

Beeldregieplan herbestemming Hoefstraat 4 Herpt



Dit beeldregieplan is opgesteld door Verhoeven | De Ruijter, bureau voor landschap en stedenbouw, in samenwerking met Van Helmond | Zuidam architecten.

Opdrachtgever: ZLTO, namens Fam. Bujs

Datum: 21 oktober 2016

Documentnaam: 1505_Hoefstraat Herpt_modellenstudie_R003c

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl

Verhoeven | De Ruijter

Strijp-S SWA 4.017

Torenallee 45

5617 BA Eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	4
2.	Beschrijving van de plek	6
3.	De opgave en uitgangspunten	8
4.	Planconcept: doorontwikkeling van het boerenerf	10
5.	Verkavelingsplan en inrichtingsvoorbeelden.....	12
6.	Beeldkwaliteit bebouwing.....	14
8.	Beeldkwaliteit erfinrichting.....	22
9.	Bijlage: oppervlaktes	26

1 INLEIDING

Een pareltje in het landelijk gebied van Heusden!

Het boerderijcomplex aan de Hoefstraat 4 te Herpt bestaat uit een boerderij, Vlaamsche schuur, de voormalige stroopfabriek/varkenstal en het bakhuis. Het complex, en de daarbinnen te onderscheiden bebouwing, heeft de status van Rijksmonument, maar is desalniettemin ernstig in verval. De plek heeft echter de potentie om een prachtig pareltje te zijn in de dorpsrand van Herpt en het landelijk gebied van Heusden! Een plek waar het monument, cultuurhistorie en landschap op een bijzondere wijze zijn verweven met elkaar, waar het fantasieus wonen is!

Wat vooraf ging

De eigenaar/initiatiefnemer is voornemens het complex te verkopen aan een potentiële ontwikkelaar of nieuwe bewoner(s). Daartoe heeft hij de afgelopen twee jaar de mogelijkheden onderzocht voor de herbestemming van het geheel aan gebouwen en het perceel. Naast een bouwhistorische verkenning, een bouwtechnisch onderzoek (BAAC Rapport B-14.0144) en cultuurhistorische verkenning (Verhoeven | De Ruijter, juli 2014), heeft er een stedenbouwkundige studie plaatsgevonden (Verhoeven | De Ruijter, Modellenstudie 15.06.2014). Dit heeft geresulteerd in een eindmodel dat in principe akkoord is bevonden door de gemeente Heusden en de Provincie Noord-Brabant. Daarbij is tevens overleg geweest met het Monumentenhuis. Dit eindmodel wordt in dit beeldregieplan verder uitgewerkt.

Doel en intentie van het beeldregieplan

Vanwege de monumentale bescherming van het gehele complex en de waarde als stedenbouwkundig ensemble is het van groot belang dat het geheel volgens een hoge kwaliteitsnorm wordt ontwikkeld. Dit beeldregieplan, aangevuld met het bestemmingsplan, borgt deze beeldkwaliteit.

Het is vooralsnog onduidelijk wie de toekomstige bewoners zijn (en daarmee hun voorkeuren) noch is het duidelijk of de bebouwingsdelen door verschillende kopers worden gekocht c.q. dat het ensemble in zijn geheel zal worden ontwikkeld. De intentie van het beeldregieplan is het bieden van een kader dat enerzijds voldoende ruimte biedt voor toekomstige bouwers en anderzijds het garanderen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het zijn handvatten die leiden tot het behouden en versterking van de monumentale kwaliteiten.

Een aanvullend bouwvolume

In dit rapport worden ook de randvoorwaarden benoemd waaronder het mogelijk is een aanvullend bouwvolume te realiseren. De aanleiding hiertoe is tweeledig:

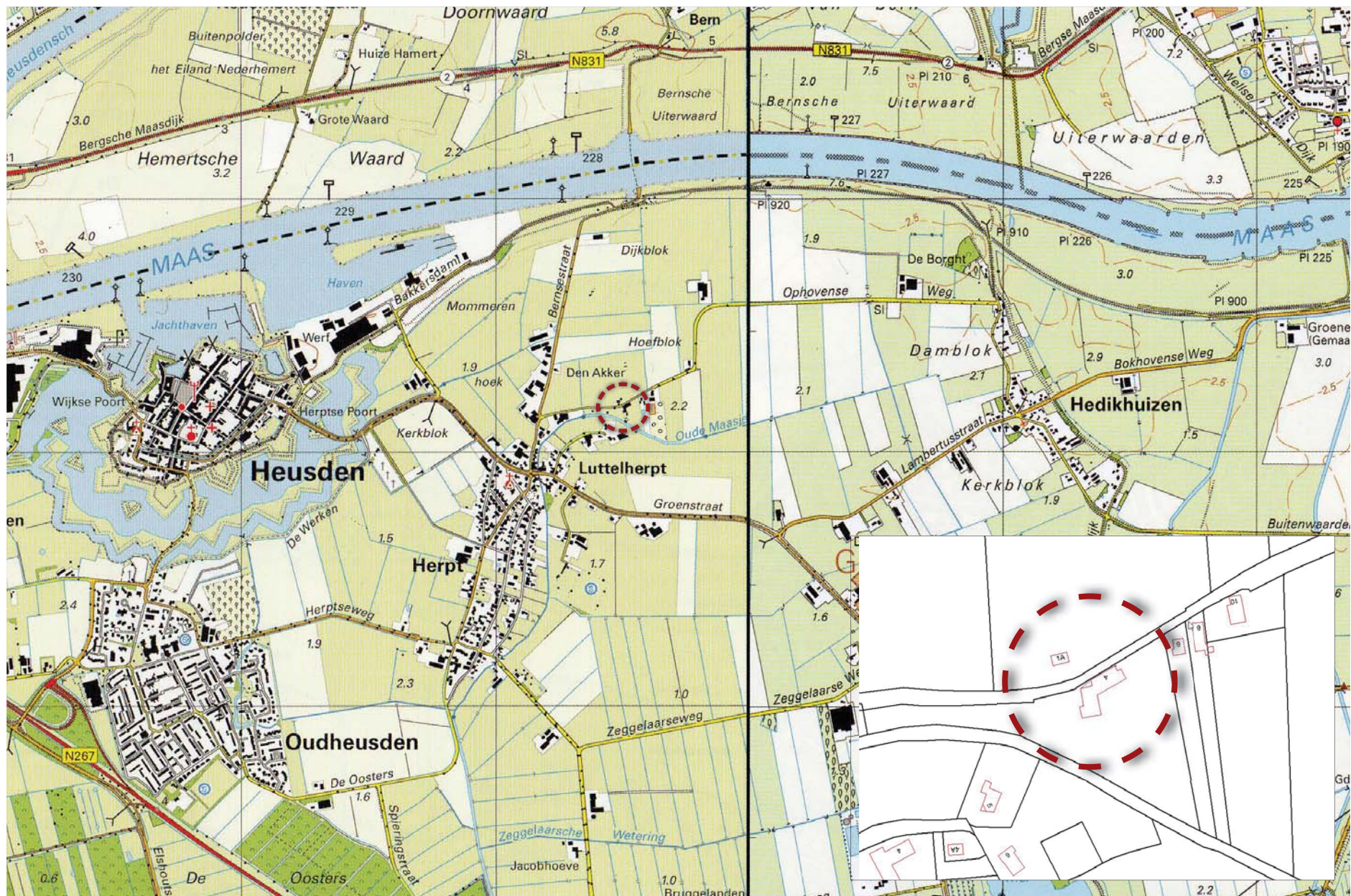
- Financieel gezien levert dit middelen op die noodzakelijk zijn om de restauratie van de monumentale volumes mede mogelijk te maken.
- Met het toevoegen van een volume aan de noordzijde van de Hoefstraat ontstaat een omkaderde ruimte dat de ensemblewerking versterkt. Daarnaast grijpt het terug op het verleden toen hier óók een volume aanwezig was.

Status en toetsing

Het beeldregieplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de bouwing en de inrichting van het erf. Het beeldregieplan is onderdeel van het bestemmingsplan en een toetsingskader voor binnenkomende bouwvoorvragen. Toetsen van bouwinitiatieven op beeldkwaliteit gebeurt bij voorkeur in een vooroverleg.

Ten behoeve van de erfinrichting dient een erfbeplantingsplan overlegd te worden bij het indienen van een bouwvergunning.

Een plan van vergelijkbare kwaliteit of hoger, dat voldoet aan de geest van het beeldregieplan maar niet letterlijk voldoet aan de regels van het beeldregieplan, kan eveneens worden goedgekeurd. Dit is ter beoordeling aan de commissie.



Ligging plangebied (topografische kaart 2012)

2 BESCHRIJVING VAN DE PLEK

In het kort een beschrijving van de plek. Dit is een samenvatting van de informatie uit de cultuurhistorische verkenning (Verhoeven | de Ruijter, juli 2014).

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Herpt in een gebied dat altijd onder invloed is geweest van de rivier de Maas. De boerderij staat bekend als 'De Bernse Hoeve'. Deze naamgeving houdt verband met het gehucht Bern ten noorden van Herpt. Met het graven van de Bergse Maas in 1904 is Herpt van Bern afgesneden. Het Oude Maasje, ten zuiden van het plangebied, is een gedeelte van een oude Maasbedding. Het is nu een bochtige sloot tussen Doeveren en de grachten van Heusden.

Het plangebied ligt aan de Hoefstraat, ooit de Ophovenseweg. Het is een smalle weg tussen Herpt en Hedikhuizen met weinig verkeer. Oorspronkelijk lagen aan weerszijden van deze weg enkele boerderijen met eromheen de bijbehorende akkers. De percelen werden begrensd door beplantingselementen en er kwamen fruitboomgaarden voor langs het Oude Maasje. In de loop der tijd zijn enkele boerderijen verdwenen, waaronder een boerderij naast het oude stroopfabriekje.

In de huidige situatie heeft het ensemble van bouwdelen behorende bij de monumentale boerderij een bijzonder karakteristieke ligging. Dit komt door de ligging van de bouwdelen aan weerszijde van de knik in de weg en de ligging van de boerderij aan het Oude Maasje. De boerderij met Vlaamsche schuur en stroopfabriek liggen vrij in het relatief open landschap. Er zijn vrije doorzichten vanaf de weg op het Oude Maasje en de noordelijke akkers.



Oude foto's van de boerderij uit het familie-archief



Oostzijde Vlaamsche schuur met doorzicht naar Oude Maasje (foto zomer 2013)



Aanzicht vanuit westzijde, met rechts doorzicht op het Oude Maasje (foto zomer 2013)

3 DE OPGAVE EN UITGANGSPUNTEN

De opgave

De opgave is om het boerderijcomplex aan de Hoefstraat geschikt te maken voor woningbouw met behoud van de monumentale kwaliteiten. Het Rijksmonument dient te worden gerestaureerd. Dit geldt voor het gehele complex van de boerderij, het bakhuisje en de stroopfabriek. De Vlaamsche schuur is dermate in verval dat vervangende nieuwbouw nodig is, met behoud van authentieke onderdelen.

In zowel de Vlaamsche schuur als de boerderij is het mogelijk een woning te ontwikkelen. Omdat een woonfunctie in het stroopfabriekje niet mogelijk is, kan achter het stroopfabriekje een woning aangebouwd worden. Deze dient dan wel verbonden te zijn met elkaar met een tussenlid, zodat het juridisch één woning vormt. Zodoende kunnen er drie afzonderlijke kavels worden ontwikkeld met ieder een woonfunctie.

Uitgangspunten

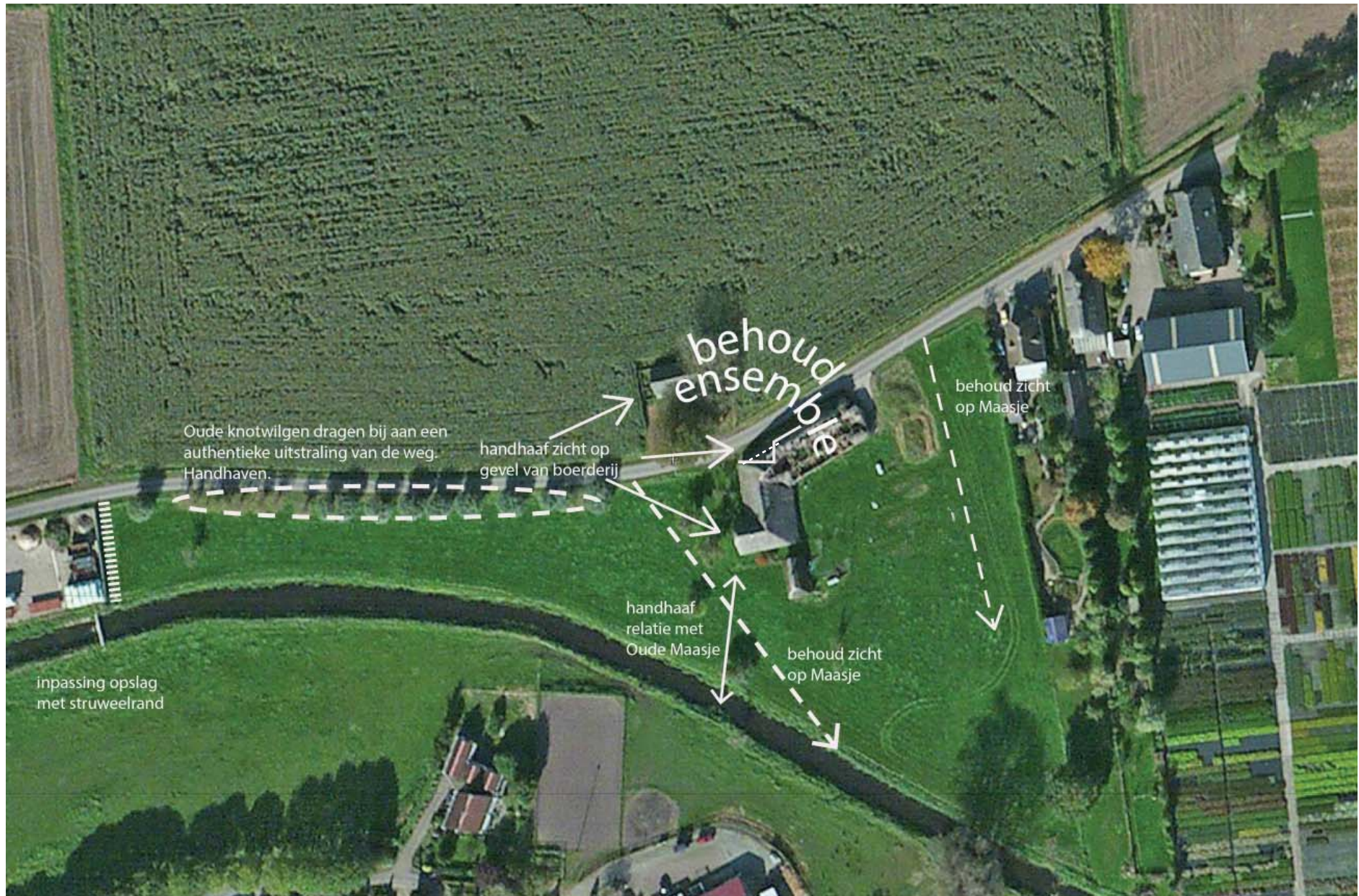
Een nieuwe ontwikkeling op deze plek dient uit te gaan van behoud van de monumentale kernwaarde. Deze kernwaarde is door BAAC als volgt omschreven:

1. het complex als geheel is waardevoller dan de som der delen;
2. het samenspel der bouwdelen is te relateren aan het historisch gebruik en verankering in het landschap, met name de infrastructuur (Hoefstraat en Maasje).

Waar mogelijk dient de kernwaarde te worden versterkt. Daarvoor dienen de volgende uitgangspunten bij ontwikkeling in acht te worden gehouden. Deze uitgangspunten zijn de resultanten van de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, als beschreven in de modellenstudie en onderschreven door

de kwaliteitscommissie van Heusden.

- De samenhang van de bebouwing aan weerszijden van de weg dient te worden behouden en zo mogelijk versterkt.
- Harmonieuze overgang van prive naar landschap.
- Zichten op achterliggend Maasje vanaf Hoefstraat blijven open.
- Handhaven (zicht-)relatie van boerderij met het achterliggende Oude Maasje;
- Handhaven aanzicht vanuit Hoefstraat op westgevel van de monumentale boerderij;
- De karakteristieke overhuiving van stal en vlaamse schuur behouden.
- Erven/kavels vormen samen een eenheid (afstemming materiaal en kleurgebruik);
- De erfverharding of grasberm loopt van voorgevel door tot aan de weg.
- Gebruik van erfbeplanting om het samenspel der bouwdelen te ondersteunen.
- De nieuwbouw voegt zich zo “zwijgend” mogelijk in het geheel.



Uitgangspunten

4 PLANCONCEPT: DOORONTWIKKELING VAN HET BOERENERF

Erven maken onlosmakelijk deel uit van het Brabantse landschapsbeeld. De erfgebouwen staan wat losjes gegroepeerd aan het binnenerf, langs loop- en werklijnen. In loop der tijd zijn er vaak 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 beplanting ondersteunt dit geheel.

Op deze locatie is het vanzelfsprekend om voort te borduren op deze typologie. We spreken van een boerenerf, waarbij de te restaureren monumenten (boerderij en stroopfabriekje), de te herbouwen Vlaamsche schuur en de nieuwbouw van een extra volume bij de stroopfabriek in een respectvolle samenhang verschijnen.

De volgende uitgangspunten ondersteunen het concept 'boerenerf'.

'gemeenschappelijke vloer'

De voorzijden van de bebouwde delen staan aan een 'gemeenschappelijke vloer'. De verharding op het binnenerf loopt van gevel tot gevel, dit versterkt de samenhang tussen de verschillende bouwdelen. Enkel de weg doorsnijdt deze 'gemeenschappelijke vloer'. Het verharde erfdeel is informeel van opzet en biedt ruimte aan een velerlei gebruik. Het bezoekersparkeren krijgt hier ook een plaats.

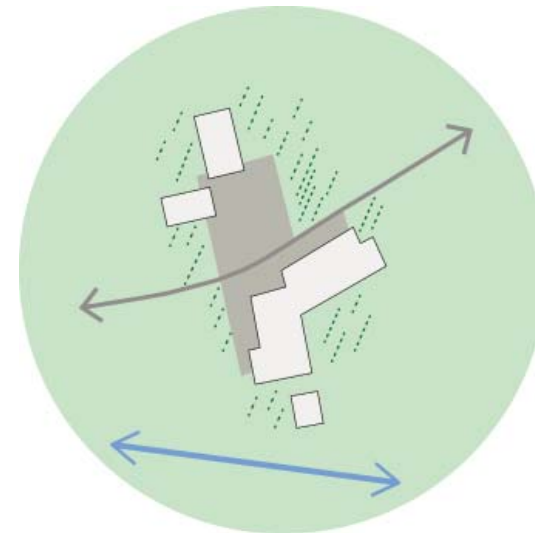
'gras tot aan gevel'

Een belangrijke kwaliteitsambitie van deze plek is dat het landschap zich om de gebouwen heenvouwt. De gebouwen staan met hun achterzijde in het landschap en dit landschap is beleefbaar tot in de woning. Zichten op het Maasje vanaf de weg worden hierdoor behouden.

De erfbeplanting is los van opzet door een inzet van boerenhagen, fruitboomgaard, solitaire bomen, maar geen grote dichte struwelen. Vanuit het dorp blijft hierdoor de monumentale boerderij prominent zichtbaar. Bestaande bomen omzomen de kavel en zijn dermate geplaatst dat de zichtlijn vanuit de Hoefstraat op het pand behouden blijft.

'kunst van het weglaten'

Een boerenerf kenmerkt zich vaak door ingetogenheid en soberheid van zowel architectuur als erfinrichting.



Concept 'boerenerf':

Ensemble van bouwdelen met voorzijde aan verhard erfdeel. Bouwdelen staan met achterzijde los in het landschap, erfbeplanting staat op een open en informele wijze rondom de gebouwen en erf.



Voorbeeld uit Herpt: erfverharding van doorgaande weg tot gevel.



Oude foto in Herpt gemaakt: boederij staat in het landschap (gras tot aan gevel.)



Verschillende bouwvolumes aan verharde 'vloer', landschap tot aan gevel.



'Gemeenschappelijke vloer'

5 CONCEPT-VERKAVELINGSPLAN EN INRICHTINGSVOORBEEDEN

Er zijn twee verschillende mogelijkheden voor verkaveling, de noordelijke kavel met de tuin op het westen en met de tuin op het oosten gesitueerd.

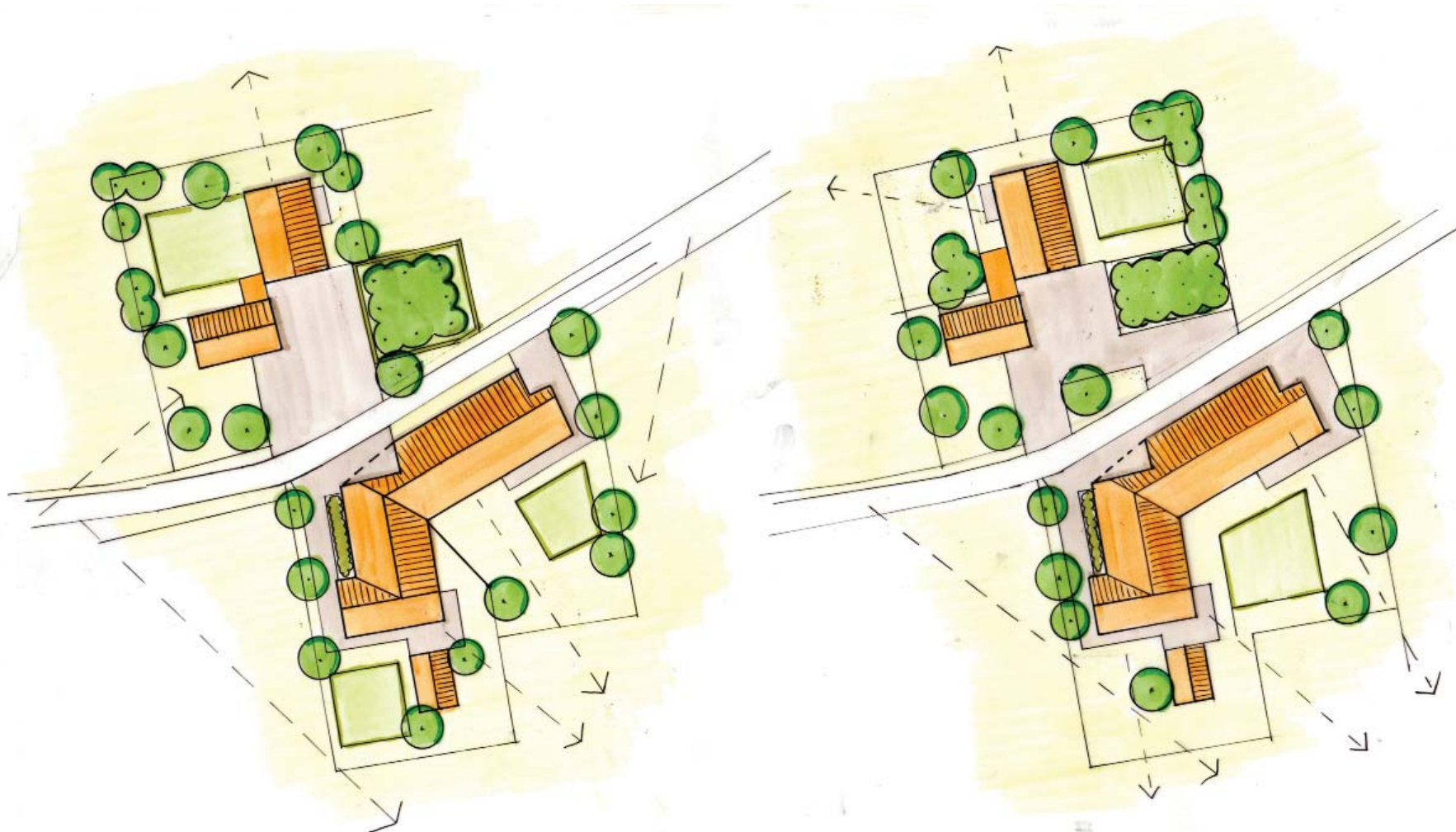


Verkavelingsplan behorende bij het inrichtingsvoorstel 1



Verkavelingsplan behorende bij het inrichtingsvoorstel 2





Inrichtingsvoorbeeld 1

Met daarin de tuin van de nieuwbouw in het westen gesitueerd

Inrichtingsvoorbeeld 2

Met daarin de tuin van de nieuwbouw in het oosten gesitueerd. Bij de boerderij is er een mogelijkheid gecreeerd van een collectieve tuin, waardoor het landschap/het grasland zich meer om de boerderij kan vouwen.

6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Restauratie monumenten

Bij het restauratieplan van de boerderij met stal en bakhuisje en de voormalige stroopfabriek zal het nieuwe gebruik op een respectvolle wijze in het monument mogelijk gemaakt worden. Doel is om maximaal behoud van de elementen die in de waardstelling van BAAC worden genoemd te waarborgen. Samenvattend geldt:

1. Woonboerderij

Goothoogte: 3,10 m (zuidgevel), 5,90 m (westgevel), 2,20 m (oostgevel)

Nokhoogte: ca. 7 m

Materiaal dak: Rieten kap

Materiaal gevel: baksteen

2. Stalgedeelte woonboerderij

Goothoogte: 2,20 m (oostgevel), 2,07 m (westgevel), 3,26 m (noordgevel)

Nokhoogte: ca. 7 m

Materiaal dak: Rieten kap

Materiaal gevel: baksteen

Parkeren: gebouwd parkeren (enkel) mogelijk middels de poort aan de Hoefstraat.

3. Bakhuisje

Goothoogte: 2,07 m

Nokhoogte: 4,53 m

Materiaal dak: Rieten kap

Materiaal gevel: baksteen



De woonboerderij



De woonboerderij en aangrenzende stal



het stalgedeelte (landschapszijde)



Het bakhuisje



Het Stroophuisje

4. Het stroopfabriekje

Goothoogte: 2,32 m

Nokhoogte: 5,84 m

Materiaal dak: grijsgesmoord oudhollandse pan

Materiaal gevel: baksteen

Het restaureren en herbestemmen van de voormalige stroopfabriek willen we combineren met aanvullende en ook fysiek aangesloten nieuwbouw. De redenen hiervoor zijn al genoemd in de inleiding. Daardoor ontstaat er één geheel van oud en nieuw. Aan de achterzijde van de voormalige stroopfabriek is het goed mogelijk om tbv het nieuwe gebruik extra daglicht in de gevel en het dak aan te brengen.

6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5. De Vlaamse schuur

Bij de ingestorte Vlaamsche schuur is vervangende nieuwbouw het uitgangspunt met behoud van zoveel mogelijk authentiek materiaal, zoals metselwerk en herbruikbare delen van het gebint. De reconstructie dient uit te gaan van het oorspronkelijke casco, materiaal en kleurgebruik van zowel gevels, dak als poorten. Een belangrijk aandachtspunt is de karakteristieke overhuiving, deze dient te worden behouden. Waardevolle elementen in het bestaande bouwval dienen te worden hergebruikt (Charter van Venetie).

Het herbouwen van de hoofdconstructie kan een toegevoegde kwaliteit opleveren aan een nieuwe functie en hoeft deze niet in de weg te staan. Het is niet te voorkomen dat bij een woonfunctie ingrepen nodig zijn die het uiterlijk anders laten zijn dan voorheen. Bijbehorende detaillering en materiaalgebruik dienen terughoudend te zijn. Extra daglichtopeningen dienen volledig uit de achterzijde (zuidzijde) van het gebouw te worden gehaald, aan de straatzijde is dit niet toegestaan.



De poort aan de Hoefstraat en de karakteristieke overhuiving

Architectuur: Als bestaand.

Goothoogte: 3,26 m (noordzijde) en 1,85 m (zuidzijde)

Nokhoogte: ca. 8,5m (rapport Baac)

Materiaal dak: rieten kap

Materiaal gevel: baksteen

Parkeren: gebouwd parkeren (enkel) mogelijk middels de poorten aan de Hoefstraat.



6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

6. een nieuw woonvolume, 2 archetypen mogelijk

Een nieuw woonvolume aan het erf dient zich te verhouden tot de bestaande bebouwing van boerderij en stroopfabriekje. Er zijn twee keuzes om op een evenwichtige wijze een nieuw volume toe te voegen. Of geïnspireerd op het volume van het bestaande stroopfabriekje. Of geïnspireerd op een stalvorm, voortbouwend op het 'boerenerf'- principe. Deze laatste heeft een flauwer dak, maar er is meer vrijheid in de woonplattegrond. Beide keuzes zijn passend voor de plek.

A. archetype stroopfabriek

Plaatsing:



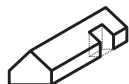
de nieuwe woning dient met de kopgevel of de langsgewel aan het verharde erf te liggen, dus evenwijdig aan de weg. De nieuwe woning kan zowel haaks op de weg als evenwijdig gepositioneerd worden.

Architectuur:



geïnspireerd op het archetype van het stroopfabriekje. De architectuur is noch historiserend, noch expressief "van nu". Zwijgende beeldtaal van nieuw volume is gewenst om geen afbreuk te doen aan de uitstraling van het monument.

Hoofdvorm:



de hoofdvorm dient herkenbaar te worden gehouden. Uitbreidingen van de basisvorm dmv aanbouwen zijn niet toegestaan. Insmeden wél, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft. Dakopbouwen zijn mogelijk en dienen geïnspireerd te zijn op agrarische voorbeelden. Bijgaande referentie-

beelden tonen mogelijkheden als dakkapellen, dakopbouwen en hogere gevels in combinatie met gevelinsnoering.

Bijgebouwen:

het is niet toegestaan om naast het aangegeven bouwvolume andere bouwwerken te bouwen. Het gebouw van de stroopfabriek kan prima gebruikt worden als schuur.

Dakhelling:

gelijk aan stroopfabriekje

Grondvlak:

maximaal 7,40 x 18 meter.

Compositie:

evenwichtige gevelcompositie, sober, rustig, heldere geometrie.

Materialisering:

gewenst is om één kleurtint te kiezen voor dak en gevels: bijv. gebrand hout met zwarte golfplaat, geslemt metselwerk, en een grijze dakafwerking.

Tussenlid:

Tussen het stroopfabriekje dient een verbindingsstuk te worden gemaakt. Deze dient zo summier en onopvallend vormgegeven te worden. Voor de materialisering kan gedacht worden aan glas of hetzelfde materiaal als het nieuwe woonvolume.



Materiaal dak en gevel hetzelfde, eenduidige hoofdvorm



Voorbeeld voor zelfde materiaal gevel en dak.



Voorbeeld van sterke hoofdvorm met horizontale gevelgeleding en overdekt terras.



Volume gebaseerd op de verhoudingen van stroopfabriekje, zelfde materiaal/kleurstelling van gevel als dak.

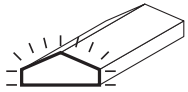


Inspiratie uit het dorp Herpt

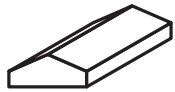
6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

B. archetype schuurvilla

Plaatsing: de nieuwe woning dient met de kopgevel of de langsgewel aan het verharde erf te liggen, dus evenwijdig aan de weg.



Architectuur: geïnspireerd op het archetype van een stal, een schuur. Het betreft een kloeke vorm met grote dakvlakken. De architectuur is noch historiserend, noch expressief "van nu". Zwijgende beeldtaal is gewenst.



Hoofdvorm: de hoofdvorm dient herkenbaar te worden gehouden. Uitbreidingen van de basisvorm dmv aanbouwen zijn niet toegestaan. Insmeden wél, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft. Dakopbouwen zijn mogelijk en dienen geïnspireerd te zijn op agrarische voorbeelden. Bijgaande referentiebeelden tonen mogelijkheden als dakkapellen, dakopbouwen en hogere gevels in combinatie met gevelinsnoering.



Bijgebouwen: het is niet toegestaan om naast het aangegeven bouwvolume andere bouwwerken te bouwen.

Grondvlak: breedte kopgevel maximaal 12 meter met een diepte van 12 tot 18 meter.

Compositie: evenwichtige gevelcompositie, sober, rustig, heldere geometrie.

Materialisering: gewenst is om één kleurtint te kiezen voor dak en gevels: bijv. gebrand hout met zwarte golfplaat, geslemp met-selwerk, en een grijze dakafwerking.

Tussenlid: Tussen het stroopfabriekje dient een verbindingsstuk te worden gemaakt. Deze dient zo summier en onopvallend vormgegeven te worden. Voor de materialisering kan gedacht worden aan glas of hetzelfde materiaal als het nieuwe woonvolume.



Inpandig terras, bouwwerk staat in landschap



Voorbeeld van schuurtypologie met horizontale gevelgeleding en een voorbeeld van een mogelijke gevelverspringing.



Voorbeeld dakkapel, met behoud van hoofdvorm volume



Voorbeeld van schuurtypologie



Voorbeeld van insnoering bouwvolume t.b.v.hogere kozijnenop verdieping

7 BEELDKWALITEIT ERFINRICHTING

Het plan laat een ensemble zien van volumes aan een verhard erf. Voorkomen moet worden dat bij ontwikkeling de kavelgrenzen afzonderlijk sterk aangezet wordt met beplanting. In plaats van een boerenerf, ontstaat daarmee een lintverkaveling.

Behalve de architectuur en de 'gezamenlijke vloer' is het dus van belang om te zorgen dat de volumes IN het landschap staan. Het waardevolle zicht op de boerderij en de relatie met het Maasje blijft daarmee gehandhaafd.

Daarom is er een onderverdeling voorgesteld tussen een 'grastuin' en een 'omhaagde tuin'.

Grastuin

De grastuin maakt de verbinding tussen bebouwing en het landschap. Het heeft onze voorkeur om het gras tot aan de gevel te laten lopen. In het gras kunnen her en der enkele solitaire (fruit)bomen staan. Elke woning heeft de mogelijkheid tot een privaat terras aan de woning. Deze is niet omhaagd en ligt in de grastuin.

De omhaagde tuin

Enkele meters vanaf de woning is de mogelijkheid om binnen het op de plankkaart aangegeven gebied een omhaagde tuin aan te leggen. De haag is maximaal 1,20 hoog, zodat het zicht op achterliggend landschap eroverheen kan gaan. Eventueel kan de omheiding ook worden ingericht met kastanjehouten paaltje

Hier is alle vrijheid voor de inrichting en het gebruik. 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.

Ruimte voor weide en boomgaard.

De derde typologie zijn de groene ruimten rondom de kavel die een (semi-) agrarische functie kunnen krijgen gerelateerd aan de woonfunctie. Dit kan een fruitboomgaard zijn of een dierenweide. Deze worden eventueel omzoomd door een afrastering met houten paaltjes of een inheemse haag van beuk of meidoorn (max 1,20 hoog).



Doorsnede noord-zuid, over het verhard erfdeel. Links is de omhaagde tuin in beeld gebracht op enkele meters van de boerderij.



Voorbeelden van omkaderde tuinen op het erf, op enige afstand van het gebouw.



Grastuin



Dierenweide met fruitbomen

7 BEELDKWALITEIT ERFINRICHTING

Algemeen

- Toepassing van streekeigen en eenvoudige beplantingen en materialen.
- Ingetogen en sobere erfinrichting, kunst van het weglaten.

Verhard erfdeel

- Geen individuele voortuinen, maar doorlopende verharding van gevel tot gevel.
- Gebakken klinkers.

Parkeren

- Parkeren bewoners zo mogelijk oplossen in de bebouwing.
- Bezoekersparkeren op de het verharde erfdeel.

Erfafscheiding

- Geen erfafscheidingen op de perceelsgrens behalve een raster of afrastering van ijzerdraad met houten paaltjes.
- Enkel op de zuidelijk van de bebouwing gelegen perceelsgrens, tussen de kavel van de boerderij en de Vlaamsche schuur kan een haag komen van max. 1m 80. Deze staat aangegeven op de verkavelingsschets.

Grastuin

- Bij de bebouwing ligt een grastuin, die als gazon of bloemenweide ingericht kan worden en vrij gebruikt kan worden.
- De bestaande bomen worden zo mogelijk gehandhaafd.
- Andere elementen als afscheidingen, hagen hekken, tuinen, verhardingen zijn niet toegestaan.

Omhaagde tuin

- Op de aangegeven locatie mag naar wens een omhaagde tuin aangelegd worden.
- Soorten haag: inheems (bijvoorbeeld meidoorn of beuk)
- Hoogte haag: 1,20 meter.

Beplanting

- Bestaande bomen waar mogelijk handhaven, eventueel vervangen en bij-plaatsen van enkele solitaires (bijvoorbeeld eik, linde, noot, hoogstam fruitbomen). Daarbij dient rekening te worden gehouden met zichten op de bebouwing vanaf de Hoefstraat: een open zicht op boerderij en een wat meer aanplant rondom het nieuw te bouwen volume. Echter altijd een losse setting van boomvormers, geen dichte struikgewassen.
- Denkend aan een boerenerf is het zaak geen moderne tuin aan te leggen met gecultiveerde planten, deze passen niet bij een traditioneel boerenerf. Men moet eerder denken aan een lossere opzet met soorten als sering en jasmijn en boerenhortensia's in de border.










Impressie vanuit noordzijde



Impressie vanuit oostzijde

9 BIJLAGE: OPPERVLAKTES



-  Grastuin
-  Omhaagde tuin
-  Ruimte voor fruitboomgaard/(dieren)weide
-  Erfverharding
-  Ruimte voor erfverharding of gras(berm)
-  Bebouwing
-  Plaats voor haag ter erfafscheiding