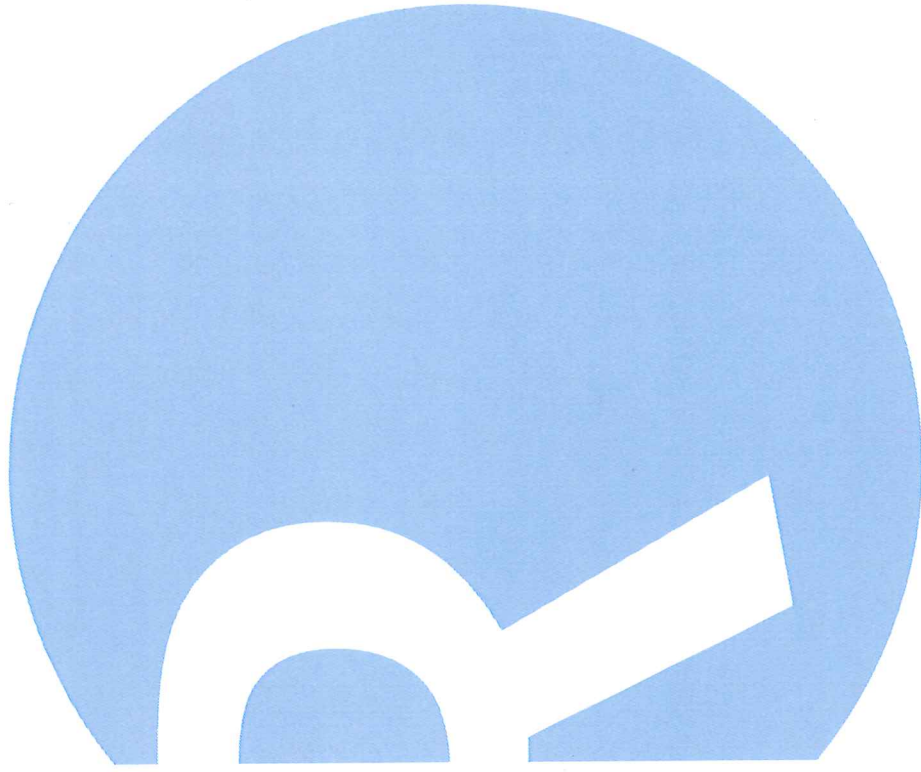




## Functieveranderingsplan



## Boerderij De Pol Terwolde



**Raymond Gerritsen architect**

adres Schotweg 66B, 7312 AE Apeldoorn  
postbus 10072, 7301 GB Apeldoorn  
telefoon 055 – 360 40 10  
fax 055 – 360 40 09  
email [info@raymondgerritsen.com](mailto:info@raymondgerritsen.com)  
web [www.raymondgerritsen.com](http://www.raymondgerritsen.com)  
SBA registratienr. 1.111115.032



BBD Hafkamp  
Molenstraat 17  
7391 AA Twello  
t 0571-275993  
f 0571-276244



**Ruimtewerk**

Annerie van Daatselaar  
*Tuin- en landschapsarchitect*

Cronjéweg 15  
6861 CD OOSTERBEEK  
t 026 3392067  
e [info@ruimte-werk.nl](mailto:info@ruimte-werk.nl)

# Functieveranderingsplan **Boerderij De Pol Terwolde**

Opdrachtgever : CGN Terwolde

Datum : oktober 2013





Funcțieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde



# Inhoud

## Inleiding

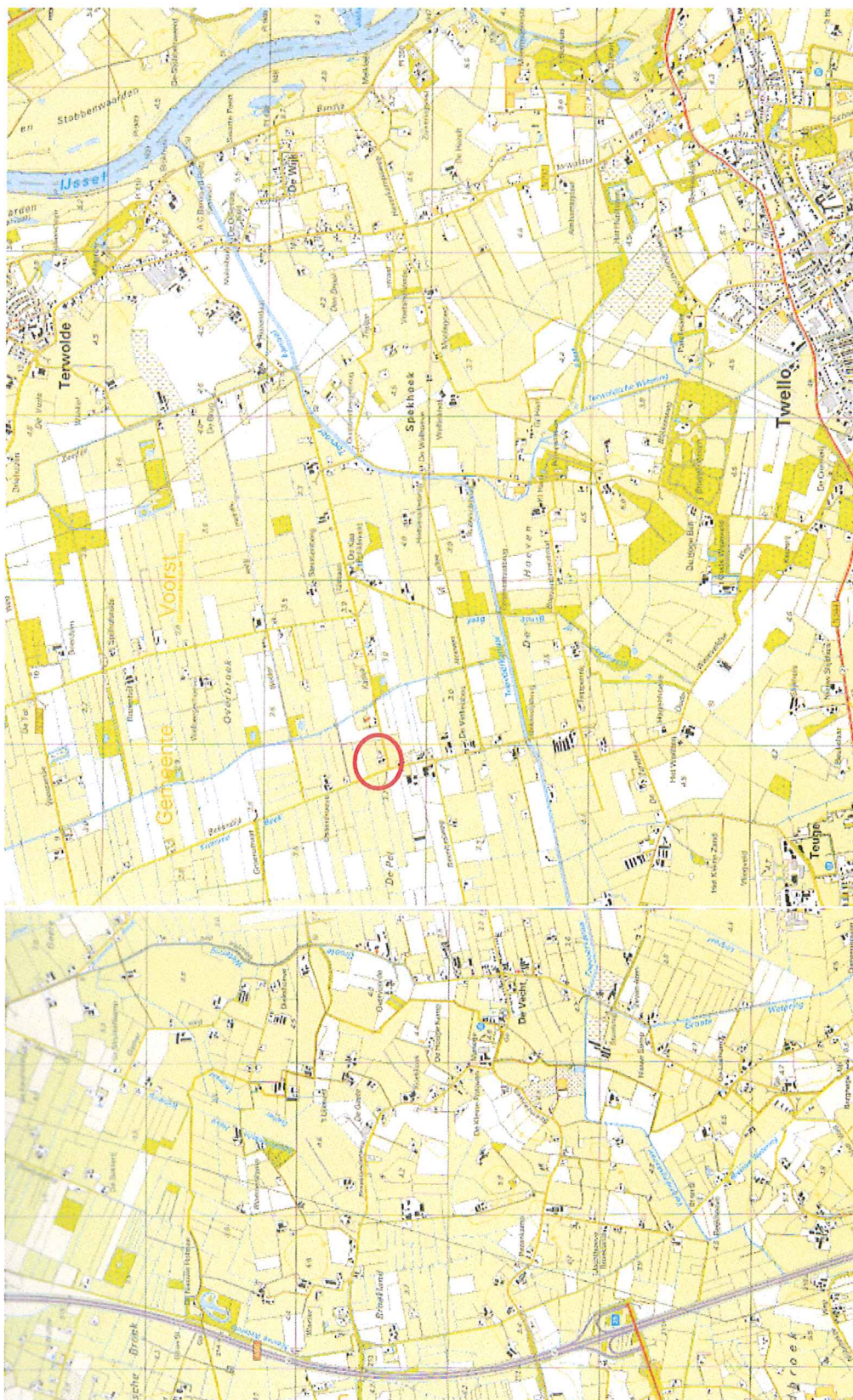
## 1. Uitgangspunten

- 1.1 Historie
- 1.2 Huidige situatie boerderij en erf De Pol
- 1.3 Bodem en water

## 2. Plantoelichting

- 2.1 Compact erf in kleinschalig landschap
- 2.2 Locatie nieuwe woning
- 2.3 Overzicht huidige en nieuwe situatie
- 2.4 Beeldkwaliteit erf en tuin
- 2.5 Inrichting bijbehorende percelen
- 2.6 Beplantingsplan

## 3. Beheersmaatregelen



## Ligging locatie

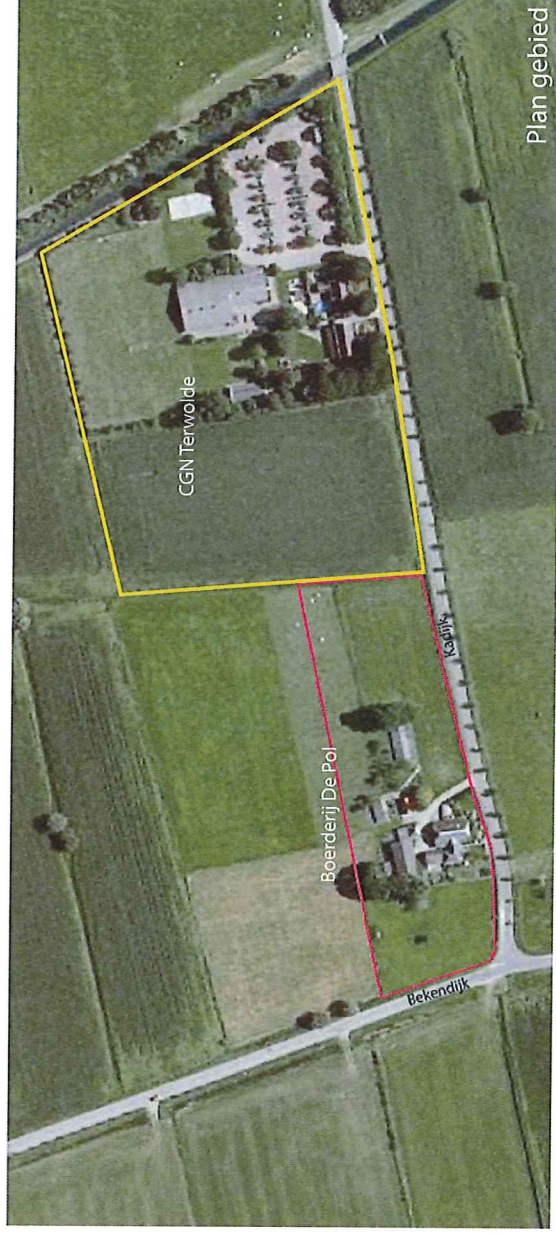
## Functieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde



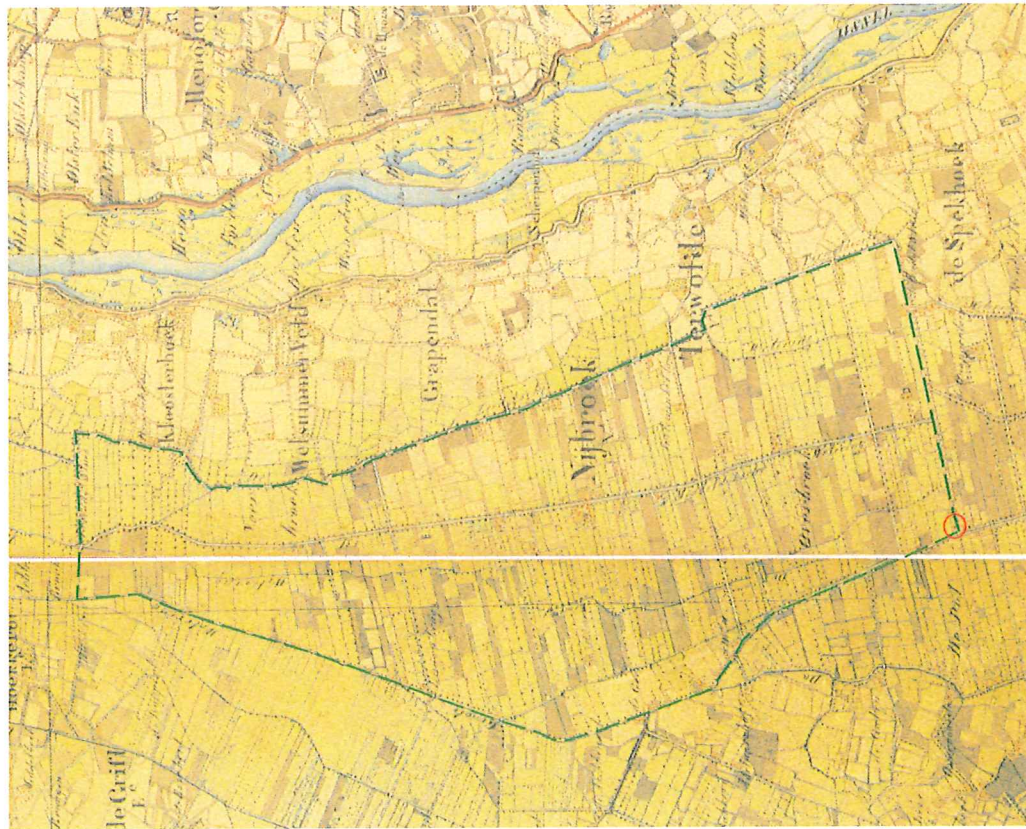
# Inleiding

De Stichting CGN (Christelijke Gemeente Nederland) is sinds 2006 in het bezit van boerderij De Pol aan de Kadijk 24 in Terwolde. Vanaf 2008 is de Stichting in overleg met de gemeente Voorst over de mogelijkheid om de agrarische functie te wijzigen naar naar de functie wonen en in aanmerking te komen voor de bouw van een extra woning op het perceel. Als voorwaarde wordt gesteld dat er voldoende oude en ontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden. De sloop hiervan maakt het in principe mogelijk om een nieuwe woning te realiseren. Daarnaast moet de functiewijziging leiden tot een aantoonbare kwalitatieve verbetering van het erf en de directe omgeving.

In het voorliggende boekje wordt het totaalplan voor toekomstige ontwikkelingen van boerderij De Pol gepresenteerd.







Ontginning Nijbroek weergegeven op topografische kaart 1850

Functieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde



Boerderij De Pol en omgeving op Kadastraal minuutplan 1832

# Uitgangspunten

## 1.1 Historie

Boerderij De Pol is onderdeel van de 14<sup>e</sup> eeuwse ontginning van het moerasgebied Nijbroek. De oorspronkelijke naam Niebroeck betekent "nieuw ontgonnen moeras". Deze ontginning wordt begrensd door een viertal dijken: de Vloeddijk, Zeedijk, Kadijk en Bekendijk.

Boerderij de Pol ligt in de zuidwestelijke punt van de ontginning op een hoger gelegen deel in het landschap, een zogenaamde "pol". Deze hogere ligging is ook nu nog duidelijk waarneembaar.

Op het kadastrale minuutplan van 1832 staat een boerderij met "onderschoer" getekend. Het erf was destijds 960 m<sup>2</sup> groot. Het was een gemengd bedrijf met koeien en jongvee. Op het minuutplan zijn nog twee bouwwerken aangegeven, waarschijnlijk een hooiberg en een schuur. De huidige hooiberg op het erf is waarschijnlijk van later datum. In het boek "Hooibergen in de gemeente Voorst" wordt het bouwjaar geschat op 1902.

Op basis van enkele historische topografische kaarten is de ontwikkeling van het landschap afleesbaar.

De kaart van 1850 laat zien dat de gronden in de ontginning Nijbroek grotendeels in gebruik zijn als grasland en bouwland, maar er zijn ook veel percelen bos, hakhout en twijgwaard (regionale benaming voor wildenbosjes, vergelijkbaar met grienden). De wegen en kavelgrenzen zijn beplant met bomenrijen, waardoor het landschap kleinschalig van karakter was. Veel voorkomende boomsoorten in die tijd zijn populier, eik, meidoorn, wilg, iep en es.

Rond 1900 zijn veel bos- of hakhoutpercelen omgevormd tot weilanden, maar door de grote hoeveelheid kavel- en wegbepplanting heeft het landschap de kenmerkende kleinschaligheid behouden.

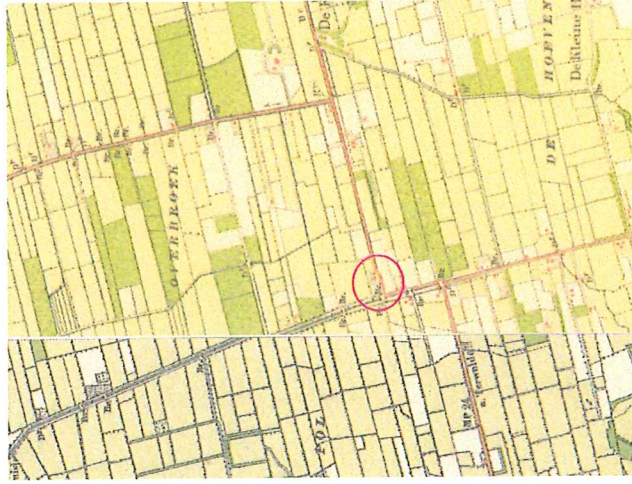
Vanaf het midden van de vorige eeuw ontstaat een ander beeld door de rationalisatie van de landbouw en de verbetering van het waterbeheer. Veel bospercelen en kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen. De resterende en nieuw aangelegde (ruilverkavelings)bosjes zijn voornamelijk langs de Nijbroeksche Wetering gelegen.

In de loop van de jaren zijn er meer boerderijen, woningen en nieuwe functies en bedrijven in het gebied gevestigd. Het grondgebruik bestaat nog steeds uit wei- en bouwlanden.

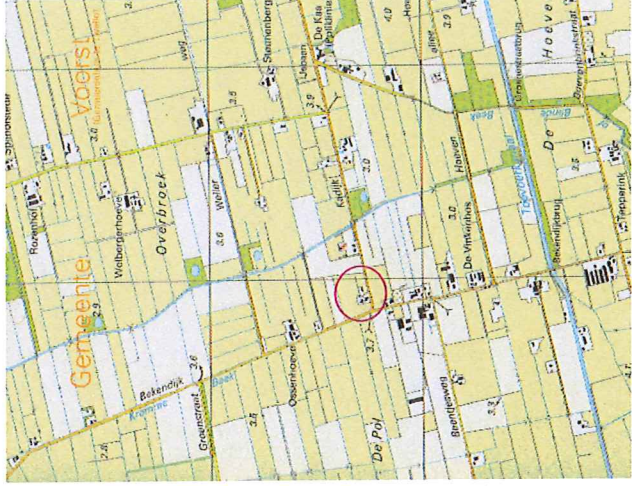




top. kaart 1850



top. kaart 1900



top. kaart 2004



boerderij en hooiberg (foto uit *Hooibergen in de gemeente Voorst*)



hooiberg huidige situatie





Functieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde

## 1.2 Huidige situatie boerderij en erf De Pol

Boerderij De Pol is sinds 2006 in het bezit van de Stichting CGN Terwolde. Het totale perceel is ruim 1 ha groot. De bijbehorende en de aangrenzende gronden zijn in gebruik als weiland.

De boerderij wordt al geruime tijd dubbel bewoond. Dit is mogelijk door de haakvormige aanbouw aan de westzijde van de boerderij. Deze aanbouw blijft in de toekomst gehandhaafd.

De bedrijfsgebouwen op het erf zijn gebouwd in verschillende perioden. Het zijn kleine schuurtjes die gebruikt zijn voor de opslag van machines, als kippen- en varkenshok en voeropslag. De bouwkundige toestand van de schuren is slecht. Nieuwe functies onder brengen in deze gebouwen is niet mogelijk.

De oude hooiberg is een bijzonder karakteristiek gebouw op het erf. Het is een zogenaamde vieroedige gesloten steltenberg met één aanbouw. Dit type komt, ook in afgeleide vormen, veel voor in deze omgeving. De bouwkundige staat van de hooiberg is eveneens zeer slecht. In nauw overleg met de gemeente Voorst is besloten dat de hooiberg op dezelfde plek met zoveel mogelijk authentieke materialen zal worden herbouwd. De overige schuren worden afgebroken.

De beplanting op het erf bestaat uit een bomensingel en enkele solitaire bomen. De singel is een beeldbepalend element. Verder staan er meerdere halfstamfruitbomen rondom de schuren. Deze bomen zijn lange tijd matig tot slecht onderhouden. De mooiste fruitbomen krijgen een nieuwe plek op het erf.

## 1.3 Bodem en water

Boerderij De Pol is op zavel of lichte kleigrond (RN62Cp) gelegen. De grondwaterstanden variëren tussen 40 cm en >120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI).

De zuidoostelijke hoek van het perceel is een zware kleigrond (RN47Cp) met een veel hogere grondwaterstand van 50 tot 80 cm onder maaiveld (grondwatertrap II). In het terrein is goed waar te nemen dat dit deel van het weiland lager ligt en vaak nat is.





foto's plangebied

# Uitgangspunten



foto's plangebied





Functieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde



Uitgangspunt ontwikkeling compact erf



Uitgangspunt zichtlijnen

# Plantoeilichting

## 2.1 Compact erf in kleinschalig landschap

Langs de noord- en oostzijde van het perceel wordt een transparante rij Zwarte els (*Alnus glutinosa*) aangeplant. De bomen staan op een relatief grote afstand (minimaal 8 meter) van elkaar, de onderlinge afstand mag bovendien variëren. Plaatselijk worden grotere openingen in de rij opgenomen om doorzichten te behouden. Het beheer is gericht op de ontwikkeling van boomvormers. Enkele exemplaren worden incidenteel teruggezet, waardoor ze als meerstammige bomen kunnen uitgroeien. Het oostelijke deel van het perceel is in het verleden in gebruik geweest als "twijgwaard" (wilgententeelt). Dit gedeelte van het weiland wordt omgevormd tot nieuwe natuur: een moeraszone met een poel, struweel en enkele bomen (Zwarte els, zomereik).

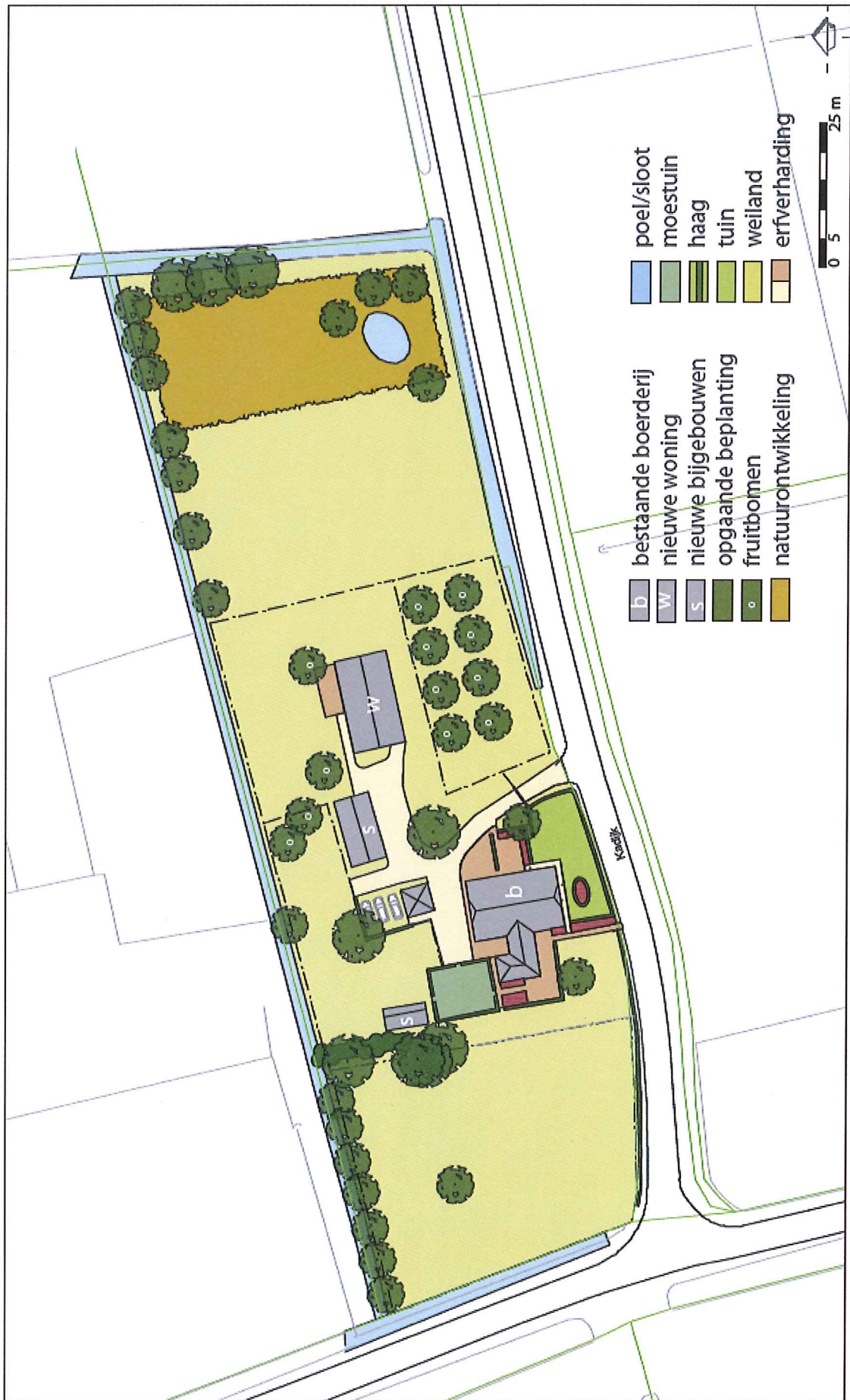
Het erf ligt centraal op het ruim 1 ha grote perceel. De bebouwing wordt ingekaderd door de bestaande houtsingel ten noordwesten van de boerderij en een nieuw aan te planten boomgaard ten zuidoosten van de bebouwing. Het nieuwe erf bestaat uit een **compact ensemble van gebouwen** en heeft slechts één (de huidige) toegangsweg. Er wordt gezamenlijk aan het erf gewoond, maar er wordt voldoende privacy voor de bewoners nagestreefd.

De boerderij en de hooiberg zijn de blikvangers van erf De Pol. Vanaf de Kadijk moeten de **zichtlijnen** naar deze gebouwen behouden blijven. De nieuwe gebouwen zijn minder zichtbaar en terughoudend vormgegeven. Vanaf het erf en vanuit de woningen is er zicht op het omliggende landschap.

## 2.2 Locatie nieuwe woning

De nieuwe woning wordt ten oosten van de boerderij gesitueerd, ongeveer op de plek van een huidige schuur. Tussen de hooiberg en de woning wordt een nieuw bijgebouw geplaatst.





### 2.3 Overzicht huidige en nieuwe situatie

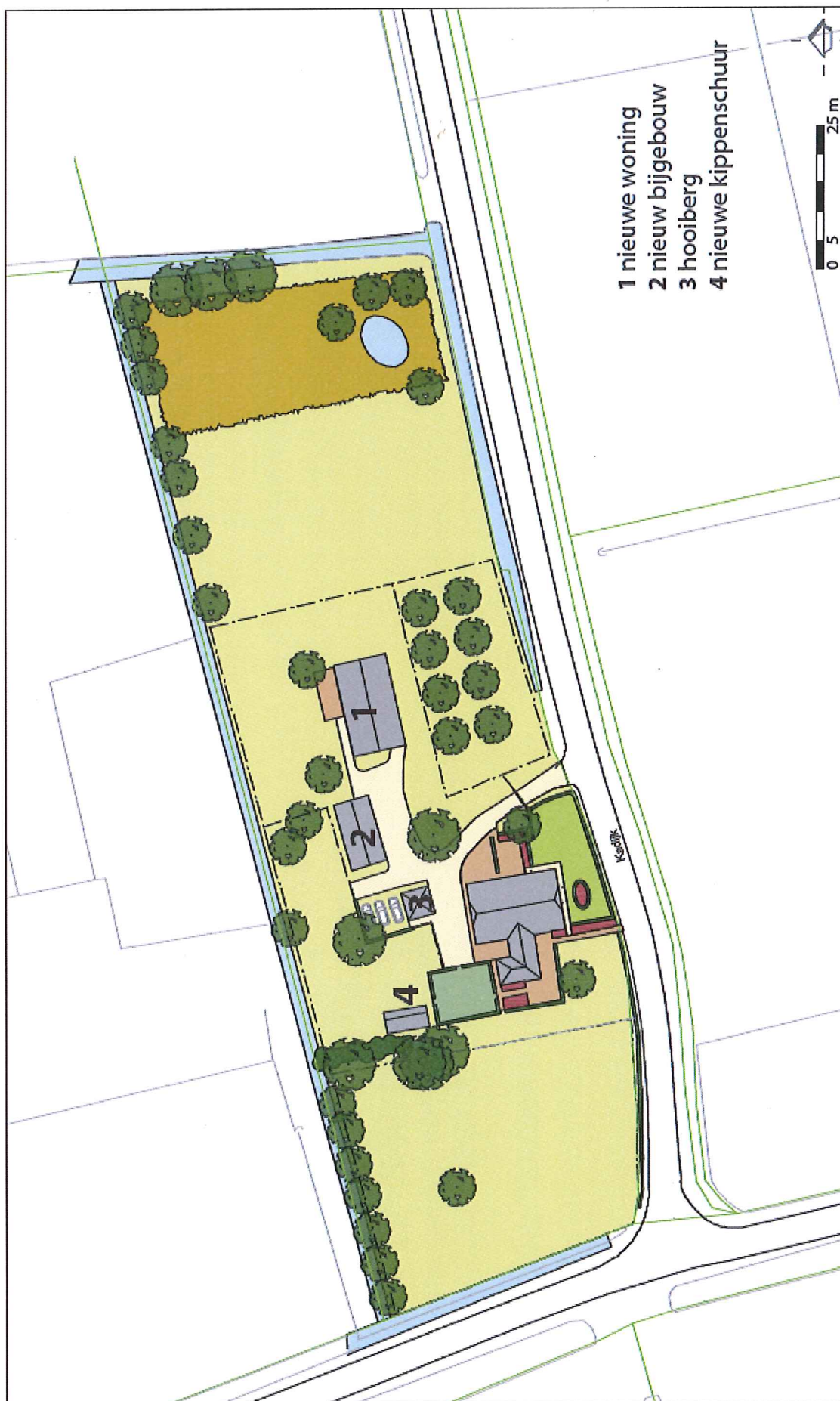
#### Bebouwing

|                                                |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Te slopen bebouwing                            | 488 m <sup>2</sup>             |
| Te bouwen woning                               | 117 m <sup>2</sup>             |
| Te bouwen bijgebouw bij nieuwe woning          | 68 m <sup>2</sup>              |
| Te bouwen kippenschuur bij bestaande boerderij | 28 m <sup>2</sup>              |
| Totaal nieuwe bebouwing                        | 213 m <sup>2</sup>             |
| Herstellen monumentale hooiberg                | 25 m <sup>2</sup> (verevening) |

#### Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Totale oppervlakte perceel          | ca. 1 ha                          |
| Bestaande houtsingel                | 250 m <sup>2</sup>                |
| Nieuwe elzen- eikensingels          | 900 m <sup>2</sup>                |
| Natuurontwikkeling (moeras en poel) | 1.100 m <sup>2</sup>              |
| Bloemrijk grasland                  | 1.650 m <sup>2</sup>              |
| Boomgaard                           | 450 m <sup>2</sup>                |
| Totaal nieuwe beplanting en natuur  | 4.100 m <sup>2</sup> (verevening) |



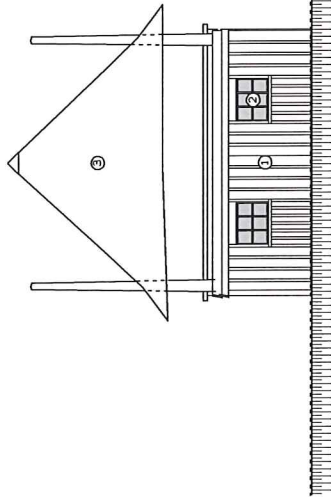


# Plantoelichting

## **Hooiberg**

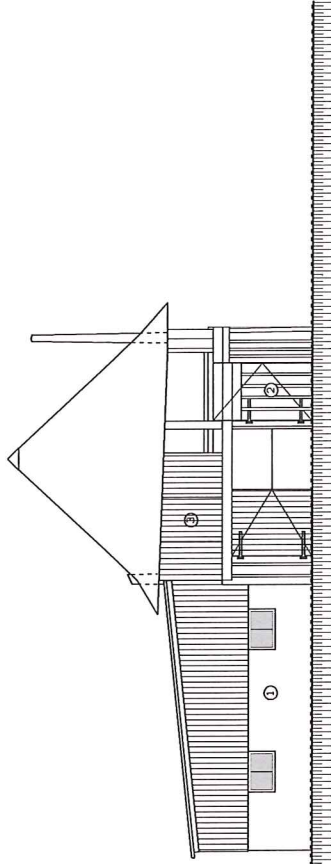
De bestaande hooiberg wordt gerestaureerd. Originële delen worden indien mogelijk hergebruikt en bij de materiaalkeuze wordt de grootste aandacht besteed aan de karakteristiek en waarde van het pand.





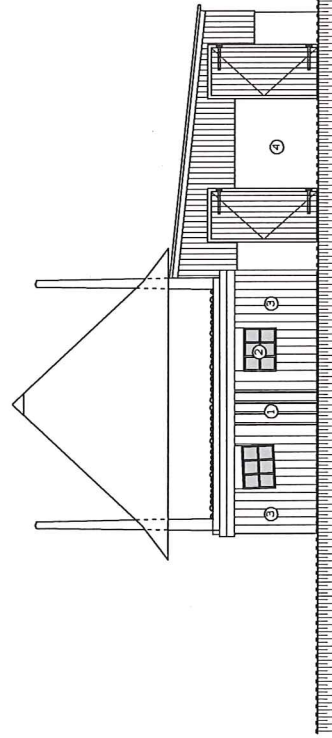
#### VOORGEVEL

- 1: VERTICALE DELEN MET AFDEKAT
- 2: STALEN RAMEN
- 3: RIETEN KAP



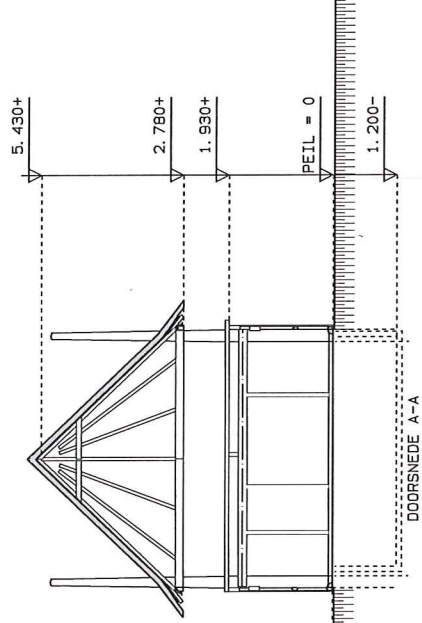
#### LINKER ZIJGEVEL

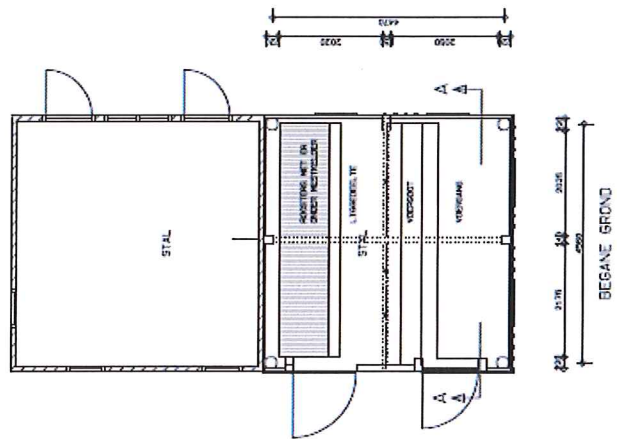
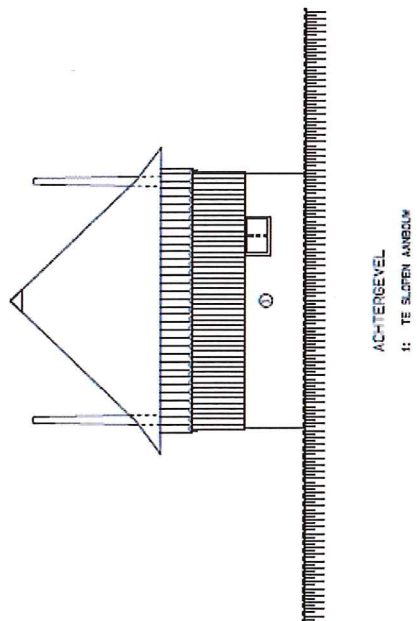
- 1: TE SLOPEN AANBouw
- 2: OPGEHOOGDE OPGEKLAAMDE DEUR
- 3: MAND VAN OUDE OPGEKLAAMDE DEUREN



#### RECHTER ZIJGEVEL

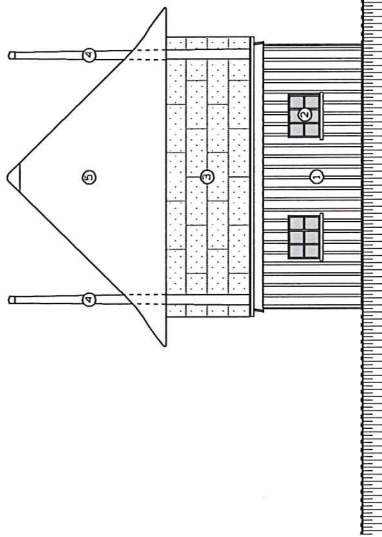
- 1: VERTICALE DELEN MET AFDEKAT
- 2: STALEN RAMEN
- 3: GG DELEN
- 4: TE SLOPEN AANBouw





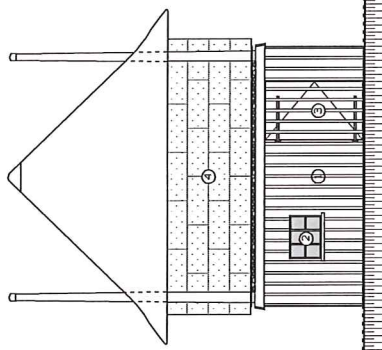
Hooiberg huidige situatie





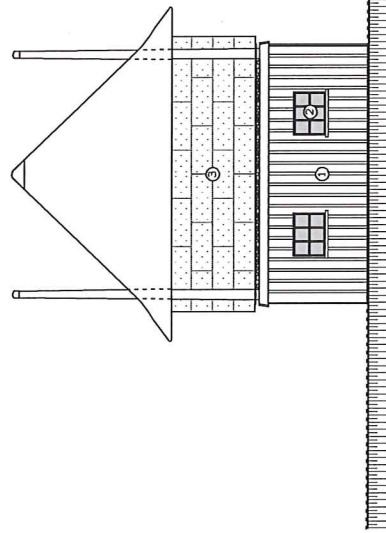
VOORGEVEL

- 1: VERTICALE DELEN MET AFDEKLAT, ZWART
- 2: BESTAANDE STALEN RAMEN, GEBR. WIT
- 3: STROBALEN
- 4: NIEUWE KAP MET RIET
- 5: NIEUWE ROEBEN



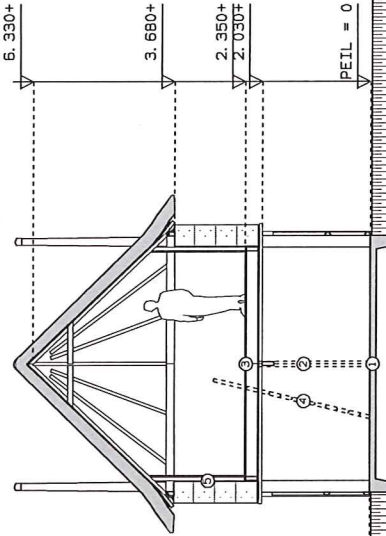
LINKER ZIJGEVEL

- 1: VERTICALE DELEN MET AFDEKLAT, ZWART
- 2: NIEUWE STALEN RAAM, GEBR. WIT
- 3: NIEUWE OPEKLAMPTE DEUR, ZWART
- 4: STROBALEN



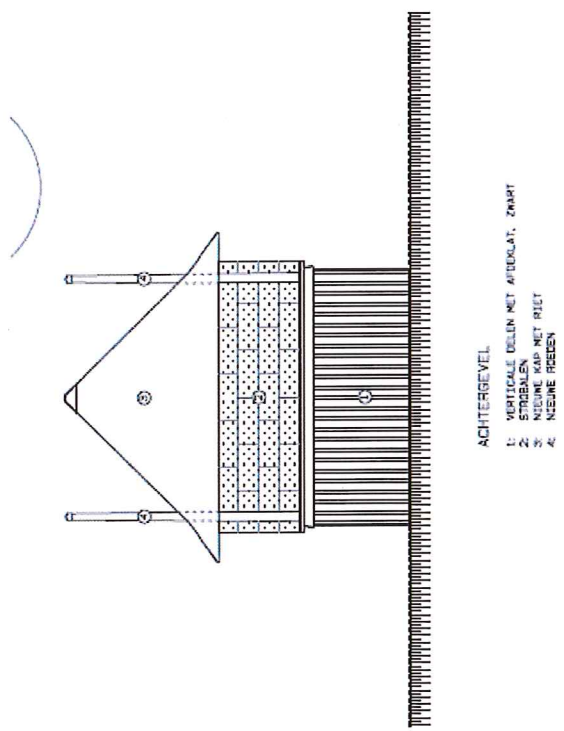
RECHTER ZIJGEVEL

- 1: VERTICALE DELEN MET AFDEKLAT, ZWART
- 2: BESTAANDE STALEN RAMEN, GEBR. WIT

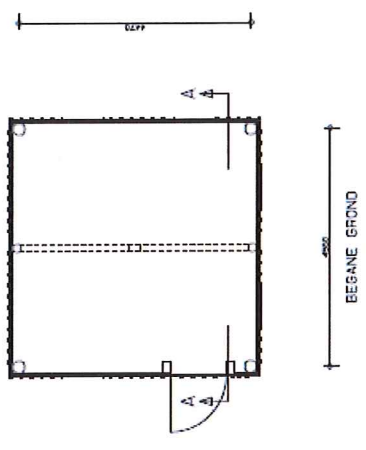


DOORSNEDEN A-A

- 1: BETONVLOER MET VORSTRAND
- 2: E.V.T. ONDERSLAG MET KOLON
- 3: SLIETEN MET NIEUWE VERDIEPTINGSVLOER
- 4: LADDER IN SPARING VERD.VLOER
- 5: STROBALEN MET HOUTEN WAND



Detailering conform bestand (restaureren)



Hooiberg nieuwe situatie





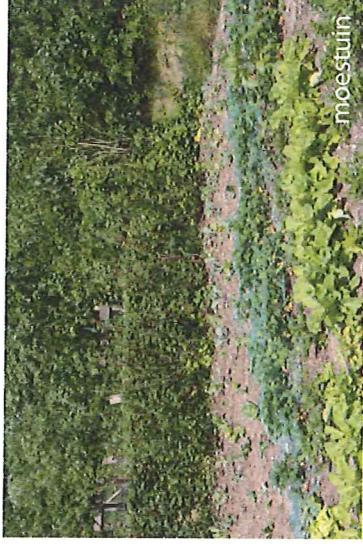
Impressie van het erf



hooqstamboomgaard



kleinvee weiland



moestuin

Referentiebeelden erf en tuin



bloemrijk grasland



elzensingel



poel

Referentiebeelden landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling



# Plantoelichting

## 2.4 Beeldkwaliteit erf en tuin

Bij de inrichting van het erf en de tuinen staat het handhaven en versterken van het huidige sfeervolle en informele karakter voorop. Dit betekent dat de ingrepen beperkt kunnen blijven.

De verharding van het erf bestaat uit halfverharding (gebroken puin). Alleen rondom de boerderij worden gedeeltes verhard met gebakken klinkers. Dit zijn de plekken die gebruikt worden als loopruimte rondom de boerderij en als terras.

De grootste ingreep bestaat uit het verplanten van een aantal bestaande halfstamfruitbomen op het erf. De bomen staan op de plek van de nieuw te bouwen woning. De mooiste exemplaren worden in de wei voor de nieuwe woning geplaatst.

De bestaande siertuinen bij de boerderij worden aangepast. De schuttingen worden vervangen door beukenhagen en er komt een klein boerentuintje (een plantvak) voor het huis te liggen. Deze voortuin is beeldbepalend voor de boerderij. De tuin aan de westzijde van de boerderij daarentegen wordt door de nieuwe hogere veldesdoornhagen geheel aan het oog onttrokken. De bestaande beukenhaag langs het weiland en de voortuin aan de zijde van de Kadijk blijft gehandhaafd.

De nieuwe woning krijgt geen siertuin. Om het karakter van de schuurwoning te versterken loopt het gras en de verharding door tot aan de gevels. Aan de noordzijde wordt een terras aangelegd van gebakken klinkers.

De bewoners parkeren hun auto's in het nieuwe bijgebouw en achter de hooiberg. Voor bezoekers is er voldoende ruimte op het erf om de auto nabij de gebouwen te parkeren.

## 2.5 Inrichting bijbehorende gronden

De weilandjes rondom het erf behouden het huidige gebruik (beweiden en maaien). Afsasteringen bestaan uit stevige palen (eiken- of kanstanjehout) met draad of gaas. Het traditionele beeld blijft hierdoor gehandhaafd. Aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe sloot gegraven.

De noord- en oostzijde van het perceel wordt ingeplant met zwarte elzen. Het meest oostelijke deel van het perceel wordt omgevormd naar natuur met bloemrijk grasland, moeras en een poel. De poel wordt aangelegd op een lage en natte plek in het weiland.





## 2.6 Beplantingsplan

### Natuurontwikkeling

|   |                    |                      |
|---|--------------------|----------------------|
| 1 | Bloemrijk grasland | 1.650 m <sup>2</sup> |
| 2 | Moeras en poel     | 1.100 m <sup>2</sup> |

### Landschappelijke beplanting

|             |                              |          |                                                          |
|-------------|------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|
| <div></div> | Alnus glutinosa (zwarte els) | 19 stuks | maat 8 - 10 (op wisselende afstanden planten)            |
| Qr          | Quercus robur (zomereik)     | 4 stuks  | maat 16 - 18                                             |
| o           | Te verplanten fruitbomen     | 9 stuks  | (Indien nieuw aan te planten: oude rassen in maat 16-18) |
| •           | Te handhaven fruitbomen      | 4 stuks  |                                                          |

### Erven tuin

|    |                           |                                                                                 |  |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bp | Betula pendula (berk)     | (bestaand, zo lang mogelijk handhaven. T.z.t. vervangen door zomereik of linde) |  |
| S  | Syringa vulgaris (sering) | 1 stuk                                                                          |  |

**Hagen** (nieuwe hagen uitvoeren als dubbele rijen op 30 cm afstand, plantafstand in de rijen 5 en 4 st/m)

|              |                              |                                |           |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|
| <div>v</div> | Acer campestre (veldesdoorn) | 78 m                           | 702 stuks |
| <div>b</div> | Fagus sylvatica (beuk)       | 24 m                           | 216 stuks |
| <div>b</div> | Fagus sylvatica (beuk)       | bestaande (te handhaven) hagen |           |





Functieveranderingsplan boerderij De Pol Terwolde



# Beheersmaatregelen

## **Transparante zwarte elzensingel**

Het beheer zal zich voornamelijk richten op de groei en ontwikkeling van de bomen en inboeten van het plantmateriaal.

## **Moeras**

Om struweelvorming en opslag van bomen (Zwarte Els) in het moeras tegen te gaan, zal om de twee jaar met een bosmaaier de houtige opslag verwijderd worden. Om 10 % open water te handhaven zal indien nodig handmatig de begroeiing worden verwijderd. Dit zal plaats vinden in de maanden oktober - november. Op 10% van het deelgebied wordt spontane struweelontwikkeling toegestaan, waarbij wordt gekapt wanneer de hoogte van het struweel hoger is dan 4 meter. Naar verwachting zullen hier verschillende wilgensoorten zich vestigen.

## **Poel**

Minimaal 25% van de poel moet uit open water bestaan. Eén maal per vier jaar zal een maaibeurt plaats moeten vinden om de plantengroei gedeeltelijk te verwijderen. Deze werkzaamheden worden in of na de maand september uitgevoerd. De amfibielarven zijn dan uitgegroeid en leven op het land. Het maaisel uit de poel moet een week na het maaien op de kant blijven liggen, zodat waterdieren gelegenheid krijgen om terug kunnen naar het water. Het overige beheer zal gericht zijn op het vrij houden van de poel van opslag van o.a. Zwarte Els en Wilgen. Tot de bodem vast ligt (circa twee jaar) moet de opslag uit de bodem getrokken worden. Verder worden de taluds gefaseerd gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd. Incidenteel kan er een deel van de kruidenvegetatie blijven staan.

## **Bloemrijk grasland**

Het grasland wordt extensief beweid of gehooïd en **niet** bemest. Gradiënten binnen (grond) waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

## **Boomgaard**

De hoogstamboomgaard wordt jaarlijks gesnoeid.