

VII Ruimtelijk ontwikkelingskader

De afspraken & de vrijheid

Knooperf De Veldboer is een onderscheidend, landelijk woonmilieu waar een aantal huishoudens bij elkaar wonen in een landschap, waar ze gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor dragen én profijt van hebben. De ambitie is het knooperf ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen, zonder een zichtbare opdeling in woningen, kavels of percelen. Als ware het erf van één eigenaar. Zo blijft het oorspronkelijke agrarische erf een robuust en stevig geheel, dat goed past in de schaal van het landschap.

De basis voor deze samenhang is vastgelegd in een set van ruimtelijke afspraken die de verkopende partij (de gemeente) met de bewoners, en de bewoners onderling met elkaar maken. Binnen deze afspraken is heel veel vrijheid om eigen woon- en leefwensen invulling te geven. De afspraken en de vrijheid voor ontwikkeling worden in dit hoofdstuk achtereenvolgens beschreven voor:

- I Het erfensemble
- II Binnenerf, routes en landschap
- III De tuinen
- IV Eigendom & gebruikruimte

In het volgende hoofdstuk zijn de afspraken samengebracht in kavelpaspoorten voor de afzonderlijke bouwlocaties.

vrij beroep

advocaat
accountant-administratieconsulent
alternatieve genezer
belastingconsulent
bouwkundig architect
dierenarts
fysiotherapeut
gerechtsdeurwaarder
huidtherapeut
huisarts
interieurarchitect
juridisch adviseur
kunstenaar
leraar
logopedist
medisch specialist
notaris
oefentherapeut Cesar/Menensdieck
organisatieadviseur
orthopedagoog
raadgevend adviseur
redacteur
registeraccountant
stedenbouwkundige
tandarts
tandarts-specialist
tolkvertaler
tuin- en landschapsarchitect
verloskundige

Een aan huis verbonden beroep

(niet-vrij beroep of bedrijf)

autorijsschool
bloemschikker
computerservice
decorateur
fotograaf
goud- en zilversmid
glazenwasser
hondentrimmer
(muziek)instrumenten-, hoeden-, kaarsen-, klompen-,
,lijsten-,meubel-, prothese-, zadelmaker
kinderopvang
koeriersdienst
kookstudio
nagelstudio/pedicure
pottenbakker
reisorganisatie
reparatie van kleine consumentenartikelen
(antiek, radio's, tv's, horloges, etc)
schoonheidsspecialist
traiteur, catering
zonnebankstudio

Het uitgangspunt bij de activiteiten moet zijn dat de woonfunctie niet als overwegende functie wordt aangetast en er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden. Indien het een activiteit betreft welke hierboven niet is genoemd, dient de aanvrager aan te tonen dat deze activiteit voldoet aan de hierboven genoemde definitie en qua aard, hinder en omvang gelijk te stellen is met één van de hierboven opgesomde aan huis verbonden beroepen. Het aantonen van onevenredige hinder zal op een woonerf anders zijn dan bij een dorpsontsuitingsweg.

I Erfensemble

afspraken

aantal wooneenheden

Op Knooperf De Veldboer worden vier bouwlocaties verkocht met een private kavel en een evenredig erfdeel. Op iedere afzonderlijke bouwlocatie kunnen een of meer woningen gebouwd worden. Wanneer er meerdere woningen op één bouwlocatie komen, worden deze als één gebouw ontworpen. Dat wil zeggen dat de verschillende woningen zich, door een samenhangend materiaalgebruik, detaillering en indeling tonen als één samenhangend gebouw. Maximaal biedt het erf ruimte aan 9 woningen. Het gezamenlijke knooperf zal uiteindelijk gemeenschappelijk worden verdeeld over het aantal kopers, ieder is daar in gelijke mate verantwoordelijk voor.

bouwvolume

In het stedenbouwkundig plan zijn de maten aangegeven van de volumes die op de bouwlocaties gerealiseerd moeten worden: de oppervlakte, de kaphoogte en de hoogte van de daknok liggen vast (met een marge van 10 cm). Dit resulteert in de volgende bouwvolumes:

- **boerderij** **1800 m³ (waarvan 700 m³ nieuw)**
- **kapschuurwoning** **1750 m³**
- **hoge schuurvilla** **1400 m³**
- **lage schuurvilla** **1575 m³**

programma

Binnen de bouwvolumes wordt een mix van functies gerealiseerd. De volumes hebben hiervoor een fikse overmaat gekregen. Dit betekent ze veel groter zijn, dan strikt noodzakelijk is voor een realisatie van een woning. Deze extra ruimte is beschikbaar voor de ontwikkeling van werkruimtes, kantoor-tjes, ateliers of grote (hobby)schuren. Ook kan deze ruimte in de loop van de tijd flexibel ingevuld worden. Het is feitelijk de 'doorgroei' ruimte voor als er in de toekomst behoefte zou zijn aan bijvoorbeeld een extra kamer of werkruimte. Het nu aangegeven volume is daarmee ook het maximale volume, in de toekomst mogen geen extra schuurtjes of gebouwen worden bijgebouwd en aangebouwd. (Alleen voor de tuinen is een uitzondering gemaakt, zie daarvoor de § tuinen) De overmaat kan op eenvoudige wijze worden gerealiseerd en desgewenst in de toekomst verder worden 'ingebouwd'.

Voor de werkfunctie geldt dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige bedrijfjes, met lage bezoekersaantallen en weinig verkeersbewegingen (de hoeveelheid parkeerplaatsen op het erf is zeer beperkt). Daarbij mogen de omwonenden geen (milieu) hinder van de bedrijvigheid ondervinden. Zo kan gedacht worden aan ateliers, kantoor aan huis, dienstverlening, kleine productiebedrijfjes, zorg, cultuur en recreatieve functies. De gemeente heeft hier specifiek beleid voor. Binnen een woning, mag maximaal 30% van de oppervlakte en maximaal 100 m² BVO gebruikt worden voor bedrijfmatige activiteiten. Hiernaast is een lijst opgenomen van de mogelijke beroepen die hier kunnen worden uitgeoefend.

voorbeelden van mogelijke oplossingen:



principe

grote beeldbepalende dakvlakken, met lage kappen

materiaal

verzinkt stalen golfplaten dak
geen (zichtbare) dakgoten

onder het dak is de vormgeving,
detaillering en invulling verder
vrij



principe verholen goot



verdiepte, inpandige terrassen



glazen kopgevels met uitzicht
over het landschap



gesloten gevels met kleine ramen

Resumé:

- **Het bouwvlak is bedoeld voor een woning met mogelijkheid tot werken aan huis.**
- **Een aan huis gebonden beroep of bedrijfsmatige activiteit is toegestaan mits het past binnen de woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteit van de plangebied en er een directe relatie bestaat tussen het beroep en /of bedrijf en de (hoofd) bewo(o)n(st)er.**
- **Alleen bedrijfsmatige activiteiten uit bijbehorende lijst zijn toegestaan.**
- **Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor praktijk- / bedrijfsactiviteiten, met een maximum van 100 m² BVO per woning.**

basisvorm & principes

De ambitie van het knoopenconcept is voort te bouwen aan de kwaliteit en eigenheid van de erven. Niet door de historische gebouwen of elementen letterlijk te kopiëren, maar door ze te vertalen, en betekenis te geven in deze tijd. Voor de uitwerking van de erfbebouwing zijn de volgende bouwprincipes en materialen van belang:

eenvoudige basisvorm
dak als beeldbepalend element
geen uitbouwen

Alle volumes hebben een eenvoudige basisvorm, waarbij het dak het beeldbepalend element is. Uitbouwen met bijvoorbeeld dakkappen, serres zijn niet mogelijk, ook mogen er geen afscheidingen in de buitenruimte, tussen de woningen worden geplaatst. Private buitenruimtes en lichtinval worden daarom altijd binnen het volume gerealiseerd. Mogelijke oplossingen zijn: glazen kopgevels, happen en verdiepte terrassen, dakramen die in het vlak liggen,

bouwmaterialen & detaillering

De boerderij is/wordt uitgevoerd in baksteen met een ongeglazuurd pannendak.

Bij de schuurvilla's is de toepassing van baksteen en pannen niet toegestaan. Ze worden uitgevoerd in eenvoudige, robuuste materialen: (zwart of onbehandeld) hout, beton en glas. De detaillering is vrij, maar altijd robuust, dat wil zeggen dat de materialen worden toegepast in grote vlakken.

Alle villa's krijgen hetzelfde zinken golfplattendak (verzinkt staalplaat, type wordt in vervolgfase nader omschreven) met overstek. Er worden geen dakgoten toegepast, met uitzondering boven de deuren. Het regenwater stroomt direct af in de daarvoor aangelegde infiltratiestroken. De keitjes voorkomen opspatten, de overstekken voorkomen dat de regen opspat tegen de gevel. Desgewenst mag ook een verholten goot worden aangebracht. Zie principetekeningetje.

ontsluiting

Alle woon- en werkruimtes hebben hun entrees aan het binnenerf. In het stedenbouwkundig plan zijn principes opgenomen hoe dit ruimtelijk opgelost kan worden, met bijvoorbeeld met grote schuifdeuren, een hap of entrees in een open doorgang.

parkeren

De gangbare parkeernormen van de gemeente Tubbergen zijn van toepassing op dit project. In de bestemmingsplanfase zullen de parkeereisen nader uitgewerkt worden. De parkeerbehoefte kan opgelost worden in de onder andere daarvoor bedoelde (parkeer)schuur midden in het plangebied, maar ook mogen bewoners in hun woning hun parkeerbehoefte oplossen. Daarnaast is het toegestaan dat bezoekers van de woningen en bezoekers en medewerkers van de eventuele bedrijfsruimten op het verharde binnenerf mogen parkeren.

vrijheid

De bewoners zijn vrij om binnen de hierboven geschetste afspraken hun woningen, werkruimte, schuren in te delen en vorm te geven, alleen of met samenbouwers.

II Erf, routes & landschap

afspraken

Het landschapsplan laat de toekomstige inrichting van het erf, de routes en het omliggende landschap zien, zoals dat de gemeente dat zal uitvoeren. De knooperfbewoners zijn met elkaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de duurzame instandhouding van deze delen. Voor de wijze waarop dit kan plaats vinden en het beoogde resultaat zal een beheerplan worden opgesteld.

vrijheid

De wijze waarop het beheer verder wordt uitgevoerd valt onder verantwoordelijkheid van de VVE. Hier kunnen de bewoners met elkaar afspraken over maken. Het beheer kan zelf worden uitgevoerd, maar er kan ook een landschapsbeherende organisatie, een boer of hovenier voor (delen van) het beheer worden ingeschakeld.

In het landschapsplan is een grote begraasde bosweide opgenomen. Deze weide kan door paarden, schapen of koeien worden begraasd, maar ook bijvoorbeeld 1 of 2 keer per jaar worden gemaaid zodat een bloemrijke weide ontstaat. De bewoners zijn vrij om hier verder invulling aan te geven. De enige randvoorwaarde is dat de weide als een eenheid beheerd wordt en dat deze altijd open blijft, zodat vanaf het erf het zicht op de Mandjesberg blijft bestaan.

Bij de boerderij kan een grote, gezamenlijke boomgaard worden aangelegd. In overleg met de bewoners zullen de definitieve soorten worden bepaald. Zo kunnen hier (combinaties van) hoogstam noten, appels, peren, kersen worden aangeplant, des gewenst in combinatie met rijen laagstamfruit of klein fruit zoals bessen en wijnranken.

III Tuinen

afspraken

In het landschapsplan zijn drie typen tuinen aangegeven. De voortuin, de grastuinen en omhaagde tuinen.

grastuin

Bij de woningen liggen grastuinen. Dit zijn private gronden, direct grenzend aan de woningen, ingericht met gras, bloemenweides en bomen, zoals aangegeven op het landschapsplan.

Hier mogen geen zichtbare erfgrenzen, tuinscheidingen, hagen, hekken, schuttingen of ander vaste inrichtingselementen worden geplaatst.

omhaagde tuinen

Op de uitgiftekaart op p 112 zijn binnen de grastuinen zones aangegeven waarbinnen bewoners omhaagde tuinen kunnen aanleggen, dat wil zeggen, plekken waarbinnen het grondgebruik vrij conform de bestemming omhaagde tuin. Vanuit het landschapsplan is het belangrijk dat het 'gras tot aan de gevel' loopt, deze omhaagde tuinen liggen dus overal los van de bebouwing.

Rond de tuinen wordt een haag aangeplant, die minimaal een keer per jaar wordt geknipt op 1.20 hoogte. Deze haag bestaat uit (een mix van) inheemse soorten: liguster, meidoorn, vuilboom, wilde roos, of hulst.

voortuin bij de boerderij

Bij de boerderij ligt de voortuin, de siertuin, tegen het gebouw. Ook deze is omhaagd. Vast gegeven zijn de knotlindes voor het huis.

vrijheid

De omhaagde tuinen kunnen naar wens worden aangelegd. Dus direct bij aankoop, maar net zo goed op een ander moment in de tijd, wanneer daar maar behoefte aan is. Daarbij is binnen de aangegeven zones is alle vrijheid om invulling te geven aan de tuin: de tuin kan groot of klein zijn, met groenten, bloemen of (fruit)bomen, of bijvoorbeeld ingericht met een terras, speelveld of vijver. Daarbij kunnen kleine bouwkundige objecten worden gebouwd die direct gerelateerd zijn aan het tuingebruik, zoals een tuinhuisje, kasje, kippenhok of buitenkeuken. De maximale omvang hiervoor is in totaal 6 m² en 3 m hoog. De kleine bouwwerkjes worden van het zelfde materiaal gebouwd als de gebouwen op het erf. Per omhaagde tuin mag één object gebouwd worden.

De grastuinen kunnen vrij worden gebruikt, en kunnen tuinsets, speeltoestellen ed. worden geplaatst (alleen geen vaste objecten).

**legenda
uitgiftekaart**

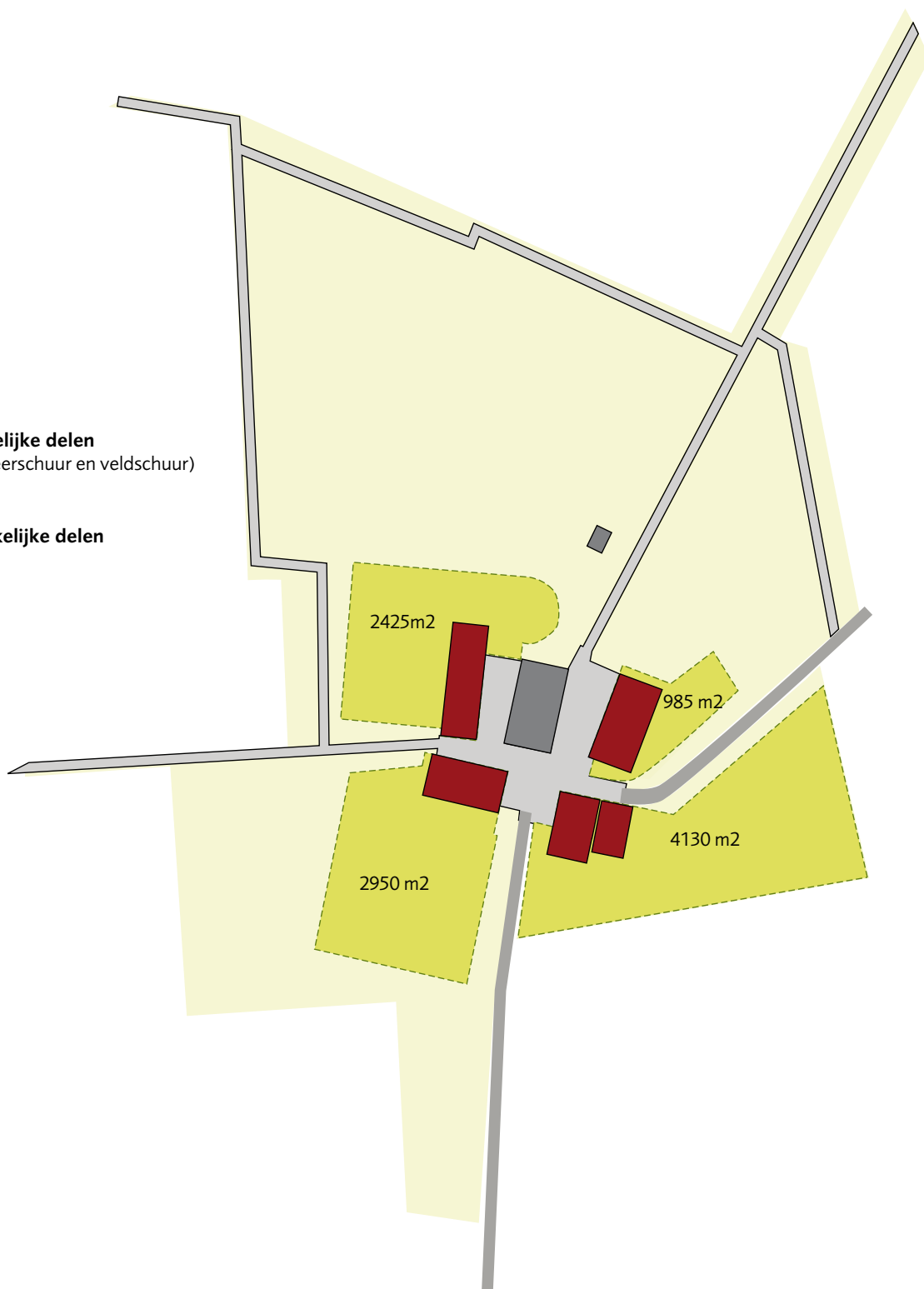
private delen

- woonvlakken
- private delen

gemeenschappelijke delen

- gebouwen (parkeerschuur en veldschuur)
- bos en weides

- publiek toegankelijke delen



IV Eigendom en gebruik van het knooperf

Het overgrote deel van het knooperf is in gemeenschappelijk eigendom. Dit betreft de publiek toegankelijke routes, het binnenerf met de parkeerschuur, de begraasde bosweide met de stal en de bossen rondom. De bewoners van het erf zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van deze gronden. Door de bewoners wordt een vereniging van eigenaren opgericht, waarbinnen overleg en afstemming over de inrichting, het gebruik en het beheer plaats vindt.

De routes en het binnenerf zijn publiek toegankelijk voor wandelaars zullen voor die functie goed worden beheerd.

vrijheid

De bewoners van het knooperf kunnen vrij gebruik maken van het gemeenschappelijk knooperf. De bossen bieden extra gebruiksmogelijkheden, in het bos kan bijvoorbeeld een paadje worden aangelegd, schommels opgehangen, een boomhut gebouwd, een bankje of prieeltje geplaatst. Over het gebruik van de begraasde bosweide worden onderling afspraken gemaakt. Een bewoner kan hier zijn dieren houden, maar dit kan ook met een gezamenlijke kudde worden gedaan. Er is een locatie opgenomen waar desgewenst een stal voor de dieren kan worden gebouwd. Als deze stal niet nodig is (de parkeerschuur biedt bij een laag aantal woningen ook ruimte voor de inbouw van een stal) kan het gezamenlijke gebouw in de weide ook bijvoorbeeld kweekkas of een klein gastenverblijf (waar ieders gasten vrij gebruik van kunnen maken) zijn. De mogelijkheden worden hiervoor nog onderzocht en in de bestemmingsplanfase uitgewerkt.

Dit resulteert in de volgende reeks van eigendoms- en gebruiksruimtes:

1 de eigen woning;

2 privaat gelegen (verdiept) terras in/aan de woning met vrij zicht over het landschap;

3 private kavel ingericht als grastuin met bomen, vrij om te gebruiken als speelveld, ligweide of om losse tuinmeubels, speeltoestellen, etc te plaatsten;

4 de tuin: een omhaagde plek waarbinnen inrichting & gebruik vrij is;

5 gemeenschappelijk te gebruiken knooperfdelen: binnenerf, routes, begraasde bosweide en boomgaard, parkeerschuur en stal;

6 publiek toegankelijke erfdelen: het binnenerf en de routes.

