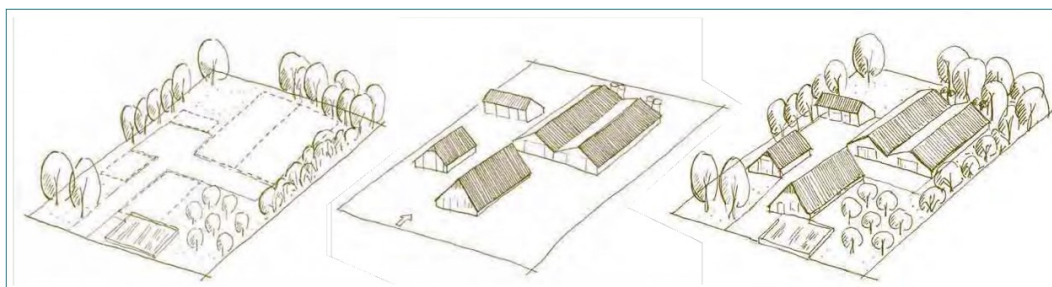


Kadernota Ruimtelijke kwaliteit Achterhoekse erven veranderen



v.l.n.r. terrein met erfinrichting, het terrein met gebouwen en het totale erf

Het erf en het landschap hebben een sterke band met elkaar. De ondergrond waarop het erf is gesitueerd, het type landschap waarin het erf ligt en het type bedrijfsactiviteit zijn allen bepalend voor de ontwikkeling en verschijningsvorm van een erf. Om helder te kunnen communiceren over erven en veranderingen van erven is het van belang vast te stellen wat er onder een erf wordt verstaan.

ERF: een perceel grond (terrein) met de daarbij behorende terreininrichting en ensemble van gebouwen.

1. INLEIDING

Aanleiding

Van oudsher is de bebouwing in het Achterhoekse landschap gegroepeerd op erven. Op die erven vormen gebouwen en erfbeplanting een samenhangend geheel. De Achterhoekse gemeenten hebben momenteel te maken met een toenemend aantal aanvragen voor transformatie van erven (verbouw, nieuwbouw, splitsing, functieverandering, schaalvergroting, veranderingen aan terreininrichting, etc.). Evenals in andere regio's daalt het aantal agrarische bedrijven in de Achterhoek, terwijl de overige bedrijven zich moeten aanpassen aan de moderne bedrijfsvoering. Dit heeft directe gevolgen voor de vitaliteit van het landelijk gebied. Er ontstaat leegstand van stallen en soms ook van woningen, het landelijk gebied wordt op plekken niet langer beheerd door de agrariër en verrommelt steeds meer. Daarnaast is het landelijk gebied de laatste jaren steeds voller gebouwd en daardoor verder versteend. Om de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten is een verruiming van de mogelijkheden om nieuw te bouwen geboden. Daaraan zijn echter expliciet een aantal regels gebonden die ruimtelijke kwaliteitswinst tot doel hebben. Ook de schaalvergroting ligt gevoelig in kwetsbaar landschap en ook daar behoeft de ruimtelijke kwaliteit aandacht. De afgelopen jaren is in verschillende gemeenten ervaring opgedaan met functieverandering. Deze ervaring leert dat er behoefte is aan een nota waarin een aantal uitgangspunten voor veranderende erven is vastgesteld en borgen van ruimtelijke kwaliteit in het proces plaatsvindt. Doel is dan ook de ruimtelijke kwaliteitswinst daadwerkelijk plaats te laten vinden bij veranderingen van erven.

Aanleidingen voor de kadernota 'Achterhoekse erven veranderen'

Na een aantal jaren ervaring op te hebben gedaan op het gebied van functieverandering en erftransformaties is het volgende aan het licht gekomen:

- Vergelijkbare beleidskeuzes komen terug bij verschillende locaties. Het zou beter zijn niet steeds opnieuw het wiel uit te vinden, maar op hoofdlijnen een aantal uitgangspunten helder vast te stellen. Dit geeft ook duidelijkheid naar de initiatiefnemers.
- Anderzijds is er juist behoefte aan maatwerk per locatie, want elke locatie en opgave biedt specifieke mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit. Dit pleit ervoor om kwaliteit niet te veel vooraf dicht te timmeren, maar in te zetten op borging via een goed proces.
- Deskundigheid m.b.t. architectuur en landschap moeten op het juiste moment worden ingebracht. Specifieke kennis is vaak beperkt aanwezig bij de ambtelijke projectleiders, die dit soort processen begeleiden. Als deze aspecten pas bij de welstandstoets aan de orde komen leidt dit tot ongewenste situaties en worden kansen gemist. In een goed proces kan de inbreng van welstand effectiever worden gemaakt.
- Veel welstandsnota's gaan uit van de bestaande kenmerken en bieden te weinig aanknopingspunten voor de veranderingen die nu aan de gang zijn.

Doel van de kadernota

Deze nota vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven in het buitengebied in de regio Achterhoek. Bij veranderingen gaat het om bouw- en aanlegactiviteiten in verband met functieveranderingen en ten behoeve van bestaande functies. Het kader kan ook gebruikt worden bij de aanleg van nieuwe erven en uitbreiding van een bestaand erf.

Met het ruimtelijk ontwerp wordt hier de integrale ontwerpopgave bedoeld, die speelt bij de transformatie van een (voormalig) agrarisch erf. Landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, gebruikswaarden, stedenbouw en architectuur worden daarbij in samenhang beschouwd.

Het beleidskader omvat algemene doelen, ontwerpuitgangspunten en een set van spelregels voor het ontwerp van bebouwing en erf. Het gaat over het landschap, de erfontwikkeling, de bebouwing en de erfinrichting. Het accent ligt op het schaalniveau van het erf.

Daarnaast omvat dit beleidskader uitgangspunten voor het ontwerpproces. Een proces, dat uitgaat van maatwerk per locatie, waarbij het accent meer ligt op regie en de begeleiding van plannen dan op toetsing. Inzet van de juiste deskundigheid op de juiste momenten.



Status en implementatie

Het is de bedoeling dat de Achterhoekse gemeenten dit beleidskader vaststellen als welstandsbeleid en ruimtelijke visie voor ontwikkelingen op erfniveau.

Deze kadernota wordt door de Regio aangeboden aan de gemeenten ter implementatie.

Achtergrond van het beleid

Landelijk VAB beleid:

In 2006 is de 'Nota Ruimte' vastgesteld. Hierin is verruiming van de mogelijkheid tot nieuwbouw in het landelijk gebied opgenomen, met als doel de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Het verruimen van de mogelijkheden is daarbij expliciet gekoppeld aan de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, realisatie van extra natuurareaal of waterbergingscapaciteit.

Provinciaal VAB beleid:

De provincie heeft dit in het streekplan verwerkt door o.a. mogelijkheden tot functieverandering op te nemen. In het streekplan zijn een voorwaarde waaraan moet worden voldaan opgenomen. Verder wordt de mogelijkheid geboden om per regio een eigen, meer uitgewerkt beleid te hanteren.

Regionaal VAB beleid:

De Achterhoekse gemeenten hebben naar aanleiding van deze mogelijkheden gezamenlijk de beleidsnotitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" vastgesteld en hebben zich daarin uitgesproken de

ontwikkeling aan te grijpen om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied een impuls te geven.

Ontwikkeling landbouw bedrijven:

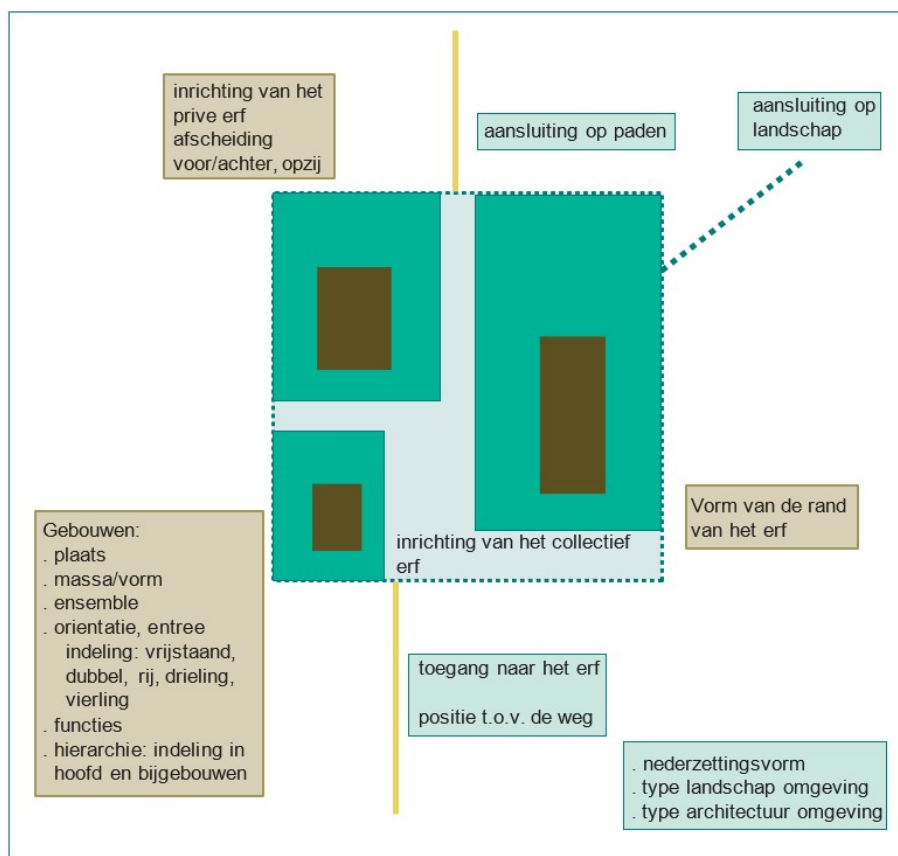
Het reconstructieplan voor de Achterhoek en Liemers wil ruimte scheppen voor de ontwikkeling van de landbouw door schaalvergroting mogelijk te maken. Dit met behoud van landschappelijke waarden. De belangrijkste opgave voor de reconstructie is het herstel van bestaande waardevolle cultuurlandschappen en de ontwikkeling van nieuwe (functionele) landschappen. De landbouw kan zich ontwikkelen in zogenaamde verwevingsgebieden en in landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's). De LOG's zijn bedoeld voor bedrijven die verplaatst moeten of willen worden, omdat ze op de huidige locatie niet kunnen groeien.

De landbouw ontwikkelt zich in principe nog steeds vanuit bestaande erven. Daarvoor blijven de erfprincipes van toepassing, die zijn beschreven in deze nota. Met name in LOG's zullen ook nieuwe erven ontstaan, die een afwijkende vorm hebben.

Nieuwe landgoederen:

Volgens het Streekplan is een nieuw landgoed een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal drie woon-eenheden en een minimale omvang van de bebossing van 5 hectares. Bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende groen. Per gemeente kan voor nieuwe landgoederen aanvullend beleid worden opgesteld.

Deze nieuwe landgoederen kunnen ook worden aangelegd in van oorsprong agrarische landschappen. Het karakter van deze landschappen is dan richtinggevend voor de toekomstige ontwikkeling. Het landgoed zal dan meestal één of meer bestaande of nieuwe "erven" in de zin van deze nota omvatten.



Schema met de kenmerken van het erf en van het erf in zijn omgeving

Leeswijzer

Deze kadernota is ingestoken vanuit de schaal van het erf. Elk erf bevat een aantal kenmerken die de verschijningsvorm van het erf bepalen. (Zie het schema op de pagina hiernaast) Deze kenmerken zijn variabel en zorgen er daardoor voor dat geen enkel Achterhoekse erf er hetzelfde uitziet. Toch zijn de erven in de Achterhoek wel te herkennen als typische 'Achterhoekse erven'. Een deel van de kenmerken is gericht op de landschappelijke context. Deze zorgen voor de verankering van het erf binnen de directe

omgeving, maar ook binnen de Achterhoek als regio. Het zijn kenmerken die afhankelijk zijn van omgevingsfactoren als het landschapstype waarin het erf ligt, het type nederzettingstype en de architectuur van de streek. Het zorgt ervoor dat er binnen de Achterhoek verschillende typen erven voorkomen. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 3 'het erf in zijn omgeving'.

De andere kenmerken die mede het uiterlijk van het erf bepalen zijn minder direct omgevingsafhankelijk. Deze zijn eveneens karakteristiek voor de Achterhoek. Ze zijn binnen een aantal basisprincipes in te delen en worden al eerder in hoofdstuk 2 'het erf' toegelicht.

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende opgaven die kunnen spelen bij erftransformaties nader toegelicht. Er wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de aandachtspunten bij de verschillende opgaves. De verschillende opgaves hebben betrekking op het verbouwen van een boerderij of stal en op het nieuw bouwen van een woning, kantoorgebouw of bedrijfsgebouw.

In hoofdstuk 5 zijn alle uitgangspunten en criteria puntsgewijs opgenomen.

Inzicht in zowel de omgevingskenmerken als de kenmerken van het erf zelf is belangrijk om tot een goede erftransformatie te komen. Het onderzoeken van de kenmerken en de waarden van het erf vormt het startpunt voor het ontwerpproces. In deze kadernota zijn doelen opgenomen die worden nagestreefd in de verschillende fasen van het ontwerpproces. Hieraan kan elke gemeente zijn eigen invulling geven in de vorm van een eigen proces. De doelen zijn opgenomen in hoofdstuk 6 'Het ontwerpproces'.

Naast de inhoud in de hoofdstukken is er in de nota een aantal losse tekstblokken opgenomen. Hierin wordt verschillende informatie geboden, zowel achtergrondinfo als voorbeelden. De tekstblokken kunnen los van de doorlopende tekst gelezen worden, waar welke informatie staat is opgenomen in een lijst op pagina 6.

HET ERF

De kenmerken die binnen de Achterhoek omgevingsafhankelijk zijn:

- de nederzettingstype waarbinnen het erf valt,
- de aansluiting op het landschap,
- het type architectuur in de omgeving,
- de plaats van de gebouwen op het erf,
- de oriëntatie van de gebouwen,
- de positie van het erf t.o.v. de weg,
- de vorm van de rand van het erf,
- de aansluiting op paden.

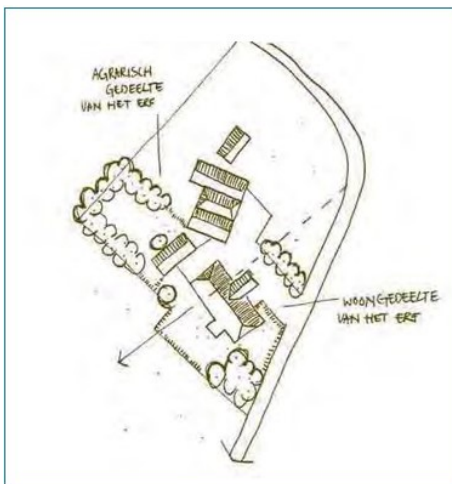
HET ERF IN ZIJN OMGEVING

De kenmerken die binnen basisprincipes van de Achterhoek vallen zijn:

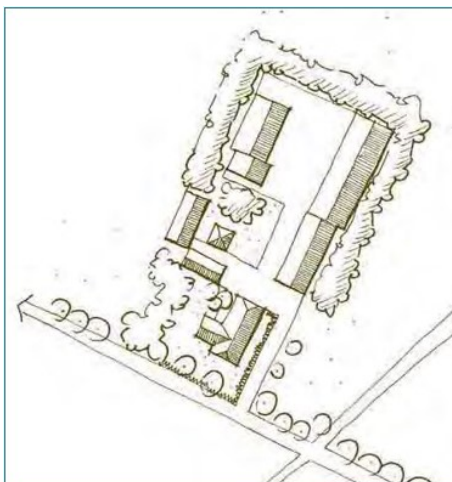
- het ensemble van gebouwen,
- de hiërarchie tussen hoofd en bijgebouwen,
- de toegang naar het erf,
- de inrichting van het collectieve gedeelte van een erf,
- de inrichting van het privé-gedeelte van het erf (scheiding van erven, voor, achter, opzij),
- de massa en vorm van de gebouwen,
- de indeling en de entree van de gebouwen



Het hoofdgebouw vormt samen met de bijgebouwen een helder ensemble. De gebouwen dicht bij elkaar rond een collectieve ruimte gesitueerd.



In de erfopzet is duidelijk hiërarchie te zien. Het hoofdgebouw is dominant in vorm en massa en situering. De bijgebouwen zijn eenvoudiger in vorm, hebben minder massa en staan achter het hoofdgebouw geplaatst.



Een toegang tot het erf, waardoor het erf een ruimtelijke eenheid is

Schaalvergroting door de jaren heen:

Tot de jaren 60 bleven nieuwe schuren of stallen ondergeschikt aan het volume van de oorspronkelijke hoeve op het erf. De meeste boerenbedrijven hebben vanaf de jaren '60 een eerste fase van schaalvergroting ondergaan waarbij de maten en volumes van de nieuw toegevoegde schuren soms groter zijn dan die van het hoofdgebouw. Deze passen echter wel binnen de maat en schaal van het erf en zijn vaak nog ondergeschikt aan het hoofdgebouw door bijvoorbeeld de situering. Een tweede fase van schaalvergroting vindt de laatste jaren plaats, waarbij de nieuwe schuren qua maat en schaal buitenproportioneel worden ten opzichte van de maat van de eerdere bebouwing en erf.

2. HET ERF

Het ensemble van gebouwen

De hoofd en bijgebouwen van een erf vormen gezamenlijk een ensemble. De gebouwen staan nooit verspreid op het terrein maar altijd geclusterd. De richting van de bebouwing binnen het ensemble is afhankelijk van de nederzettingvorm en de plek in het landschap waar het erf zich bevindt. Op boerenerven waar schaalvergroting heeft plaatsgevonden zijn grote nieuwe schuren en stallen soms naast het oude erf geplaatst, waardoor er twee erven (soms enigszins in elkaar verknoopt) worden beleefd. Het heldere oorspronkelijke ensemble wordt daardoor vertroebeld.

Het ensemble van gebouwen is een kenmerk van elk erf en bepaalt een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

- *Alle gebouwen van het erf vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing*
- *Nieuwe bebouwing: bij afwezigheid hoofdgebouw, nieuw hoofdgebouw toevoegen, welke aansluit bij het reeds aanwezige ensemble. Alleen in bijzondere situaties is een andere compositie van gebouwen mogelijk.*
- *Nieuwe bebouwing: bij aanwezigheid hoofdgebouw enkel bijgebouwen toevoegen, die aansluiten bij het reeds aanwezige ensemble.*
- *Te slopen bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble wordt teruggebracht.*
- *Gaafheid van grote dakvlakken: licht*

Hiërarchie

De gebouwen op erven zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Op een boeren erf is sprake van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit verspreid over het hele erf maar staan altijd geclusterd. Doordat functioneel alle schuren en stallen goed bereikbaar moeten zijn liggen deze aan een collectieve ruimte op het erf. Deze is voorzien van (half)verharding. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd passen soms niet meer bij de schaal van de overige bebouwing van het erf. Ze verstoren dan de oorspronkelijk aanwezige hiërarchie. Soms zijn ze enigszins los van het erf gesitueerd, aan de overzijde van de weg, of als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve erf. Hiërarchie is het tweede principe van een boeren erf en uit zich zowel in de situering als in de architectuur en omvang van de gebouwen.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

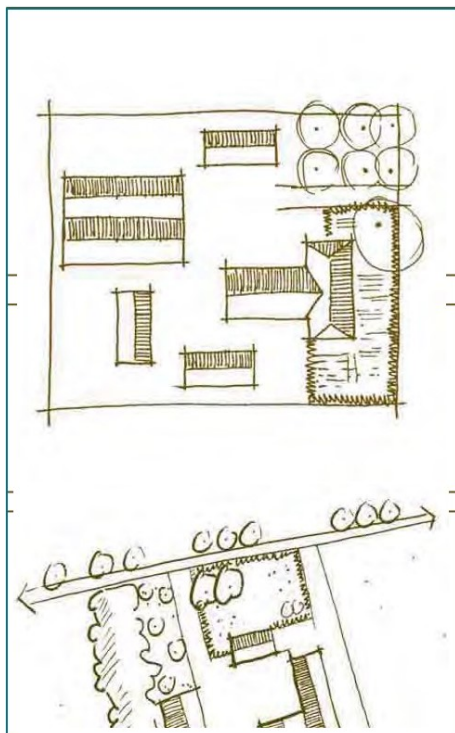
- *De oorspronkelijke boerderij of het oorspronkelijke woonhuis manifesteert zich in principe als het belangrijkste gebouw. Dit uit zich in situering, uitstraling: 'het gezicht', volume, massa, hoogte, detaillering en materiaalgebruik.*
- *Aandacht voor de vraag: welke gebouwen te slopen, en hoe nieuwe gebouwen te situeren?*
- *Aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.*
- *Aandacht voor de bijzondere positie van het woongedeelte van het hoofdgebouw ten opzichte van de bijgebouwen. Woongedeelte uit het zicht van de bijgebouwen.*

De toegang tot het erf

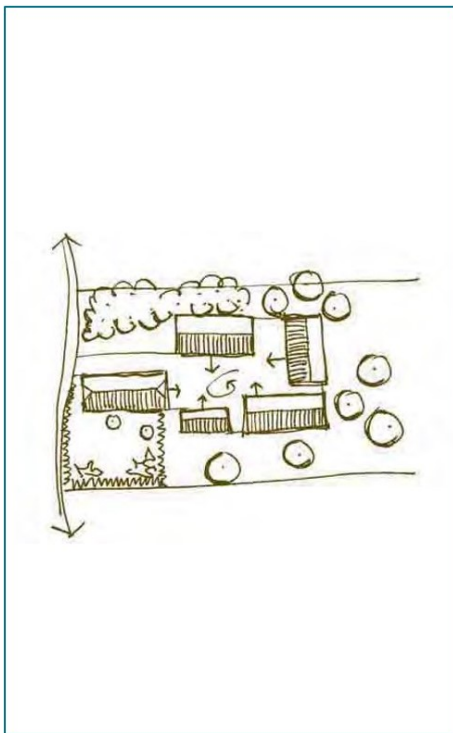
Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf, vanaf het erf zijn er soms aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden. Sporadisch snijdt de doorgaande weg het erf in tweeën. Een tweede ontsluiting van het achtererf (deze sluit niet aan op de toegangsweg) bestaat soms als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat.

Voorbeeld:

Erven die schaalvergroting hebben ondergaan, zijn soms uitgebreid met grote stallen buiten de oorspronkelijke erfgrens. Bij erftransformaties kunnen deze gebouwen worden gesloopt waardoor het erf zijn oorspronkelijke contour weer terug krijgt.



Het privé- gedeelte van het erf is kleinschalig ingericht. De tuin, de boomgaard en twee grote bomen hebben hun plek



Het collectieve gedeelte van het erf vormt het functionele centrale gedeelte. Alle bijgebouwen staan richting het collectieve deel van het erf.

Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf. Een tweede toegang tot het erf is niet gewenst bij erven die getransformeerd worden tot woon- en leef erven omdat dit het beeld oproept van meer dan één erf.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

- *Het erf heeft slechts één aansluiting op de doorgaande weg.*
- *Als het erf duidelijk uit twee compartimenten bestaat eventueel een tweede entree vanaf een andere toegangsweg tot achtererf.*
- *Aantakken op de bestaande zandpaden die makkelijk bereikbaar zijn vanaf het erf of herstellen van zandpaden.*

Indeling van het terrein: het collectieve gedeelte van het erf

Het collectieve gedeelte van het erf wordt als functioneel gedeelte van het boerenerf beschouwd. In het collectieve deel moeten grote werktuigen kunnen verplaatsen en daarom is dit deel verhard. Wanneer de collectieve ruimte groot is vindt er soms (tijdelijke) opslag plaats. De plek kan verschillen door de situering van de hoofd en bijgebouwen op het terrein. Voor de inrichting heeft dit geen gevolgen. Die is overal zo dat alle bijgebouwen en ook de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen worden betreden vanaf het collectieve gedeelte van het erf. De grondvorm van het collectieve erf is soms afhankelijk van de nederzettingvorm waarvan het erf deel uitmaakt. Zo is deze bij erven die gesitueerd zijn in ontginningen bijna altijd rechthoekig van vorm en is de vorm minder duidelijk bij erven die gesitueerd zijn in het kampenlandschap. De bedrijfsgebouwen van boerenbedrijven worden steeds groter. De moderne bedrijfsvoering brengt met zich mee dat grote voertuigen bij het bedrijf moeten kunnen komen. Bij een aantal boerderijen ontstaat daardoor een tweedeling op het erf. Het oude erf wordt steeds meer een woon- en leef erf, terwijl daarnaast een functioneel erf ontstaat voor de bedrijfsvoering. De functionele bebouwing sluit dan niet meer aan bij het collectieve deel van het erf en krijgt vaak een eigen toegangsweg.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

- *Bij nieuwbouw (ook van nieuwe stallen) aandacht voor clustering rond collectieve ruimte, de gebouwen staan dicht bij elkaar.*
- *Alle entrees van gebouwen (uitgezonderd die van het woongedeelte van het hoofdgebouw) richten op het collectieve gedeelte van het erf.*
- *Het collectieve gedeelte van het erf wordt bij erftransformaties in het kader van functieverandering in principe (semi-) openbaar terrein.*

- *Bergingen en garages plaatsen in eenvoudige volumes rond het collectieve erf.*
- *Bij verandering van het erf naar een woonfunctie het functionele erf met zijn ontsluiting opheffen, indien deze een eigen toegang heeft en niet aansluit op het collectieve erf.*

Indeling van het terrein: het privé-gedeelte van het erf

Het privé-gedeelte van het erf ligt in de meeste gevallen aan de zijde van het woonhuis dat grenzend aan de weg is gesitueerd. Het privé-gedeelte werd oorspronkelijk gebruikt voor de moestuin en de boomgaard. Deze hebben tegenwoordig vaak plaats gemaakt voor een siertuin met algemene beplanting. Streekeigen beplanting is soms verdwenen of is vervangen door algemeen in Nederland voorkomende soorten. Vaak staan er een of twee grote bomen bij de entree van het woonhuis.

Functies als de moestuin en houtopslag horen rond het privé gedeelte van het erf.



VOORBEELDEN VAN NIEUWE GEBOUWEN OP BESTAANDE ERVEN



Eenvoudig volume, zadeldak



Behoud van silhouet



Introverte gevel



Ingetogen door gesloten gevel



Sober materiaalgebruik



Schuurachtige uitstraling



Ingetogen door naar achter liggende open gevel



Hallehuisconstructie



Zadeldak, topgevel met hout bekleed



Lichttoetreding zonder dakopbouw



Sober materiaalgebruik



Introverte gevel



Beleving kappen vanuit omliggende landschap



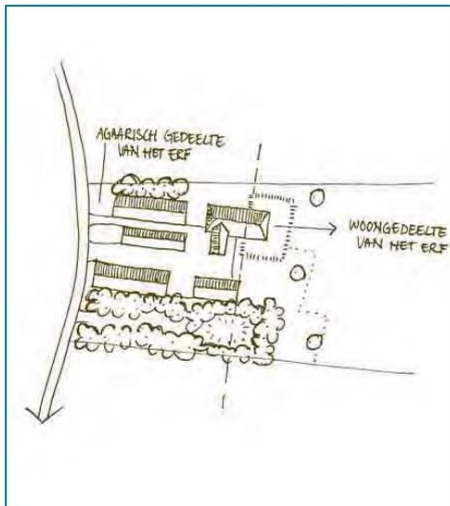
Hoofd en bijgebouwen verschillen in volume



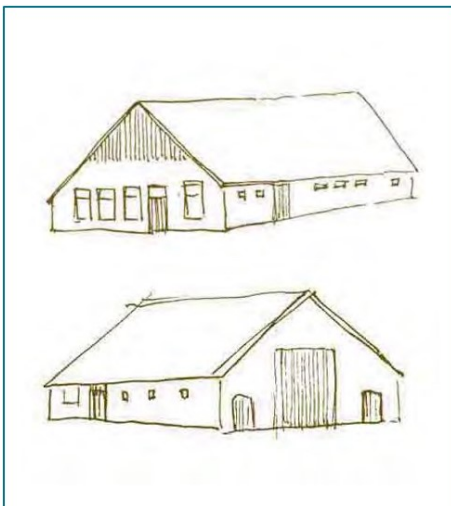
Geïnspireerd door indeling woon en werk gedeelte T-huis



Bijgebouw, terughoudend kleurgebruik



Het woongedeelte en het werkgedeelte verschillen in oriëntatie. Rond het woongedeelte van het huis zijn woonfuncties als de moestuin en de boomgaard gesitueerd. De gebouwen van het bedrijfsgedeelte zijn allemaal gericht op het collectieve gedeelte van het erf.



Versillen in woon en werkgedeelte komen naar voren in het beeld van de gevels. Het woongedeelte met meestal een groot raam, en een of twee kleinere ramen en een voordeur, het bedrijfsgedeelte met een grote staldeur en twee kleinere mestdeuren.

Voorbeeld: Vaak heeft een transformatie van het werkgedeelte van het hoofdgebouw in een woonfunctie tot gevolg dat er nieuwe eisen aan de bebouwing worden gesteld, bijvoorbeeld meer lichtinval in het gebouw. Hieraan kan tegemoet gekomen worden met behoud van de karakteristiek van de boerderij door bijvoorbeeld staldeuren om te vormen tot ramen. De ramen zijn naar achteren geplaatst zodat de oorspronkelijke opening zichtbaar blijft.



Aandachtspunten bij erftransformatie:

- *Het terrein rondom het woongedeelte van het hoofdgebouw is in principe kleinschalig ingericht (denk aan moestuin en boomgaard).*
- *Erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving. Streekeigen beplanting, verhardingen, afrasteringen, hekken, poorten en verlichting nastreven.*

De indeling van de gebouwen

De hoofdgebouwen van de boerenerven kennen een indeling in een woon- en een werkgedeelte. Dit is ontstaan vanuit de 'oervorm' van de boerderij waarbij wonen en werken in een gebouw geïntegreerd waren.

In het voorhuis van de boerderij werd gewoond en in het achterhuis bevonden zich de stallen: de deel. In schuren en hokken die in dezelfde stijl waren gebouwd stond vee. Deze onderverdeling uit zich in de architectuur van het gebouw: in de gevel van het woongedeelte zijn een aantal grotere ramen en een voordeur gesitueerd, die in eerste instantie alleen bij begrafenissen en bruiloften werd gebruikt. Het beeld van de zijgevels is introvert omdat deze laag zijn en de kap altijd gesloten is. Hierin zitten meestal in het woongedeelte een aantal kleine ramen en de keukendeur en in het stalgedeelte stalraampjes en soms een lage staldeur. Aan de achterzijde, het werkgedeelte, bevindt zich een grote staldeur (de deeldeur) en een tweetal kleine mestdeuren.

Tegenwoordig komt het steeds meer voor dat delen van het achterhuis of het gehele achterhuis worden ingenomen door de woonfunctie. Vaak is er vanuit het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij geen zicht op de bijgebouwen en richt dit gedeelte zich op het landschap.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

Bij verbouw van bestaande boerderij tot woning:

- *Behoud hoofdvorm, in het bijzonder de kap.*
- *De indeling in woon- en werkgedeelte beleefbaar houden. Behoud van soberheid / geslotenheid van het werkdeel t.o.v. het meer sprekende woonhuis. Ook bij nieuwbouw hoofdgebouw gebruik maken van dit kenmerk.*
- *Bij transformatie van de deel gebruik maken van karakteristieke gevelindeling.*
- *De toegang naar het woonhuis; wanneer het oorspronkelijke woonhuisgedeelte van de ontsluitingsweg afgekeerd ligt, kan worden overwogen een entreezone in de deel op te nemen.*
- *Bergingen, garages, etc. situeren aan de werkzijde van het erf. Gebruik maken van grote volumes onder een zadeldak, of als wagenshuur*
- *Bijgebouwen sober qua vorm van massa en materialisatie.*

Bij verbouw van schuren tot woonhuis:

- *Entree naar erf bij deel, relatief gesloten gevel*
- *De woonzone naar de buitenzijde van het erf richten.*
- *Behoud van de eenvoud van de schuur t.o.v. het hoofdgebouw.*
- *Opener gevel op één plek mogelijk.*

Bij nieuwbouw:

- *Eenvoudige basisvorm, zadeldak, lage goten.*
- *Steile kap*
- *Nieuwbouw hoofdgebouw: Rekening houden met het beeld dat hoort bij de oorspronkelijke indeling van het hoofdgebouw.*

- *Nieuwbouw van stallen: introverte gevels*

Massa en vorm

Vaak is het oorspronkelijke hoofdgebouw nog op het erf aanwezig. Daarnaast zijn er door de jaren heen bijgebouwen op het erf gebouwd. Het voor de Achterhoek kenmerkende hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak met daaraan soms een aanbouw. Het hoofdgebouw is opgebouwd met lage zijgevels en een grote kap (Hallehuistype). Vanaf een afstand zijn de zijgevels nauwelijks beleefbaar en wordt de dichte kap beleefd. 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 de varianten T-huis (hallehuis dat aan de voorzijde in twee richtingen is uitgebreid) en krukhuis (hallehuis dat aan de voorzijde aan een kant is uitgebreid) ontstaan. Ook komen er boerderijtypen voor die een variant vormen op het T-huistype waarbij het achterhuis aan beide zij-kanten is uitgebreid en waarbij in eerste instantie alles in een gebouw gehuisvest was.

Aandachtspunten bij erftransformatie:

- *In de architectuur van nieuwe gebouwen de karakteristiek van de Achterhoekse boerderijen verwerken. Deze karakteristiek zit onder andere in de kappen van de bebouwing en de grote volumes.*
- *Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige grondvorm.*
- *Vanuit de omgeving bestaat het beeld van gesloten tot de grond reikende kappen.*
- *Karakteristieke of historische bebouwing behouden, respecteren en alleen het verbouwen van de gebouwen toestaan. Dit met behoud van karakteristieke kenmerken.*
- *In de architectuur van nieuwbouw vorm, kleur en materiaalgebruik aanluiten bij de karakteristieken uit de omgeving. Eigentijdse oplossingen zijn dan mogelijk.*

VERSCHILLEN PER STREEK

Streekeigen kenmerken zijn het meest duidelijk afleesbaar aan de oudere bebouwing. Hoe jonger de agrarische bebouwing of het woonhuis op het erf hoe meer de architectuurmode van de tijd van realisatie doorklinkt in de vormgeving. Veel streekkarakteristieken verschuiven in de Achterhoek van oost naar west, van de IJsselvallei naar de Rijksgrens. Van noord naar zuid liep vroeger midden door de Achterhoek een gebied dat minder toegankelijk was. Het bestond uit bossen in het noorden en uitgestrekte veengebieden in het zuiden. Daardoor viel de manier van bouwen en erfontwikkeling, die in oorsprong overal hetzelfde was, ten oosten en westen van deze zone onder een andere culturele invloedssfeer. In het oosten zien we invloeden uit het Münsterland, die zich uiten in het verdwijnen van de afgewolfde daken, het opkomen van betimmerde houten topgevels en het verdwijnen van riet als dakbedekking. In het westen bleven de afgewolfde daken en het riet als dakbedekking gehandhaafd. Hier zien we vanuit Rijndal en IJsseldal eerder dan in het oosten de T-boerderij opkomen en komen ook wit geschilderde gevels voor. In de voornamere boerenhoeven in het westen zijn invloeden vanuit de stedelijke bouwkunst te vinden, die zijn te verklaren uit de nabijheid van de IJsselsteden.



Riet als dakbedekking in het westen van de Achterhoek



Scholtenboerderijen in het Oosten van de Achterhoek



Afgewolfde kappen in het westen van de Achterhoek



In het oosten van de Achterhoek: topgevels van hout met gaffelteken



In het westen komen wit gepleisterde boerderijen voor



Rond Winterswijk opvallend oranje-rode baksteen

In het middengebied komen beide invloedssferen samen. Hier treffen we verhoudingsgewijs veel jongere bebouwing aan. Op van oorsprong geïsoleerde plekken in dit midden zijn ook oudere hallehuizen gehandhaafd. Ook de geografie verschilt van oost naar west. Het oostelijk deel van de Achterhoek ligt op het oostnederlands plateau. Dit gebied ligt hoger en is reliëfrijker dan het westen. Men treft hier van oudsher op verschillende plaatsen leem aan in de grond evenals klei voor het bakken van dakpannen en bakstenen. Rond Winterswijk werd baksteen op industriële wijze gefabriceerd. Ook langs de IJssel en de Oude IJssel komt baksteenfabricage voor. Van oudsher heeft elke streek zijn eigen soort baksteen, die zorgt voor een streekeigen karakter. Vooral rond Winterswijk is de baksteen opvallend oranje rood. Langs de Duitse grens komt men op enkele plekken nog vakwerkboerderijen tegen. De meeste daarvan zijn verdwenen.

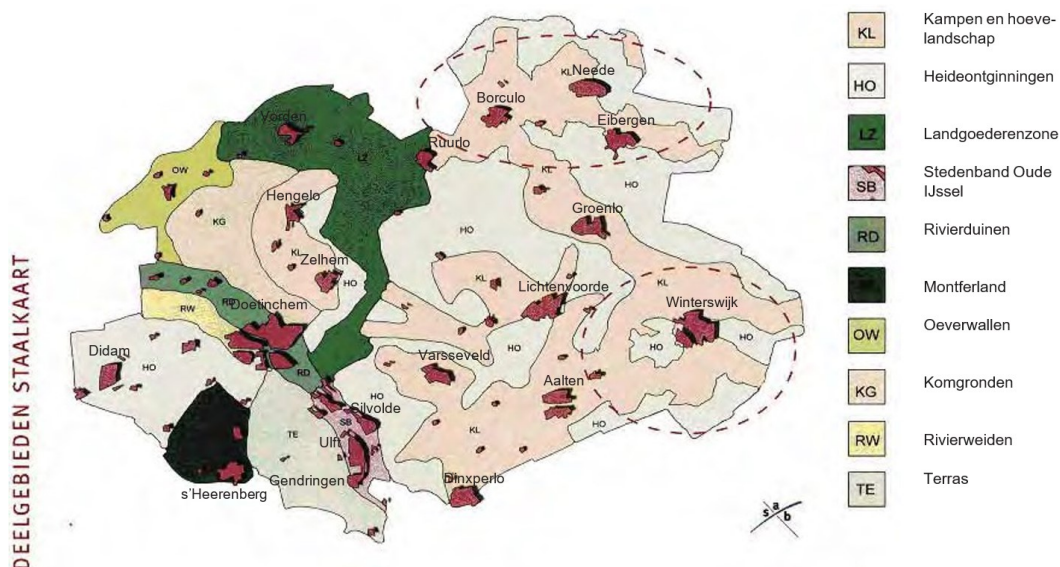
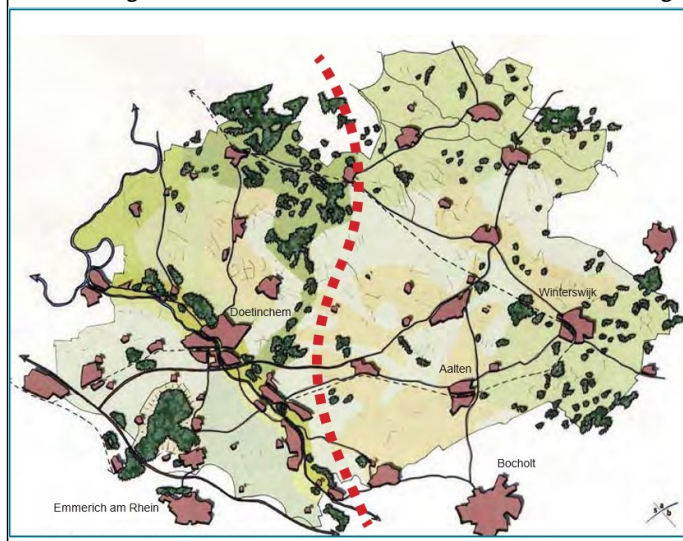
In het oosten komen ook de scholteboerderijen voor, met vaak grote monumentale woongedeeltes.

De ruimtelijke structuur van de Achterhoek wordt gekenschetst door het coulissenlandschap op het plateau van Winterswijk, het rationeel verkavelde agrarisch middengebied, het landgoederenlandschap van de Graafschap, het IJssellandschap, de Oude IJsselzone en Montferland.

De landschappelijke verschillen vormen de belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoek is opgebouwd uit een unieke lappendeken van historisch gegroeide (agrarische) cultuurlandschappen. Deze worden aan elkaar geregen door oost-west lopende beken en watergangen die hun weg zoeken van het hoger gelegen Winterswijkse plateau naar de IJsselvallei. Hoewel veranderd door schaalvergroting en intensivering in de landbouw, rationalisering van waterlopen en uitbreidingen voor wonen en werken bij dorpen en steden, is het cultuurlandschap in de Achterhoek nog relatief authentiek. De kleinschaligheid van het landschap is karakteristiek met zijn grote verwevenheid van natuur, landbouw, woningbouw, industrie en recreatie.

Het gevarieerde en authentieke landschap wordt vanwege de rust, ruimte, diversiteit en het groene karakter door velen als mooi bestempeld. De grote en kleine dorpen vormen het voor de Achterhoek zo karakteristieke kleinschalige landschap.

Kaart met grens over het midden van de Achterhoek, het gebied dat minder toegankelijk was.



Kaart met verschillende landschapstypen. Uit de structuurvisie van de regio Achterhoek, gemaakt door SAB.

3. HET ERF IN ZIJN OMGEVING

Algemeen

Naast de eigenschappen die algemeen gelden voor erven in de Achterhoek zijn er ook eigenschappen die karakteristiek zijn voor de plek die het erf in het landschap heeft. Vragen die van belang zijn om een erf bij erftransformatie in het landschap te kunnen versterken zijn:

Hoe liggen de erven in het Achterhoekse landschap? Op welke plekken liggen ze en waarom? Op welke manier zijn ze verbonden met het landschap? Wat is de relatie met andere erven in de buurt? Hoe veranderen deze kenmerken in de tijd?

In de ruimtelijke structuurvisie voor de Achterhoek is een staalkaart van landschapstypen opgenomen. Deze staalkaart vormt de onderlegger voor het herkennen van patronen, waarop bebouwing in het Achterhoekse landschap voorkomt. Dit zijn de nederzettingvormen.

De nederzettingvormen zijn te herkennen in de wijze waarop bebouwing in het Achterhoekse landschap is gesitueerd. Sommige nederzettingvormen zijn typisch voor een landschapstype, maar vergelijkbare vormen zien we in verschillende landschapstypen terugkomen.

De koppeling tussen landschapstypen en nederzettingvormen staan in de tabel hiernaast weergegeven. Bij de nederzettingvormen is een onderscheid gemaakt tussen oude gegroeide patronen en geplande patronen. In de oude agrarische landschappen met de oude gegroeide patronen kan een onderscheid worden gemaakt tussen es- of enk nederzettingen, kampnederzettingen, beekdalnederzettingen en landgoederen. Er zijn duidelijke verschillen tussen deze vormen, maar ook overeenkomsten. In de praktijk zijn er ook veel overgangsvormen.

Het belangrijkste verschil tussen kamp- en es nederzettingen is dat bij een es nederzetting de ruimtelijke samenhang tussen afzonderlijke erven duidelijk in het landschap zichtbaar is. Bij een es liggen de erven bij elkaar in een krans of een zwerm. Bij een kampnederzetting liggen de erven meer verspreid. De overgang tussen een kampnederzetting en een nederzetting in een beekdal is ook niet scherp te trekken. Bij beekdalnederzettingen gaat het om de grotere beekdalen van de Oude IJssel en de Gelderse IJssel en om de kleinere beekdalen zoals de Berkel, de Slinge's en andere beken.

In tegenstelling tot de lagere delen van Nederland is het aantal nederzettingen met geplande patronen in de Achterhoek beperkt en van relatief jonge datum. De meeste planmatige structuren ontstonden bij de verkaveling en ontginning van voormalige woeste gronden en natte gronden in de 19de en in de 20ste eeuw.

Nederzettingvorm	Landschapstype
Oude gegroeide patronen	
Essen of enken	Kampen en hoevelandschap Rivierduinen Landgoederenzone
Kampen	Kampen en hoevelandschap Landgoederenzone
Rivier- en beekdalen	Rivierduinen Oeverwal, kommen Terras
Landgoederen etc.	Landgoederenzone Kampen en hoevelandschap
Geplande patronen	Heide- en veenontginning Komgronden Rivierweiden

Factoren die een rol spelen bij het herkennen van verschillende nederzettingvormen

- *kleinschaligheid van het Achterhoekse landschap.*
De indeling uit de structuurvisie is gemaakt op macroniveau. Bij de verandering van een erf gaat het om het microniveau en dan kan sprake zijn van een ander landschapstype. Bijvoorbeeld een ontginning binnen een hoevelandschap.
- *planmatige patronen of gegroeide patronen*
Bij planmatige patronen is een gebied systematisch in cultuur gebracht. De meeste gebieden van deze gebieden in de Achterhoek zijn van jonger datum. Bij gegroeide patroon gaat het om hoevelandschappen, oeverwallen etc.
- *de ontwikkelingsgeschiedenis*
Er zijn oude erven (voor 1840), jongere erven (tot 1940), ruilverkaveling/ nieuw vestiging (na 1940). In elk landschapstype komen deze drie voor. De oude erven vooral in de gegroeide gebieden en de nieuwere erven vooral in de planmatige gebieden.
- *de oorspronkelijke functie en gebruiksmogelijkheden van gronden*
Oorspronkelijk zijn het vooral gemengde boerenbedrijven waarbij gewoond werd. De vaak beperkte gebruiksmogelijkheden van de gronden bepalen de ruimtelijke vorm. In de loop der tijd ontstaan

er meer specialisaties van bedrijven. Omdat de gebruiksmogelijkheden van gronden toenemen, wordt de ruimtelijke en functionele relatie met het landschap functioneler.

- *eigendomssituatie/ bestuurlijke situatie*

Bijvoorbeeld grootgrondbezit, zoals landgoederen, scholtegoederen en bestuursvormen als de markegenootschappen. Ook de wijze waarop de eigen landbouwgronden zijn gelegen bepaalt de organisatie van het erf.

Achtergrond: de ontwikkeling van kransen en zwermen van erven.

In de late middeleeuwen werd in de Achterhoek een groot deel van de landbouwgronden bestuurd door marken, een samenwerkingsverband tussen boeren. De marke had de zeggenschap over de gemeenschappelijke bouwlanden (es of enk), weilanden en woestere gronden (heide, veld, broek). De gewaarde boerderijen lagen aan de rand van de hoger gelegen es, op de overgang naar de lager gelegen weidegronden. Ze lagen ook vaak aan de rand van een beekdal. Zo ontstonden kransen of zwermen van boerderijen aan de rand van de es en/of langs beekdalen. De meeste boerderijen liggen nog steeds op de plek waar ze ooit zijn gesticht, terwijl de omgeving in de loop der tijd sterk is veranderd. Hun erfopzet is bepaald door de geschiedenis.

De situering van deze erven werd bepaald door de logistiek van het toenmalige grondgebruik. Op de es was de grond te waardevol om op te bouwen en lager kon niet, want daar was het weer te nat. Vanaf elk erf was er een verbinding met de es, en een aantal verbindingen naar weidegronden en woeste gebieden. Deze wegen liepen van hoog naar laag. Via deze wegen was het erf aangesloten op een "doorgaande" verbinding, die bij voorkeur aan de lage kant van de erven liep, tenzij het daar te nat was. De erven lagen dus niet aan een doorgaande weg, maar elk op hun eigen plek onderaan de es.

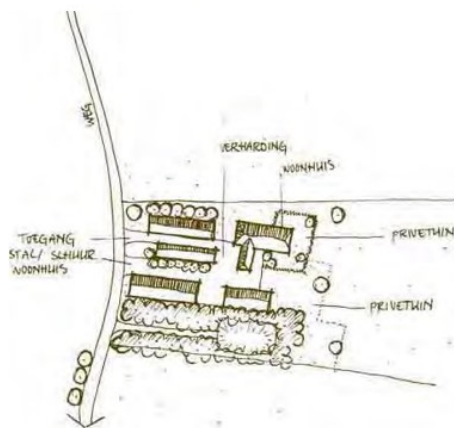
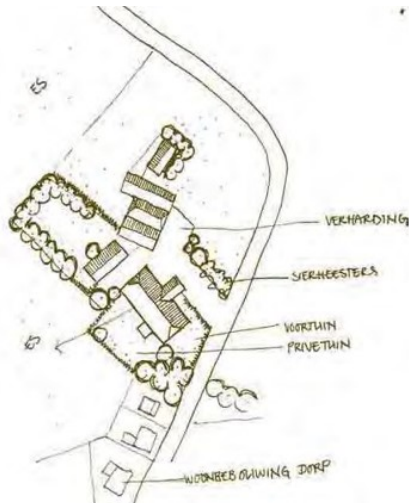
De erven in een krans vormden een samenhangend geheel. Tussen de erven was er een fijnvertakt netwerk van voetpaden, met soms een kerkepad of schoolpad als hoofdpad. Het landschap in de krans was relatief kleinschalig.

Het bestond uit privé-kavels, boomgaarden, moestuinen, bosjes en houtwallen. Rond veel erven lag oorspronkelijk een gracht, maar die zijn al lang verdwenen. Toch is de grens tussen het erf en de omgeving vaak wel duidelijk aangegeven, bijvoorbeeld door hagen. Doordat de erven niet direct aan de weg liggen wordt vanuit de omgeving vooral het silhouet van stoere kappen en erfbeplantingen ervaren. De lage zijgevels zijn door het reliëf van het landschap aan het zicht onttrokken. De toegangswegen leiden de bezoeker vaak eerst naar de deel, de oorspronkelijke bedrijfsfunctie van de boerderij, terwijl het oorspronkelijke woongedeelte gericht is naar het landschap.

De es werd verkaveld, evenals de natte en woeste gronden. De waterhuishouding verbeterd en soms werden essen zelfs geëgaliseerd. Daardoor is het oorspronkelijke landschap niet overal meer herkenbaar. Toch tekenen zich nog op veel plekken de essen af, doordat ze hoger liggen, relatief open zijn en grotendeels in gebruik zijn als landbouwgrond. Een andere grote verandering vond plaats in het netwerk van wegen en paden. Het fijnvertakte padennetwerk tussen de erven is meestal volledig verdwenen. Een weg heeft een ontsluitingsfunctie gekregen, waarop de erven vaak met een eigen toegangsweg zijn aangesloten. In de kransen en zwermen zijn een groot aantal kleinschalige landschapselementen verdwenen. Door al deze veranderingen is het soms lastig een krans of zwerm nog als een samenhangend geheel te ervaren. Anderzijds is op veel plekken de omvang van de erven fors toegenomen. Er is veel meer en ook grotere bebouwing. Er ontstaat een spanning met de schaal van het oorspronkelijke erf. Daar waar de erven dicht bij elkaar liggen ontstaat daardoor soms een samenklontering van erven.

Es of enk

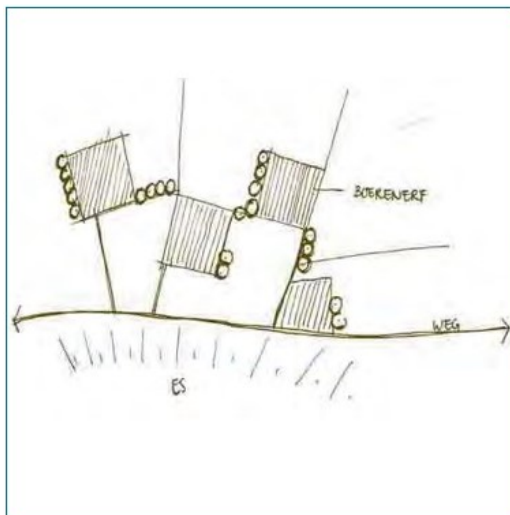
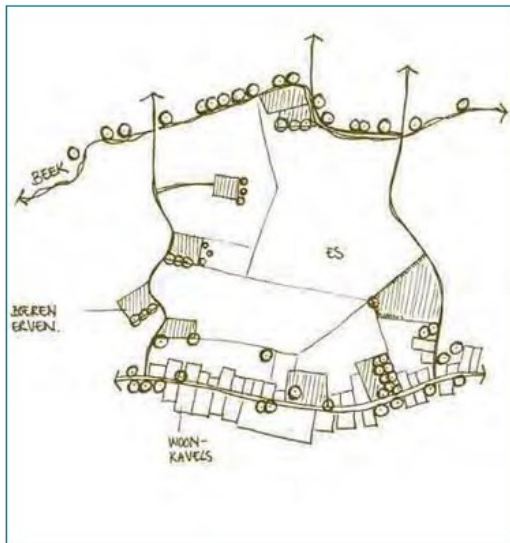
In het oostelijk deel van de Achterhoek spreekt men van Es of d'n Es. In het westen en in het zuiden gebruikt men de benaming eng of d'n enk



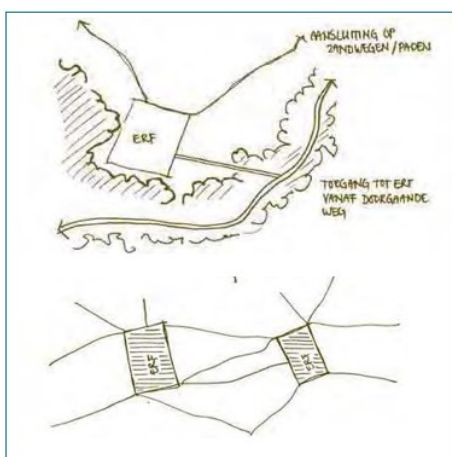
rechts: twee erven zoals ze voorkomen in kransen en erven

Kransen of zwermen van erven

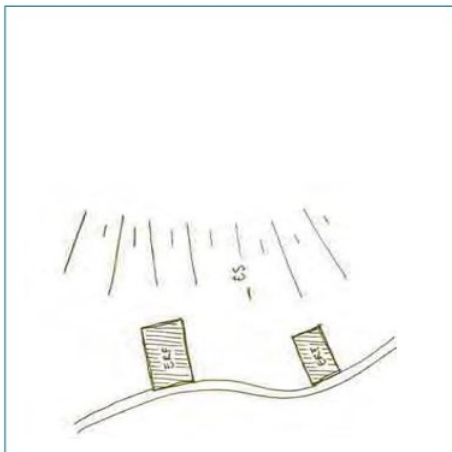
De erven die binnen een krans of binnen een overblijfsel van een krans zijn gesitueerd rondom en aan de rand van een hoger gelegen es. Ze liggen binnen het kampen- en hoevelandschap. Ook de zwermen van erven liggen aan de rand van een hoger gelegen es en zijn qua erfopbouw vergelijkbaar. De erven in een krans vormen van oudsher een samenhangend geheel. Tegenwoordig is dit soms lastig te herkennen. Toch tekenen zich nog op veel plekken de essen af, doordat ze hoger liggen, relatief open zijn en grotendeels in gebruik zijn als landbouwgrond.



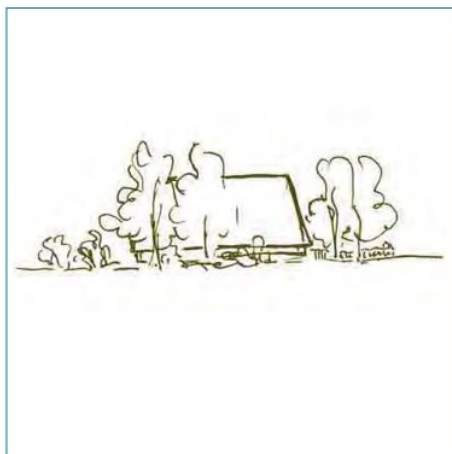
Boven: schema en luchtfoto van een krans van erven. Beneden: schema en luchtfoto van een zwerm van erven



Knooperven zoals deze oorspronkelijk voorkwamen. Een uitgebreid stelsel van kleine paden verbond de erven met elkaar. De paden liepen daarbij over het erf. De erven liggen aan de rand van de es op de overgang tussen hoog en laag gelegen grond



Door schaalvergroting is de wegenstructuur aangepast. Ook zijn de paden die de erven onderling verbonden grotendeels verdwenen. De erven liggen nu aan een grote geasfalteerde weg. De toegang tot het erf ligt daardoor vaak niet meer op de plek waar deze oorspronkelijk lag.



De erfbeplanting is gevarieerd in hoogte en soorten. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld van kappen en beplanting.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen lagen oorspronkelijk aan een netwerk van paden en wegen. Veel van deze paden en wegen zijn verdwenen. De boerderijen worden nu ontsloten door een bredere asfaltweg waaraan de erven in kransen doorgaans direct zijn gepositioneerd. De erven in zwermen hebben vaker een toegangsweg als erfonsluiting.

Door de nieuwe positionering van de grotere weg worden de erven soms ontsloten met meer dan één toegang.

Oriëntatie van bebouwing

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen gezamenlijk een ensemble van bebouwing. Binnen dit ensemble is de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van elkaar van belang evenals de oriëntatie van het erf in het landschap. De gebouwen staan vaak scheef ten opzichte van elkaar in het grondplan. Het landschap is bepalend voor de plaatsing van de gebouwen, die is afgestemd op nattere en drogere gronden. De oriëntatie van het erf ten opzichte van de huidige weg gaat volgens een minder duidelijk principe. Dit komt omdat er bij de erven in zwermen en erven in kransen sprake is van een wegenstructuur die jonger is dan het erf zelf.

Vorm van de rand van het erf

Erven die aan de rand van een es zijn gepositioneerd hebben van oorsprong opgaande beplanting aan de zijde van de es staan die beschutting biedt aan de gebouwen en de ruimte direct eromheen. Veel voorkomende soorten in het essen- en hoevelandschap zijn populier en eik. De windwerende beplanting staat niet per definitie in een singel of houtwal maar staat meestal groepsgewijs aan de rand van het

erf. Doordat er geen sprake is van doorgaande beplanting ontstaat er een beeld waarbij delen van de gesloten kappen en groen elkaar afwisselen.

Aansluiting op het landschap

De erven in het essen en hoevelandschap liggen op een logische plek in het landschap, op de overgang tussen hoog en laag, aan de rand van een es. De essen horen per definitie vrij te zijn van opgaande massa. Het contrast tussen de lege essen en de zone waarin de erven gelegen zijn was voorheen groter. Nu worden grote groene structuren beleefd door beplante beken en belangrijke wegen die herkenbaar zijn in het landschap.

Aansluiting op paden

De erven zijn niet meer sterk verbonden met de padenstructuur in het gebied. Oorspronkelijk was deze padenstructuur wel aanwezig (zie knoopen) maar deze is in de loop van de tijd verdwenen.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

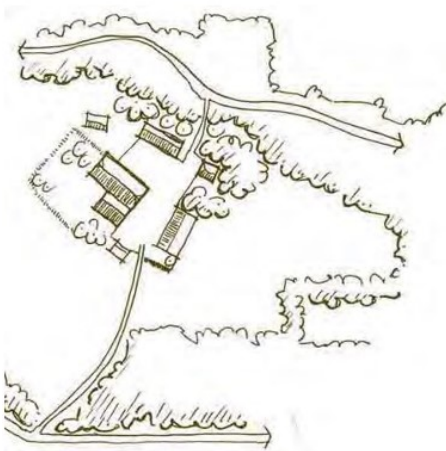
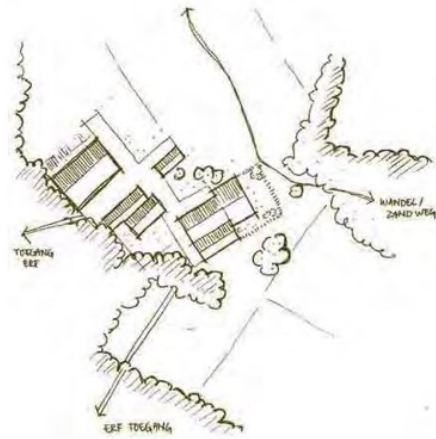
- *versterken samenhang krans of zwerm*
- *openheid van de es, samenhangend complex van landbouwgronden*
- *afbakening van het erf t.o.v. de omgeving*
- *verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour*
- *padenstelsel door de krans / zwerm, paden naar nabijgelegen hoeven*
- *versterken kleinschalig landschap in de krans/zwerm (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen)*
- *oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap*
- *behoud silhouetwerking vanaf de es, dakenlandschap*
- *Kansen om het landschap te versterken zitten in het verdichten van de groene structuren in de zone waarin de erven zijn gepositioneerd.*

Achtergrond: de ontwikkeling van het kampenlandschap

Het systeem van de kampen heeft veel gemeen met dat van de essen. De erven liggen aan de rand van een zogenaamde bouwkamp of eenmans es. Deze kampen liggen op zichzelf en maken geen deel uit van een essencomplex. Het zijn kleine opbollende akkers. De boerderijen liggen op de overgang naar weidegrond maar het systeem is in tegenstelling tot een essencomplex individueel per kamp geregeld. De wegen in het kampenlandschap ontstonden vanuit elk erf, waarbij het beloop werd bepaald door het gebruik van eigen gronden. Door het aan elkaar knopen van deze privé weggetjes ontstond een wegstelsel, dat grillig en bochtig was. De boeren in kampengebieden werkten samen. Er was een fijnvertakt padenstelsel, dat alle hoeven verbond en vaak ook met een kerkpad of schoolpad.

In het kampenlandschap zijn in de loop der jaren veranderingen opgetreden. De meeste kampenlandschappen zijn sterk gerationaliseerd. De kleinschalige, ongeordende structuur voldeed niet aan de eisen van de moderne landbouw. De schaal van de percelen is veel groter geworden, bouwkampen zijn vlak gemaakt en de natte en woeste onderdelen zijn in cultuur gebracht. De landschappen zijn daardoor veel opener en minder gevarieerd geworden. Nieuwe wegen zijn aangelegd en bochten afgesneden. Het padenstelsel is grotendeels verdwenen.

Veel hoeven liggen wat toevallig in het landschap, maar soms is de glooiing van de oorspronkelijke bouwkamp nog herkenbaar. Op veel plekken is de omvang van de erven fors toegenomen. Er is veel meer en ook grotere bebouwing. Door het uitbreiden van het oorspronkelijke erf met nieuwe en grotere gebouwen, ontstaat een spanning met de schaal van het oorspronkelijke erf. Daar waar de erven dicht bij elkaar liggen ontstaat daardoor soms een samenklontering van erven.



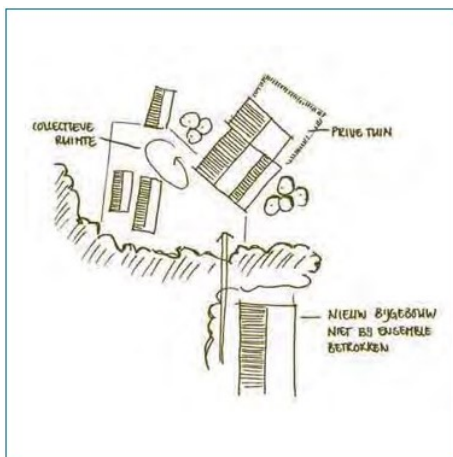
Rechts: twee erven zoals ze voorkomen in kampnederzettingen

Kampnederzettingen

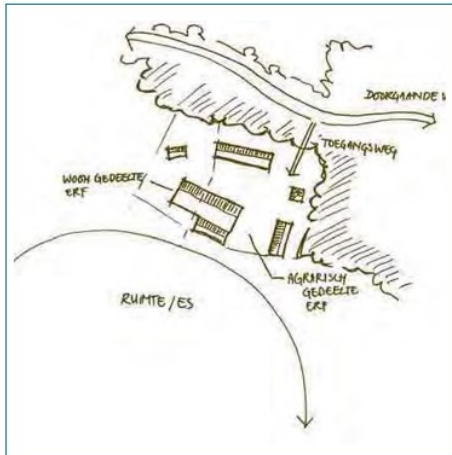
Het kampenlandschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven, met elk hun eigen stukje landschap gevormd door bomenlanen en bosstructuren. De erven liggen aan de rand van de akker, meestal grenzend aan zowel een bosrand als een weiland. Op een aantal plekken is het kampenlandschap nog aanwezig zoals het er oorspronkelijk was. Op de meeste plekken is echter een groot deel van de beplantingsstructuren verdwenen. Door de kleinschaligheid van het landschap, de kleine ruimtes die ontstaan door de opgaande structuur, worden de afzonderlijke erven vanuit een beperkt aantal plekken in het landschap beleefd. Het totaal van kampnederzettingen is ruimtelijk zeer herkenbaar in het landschap.



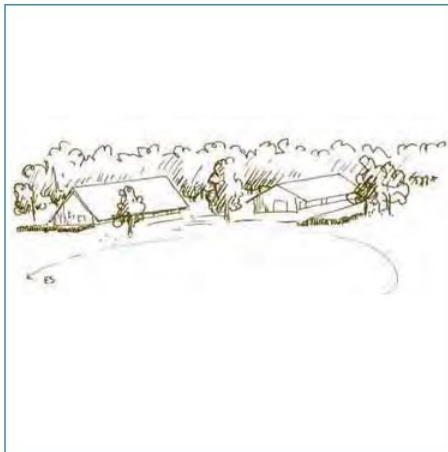
Schema en luchtfoto 's van kampnederzettingen.



Op sommige erven zijn de nieuwe bijgebouwen niet betrokken bij de oorspronkelijke opzet van het erf. Het terugbrengen tot de oorspronkelijke landschappelijke contour is dan aandachtspunt.



De oriëntatie van de boerderij op het erf verschilt per erf. Meestal heeft het woongedeelte zicht op de akker.



Het erf ligt altijd tegen een achtergrond van groen. Doordat elk erf zijn eigen ruimte heeft die wordt gevormd door bos- en laanstructuren, is er bij de erven minder noodzaak tot windkeringen aan de randen van het erf. Deze zijn vrij open met enkele clusters van opgaande bebouwing.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De boerderijen liggen veelal aan een vertakt systeem van wegen en paden. Vanaf de doorgaande weg is er in principe één toegang tot het erf. Vanaf het erf zijn er aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden. Het principe van de knoopen is in het kampenlandschap op een aantal plekken nog terug te vinden. Bij boerenerven die een schaalvergroting hebben ondergaan bestaat er soms een tweede toegang vanaf de doorgaande weg tot het erf.

Oriëntatie van bebouwing

De oriëntatie van het hoofdgebouw op het erf en binnen de kamp is verschillend. Soms is het woongedeelte met de kopse kant op de es gericht maar vaak ook met de zijkant. De gebouwen staan nooit verspreid over de kamp maar altijd geclusterd. De bijgebouwen hebben altijd hun plek rondom het bedrijfsgedeelte van het hoofdgebouw.

Later toegevoegde bijgebouwen die noodzakelijk waren ten behoeve van schaalvergroting (vanaf jaren '50) sluiten aan bij het cluster en hebben tevens een plek aan de collectieve ruimte. Bijgebouwen die in de laatste jaren zijn toegevoegd en niet meer passen bij de schaal van het erf met zijn bebouwing zijn vaak enigszins los van het erf gesitueerd. Soms aan de overzijde van de weg, soms als bijgebouw dat niet is aangesloten bij het collectieve gedeelte van het erf.

Vorm van de rand van het erf

De erven in het kampenlandschap liggen vrijwel allemaal met een of meerdere zijden tegen de rand van de ruimte die omsloten is met bos of laanstructuren. De andere zijden van de erven liggen vrij open in de ruimte. Aan deze zijden staan kleine boomgroepen boomgaarden of solitaire bomen.

Aansluiting op het landschap

De erven in het kampenlandschap liggen op de grens van hoog en laag op de rand van een kleine es of bouwkamp die duidelijk is omkaderd door bos en laanstructuren. Het kampenlandschap is op sommige plaatsen zeer herkenbaar aanwezig als gaaf landschap. De boerenerven in het kampenlandschap liggen in dit landschap verankerd, doordat de erven aan de rand van een eigen ruimte zijn gesitueerd. Hierdoor worden ze opgenomen in de massa van de randen van de ruimtes.

Aansluiting op paden

In het kampenlandschap is het knooppervensysteem beleefbaar. De erven zijn vaak aangesloten op één of meerdere zandwegen. Dit is karakteristiek voor dit landschap.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- *Versterken samenhang tussen erf en landschap (bouwkamp zichtbaar maken, houtwallen, paden).*
- *Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving.*
- *Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour.*
- *Padenstelsel, paden naar nabijgelegen hoeven*
- *Versterken kleinschalige landschap rond erf (moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes, houtwallen).*
- *Oriëntatie bebouwing naar lijnen in het landschap.*
- *Behoud silhouetwerking vanaf de bouwkamp, dakenlandschap.*
- *Bebouwing tegen achtergrond van groen.*
- *Beplanting rondom het erf in kleine clusters van opgaande beplanting.*
- *Ligging van het erf in eigen ruimte m.b.t. mogelijkheden tot functieverandering.*

Voorbeeld Knooperven:

Op het erf van Boeyink in Zelhem is het knooppervensysteem beleefbaar. Het oude zandpad loopt vanuit de weilanden, over het erf, weer verder de weilanden in



Achtergrond: de ontwikkeling van de rivier en beekdalnederzettingen

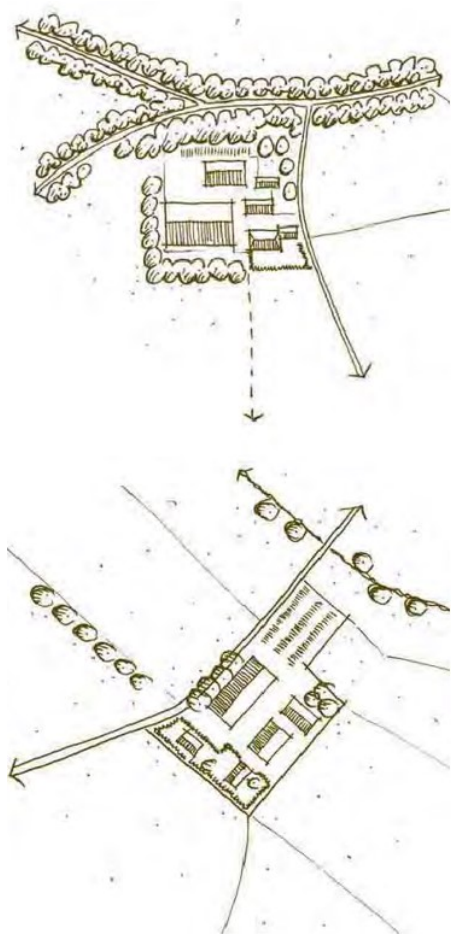
Grote delen van de Achterhoek liepen in vroeger tijd regelmatig onder water. Dit zorgde voor vruchtbare grond, maar beperkte de mogelijkheden voor vestiging van boerderijen. Dit is de reden dat veel boerderijen aan de rand van hoger gelegen essen of kampen liggen. In lager gelegen gebieden was men aangewezen op natuurlijke hoogtes, zoals rivierduinen, dekzandruggen, dekzandkopjes, stroomruggen en oeverwallen. Deze situatie komt voor in de bredere rivier- en beekdalen, zoals langs de Gelderse IJssel, de Oude IJssel en in mindere mate langs de Berkel, de Slinges en andere kleinere beken. Waar natuurlijke hoogtes ontbraken of te laag waren moest men de bouwplaats ophogen tot zogenaamde pollen of terpen.

In het nederzettingsspatroon is dit terug te herkennen. De vorm van de natuurlijke hoogte is bepalend; soms langgerekt, soms rond. We zien een concentratie van erven op hogere plekken, die een contrast vormt met het ontbreken van erven in de omgeving.

Net als bij de essen en de kampen is de plaats van het erf in de eerste plaats bepaald door de landschappelijke condities. De wegen ontstonden vanuit elk erf, waarbij het beloop werd bepaald door het gebruik van eigen gronden.

Ontsluitingswegen, die later ontstonden, volgen vaak de hoogte in het landschap, waardoor het lijkt dat de erven aan de weg staan. De erven zijn met een aparte toegangsweg ontsloten.

Op een aantal plekken is de bebouwing op de oeverwal of de stroomrug verder verdicht, waardoor de afzonderlijke erven lijken te zijn opgegaan in een klein dorp of buurtschap. Op andere plekken is het kleinschalige op de hoge rug verdwenen, waardoor de samenhang tussen de afzonderlijke erven is verzwakt.



rechts: twee erven zoals ze voorkomen in rivierdal- en beekdalnederzettingen

Rivier- en beekdalnederzettingen

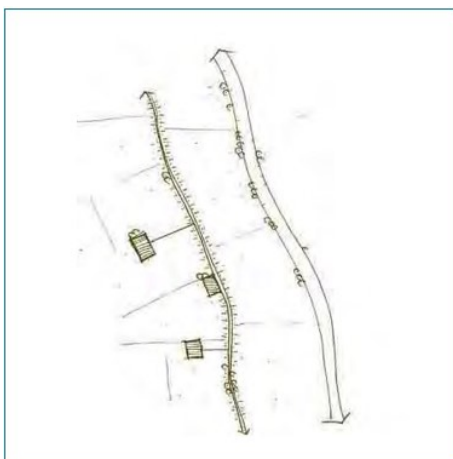
Erven binnen deze nederzettingen liggen op de natuurlijk hoger gelegen delen van het rivier en beekdalenlandschap. De plek van de erven is in eerste instantie bepaald door de landschappelijke condities. Doordat de hogere delen vaak beperkt in ruimte zijn, liggen de erven relatief dicht bij elkaar. De erven liggen op terpen of pollen wanneer de hogere delen te beperkt in ruimte zijn. Dit is met name in de beekdalen.

In het landschap van de rivier- en beekdalen zijn vaak nog oude lopen van de beek of rivier te herkennen, de randen van deze oude lopen zijn fors ingeplant.

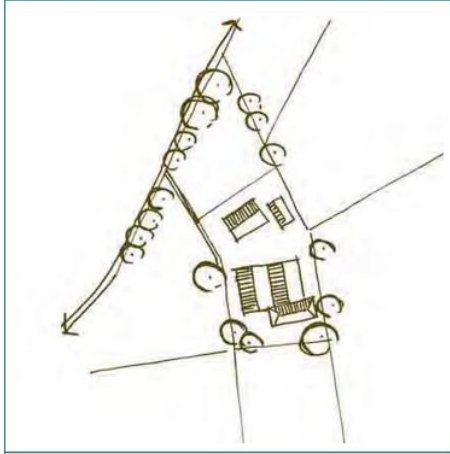
De wegen zijn in dit nederzettingstype vaak van bomenrijen voorzien.



Schema en luchtfoto's van rivier- en beekdal nederzettingen



De erven zijn op de hogere delen gesitueerd. Omdat deze schaars zijn liggen de erven relatief dicht bij elkaar. De erven liggen zowel direct aan de weg als van de weg af gepositioneerd.



Bebouwing is georiënteerd op de lijnen in het landschap. De bebouwing staat evenwijdig of haaks ten opzichte van elkaar op het terrein. Soms is een kleine groep gebouwen op een andere lijn in het landschap georiënteerd. Binnen de groep staan de gebouwen dan wel in dezelfde richting.



In rivier- en beekdalnederzettingen komen sterk beplante en minimaal beplante erven voor. De mate waarin de erven beplant zijn hangt af van de plek in het landschap. Vanuit de omgeving zijn altijd (delen van) gebouwen zichtbaar.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De erven in de rivierdalen liggen zowel direct aan de weg als van de weg af. De erven hebben in principe één toegang. Opvallend zijn de relatief lange toegangswegen tot de erven die van de weg afliggen. Deze zijn in de delen waar veel opgaande beplanting voorkomt beplant. In de meer open gebieden zijn ze onbeplant. Vanaf de weg worden deze erven ervaren alsof ze midden in de weilanden liggen.

Oriëntatie van bebouwing

De bebouwing op erven in rivierdalen staat over het algemeen haaks of evenwijdig ten opzichte van elkaar gepositioneerd. Alle bebouwing is georiënteerd op lijnen in het landschap waardoor soms een deel van de bebouwing op het erf is gedraaid ten opzichte van de rest van de bebouwing. De grondvorm van de erven is daardoor vaak een veelhoek. De plaats van het woongedeelte op het erf varieert, maar ligt over het algemeen aan de wegzijde.

Vorm van de rand van het erf

De manier van erfbeplanting aan de rand van het erf verschilt binnen de rivierdalnederzettingen. De erven die op de oeverwallen liggen zijn heel gevarieerd, soms stevig beplant, soms liggen ze bijna kaal in het landschap.

De erven op de rivierduinen en rivierweiden zijn vaak wel stevig beplant aan alle zijden van het erf. Er bestaat wel altijd zicht op delen van het erf vanuit het landschap.

Aansluiting op het landschap

De erven in de rivierdalen zijn gesitueerd op de hogere delen van het landschap. Het landschap in de rivier en beekdalen bestaat voornamelijk uit weidegronden. De patronen die de beken en de rivier hebben achtergelaten in de loop der jaren zijn leesbaar in het landschap. Kansen voor landschapsversterking zitten in het versterken van deze oude patronen in het landschap met behulp van beplanting. De wegenstructuur rondom de beken en de rivier is vooral parallel op de beek of aan oude beeklopen georiënteerd. De meeste wegen worden begeleid door twee rijen bomen.

De erven in de rivierdalnederzettingen sluiten aan op de lijnen in het landschap, zowel met beplanting als met richtingen van bebouwing e.d. Er bestaan kansen voor landschapsversterking door hierop aan te sluiten.

Aansluiting op paden

Opvallend is dat veel erven in rivier- en beekdalnederzettingen aangesloten zijn op een of meer onverharde paden. Deze zijn echter meestal privé en daardoor niet toegankelijk voor recreatief gebruik.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- *Versterken samenhang per oeverwal, stroomrug, dekzandrug etc. (schaal, houtwallen, paden, moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes).*
- *Afbakening van het erf t.o.v. de omgeving, met o.a. windsingels en beplantingsclusters.*
- *Verkleining van uitgegroeid erf tot oorspronkelijke landschappelijke contour (op de pol, op de hoogte).*
- *Padenstelsel, herstel van paden naar nabijgelegen hoeven.*
- *Oriëntatie van de bebouwing naar lijnen in het landschap.*
- *Silhouetwerking vanaf open land.*

Achtergrond: de ontwikkeling van landgoederen en scholtegoederen

In de Achterhoek komen in de loop der tijd verschillende vormen van grootgrondbezit voor, waarbij de boerderijen onder gezag of leiding van de grootgrondbezitter werden geëxploiteerd. Dit heeft op een aantal plekken duidelijk zijn sporen achtergelaten in de kenmerken van het landschap en de erven. Een sterke concentratie van landgoederen is aanwezig in het noordwesten van de Achterhoek: rond Vorden en Ruurlo. Ook langs de IJssel en langs de Oude IJssel liggen veel landgoederen. Rond Winterswijk zijn de zogenaamde scholtegoederen een vorm van grootgrondbezit.

Vaak maken oorspronkelijke es- of kampnederzettingen onderdeel uit van een landgoed. De samenhang binnen het landgoed komt tot uiting in het wegenstelsel, de centrale positie van het huis van de landgoedeigenaar, overeenkomst in vormgeving van pachtboerderijen en andere bezittingen, systematische ontginningen van oorspronkelijke woeste gronden en vaak is er relatief veel bos.

In deze gebieden liggen erven, die veel overeenkomsten vertonen met erven in kamp- en es nederzettingen. Daarnaast liggen in deze gebieden oorspronkelijke landarbeiderswoningen, soms solitair of soms in een rij.

De meeste grootgrondbezitters waren behoudend. In deze gebieden is de rationalisatie van het landschap vaak minder ingrijpend geweest. De oorspronkelijke ligging van de erven is hier nog vaak goed herkenbaar. Ook de oorspronkelijke boerderijen zijn vaak behouden gebleven.

Rond sommige kleine landarbeiderswoningen is schaalvergroting opgetreden in de vorm van bedrijfsbebouwing.



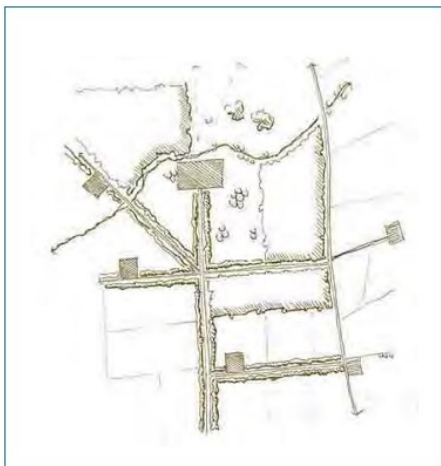
Landgoederen en scholtegoederen

De landgoederenlandschappen kenmerken zich door een uitzonderlijke afwisseling. Deze bestaat uit opvallend grote scholtehuizen en villa's omsloten door dichte loofbossen, pachtboerderijen met rode daken temidden van essen, kronkelende beken omgeven door hoog opgaande bomen en bosranden, onregelmatige percelen, zandwegen en paden en rechte laanstructuren.

Vaak maken es- en kampnederzettingen onderdeel uit van het landgoed. Ook liggen landgoederen en scholtegoederen naast ontginningsnederzettingen en beekdalnederzettingen. Het belangrijke verschil met de overige nederzettingvormen is de organisatievorm van de land- en scholtegoederen. Het zijn beide vormen van grootgrondbezit waarbij een grote villa of een scholteboerderij het hoofdgebouw vormen. Kleine pachtboerderijen en arbeiderswoningen maken deel uit van het bezit. De kenmerken en aandachtspunten van erven uit de andere nederzettingvormen gelden ook voor de erven die deel uitmaken van de landgoederen en scholtegoederen. Met als onderscheid dat hier aangesloten kan worden op ruimtelijke samenhang binnen de landgoederen en scholtegoederen.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- *Versterken samenhang binnen het landgoed/ scholtegoed*
- *Samenhang in architectuur en erfopbouw*
- *Aandacht voor aanwezige kenmerken*
- *Aandacht voor de verschillende nederzettingvormen waarvan de pachterven deel uitmaken*
- *Aandacht voor de nieuwe organisatievorm in relatie tot de ruimtelijke samenhang*



Schema en luchtfoto's van landgoederen en scholte goederen

Achtergrond: de ontwikkeling van planmatige, rationele nederzettingen

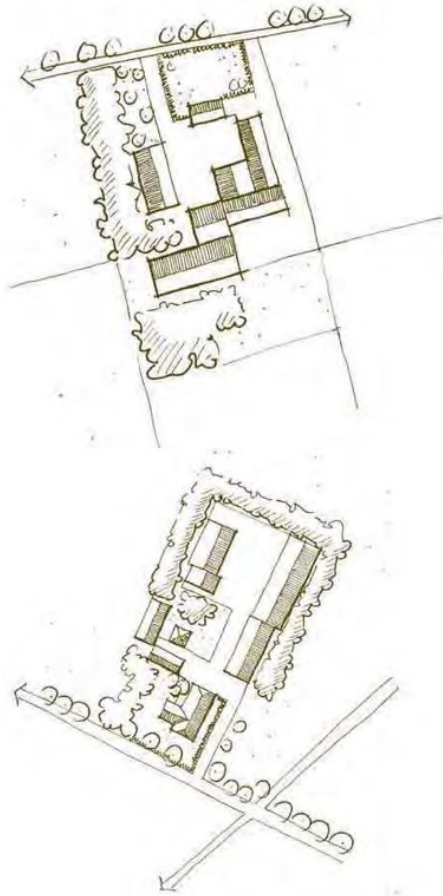
In tegenstelling tot de lagere delen van Nederland is het aantal nederzettingen met een sterk planmatige structuur in de Achterhoek beperkt en van relatief jonge datum. De meeste planmatige structuren ontstonden bij de verkaveling en ontginning van voormalige woeste gronden en natte gronden in de 19de en in de 20ste eeuw.

Veel jonge ontginningen zijn relatief klein van omvang en liggen aan de rand van oudere landschappen, waarvan ze lastig soms zijn te onderscheiden. Een aantal is vrij groot, zoals het Wolfersveen, het Halse Veen, het Ruurlose Broek, de Holterhoek/ Eibergse Veld. Ook door de naoorlogse ruilverkaveling zijn op sommige plekken rationele nederzettingenpatronen ontstaan. Hier zijn de boerderijen van jonge datum. Alle ontginningsgebieden worden gekenmerkt door rechte wegen, rechte sloten en rechte verkavelingen. Bij de grotere gebieden is de regelmaat groter dan bij de kleinere; vaak staan de lijnen haaks op elkaar. Bij de kleinere gebieden sluiten de lange lijnen aan bij het hoevelandschap, van waaruit de ontginning plaats vond en zijn de kavels meer trapeziumvormig.

Hoewel deze gebieden relatief vlak zijn en er vaak lange zichtlijnen zijn verschilt de mate van openheid per gebied sterk. De hoger gelegen ontginningsgebieden neigen meer naar een coulissenlandschap, omdat hier veel bosjes, houtwallen en wegbegeleidende beplanting voorkomen. De erven met hun bebouwing vallen in het beeld vaak weg tegen een bosrand. De lager gelegen gebieden zijn in het algemeen veel opener. De erven, die met bebouwing en erfbeplanting geconcentreerd liggen aan een weg, vormen een gestructureerd gegeven in het landschap.

In al deze gebieden liggen erven aan de weg. Soms geconcentreerd, soms gelijkmatig verspreid. Soms aan één kant van de weg en soms juist afwisselend aan de ene of aan de andere kant van de weg. De afstand van de erven tot de weg verschilt per situatie. Soms liggen ze direct aan de weg en soms heeft elk een eigen "oprijlaan", vaak met opgaande beplanting erlangs.

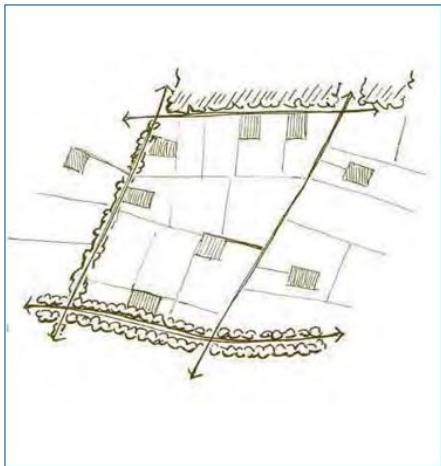
De bebouwing is volgens een rechthoekig patroon geplaatst, waarbij één as evenwijdig loopt aan de zijdelingse perceelsgrens. Als deze perceelsgrens niet haaks op de weg staat, staat de bebouwing dus scheef ten opzichte van de weg. Het woonhuisgedeelte van de boerderij is naar de weg gekeerd. Deze staat vaak (vrijwel) los van de schuren. Schuren staan achter het woonhuis met de nok evenwijdig aan de perceelsgrens. Vaak ontwikkelt de bebouwing zich in de loop der tijd steeds verder in de diepte van het perceel.



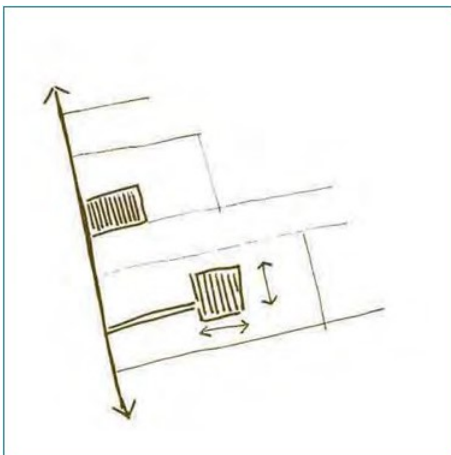
Rechts: twee erven zoals ze voorkomen in planmatige, rationele nederzettingen

Planmatige, rationele nederzettingenvormen

Erven binnen planmatige rationele nederzettingen liggen gesitueerd aan een rechte ontginningsweg. De erven zelf hebben een rationele vorm met haakse hoeken. Het landschap is relatief jong en de boerenerven en boerderijen zijn dit ook. De mate van openheid en zicht binnen het gebied verschilt sterk. Hoger gelegen ontginningen zijn meer bebost en beplant, lager gelegen ontginningen bevatten een meer open structuur met veel weidse uitzichten.



Boven: schema en luchtfoto van broekland Onder: Links een sterk planmatige veenontginning en rechts een half open landschap



Positie van de erven aan de rechte ontginningsweg. De randen van de erven hebben dezelfde richting als de perceelsgrenzen binnen de ontginning.



Het woonhuis oriënteert zich op de weg. Er bestaat altijd een afstand tussen het woonhuis en de weg.

Toegang naar het erf en positie t.o.v. de weg

De erven binnen de planmatige rationale nederzettingen liggen aan de weg. De positie ten opzichte van de weg verschilt in: erven die direct aan de weg zijn gesitueerd en erven die verder van de weg af gesitueerd zijn en een toegangsweg bezitten. De vorm van de erven is rechthoekig en het erf is altijd georiënteerd op de richting van de verkaveling.

Oriëntatie van bebouwing

De planmatige rationale nederzettingen zijn relatief jong, in deze gebieden komt dan ook relatief meer bebouwing voor die niet typisch streekeigen is (d.w.z. boerderijen die door het hele land voorkomen). Naast het Hallehuistype komt er een zekere diversiteit aan andere boerderijtypen voor die van oorsprong in een andere streek van Nederland werden gebouwd. Ondanks de verschillende boerderijtypen zijn de gebouwen op het erf volgens een vast principe op het erf geplaatst. Dit principe houdt in dat het woonhuis een aantal meters vanaf de weg is geplaatst zodat er een voortuin ontstaat. Alle schuren, stallen en andere bijgebouwen zijn achter de woning geplaatst. De richting van de bebouwing is parallel aan de erfgrans. Er is wel variatie in richting, deze is echter alleen haaks op elkaar.

Vorm van de rand van het erf

De rand van het erf varieert in de verschillende ontginningsgebieden. Op hoger gelegen gebieden is er vaak meer erfbeplanting aanwezig dan in de lager gelegen gebieden.

Omdat er in de ontginningsgebieden sprake is van grote open ruimtes zijn rondom de erven windsingels en houtwallen toegepast. Soms eenzijdig, soms tweezijdig, afhankelijk van de oriëntatie van het erf. In grote open gebieden worden de erven soms rondom beplant met houtwallen.

Oorspronkelijk was de houtwal een functioneel onderdeel van het boerenbedrijf; men haalde er hakhout uit om het huis mee te verwarmen of om op te koken, gebruikte het om palen voor afrastering van te maken. De bomen die groot waren gegroeid werden gebruikt in de constructie van nieuwe schuren en stallen. Tegenwoordig vervult de houtwal meestal enkel nog de windwerende functie en draagt deze bij aan ecologische verbindingen, de cultuurhistorie en de beleving van het landschap.

Doordat in houtwallen een afwisseling zit tussen jonge bomen, oude bomen en struikvormers is het beeld op het boeren erf van buitenaf het meest groen met hier en daar een glimp van de bebouwing.

Aansluiting op het landschap

De erven in de ontginningsgebieden liggen ingebed in de structuur van het landschap. De erven liggen aan de ontginningswegen en de rechte verkavelingsrichting is terug te vinden in de rationale opzet van de erven. De mate van erfbeplanting neemt toe naarmate de ruimtes waarin de erven liggen groter worden.

Aansluiting op paden

Het gebied van de planmatige rationale nederzettingen is relatief jong. Het systeem van de knoopen werd in de tijd dat deze gronden werden ontgonnen al lang niet meer toegepast. De hoeveelheid aanwezige paden en zandwegen is van oorsprong niet zo groot. De wel aanwezige paden en zandwegen zijn vaak in privaat eigendom waardoor deze niet bijdragen aan de toegankelijkheid van het gebied.

Aandachtspunten en kansen bij verandering

- *Kenmerken planmatige structuur.*

- *Onderscheid open landschap + halfopen landschap.*
- *Lange zichtlijnen.*
- *Opvallende gebouwen in open landschap.*
- *Beplanting langs lange hoofdlijnen.*
- *Nieuwe paden langs kavelsloten t.b.v. toegankelijkheid van het gebied.*
- *In halfopen landschap: bossen en andere opgaande groene elementen.*
- *Contouren van het erf behouden, geen scheve stukken grond aan het erf verbinden.*
- *Nieuwe gebouwen schikken in de bestaande richtingen van gebouwen op het erf.*
- *Indien mogelijk een het erf aansluiten op bestaande wandelpaden en zandwegen.*

Streekeigen beplanting

Bij het boeren erf horen een aantal groene elementen zoals houtwallen, hagen, boomgaarden, beplanting op de erf grens etc. De streekeigen soorten voor deze groene elementen zijn verschillend in gebieden die relatief nat en gebieden die relatief droog zijn. De verdeling op het erf in woon en werk gedeelte zijn ook in beplanting te herkennen. Aan de woonzijde zijn hagen, de boomgaard(en), de moestuin en de siertuin te vinden. Aan de achterzijde zijn meer de houtwallen, struiken, en boomsingels te vinden. Het toepassen van streekeigen beplanting draagt bij aan de verankering van het erf in het landschap.



Houtwallen

Houtwallen in kampnederzettingen en in es- en enk nederzettingen bestaan gedeeltelijk uit andere soorten dan houtwallen op boerenerven in heide en broekontginningen. Algemene soorten in alle houtwallen zijn eik, ruwe berk, meidoorn en veldesdoorn. In de kamp-, es- en enk nederzettingen komen ook de soorten lijsterbes, hazelaar, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hultst voor. In heide en broekontginningen komen naast de algemene soorten ook zwarte els, boswilg, hondsroos en vooral in de broekontginningen ook es voor.

Houtwallen kunnen goed worden toegepast als erfafscheiding, en daarnaast ook langs schuren en stallen. In de verschillende landschapstypen kunnen extra houtwallen bijdragen aan versterking van het karakter van het landschap omdat deze bijna overal voor het grootste deel zijn verdwenen. In het kampenland-schap geldt dit extra omdat ze hier zo kenmerkend voor het landschap zijn.

Struiken

De struiken die voorkomen op het erf zijn streekgebonden aan de Achterhoek. In de lagere delen waar de bodem wat natter is komen met name sering, boerenjasmijn en bessenstruiken voor. Op de wat drogere bodems komt naast deze soorten ook hultst voor.

Hagen

De moestuin, de boomgaard en de voortuin worden door hagen afgeschermd. De soorten voor de hagen van de moestuin en de voortuin zijn met name beuk, haagbeuk en liguster. Binnen de hagen rondom de moestuin en de siertuin wordt soms buxus gebruikt om delen van de tuinen te scheiden. In bosrijke gebieden staan vaker hekken rondom de tuinen met daartegen kamperfoelie en klimop geplant. De hagen rondom de boomgaarden zijn vaak van de soorten meidoorn of veldesdoorn.

Beekbegeleidende beplanting

Op erven die grenzen aan een beek kunnen soorten als grauwe wilg en inlandse vogelkers rond de beek bijdragen aan de verankering van het erf in het landschap. In heideontginningen langs sloten en in broekontginningen langs sloten en in lage delen komen knotwilgen voor.

Bomen

Rond het woonhuis staan vaak een of twee grote monumentale bomen zoals een kastanje, linde of notenboom in de kamp, es en enk nederzettingen. In de heide en broekontginningen is dat vaak een kastanje. Naast het huis komen verder nog berk, een hoogstamfruitbomen, sierappels of sierperen voor. Langs de toegangsweg tot het erf staan eiken die dicht bij elkaar zijn geplant, in alle nederzettingstypes. Soms staan er ook een of twee rijen eiken als erfafscheiding.

In de boomgaard staan hoogstamfruitbomen als appel, peer, pruim, kers en op de drogere gronden ook noot. In kamp, es- en enk nederzettingen komen ook zogenaamde eikengarden voor, groepen eiken in grid geplant, zonder onderbeplanting. Kleine bosjes die worden aangeplant in het kampenlandschap versterken het landschap. Langs schuren en stallen kunnen singels van bomen voor verankering in het landschap zorgen.



Verbouw van het oorspronkelijke hoofdgebouw

Landschappelijke versterking

Transformaties van erven die het verbouwen van bestaande gebouwen omvatten, hebben weinig impact op de landschappelijke verankering van het erf. Vaak verandert daar weinig aan. Om landschappelijke kwaliteitswinst te behalen kan gedacht worden aan het versterken van de eigenschappen die bij het nederzettingstype horen waarvan het erf deel uitmaakt.

Bijvoorbeeld door laanstructuren aan te brengen in een Landgoederenlandschap of Kampenlandschap, door houtwallen aan te brengen langs kavelgrenzen van weilanden in rationele nederzettingen, of door beekbegeleidende beplanting aan te brengen in beekdalnederzettingen. Op het erf zelf kan gedacht worden aan het gebruiken van streekeigen beplantingen of het aanleggen van hoogstamboomgaarden. In het LOP heeft elke gemeente aangegeven welke onderdelen van het landschap kunnen worden versterkt.

4. VERSCHILLENDE OPGAVEN

Bij de veranderingen aan erven kan men verschillende opgaven onderscheiden. Daarbij spelen telkens andere aspecten een rol. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de volgende opgaven:

- Verbouw van een boerderij
- Splitsen van een boerderij
- Wonen of werken in een schuur of stal
- Sloop en nieuwbouw op het erf
- Realisatie grootschalige bedrijfsbebouwing

Een erf omvat zowel terrein, bebouwing als terreininrichting en heeft een landschappelijke context. Veranderingen aan gebouwen door verbouw, sloop of nieuwbouw hebben gevolgen voor de terreininrichting en daarmee ook voor het totale erf.

Verbouwen van een boerderij.

Het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte van de boerderij wordt verbouwd tot woonruimte, berging/garage of nieuwe werkruimte behorend bij de woning. Bijvoorbeeld voor een kantoor aan huis, een atelier, een winkel in streekproducten of een werkplaats aan huis.

De inrichting van het erf

In deze gevallen blijft er één eigenaar op het erf, waardoor de aanpassing van de terreininrichting minder ingrijpend zal zijn. Die vinden vooral plaats rondom het voormalige bedrijfsgedeelte.

De boerderij

Bij de verbouwing worden de oorspronkelijke kenmerken van de boerderij gerespecteerd. Deze kunnen worden bepaald in een cultuurhistorische waardestelling. Zo dient de oorspronkelijke indeling van de boerderij met een woon- en een bedrijfsgedeelte ook na verbouw herkenbaar te zijn vanuit het omliggende landschap. Belangrijk is dat de gevels aan de voor- en achterzijde van de boerderij duidelijk anders worden behandeld, dat de grote dakvlakken in het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte een gesloten beeld opleveren en dat erkers en serres (mits terughoudend vormgegeven) alleen aan het woongedeelte van de boerderij denkbaar zijn. Aan de binnenkant van de boerderij moet aandacht besteed worden aan het handhaven van de hoofdstructuur en van belangrijke karakteristieke elementen.

Inspiratie.....

- Er zijn verschillende boeken gemaakt over erven en erftransformaties. Enkele titels en sites ter inspiratie:
- www.bouwenbijboerderijen.nl
- www.bronckhorst.nl onder infobalie, plannen en projecten is een voorbeeldenboek opgenomen
- Traditie en vernieuwing: gezamenlijke uitgave van provincie Overijssel en het Oversticht.
- Kiezen voor een fraaie omgeving: uitgave van de gemeente Ede
- www.landschapsbeheergelderland.nl voor info over streekeigen beplanting



Rechtsboven: 'Deel' tot slaapzaal voor 30 Onder: gedeelte van de boerderij restaurant

Meerdere eigenaren op één erf

De samenhang in vormgeving en inrichting van het erf komt min- of meer vanzelf tot stand zolang er sprake is van één eigenaar. Bij functieverandering naar wonen of woon-werkfuncties krijgen we te maken met meerdere eigenaren of huurders op één erf, die elk hun eigen wensen en ideeën hebben. Bijvoorbeeld m.b.t.:

- erf- en tuininrichting, erfafscheiding, erfbeplanting
- plaats en vorm van bijgebouwen
- onderhoud en verbouw van gebouwen

Mensen hebben verschillende wensen m.b.t. privacy en het idee van buiten wonen. Meerdere woningen op een erf betekent dat je niet om elkaar heen kunt en dat je samen een aantal zaken moet regelen. Bij de indeling van het erf en de woonplattegronden zou zo moeten zijn dat bewoners de mogelijkheid hebben meer op zichzelf te wonen. Functies, die minder privacygevoelig zijn kan men daarom het best naar het collectieve gedeelte van het erf richten; bijvoorbeeld de entree, bergingen, een kantoor of een keuken. Terwijl woonkamers en slaapkamers op de begane grond het best naar de buitenzijde gericht kunnen worden.

Collectieve zaken moeten op een zakelijke wijze worden geregeld, bijvoorbeeld via een vereniging van eigenaren. Over welke zaken collectieve afspraken gemaakt moeten worden hangt af van het ruimtelijk ontwerp en de relatie met het landschap. Onder meer m.b.t. onderhoud en beheer van:

- het gemeenschappelijke erf en de toegangswegen
- erfafscheidingen t.o.v. de omgeving
- erfafscheidingen tussen privétuinen
- opgaande beplanting als bomen, houtwallen en bosjes
- landschapselementen in de omgeving van het erf
- onderhoud, beheer, verbouw van gebouwen

Splitsen van een boerderij

Soms bestaat er behoefte aan een extra woning op het erf voor bijvoorbeeld een familielid dat meewerkt op de boerderij of voor ouders die niet meer op de boerderij werken. Aan deze behoefte wordt voldaan door de boerderij te splitsen. De 'deel' wordt dan getransformeerd tot een woning. Ook kan een deel

van de boerderij worden afgesplitst t.b.v. recreatie, een gastenverblijf of een werkruimte, met een andere eigenaar en/of gebruiker dan de bestaande woning. Zo'n boerderij krijgt dan als het ware meerdere "voordeuren".

De inrichting van het erf

Een belangrijk punt bij splitsing is de toegang naar de verschillende onderdelen. Ook is er vaak meer behoefte aan verharding, parkeerruimte, afbakening van verschillende privé-ruimte etc. Volledig toegeven aan deze wensen zou betekenen dat het erf uit elkaar valt. Het erfinrichtingsplan moet ervoor zorgen dat vanuit het omliggende landschap het erf met de bijbehorende bebouwing en erfinrichting als één samenhangend erf leesbaar blijft. Belangrijke punten zijn: één toegangsweg naar het erf, de plaats van de tuin op het erf en afscheidingen van de privé-tuinen. Afscheidingen van privé-tuinen als hagen en andere opgaande groenelementen passen goed bij het boerenerf. Wanneer een deel van het erf wordt gebruikt door een andere eigenaar, ontstaat soms (ook later) de behoefte naar bijvoorbeeld een tweede toegang tot het erf. Starten met een goed doordacht ontwerp waarin het 'één erf principe' is meegenomen is daarom belangrijk.

De boerderij

Evenals bij het verbouwen van een bestaande boerderij geldt; Aandacht voor de oorspronkelijke waarden. Deze kunnen worden bepaald in een cultuurhistorische waardestelling. Behoud van de indeling van de boerderij in woongedeelte en (voormalig) agrarisch bedrijfsgedeelte. De oorspronkelijke indeling is uitgangspunt voor een nieuwe indeling. Nieuwe kleine bijgebouwen passen niet bij de massa's en volumes die kenmerkend zijn voor de gebouwen van een erf. Bijgebouwen als garages e.d. kunnen een plek vinden binnen de bestaande bebouwing. Wagenschuren of andere schuren kunnen hiervoor uitkomst bieden.

Wat is oorspronkelijk?

Veel Achterhoekse erven en boerderijen kennen een lange bouwgeschiedenis. De oudste erven zijn ontwikkeld vanaf de middeleeuwen. Tot in de 19de eeuw zijn het vooral hallehuizen en overheersen hout, riet en vakwerkconstructies met leem als bouw materiaal. In de tweede helft van de 19de worden de meeste boerderijen gemoderniseerd. Vanaf dat moment is het gebruikelijk dat baksteen wordt toegepast voor gevels en dakpannen en soms riet voor de daken. Bij veranderingen werden de bestaande onderdelen, die nog bruikbaar waren, verwerkt in de nieuwe boerderij. Zo kan men in de 19de eeuwse boerderijen nog oudere gebintconstructies, vloeren, kelders, fundamenteën, en bouwmuren aantreffen. Door de tijd heen hebben zich wijzigingen voorgedaan door nieuwbouw, sloop of verbouw van boerderijen. Ook werden vele panden uitgebreid of 'verfraaid' in de bouwmode welke op dat moment gangbaar was. Door al deze wijzigingen zijn er bij panden nog sporen uit het verleden herkenbaar, zoals gevelopeningen en 'moeten', bouwsporen in de gevel waaraan te zien is dat er ooit een bouwwerk tegen aan gestaan heeft of dat de betreffende gevel oorspronkelijk een andere vorm bezat. Ondanks deze wijzigingen bleef de structuur van de gebouwen wel overeind.

De hoofdstructuur van het boerderijcomplex

De historische boerderij bestaat uit verschillende onderdelen, die elk een duidelijke structuur bezitten. We onderscheiden het woongedeelte, het bedrijfsgedeelte (de "deel") en één of meer aangebouwde schuren. Gebinten verdelen de deel en de schuren in de lengterichting in meerdere traveeën. In de dwarsrichting zien we een open middendeel en stalruimtes langs de zijgevels.

Bij verbouw van het boerderijcomplex dient de aanwezige hoofdstructuur altijd behouden te blijven. Bij splitsing vormt de aanwezige indeling het uitgangspunt.

Respect voor de ontwikkelingsgeschiedenis

Veel boerderijen in de Achterhoek hebben een eeuwenlange 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 en de bewoners van de boerderij door de jaren heen.

Latere toevoegingen en verbouwingen kunnen als storend worden ervaren. Bijvoorbeeld een doorzonraam; kenmerkend voor de mode van de jaren 70. In die gevallen kan worden teruggegrepen op oudere situaties.

Bij verbouwingen dienen waardevolle elementen uit de bouwgeschiedenis van het pand zoveel mogelijk bewaard te worden. Bij meer ingrijpende bouwplannen dient daarom altijd een bouwhistorische scan te worden uitgevoerd. Er moet worden aangetoond, dat een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen aanwezige historische waarden en hedendaagse wensen en mogelijkheden.

Wonen of werken in een schuur of stal

Stallen, schuren, spiekers, hooimijten en andere bebouwing maken van oudsher deel uit van het Achterhoekse boerenerf. Ze vormen met de boerderij het gebouwenensemble op het erf. Het behoud van deze bouwwerken is van belang voor de cultuurhistorische waarde en voor de agrarische karakteristiek van het landschap. Door deze gebouwen een nieuwe functie te geven, kunnen ze behouden blijven. Bijvoorbeeld één of meerdere woningen, een woning in combinatie met een kantoor, meerdere bedrijven of recreatieve functies. Soms kan een schuur ook gebruikt worden als bergruimte of voor één of meer garages.

Het te behouden gebouw

Bij het verbouwen van schuren, stallen etc. is uitgangspunt dat er met respect met de karakteristieke kenmerken wordt omgegaan. Deze kunnen worden bepaald in een cultuurhistorische waardestelling. Dit soort gebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij. Daarom past een zekere ingetogenheid bij verbouw. Belangrijk is dat het vaak eenvoudige silhouet in tact blijft. Wanneer meerdere eenheden in een gebouw worden gesitueerd zijn de entrees van de eenheden ook aandachtspunt. Daarnaast is voor de bebouwing een uitgangspunt dat de schuur als één gebouw beleefbaar blijft (aanbouwen zijn alleen mogelijk als ze passen bij de kenmerken van het gebouw).

Inrichting van het erf

Het erfinrichtingsplan moet ervoor zorgen dat vanuit het omliggende landschap het erf met de bijbehorende bebouwing en erfinrichting als één samenhangend erf leesbaar blijft. Belangrijke punten zijn: één toegangsweg naar het erf, de plaats van de tuin op het erf en afscheidingen van de privé-tuinen. Afscheidingen van privé-tuinen als hagen en andere opgaande groenelementen passen goed bij het boerenerf. Wanneer een deel van het erf wordt gebruikt door een andere eigenaar, ontstaat soms (ook later) de behoefte naar bijvoorbeeld een tweede toegang tot het erf. Starten met een goed doordacht ontwerp waarin het 'één erf principe' is meegenomen is daarom belangrijk.



Foto midden: Verbouw van schuur tot restaurant/ partycentrum Foto's rechts: Verbouw van schuur tot kantoor.

Dakenlandschap

De Achterhoekse boerenerven kenmerken zich door het dakenlandschap. Vanuit het landschap worden erven beleefd als een groep bebouwing waarvan voornamelijk de daken met grote oppervlaktes zichtbaar zijn. Grote kappen zijn kenmerkend voor boerderijen en schuren in de Achterhoek. Dit dateert van oudsher toen dakpannen goedkoper bouw materiaal was dan baksteen. De gevels werden bij aanbouw daarom laag gehouden en er werd zoveel mogelijk dak gebouwd. Dat zie je nu nog terug in het landschap.

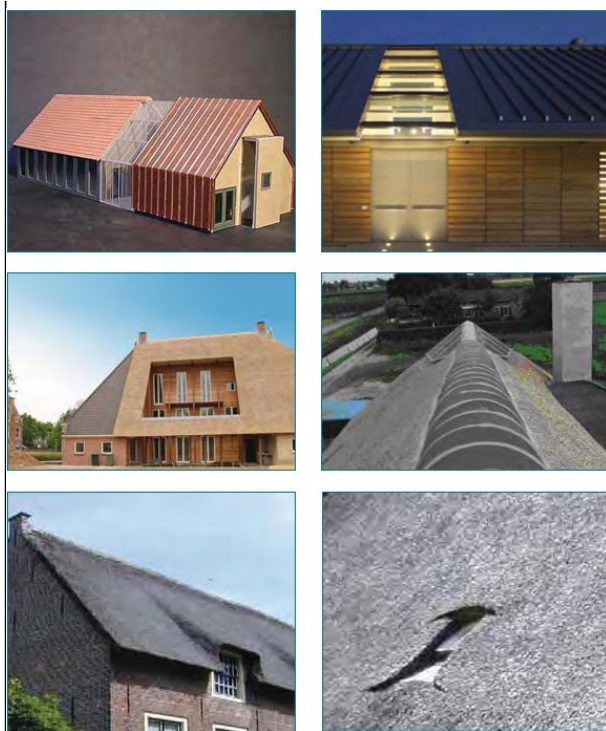


Het dakenlandschap is kenmerkend voor de Achterhoek. Voor nieuw te bouwen boerderijen, bijgebouwen of schuren is dan ook het belangrijkste uitgangspunt de grote gesloten dakvlakken. Dan bouw je op een nieuwe manier verder in een oude traditie en worden de kenmerken van het Achterhoekse landschap versterkt.

Nieuw bouwen met grote gesloten dakvlakken lijkt een hele opgave. Toen de grote boerderijen met gesloten dakvlakken werden gebouwd, werden de ruimtes onder het dak niet gebruikt om te wonen, tegenwoordig is die wens er wel. Lichttoetreding is dan een belangrijke randvoorwaarde.

Vaak wordt in eerste instantie gedacht aan dakkapellen (dak-opbouwen), deze breken echter het dakvlak en zijn daarom niet wenselijk. Het optillen van een deel van het dakvlak kan wel, mits op verantwoord ontworpen. Dat wil zeggen: in de bouwstijl van het gebouw en voldoende gedetailleerd. Er zijn echter veel meer mogelijkheden om ruimtes onder het dak van licht te voorzien. Verschillende voorbeelden zijn opgenomen om te laten zien hoe voor voldoende licht kan worden gezorgd, waarbij het dakvlak zo min mogelijk aangetast wordt. Lichtstraten en het optillen van het dakvlak zijn oplossingen voor lichttoetreding die zijn te verkiezen boven dakkapellen.

De daken in het Achterhoekse landschap voegen zich als het ware in de achtergrond. Mede daardoor worden de erven als vanzelfsprekend ervaren. Door de ouderdom wordt de kleur van het dak steeds minder opvallend en past het steeds meer bij de overige kleuren in het landschap. Door de juiste materialen en materiaalkleuren te gebruiken voegen nieuwe daken zich ook in het landschap. De aandachtspunten zijn dan de terughoudendheid in kleurgebruik en ook in de intensiteit van kleuren. Daarnaast is het materiaalgebruik aandachtspunt. Als uitgangspunt geldt dat er wordt aangesloten bij de steekeigen dakbedekking: (ongeglazuurde) pannen of riet.



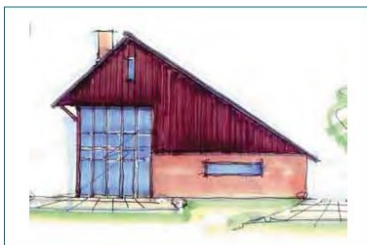
Vernieuwende ontwerpen, nieuwe vormen

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 blijf geven van een creatief, eigentijds en bloeiend platteland.

De gemeenten in de regio Achterhoek willen initiatiefnemers en ontwerpers uitdagen tot het bedenken van nieuwe vormen, die een waardevolle bijdrage geven aan het toekomstige beeld van de Achterhoek. Het is mogelijk dat nieuwe vormen niet zondermeer passen binnen de randvoorwaarden, zoals in deze nota

geformuleerd. Maar gemeentebesturen kunnen 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 als het ware het landschap overschreeuwen.



Midden: Rij ontwerpschetsen voor VAB locatie in Montferland, voortbordurend op bouwwerken als de T-boerderij en de wagenshuur. Rechts: Voorbeelden van nieuwe gebouwen in het landelijk gebied

Nieuwbouw op het erf (binnen bestaande schaal)

Op erven waar bebouwing gesloopt wordt mogen nieuwe woningen gebouwd worden. Deze nieuwe bebouwing gaat deel uitmaken van het erf.

Plaats nieuwe gebouwen

Soms mag er nieuw gebouwd worden op een erf, omdat er storende of minder waardevolle gebouwen gesloopt worden. Juist in die situaties, waar relatief grote agrarische gebouwen gesloopt kunnen worden, die qua schaal en situering niet zo goed aansluiten bij het historische erf, kan een grote kwaliteitsverbetering worden bereikt. Het is dan wel van belang de omvang van het erf terug te brengen. Vanuit de omgeving gezien is het belangrijk dat het erf als één geheel beleefbaar blijft. Wanneer gebouwen ver uit elkaar gesitueerd worden, wordt dat vanuit de omgeving beleefd als meerdere erven. Het tegengaan van de verstening wordt dan niet ervaren. Belangrijk is daarom dat de nieuwe gebouwen dicht bij de bestaande gebouwen gesitueerd worden, met ingangen aansluitend bij het collectieve gedeelte van het erf. De traditionele opzet van een erf is het vertrekpunt. De nieuwe gebouwen vormen een ensemble met de bestaande gebouwen.

Om te bereiken dat de nieuwbouw binnen de erfopzet ondergeschikt blijft ten opzichte van het hoofdgebouw, wordt deze achter het oorspronkelijke woongedeelte gesitueerd. Evenzo is een nieuw hoofdgebouw altijd prominent ten opzichte van de secundaire gebouwen gesitueerd.

De organisatie op het erf is altijd zodanig dat verharding wordt beperkt. Er wordt aandacht besteed aan de situering van de privé-gedeeltes. De richting van de nieuwe gebouwen sluit aan bij de lijnen in het landschap en bij de richtingen die kenmerkend zijn voor het nederzettingstype waarin het erf ligt. Bij het zoeken van een plaats voor nieuwe gebouwen draait het om de hiërarchie en het ensemble.

Versterking van het landschap en terreininrichting Het erf dient vanuit de omgeving als een eenheid te worden ervaren. Aandacht voor de randen van het erf is belangrijk, deze kunnen fors aangezet worden met houtwallen of groepen van inheemse struikvormers en bomen. Bij sommige nederzettingstypen kunnen ook bosranden worden aangeplant. Aanwezige landschapselementen aansluitend aan het erf als houtwallen, bomenrijen, beekbegeleidende beplanting, maar ook zandpaden moeten behouden blijven. Om het landschap te versterken kunnen deze ook worden hersteld of toegevoegd. Erven, die in het verleden te ver zijn uitgroeid, dienen te worden teruggebracht tot een omvang, die past binnen het landschap.

Op het erf zelf kan gedacht worden aan versterking van de terreininrichting door het toepassen van streekeigen beplanting als hagen, boomgaarden en siertuinen. Afscheidingen van privé-gedeeltes zijn

altijd groene elementen. Verlichting is slechts beperkt aanwezig en eenvoudig vormgegeven. Met nieuwe verharding wordt terughoudend omgegaan.

Vorm van de gebouwen

Nieuwe gebouwen hebben een eenvoudig, rechthoekig grondplan. Nieuwe hoofdgebouwen kunnen een T-vorm als grondplan hebben, mits er voldoende volume gecreëerd wordt. De nieuwe volumes zijn voorzien van zadeldaken met lage goten en steile kappen van ca. 45 graden. Wolfskappen, mansardekappen en schildkappen kunnen worden toegepast mits dit past binnen de eigenschappen per streek en de goten laag zijn. De nieuw toe te voegen volumes zijn fors en passen bij de schaal van de bebouwing die bij een erf hoort. Hiertoe kunnen meerdere wooneenheden of functies samengevoegd worden onder één kap. Er moet gewaakt worden voor het 'verdampen' van de volumes die kenmerkend zijn voor bebouwing van een erf. Te kleine volumes hebben het effect dat het erf als 'popperig' ervaren wordt vanuit de omgeving. Ook nieuwe bijgebouwen hebben voldoende schaal, als referentie kunnen oude wagenschuren gebruikt worden.

Materiaalgebruik en detaillering

Aan nieuwe bebouwing mag gezien worden dat het gebouwd is in het 'nu'. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, maar moeten daarbij wel aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering. Bij materialen kan gedacht worden aan hout, baksteen, pannen en riet. Overige materialen zijn niet per definitie uitgesloten, het nieuwe gebouw straalt wel een zekere soberheid uit. Terughoudendheid in kleurgebruik is een vereiste. Nieuwe bijgebouwen zijn door de materialisering, kleur en detaillering altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De gevels van de gebouwen sluiten aan bij de oorspronkelijke indeling van de gevels: sprekende kopgevels en sobere zijgevels.

Altijd een erf met meerdere gebouwen?

Een boeren erf als ensemble van gebouwen en erfinrichting is een belangrijke bouwsteen van het Achterhoekse landschap. Het vervangen van zo'n erf door één woning (of één te klein gebouw) zorgt er meestal voor dat je een schakel in het landschapsbeeld gaat missen. Dit is zeker het geval als het erf deel uitmaakt van een reeks of een groep erven. Dit is ook zo als de landschapsstructuur in de omgeving sterk gericht is op dat erf.

Het vervangen van een erf door een aantal losse gebouwen elk op een apart perceel verstoort ook het evenwicht tussen landschap en bebouwing. Bebouwde percelen gaan sterker het landschapsbeeld domineren en dat is in strijd met de wens om versterking terug te dringen.

Naast het boeren erf komen ook andere bebouwingsthema's voor in het Achterhoekse landschap. In sommige situaties is het vervangen van een boeren erf door zo'n ander thema denkbaar.

Voorbeeld: Bebouwingslinten

Waar het bestaande erf onderdeel is van een relatief dicht bebouwingslint is het erf als afzonderlijke eenheid minder waarneembaar. In die situaties zou men kunnen kiezen om alleen het hoofdgebouw te handhaven, mits daardoor de samenhang in het bebouwingslint niet wordt verstoord. Wat ook meespeelt is dat met name in sterk rationele landschappen de structuur zo'n sterk kader kan vormen, dat de erven daaraan ondergeschikt zijn.



Foto's: Voorbeelden van nieuwe schuren, duidelijk een slag groter. Verschil is te zien in ligging kaal in het landschap omgeven met groen en in eenduidige en gelede massa's

Realisatie grootschalige bedrijfsbebouwing

Agrarische bedrijven met toekomst hebben vaak behoefte aan stallen en gebouwen, die veel groter zijn dan de oorspronkelijke boerderij. Daarbij stelt de bedrijfsvoering specifieke eisen, die zich niet verdragen met de kenmerken van het oorspronkelijke agrarische erf. De toegankelijkheid voor zwaar verkeer stelt eisen aan de oprit en de verharding. Een kleinschalige erfinrichting ligt minder voor de hand.

Versterking van het landschap

Om de opname van dergelijke grote gebouwen in het landschap acceptabel te maken moet realisatie altijd samengaan met duurzame versterking van de structuur van het landschap. Hierbij wordt niet gedacht aan een randje zogenaamd schaamgroen rond het bedrijf of erfbeplanting, die bij de eerstvolgende uitbreiding zou kunnen sneuvelen. Gezocht moet worden naar structuren, die een lange houdbaarheidsdatum hebben, zoals wegen, paden, watergangen of bepaalde perceelsgrenzen. Gedacht kan worden aan de aanplant van een bosrand, enkele boomgroepen, een bomenrij of een houtwal. Wat gewenst is, is afhankelijk van het landschap ter plaatse. (In dynamische gebieden, zoals landbouwwontwikkelingsgebieden, kan gedacht worden om deze structuren collectief aan te brengen en de kosten te verrekenen bij de vergunningverlening.)

Versterken oorspronkelijk erf

Het is belangrijk dat het oorspronkelijke erf een sterke eenheid blijft vormen; een sterke compositie van karakteristieke gebouwen, opgaande beplanting en erfinrichting. De erfinrichting dient vooral groen te zijn en zo min mogelijk verhard.

Plaats nieuwe bedrijfsgebouwen

Bij het zoeken naar een goede plek voor de nieuwe bedrijfsgebouwen kan met verschillende aspecten rekening worden gehouden.

Het moderne bedrijfserf is niet ondergeschikt, maar nevensgeschikt ten opzichte van het oorspronkelijke boerenerf. Er is sprake van een twee-eenheid, waarbij beide erven een eigen karakteristiek hebben.

Enkele stevige landschapselementen dragen bij aan de samenhang tussen beide erven (bijvoorbeeld een bosje, een houtwal, een boomgaard etc.)

Nieuwe bedrijfsgebouwen worden zo geplaatst, dat het oorspronkelijke erf het beeld domineert vanuit de belangrijkste gezichtspunten. Het bedrijfserf ligt achter het oude erf of ernaast, maar dan wat naar achter geschoven. Er wordt ook rekening gehouden met de lijnen in het landschap en andere bebouwde erven in de omgeving. Het bedrijfserf krijgt een aparte ontsluiting naar de weg. De organisatie op het erf is zodanig dat verharding wordt beperkt. Meer representatieve bedrijfsonderdelen worden gekeerd naar de weg of de belangrijkste zijzijde. Opslag, voederkuilen etc. worden uit het zich geplaatst en opgenomen in erfbeplanting (bijvoorbeeld hagen).

Vorm van de bedrijfsgebouwen

Grote gebouwen dienen zo mogelijk geleed, waardoor het beeld ontstaat van meerdere gebouwen, die tegen elkaar zijn gebouwd. Logistiek, functionaliteit en bouwwijze bepalen wat hierin mogelijk is. De lengteas van de bedrijfsgebouwen speelt in op de lijnen van het landschap en/of op de dominante noklijnen van het bestaande gebouwen. Vanuit het landschap domineren de lange, steile kappen en de lage gootlijnen de zijgevels. Naar de belangrijkste zijzijde wordt meer schaal aangebracht in de bouwmasa en de gevel, zodat een zekere harmonie ontstaat met de oorspronkelijke boerderij.

SLOOP VAN BEBOUWING. DRAAGT DIT BIJ AAN RUIMTELIJKE KWALITEIT?

Een belangrijke vraag bij erftransformaties is in hoeverre sloop van bebouwing bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? De ruimtelijke kwaliteitswinst kan immers worden gecompenseerd door het toestaan van nieuwe functies en bouw mogelijkheden. De ruimtelijke kwaliteit, die bij sloop in het geding is, kan betrekking hebben op:

- De cultuurhistorische of de beeldkwaliteit van de opstallen op zichzelf.
- De cultuurhistorische of de beeldkwaliteit van de opstallen voor het erf als geheel en in relatie tot het landschap.

Of een gemeente sloop wel of niet moet stimuleren hangt af van het antwoord op de volgende vragen: Is een sloopvergunning vereist?

Dit speelt bij een beschermd monument, een beschermd gebied of in geval het bestemmingsplan een aanlegvergunning eist. In deze regelingen zijn uitgangspunten opgenomen voor beoordeling van de sloopaanvraag.

In hoeverre levert sloop ruimtelijke kwaliteit op?

Sloop zorgt voor meer ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer is aangetoond, dat sloop een ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert, kan de volgende vraag worden gesteld: In hoeverre is compensatie in de vorm van nieuw rood mogelijk? Dit is afhankelijk van een aantal punten:

- Hoe groot is de ruimtelijke kwaliteitswinst?
- Wat zijn de sloopkosten?
- Is nieuw bouwvolume gewenst om het ensemble van gebouwen op het erf evenwichtig te houden?
- Is er op deze locatie behoefte aan nieuw rood?

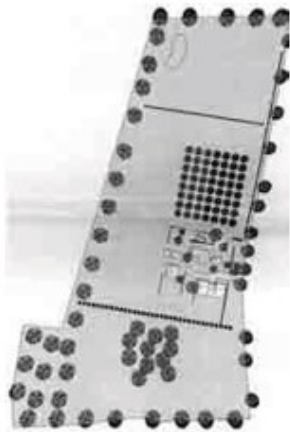
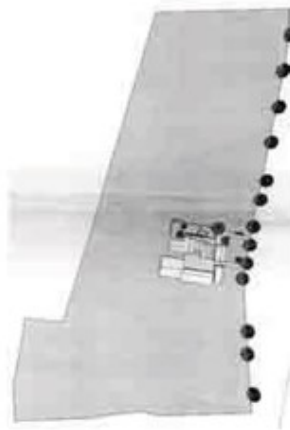
Sloop vermindert de ruimtelijke kwaliteit.

Sloop kan leiden tot vermindering van ruimtelijke kwaliteit. In die gevallen wordt sloop niet bevorderd, maar wordt ingezet op behoud en hergebruik van de opstallen. Dan spelen de volgende punten:

- Draagt het toelaten van andere functies, bijvoorbeeld woningen, bij aan de mogelijkheden voor hergebruik?
- Als men toch kiest voor sloop zal het kwaliteitsverlies gecompenseerd moeten worden 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, bijvoorbeeld woningen. Deze optie komt in beeld als is aangetoond, dat hergebruik niet mogelijk is.

Sloop is neutraal. Het levert niet meer of minder ruimtelijke kwaliteit op.

Als sloop niet meer of minder ruimtelijke kwaliteit oplevert, is er geen noodzaak vanuit algemeen belang om sloop of hergebruik te stimuleren.



Voorbeeld van sloop en nieuwbouw

Een deel van de schuren is gesloopt, een woning is ervoor in de plaats gekomen. Het erf en de verandering ervan zijn versterkt

Bij functieverandering of hergebruik kan een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage worden gevraagd van de initiatiefnemer (verevening). Door uit te gaan van dit vereveningsprincipe kunnen de gemeenten waarborgen dat nieuwe initiatieven daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de typische kenmerken (karakter, identiteit) van een gebied of aan de prioriteiten die voor dat gebied zijn geformuleerd.



Keuze: Afbreken of restaureren?

UITGANGSPUNTEN VOOR ERFRANSFORMATIE

Stedenbouwkundige kenmerken

Bij erftransformatie zijn in het bijzonder de volgende kenmerken van belang.

- Gebouwen zijn gegroepeerd en maken deel uit van een erf. De compositie van de bouwmassa's en de inrichting van het bijbehorende tererin roepen een evenwichtig beeld op.
- De opzet van het erf verschilt per landschapstype, nederzettingvorm of de ouderdom van het erf.
Zo liggen de erven in de oude hoevelandschappen vaak op enige afstand van de doorgaande wegen, terwijl in de jongere landschappen de erven aan de weg liggen. Per erf is er in principe één bescheiden toegangsweg.
- Op een erf is de oorspronkelijke boerderij het belangrijkste gebouw. Deze zijn meestal van het hallehuistype of varianten daarvan.
Andere gebouwen op het erf zijn hieraan visueel ondergeschikt, bijvoorbeeld door situering, architectuur en/of omvang. Nieuwere schuren kunnen door hun situering, architectuur en/of omvang spanning oproepen met het oorspronkelijke gebouwenensemble.
Functieverandering biedt dan mogelijkheden hier verbetering in aan te brengen.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de oriëntatie van de gebouwen naar het erf en de oriëntatie naar de omgeving. Agrarische gebouwen zijn in beginsel gericht op het erf. Aan de buitenzijde van de bebouwing ligt vaak een tuin, die met hagen of houtwallen is omzoomd. Alleen het woonhuisgedeelte van de oorspronkelijke boerderij is gericht naar de omgeving. Bij jongere landschappen zijn woongedeeltes of aparte woonhuizen gericht naar de weg.

Beleiduitgangspunten

Belangrijk is dat wordt aangetoond dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. Dit kan betrekking hebben op:

- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit. Bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf; versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
- De kwaliteit van publieke ruimte Bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.

- De beeldkwaliteit van de bebouwing. Bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

Groen en rood; landschapsontwerp

De gemeente wil dat “rood” en “groen” bij bouwen en aanleggen in samenhang worden beschouwd. Een landschapsontwerp op hoofdlijnen vormt de basis voor elke nieuwe ontwikkeling. Ingrijpende bouwplannen in het buitengebied gaan altijd vergezeld van een landschapsontwerp op hoofdlijnen en een plan van aanleg voor het erf en directe omgeving van het bouwwerk.

Planologische uitgangspunten functieverandering

(bron: regionale beleidsnotitie ‘functies zoeken plaatsen zoeken functies’ die ten grondslag ligt aan deze nota.)

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie;
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar win-win-situaties;
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten;
- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument / voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening;
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad;
- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps (-ontwikkelings-) plannen en de Streekplanuitwerking voor de ‘Kernkwaliteiten’ van waardevolle landschappen;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen;
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand;
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten;

5. UITGANGSPUNTEN EN CRITERIA

BEOORDELINGSCRITERIA PUNTSGEWIJS

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 gebeurt dit zoveel mogelijk volgens oude patronen. In andere gebieden kan worden gekozen voor nieuwe vormen, die beter passen bij de huidige functies.
- 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. Dit kan betrekking hebben op:
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit. Bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf; versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
- De kwaliteit van publieke ruimte. Bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.
- De beeldkwaliteit van de bebouwing. Bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

Plaatsing/situering

- Behoud en versterking oorspronkelijke kenmerken boeren erf. Belangrijke vragen: Welke gebouwen te slopen? Hoe nieuwe gebouwen te situeren?
- Gebouwen geconcentreerd op afzonderlijke bouwpercelen. Verbrokkeling complex vermijden.

- Per ensemble roepen compositie van bouwmassa's en inrichting bijbehorende erf een evenwichtig beeld op.
- Compositie van gebouwen en inrichting erf passen bij 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, voorzover daarmee een visuele relatie bestaat (bijvoorbeeld in een krans langs een es of in een reeks langs de weg).
- 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.

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, kloelke hoofdmasa; 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.
- Gebouwen in beginsel gericht op gemeenschappelijk erf met aan buitenzijde van de bebouwing tuin, die door hagen of houtwallen op samenhangende wijze is ingekaderd.
- Op elk erf één herkenbaar hoofdgebouw, meestal oorspronkelijke boerderij of woonhuis, met ook gezicht naar omgeving.

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 kan mits het voorkomt in de omgeving en dit past bij de stijl van het bouwwerk en zorgvuldig is gedetailleerd.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is 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

Detaillering

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

Afwerking erf

In het beeld van de erfinrichting overheersen natuurlijke 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.

De status van het welstandsadvies (rood en groen)

Gestreefd wordt naar één integraal advies over de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en erfinrichting. Juist de samenhang tussen rood en groen is van essentieel belang bij verandering van erven. Zo'n advies kan worden gegeven door een welstandscommissie, die deskundigheid heeft m.b.t. architectuur en landschap. Zo'n welstandscommissie wordt ook wel commissie ruimtelijke kwaliteit genoemd. Het welstandsadvies is conform de woningwet een weigeringsgrond voor de bouwvergunning. Daarbij gaat het welstandsadvies over uiterlijk en plaatsing van gebouwen. Een erfinrichtingsplan is vereist, omdat het inzicht geeft in de ruimtelijke context van het bouwplan. Een welstandsadvies over de erfinrichting is geen weigeringsgrond voor de bouwvergunning. Het welstandsadvies over de erfinrichting kan een rol spelen bij het verlenen van een aanlegvergunning, bij het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen of bij wijziging van een bestemmingsplan. Dit dient in het bestemmingsplan te worden geregeld.

De gemeente kan het welstandsadvies over de erfinrichting ook betrekken bij het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten om het beheer van de erfinrichting veilig te stellen. Het is van belang dat in een integraal welstandsadvies over een erftransformatie het afzonderlijke oordeel over de bebouwing en de erfinrichting tot uiting komt.



Aan het begin van het proces gemeente duidelijk de kwaliteiten van het te transformeren erf zijn. Een terreinbezoek kan daarbij helpen

6. PROCES

Het Achterhoekse erf is een belangrijk element in het landschapsbeeld van de Achterhoek. Het ontwerpen aan een Achterhoekse erf is maatwerk. Beleid en regels geven duidelijkheid over wat mogelijk is en wat niet mag, maar zorgen op zichzelf nog niet voor ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor is inspiratie nodig, inzicht in de situatie, vakkennis en goed overleg. Daarom wordt in deze kadernota aandacht gevraagd voor het proces van planvorming. Een proces, waarbij aandacht is voor enerzijds de wensen van de initiatiefnemer en anderzijds voor de kwaliteit van de omgeving, waar vooral de gemeente voor staat. Zo'n proces moet laagdrempelig zijn. De initiatiefnemer moet worden uitgedaagd om vroeg in het proces in gesprek te treden. Vroeg in het proces moet de vraag worden gesteld, wat de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit zou kunnen zijn. Dan gaat het om bestaande kenmerken en waarden en nieuwe mogelijkheden. Gaandeweg het ontwerpproces wordt concreter welke resultaten bereikt kunnen worden. Wanneer op deze wijze wordt gewerkt kunnen de gemeente en haar adviseurs hun energie richten op begeleiding en sturing van het ontwerp in de goede richting en is toetsing achteraf een formaliteit.

De doelen die worden nagestreefd in het proces zijn inzichtelijk gemaakt, hier staat de regio Achterhoek als regio achter. Per gemeente wordt er een eigen invulling aan de doelen gegeven in de vorm van een vastgelegd proces. Het proces kan daarmee per gemeente verschillen, de doelen die elke gemeente daarmee voor ogen heeft, zijn overal in de regio gelijk.

- | | |
|----|--|
| 1. | INITIATIEF <ul style="list-style-type: none"> • Publieksfolder, Infopakket, Keukentafelgesprek • Overleg projectleider, inhoudelijk ambtenaar/ rayonarchitect • Kenmerken en waarden locatie + Kadernota • Meewerken ja/ nee • Bepalen proces, afspraken |
| 2. | UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN <ul style="list-style-type: none"> • Initiatief complexer (niet binnen kadernota) • Nader onderzoek -> notitie van uitgangspunten • Uitgangspunten vastgesteld door gemeentebestuur |

3. SCHETSPLAN OF VOORLOPIG ONTWERP
 - Instemming over hoofdlijnen ontwerp
 - Evt. bijstellen randvoorwaarden
4. VERGUNNINGEN/ CONTRACTEN/ CONVENANTEN
5. REALISATIE EN BEHEER

De volgende vragen kunnen inzicht bieden in de kwaliteit van de plek:

- Wat zijn de kwaliteiten en de kenmerken van het bestaande erf? Wat is waardevol aan bebouwing, groenelementen en overige terreininrichting?
- Wat zijn de historische, landschappelijke waarden en wat is de bestaande beeldkwaliteit? Staan er bijzondere bomen op het terrein? Zijn er nog zandpaden die het erf met een ander erf verbinden?
- Wat is de cultuurhistorische en archeologische verwachtingswaarde?
- Wat staat er in andere beleidsstukken, zoals het landschapsontwikkelingsplan, dat relevant is voor deze opgave?
- Welke kansen zijn er voor kwaliteitsverbetering?

Wanneer de kadernota niet toereikend is voor de opgave....

In dit kader kan een workshop georganiseerd worden waarin diverse deskundigen met de initiatiefnemer verkennen, wat de uitgangspunten zouden moeten zijn voor de uitwerking van het plan. Door alle disciplines en betrokkenen tegelijk bij elkaar te brengen voorkom je voor de initiatiefnemer een tocht langs de sectoren en krijg hij snel inzicht in de mogelijkheden. Inspiratie en creativiteit worden zo bevorderd.

Een ontwerp omvat:

De hoofddopzet van het erf. De compositie van bouwmassa's. De indeling van het erf en de ontsluiting. De samenhang met het landschap en het nederzettingspatroon. Schets van nieuwbouw en/of verbouwplan. Een idee over de toekomstige eigendom en beheer.

Doel van het planproces

Hoofddoel is het borgen van ruimtelijke kwaliteit bij erftransformaties. Daarbij spelen de volgende subdoelen:

- Het helpen van de initiatiefnemer om op een heldere en snelle manier door het proces van transformatie van een erf te lopen.
- Het integraal tegemoet komen aan de belangen van de gemeente. (zowel groen, als verkeer, als cultuurhistorie, als milieu, als stedenbouw komen voldoende aan bod)
- Het behalen van de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst door het proces van erftransformatie op een goede manier te doorlopen.

Uitgangspunten bepalen in de initiatieffase

Wanneer een initiatiefnemer bij de gemeente komt met een initiatief, is het van belang voor zowel de gemeente als voor de initiatiefnemer dat inzichtelijk wordt hoe het proces verder gaat verlopen. Een snel en doeltreffend verloop van het proces valt of staat bij duidelijke communicatie. Zowel voor de initiatiefnemer als voor de gemeente is het daarom gewenst dat in een vroeg stadium helder is:

- Wat de wensen van de initiatiefnemer zijn?
- Wat de bestaande kwaliteiten en kansen voor de plek zijn?
- Van welke kwaliteiten en kansen de gemeente zich tot doel heeft gesteld deze te willen behouden of versterken?
- Welk beleid er van toepassing is op de plek? (hindercircels, bestemmingsplan, LOP e.d.)

Met deze inzichten kan bepaald worden hoe het proces verder eruit zal zien, of er nog onderwerpen nader onderzocht moeten worden, of de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze nota toereikend zijn om het plan uiteindelijk op ruimtelijke kwaliteit te toetsen en of er aanvullingen op de uitgangspunten en randvoorwaarden nodig zijn.

Uiteindelijk moet duidelijk zijn aan welke uitgangspunten en randvoorwaarden er getoetst gaat worden voordat de initiatiefnemer verder kan met het schetsplan. Alleen op die manier kunnen in het schetsplan alle uitgangspunten en randvoorwaarden meegenomen worden.

Uitwerking van een schetsplan

Het is belangrijk dat in het schetsplan zowel de bebouwing, als de terreininrichting, als de verankering in het landschap inzichtelijk wordt gemaakt. Een deskundig ontwerper (architect, landschapsarchitect of stedenbouwkundige) kan daarbij helpen. Doel is dat een schetsplan uiteindelijk alle ingrediënten bevat zodat het getoetst kan worden aan de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Daarnaast zorgt de gemeente voor een goede begeleiding van het ontwerpproces, zodat het ontwerp op een doeltreffende manier kan worden gemaakt en de aanpassingen die aan het ontwerp moeten worden gedaan kunnen plaatsvinden in een aantal doeltreffende slagen.

Vergunningen en beheer

Het plan moet getoetst worden aan de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden door de welstandscommissie. Deze geeft vervolgens advies aan de burgemeester en wethouders, die uiteindelijk de vergunningen moet geven. Het is van belang dat er met de initiatiefnemer wordt afgesproken in welke fase van het proces deze worden aangevraagd zodat voor de initiatiefnemer duidelijk is wanneer deze wat moet doen.

Ook is het voor de gemeente van belang dat er afspraken worden gemaakt over beheer en onderhoud van landschapselementen en terreininrichting van het getransformeerde erf, zodat wanneer er meerdere eigenaren op het erf komen helder is wie waarop kan worden aangesproken en de ruimtelijke kwaliteit ook na realisatie kan worden behouden.