

# Ervenverkleuring - Overijssel

## Ontwikkelingsstudie Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB)

*onderzoek naar de ruimtelijke en beleidskundige mogelijkheden en implicaties  
voor de transformatie van boerenerven waar de agrarische functie vervalt*

*Marieke Timmermans  
Pepijn Godefroy  
Paul de Graaf  
Jolanda van Looy*





## Opgave

De boerenerven hebben in Overijssel een belangrijke landschappelijke en vaak ook monumentale waarde. Net als in de rest van het land beëindigen steeds meer boeren hun bedrijf vanwege de onvermijdelijke schaalvergroting. Door het wegvallen van functie en middelen zijn veel erven in verval.

Omdat Overijssel barst van deze erven is de ervendynamiek hier van een omvang die de rest van het land waarschijnlijk niet kent. De vraag wat er met de Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) moet gebeuren is hier dan ook acuut.

Aan de andere kant wordt er in het landelijk gebied ruimte gezocht voor nieuwe woningen, bedrijven en recreatiemogelijkheden. De opgave is om deze vraag te betrekken op de ervendynamiek.

## Impasse

Als boeren stoppen met hun bedrijf zouden ze zich met de verkoop

van het erf van een 'pensioen' kunnen voorzien en burgers kunnen de vrijkomende erven voor bewoning overnemen en beheren. De vrijkomende grond kan beschikbaar gesteld worden aan 'schaalvergroterende' boeren.

Maar veel boeren met grote erven krijgen hun erf niet verkocht. De bedrijfsbebouwing blijkt daarbij het struikelblok. Deze is nauwelijks bruikbaar te maken voor bewoning en moet meestal worden gesloopt. De kosten lopen daarbij te hoog op voor particulieren die alleen een woning willen verwerven.

Veel boeren zoeken daarom neveninkomsten om het 'uit te zingen' en brengen hun broodnodige grond niet op de markt.

## Nieuw beleid

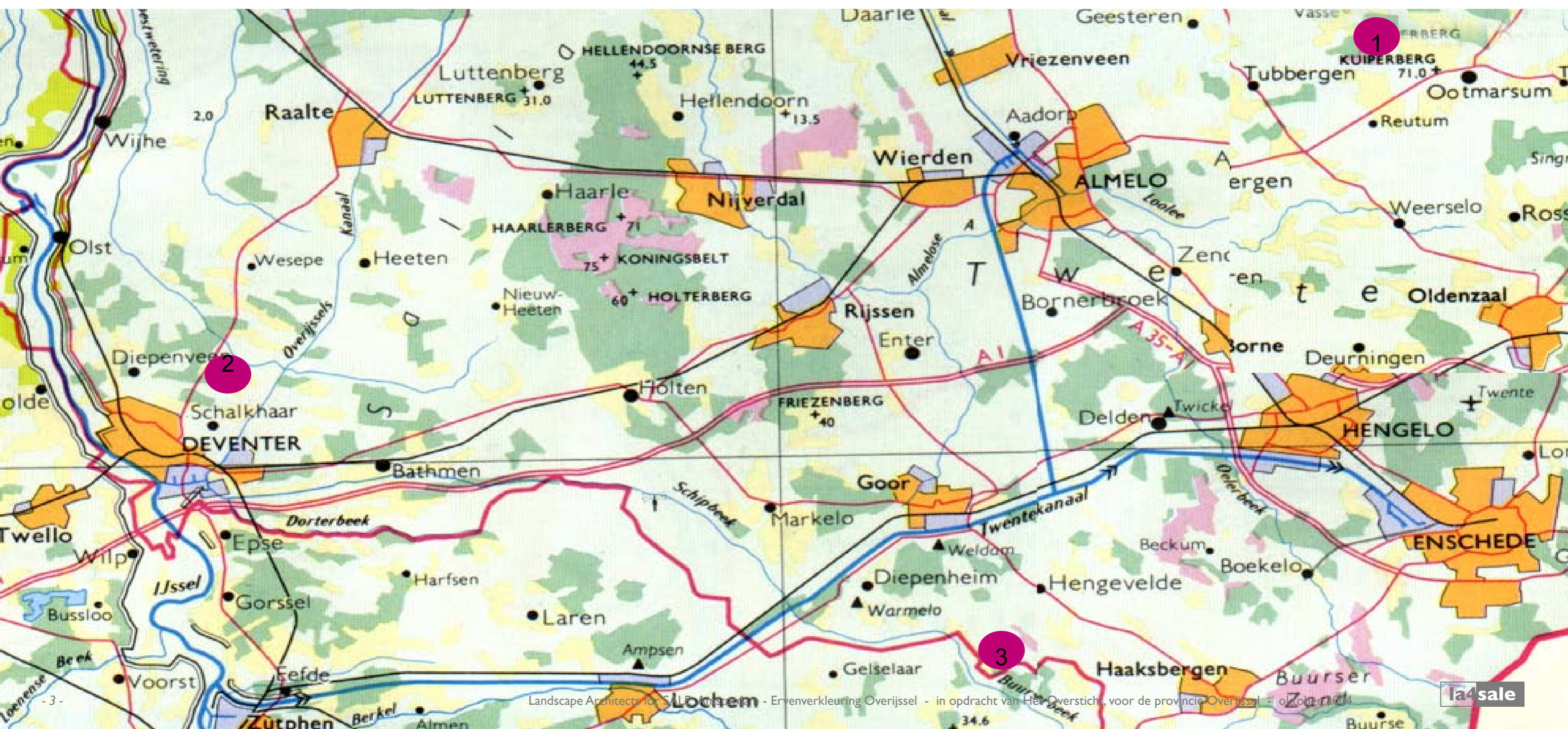
De provincie wil deze impasse doorbreken met specifiek beleid. Met bijvoorbeeld de 'rood voor rood' regeling wordt voor het slopen van alle bedrijfsbebouwing op een erf het bouwrecht voor een

extra woning vergund. Met de 'rood voor groen' regeling wordt met dezelfde vergunning de aanleg van nieuwe natuur gestimuleerd. Met de boerenkamers-regeling wordt het boeren mogelijk gemaakt een deel van hun bedrijfsbebouwing om te vormen voor recreatie.

## Onderzoek

In deze studie in opdracht van het Oversticht onderzoeken we wat de ruimtelijke gevolgen van beleid kunnen zijn en het effect op de ervendynamiek. Daarbij kijken we vanuit drie pilot erven naar de schaal van het erf als bouwsteen en naar het landschap als totaal. De resultaten vertalen we naar principes, welke we extrapoleren naar de regionale schaal. Tegelijk wordt een schaalniveau lager bestudeerd hoe relevant architectuur is met betrekking tot erfbehoud, door 3 verschillende architectenbureaus.

Vanuit het totaal van de studies worden aanbevelingen voor het nieuwe beleid gedaan.



## EEN EXCURSIE DOOR HET ERVENLANDSCHAP - essentie



De identiteit van het landschap van Overijssel wordt in belangrijke mate bepaald door de vele, los gestrooide, boerenerven.



De erven manifesteren zich met hun bouwvolumes. Een bijna rommelig ensemble van hoge kappen tegen een groene achtergrond tekenen een markant silhouet.



De volumes zijn in grootte, vorm en typologie allemaal verschillend maar vertonen ook een samenhang, ze vormen een 'familie'.



Soms knaloranje en groen, soms grijs en bruin, vaak gemengd, zijn de erven goed zichtbaar als lekkere 'klontjes van bebouwing' die juist door hun prettig rommelige opzet...



...telkens een ander perspectief bieden, afhankelijk vanaf welke kant je kijkt in dit prettig rommelige gestructureerde landschap. Soms verankert het erf zich met zijn beplanting...



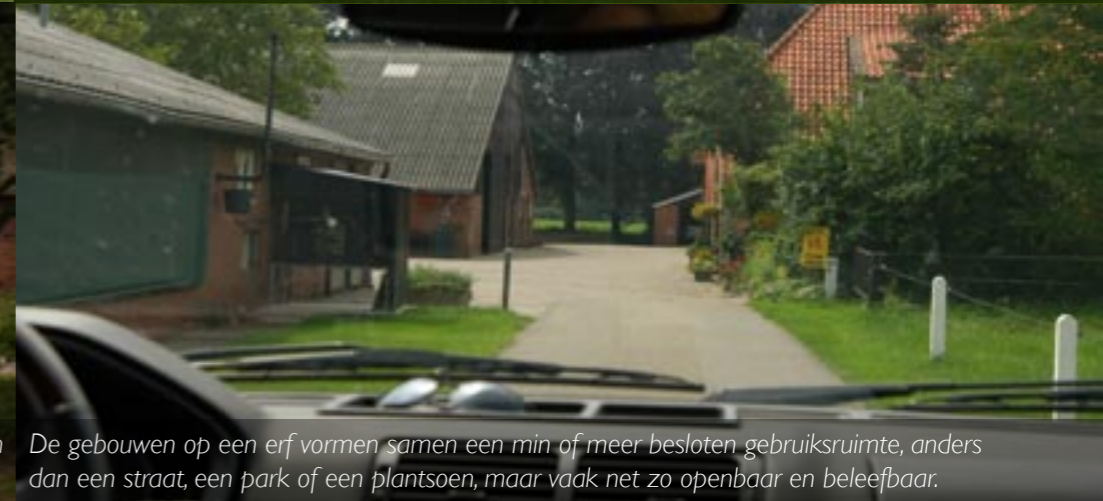
...soms tekent juist de afwezigheid van erfbeplanting het ensemble extra sterk af tegen het groene landschap van bossages en kamers...



Erven zijn kleine compacte leefwereldjes op zich waarin mensen wonen, werken, recreëren en produceren...



Opgebouwd uit bijzondere en markante gebouwen, die met hun grote volume een breed en omvangrijk programma kunnen huisvesten.



De gebouwen op een erf vormen samen een min of meer besloten gebruikruimte, anders dan een straat, een park of een plantsoen, maar vaak net zo openbaar en beleefbaar.



Het ervenlandschap is een zeer gewaardeerd landschap. Het prestigieuze hotel De Holtweijde vind de erven in hun naakte onversierde productieve staat mooi genoeg.....



.....om de beste suites van het hotel een panorama te bieden.



# EEN EXCURSIE DOOR HET ERVENLANDSCHAP - bedrijfsontwikkeling



Het zijn niet alleen de nostalgische en museale erven die het landschap kleuren. Het zijn de dynamische bedrijven, met hun schuren als jaarringen.....



...die het landschap tijdsdiepte geven en dat is onvervangbaar mooi. Nieuwe toevoegingen zijn niet zo romantisch en versierd als vroeger...



...maar zijn zeker zo krachtig en in ieder geval fris. Ze laten zien dat het landschap nog steeds leeft en investering waard is.



De switch naar een niet agrarisch bedrijf kan een boerenerf levend houden en (binnen zekere grenzen) zowel ruimtelijk als sociaal-economisch heel goed passen.



Het bespaart tevens een verhuizing en een extra forenzenbeweging naar een of ander verder groeiend bedrijventerrein...



...dat in ieder geval nog nergens in Nederland bewezen heeft een 'aanwinst' voor het landschap te kunnen zijn.



Andere boeren zoeken hun (neven)inkomsten in de recreatie...



...vaak specifiek gericht op het agritoerisme. In de praktijk blijkt dit echter binnen de beperkende regels en subsidies...



...lang niet altijd duurzame bedrijfsvormen op te leveren en vaak ook geen behoud van erfelijkheid. Een en ander is gericht op 'neveninkomsten en het uitzingen' tot het pensioen.....



...in plaats van gericht op het opzetten van een toekomstgericht recreatiebedrijf. Veel landgoederen hebben dat wel gedaan.



Hier is geïnvesteerd in onroerend goed en recreatie met toekomstwaarde en is voor het landelijk gebied meer werkgelegenheid en recreabiliteit ontstaan.



Nevenfuncties kunnen hoofdfunctie worden en het erf ruimtelijk verbijzonderen.

# EEN EXCURSIE DOOR HET ERVENLANDSCHAP - behoud en verlies



Gezonde bedrijven zijn in staat hun erf goed te onderhouden, een grote moderne stal zorgt voor goed gedekt riet en glimmend schoon verwerk...



...twee grote stallen zelfs voor een geheel nieuw fonkelend fris echt boerenerf, compleet met traditionele architectuur, alleen de beplanting moet nog wat groeien.



Bij een bedrijf zonder economische toekomst wordt er niet geïnvesteerd en rest slechts verval en aantasting van erf en bebouwing...



...totdat uiteindelijk behoud zelfs geen optie meer is en alleen de 'echo' van het erf de plek nog een cultuurhistorische en economische waarde geeft.



Paradoxaal genoeg is het de angst voor aantasting die zoveel beperkingen opwerpt dat een nieuwe economische toekomst die voor het behoud kan zorgen onmogelijk is...



...en vaak weinig anders rest dan rommelen en lapwerken



Het alternatief is bedrijfsbeëindiging en verkoop van het erf aan iemand die zoals in dit geval met een klein fortuin en veel liefde en geduld alles restaureert en onderhoudt.



Mensen met dat fortuin en die hobby zijn er niet veel, waardoor de meeste erven bij bedrijfsbeëindiging op het woondeel na gesloopt worden en inkrimpen...



...tot een burgerlijke maat.. Deze 'geamputeerde' erven herinneren nog aan boerenerven maar missen de kracht en de landschappelijke schaal, het zijn 'hoofden zonder lichaam'.



Een woonboerderij is echter zelden praktisch en goedkoop in onderhoud, daarom wordt ook vaak het woondeel gesloopt en vervangen door een gewoon burgerhuis...



...waarmee in feite het hele boerenerf wordt ingeruild voor een burgerhuis. Het landschap van stoere erven wordt een landschap van kleine tuinen...



... soms mooie tuinen met mooie huizen, maar nooit met landschappelijke kracht.

## EEN EXCURSIE DOOR HET ERVENLANDSCHAP - landelijk wonen



*Want zelfs een grote burgerwoning haalt het niet bij het kleinste boeren erf, simpelweg omdat ie in zijn eentje geen ritmisch silhouet van volumes kan maken.*



*Ook het bouwen in 'boerenstijl' helpt niet. Architectuur speelt wel degelijk een rol maar is machteloos om te creëren wat beleidsmatig en 'stedebouwkundig' niet mogelijk is gemaakt.*



*Zelfs met vier garages en een dierenhut wordt één burgerwoonhuis nog geen erf.*



*Er zijn echter wel erven die alleen maar bestaan uit woningen, maar die toch de schaal en ritmiek hebben van een boeren erf. Soms ontstaan door 'verbouw' van schuren...*



*...soms ook helemaal nieuw opgezet als bebouwingsklontje dat van een afstand bijna dezelfde 'skyline' maakt als een boeren erf...*



*...terwijl het in feite uit een handvol woningen bestaat die omdat ze deels geschakeld in erfopzet gepositioneerd zijn toch een ritmisch ensemble van schaal vormen.*



*Essentieel is het vormen van meerdere grotere volumes uit individuele woningen en het samensmelten van tuinen tot een erf dat aan de buitenkant groen is ...*



*...en aan de binnenkant een besloten en vrije gebruiksruimte vormt die de woningen en de bewoners een collectiviteit geeft...*



*...en waar autoverkeer, parkeren en erfscheidingen op een losse en informele manier zijn opgelost.*



*Met meerdere gebouwen is het mogelijk een 'woonerf' te vormen dat net zo'n silhouet van kappen tekent als een boeren erf. Niet met minder maar juist met meer bebouwing wordt het landschap versterkt.*



*Met de realisatie van meer echte landelijke woonruimte wordt ook een serieus alternatief geboden voor de wijpjes waar men die landelijkheid nu tevergeefs probeert te vinden...*



*...en een substantiële vermindering van de noodzaak om mensen in landelijk gebied op 'stedelijke wijze' te huisvesten.*

huidige situatie

actuele ontwikkeling

gewenste ontwikkeling

boerenerf

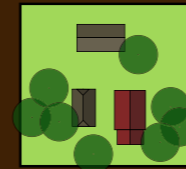
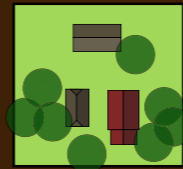
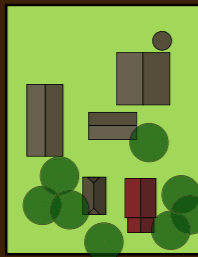
vigerend beleid

nieuw beleid

In deze matrix zijn de verschillende ontwikkelingsrichtingen voor erven uitgezet tegen de actuele en de gewenste mogelijkheden. Per richting zijn de ruimtelijke gevolgen aangegeven en wat er op hoofdlijnen 'schort' aan het vigerend en gepland beleid en waar eventueel nieuw beleid op zou moeten sturen.

WOON-ERF

krimp



In het huidige beleid is het zonder meer toegestaan om (niet monumentale) bedrijfsbebouwing te slopen en een agrarisch boerenerf te laten krimpen tot een 'boeren woonerf'. Ook in het nieuwe beleid zal deze krimp mogelijk moeten blijven. Het erf verliest daarmee vaak zijn landschappelijke schaal en zijn typische silhouet van volumes, maar het blijft uiterlijk een boeren erf met sporen van het verleden, zij het kleiner en minder krachtig. Hoe groter de bewaarde erftuin en hoe meer kenmerkende bebouwing behouden wordt, hoe beter. Het beleid moet specifiek daar in coachen en stimuleren.

WOON-ERF

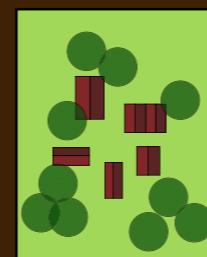
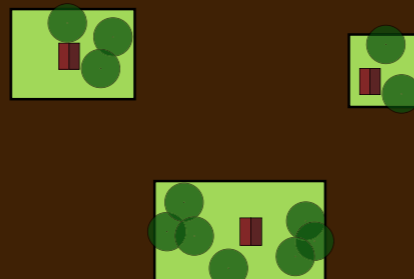
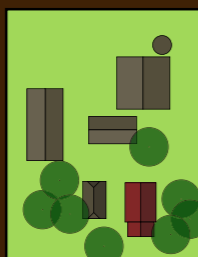
vervanging



In het huidige beleid is het ook toegestaan om een compleet (niet monumentaal) erf te slopen en een gewoon burgerwoonhuis met tuin terug te bouwen. Sterker nog, binnen de gangbare beperkingen van maximaal 500 m3 nieuwbouw kan ook niks anders gebouwd worden. In het nieuwe beleid zal hieraan meer genuanceerde ruimtelijke sturing gegeven moeten worden. Een burgerwoonhuis is in volume en typologie iets heel anders dan een boerderij en heeft niet dezelfde landschappelijke kracht. Hetzelfde geldt voor de buitenruimte, een burgertuin is geen erf, niet in omvang, maar ook niet in sfeer en beplanting. Er zullen specifiek op dit type ontwikkeling gerichte marges voor bouwvolume en erfgruimte gesteld moeten worden, alsmede criteria voor ruimtelijke opzet worden geformuleerd. Het beleid moet voorkomen dat boerenerven zomaar vervangen worden door burgerkorrels.

ONTWIKKEL-ERF

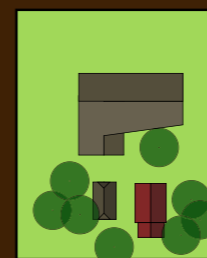
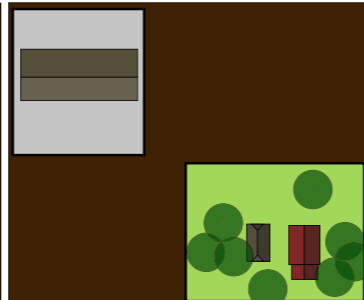
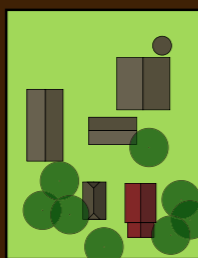
verburgering



De voorgestelde constructies van 'rood voor rood' en 'rood voor groen' stimuleren dat boerenerven worden versplinterd in individuele losse burgerkorrels. Voor één boerenerf drie losse burgerwoningen. De paradox is dat dit teveel losse bebouwingskorrels zijn voor het landschap om te dragen, terwijl het bouwvolume in absolute zin te gering is om een boerenerf mee te vormen; zelfs drie burgerhuizen bij elkaar maken nog niet genoeg volume en silhouet. Het nieuwe beleid moet zich bij dit type erfontwikkeling dan ook met name richten op het laten ontstaan van het juiste bouwvolume. Voorts moet de ruimtelijke opzet gestuurd worden, opdat de verschillende woningen samen een typisch ritmisch silhouet van grotere en kleinere volumes vormen.

BEDRIJFS-ERF

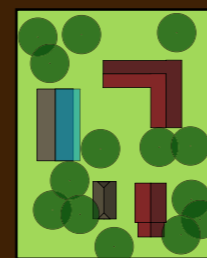
bedrijfsgroei



In het huidige beleid wordt boeren de ruimte gegeven zich agrarisch te moderniseren en uit te breiden om vitaal te blijven, maar voor nevenbedrijvigheid is dat uiterst onzeker. De tendens is dat alle niet agrarische bedrijvigheid op bedrijventerreinen wordt ge(her)localiseerd. Dit leidt tot krimp van het boerenerf en tot de groei van bedrijventerreinen die een grote aanslag plegen op het landschap. Het nieuwe beleid zou moeten faciliteren en stimuleren dat alle bedrijvigheid die fysiek en milieutechnisch op een erf past daar ook kan blijven. 'Bedrijf'boeren kunnen met een dergelijke economische toekomst eerder hun grond op de markt brengen en hun erf in stand houden. Dit houdt erven groot en levend en spaart bedrijventerreinen. Ruimtelijke sturing moet ervoor zorgen dat de erven 'verkleuren' en geen bedrijventerreintjes worden. Vooral ritmische spel van (eenvoudige) volumes is essentieel.

RECREATIE-ERF

functieverandering



Momenteel is er een 'snelwet' waarmee agrariërs 'boerenkamers' kunnen realiseren in een bedrijfsgebouw. Als neveninkomstenbron heel welkom, maar door beperkingen in omvang geen optie om te 'switchen' van boer naar recreatieondernemer. Het werkt 'rommelerven' in de hand, een beetje boeren, beetje recreatie, beetje opslag; geen erf met toekomstwaarde. Het nieuwe beleid zou moeten toestaan dat een boerenerf kan transformeren tot een volwaardig recreatie erf. De boer kan zelf exploiteren of gelegenheid bieden aan een partij van buiten. Ruimtelijke sturing moet ervoor zorgen dat erven erven blijven en er geen 'pretparken' ontstaan. Het erf hoeft niet persé boers te blijven. Erven kunnen naast 'boerenrecreatie' ook voorzien in andere vormen van landelijke recreatie en een nieuwe kleur aannemen.

## NIEUW ONTWIKKELINGSBELEID genuanceerd instrumentarium

### *Algemeen en specifiek erfontwikkelingsbeleid*

Alle erven vertonen op hoofdlijnen dezelfde essentiële kenmerken die bij ontwikkeling behouden zouden moeten blijven. Kenmerken die zorgen voor samenhang. Daar moet ruimtelijk beleid op sturen. Toch is het onmogelijk een gelijk beleid voor alle erven met Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing te hanteren. Voor een erf met bedrijfsuitbreiding zullen andere regels gelden dan voor een erf dat krimpt. Voor een erf waar de woonfunctie zal worden uitgebouwd is een heel andere sturing nodig dan voor een erf dat een recreatieve functie gaat faciliteren. Ruimtelijk beleid moet dus ook sturen op deze verschillen. Er moeten uitgangspunten en regels geformuleerd worden die gelden voor alle erfontwikkelingen en uitgangspunten en regels afhankelijk van het type erfontwikkeling.

### *Onderscheid in dynamiek en functie*

Het eerste onderscheid kan worden gemaakt tussen de krimpende en groeiende erven. Met name de groeiende erven zijn in staat een belangrijke constructieve rol in de ruimtelijke structuur van het landschap te spelen en tegelijk een substantiële bijdrage te leveren aan de sociaal-economische structuur. Daarbinnen is onderscheid gemaakt op functieverandering: erven die een uitgebreide woonfunctie ontwikkelen, erven die groeien in bedrijfsfunctie en erven die een recreatieve functie faciliteren.

### *Onderscheid in regionale en lokale kenmerken*

Naast dit 'inhoudelijke' onderscheid is er ook uiterlijk onderscheid te maken tussen erven. Op landelijke, regionale en lokale schaal manifesteren zich overeenkomsten en verschillen in kenmerken waarmee je families van erven zou kunnen onderscheiden. De erven rond Deventer zijn anders dan die rond Tubbergen die weer anders zijn dan die in de Hof van Twente. De es erven zijn weer anders dan de heideontginningserven. Het nieuwe beleid zou hier op in moeten spelen.

### *Meer vrijheid met meer voorwaarden*

Er moet meer vrijheid zijn om erven te ontwikkelen en tegelijk meer ruimtelijke voorwaarden om de identiteit van erven te behouden. Nodig is een genuanceerd *beleidsinstrumentarium* waarmee de transformatie van elk erf in de gewenste ontwikkelingsrichting ruimtelijk kan worden gestuurd.

## ONTWIKKELINGSMECHANISMEN publieke wens private motor

### *Kanaliseren van geldstromen*

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap is een publieke zaak, het landschap zelf is privaat bezit. Dat betekent dat publieke wensen door particuliere eigenaren moeten worden vervuld. In de praktijk lukt dat alleen als dat geen geld kost en beter nog als er geld mee kan worden verdiend. Gezien de omvang van de ervendynamiek is het als overheid onmogelijk met subsidies dit geld te verstrekken. De enige mogelijkheid is het op gang brengen van private geldstromen in de vrije markt. Toelatingsplanologie met ruimtelijke voorwaarden dus.

### *Ontwikkeling van een woonerf*

We hebben in het kader van deze opgave met 2 ontwikkelaars naar het pilot-'woonerf' gekeken.

Uit hun beschouwingen en berekeningen blijkt dat het voor externe partijen volstrekt niet interessant is om erven te ontwikkelen via de 'rood-voor rood' regeling. Na verwerving van de grond en opstallen is het zelfs met de bouw van 2 nieuwe forse huizen van 800 m<sup>3</sup> en verkoop van alle grond knap nog 1 % winst te maken. En dan moet er geen asbest in de schuren zitten. Omdat in het huidige beleid het aantal woningen begrensd is zullen deze altijd zo groot en duur mogelijk worden ontwikkeld zodat de winst maximaal is. Dat is sociaal onwenselijk.

Voor een boer die de grond en het erf al bezit en dus niet hoeft aan te kopen kan het soms net interessant zijn als het erf weinig bedrijfsopstal heeft. Tussen bouwkosten en verkoopopbrengsten zit dan wat winst, maar hoe meer schuren hoe meer saneringskosten, dus hoe minder opbrengst.

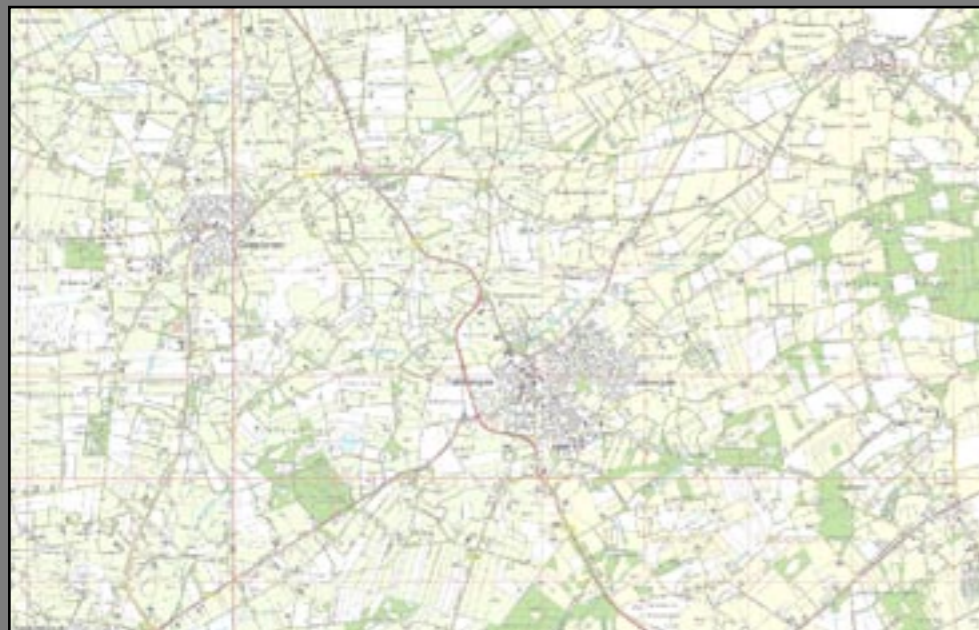
### *Kuubs voor kuubs*

We hebben ook een ander model op het erf geprojecteerd. Een model waarin bij totale sloop van bedrijfsbebouwing elke kubieke meter bouwvolume in principe teruggebouwd mag worden in de vorm van woonvolume. Sloopkosten en opbrengsten zijn dan meer met elkaar in evenwicht. Met deze eenvoudige regel kunnen erven nooit buiten hun huidige omvang groeien. Omgekeerd zullen ze ook niet krimpen tot onder hun kritische omvang. In dit geval is het met 5.000 kubieke meter en 7 woningen mogelijk om 10-20% winst te maken. Dat is rendabel. Omdat er geen maximale aantallen gelden maar maximaal volume is het aantrekkelijker om zowel kleinere als grotere woningen te bouwen (dat zet makkelijker in de markt), waardoor er sociaal en tegelijk ook ruimtelijk winst wordt behaald.

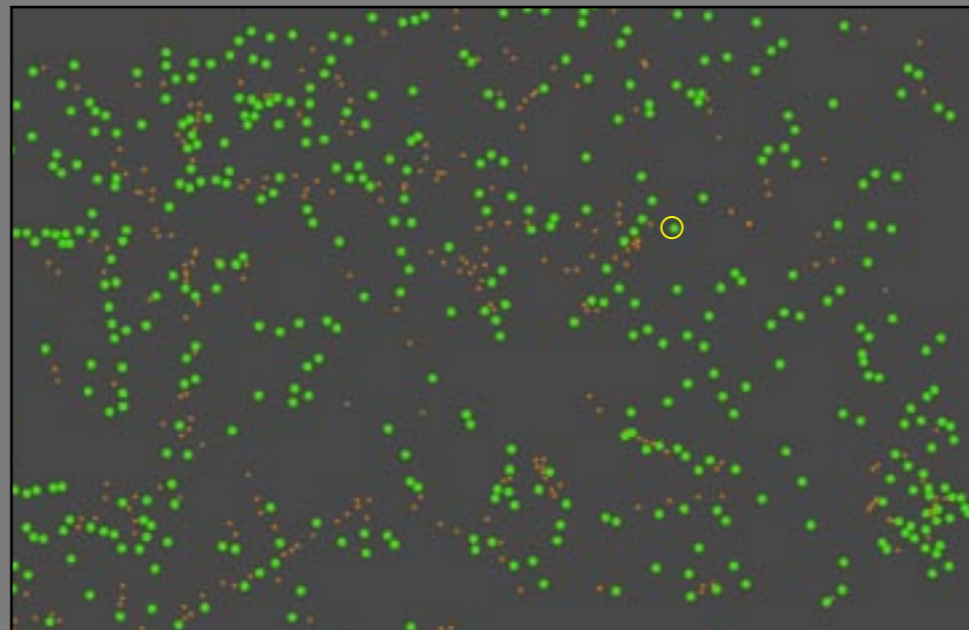
### *Toelating is waardestijging*

Door de 'rood voor rood' regeling beter op de markt af te stemmen kan de gewenste erfontwikkeling op gang komen. Ontwikkelaars zullen bereid zijn substantieel voor een erf te bieden, boeren zullen eerder kunnen stoppen en hun grond afstoten. Hun pensioen zit immers niet langer in hun land maar in hun erf. Ondernemende boeren zullen de ontwikkeling ook zelf ter hand kunnen nemen, wellicht inhoudelijk en financieel gesteund door een speciaal platform, vergelijkbaar met het Nationaal Restauratie Fonds.

landschapsstructuur nu



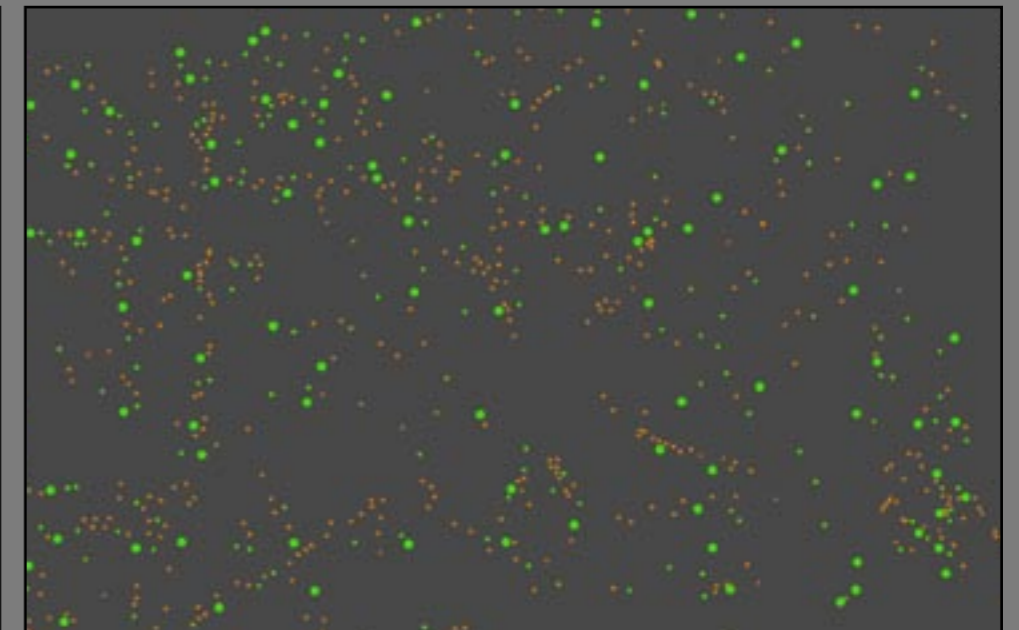
De identiteit van het landschap rond Tubbergen.



Het landschap wordt gedragen door de structuur van vele grote groene erven, in deze uitsnede 475.

Op termijn zal waarschijnlijk zo'n 80 % van de boeren stoppen waardoor hun agrarische bedrijfsbebouwing vrij komt en er een nieuwe bestemming voor 380 erven moet worden gevonden.

transformatie met huidig beleid

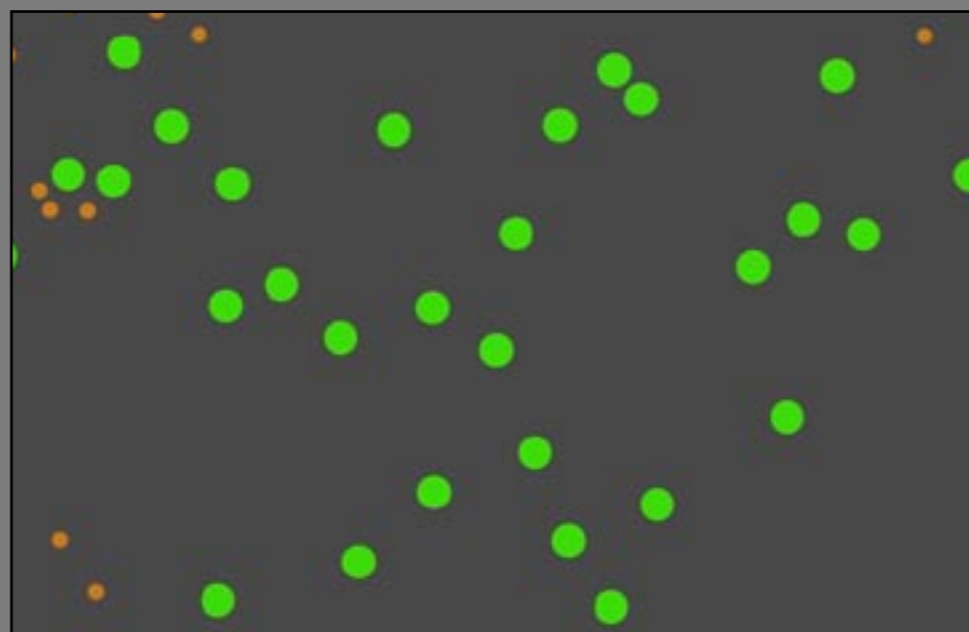


Binnen het huidige beleid is alleen handhaving van de woonfunctie mogelijk. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het woongedeelte met een enkele schuur blijft staan. Of het hele erf wordt gesloopt en door één nieuw woonhuis vervangen. De boer kan er zelf blijven wonen of verkopen aan particulieren, die zich zo een landelijke woning verwerven.

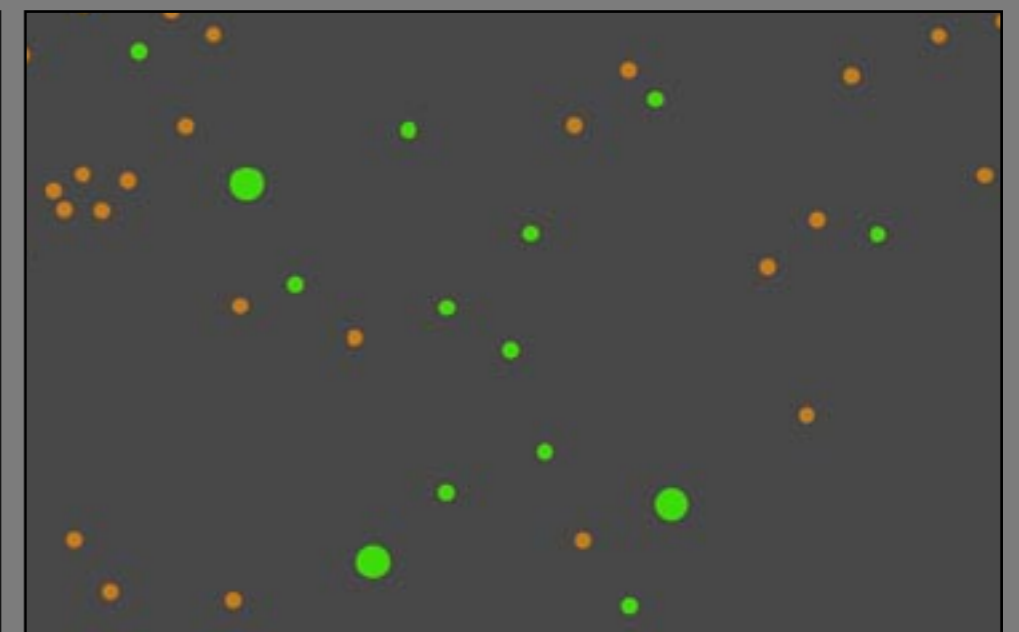
380 Boerenerven zullen krimpen en verburgeren of zelfs helemaal veranderen in een burgerhuis met een tuin.

Netto wordt er geen woning bijgebouwd, het blijven er 475.

Het landschap verliest zijn structuurdragers en daarmee aan kracht en identiteit.

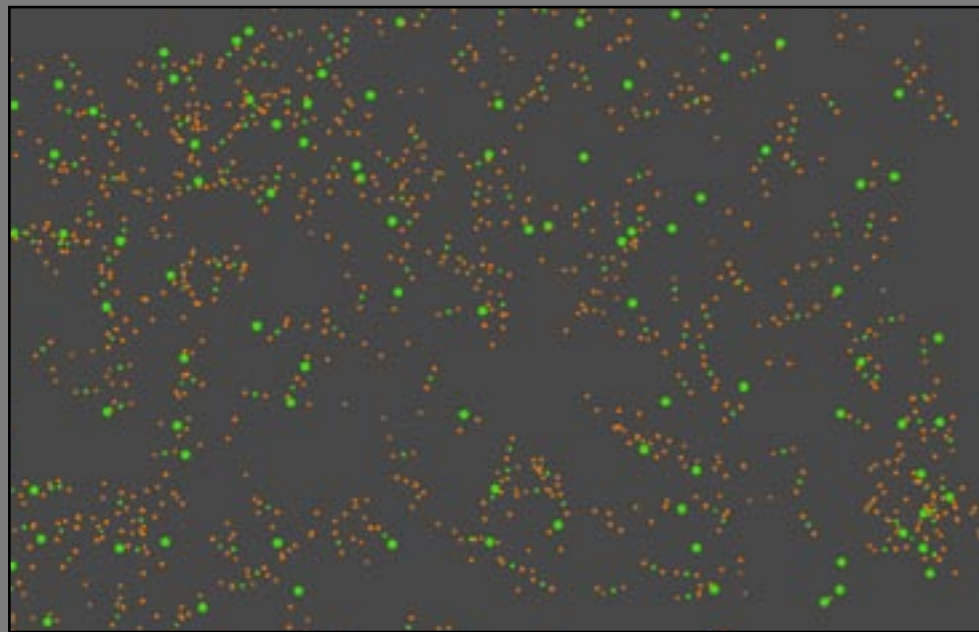


boerenerven



krimp

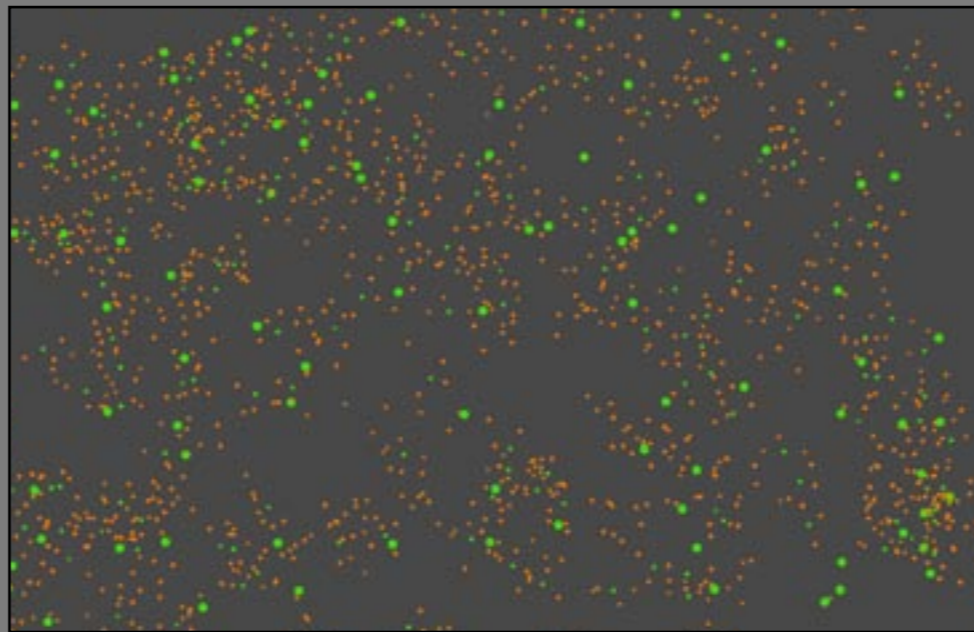
transformatie met gepland beleid 'rood voor rood'



Met het geplande 'rood voor rood' beleid wil de provincie het slopen van bedrijfsbebouwing stimuleren door bij sloop van alle VAB bouwrecht voor één extra woning te vergunnen.

380 boerenerven zullen krimpen en verburgeren of veranderen in burgerkorrels. Deze 380 erven zullen zich 'splitsen' waardoor er nog eens 380 burgerkorrels bijkomen. Netto komen er 380 woningen bij voor een totaal van 850. De verhouding tussen boerenerven en burgerkorrels raakt uit balans, het landschap verburgerlijkt. Omdat de nieuwe woningen overall op het land gebouwd mogen worden zal het landschap zelfs ondanks een absolute afname in bebouwde kubieke meters relatief meer bebouwd lijken dan voorheen. Het landschap versplintert.

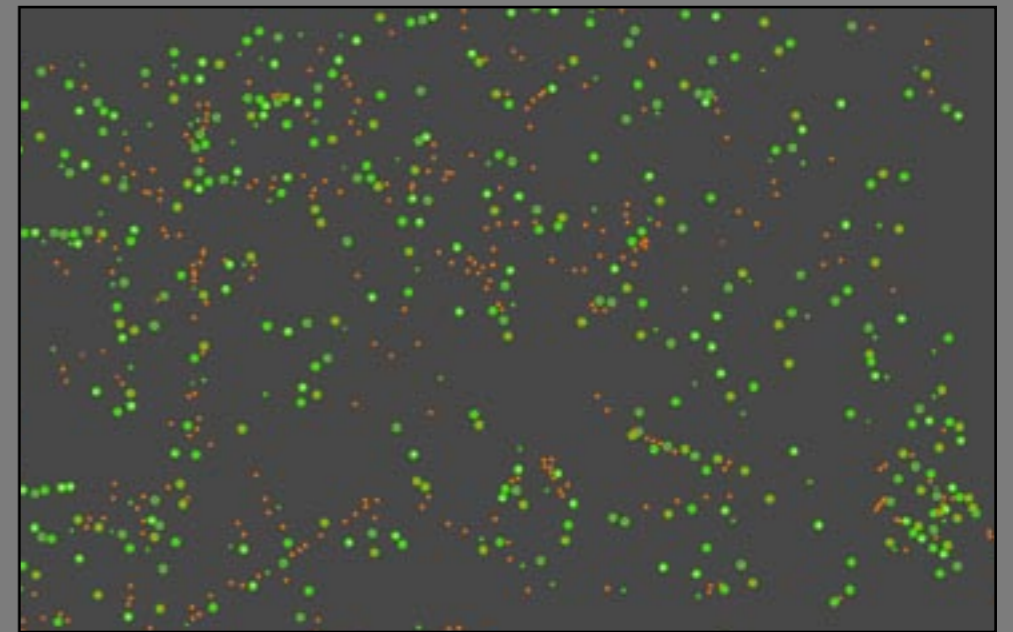
transformatie met gepland beleid 'rood voor rood' en 'rood voor groen'



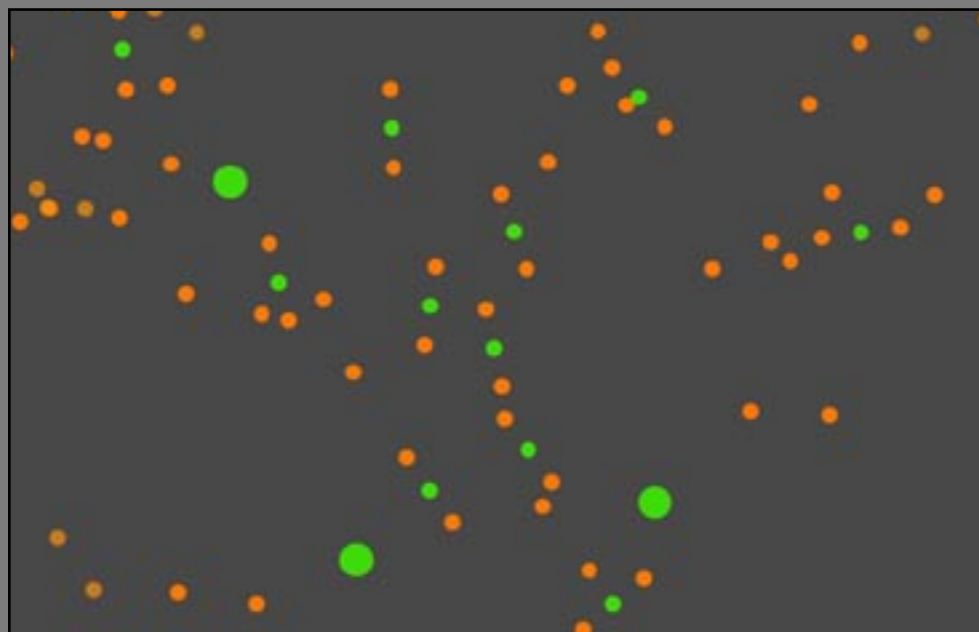
Met het geplande 'rood voor groen' beleid wil de provincie de ontwikkeling van natuur stimuleren door bouwrecht voor één extra woning te vergunnen voor elke 5 hectare agrarische grond die omgezet wordt in natuur.

Met dit 'rood voor groen' beleid komen er nog eens 380 burgerkorrels bij. Samen met 'rood voor rood' worden er netto 760 woningen bijgebouwd. De bijna verdrievoudiging van het aantal landelijke woningen tot 1235 is sociaal-economisch zeker een winst en bespaart het landschap een nieuwe woonwijk. De sprawl van losse burgerkorrels verdringt de paar overgebleven boerenerven echter helemaal naar de achtergrond. Het landschap van stoere erven wordt een tuinenrijk. Het landschap verstikt.

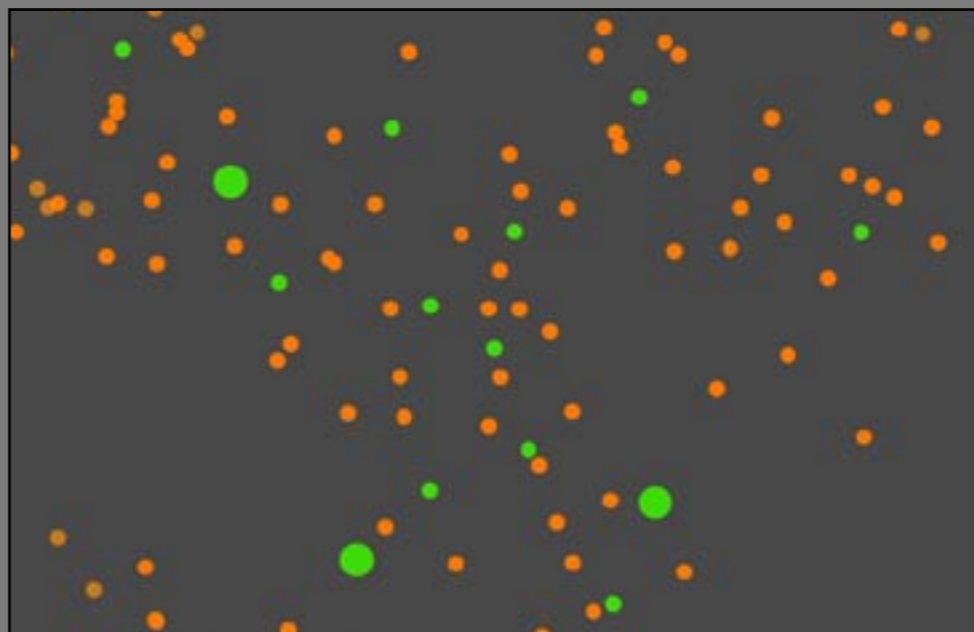
transformatie met voorgesteld ontwikkelingsbeleid



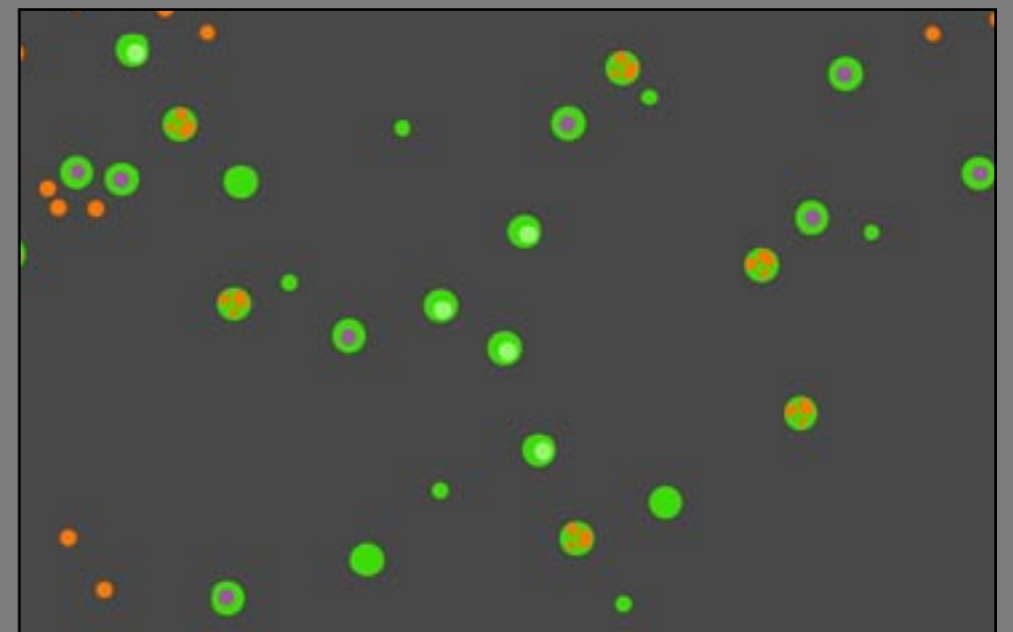
Het voorgestelde ontwikkelingsbeleid wil de erven als landschappelijke structuurdragers behouden. Bij agrarische bedrijfsbeëindiging mogen erven transformeren maar moeten ze erf blijven. Behalve woningontwikkeling wordt ook bedrijfsontwikkeling en recreatievoorziening gefaciliteerd, waardoor er naast agrarische erven ook woonerven, bedrijfserven en recreatie-erven ontstaan. Een gebiedseigen alternatief voor de generieke woonwijken, bedrijfsterreinen en recreatieparken. Ruimtelijke sturing moet garanderen dat erven kunnen verkleuren, maar niet verdwijnen. Behoud van de schaal van het erf en de volume opzet van bebouwing zijn daarbij essentieel. Door ontwikkelingen alleen toe te staan op het erf zelf en niet willekeurig op het land kan een omvangrijk programma worden ingebracht terwijl het landschap gespaard blijft van sprawl. Het landschap houdt zijn structuur van grote erven, alleen veelkleuriger en levendiger.



versplintering

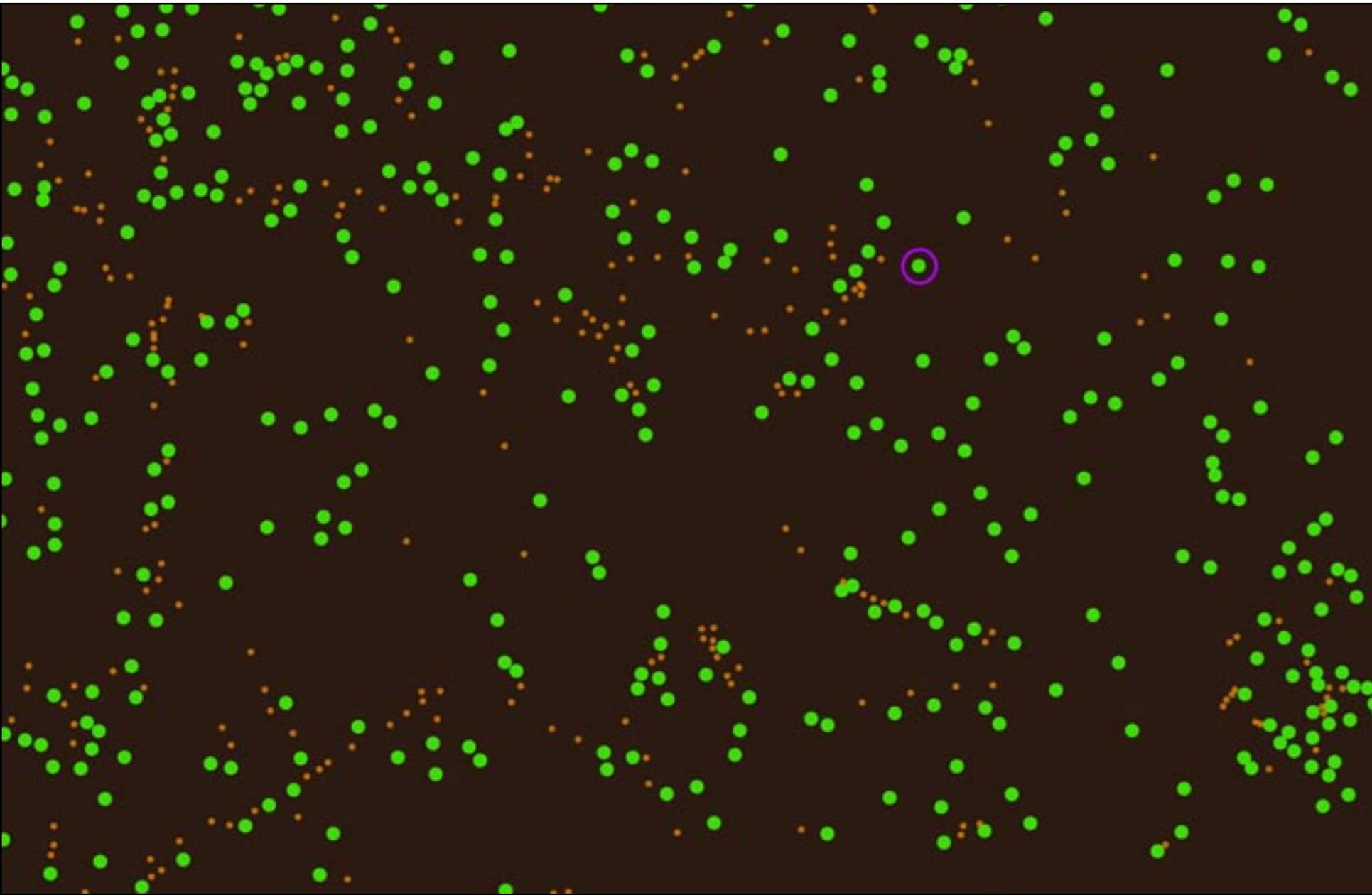


verstikking



verkleuring

DE DRIE PILOT ERVEN -  
ERF 1 - Tubbergen - Familie Harms



De familie Harms heeft nog 7 ha grond en 20 koeien, maar het erf doet voornamelijk dienst als meubelmakerij. Dit is de hoofdbron van inkomsten met economische toekomst en erfopvolging. Om die toekomst te realiseren is uitbreiding van de werkplaats nodig, in feite een verdubbeling van het huidige oppervlak. Daarvoor moet een bestaande varkensschuur gesloopt worden.

De familie wil wel stoppen met boeren om zich helemaal op het meubelbedrijf te richten, maar is onzeker over de kansen die het van de overheid zal krijgen om het bedrijf een gezonde toekomst te geven. Tot die tijd houden ze de koeien en de grond vast.



*Vanaf de weg wordt het erfshilhouet vooral bepaald door de meubelschuren, deels verbouwde oude schuren, deels simpele nieuwe loodsen, maar in volume opzet okay.*



*Vanaf het publieke wandel- en fietspad aan de andere zijde geeft het erf een heel ander beeld, hier staan de oude en nieuwe agrarische schuren, nu alleen gebruikt voor opslag.*



*Het woondeel bestaat uit een oud en een nieuw woonhuis geschakeld in een fleurig tuin-deel van het erf.*



*Beide huizen oriënteren zich met hun voorgevels op het open land.*



*De andere kant van het huis is de oudste schuur, het fraaiste van de bedrijfsgebouwen.*



*De overige gebouwen lijken op afstand nog aardig, maar hebben een afgeschreven casco.*



*Bestaande schuren zijn in de loop der tijd opgelapt...*



*...om de nieuwe inhoud te faciliteren, die daardoor logistiek niet ideaal georganiseerd is...*



*...en inmiddels alweer uit zijn jasje is gegroeid..*



*Op de nu voor opslag van machines gebruikte loods na...*



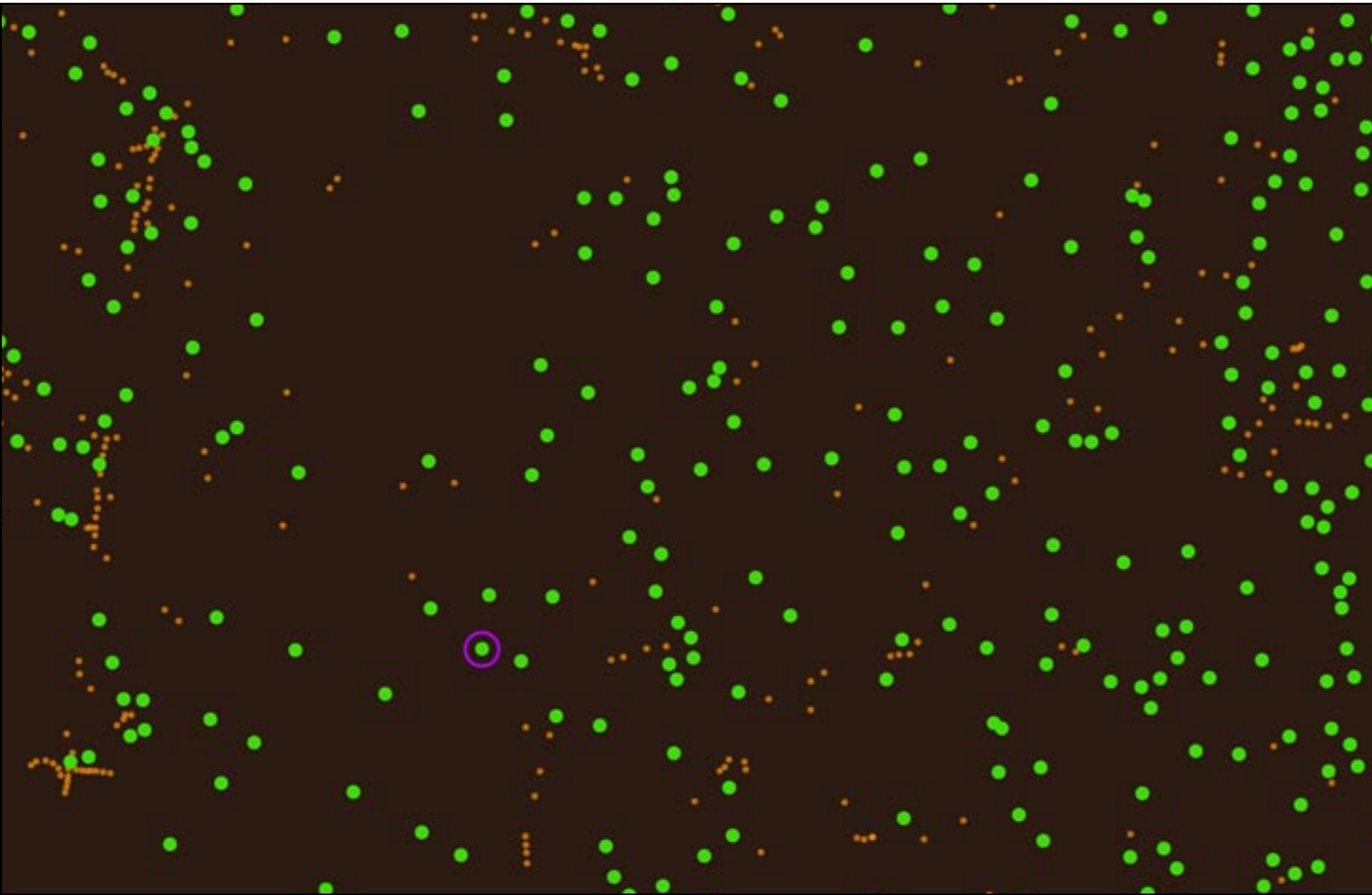
*...is het grootste deel van de bedrijfsgebouwen het behouden niet waard.*



*De beste ruimtelijke én economische optie is hier: schoon schip maken met krachtige nieuwbouw.*

# DE DRIE PILOT ERVEN

ERF 2 - Deventer - Familie Kleverkamp



- burgerhuis
- boerenerf
- pilot erf

Het erf is onderdeel van Landgoed Vrieswijk waarvan de  $\pm 80$  ha door zes erven wordt gepacht. De boer kan vanwege fysieke gesteldheid geen boer meer zijn en de familie verhuurt daarom de schuren en erf voor opslag aan derden. Bussen, oldtimers, caravans, de SRV wagen en buitenopslag van een bouwbedrijf. De familie verdient hiermee meer dan met boeren. Maar toekomst ziet de familie er niet in. Ze willen een zingevend nieuw initiatief voor het erf ontwikkelen. Tot die tijd houden ze de grond vast



Het voormalig melkvee-erf ligt met zijn handvol forse volumes middenin het landgoed...



... van waaruit het mooie perspectieven biedt zowel binnen het erf...



...als vanuit het erf op de andere bebouwing in het landgoed



Het woonhuis i heeft een monumentale waarde....



...en heeft een mooie positie in het landgoed.



De volumes van schuren tekenen een ritmisch silhouet.....



..maar zijn weinig bijzonder...



...alhoewel in eenvoud soms nog zeker mooi....



...maar in ieder geval weinig 'levend' gebruikt.



Naast een fleurige tuin voor aan het huis is het midden van het erf een besloten stenige ruimte, maar wel met fraaie zichten...



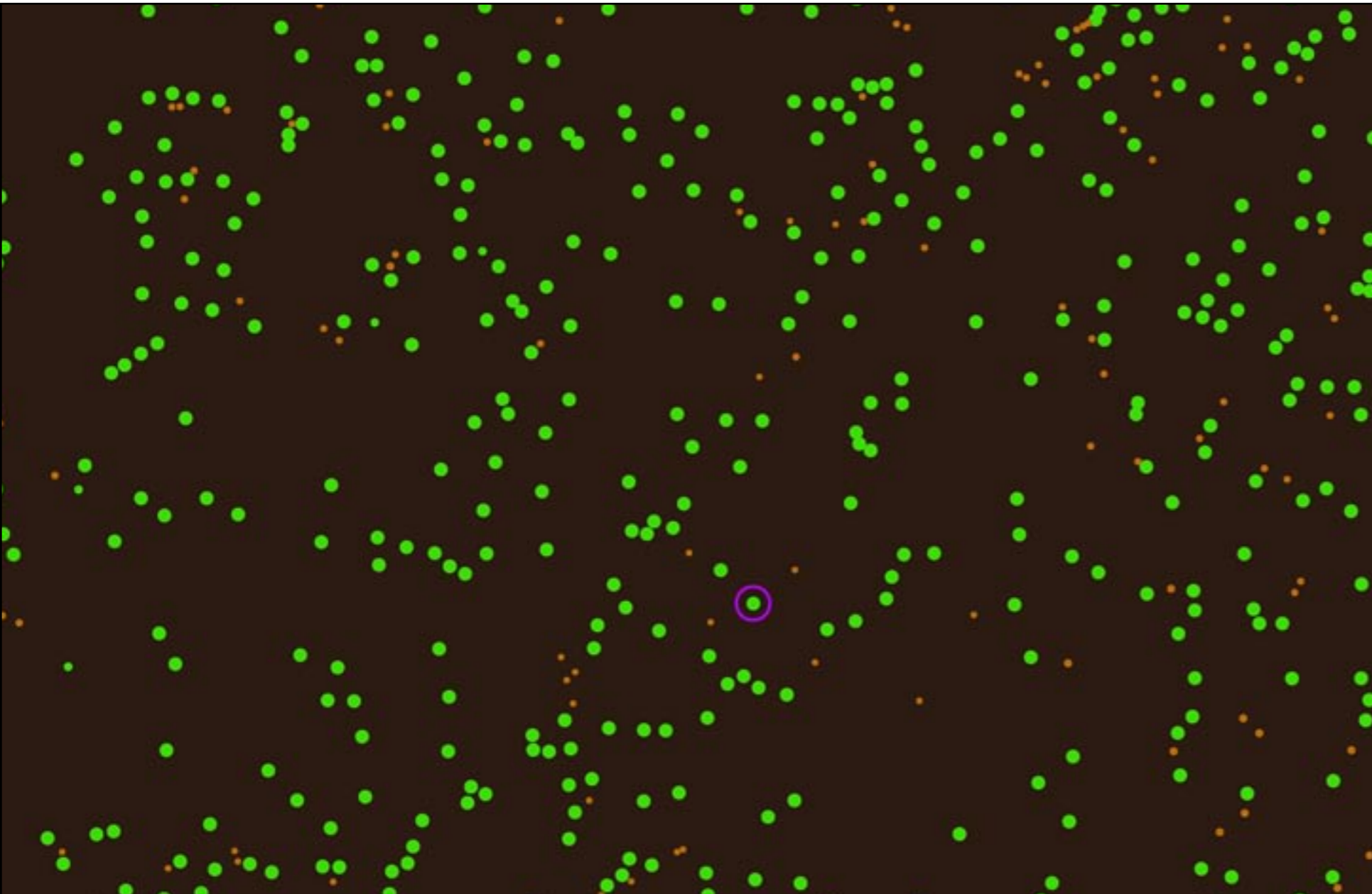
...terwijl de achterkant onafgemaakt is en rommelig.



Hier zou een nieuwe impuls het gezicht naar het landgoed kunnen verbeteren.

# DE DRIE PILOT ERVEN

ERF 3 - Hof van Twente - Dhr. Voortman



- burgerhuis
- boerenerf
- pilot erf

Dhr. Voortman heeft de boerderij met 17 ha land 5 jaar geleden gekocht met de bedoeling er een nieuwe woonplek van te maken. Het erf is een bouwval, de meeste schuren zijn verrot en de oorspronkelijke boerderij is ooit zo slecht verbouwd dat het geen monumentale waarde meer heeft. De eigenaar is een veehandelaar en daar heeft hij alleen een telefoon en een computer bij nodig. Hij is dus anders dan voor woongenot niet 'erfgebonden'. Hij beheert een deel van het land op een ecologische manier en ontvangt daarvoor subsidie. Met vijf extra hectare nieuwe natuur zou hij een huis mogen bij bouwen. Hij is begaan met de landschappelijke ecologische waarde van zijn land, maar zodra de subsidies zouden stoppen moet hij zijn land weer agrarisch gaan uitbaten. Voor de sloop van de schuren zou hij eveneens een woning mogen bouwen. Het is een woonontwikkelerf.



*De prachtige geësceneerde entree zet de bezoeker op het verkeerde been...*



*...het erf is niet meer zo fraai als het lijkt, de schuren staan op instorten...*



*...het woonhuis is verpest.*



*Het beeld van klassieke gebouwen en rijke details is het behouden waard, maar de gestapelde stenen zelf niet meer.*



*De volumes zelf zijn het enige dat het erf overeind houdt..*



*Soms ook echter een obstakel in de mooie zichten op het land.*



*Het is de 'echo' van dit erf die na afbraak zou kunnen klinken in een nieuw ensemble van woningen.*



*In grote schuurachtige volumes en buitenburgerlijke woonhuizen...*



*...die samen een nieuw krachtig erf vormen met een veelzijdig gezicht.*



*Gehecht in het landschap langs voormalige beplante 'kerkepaden'...*



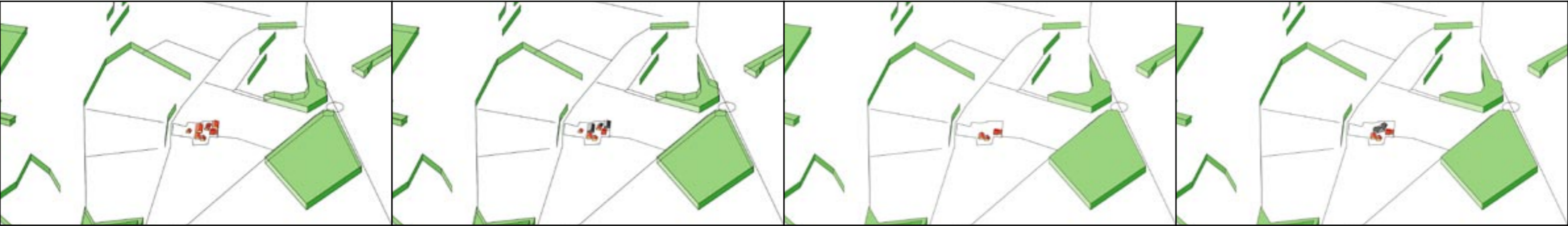
*...met een informeel ontsloten collectieve buitenruimte voor bewoners.....*



*...en een ecologisch beheerd rijk land eromheen.*

# VOLUMETRISCHE STUDIE - de huidige en gewenste mogelijkheden van transformatie

ERF I - Tubbergen



Het huidige erf als ensemble van zeven grotere en kleinere volumes...

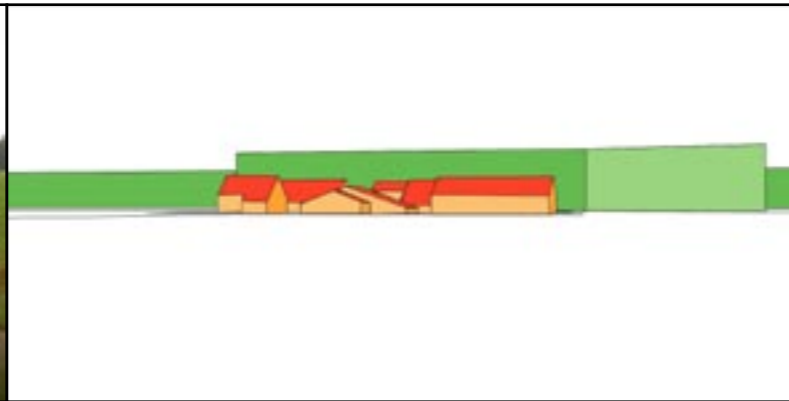
...loopt op het moment tegen de grenzen van doorgroei binnen deze volumes aan.

Als het bedrijf zou verhuizen naar een bedrijfsterrein zou het erf teveel krimpen en zijn kracht verliezen.

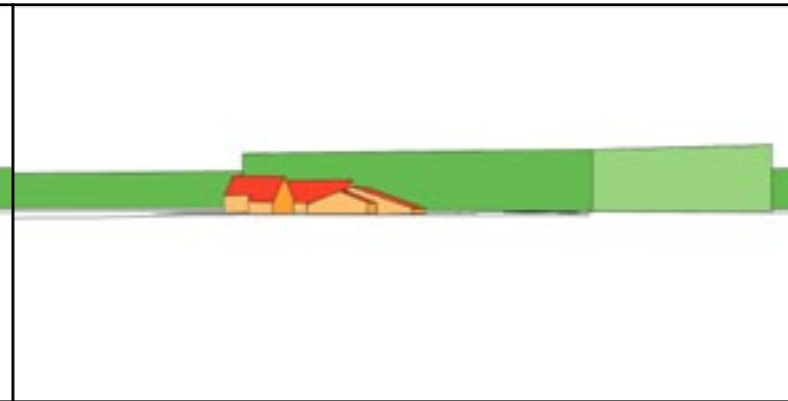
Met de sanering van in onbruik geraakte niet monumentale agrarische bedrijfsbebouwing en de oprichting van een nieuw krachtig bedrijfspvolume zou het erf behouden blijven en slechts 'verkleuren'.



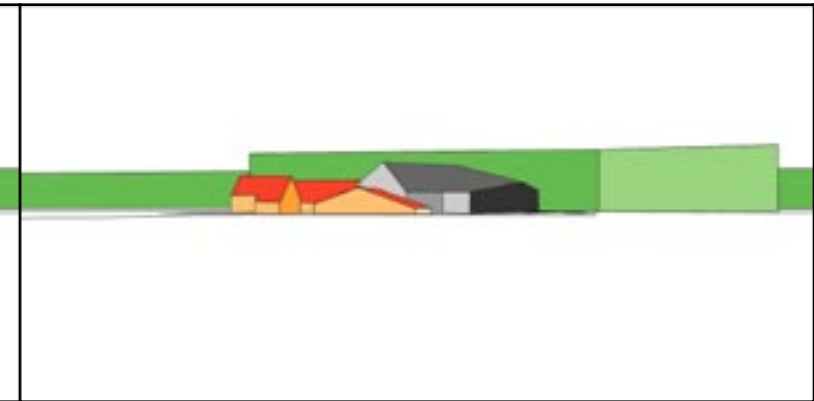
Beeld vanaf de weg.



De huidige volumeopbouw...



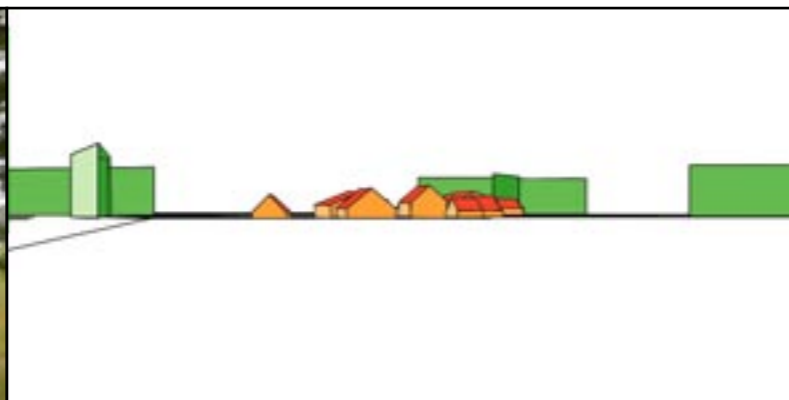
...zou teveel erfkracht verliezen zonder zijn bedrijfsdeel...



...terwijl een nieuw volume die zou kunnen versterken.



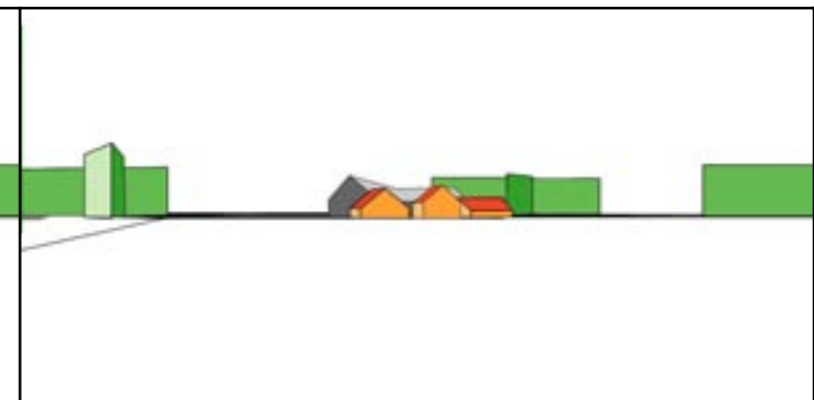
Het zicht op de kop.



De huidige volumeopbouw...



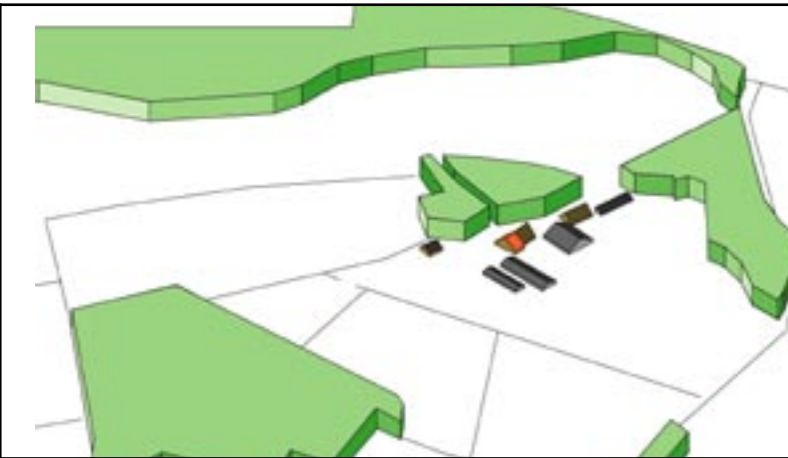
...zou een gewone burgerkorrel lijken...



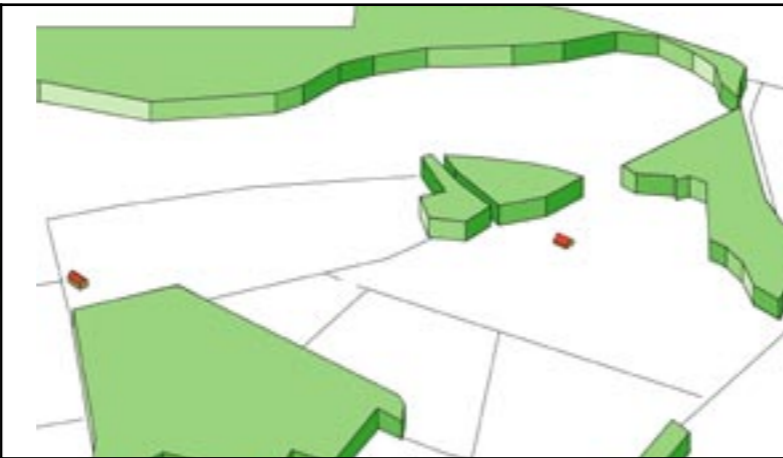
...zonder bedrijfsdeel dat vanaf hier niet eens domineert.

VOLUMETRISCHE STUDIE - de huidige en gewenste mogelijkheden van transformatie

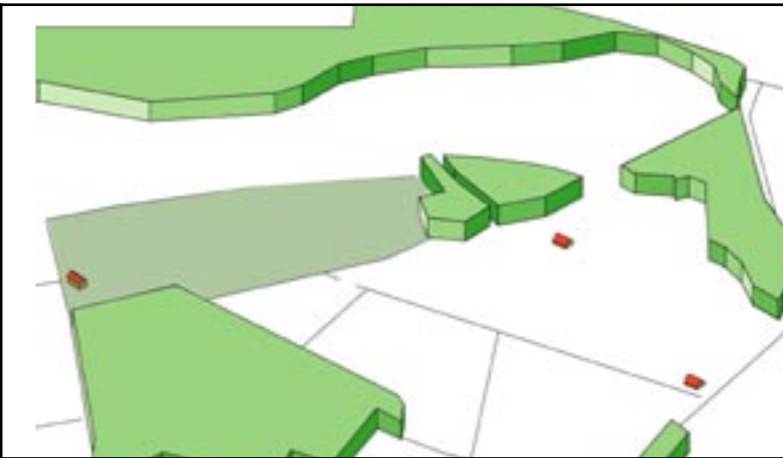
ERF 3 - Hof van Twente



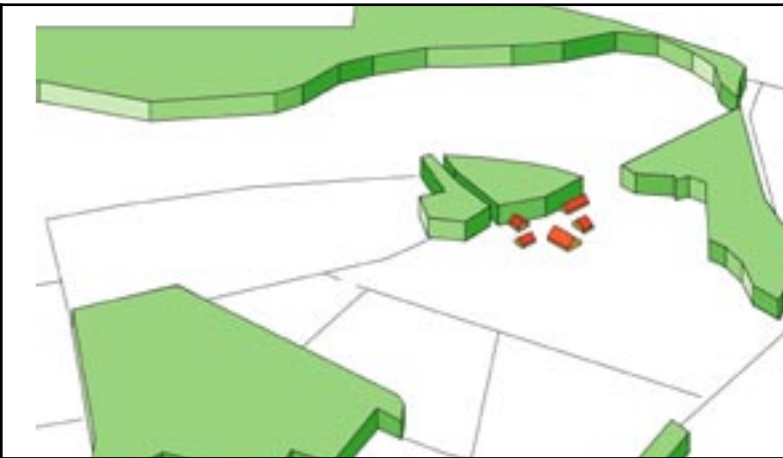
Het huidige erf met bijna 7.000 kubieke meter volume.



Dit zou compleet verdwijnen na gestimuleerde sloop voor een extra huis.



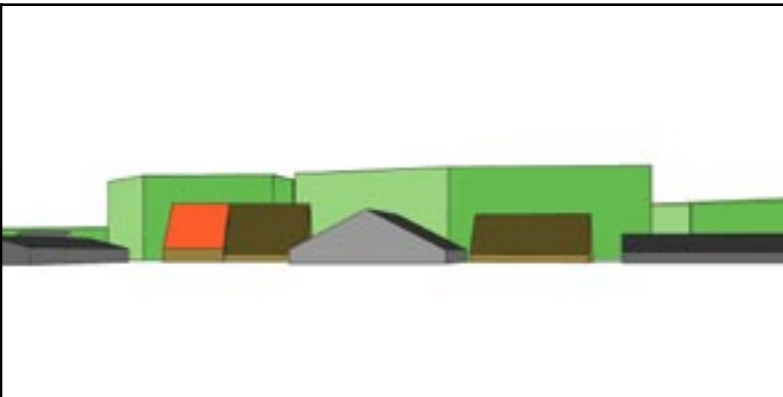
Met nog een extra huis voor 5 hectare nieuwe natuur is het landschap op meer plekken bebouwd dan het ooit was...



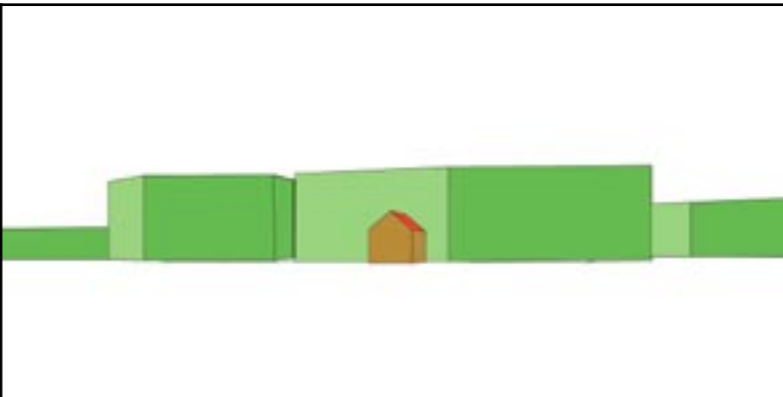
...terwijl het met een in absolute zin dichter bebouwd cluster van meer woningen blijft wat het was, een landschap van erven.



Beeld vanaf de zijweg.



Het huidige forse erf met veel en grote volumes..



...zou veranderen in drie verdwaalde burgerhuizen op drie verschillende plekken...



...terwijl een nieuw woonerf op dezelfde plek met minder volume het landschap zou kunnen dragen.



Het zicht op de kop.



Het huidige half verscholen erf als drager van het landschap...



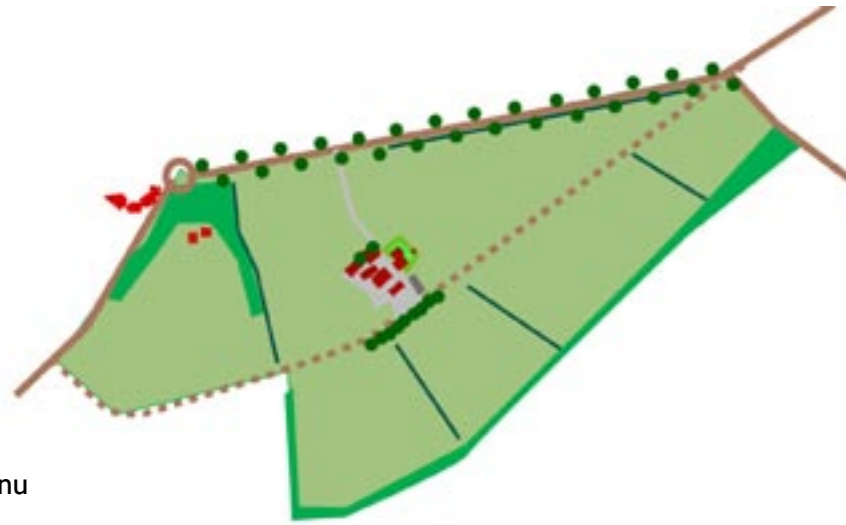
...zou versplinteren in woonhuizen op meer plekken...



...terwijl een nieuw 'woonerf' het ervenlandschap behoud

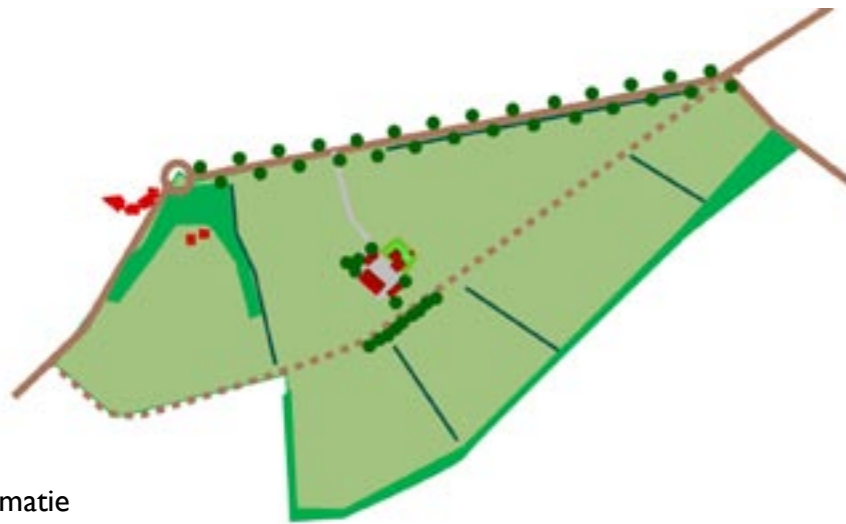
# DE DRIE PILOTERTVEN - transformatiemodellen

Tubbergen - bedrijfserf



situatie nu

*situatie nu*



transformatie

*transformatie*

Deventer - recreatie erf



*situatie nu*



*transformatie*

Hof van Twente - woonerf



*situatie nu*



*transformatie*

## Tubbergen - bedrijfserf

Het oorspronkelijk bijwerk is inmiddels belangrijker voor de inkomsten geworden dan het boeren. De boer kan zijn erf verlaten en zich op een bedrijventerrein gaan vestigen. Dit betekent krimp en betekenisverlies van het boerenerf en groei van het bedrijventerrein. Het is goed als de boer op zijn erf blijft en transformeert van boeren- naar bedrijfserf. De boer zou de koeien en de grond kunnen afstoten. Het bedrijf is nu gevestigd in de oude agrarische schuren, maar dat is onhandig en eigenlijk is groei alleen niet genoeg. Een nieuwe, vanuit de logistiek ontworpen, bedrijfsruimte biedt de meeste toekomstwaarde. De slechte schuren kunnen gesloopt en een mooie nieuw bedrijfsvolume teruggebouwd. De oude schuur kan hersteld worden en als 'showroom' gebruikt. Het erf krimpt tot op zekere hoogte, maar krijgt een krachtig nieuw volume met een eigen 'kleur' die het ensemble versterkt. Het erf blijft een levendige plek in het landschap.

### **uitgangspunten voor ontwerp:**

- nieuw bedrijfsgebouw op een bestaand erf
- afbreken bestaande niet monumentale schuren en bedrijfsgebouwen
- nieuw groot simpel volume in ritmische verhouding met de andere volumes
- inbedding in de schaal van het landschap
- plaatsing van de weg af, naast of achter boerderij
- betaalbare materialen en duurzaam (lang leven)
- makkelijk te onderhouden
- gezellig erf over houden

### **Architectuurstudie Piloterven**

Op basis van deze modellen en uitgangspunten hebben drie verschillende architectenbureaus ingezoomd op de piloterven. Elk erf is door 2 verschillende architecten afzonderlijk opgepakt. Hierdoor is vergelijking in uitwerking en benadering mogelijk. Hun werk is integraal opgenomen in het navolgend deel.

**Mulleners en Mulleners Architecten:** Woonerf en Recreatie erf  
**Architectenbureau K2:** Recreatie-erf en Bedrijfserf  
**Architectenbureau Marlies Rohmer:** Bedrijfserf en Woonerf

## Deventer - recreatie erf

Het gerommel op het erf heeft geen meerwaarde, ook niet voor de boer. Deze zoekt naar zinnige invulling van zijn dagen. Hierbij wil hij zijn boerderij en zijn land als landschappelijk product uitbaten. Het gaat dus om het ter beschikking stellen van erf en gebouwen aan derden, met het landschap als betekenisgever. De boer zoekt naar functies die een aanvullig zijn op het landgoed waar de boerderij onderdeel van is. Hiervoor wil hij ook nieuw bouwen en oud afbreken, mits financieel haalbaar. De boer wil ook een 'groen' gedeelte uitbaten, zoals plantentuinen, wilde bloementeelt, experimentele gewassen. Hij heeft veel grond rond de boerderij in pacht. Zelf denkt hij aan boerenlogies en feestruimte. Het erf zou heel goed Hogeschool Larenstijn kunnen faciliteren. Die zijn vanuit vestiging Deventer op zoek naar een landelijke praktijk- en logiesruimte voor het inrichten van lokale werkateliers waar belanghebbenden, studenten, docenten en mensen uit de beroepspraktijk elkaar treffen. Hiervoor zou deels verbouw en deels nieuwbouw nodig zijn.

### **uitgangspunten voor ontwerp:**

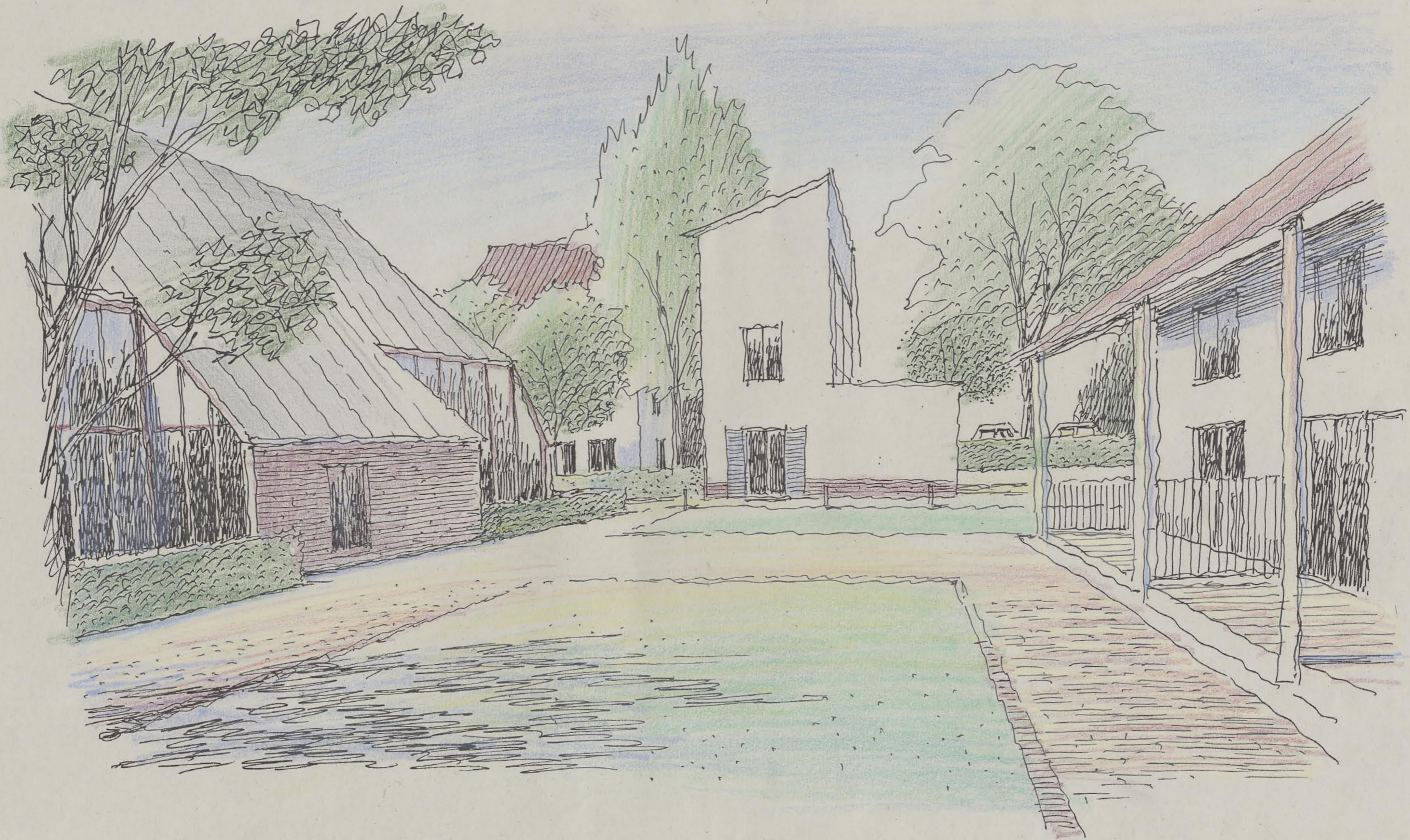
- opwaarderen totale landgoed door nieuwbouw bij boerderij
- positie innemen binnen het landgoed met gebouwen (kwekerijtuinen)
- boer is geen boer maar 'vastgoed facilitator', beheerder recreatieve tuin en 'sleutelbewaarder'.
- recreatieve functies toevoegen : feestzaal met zelfcatering, logeerkamers, lesruimten, expositieruimte, parkeren.
- bestaande stallen afbreken of hergebruiken
- op het niveau van het erf moeten de gebouwen een samenhang hebben
- de boer wil met zijn woongedeelte privacy bewaren

## Hof van Twente - woonerf

De opstallen zijn niet rendabel te restaureren en de eigenaar wil het liefst alles afbreken. Met het huidige beleid mag hij dan een huis voor zichzelf terugbouwen en in ruil voor de aanleg van natuur een extra huis voor de verkoop elders op zijn land. Dit zou het erf in feite opheffen en splitsen in twee losse burgerkorrels, waarmee het landschap aan kracht inboet. Ruimtelijk is de beste optie alle bebouwing af te breken en een nieuw erf te ontwikkelen. Met een vijf- tot tiental woningen geclusterd en geschakeld in verschillende grotere volumes bij elkaar rond een erf kan een nieuw landschappelijk ensemble worden gesmeed. De eigenaar voelt hier ook wel voor, maar gaat dan zelf wel ergens anders wonen...

### **uitgangspunten voor ontwerp:**

- afbreken alle bestaande gebouwen
- nieuwe cluster van ± 5-10 woningen (aantal afhankelijk van individuele inhoud, totale inhoud niet groter dan bestaand)
- nieuwe bebouwing vormt ritmisch ensemble rond gezamenlijk erf
- volumes staan dichtbij elkaar en hebben elk eigen buitenruimte type
- woningen hebben mogelijk 1 a 2 ha grond aan zij- of achterkant
- woningen van verschillend volume en type
- grote daken zijn belangrijke vormelementen
- materiaalgebruik maakt eenheid
- inpassen in bestaande landschappelijk opzet en omgeving
- behouden bestaande monumentale beplanting



IMPRESSIE ERF.

## BOEREN ERVEN

De ensembles van de boerenerven bestaan doorgaans uit een klustering van verschillende volumes met verschillende groene elementen

### a. GEBOUWDE VOLUMES

- 1. De hooischaar** met laag aangezette hoog oprijzende kap tot 5000 m<sup>3</sup>  
**1 laag met hoge kap**  
Hier werden om meer geveloppervlak te creëren volumes aan toegevoegd of uitgesneden. Dit om bijvoorbeeld de grote hooiwagen naar binnen te rijden of om bij een eventueel woongedeelte meer licht toe te laten
- 2. De koeien, schapen en geitenstallen**, deze hadden slechts spaarzaam lichtopeningen, (bijv voor het melken van de koeien)  
**1, 1,5 en 2 lagen met kap.** tot 2000 m<sup>3</sup>
- 3. Woonhuis**  
**2 a 2,5 lagen met kap** tot 1500 m<sup>3</sup>
- 4. Hooiberg**  
**1,5 a 3 lagen met kap** tot 500 m<sup>3</sup>
- 5. Diverse kleine bouwsels**  
bakhuis, melkhuis etc.  
**1 laag met kap** tot 100 m<sup>3</sup>
- 6. Afdakconstructies**  
**1 a 2 lagen met kap**

### b. GROENE ELEMENTEN

Boomgaard ( met fruitbomen )  
Erf met bomen ( eik en beuk )  
Moestuin met erfscheiding  
Siertuin met erfscheiding  
Contact met omringende landschap  
Erfscheidingsen ; meidoorn-beukenhaag, houten hekken van hout uit eigen land en bos

### HOOFDPRINCIPES

- 1.** In verhouding is er veel meer dakoppervlak in het zicht ( van buitenaf ) dan geveloppervlak.  
Het is belangrijk om het % te bepalen , dit geldt dan vooral voor de verdiepingslagen ( de begane grondlaag wordt door het groen van een afstand al voor een groot deel afgedekt )  
De dakvlakken zijn continue en worden zo weinig mogelijk

verstoord. Richtlijnen vastleggen ( dakkapellen en onderbrekingen incidenteel )

**2.** De toegepaste materialen vormen een eenheid met het landschap en komen ook gedeeltelijk voort uit het landschap

1. Minder opvallende materialen voor de meeste volumes zoals gebakken materiaal ( baksteen , dakpan ), natuursteen , natuurlijk materiaal ( riet, hout ),
2. Meer opvallende materialen ( duurder ) voor de hoofdgebouwen ( herenhuis of wintertuin bijv, ) ) stucwerk, natuursteen, glas

**3.** Binnen een erf worden alle gebouwen gegroepeerd ( direct of indirect ) rond een gemeenschappelijk erf . ( grotendeels zonder voortuin )

Er komen geen letterlijke herhalingen van bouwmassa's voor  
Minstens een aantal verschillende van de bovengenoemde elementen worden toegepast.

Er is op diverse plekken doorzicht naar het omringende landschap dat ook voor een deel ( nader te bepalen ) gemeenschappelijk zou moeten zijn

**4.** Gebouwen met monumentale waarde zouden . indien mogelijk, behouden moeten worden om tijdsdiepte te geven aan het hele cluster.

## NIEUWE ERVEN

Bij mogelijke nieuwe bestemmingen komen een aantal nieuwe criteria die niet stroken met de boerenelementen en die het beeld volledig kunnen verstoren

1. Veel behoefte aan daglicht binnen de grote volumes
2. Behoeftte aan prive-buitenruimtes
3. Parkeerbehoefte

De opgave ligt in het creëren van mogelijkheden om de boerenelementen op eenvoudige wijze geschikt te maken voor nieuwe toepassingen en de nieuwe criteria ( bijv daglicht ) die daarbij horen

Men is wel verplicht om voor de nieuwe bestemmingen altijd een van de boeren elementen te gebruiken .( met uitzondering van een gedeelte wellicht )

1. De grote hoofdvolumes geschikt maken voor bewoning door insnijdingen en incidentele toevoegingen waardoor daglicht en evt buitenruimte gecreëerd worden

Op deze wijze kan bijvoorbeeld een volume van 2500m<sup>3</sup> ongeveer 6 woningen opleveren.

2. De kleinere schuren kunnen bijv 2 of 3 onder een kapwoning worden waarbij een veranda dienst doet als buitenruimte en daglichtopeningen zoveel mogelijk op onopvallende wijze worden toegevoegd
3. Voor het maken van een parkeerterrein gebruikt men bijvoorbeeld een omhaagde boomgaard of voor een wintertuin of orangerie kan een schuur gebruikt worden waaraan grote glasvlakken zijn toegevoegd
4. Boomgaard. siertuin, of moestuin wordt privé tuin
- 5 Hooiberg als privé-villa, kunstenaarsatelier,vakantiewoning
- 6 Bakhuis wordt garage, melkhuis wordt atelier of berging
- 7 Ommuurde ruimte tussen twee schuren kan privé-tuin worden van 4 tot 6 woningen
- 8 Niet monumentale schuur wordt wintertuin of logiesverblijf
- 9 Monumentale schuur wordt feestzaal of expositieruimte
- 10 Schuur met afdak wordt verandawoning.
- 11 De privé- buiten ruimten en privé-tuinen moeten niet het hele beeld gaan bepalen en dienen op bescheiden wijze ingepast te worden , in de “ boomgaard” als besloten ruimte tussen enkele gebouwen , uit het zicht in de daken, als omhaagde tuin of als veranda onder het afdak van een “schuur “

WOONERF INGREDIËNTEN





laag  
1.5.5

2.3

licht  
veranda

UITSNEDEN

"SCHUUR  
AFDAK"

HEBI SCHUUR  
TOEGANG

TOEGANG

"HOOIBERG"  
HOOG ALLENT  
EINDE

"SIER-TUIN"

"HOESTUIN"

ZADEL

A

B

BEOENBAARD  
PARKEER HOF

2  
ENT  
TRAPSTROM

VERGROTEN  
BUITEN OPP.

UITSNEDEN  
T.B.V. LICHT

grote volsters

HEBI SCHUUR  
GROOT

WIDE ROOM

**SCHETSMODEL WOONERF  
strakker**

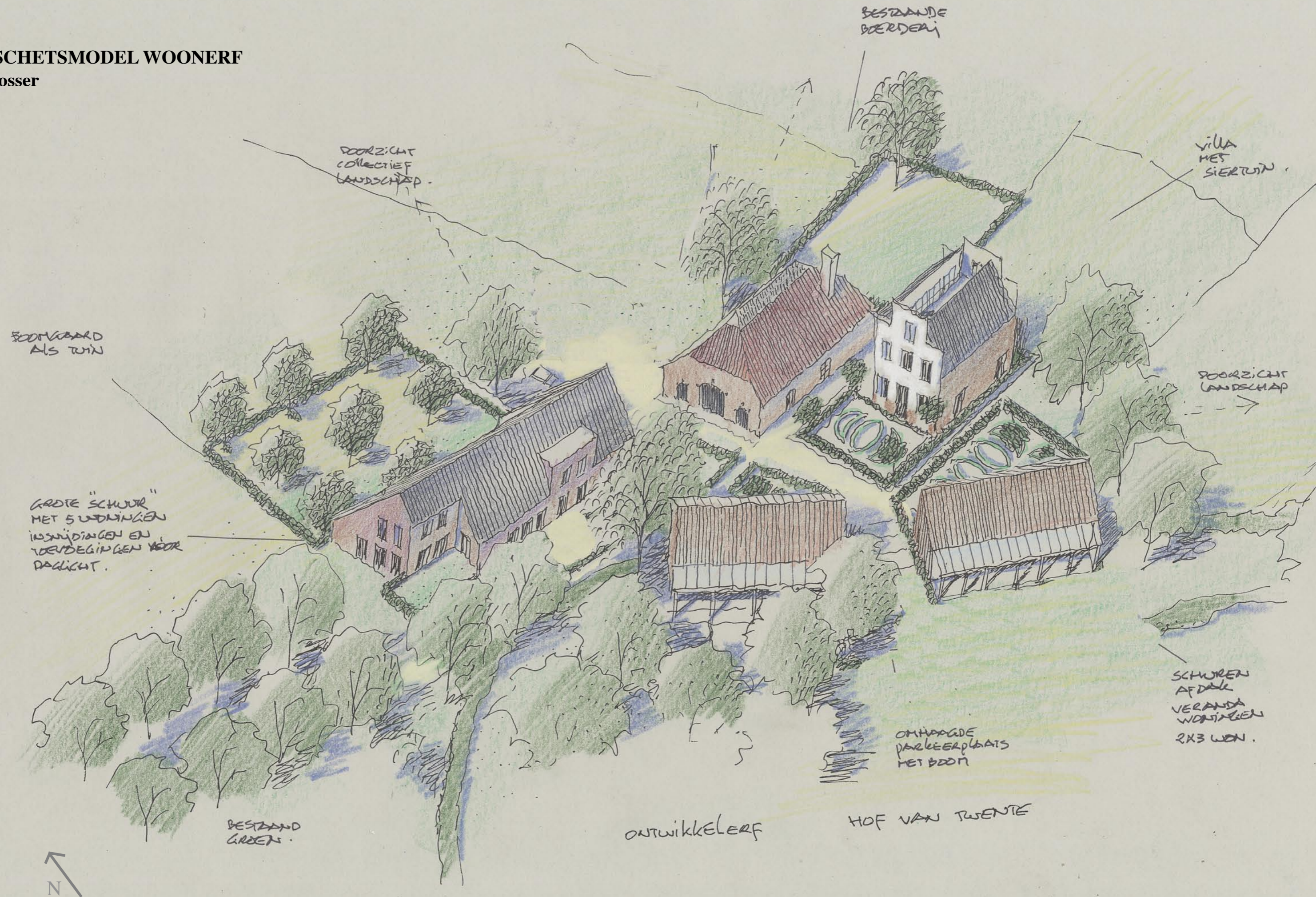


VERSCHILLENDE  
BOEREN VORMEN  
EN  
GROENE ELEMENTEN.

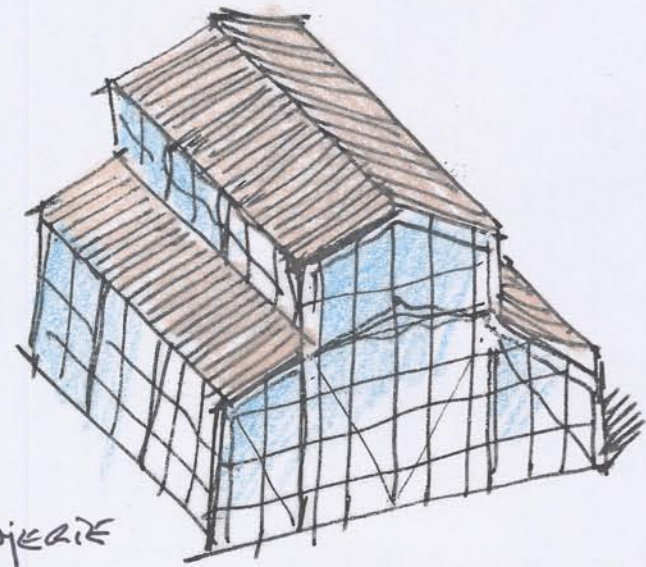


# SCHETSMODEL WOONERF

losser

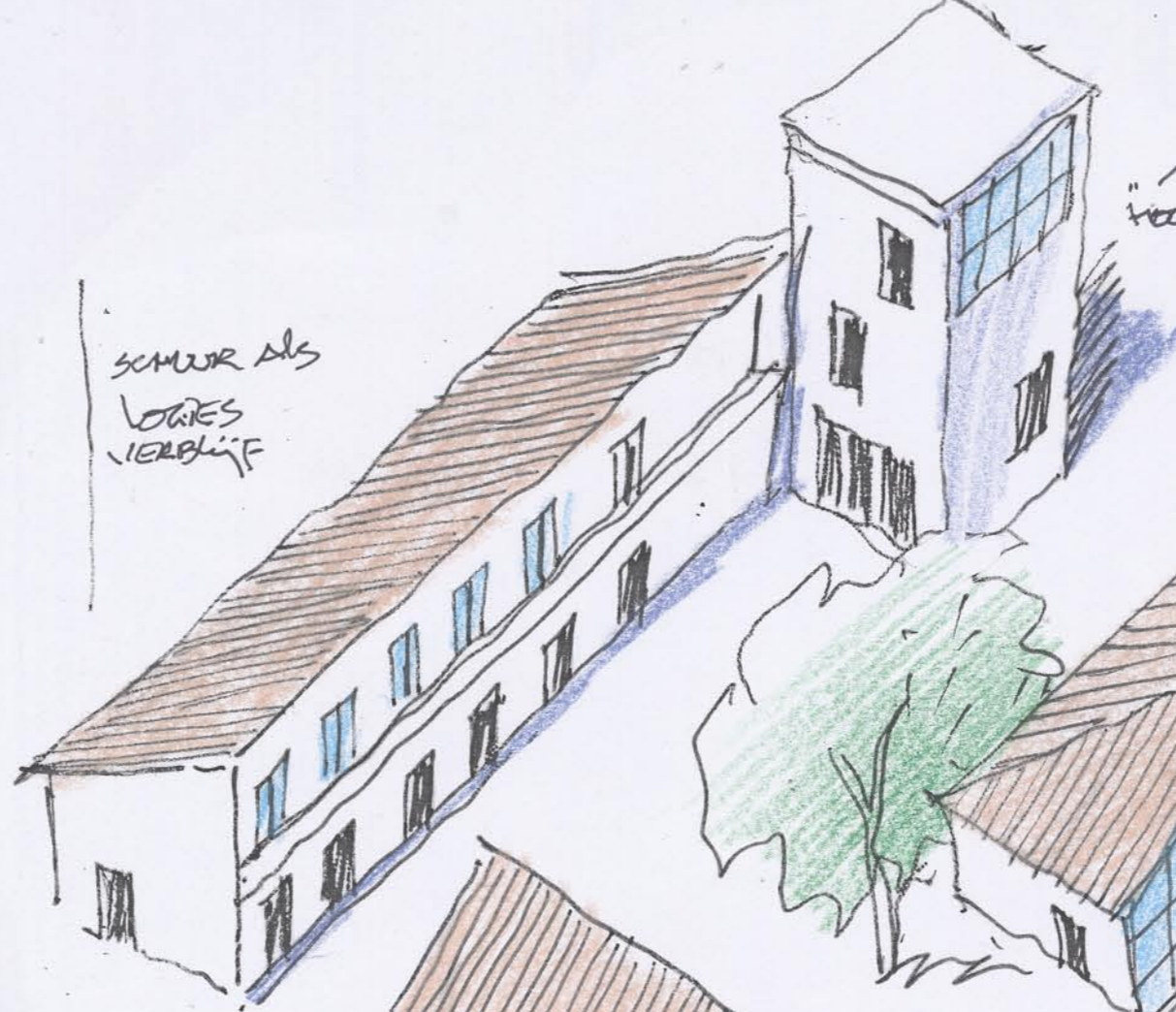


1. RECREATIE-ERF INGREDIËNTEN  
HOI BERG



ORANJERIE

OMGEBOWDE  
SCHUREN

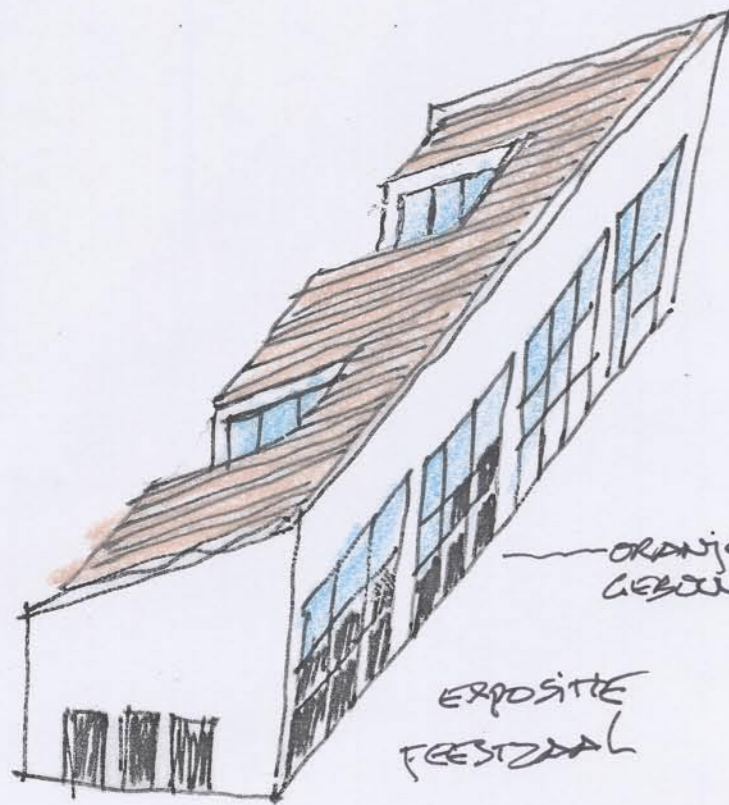


SCHUR ALS  
LOGIES  
VERBLIJF

DITSE BOWWONER  
ROND ERF  
AAN BUITENZIDE VEEL  
DALDANZICHT

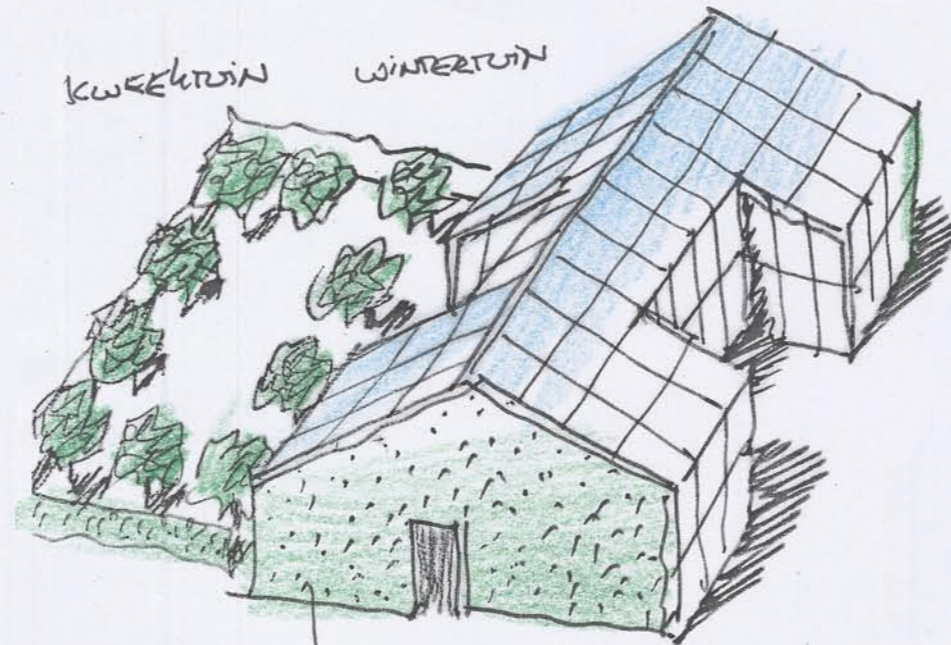


SCHUR ALS  
FEESTZAAL  
EXPO WITTE



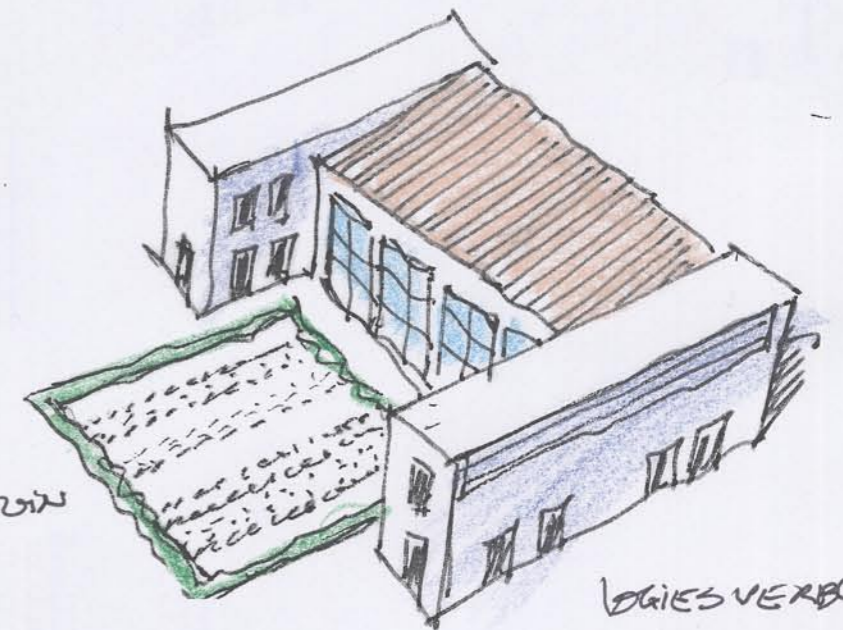
ORANJERIE  
GEBOW

EXPOSITE  
FEESTZAAL



KWEEKTOIN WINTERTOIN

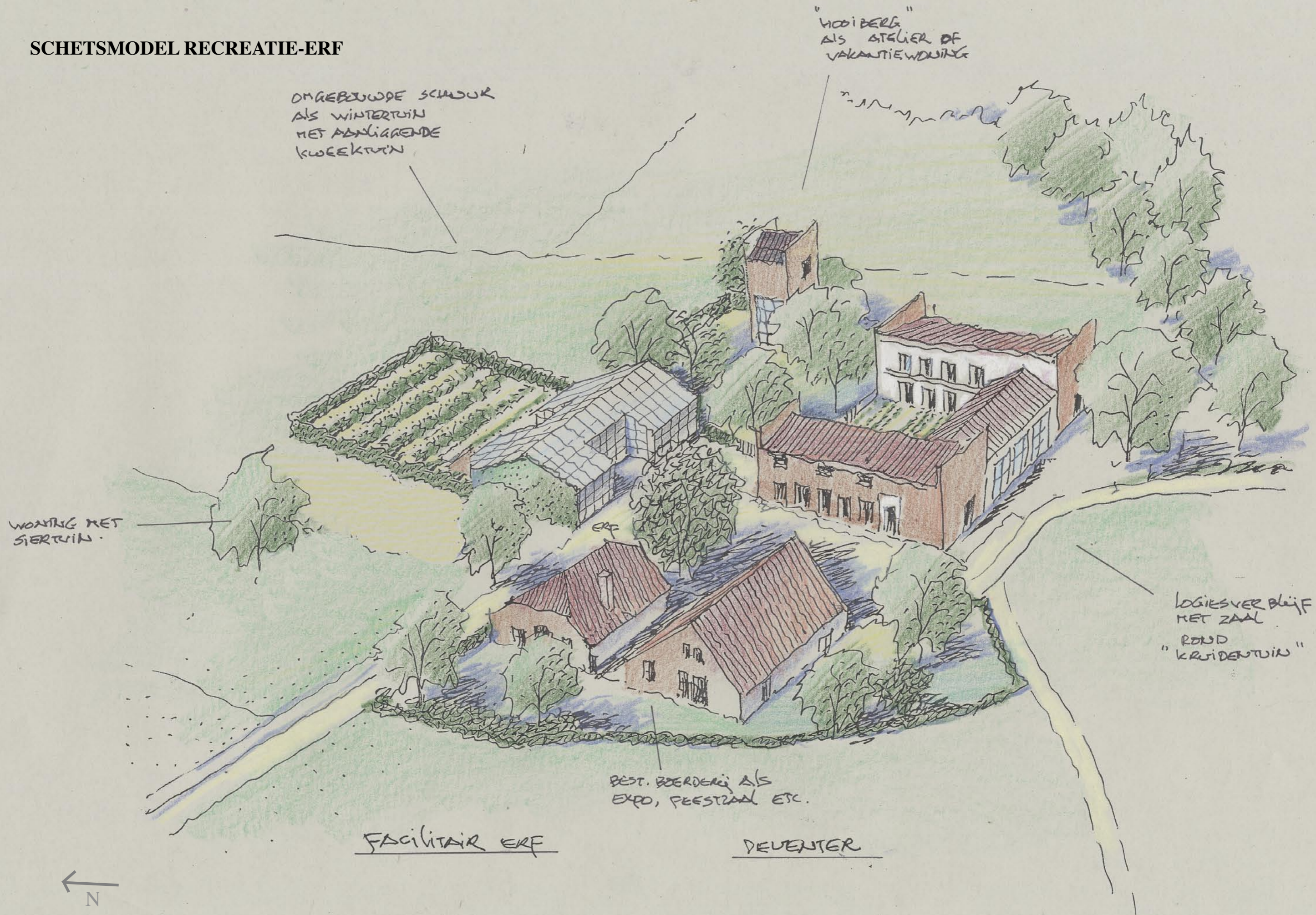
BEGRANDEIDE  
WAND



KWEEKTOIN

LOGIES VERBLIJF

# SCHETSMODEL RECREATIE-ERF



OMGEBOUWDE SCHADUK  
ALS WINTERTUIN  
MET ADJUGERENDE  
KWEKSTUIN

"HOOIBERG"  
ALS STELIER OF  
VAKANTIEWOONING

WOONING MET  
SIERTUIN

LOGIESVERBLIJF  
MET ZAAL  
ROOND  
"KRUIDENTUIN"

BEST. BEERDENIJ ALS  
EXPO, FEESTRAAL ETC.

FACILITAIR ERF

DEVENTER



# 1 BOERENERVEN PROVINCIE OVERIJSSSEL

## Landschap & Transformatie



TWENTE (OVERIJSSSEL)



FRIESLAND



FLEVOLAND



ZUID-HOLLAND



RECREATIE



KASSENLANDSCHAP, WESTLAND



### KARAKTERISTIEK

Overijssel is te verdelen in Salland en Twente. Het Twentse landschap vormt een uniek landschap in Nederland. Het wordt gekenmerkt door:

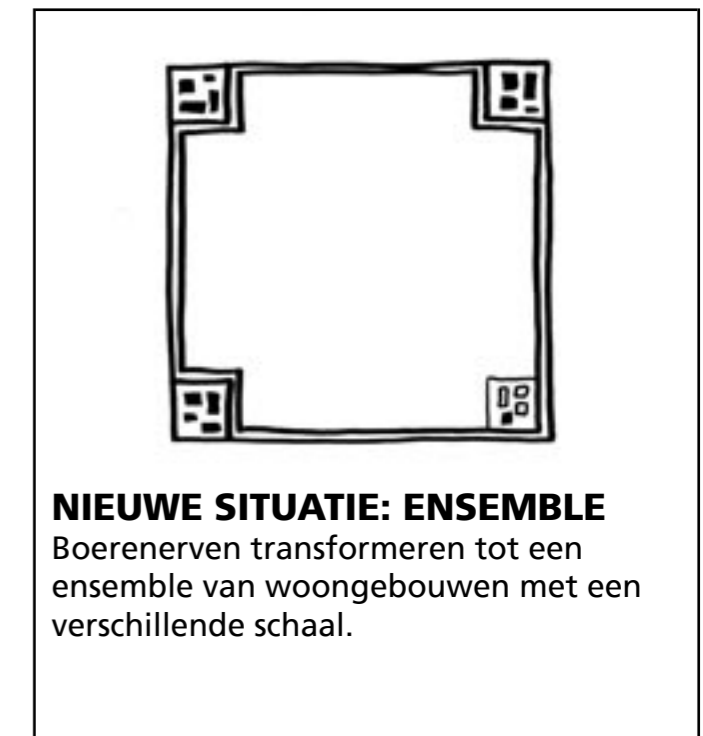
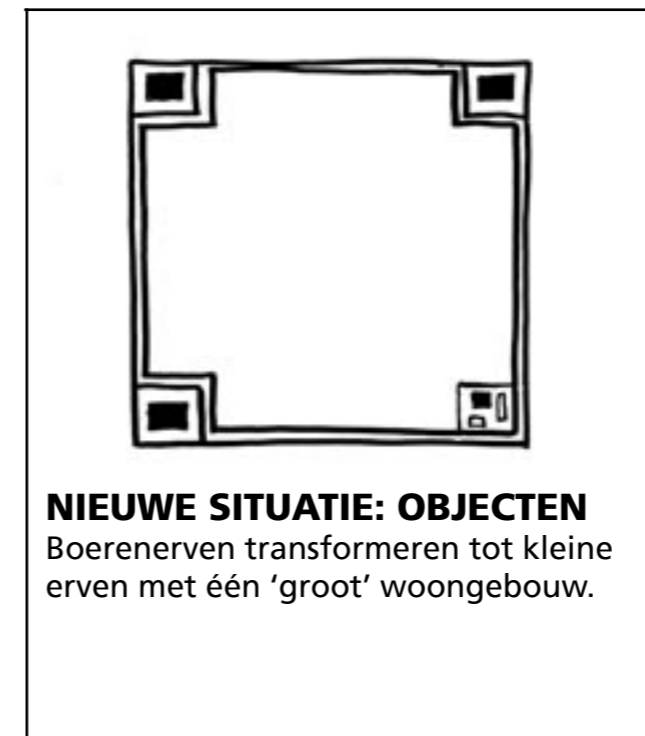
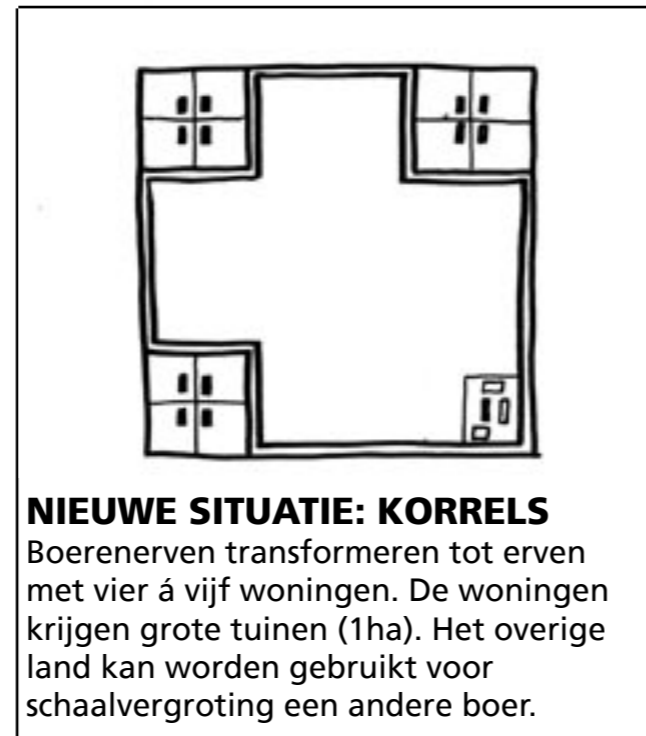
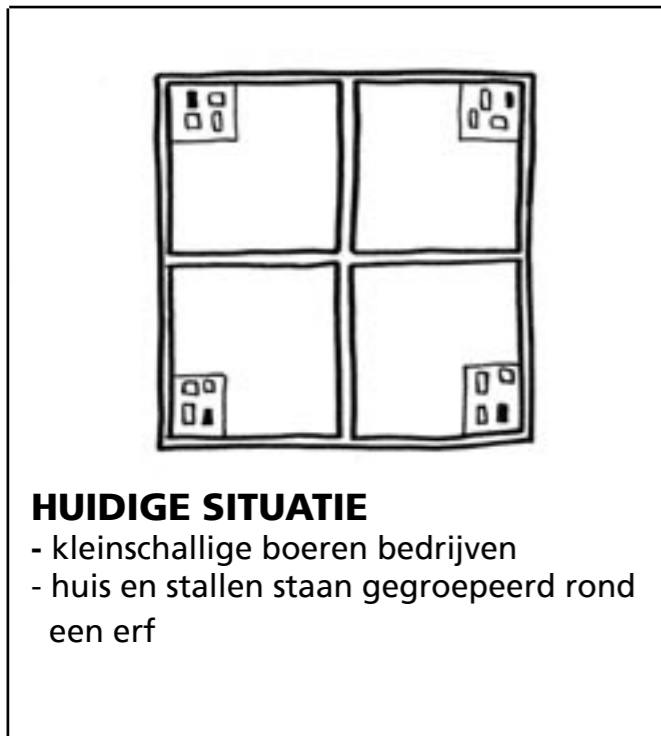
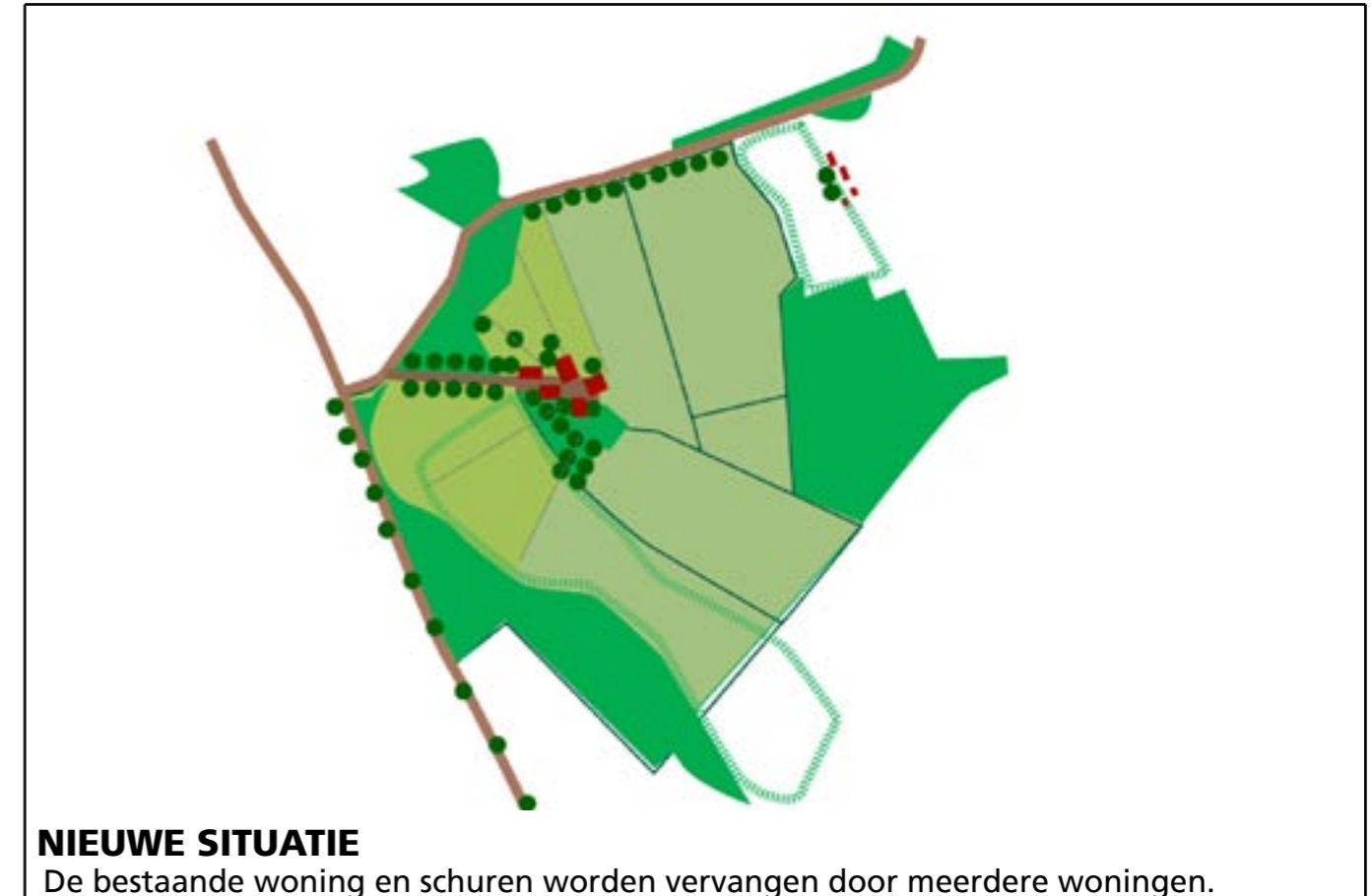
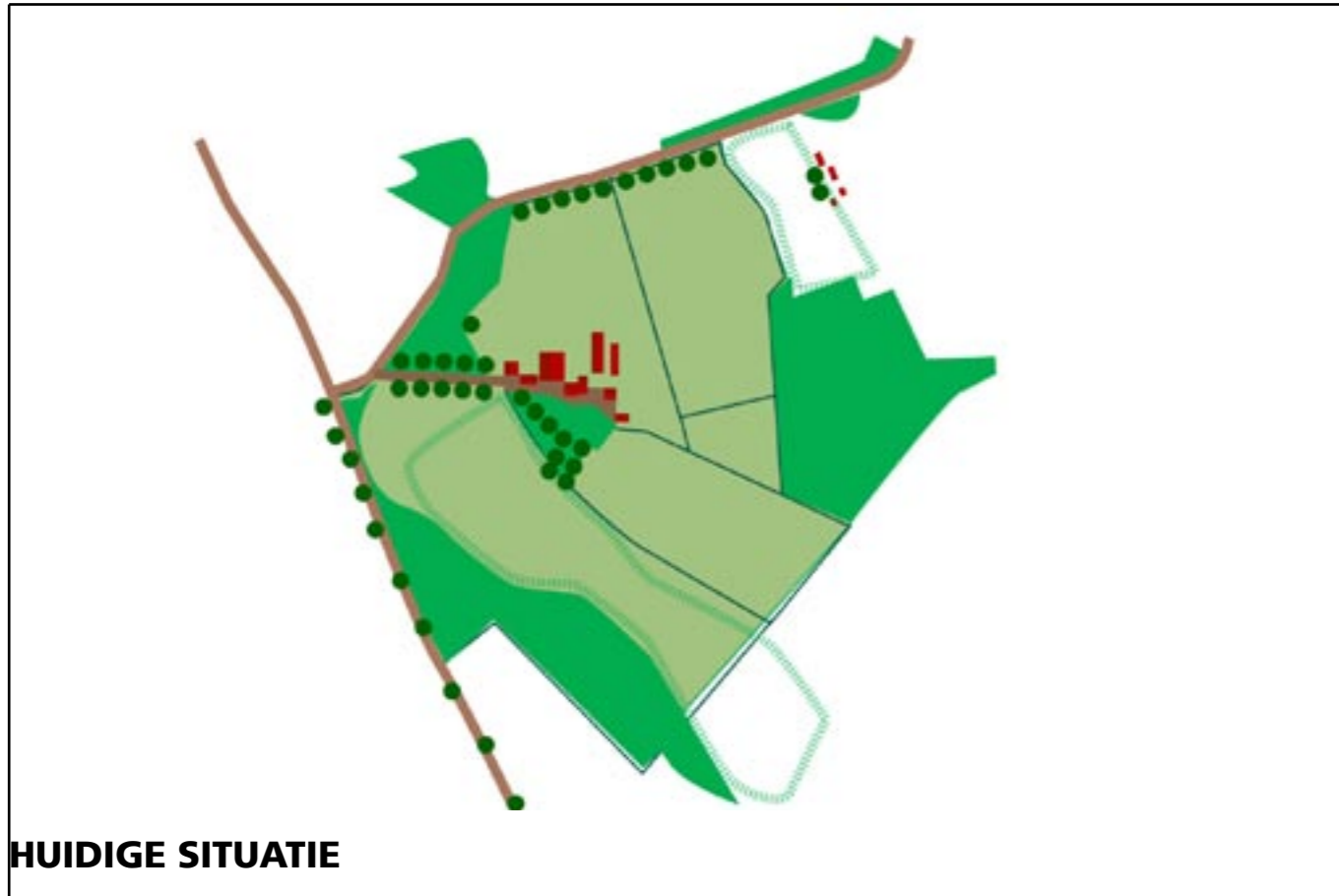
- kleinschaligheid, veel boeren met relatief weinig grond
- ongestructureerde, gespreide gebouwclusters
- grillige structuur van kavels en wegen
- boskamers, door bomen omgeven
- kleine hoogte verschillen (essen)

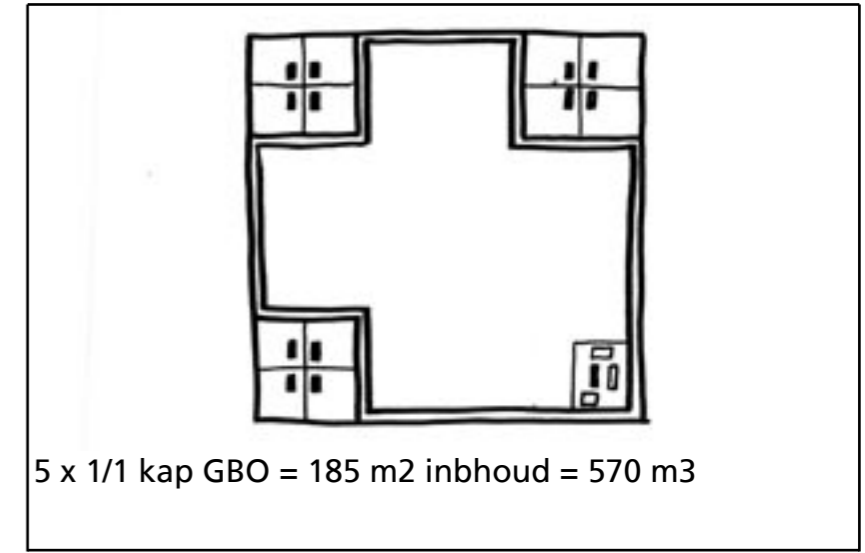
### TRANSFORMATIES

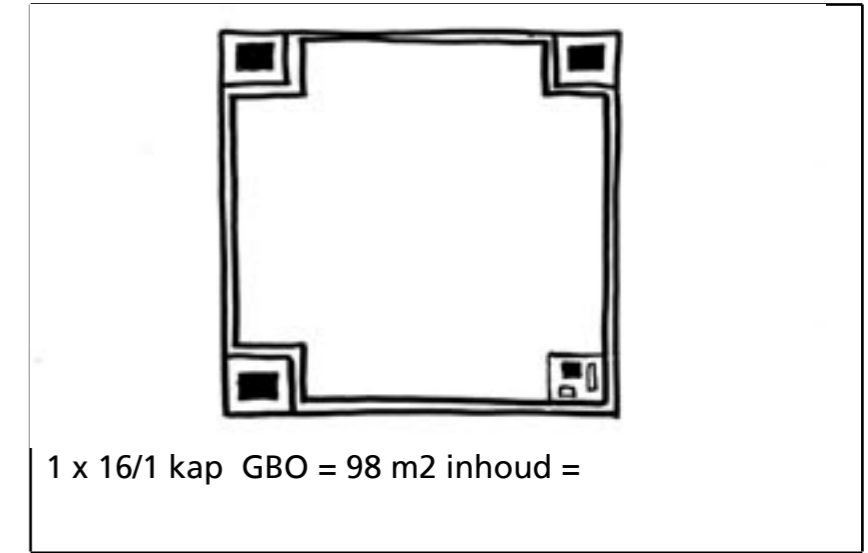
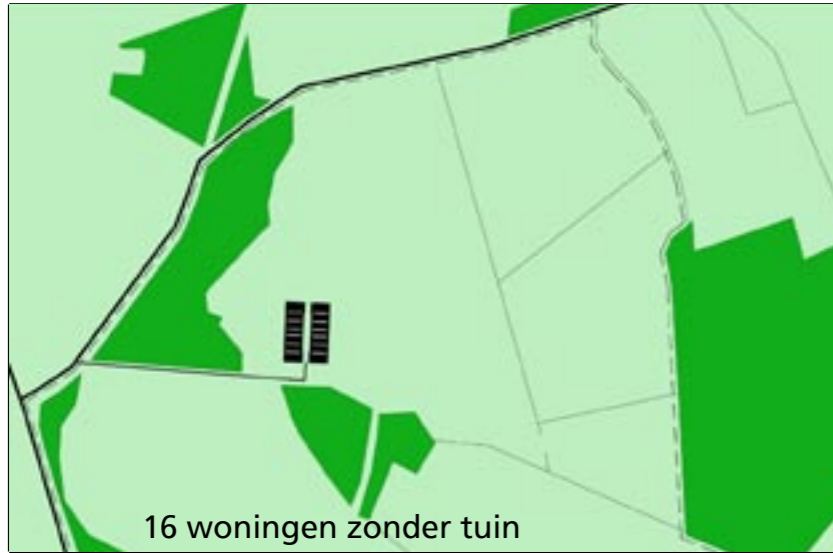
Karakteristieke Nederlandse landschappen staan onder druk door economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

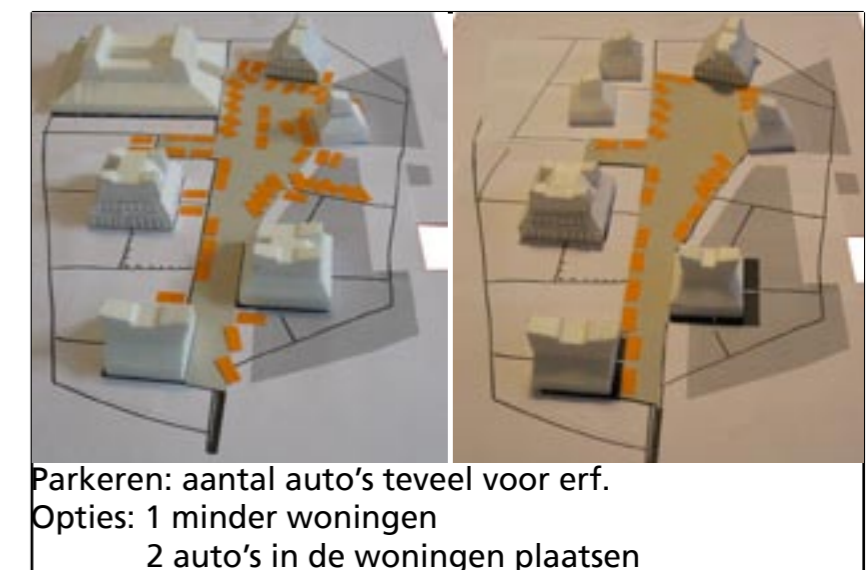
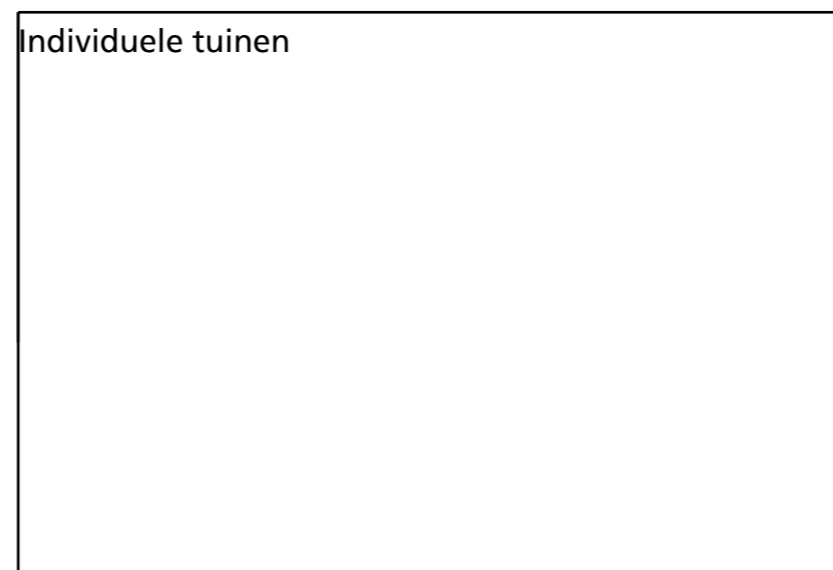
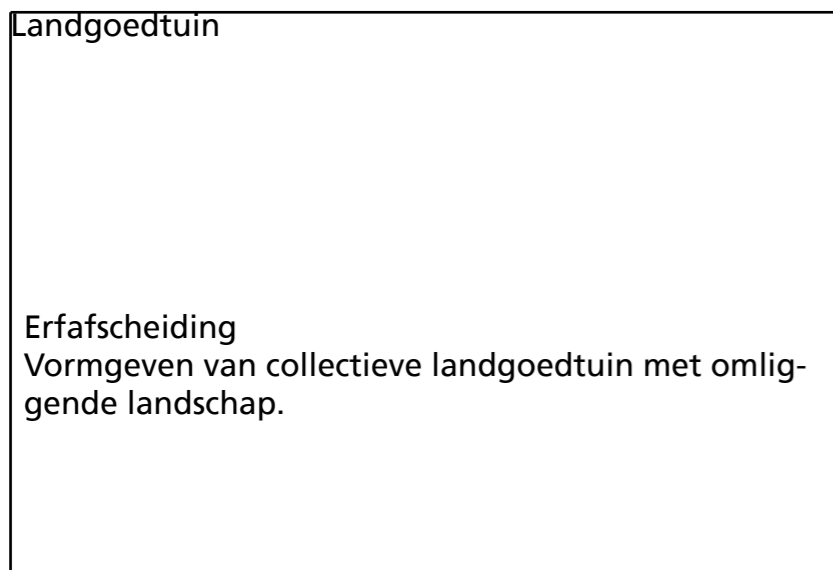
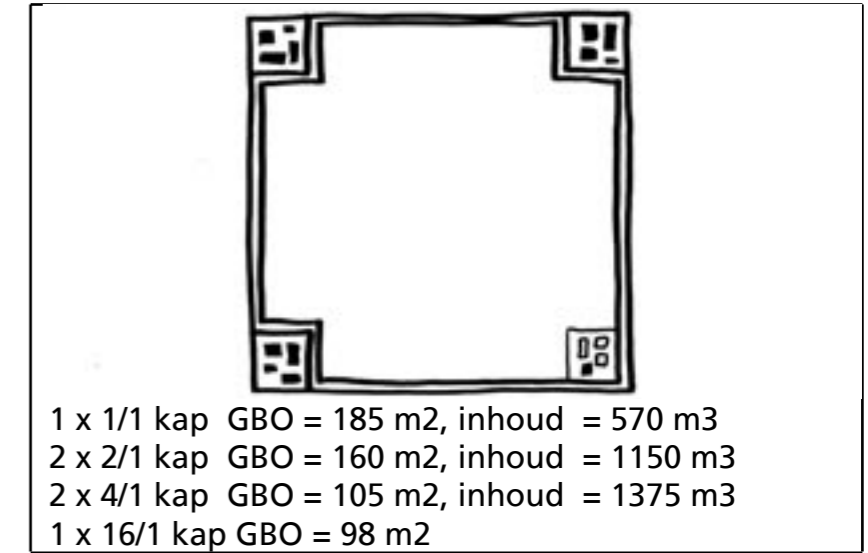
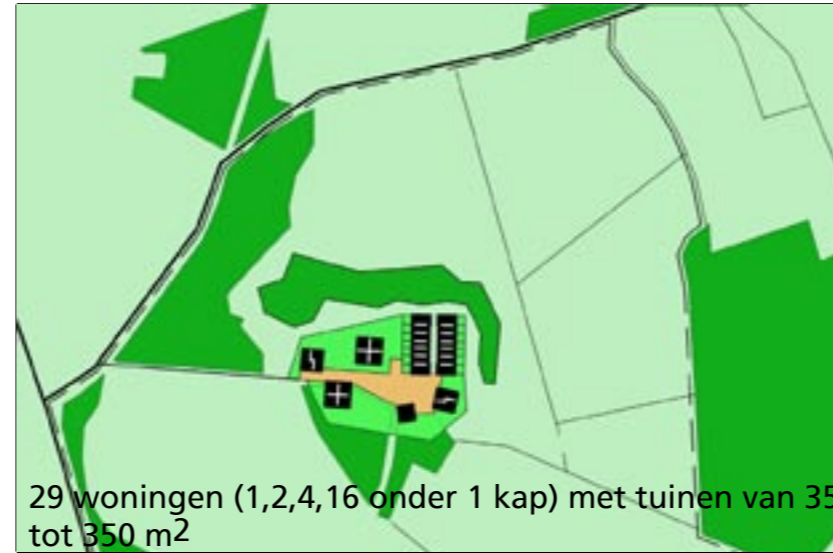
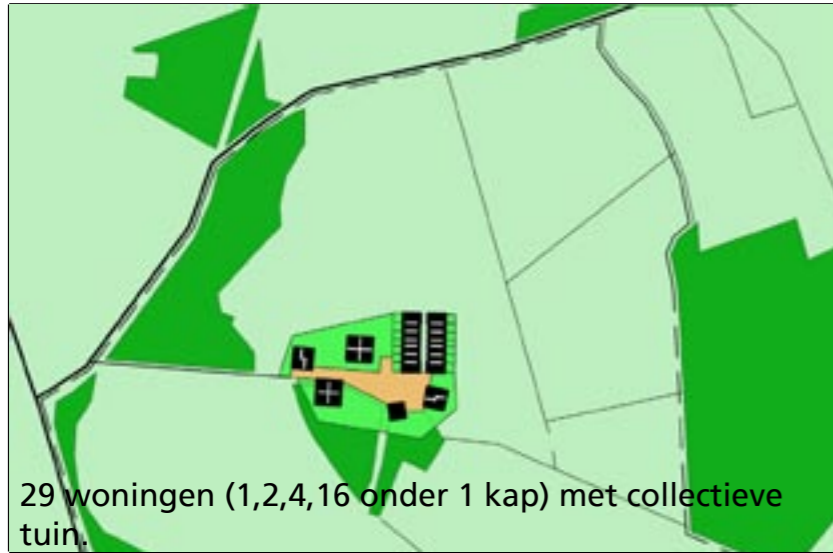
De oude gebruikers, boeren, verdwijnen en nieuwe gebruikers komen hier voor terug. De vraag is hoe dit nieuwe gebruik een plaats kan vinden terwijl het karakteristieke (Twentse) landschap behouden blijft. In het volgende onderzoek is hier een tweetal studies naar verricht.

Centrale vraag is de schaal van deze nieuwe ontwikkeling, zijn het 'besluitkrumels' uitgestrooid over het landschap of is er een mate van clustering?

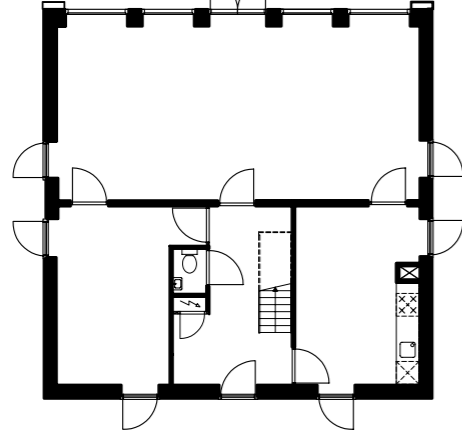




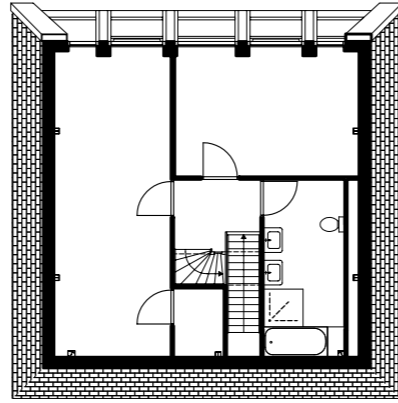




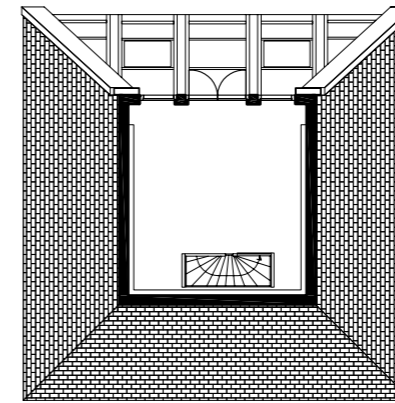
1 ONDER 1 KAP 1:200



begane grond

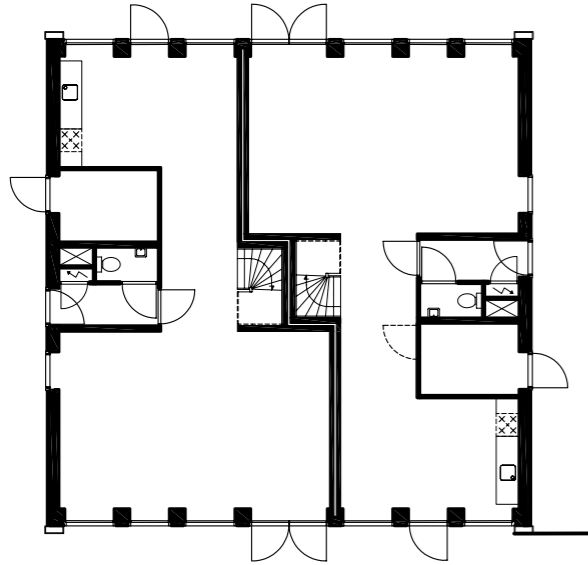


1e verdieping

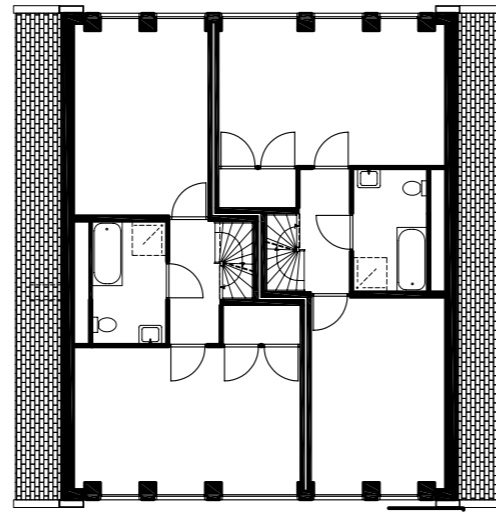


2e verdieping

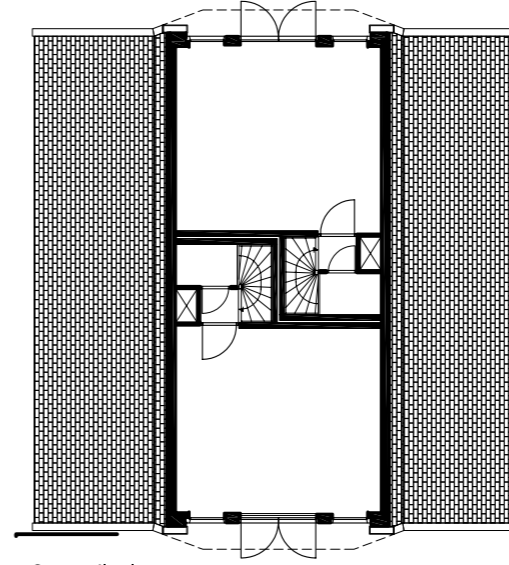
2 ONDER 1 KAP 1:200



begane grond

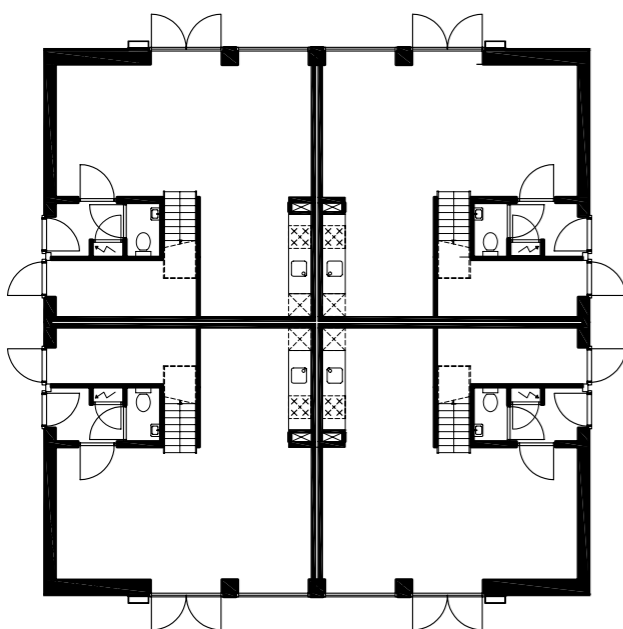


1e verdieping

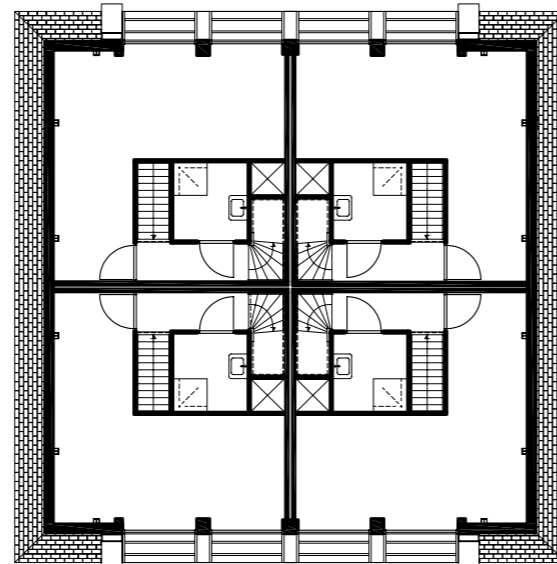


2e verdieping

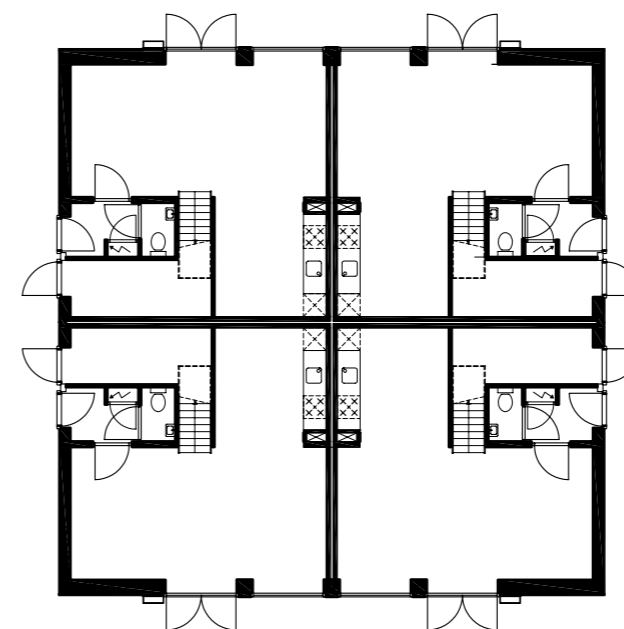
4 ONDER 1 KAP 1:200



begane grond



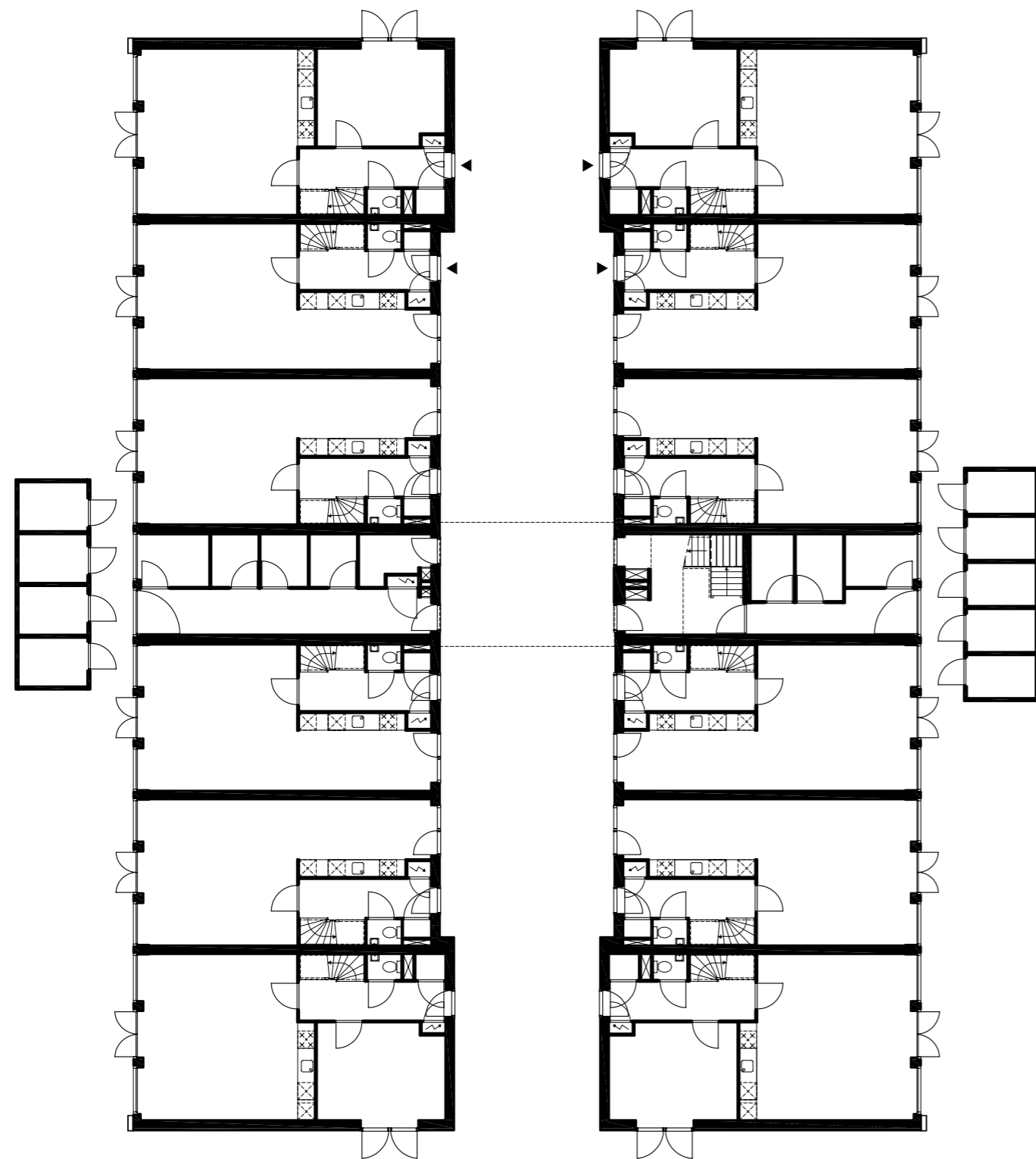
1e verdieping



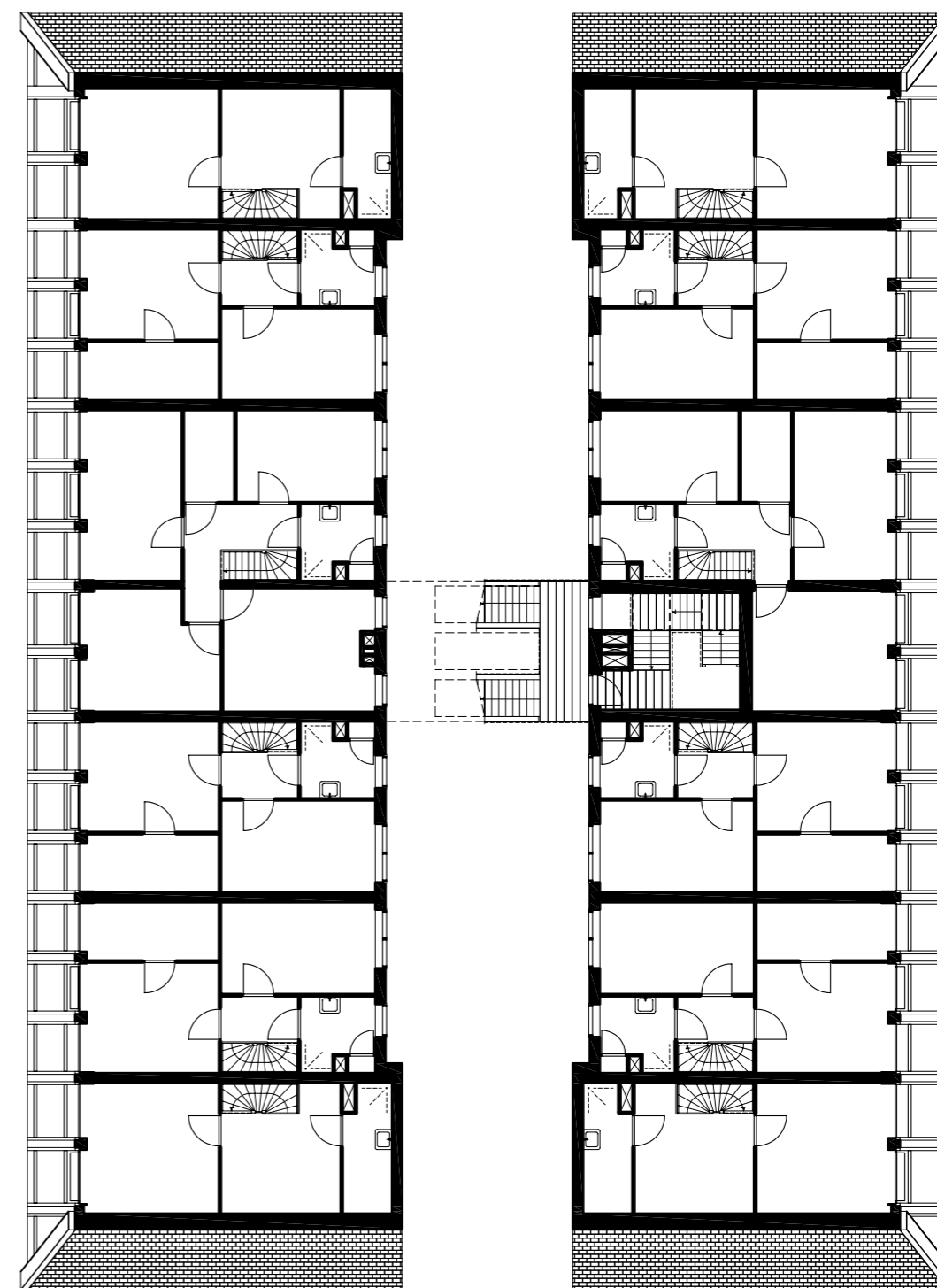
begane grond

16 ONDER 1 KAP

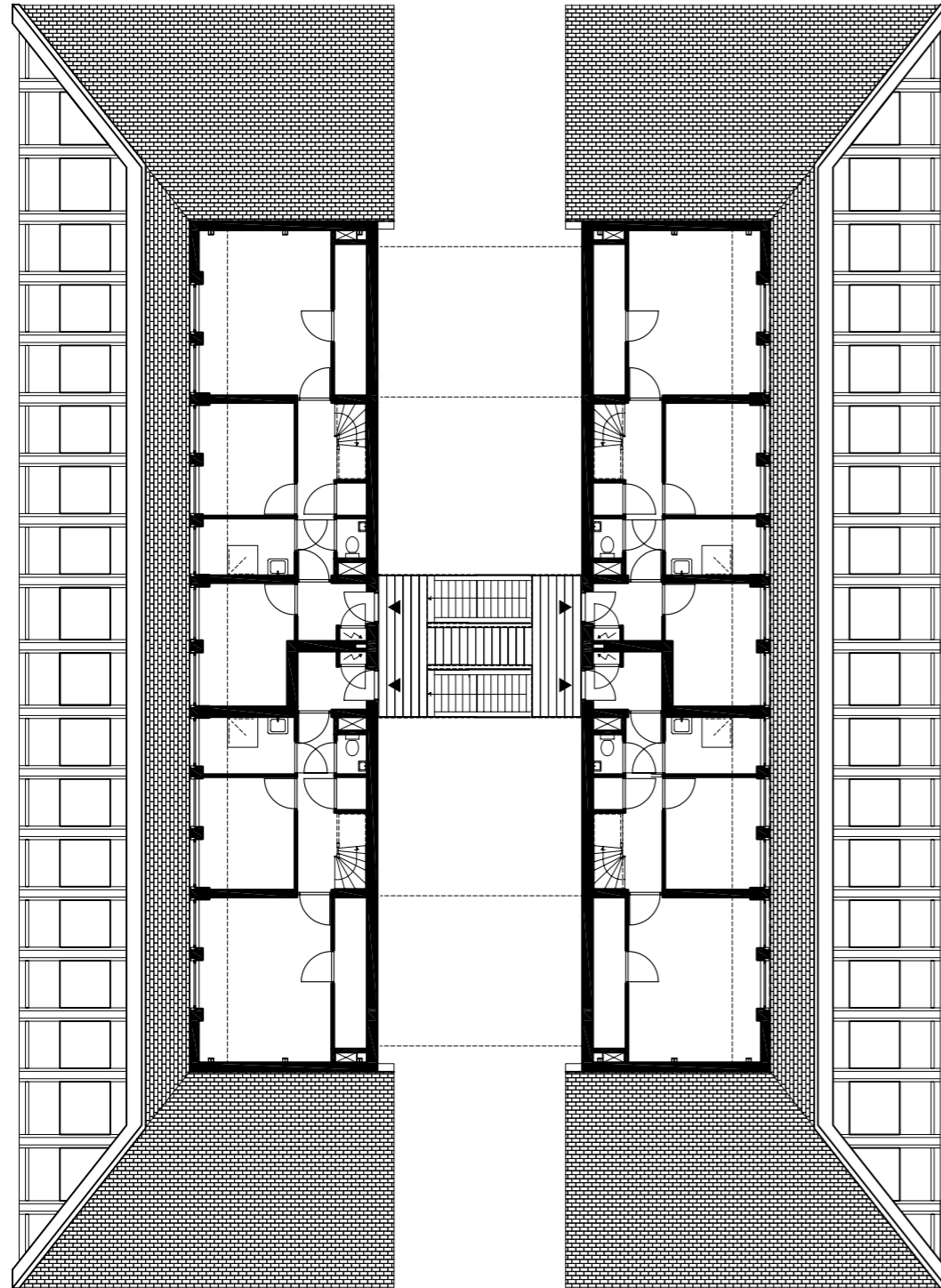
1:200



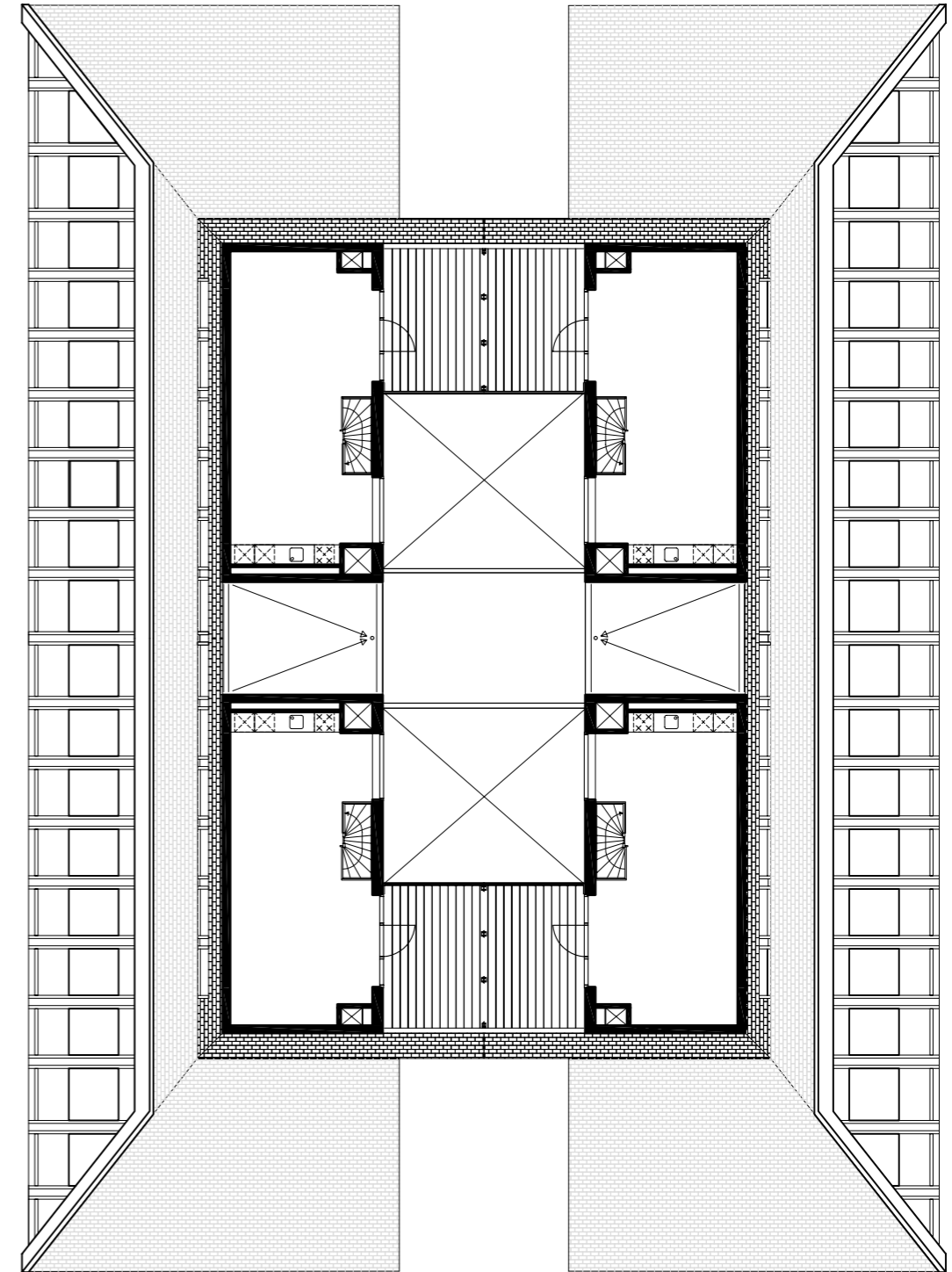
begane grond



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

# WONINGBOUW VIJFHUIZEN

## 107 WONINGEN DIVERSE SECTOREN

**W2**  
1999-2003



REFERENTIE DORPSE KENMERKEN: INFORMEEL KARAKTER, DOORZICHTEN, VERSCHILLENDE KAVELS ACHTER ELKAAR, SPRONGEN IN DE ROOILIJN, SCHAALVERSCHILLEN

**Dorp** Vijfhuizen ligt ten noorden van Hoofddorp. Ten zuiden van het bestaande dorp is een stedenbouwkundige uitbreiding ontworpen door Liesbeth van der Pol. Ook dit gedeelte krijgt een dorps karakter, aansluitend op de bestaande dorpskern.

**Schaalverschillen** In ons ontwerp zijn die dorps kenmerken en een landelijke verkaveling als uitgangspunt opgenomen: informeel karakter, doorzichten, gelaagdheid van verschillende kavels achter elkaar, sprongen in de rooilijn, schaalverschillen.

**Mutanten** De bebouwing bestaat uit een 'gemuteerde stolpboerderij' in verschillende

gedaantes. In de kleinste volumes (één onder een kap) zijn de duurste woningen opgenomen. Daarnaast zijn er volumes met twee- en vier onder een kap. In de kolossale zestien onder een kap (de 'kerk' van het nieuwe dorp) is de sociale woningbouw gesitueerd.

**Leien en glas** Er is voor een materiaal gekozen dat zowel gevel als dak kan bedekken: leien. Het monoliete karakter dat zo ontstaat versterkt de gemuteerde volumes. De gesloten gevels worden afgewisseld met geheel glazen gevels. Doordat de verkaveling versprongen en getordeerd is, hebben de woningen wisselend uitzicht en privacy.



**opdracht**  
107 woningen in diverse sectoren met verkaveling  
Vinex-locatie  
Vijfhuizen-Zuid

**architect**  
Marlies Rohmer

**medewerkers**  
Gerben Mienis  
Simone van den Brink  
Jannegien Luursema  
Martin Koster  
Rob Hulst  
Sander Breur  
Arno Pronk

**opdrachtgevers**  
Gemeente  
Haarlemmermeer  
/ Dura Bouw  
Amsterdam BV

**stedenbouwkundig masterplan:**  
**Vijfhuizen zuid**  
Liesbeth van der Pol

**aannemer**  
Dura Bouw  
Amsterdam BV

**constructeur**  
Constructie & adviesbureau Steens

**fotografie**  
Roos Aldershoff  
Ruben Schipper

**ontwerp**  
1999

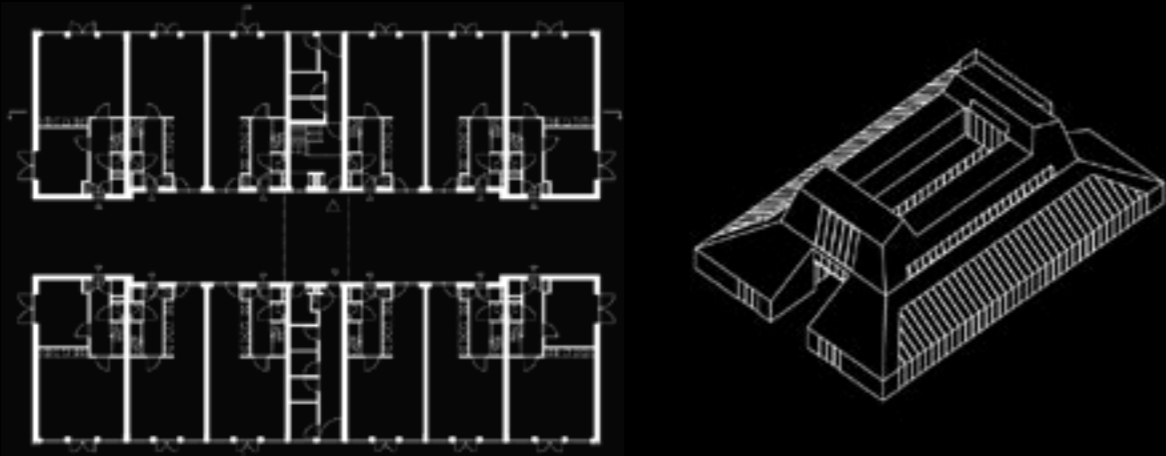
**gerealiseerd**  
2003

**opp/ aanneemsom**  
BVO: 12.446 m<sup>2</sup>  
8.000.000,- excl. BTW

WONINGBOUW VIJFHUIZEN



ZESTIEN ONDER EEN KAP (SOCIALE HUUR)



BEGANE GROND

VIJF ONDER EEN KAP (SOCIALE KOOP)

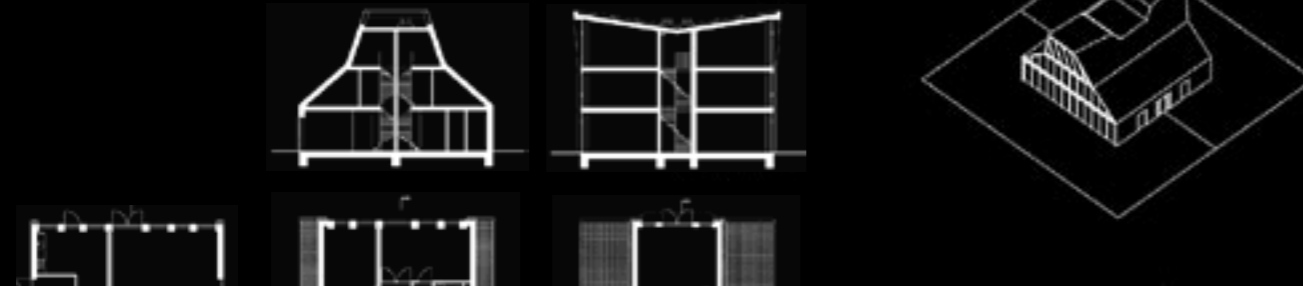


BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

TWEEDE VERDIEPING

TWEE ONDER EEN KAP (VRIJE SECTOR KOOP)

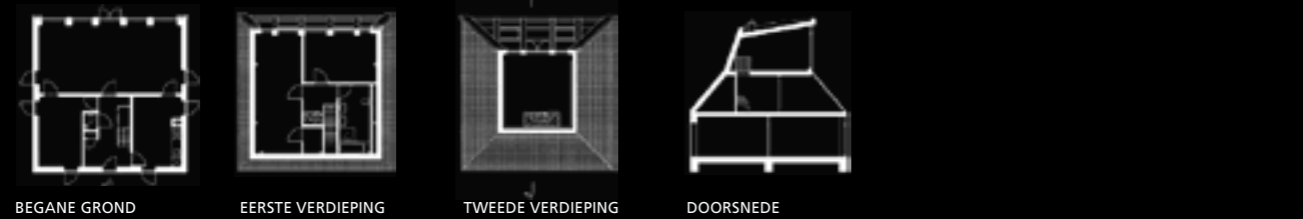


BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

TWEEDE VERDIEPING

EEN ONDER EEN KAP (VRIJE SECTOR KOOP)



BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

TWEEDE VERDIEPING

DOORSNEDE

WONINGBOUW VIJFHUIZEN

WONINGBOUW VIJFHUIZEN



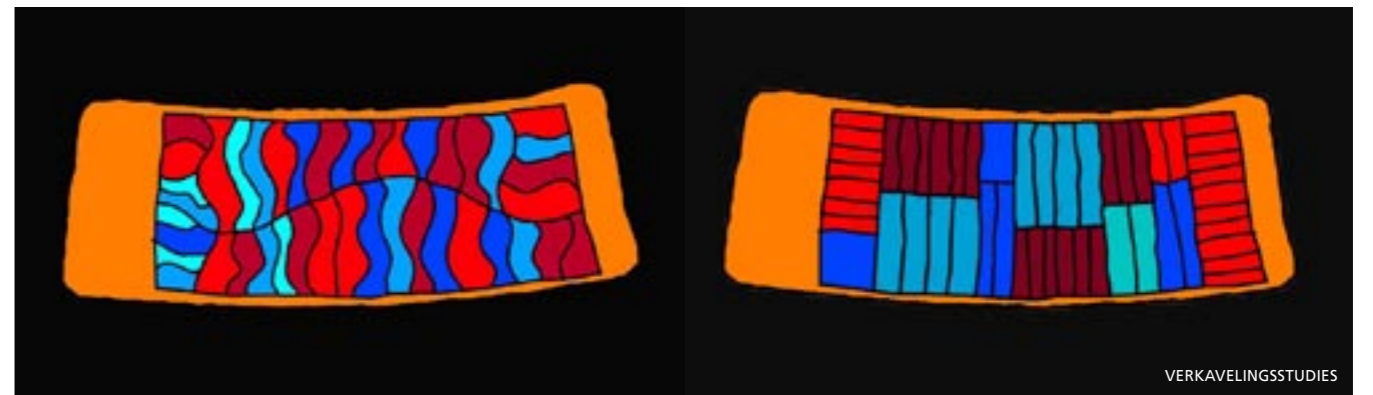


WONINGBOUW VIJFHUIZEN

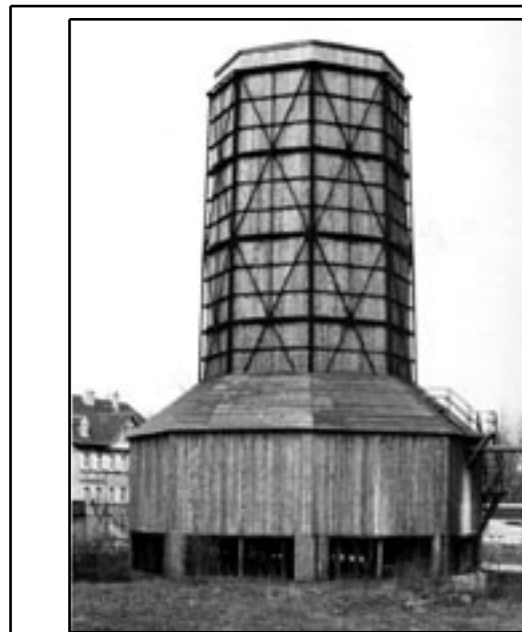
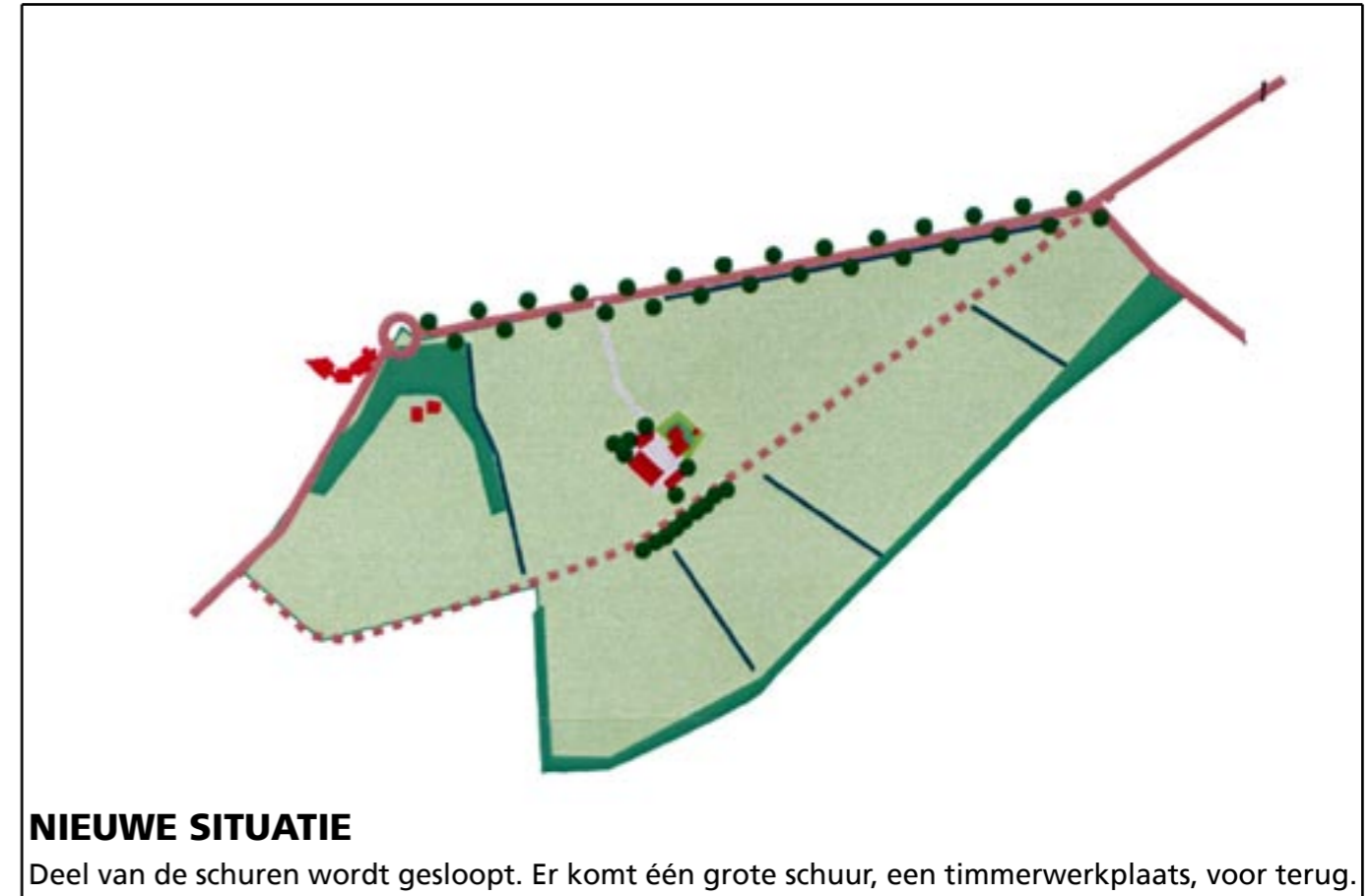
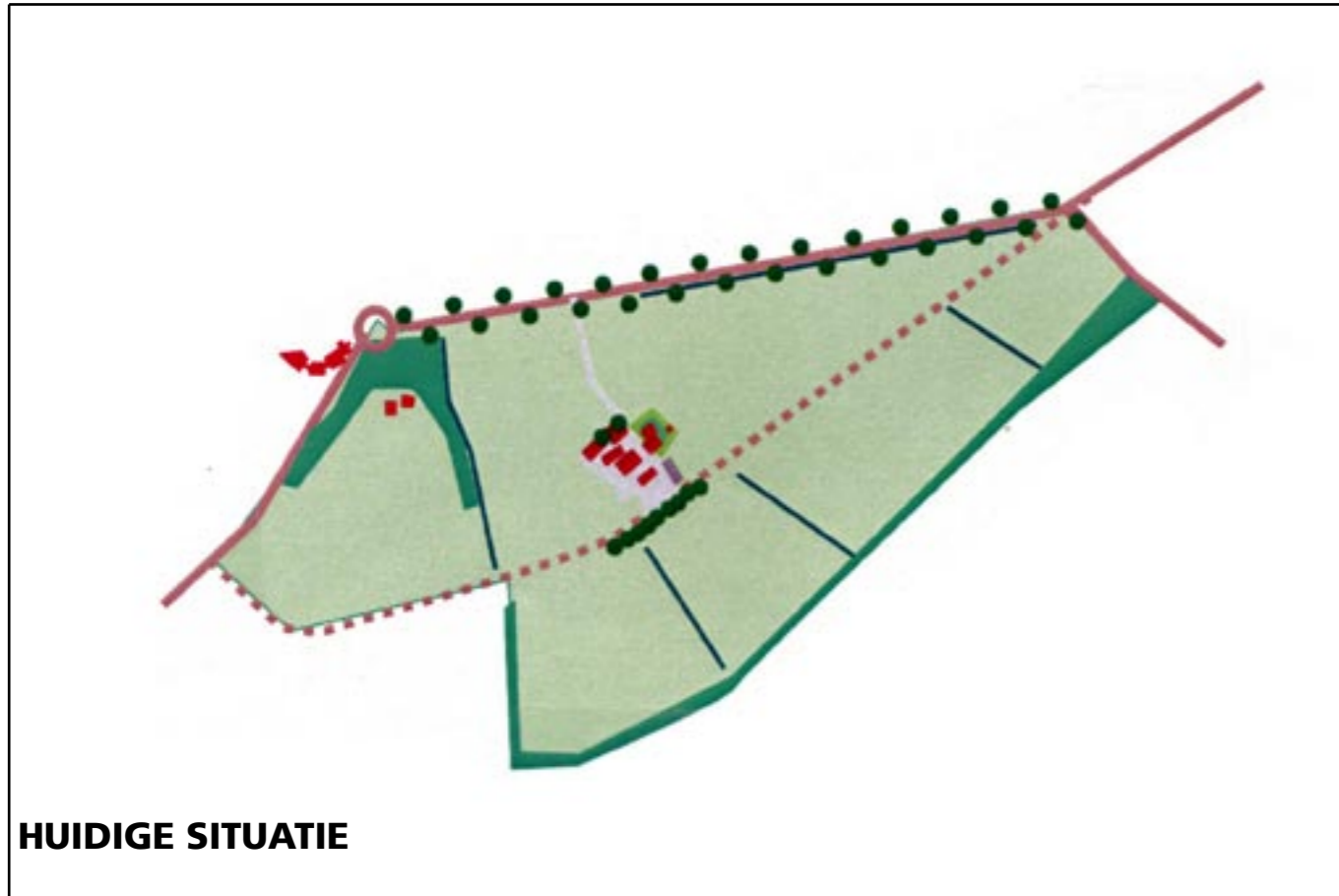


VIJFHUIZEN

WONINGBOUW



VERKAVELINGSSTUDIES

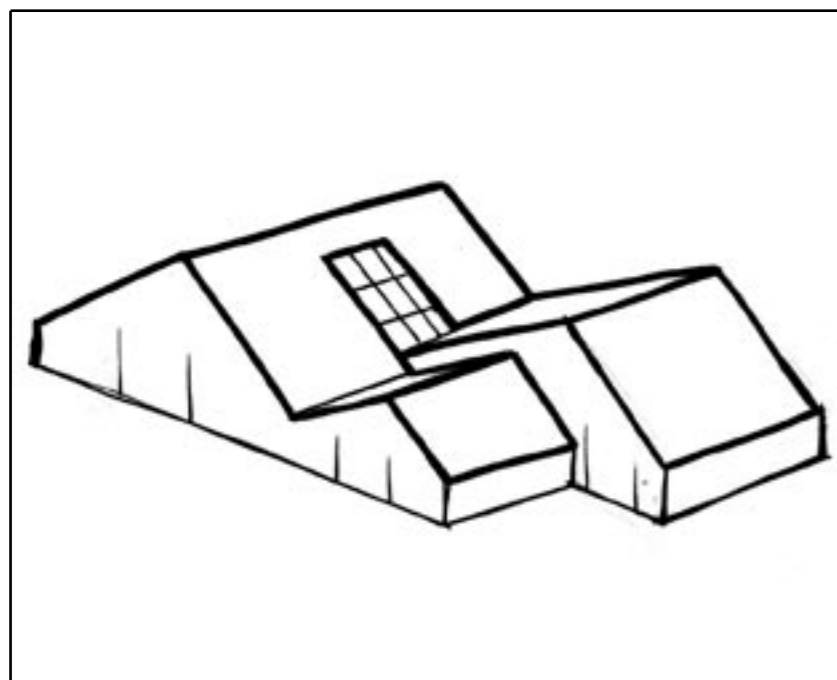
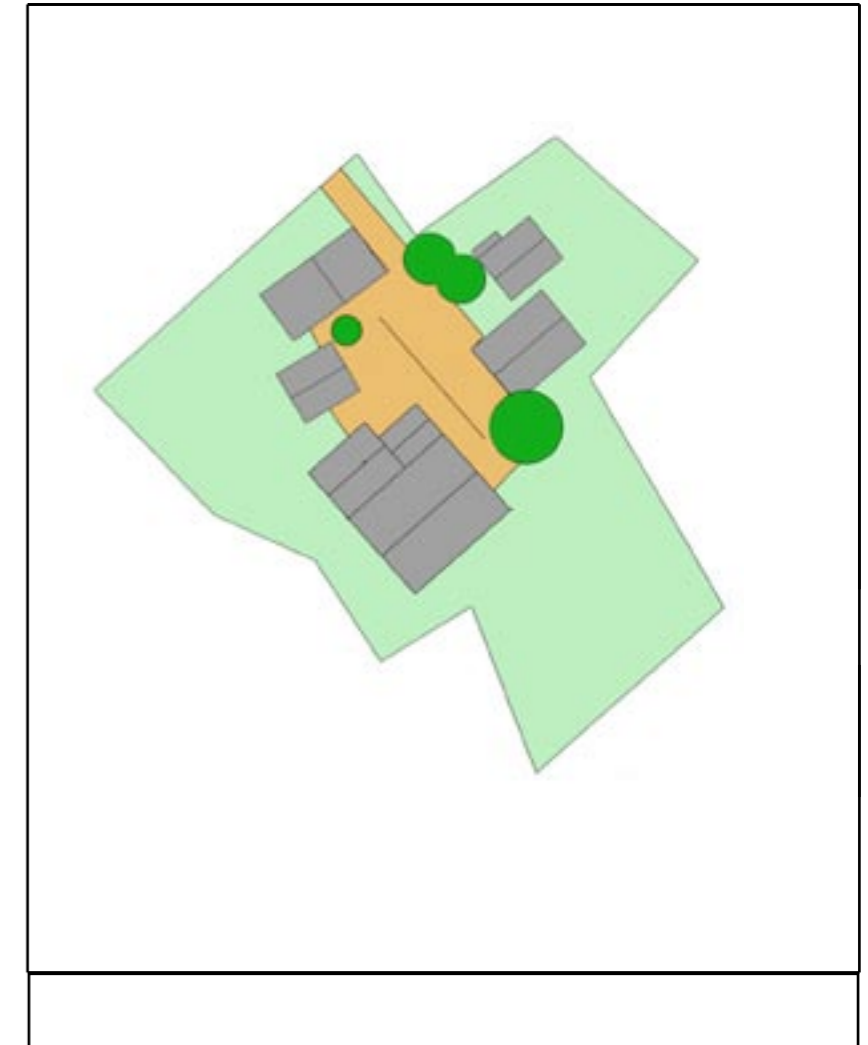


**SCHAAL**  
Niet de schaal van het gebouw zelf is maatgevend, maar het objectmatige karakter van het gebouw.



INDUSTRIËLE ESTHETIEK OBJECTEN IN HET LANDSCHAP

HEDEENDAAGSE BEDRIJFSHAL





### PARKEREN

- 1 ontspannen op erf
- 2 clusteren (onder bomen)
- 3 kritieke hoeveelheid wordt bereikt
- 4 geen item



### GIERPUT ALS RIOLERING

Sloop gierputten is kostbaar. Rioleringsysteem aanleggen ook. Mogelijk hergebruik moet worden onderzocht afhankelijk van hoeveelheid woningen.



### SCHAAL

**1,2,3** Niet de schaal van de bebouwing is maatgevend maar het aantal bewoners, parkeren, tuinen en privacy  
**4** Niet de schaal van de bebouwing is maatgevend maar het objectmatige karakter.



### ERFSCHIEDING

- 1 karakteristieke houtwal doet mee in landschap
- 2/3 privé tuinen-schuttingen camoufleren
- 4 zoals collectief aanwezig



### DOELGROEP

- 1 rijke mensen met of zonder kinderen
- 2 collectieve binding b.v. senioren
- 3 gemengde samenstelling, overwegend met kinderen



### ORIENTATIE



### MATERIAAL

- 1/3 eenduidig materiaal
  - 2/4 vrijheid
- Echter: architect Jansen uit Zwolle moet het kunnen maken.



### CAMOUFLAGE

- 1 erfafscheiding is camouflage
- 2/3 bij privetuinen camoufleren door bomen (bos) of haag
- 4 in principe niet alleen indien schuur te groot wordt



### ERF

- 1/2/3 alle gebouwen liggen aan het erf
- 4 geen erf

- 1 - KORREL
- 2 - OBJECT
- 3 - ENSEMBLE
- 4 - MEUBELMAKER



Tubbergen



Hof van Twente

#### Ontwikkelerf

Kwaliteit en of eisen die moeten worden vastgesteld;

1. op de schaal van het landschap.

- Maximale volume.
- Schaalverschillen bij meerdere volumes.
- De kap wint.
- Eenduidig materiaalgebruik.
- De gebouwen hebben ramen en dichte vlakken die er toe doen. Een contrast tussen open en dicht die de sculptuur versterkt. Er moet worden nagestreefd om de abstractie te benaderen van de boerenschuur

2. op de schaal van het erf.

- Parkeeroplossing.
- Centraal gelegen erf (alle gebouwen liggen aan het erf)
- Alle gebouwen liggen aan het erf (maat van het erf)
- Erfafscheiding.

#### Bedrijfserf

Kwaliteit en of eisen die moeten worden vastgesteld;

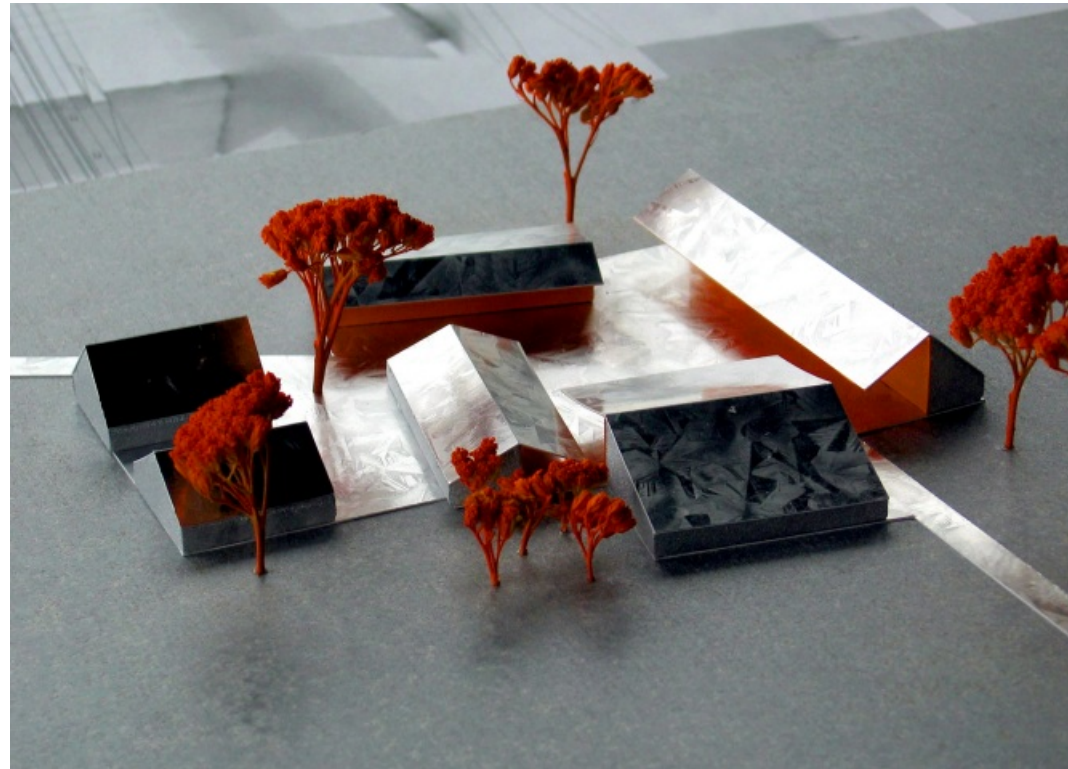
1. op de schaal van het landschap.

- Maximale volume.
- Objectmatig karakter.
- De kap wint.
- De gebouwen hebben ramen en dichte vlakken die er toe doen. Een contrast tussen open en dicht die de sculptuur versterkt. Nastreven van de abstractie van de boerenschuur.

2. op de schaal van het erf.

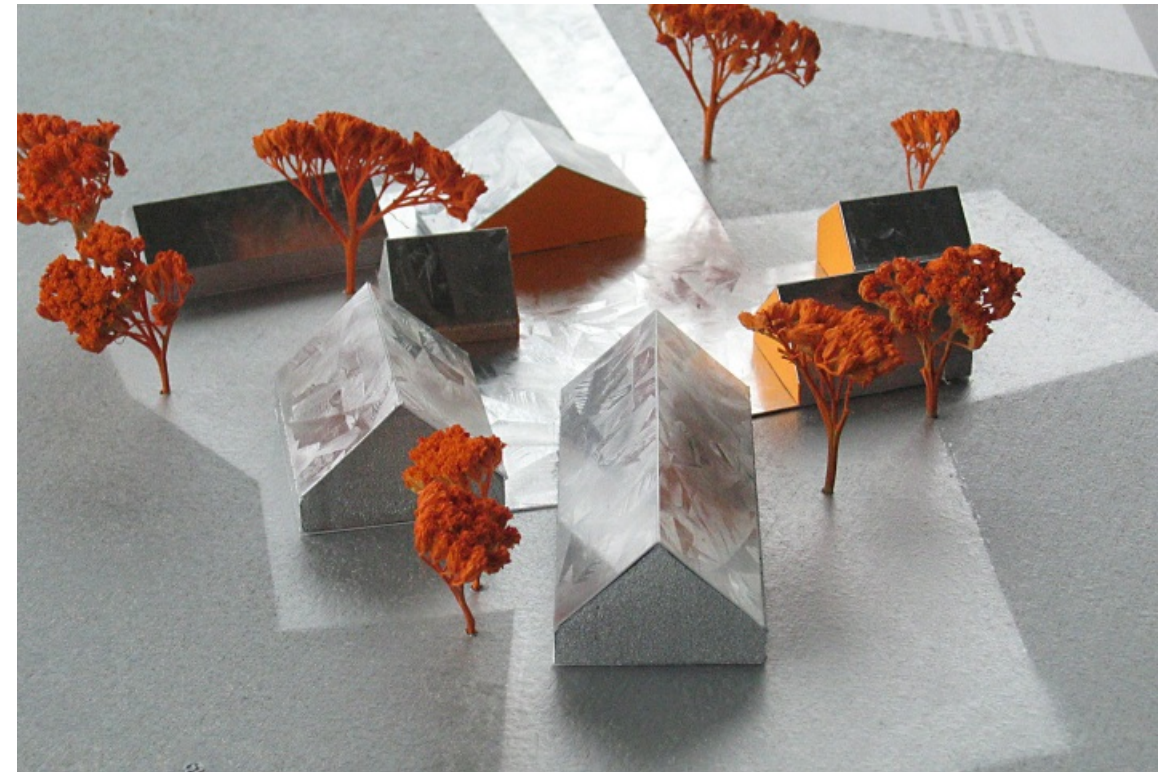
- Centraal gelegen erf (alle gebouwen liggen aan het erf)

# DEVENTER



K2

TRANSFORMATIESTUDIE BOERENERVEN  
PROVINCIE OVERIJSEL  
PILOT RECREATIE-ERF EN ONTWIKKELINGSERF  
ARCHITECTENBUREAU K2



TUBBERGEN

## ERFKWALITEIT EN ARCHITECTONISCHE KWALITEIT

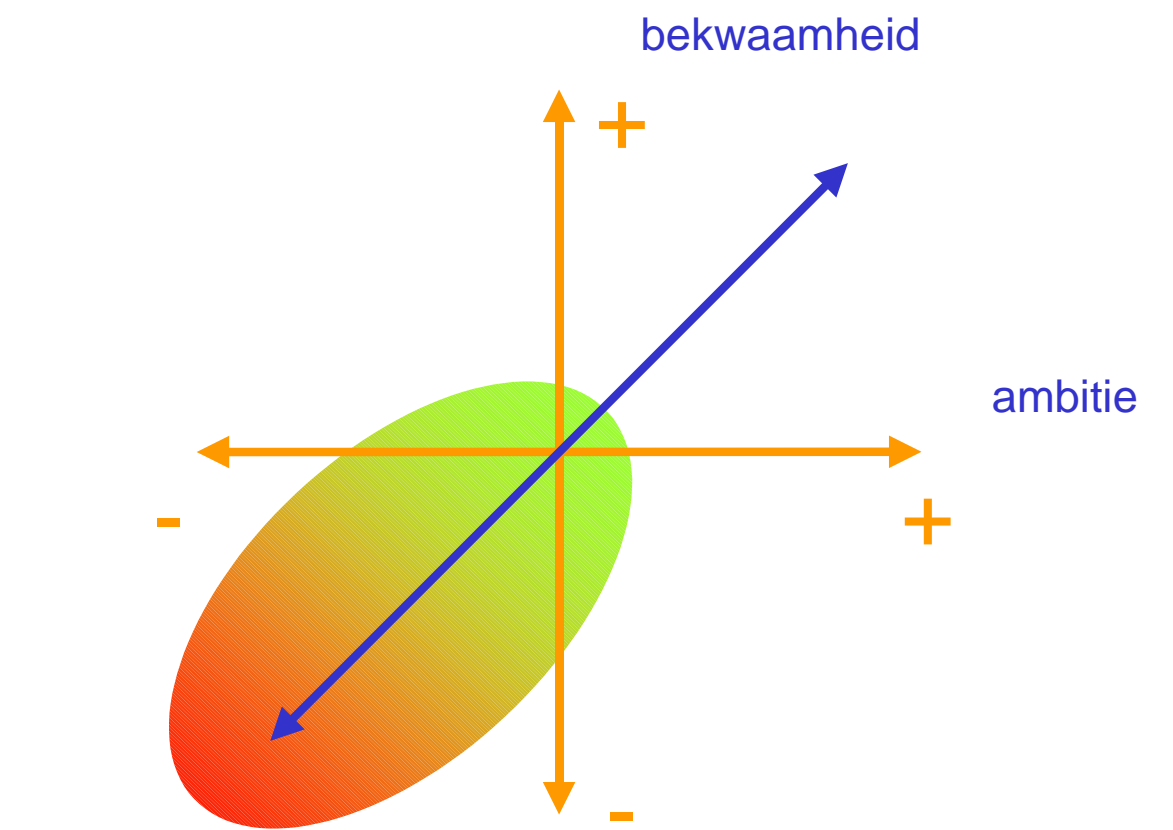
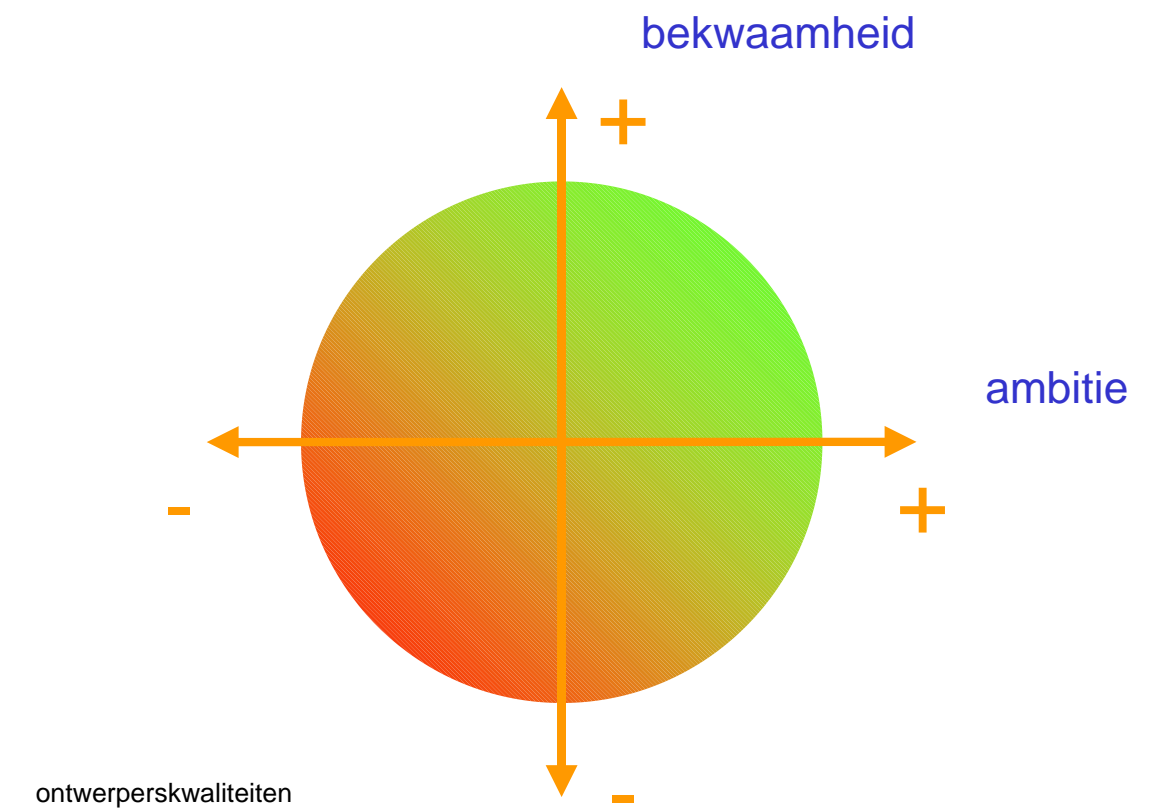


Architectenbureau K2 heeft de pilotstudie van twee transformerende erven gebruikt om naast het maken van een specifiek erf ontwerp ook te zien of en hoe het mogelijk is om vanuit ontwerpersperspectief architectonische regels te formuleren voor de transformatie van boerenerven.

Al kijkend vonden we dat de kwaliteit van het landelijk gebied zich in grote mate laat bepalen op: gebiedsniveau (korrelgrootte bebouwing ten opzichte van landelijke ruimte) en erfniveau (ruimtelijke karakteristiek en samenhang op een erf)

Bij het formuleren van kwaliteit op het niveau van architectuur, blijkt het ons inziens vooral hoe belangrijk de kwaliteiten en ambities van de ontwerper zijn, en voorafgaand daaraan in hoeverre de opdrachtgever die formuleert. In de diagrammen is zichtbaar wat het effect van de bekwaamheid en ambitie van een ontwerper is.

Aan het ene einde van het spectrum (rechtsboven) liggen gebouwen die gemaakt zijn met veel aandacht, onderzoek en ontwerptalent, aan het andere eind (linksonder) de gebouwen die zonder veel ambitie en bekwaamheid worden 'neergezet'.



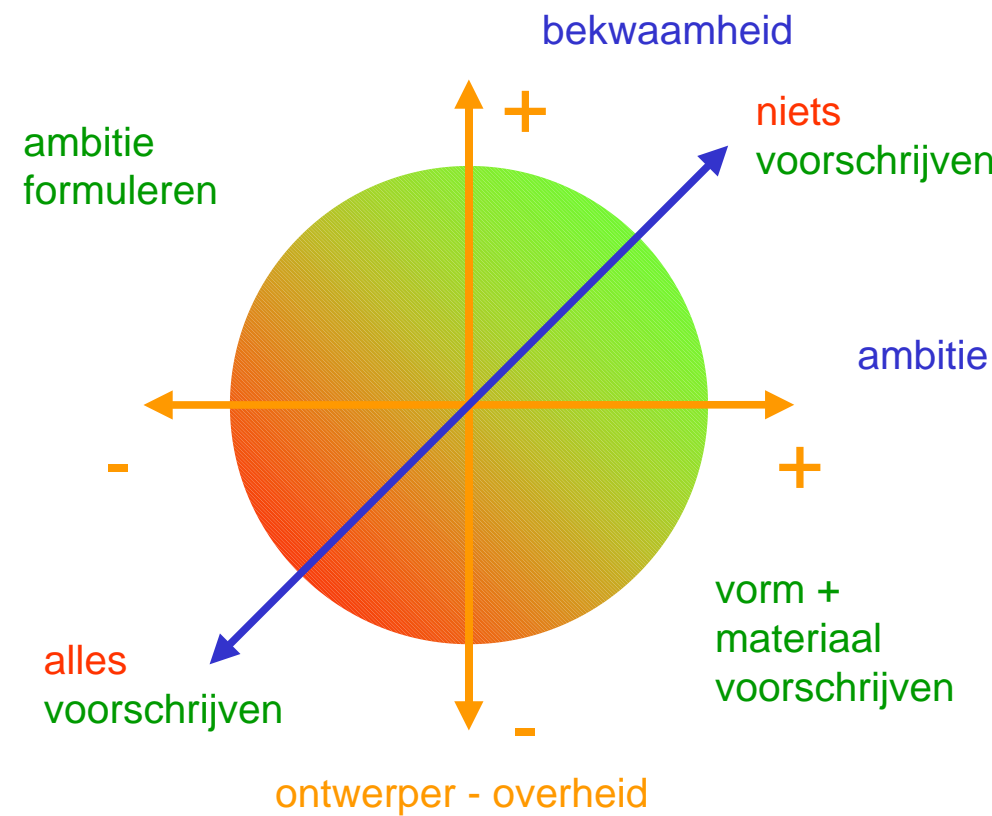
# BELEID OP MAAT

Voor het realiseren van gebouwen uit de eerste categorie, het topje van de bouwproductie-ijsberg, zou in principe geen regelbeperking moeten zijn. In de praktijk ligt de bulk van de opdrachten in het gebied van 'weinig ambitie, weinig bekwaamheid. Ons voorstel is om juist daar de beleidsinspanning op te richten. Een 'schuren-catalogus', ontwikkeld door een samenwerkingsverband van architecten (uiteraard uit de categorie met veel bekwaamheid en ambitie), opdrachtgevers, bouwers, ontwikkelaars en deskundigen van het Oversticht, zou het opdrachtgevers makkelijk moeten maken te kiezen voor een relatief hoogwaardig standaard product.



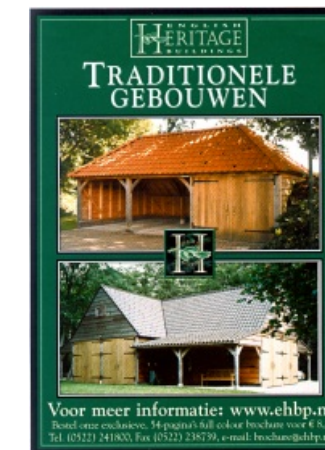
-/+ Indien een bekwaam ontwerper achterblijft in zijn/haar ambitie om een goed ontwerp te maken, zal het ambitieniveau van buitenaf 'opgelegd' moeten worden: taak voor overkoepelende instantie - zoals b.v. het Oversticht.

-/- Bij afwezigheid van zowel ambitie als bekwaamheid moet er inhoudelijk gestuurd te worden op zowel vorm, positie als materialisering. Een bouwvergunning zou dan gekoppeld moeten worden aan de keuze voor een bepaald (nog te ontwikkelen) type, dat zowel recht doet aan traditie en lokatie, en dat zowel bouwbaar als betaalbaar is.

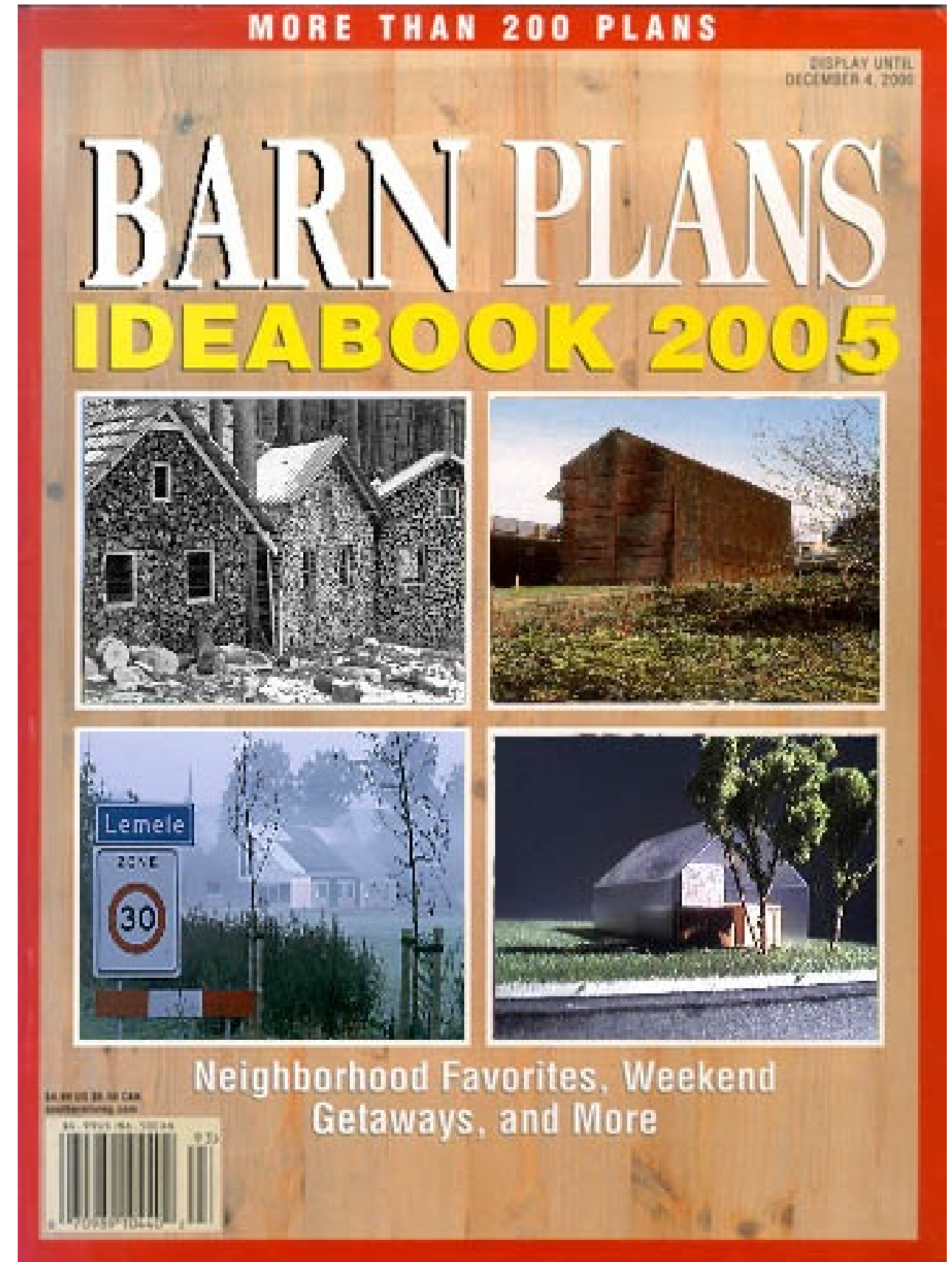
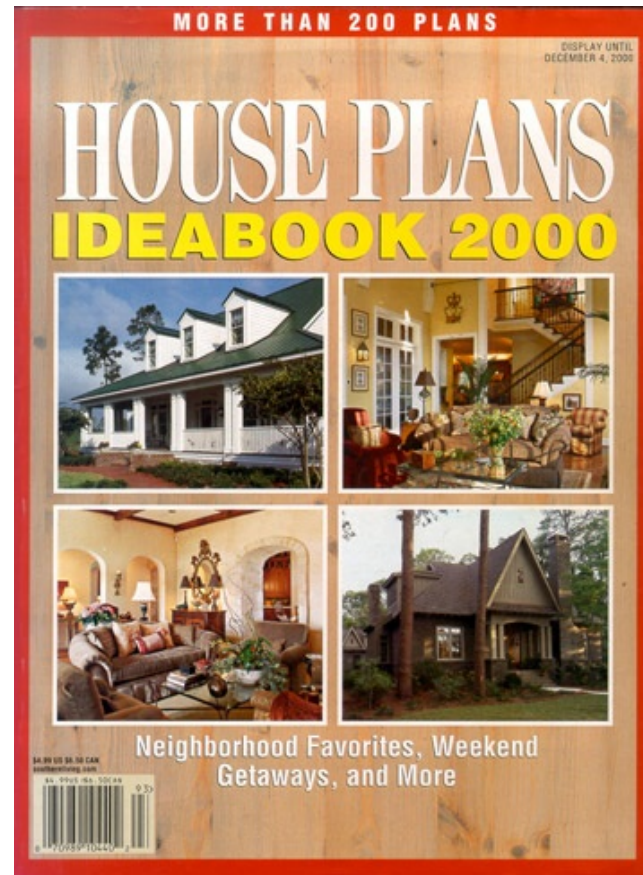


+/+ Bij aanwezigheid van zowel ambitie als bekwaamheid hoeft er inhoudelijk niet gestuurd te worden; het gaat 'vanzelf' goed. Wellicht zou er vanuit de overheid een financiële / procedurele prikkel gegeven kunnen worden aan opdrachtgevers die met deze categorie ontwerpers in zee gaan.

+/- De combinatie ambitie zonder bekwaamheid is wellicht de pijnlijkste. In dit geval is het belangrijk de ambitie te sturen: simpele hoofdvormen, duidelijke structuur, vooraf bepaalde dakhelling, beperkte variatie in materiaalgebruik. Of te wel houdt het simpel. Zogenaamde 'retro-architectuur' zou hier goed op zijn plaats zijn, beter goed gekopieerd dan slecht zelf verzonnen.

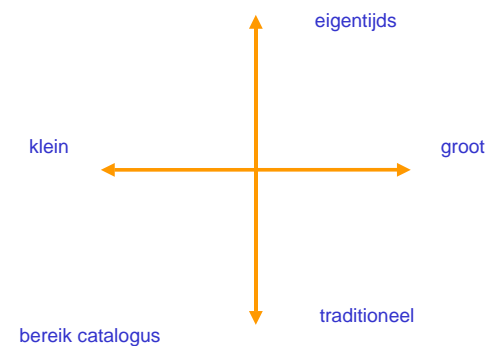


## SCHUREN CATALOGUS



Een dergelijke schuren-catalogus zou in elke Welkoop winkel moeten liggen. Het bereik van de catalogustypen wordt bepaald door de grootte van het gebouw en de uitvoering (van traditioneel tot eigentijds). Bij elk ontwerp hoort een richtprijs en een 'probleemloze procedure garantie'.

Dit denkmodel toepassend op de twee erven, denken we dat het recreatie-erf in Deventer in de erftransformatie met name vanwege het programma een toevoeging behoeft in de eerste categorie (specifiek, representatief en met innovatief materiaalgebruik) terwijl het bedrijfserf in Tubbergen na het niveau van erfontwerp prima uit de voeten kan met een keuze uit de catalogus.



# RECREATIE-ERF DEVENTER



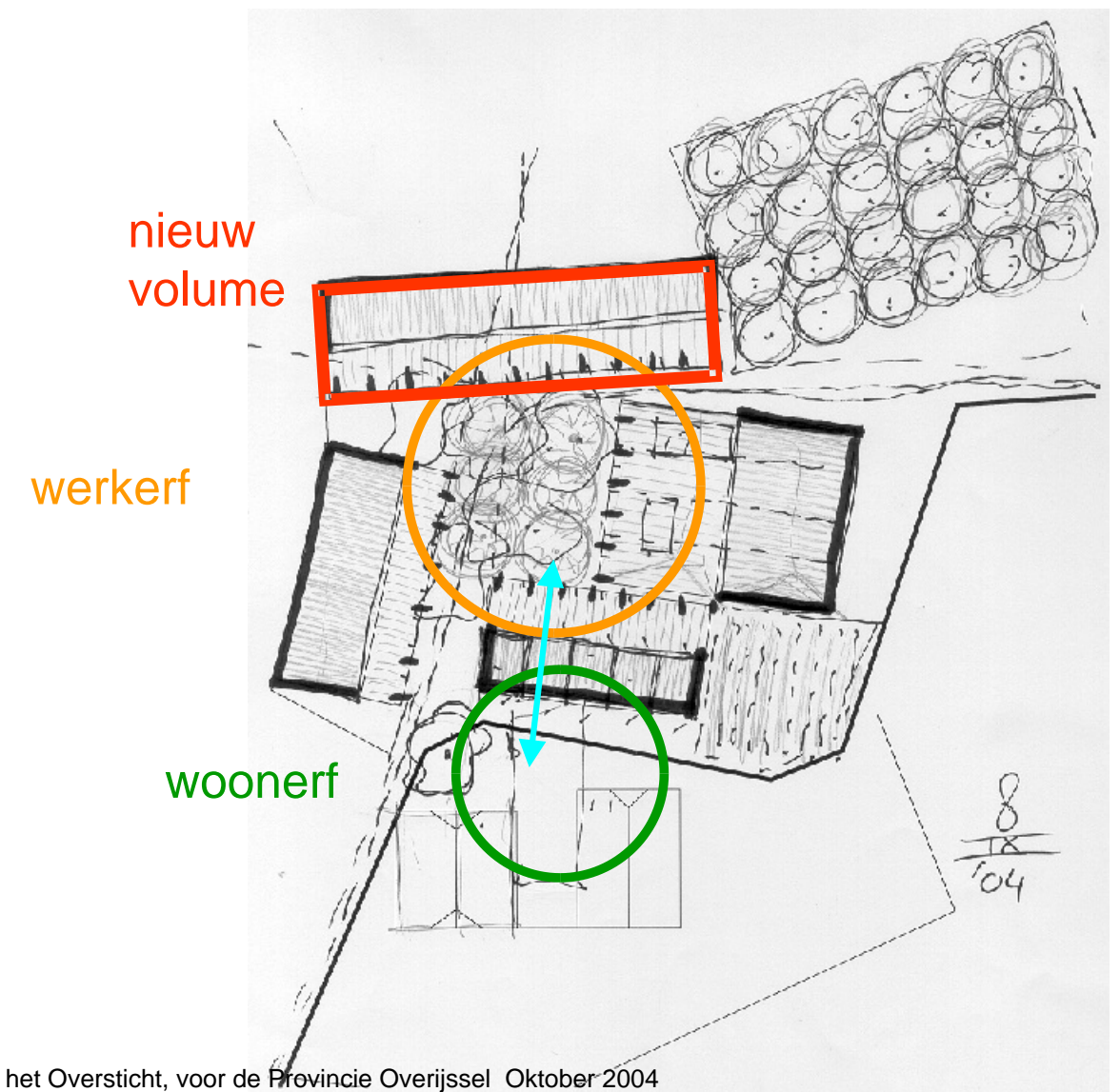
stap 1:  
Inventarisatie, wat kan er hergebruikt worden?



stap 2:  
Opruimen wat niet wenselijk meer is.



stap 3:  
Transformatie van bestaande schuren en toevoeging van een extra volume.

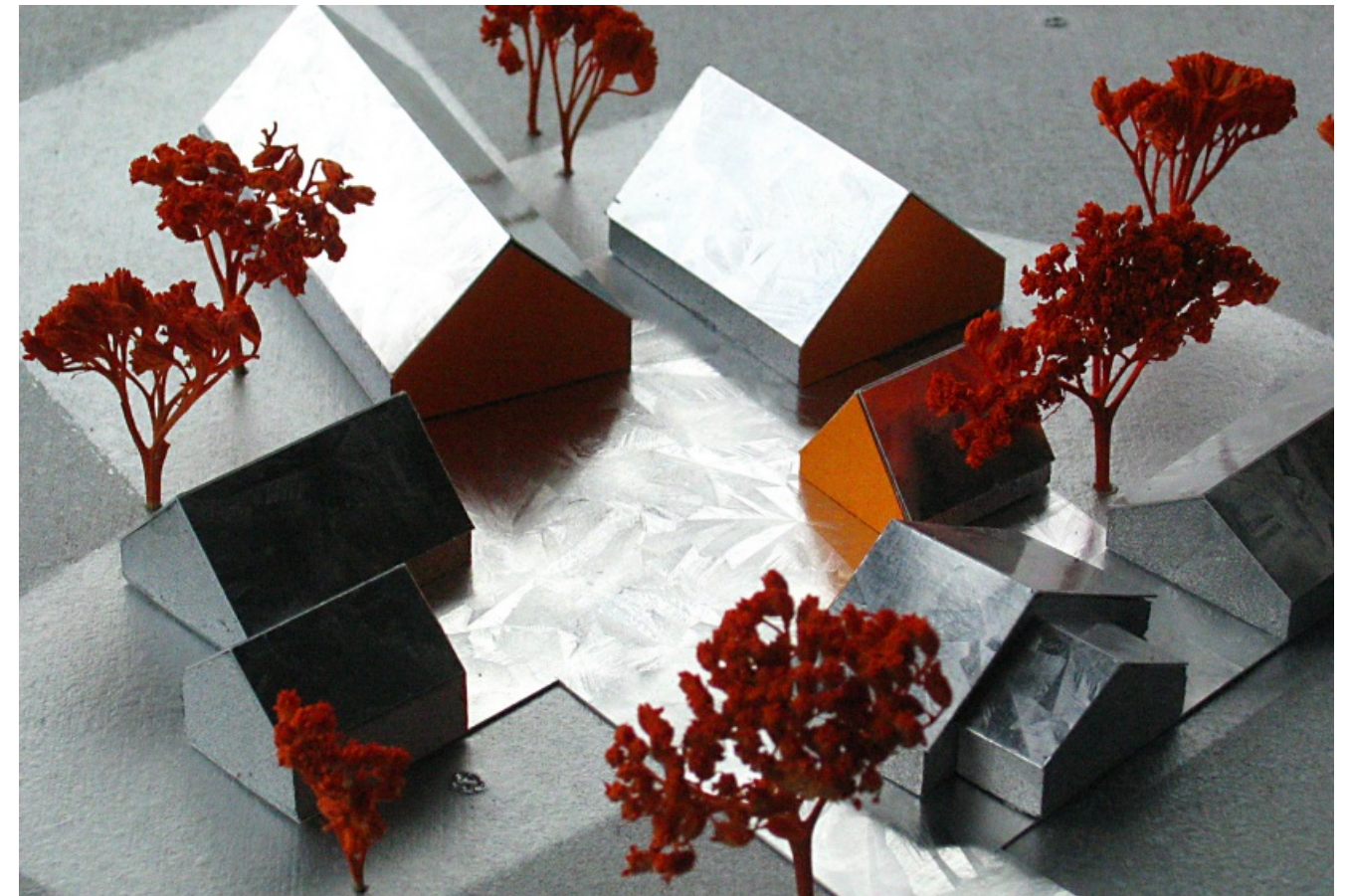


# BEDRIJFSERF TUBBERGEN

Stap 1: Bouwkundig slechte, niet karakteristieke schuren afbreken.

Stap 2: Nieuwbouw van maximaal volume om voorbereid te zijn op toekomstige ruimtevraag

Stap 3: Met de nieuwe schuren de gerichtheid van de verschillende gebouwen op het erf versterken



Nokken en kopgevels als ruimtevormende elementen