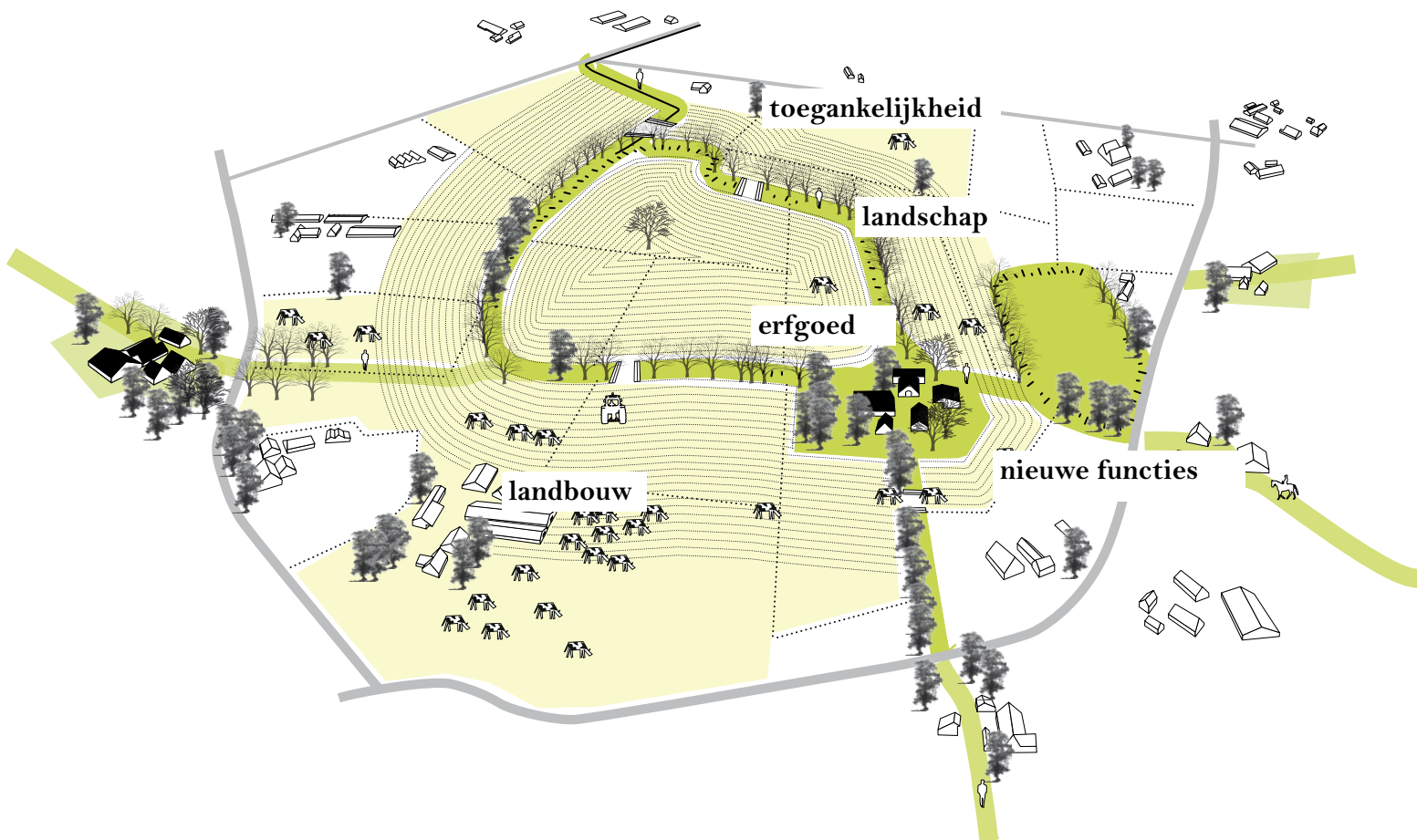


II Het knoopenconcept & de kwaliteitsambities



Het knoopervenconcept

Een Knooperf is een voormalig boerenerf in een kleinschalig landschap dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. De landbouwgronden rondom het Knooperf, die van oorsprong bij het boerenerf hoorde, zijn in handen van boeren uit de omgeving die hun bedrijven daarmee hebben uitgebreid. Realisatie van meerdere Knooperven zal leiden tot een fijnmazig netwerk van eigentijdse woon- en werkmilieus, landschapselementen en routestructuren. Knooperven zorgen zo voor een fraai, toegankelijk, economisch en sociaal vitaal landelijk gebied.

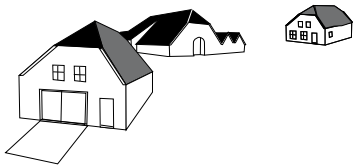




Iedere dag stoppen in Nederland 7 boeren met de bedrijfsvoering...



Knooperven worden ontwikkeld uit de grote vrijkomende erven...



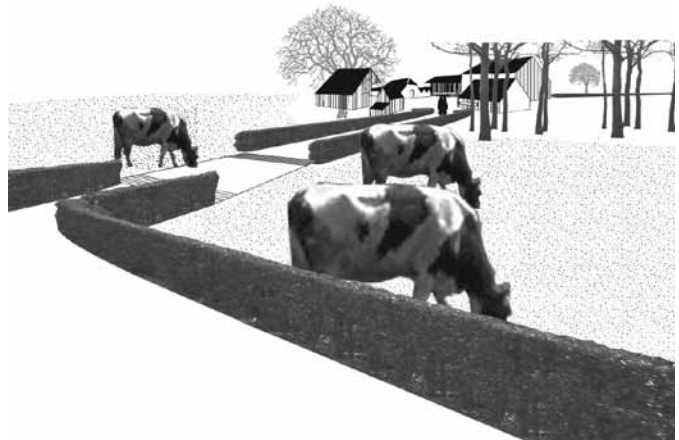
Waar huidig beleid vaak leidt tot krimp en de bouw van boerderettes..



Borduren knooperven met veel ruimte voor woningen, werkruimtes en hobbyschuren voort op het robuuste erfkarakter...



Dit wordt gekoppeld aan zorg voor de beplantingen en toegankelijkheid van het omliggende landschap..



Hier kunnen de ook de buurboeren van profiteren.

Nieuwe balans tussen ontwikkelruimte & landschapskwaliteit

Het Knoopervenconcept biedt erfeigenaren méér ontwikkelingsruimte dan er nu is. Dat wil zeggen: meer mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen, werkruimtes of bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen. Hieraan is wel een voorwaarde verbonden: de ontwikkeling moet leiden tot een substantiële kwaliteitsverbetering van het erf én het landschap waar het knooperf in ligt. Bijvoorbeeld door behoud en ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed, de aanleg en het onderhoud van nieuwe publiek toegankelijke routes en de versterking van agrarische bedrijven in de omgeving.

Er zijn voor de knooperfontwikkeling vijf centrale kwaliteitsambities ontwikkeld. Te weten:

1 Versterking van de landschappelijke kwaliteit; 2 Versterking van de toegankelijkheid van het landschap; 3 Behoud van de cultuurhistorische waarden van erf en landschap; 4 Vverrijking van het palet aan woon/werk/zorg/recreatoemilieus in het buitengebied; 5 Versterking van de grondgebonden landbouw als dragende functie van het landschap.

Het doel van de kwaliteitsambities is dat alle knooperven anders zijn en een eigen karakter krijgen, maar ook een beetje op elkaar lijken. Zo kan er nieuwe samenhang in het landschap ontstaan. Voor de ontwikkeling van De Veldboer is het realiseren en het in de praktijk testen van de vijf kwaliteitsambities één van de drie doelstellingen. In de volgende paragrafen worden de ambities toegelicht. In de toelichting is per ambitie beschreven *wat* er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en *hoe* dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest.



Nieuwe bebouwingmogelijkheden en landschapskwaliteit in balans

Kwaliteitsambitie 1

Versterking van de landschappelijke kwaliteit

Het knoopervenconcept is ontwikkeld voor het Oude Hoevenland-schap, dat in grote delen van Twente voorkomt. Dit is van oorsprong een zeer kleinschalig landschap, met vele bosjes en houtwallen. De boeren vestigden zich hier verspreid over het landschap, steeds aan de voet van zandopduikingen waarop de akkers werden aangelegd. De erven liggen daarom altijd net wat verscholen achter de hoge essen (bolle akkers), waarbij alleen de grote dakvlakken van de schuren zichtbaar zijn. Van oorsprong bestaat er een sterke binding tussen deze erven en het omliggende landschap. Beplantingen, routes en zichten verbinden de erfensembles (compacte clustering van erfgebouwen) op informele wijze met de omgeving. Het landschap loopt hierdoor als het ware door tot aan de gevel. De erfbebouwing maakt zo in belangrijke mate deel uit van het landschapsbeeld.

De ambitie is met de knooperfontwikkeling deze samenhang nieuw leven in te blazen. Met tentakels van beplantingen en publieke routes worden de erven weer verbonden met het omliggende landschap. Hiervoor worden nog aanwezige fragmenten van oude houtwallen en bosjes in de omgeving benut, aangevuld door nieuwe beplantingen. Dit draagt zorg voor een goede landschappelijke inpassing van het erf, maar ook hebben de knooperfbewoners zo regie op hun uitzicht over het landschap. De bewoners zijn eigenaar en verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de routes met de beplantingen.

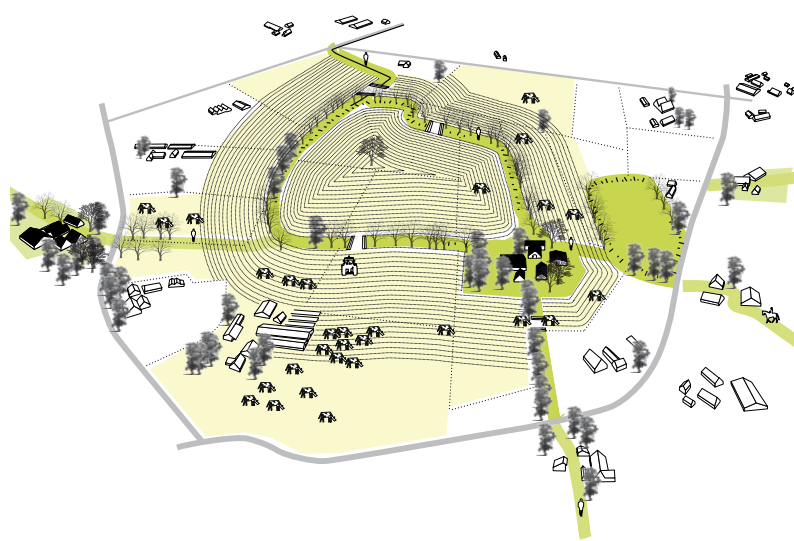
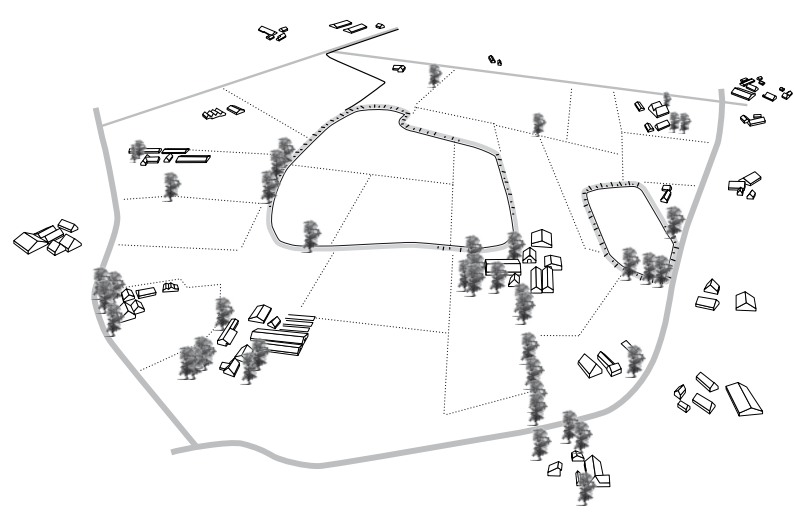
In onderstaande toelichting is per ambitie beschreven wat er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en hoe dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest en geldt als leidraad, maar niet als dogma.

Wat?

- **Verwerving landschapsfragmenten aan de route incl. beperkende zones voor de landbouw (minimaal 0,5 ha)**
- **Verwerving van minimaal 1 ha erf**

Hoe?

- **Erf vormt met de routes, beplantingen en landschapsfragmenten een samenhangend geheel**
- **Hagen en beplantingen versterken de samenhang**
- **Binnenerf: gemeenschappelijke vloer**
- **Buitenerf: gras met bomen, landschap tot aan de gevel**
- **Vanuit het landschap geen zichtbare opdeling in percelen, middels hagen,**



Eigendom Boer

Eigendom Knooperf

Eigendom Boer

Kwaliteitsambitie 2

Versterking van de toegankelijkheid van het landschap

De erven vormden oorspronkelijk knooppunten in een fijnmazig netwerk van routes. Vanuit elk erf liepen paden naar de omliggende landbouwgronden en zo door naar de erven in de omgeving. Nog steeds zijn er van deze erven te vinden waar publiek toegankelijke routes over het hart van het erf - het binnenerf - lopen. Dit maakt een wandeling door het Oude Hoevenlandschap tot een interessante ervaring; je kan over de zandpaden door het landschap zwerven, maar soms ook even het wonen en werken op een erf 'van binnen' bekijken.

Veel van deze routes en recht van overpaden zijn in de loop van de tijd verdwenen. Zowel door de schaalvergroting van de landbouw, de veterinaire eisen op agrarische bedrijven, als de toename van burgers in het buitengebied die niet graag een publieke route over hun erf hebben. Met de ontwikkeling van knoopen ontstaat er weer een logische manier om routes open te stellen en nieuwe routes te ontwikkelen. Met meerdere woningen bij elkaar is de publieke toegankelijkheid van het binnenerf, de ruimte waaraan alle voordeuren, werkruimtes en schuren liggen, weer vanzelfsprekend. Vanaf het erf kunnen de knooperfbewoners zo direct het landschap in wandelen. Het zijn routes die ook door de recreanten gebruikt kunnen worden, waarmee de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied worden vergroot.

In onderstaande toelichting is per ambitie beschreven wat er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en hoe dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest en geldt als leidraad, maar niet als dogma.

Wat?

- **Realisatie van minimaal 1 km (0,5 ha) nieuw publieke route**

Hoe?

- **Route loopt over binnenerf**
- **Langs de landschapsfragmenten in de omgeving van het erf**
- **En maakt een nieuwe verbinding in de verkeerskamer (de ruimte tussen doorgaande verharde wegen), bijvoorbeeld in aansluiting op andere zandpaden**



Kwaliteitsambitie 3

Behoud van de cultuurhistorische waarden van erf en landschap

Erven maken onlosmakelijk deel uit van het landschapsbeeld. De erfgebouwen staan wat losjes, schijnbaar willekeurig, gegroepeerd aan het binnenerf, langs loop- en werklijnen. Heel vaak zie je dat de stalkant - de achterkant, de werkkant, van de boerderij - naar de weg staat, terwijl het mooie voorhuis zich toont aan het landschap. In loop van de tijd zijn er vaak veel stallen, schuren en bijgebouwen bijgebouwd. Van een afstandje bezien vormen ze een compact erfensemble, een groepering van meerdere gebouwen die allemaal net wat anders zijn, maar met elkaar een ruimtelijk geheel vormen.

De ambitie van het knooperfconcept is voort te bouwen aan de karakteristieken en kwaliteiten van het agrarische erf. Niet om terug te gaan de tijd, maar om de kwaliteiten en kenmerken een nieuwe betekenis te geven. Zo kunnen de eenvoudige schuurvolumes op het knooperf bijvoorbeeld benut worden als royale boerenlofts (woonruimtes), werkruimtes of hobbyschuren. Het streven is zo veel mogelijk vrijheid te geven voor de invulling van de gebouwen, maar er wel zorg voor te dragen dat het karakteristieke landschapsbeeld in stand wordt gehouden. Hiervoor zijn een aantal spelregels opgesteld, die tot doel hebben het compacte, robuust erfensemble te bewaken met een helder onderscheid in een voorhuis dat dit zich toont en bijgebouwen die vrij sober en gesloten zijn. Dit creëert de kans op een heel bijzonder woonmilieu dat de karakteristieken van het erf in het landschap ten volste benut, en zich daarmee echt onderscheidt van wonen in woonwijk of dorp.

In onderstaande toelichting is per ambitie beschreven wat er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en hoe dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest en geldt als leidraad, maar niet als dogma.

Wat?

- **Nieuw bebouwingsensemble van minimaal 1000 m2 tot maximaal het huidige oppervlak**

Hoe?

- **Handhaving van monumentale en karakteristieke gebouwen**
- **(Gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw overige bebouwing**
- **Nieuwbouw vindt plaats op de 'footprints' van gesloopte bebouwing**
- **Nieuwbouw wordt compact gegroepeerd rond het binnenerf, binnen een cirkel van 80m**
- **Het nieuwe ensemble bestaat uit verschillende bouwvolumes**
- **Heeft een herkenbare configuratie van hoofd- en bijgebouwen (voorhuis van de boerderij en schuren)**
- **Vormt een samenhangend erfsilhouet**



Kwaliteitsambitie 4

Verrijking van het palet aan woon/werk/zorg/recreatiemilieus in het buitengebied

Boerenerven zijn bedrijvige plekken, er wordt gewoond, gewerkt, getuinierd, de melkwagen en de leveranciers komen langs. Met het stoppen van het bedrijf wordt het stil. Vaak blijven boeren er zo lang mogelijk wonen, maar op den duur krijgt het erf toch vaak een andere bestemming. Op de meeste erven wordt uiteindelijk alleen gewoond, soms in combinatie met andere functies. Vaak worden de grote stallen en schuren gesloopt en vervangen door een of twee vrijstaande woningen. De kloeke erfensembles en de levendigheid gaan hiermee verloren.

De vrijkomende erven bieden meer mogelijkheden. Het knoopervenconcept ambieert nieuwe levendigheid in het landelijk gebied te brengen, met meer ruimte om te wonen, werken, zorgen en recreëren op de knooperven. Daarmee kan tegemoet gekomen worden aan verschillende woonwensen. Bijvoorbeeld de wens om buiten te wonen, maar niet helemaal alleen of met te veel onderhoud. Of de wens om een niet zo heel groot erf te hebben, maar wel ruimte voor een grote hobbyschuur of om paarden te houden. Of om wonen, werken en bijvoorbeeld zorg te combineren. Met dit programma kunnen de kloeke erfensembles in stand gehouden worden. Om te voorkomen dat auto's, schuttingen, hekken, hobbyschuurtjes en dierenstallen het beeld gaan bepalen, worden er wel een aantal ruimtelijke regels gesteld zoals, altijd 'parkeren in de schuur'.

Aandachtspunt in het uitgifteproces is het samenbrengen van een groep van nieuwe bewoners rond een gedeeld thema, interesse of leefwijze. Omdat de toekomstige bewoners de gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen voor het erf en het landschap en bij meerdere woningen in een erfgebouw, ook samen moeten bouwen, is synergie zeer wenselijk.

In onderstaande toelichting is per ambitie beschreven wat er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en hoe dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest en geldt als leidraad, maar niet als dogma.

Wat?

- **Mix programma**

Hoe?

- **Altijd meerdere wooneenheden**
- **Altijd combinaties met andere functies, zoals werken, zorg, recreatie, hobby's**
- **Altijd overmaat binnen bebouwingsvolume (elke woning minimaal 100m² schuurruimte)**
- **Altijd parkeren in de schuur**



Kwaliteitsambitie 5

Versterking van toekomstbestendige landbouw als dragende functie van het landschap

De grondgebonden landbouw, met name de melkveehouderij, bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit en identiteit van de Oude Hoeven-landschappen. De open ruimtes, de koeien in de wei, de akkers maken onlosmakelijk deel uit van het landschapsbeeld. De landbouwfunctie staat al jaren onder druk. Om de in 'race' mee te kunnen, moeten boeren hun bedrijven vergroten en de opbrengsten optimaliseren. Dit is ten koste gegaan van vele landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, overhoeken, steilranden van essen, maar ook van de toegankelijkheid en natuurlijke variatie van het landschap.

Het is de ambitie van het knoopervenconcept om de grondgebonden landbouw een impuls te geven. De vrijkomende gronden van het knooperf worden verkocht aan boeren in de omgeving, die daarmee hun bedrijf kunnen vergroten. Dit in ruil voor (een deel) van de landschapselementen op dit bedrijf en eventuele gronden die nodig zijn voor de realisatie van de knooperfroutes. De knooperfbewoners worden verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud. Ze kunnen dit zelf doen óf weer uitbesteden aan een boer, loonwerker of landschapsbeherende organisatie. Vanuit het knooperf worden voorzieningen getroffen, zoals de aanleg van veeroosters en koeienkruisingen, die een goed landbouwkundig gebruik van de omliggende gronden mogelijk maken. Zo wordt een (functioneel) grootschalige landbouw in een (ruimtelijk) kleinschalig landschap mogelijk.

In onderstaande toelichting is per ambitie beschreven wat er bij de kwaliteitsambitie gedaan wordt en hoe dit gedaan wordt. Deze uitwerking wordt bij erf Veldboer getest en geldt als leidraad, maar niet als dogma.

Wat?

- Vrijkomende productiegronden doorverkopen aan buurboeren met een grondgebonden landbouwbedrijf
- Landschapselementen (zoals bosjes, houtwallen, solitaire bomen, zandpaden, steilranden) inclusief redelijke schaduwzones verwerven van buurboeren of uitruilen tegen landbouwgrond
- Opnemen van voorzieningen als koeienkruisingen, rasters ed. (voor een goede afstemming op het landbouwkundig gebruik)

Hoe?

- Keukentafelruilverkaveling: verwerking, uitruil, aanleg en beheer van knooperfroutes in overleg met de buurboeren
- Zoeken naar wederzijds profijt: landschapsbeheer, vruchtgebruik van de schaduwzones, koe tot aan de gevel!



