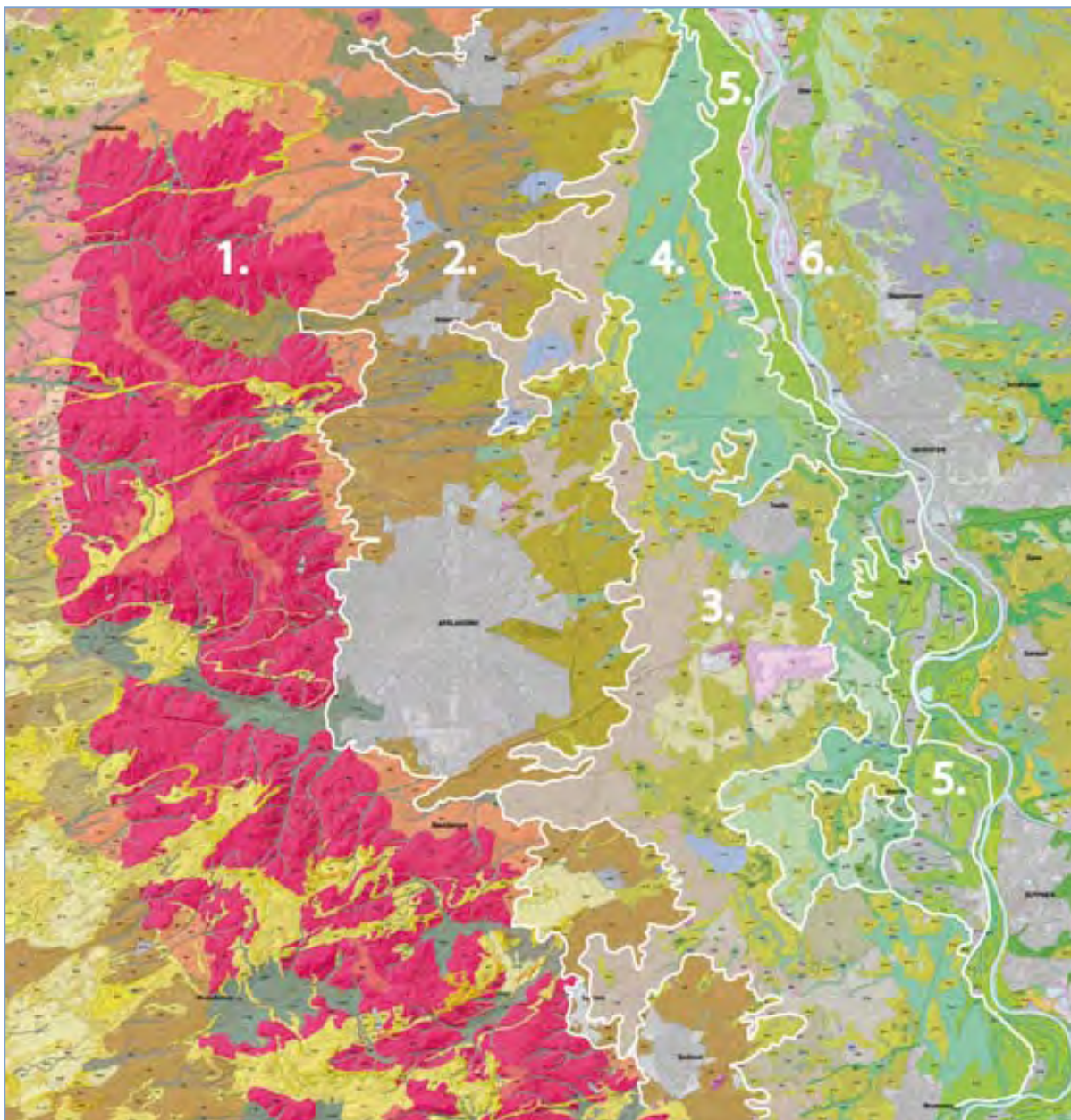
Elk van deze landschappen heeft een eigen kwaliteit die hoog gewaardeerd wordt, om in te wonen, op te werken en waar vele bezoekers graag voor langere of korter tijd verblijven. Maar een landschap verandert voortdurend. Bij al die veranderingen willen we karakteristieke verschillen tussen de bestaande landschappen in stand houden en versterken zodat de verschillen beleefbaar blijven.

Het Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (LOP)

De landschapstypen en hun wordingsgeschiedenis zijn uitgebreid beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe Tot IJssel dat voor de hele regio is ontwikkeld. Het plan in al zijn onderdelen geeft een nauwkeurig en zeer gedetailleerd beeld van het landschap en de wordingsgeschiedenis daarvan. Het is daarmee een rijke bron van informatie op het niveau van de afzonderlijke erven. Wij gebruiken dit plan als basis bij de transformatie van de erven. Voor elke verandering op een erf moet dan ook dat plan geraadpleegd worden.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het landschap beschreven, aan de hand van het LOP. Wij verwijzen daar naartoe voor gedetailleerder informatie. In hoofdstuk 3 geven wij de algemene richtlijnen die aangehouden moeten worden bij de verandering van erven in de verschillende landschapstypen.



Regionale context

Bron: LOP van Veluwe tot IJssel

Op deze geomorfologische kaart zijn de grote lijnen van het landschap in de gemeente Voorst goed te zien. De kaart laat de opbouw van de bodem zien van de Veluwe tot aan de IJssel. De volgende zones zijn van west naar oost te onderscheiden:

Het Veluwe massief (1)

Dit zijn de hoge delen van de Veluwe. De Veluwe is een door landijs in de ijstijd opgestuwde hoogte, een stuwwal. Het is hoofdzakelijk bos- en natuurgebied.

De Veluwe flank (2)

Dit zijn de lagere delen van de stuwwal. De ligging tussen hoog en laag maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats. Hierop is een keten aan dorpen ontstaan. Het landschap is zeer gevarieerd.

Overgangszone (3)

Hier wisslen hogere zandkoppen en lager natte gronden elkaar af. De zandkoppen die boven het land uitsteken zijn aantrekkelijk geweest voor het vestigen van landgoederen.

Rivierkommen (4)

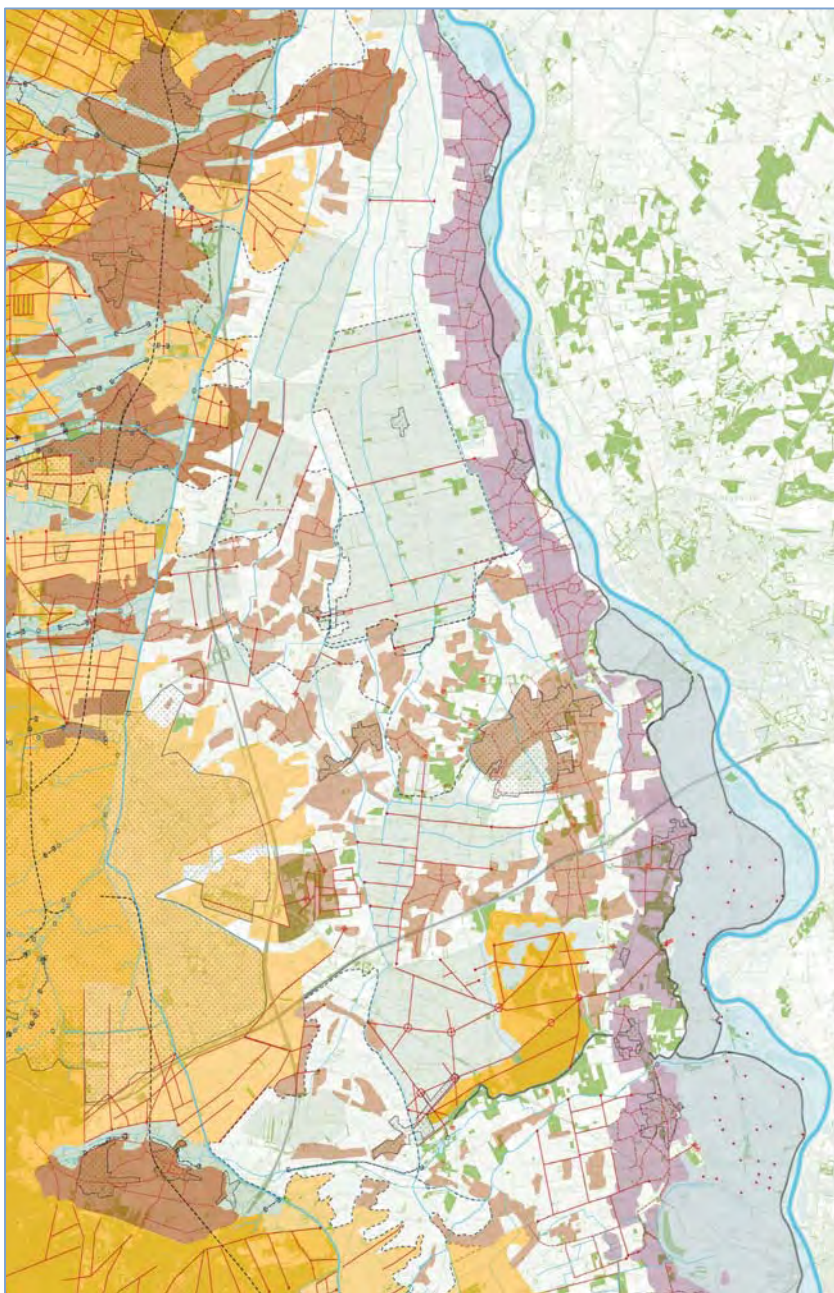
Dit zijn vlakke, natte ontginningsgebieden. Het bestaat nu voornamelijk uit open graslanden, doorsneden met lange waterlopen bomenrijen.

De Oeverwal (5)

Langs de IJssel heeft de rivier in de loop van eeuwen zandruggen laten ontstaan. Hierop hebben de eerste bewoners zich gevestigd. Voorst, Wilp en Terwolde. Natuurlijk loopt de dijk ook over deze natuurlijke hoogte.

Het buitendijksgebied (6)

Hier heeft de rivier haar voortdurende invloed. Er is weinig bebouwing en veel natte natuur.



Ruimteformkaart uit het Landschapontwikkelingsplan.

Deze kaart geeft een schat aan informatie en moet voor elke erftransformatie worden geraadpleegd. Daarvoor verwijzen wij naar het LOP, hier kan slechts een globale samenvatting gegeven worden .

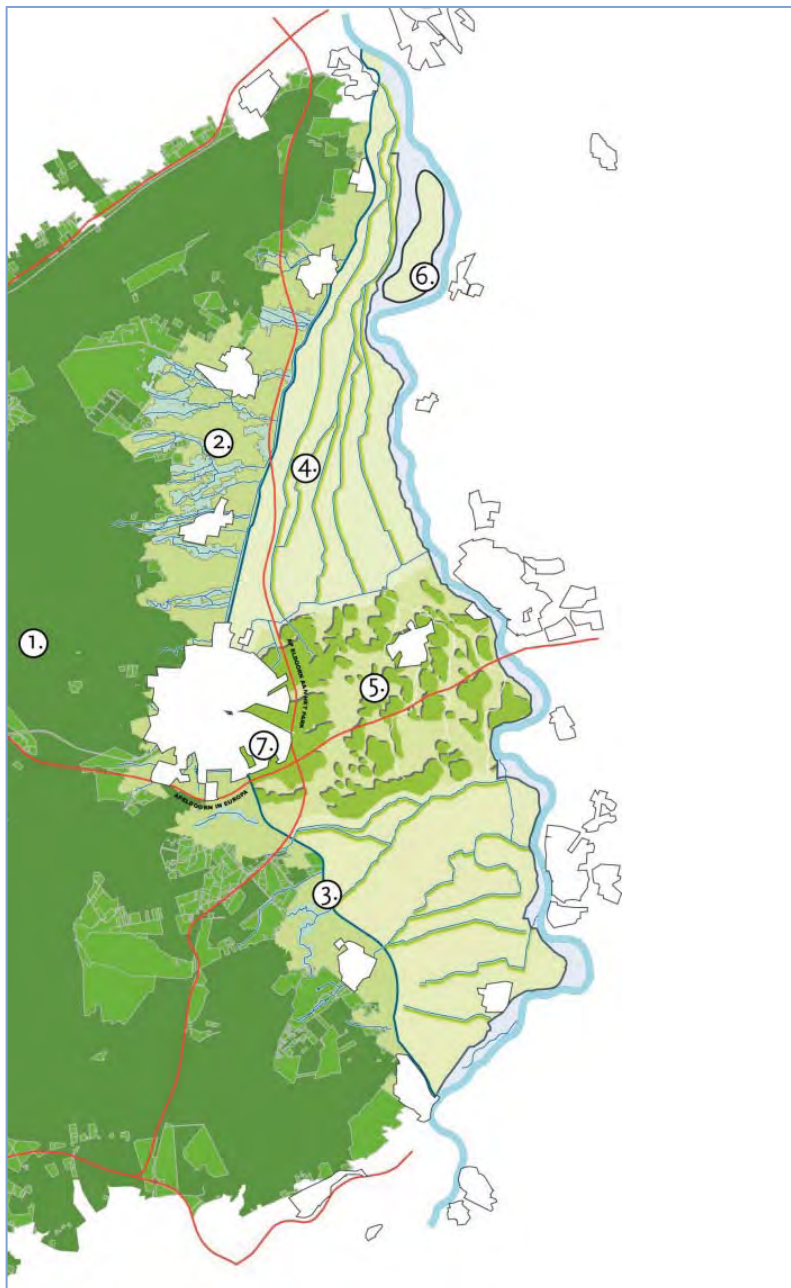
De kleuren op deze kaart geven landschapstypen aan. Tevens worden waardevolle landselementen aangegeven.

Voor de toelichting van deze legenda verwijzen wij naar het LOP.

In het navolgende geven wij aan wat de mogelijkheden en aandachtspunten bij erftransformaties in de verschillende landschappen zijn.

Alle ontginningslandschappen behandelen wij daarbij als één type omdat de daarbij behorende bebouwing niet voldoende verschillen vertoont om bij erftransformatie tot andere richtlijnen te komen.

	Droge Heide Ontginning
	Dekzandruggen en Oude bouwlanden
	Natte Heide Ontginningen
	Beekdalen
	Hooilanden
	Broeken (meer of minder planmatig)
	Veenontginning Nijbroek
	Kampenontginningen (kampen en lage delen)
	Oeverwal Hoge delen en lage delen
	Ingepolderde uiterwaarden
	Uiterwaarden
WAARDEVOLLE LANDSCHAPSELEMENTEN	
	Ontginningsassen
	Beken en Sprengen
	Opgeleide Beek
	Watermolens nog aanwezig
	Molens (gedeeltelijk) verdwenen
	Landhuizen en Kastelen
	Zichtas
	Oude Wegen
	Oude Spoorlijn
	Apeldoornskanaal
	Weteringen
	Veluwe Bandijk/ IJsseldijk
	Ingepolderde uiterwaarden met oude nederzettingen
	Kernen
	IJssel



De landschappelijke opgave

(Uit het LOP)

In het LOP wordt de opgave waar we voor staan bij de ontwikkeling van het landschap, in een regionale context geplaatst. Dat is voor de opgave waar wij voorstaan: de transformatie van erven, ook belangrijke achtergrond informatie. Wij nemen daarom dit kaartbeeld en de legenda daarbij uit het LOP over. We beperken ons daarbij tot de legenda eenheden 3, 4, 5 en 6, omdat die relevant zijn voor de gemeente Voorst.

3. De zuidelijke Veluweflank en een deel van de IJsselvallei vormen samen het gebied waar beken stromen van Veluwe tot IJssel. Hier speelt de vraag hoe de verbinding tussen Veluwe en IJssel voor water en natuur (in de Beekbergsepoort) kan worden gemaakt, terwijl er voldoende ruimte voor de mensen blijft die er wonen en werken.
4. De noordelijke helft van de IJsselvallei is te typeren als karakteristiek rivierengebied, bestaande uit open komgebieden, oeverwallen en uiterwaarden. Zeer kenmerkend is ook de aanwezigheid van een stelsel van weteringen. Op dit gebied komen (met name buiten de gemeente Voorst) grootschalige projecten af, namelijk de hoogwatergeul, de poorten en het landbouwontwikkelingsgebied. Hier gaat het dan ook vooral om de vraag hoe ondanks deze projecten het gebied duurzaam voor landbouw kan worden ontwikkeld, kenmerkende openheid kan worden behouden en tevens een aantrekkelijk woon- en uitloopgebied kan ontstaan.
5. Een karakteristiek gebied is het gebied tussen Vaassen en Twello bestaande uit zandopduikingen en grillige laagtes waar het water geen duidelijk richting heeft. De hoogteverschillen zijn subtiel evenals de landschappelijke overgangen. Dit gebied staat, mede vanuit de Stedendriehoek, sterk onder druk van groene en stedelijke functies. De vraag is hoe deze vaak grootschalige projecten een plaats kunnen krijgen tussen het subtiele spel van bewoonde zandopduikingen en landgoederen.
6. Een eigen kenmerkend systeem zijn de buitendijkse gebieden. Het gebied ontleent zijn kwaliteit aan de dynamiek van het watersysteem en de natuur en landschapswaarden die daar mede door ontstaan zijn. Deze waarden zijn het uitgangspunt, maar plaatselijke veranderingen door bijvoorbeeld rivierverruiming of recreatieve initiatieven moeten ingepast worden in dit kwetsbare gebied. De vraag is alleen hoe?

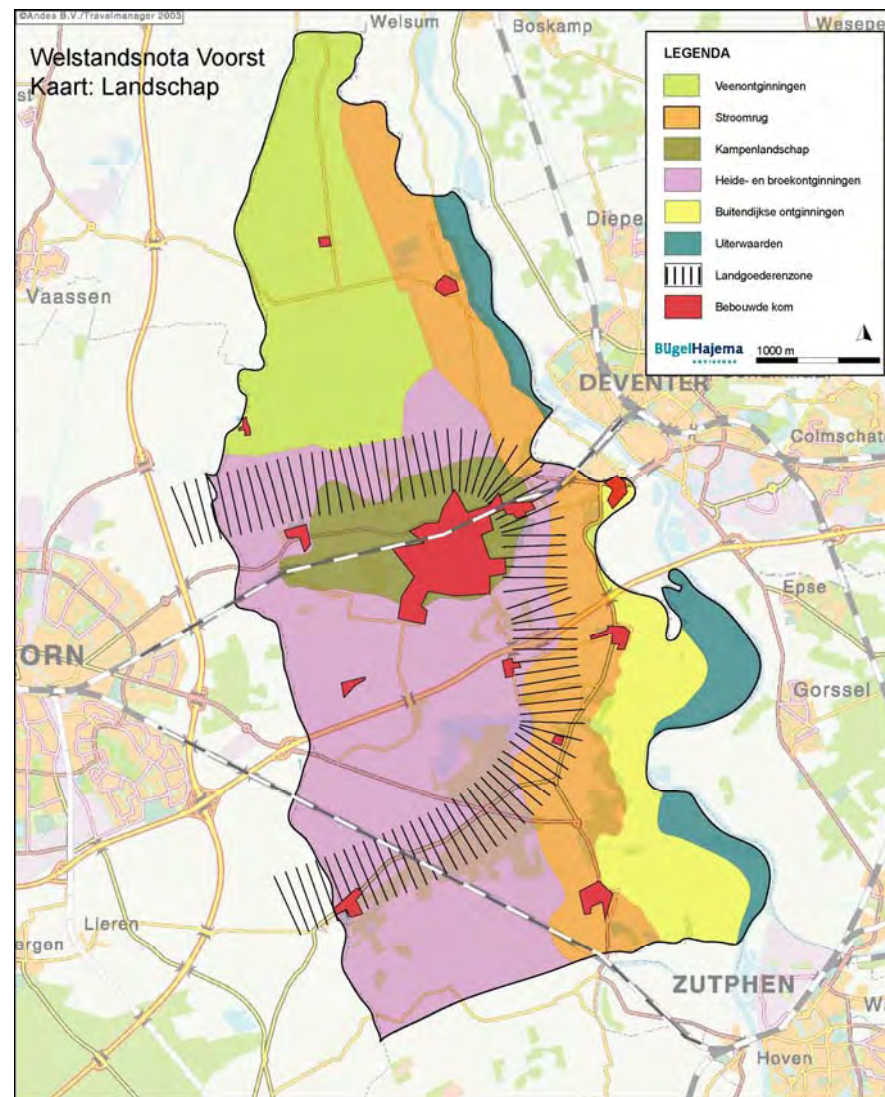
3 Erven ontwikkelen landschap

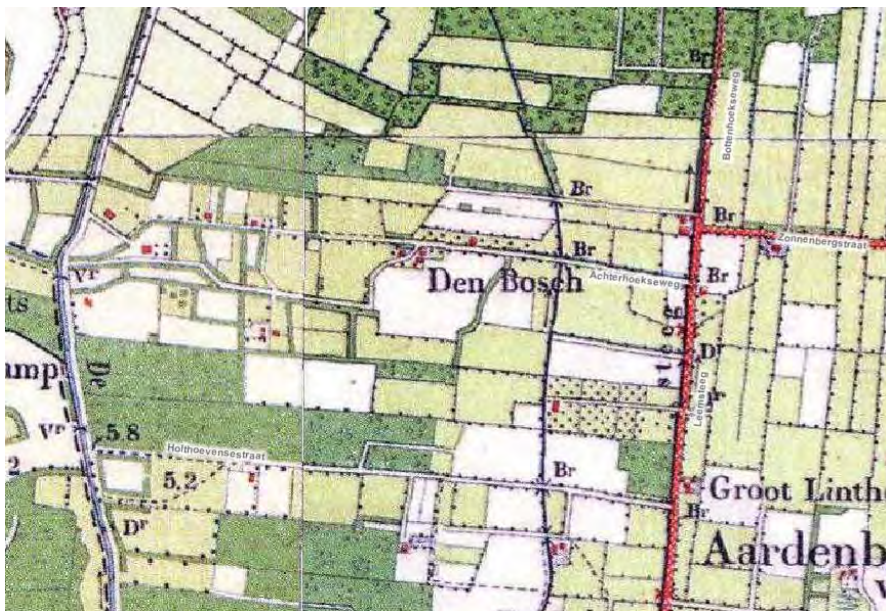
3.1 Algemeen

De gemeente Voorst heeft een gevarieerd landschap. De diversiteit aan ontginningsstypen binnen de gemeente levert een grote afwisseling en verscheidenheid aan elementen en patronen op.

Gekozen is om het landelijk gebied van de gemeente Voorst in te delen in een aantal grotere landschappelijke eenheden. Daarbij is als leidraad de gebiedsindeling aangehouden, die ook in de welstandsnota wordt aangehouden. Deze indeling komt op hoofdlijnen overeen met Landschapontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel. Belangrijkste verschil is dat natte en droge heideontgunningen en de broekontgunningen hier bij elkaar zijn genomen. De reden hiervan is dat de erfontwikkeling in deze landschapstypen erg veel op elkaar lijkt. De indeling in landschapstypen in het LOP is zodanig fijnmazig dat het beter is om bij een transformatie de specifieke ligging van het erf in het landschap goed te bekijken.

In het volgende komen de erftransformaties in deze verschillende landschapstypen aan de orde. Voor de ligging van die typen verwijzen wij naar de bijgevoegde kaart uit het Landschapontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel





Heideontginning 2009 en 1900

3.2 Heide- en broekontginningen

Het ontginningen landschap

In het Landschapsontwikkelingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen natte- en droge heideontginningen en broeklandschappen. Hier worden deze landschapstypen in één hoofdstuk beschreven, omdat de erfontwikkeling in deze landschappen veel overeenkomst vertoont. De meeste boerenerven in de gemeente Voorst liggen in de heide- en broekontginningen. Kenmerkend voor dit landschapstype is de rationele inrichting met rechte wegen en waterlopen. De verkaveling is rationeel in relatief smalle en diepe kavels. Langs de wegen staat de bebouwing verspreid, gekoppeld aan de agrarische kavels.

De heide- en broekontginningen kennen een zeer open karakter. Langs wegen en waterlopen staat hier en daar beplanting die de richtingen in het landschap sterk benadrukken, maar de openheid niet aantasten doordat tussen de bomen het zicht vrij blijft.

Het Gietelse en Appensche veld is een ontginning met een bijzonder karakter. Dit zijn restanten van de voormalige woeste gronden. Dit beboste gebied te midden van open heide- en broekontginningen vormt nu het meest besloten landschap binnen de gemeente, met belangrijke natuur- en cultuurhistorische waarden.

Het gebied van heide- en broekontginningen is in de nota 'Waar stallen verdwijnen' van de Regio Stedendriehoek aangewezen als 'oranje zone'; dit betekent dat er in deze zone kwantitatief meer mogelijkheden zijn voor functieverandering.

Bestaande erven in het ontginningen landschap

Erven in deze ontginningen kenmerken zich door de rationele opzet. Gebouwen en beplanting op het erf doen mee met de lijnen in het landschap. Op sommige plekken liggen de erven direct aan de weg en op andere plekken liggen ze daar een eind vanaf met een toegangsweg, midden tussen de landerijen. De erven zijn over het algemeen aan een of twee zijden voorzien van forse beplanting als windkering en houtwallen (meestal de noord- en westzijde). De voorzijde is naar de weg gekeerd en voorzien van een siertuin. De achterzijde is vaak voorzien van

losse bomen of boomgroepen. De bedrijfsgebouwen liggen meestal achter op het erf.

In de heide- en broekontginning komt een mix van grote en kleine erven voor.

Er is inmiddels een niet onbelangrijk aantal burgererven aanwezig, maar de boerenerven zijn nog ruimschoots in de meerderheid.

Nieuwe gebouwen

Nieuwbouw moet zich voegen naar de lijnen in het landschap. Dit zijn de richtingen van de wegen, weteringen en kavels. Wanneer er oude bebouwing op het erf blijft staan is deze richtinggevend. Het volume van bebouwing in de heide- en broekontginningen is in vergelijking met de andere landschapstypen vaak beperkt. Dit kan in een nieuwe situatie aanleiding zijn voor eigen ontwerpoplossingen.

Landschap versterken

De karakteristieke openheid van dit landschap moet bij functieverandering in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt.

In het open gebied buiten het erf zoveel mogelijk de functie van weiland handhaven.

De overgang tussen erf en landschap verdient speciale aandacht. Lijn beplantingen met opgaande bomen – populier, els, berk - en geen bos of brede ruigtes.

Op veel plaatsen kunnen ook heggen een versterking van het landschap zijn.

Erfbeplanting moet de structuur van dit landschapstype volgen: rechte lijnen, strakke vormen, orthogonale patronen.

De weg en kavelbeplanting die de structuur van het landschap zichtbaar maakt dient hersteld en versterkt te worden.

Beplanting langs de toegangsweg naar het erf kan bijdragen aan een aantrekkelijker landschap.

In alle gevallen moet de openheid van het landschap voldoende beleefbaar blijven: geen houtwallen met ondergroei.

Het erf moet beplant worden met streekeigen beplanting. In de heide- en broekontginningen komt meestal een zandige ondergrond voor, soms is er een dunne laag klei op het fijne

zand afgezet. Bij beide ondergronden hoort verschillende streekeigen beplanting.

Wanneer een erf in of aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is gesitueerd, moet men de inrichting van het erf toespitsen op de gewenste natuurdoeltypen.

Daarbij moet de landschapsstructuur van lange rechte lijnen en strakke vormen gerespecteerd worden.

Waar mogelijk moet men het erf aansluiten op recreatieve routes. Routes over het erf dragen bij aan de toegankelijkheid en het recreatief gebruik van het landschap. Voor veel erven is het mogelijk aan te sluiten op deze routes.



Beplanting langs kavelgrenzen



Oeverwal Noord 2009 en 1900

3.3 Oeverwal

Landschap

Langs de oever van de IJssel bevinden zich stroomruggen en oeverwallen. Dit zijn relatief hoog gelegen zandruggen, waar zich al vroeg bewoners vestigden. De oudste kernen Wilp en Voorst liggen op de oeverwal. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn grillige kleinschalige verkavelingspatronen, het afwisselende grondgebruik en de aanwezigheid van bosschages, landgoederen en grote bomenlanen. Dat geldt vooral voor het deel van de oeverwal zuidelijk van Twello. Het noordelijk deel is opener, daar zijn van oudsher meer boomgaarden aanwezig.

Op de oeverwal is veel bebouwing aanwezig. Het is een smalle strook, en vormt zo een groot contrast met de buitendijkse ontginningen, die lager liggen en waar nauwelijks bebouwing voorkomt. Het grootste deel van de bebouwing buiten de kernen op de oeverwal is aan de dijken gesitueerd. Verder komen de erven verspreid langs de wegen voor.

Het verkavelingspatroon op de oeverwal is grillig en blokvormig, als gevolg van de gevarieerde ondergrond en de historische ontwikkeling. De bebouwing op de erven zelf is parallel aan elkaar of haaks ten opzichte van elkaar georiënteerd. De verschillende erven zijn door het grillige verkavelingspatroon vaak ten opzichte van elkaar verdraaid.

Bestaande erven in het landschap

De erven op de oeverwal kenmerken zich net als de erven in de heide- en broekontginningen meestal door een rationele opzet. Gebouwen op het erf staan parallel of haaks ten opzichte van elkaar. Op het noordelijke deel zijn de erven vrij fors ingeplant, op het zuidelijke deel is dat minder het geval. Dit is te verklaren door het feit dat op het zuidelijke deel van de stroomrug veel meer beplanting aanwezig is op kavelgrenzen en langs de wegen. De erven liggen daardoor veel meer beschermd tegen de wind, forse erfbeplanting is minder noodzakelijk. In het noordelijke deel van de oeverwal is er juist weinig beplanting langs wegen en kavelgrenzen aanwezig en is het veel meer van belang het erf af te schermten tegen de wind. De erven liggen over het algemeen vrij dicht langs de weg. Een aantal erven ligt van de weg af. De toegangsweg naar het erf is dan soms beplant.



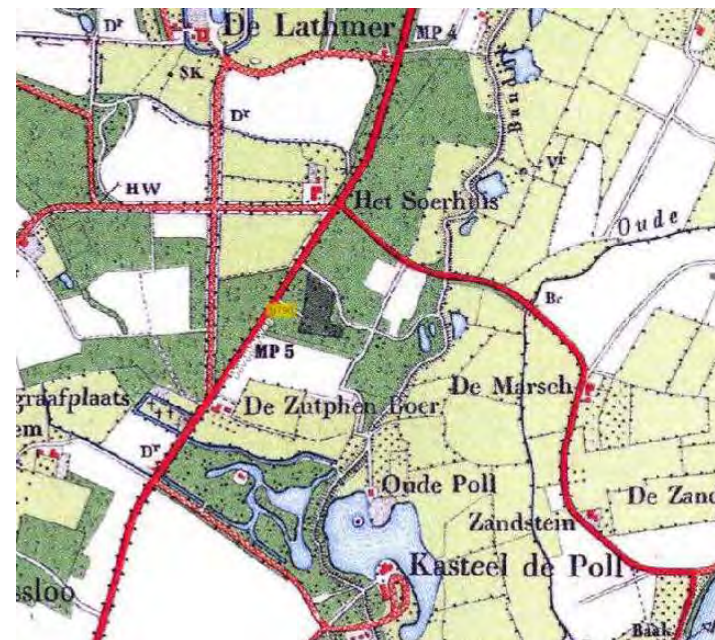
Op de oeverwallen is veel bebouwing aanwezig

Op de oeverwal komt een mix van grote en kleine erven voor. Veel hiervan zijn burgererven. Hier liggen de voor de IJsselvallei kenmerkende IJsselhoeven, grote T-boerderijen met een statig en voornamelijk voorkomen. Doordat de oeverwal van de beste vestigingsplaats was is die het eerst bewoond en daardoor liggen er relatief veel erven van hoge cultuurhistorische betekenis. Dit is aandachtspunt bij functieverandering.

Nieuwe gebouwen

Nieuwe gebouwen horen geplaatst te worden in samenhang met de bestaande bebouwing op het erf. Deze is altijd gerelateerd aan lijnen in het landschap en de verkaveling. De nieuwe bebouwing wordt zo tevens georiënteerd op de bestaande bebouwing.

Een aandachtspunt is het grote volume van de bebouwing. Als sloop onontkoombaar is moeten vergelijkbare volumes worden teruggebouwd, bijvoorbeeld door het samenvoegen van woningen, garages en bergingen in één volume.



Oeverwal Zuid 2009 en 1900

Landschap versterken

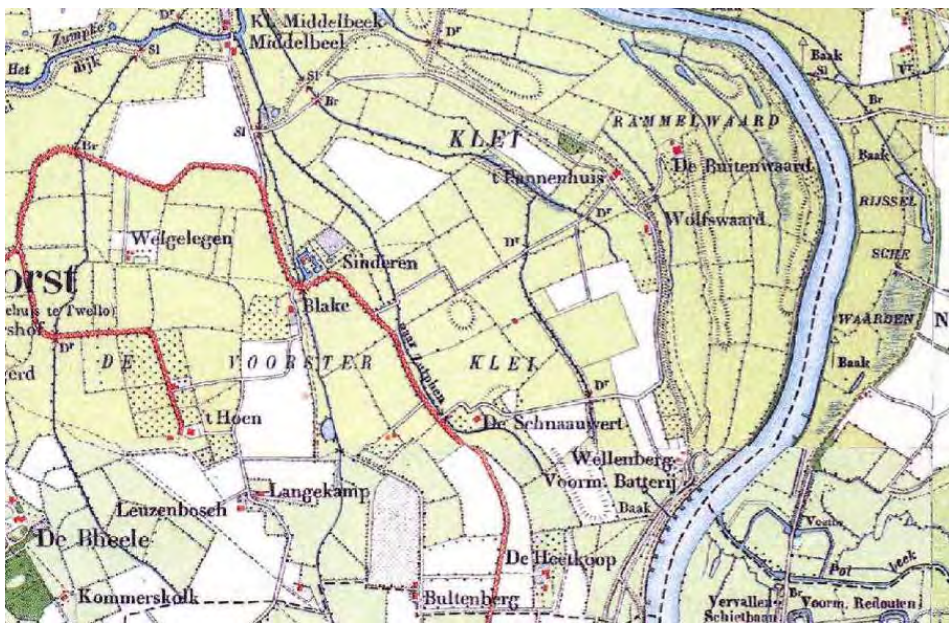
Het landschap van de oeverwal is in de afgelopen decennia net als overal veranderd. Op het zuidelijke deel van de stroomrug is minder beplanting verdwenen dan op het noordelijke deel. Daar zijn de meeste hoogstamboomgaarden verdwenen. Het aanplanten van nieuwe hoogstamboomgaarden is een manier om het landschap te versterken. Ten noorden van Twello kan dat rondom het erf in relatief grote oppervlaktes, ten zuiden van Twello alleen naast of voor de voorzijde van het voorhuis. Het toepassen van streekeigen soorten fruit biedt aansluiting bij het bestaande landschap. Omdat het fruit uit de boomgaarden niet op de productie gericht is kunnen verschillende soorten fruitbomen naast elkaar geplant worden zodat er van de lente tot in de herfst vers fruit is.

Een andere manier om het erf in het landschap te verankeren in het zuidelijke gedeelte van de stroomrug is het aanbrengen van houtwallen en bossages op kavelgrenzen. Wanneer het eigendom doorloopt tot voorbij het erf, kan de houtwal ook verder doorgezet worden het landschap in en aangesloten worden op bestaande opgaande groenstructuren.

Ook op de oeverwal kan het recreatieve netwerk worden verbeterd. Fiets- en wandelpaden langs of door de boomgaarden verbinden het erf met de omgeving en vertellen zo het verhaal van het landschap.



Houtwal op kavelgrens



Voorster Klei (2009 en ca. 1900)

Nieuwe gebouwen

Nieuwe gebouwen op erven in de buitendijkse ontginningen horen geplaatst te worden in samenhang met de bestaande bebouwing op het erf. Deze is altijd gerelateerd aan lijnen in het landschap. De nieuwe bebouwing wordt zo tevens georiënteerd op de bestaande bebouwing. Langs de rivier worden de gebouwen van oudsher op een verhoging gebouwd. Ligt een bestaand erf op een pol, dan dienen de nieuwe gebouwen in principe ook op die pol een plek te krijgen. Als dat niet mogelijk is zal per situatie bekeken moeten worden wat de beste oplossing is. Ook de hoogte van het vloerpeil van het nieuwe gebouw kan de plaats van het gebouw in het rivierengebied benadrukken. De pol blijft de maximale maat voor de nieuwbouw. Ook de hoogte van het vloerpeil van het nieuwe gebouw kan de plaats van het gebouw in het rivierengebied benadrukken.

Landschap versterken

Bij functieverandering in de buitendijkse ontginningen kan het landschap versterkt worden door de erven zelf en door de natte lijnen in het landschap verder te beplanten. Het beplanten van kavelgrenzen is in dit landschapstype niet van toepassing, tenzij de kavelgrens wordt gevormd door water. Dan kan deze worden beplant met waterminnende soorten als wilg en els.

De karakteristieke hagen dienen zoveel mogelijk hersteld te worden.

Recreatieve fiets en wandelroutes langs de pollen met bebouwing bieden de kans om de recreant het landschap met de bijbehorende cultuur te laten voelen.

De beplanting op het erf hoort zoveel mogelijk afgestemd te worden op de natuurdoeltypen die er vanuit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) worden nagestreefd.

Bij de erven lag van oudsher een flinke boomgaard. Het herstel van een hoogstamboomgaard bij een erf is een manier om het landschap in de buitendijkse ontginningen te versterken.



Nijbroek 2009 en 1900

3.5 Polder Nijbroek

Landschap

Polder Nijbroek is een middeleeuwse ontginning. Het landschap komt hier sterk overeen met de Hollandse en Utrechtse veenontginning. De polder kenmerkt zich door lange kavels en een dicht en rechtlijnig netwerk van sloten om het gebied goed af te wateren. Het is een sterk planmatig landschap waarin de bebouwing verspreid staat langs de drie voorkomende kaden. De Middendijk vormt de centrale ontginnings- en bewoningsas met een clustering rond het dorp Nijbroek. De kaden zijn gedeeltelijk beplant. Een groot deel van de bebouwing in polder Nijbroek bestaat uit historische bebouwing, wat bij functieverandering van een erf in de polder Nijbroek altijd betekent dat er een cultuurhistorische scan moet worden gemaakt in het begin van het proces. Dit is nodig om te kunnen bepalen of er kan worden meegewerkt aan functieverandering op het erf. De T-boerderij is het meest voorkomende type boerderij. Het landschap van de polder Nijbroek is open van karakter. Restanten van hagen en boomsingels op de kavelgrenzen onderbreken de openheid in de polder.

Bestaande erven in het landschap

De erven in de polder Nijbroek kenmerken zich door de historische bebouwing. De erven zijn relatief klein, vergeleken met andere gebieden in de gemeente. De bebouwing op de erven varieert tussen kleine boerderijen en vrij forse T-boerderijen. De erven zijn over de lange zijdes veelal beplant met singels. Hierdoor worden de lange en smalle kavels extra benadrukt. Langs de percelen zijn nog veel resten te vinden van de kavelgrensbeplanting. De grote weteringen in de polder zijn onbeplant. De meeste erven zijn direct aan de weg gesitueerd. Een enkel erf is een eind van de weg af gesitueerd. De toegangsweg is dan beplant.

Nieuwe gebouwen

De plaats van nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing en bij de bestaande lange smalle kavels. Bij nieuwe bebouwing is de cultuurhistorische waarde van de veelal historische bebouwing in de polder een kaderstellend aandachtspunt.



Rechtlijnige structuur, versterken recreatief netwerk

Landschap versterken

Het landschap in de Polder Nijbroek heeft een belangrijk historisch karakter. In de polder gelden dan ook strenge kaders vanwege de cultuurhistorie. (cultuurhistorische scan bebouwing, geen aantasting van cultuurhistorische waarden e.d.)

De structuur van het landschap kan worden versterkt door het aanplanten van heggen in oost west richting. Deze kunnen bestaan uit els, knotwilg en meidoorn. Langs wegen, die van noord naar zuid lopen, moeten meer bomen geplant worden; Bij voorkeur populieren, maar essen of iepen kunnen ook.

Erven van grote boerenbedrijven kunnen stevig beplant worden, uiteraard rekening houdend met waardevolle zichtlijnen. Daarbij moet streekeigen beplanting worden gebruikt, afgestemd op de natte ondergrond.

De erven zijn door hun vorm en ligging in de planmatige polder al verankerd met het landschap. Het vervangen van exoten levert hier natuurlijk ook een bijdrage.

In een EHS gebied moet aansluiting gezocht worden bij de natuurdoeltypen, die in overeenstemming moeten worden gebracht met de structuur van dit landschap.

In het Nijbroek komen van oorsprong alleen aan de oostelijke zijde boomgaarden voor. Het aanplanten van boomgaarden in de rest van de polder is strijdig met het open karakter.

Wanneer er eigendom is over de volle lengte van kavels tussen twee kaden in, is uitbreiding van het recreatieve netwerk mogelijk door langs de kavelgrens een pad aan te leggen dit moet een zeer informeel karakter houden, onverhard en smal.



Forse oude T-boerderij

Landschap versterken

Het landschap van het kampenlandschap kan versterkt worden door het besloten karakter te herstellen. Dat kan door weg en erf beplanting te versterken, en bossages te herstellen.

De kampen zelf, de oude akkers, dienen echter vrij te blijven van opgaande beplanting en hun openheid te behouden.

De kampen liggen wat hoger dan de omliggende gronden. Die hoogteverschillen kunnen geaccentueerd worden met beplanting.

De lagere delen van moeten waar openheid bestaat die zoveel mogelijk behouden. Het kampenlandschap biedt veel mogelijkheden voor recreatieve verbindingen over de erven.

Als in het kampenlandschap de wegen fors beplant zijn, is het minder van belang het erf stevig in te planten. Omdat er door de beschutte ligging van erven minder noodzaak is tot windkering staan bomen en struiken in groepjes. Waar de wegen (nog) niet fors beplant zijn kan aan dit landschap gebouwd worden door bossages en bomenlanen aan te planten langs een of twee zijden van het erf.

In het kampenlandschap rond Twello zijn geen grote boomgaarden aanwezig geweest, wel altijd wat fruitbomen voor eigen gebruik.

Het aanplanten van grote fruitgaarden hoort dan ook niet tot landschapsversterking in dit gebied. Forse hakhoutwallen met daarin streekeigen beplanting wel.

Vervanging van gebiedsvreemde soorten door bij deze grond passende beplanting draagt altijd bij aan de verbetering van het landschap.



Besloten karakter kampenlandschap



Fruitboomgaarden op het erf

3.7 Landgoederen

Landschap

Landgoederen, kastelen en buitenplaatsen bepalen op veel plekken het landschap van de gemeente Voorst. Ze komen vooral voor in de kampenlandschappen centraal in de gemeente Voorst. De hoger liggende zandkoppen zijn uitgekozen als locatie voor landhuizen, die het centraal punt waren van landgoederen. Vanuit het huis zijn de vergezichten over het lagere land schitterend landschapsarchitectonisch vormgegeven. Landgoederen vormen een parkachtige zone rond Twello, die een zodanig stempel drukt op het gebied dat hier niet de landschappelijke ondergrond maar de landgoederen en buitenplaatsen zelf beeldbepalend voor het gebied geworden zijn. De cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke architectonische en recreatieve waarden in dit gebied zijn groot en hebben een zeer sterke identiteit.

De meeste landgoederen kenmerken zich door de aanwezigheid van een historisch bouwwerk en een groene aanleg. Daarnaast staan er bij het landgoed behorende bijgebouwen en boerderijen die in vormgeving aansluiten bij het landgoed. Sommige van deze erven bevinden zich ook buiten de landgoederen. Daarnaast zijn er op de landgoederen ook veel erven die ouder zijn en de kenmerken van de erven in het ontginningslandschap dragen. Zichtlijnen en doorzichten dragen bij aan het samenhangende beeld. Momenteel wordt ook een aantal nieuwe landgoederen ontwikkeld.

Deze liggen bij de oudere landgoederen en versterken het groenblauwe raamwerk in de zone. Het landschap in rond de landgoederen kenmerkt zich door bossen, indrukwekkende bomenlanen en bossages waardoor een lommerrijke sfeer ontstaat.



Landgoederen ten zuiden van Twello 1900 en 2009

Bestaande erven in het landschap

Voor nieuwe landgoederen heeft de gemeente Voorst een landgoederenbeleid ontwikkeld. Voor functieverandering van erven die in de landgoederenzone liggen is deze notitie ook van toepassing.

De erven bij de landgoederen liggen binnen aaneengesloten groenstructuren. De meeste landgoederen vertonen een organisch gegroeid verkavelingspatroon. De erven voegen zich naar dat patroon. De randen van de erven zijn over het algemeen vrij fors ingeplant en doen mee in de groenstructuur die bij de landgoederenzone hoort.

Omdat op de landgoederen veel cultuurhistorie is te vinden, worden meestal voor functieverandering aan erven in de landgoederenzone voorwaarden vanuit cultuurhistorie gesteld. Deze zijn specifiek per erf en vragen daarom maatwerk.



Boeren erf op landgoed Duistervoorde

Nieuwe gebouwen

Nieuwe gebouwen op erven in de landgoederenzone moeten geplaatst worden in samenhang met de bestaande bebouwing op het erf. Deze is altijd gerelateerd aan lijnen in het landschap. De nieuwe bebouwing wordt zo tevens georiënteerd op de bestaande bebouwing.

Landschap versterken

Het landschap op en rond de landgoederenzone kan versterkt worden door met de erfbeplanting aan te sluiten bij de natuurdoeltypen die horen bij de nabijgelegen ecologische verbindingzone "De Fliert".

Het aanplanten van bomenlanen en bossages versterkt de identiteit van de landgoederen. Dit hoort in principe altijd met streekeigen beplanting te gebeuren.

In de landgoederenzone zijn op zorgvuldig bepaalde plaatsen, gekozen in relatie met landschapsarchitectuur van de landgoederen, ook een enkele keer exoten denkbaar.

De erven in de omgeving van de landgoederen kenmerken zich niet door de aanwezigheid van grote boomgaarden, vaak zijn wel (resten van) kleine boomgaarden naast de boerderij.

Bij het aanbrengen van beplanting op de landgoederen is het van belang dat zorgvuldig ontworpen zichtlijnen en doorzichten niet worden dicht gezet of dichtgebouwd. Nieuwbouw dient in te spelen op die zichtlijnen, en er gebruik van te maken.

SCHEMA LANDSCHAPSVERSTERKING

	Boomgaard	Wegbeplanting	Kavel beplanting	Beplanting langs water	Recreatieve routes
Heide en broek ontginningen	Alleen kleine boomgaarden. Zij dragen enkel bij aan het streekeigene van de beplanting.	Bomen langs wegen (ontginningsassen): populieren, essen of iepen. Geen onderbeplanting om doorzicht te behouden.	De noord en westzijde van de kavel met bomen beplanten. Heggenlandschap herstellen, 'vlechtheggen'	Beplanting langs de Weteringen. Langs de sloten andere lagere boomsoorten, de verschillende richtingen in het landschap benadrukken.	Het oude padensysteem zoveel mogelijk herstellen als wandel- en fietsroutes, indien mogelijk ook over het erf. Op de erven is er beschutting en kleinschaligheid, in contrast met het weidse landschap.
Oeverwal	Grote boomgaarden versterken het landschap. Bij de noordelijke oeverwal is dit het sterkst.	Gewenst. Ondersteunen de zichtbaarheid van het grillig wegen verloop en besloten karakter. Lage brede boomtypen. Hagen zijn hier ook zeer gewenst.	Beplanting rondom het erf met boomgaarden maakt windsingels en bossages langs kavelranden op veel plekken overbodig, Boomgroepen.	Er zijn hier geen waterlopen die beplant kunnen worden. Afwateringen kunnen aanleiding zijn voor ruigere natuurelementen.	Aantrekkelijk kleinschalig landschap tussen de rivier en het lage land. Waar het kan doorkruising mogelijk maken, voor wandelaar en fietser, juist ook over de rijk begroeide erven.
Ingepolderde uiterwaarden	Grote boomgaarden bij de erven.	Heggen zijn karakteristiek. Bomen zijn dat niet.	Hagen en heggen herstellen. Boomgroepen en windsingels .	Beplanten van waterlopen draagt bij aan landschapsversterking.	Doorlopende paden langs en over de pollen en langs de oude waterlopen.
Polder Nijbroek	In principe geen boomgaarden. Alleen in het oosten eventueel kleine boomgaarden.	Bomen langs wegen (noord zuid richting): populieren,essen of iepen. Geen onderbeplanting om doorzicht te behouden.	Beplanting van de lange zijdes van de kavel; heggen (vooral in oost west richting); els, knotwilg en meidoorn.	Beplanten van sloten en greppels die de lengterichting van de kavel benadrukken.	Informele doorsteken in de lengterichting van de kavels. Dwarsverbindingen van de lange ontginningsassen.
Kampenlandschap	Alleen kleine boomgaarden, t.b.v. streekeigen beplanting.	Zeer gewenst.	Minimaal één zijde van het erf is fors beplant. Besloten karakter met groen versterken.	Zeer gewenst.	Routes over het erf dragen sterk bij aan belevingsmogelijkheden.
Landgoederen	Bij elk landgoed hoort een grote boomgaard.	Zeer gewenst, in relatie met het landschapontwerp.	Bossen, bosjes en lanen met de daarbij behorend zichtlijnen in harmonie met het oorspronkelijk ontwerp.	Waterpartijen bij landgoederen goed doordacht beplanten	Landgoederen met elkaar verbinden voor fietser en wandelaar. Zoveel mogelijk recreatief toegankelijk maken.

