

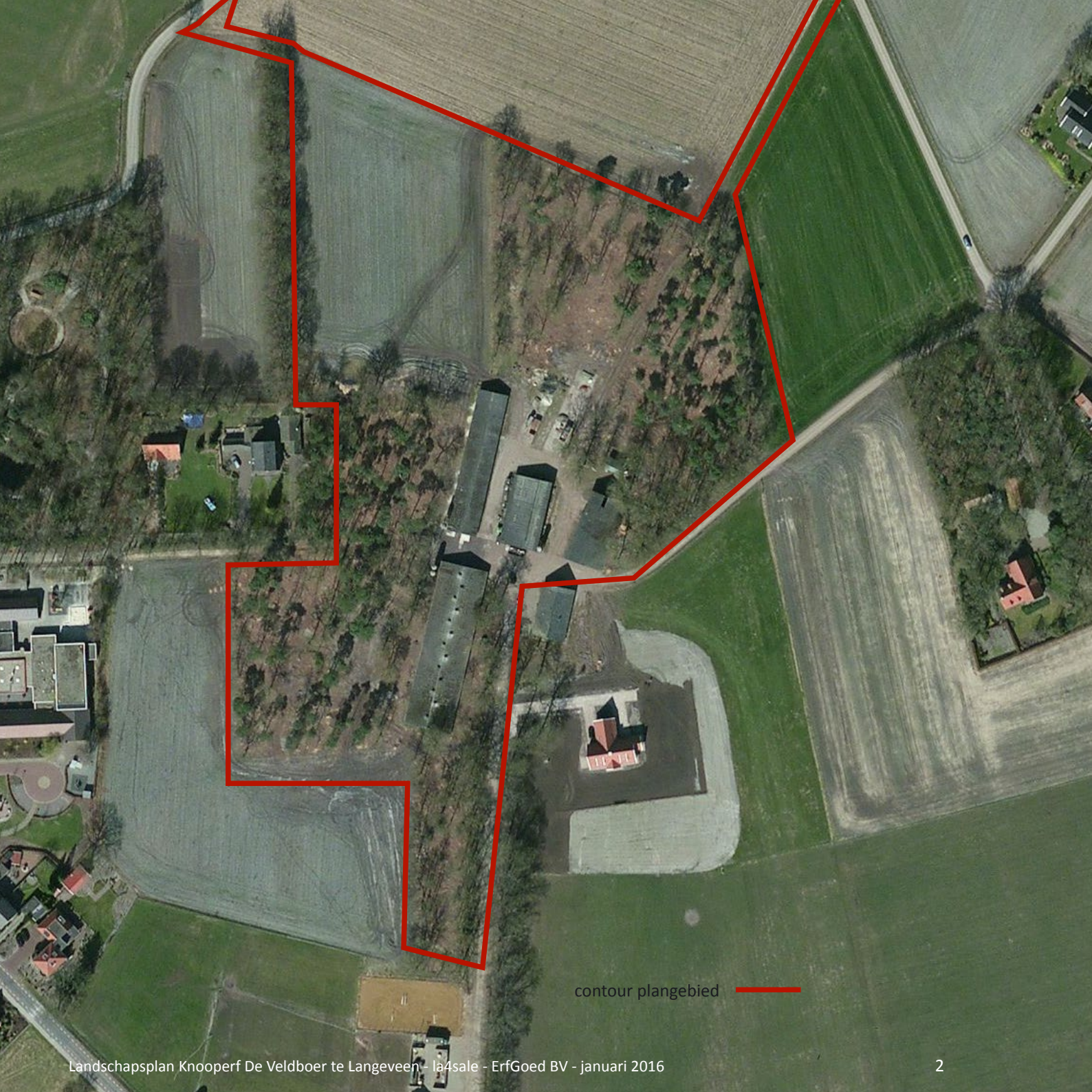


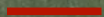
Landschapsplan
knooperf
De Veldboer

Langeveen



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN



contour plangebied 

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	<i>blz 4</i>
	Knooperf in het kort	<i>blz 6</i>
2	Historisch landschap	<i>blz 8</i>
	Dorp tussen de heidevelden	<i>blz 10</i>
	Natuurlijk Langeveen	<i>blz 12</i>
3	Plankaart	<i>blz 14</i>
4	Architectuur	<i>blz 16</i>
	Materialen en kleuren	<i>blz 18</i>
5	Erf en tuin	<i>blz 22</i>
	Erf en tuin: de kavels	<i>blz 24</i>
	Erf en tuin: hagen	<i>blz 26</i>
	Erf en tuin: bomen	<i>blz 28</i>
	Erf en tuin: de wereld ontdekken	<i>blz 30</i>
6	Openbare ruimte	<i>blz 32</i>
	Openbare ruimte: het centrale erf	<i>blz 34</i>
	Openbare ruimte: paden en wegen	<i>blz 36</i>
	Openbare ruimte: groene plekken	<i>blz 38</i>
	Openbare ruimte: bloemrijke bermen	<i>blz 40</i>
7	Parkeren	<i>blz 42</i>
8	Water	<i>blz 44</i>
9	De Veldboer in cijfers	<i>blz 46</i>
	Colofon	<i>blz 49</i>

INLEIDING

In Langeveen is een nieuw woonconcept ontwikkeld volgens oud recept: knooperf De Veldboer. Al op historische landkaarten is te zien dat er op deze plek, in het noorden van Twente, gewoond en geleefd werd. Te midden van de door bomen omzoomde akkers en de eikenbosjes stond in vroeger tijden al een boerderij, centraal gelegen op een knooppunt van zandwegen en paadjes die naar de verschillende akkers leidden, en naar de omliggende dorpen in de verte.

Tijden veranderen: het kleinschalige agrarische landschap dat zo kenmerkend is voor Langeveen en omgeving biedt onvoldoende perspectief voor een boerenbedrijf dat groeien wil. Steeds meer erven verliezen hun agrarische functie.

Daardoor ontstaat er ruimte voor initiatieven zoals knooperf De Veldboer. De prachtige plek, de ruimte en het afwisselde landschap bieden mogelijkheden voor een nieuwe vorm van buiten wonen die verder bouwt op de waardevolle erfopbouw van weleer.

Door in onbruik geraakte stallen te vervangen door fraaie landelijke woningen, de oorspronkelijke boerderij in oude glorie te herstellen en het erf aan te kleden met bomen en groen ontstaat een plek met een hoge woonkwaliteit.

De Veldboer is een erf dat past bij de woon- en werkwensen van vandaag de dag en niet te vergeten het oude landschap waar het oorspronkelijk uit voort gekomen is.

Een plek voor mensen die graag buiten willen wonen, maar ook graag samen met anderen, en die de zorg willen delen voor het erf en het groen er omheen. 'Noaberschap' in een nieuw jasje feitelijk.

In dit boekje worden de verschillende ingrediënten van knooperf De Veldboer toegelicht.

Naast dit boekje dat het landschapsplan toelicht is er ook een 'Beeldkwaliteitsplan Knooperf De Veldboer Langeveen' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met dit Landschapsplan en het bestemmingsplan het juridische kader voor wat betreft het toetsen van de bouwplannen.

Schroom niet om eens een kijkje te gaan nemen!

1

Een Knooperv is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Knooperven zijn als het ware het knooppunt in van oudsher ontstane paden en wegen die de akkers en weilanden verbinden met de boerderij.

Voor veel kleinschalige boerenerven moet een nieuwe bestemming worden gezocht: voor de landbouw zijn ze niet groot genoeg meer. Ze zijn echter vaak te groot om door één particulier te worden gekocht.

Hier ligt de kracht van een knooperv: het biedt unieke mogelijkheden voor wonen en werken in het landelijk gebied, door het erf met een slimme verdeling en inrichting voor meerdere bewoners tegelijk geschikt te maken.

Voorwaarde hierbij is dat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het erf maar ook die van de omgeving wordt versterkt. Op knooperv De Veldboer is hier door aanleg van paden, hagen en bomen rekening mee gehouden.

Kenmerkend voor De Veldboer is de enorme landschappelijke kwaliteit én de ruimte. Het plangebied omvat ongeveer 3,8 hectare waarop maximaal 12 woningen ontwikkeld worden.

KNOOPERF IN HET KORT

Op knooperv De Veldboer hebben de bewoners hun eigen woning en royale tuin rondom een groot gemeenschappelijk erf. De woningen krijgen alle een passende vormgeving en detaillering, geïnspireerd op een Twents boerenerf in een kleinschalig en natuurrijk landschap.

Hoewel er geen differentiatie is bepaald heeft ErfGoed in dit plan een gezonde weerspiegeling van de markt voor ogen.

Bouwkavels, vrijstaand, half vrijstaand, en rij- en hoekwoningen voor starters: op De Veldboer is er ruimte genoeg.





DORP TUSSEN DE HEIDEVELDEN



Langeveen is gelegen aan de weg van Har-
denberg naar Oldenzaal. Het charmante
dorpje is ingebed in een rijk, divers en licht
glooiend landschap dat uitnodigt tot wan-
delen, fietsen en paardrijden: in de directe
omgeving is er veel te zien en te ontdekken.

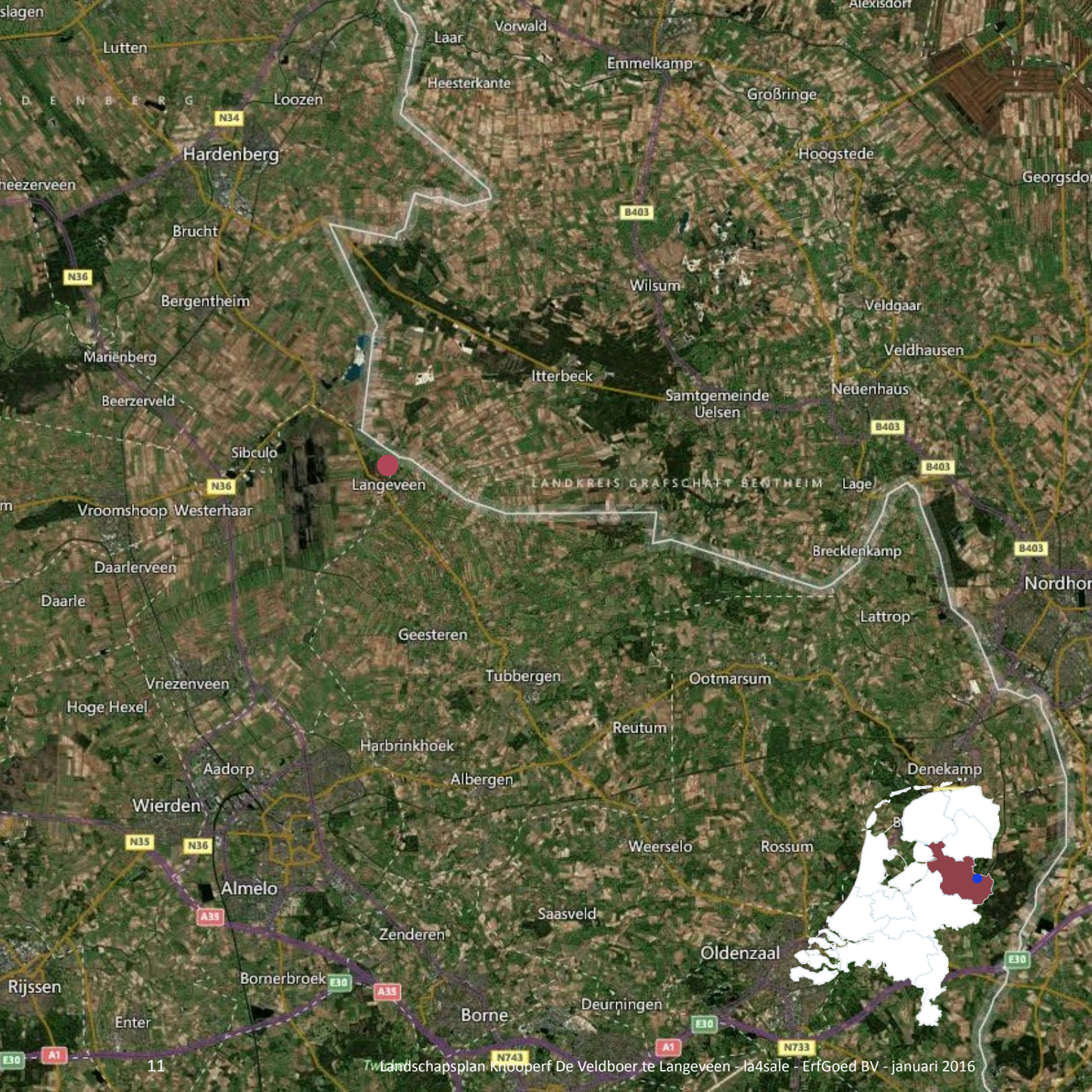
Uitgestrekte heidevelden en bos worden
afgewisseld door charmante lommerrijke
dorpjes en dorpen, vaak nog met een mooie
historische kern, zoals Ootmarsum, Vrieze-
veen en Tubbergen.



Ook de directe omgeving van Langeveen zelf
kent enkele interessante monumenten en
heeft een rijk en afwisselend buitengebied.
Verschillende terrasjes en restaurants maken
het mogelijk een ontspannen dag op stap te
zijn!

De Veldboer is op een steenworp afstand van
de Duitse grens gelegen; via de Grensweg
steek je zo de grens over. Ook hier brengen
wandel- en fietsroutes met daaraan de typi-
sche bebouwing je naar verschillende kleine
dorpjes.





NATUURLIJK LANGEVEEN



Twente wordt niet voor niets de tuin van Nederland genoemd: historische landgoederen worden afgewisseld met licht glooiend kleinschalig boerenland en heidevelden.

Nergens vindt je op loop- en fietsafstand zoveel afwisselende grote en kleine natuurgebieden naast elkaar. Ze dragen klinkende namen als Hondenvenen, Engebertsdijkvenen, Vasserheide.

Te voet, te paard of op de fiets zijn er verrassende tochten vanaf De Veldboer te maken.

Wie gelukt heeft komt de schapsherder met zijn kudde tegen.







0 2 10 20m

Legenda knooperf De Veldboer

bomen met onderbegroeiing, bestaand

nieuwe bomen

dichte boswal met greppel,
te behouden en aan te vullen

bloemenberm,
te behouden en aan te vullen

hagen van meidoorn, esdoorn, liguster,
te behouden en uit te breiden

greppels, te behouden / uit te breiden

private dierenweide met stal

private tuinen

openbaar erf, gebakken klinkers keifmaat
kleur lichte bruin

plinten, gebakken klinkers keifmaat
kleur donker bruinrood (zoals bij hoofdhuis)

molgoten en randen 70 cm
moraine keien in zand gelegd

bestaande brede greppel (haha)

bestaande onverharde weg

leemzandpad, breedte 1.20 m,
te behouden en uit te breiden

aardappelkelder, bestaand

parkeren

graspaden, behouden

boombank op centrale erf

woningnummers

bestaand hoofdhuis

PLANKAART

Het totale knooperf bestaat uit verschillende onderdelen:

- Een privé-kavel met daarop een woning, een royale tuin en parkeerplaatsen
- De woningen en eventuele bedrijfsruimten van mede-Knooperf bewoners
- Gemeenschappelijke knooperf-onderdelen: het centrale erf, de paden, bos
- Openbaar toegankelijke knooperf- onderdelen: het centrale erf en de paden.

De opbouw van knooperf De Veldboer wordt op de volgende bladzijden per onderdeel uitgelicht.

Het gaat om de architectuur, de materialen, de erven en tuinen, de openbare ruimte en het parkeren.

ARCHITECTUUR

De inspiratie voor de vormgeving van de woningen komt uit de directe omgeving zelf: het Twentse boerenerf.

De woningen die op het erf gerealiseerd gaan worden zullen dan ook een aanvulling op erf en landschap zijn. Bij het ontwerpen ervan gelden uitgangspunten die ervoor gaan zorgen dat de woningen als puzzelstukjes in het plan van De Veldboer en het landschap er omheen vallen.

Dat houdt onder andere in dat er eenheid tussen de verschillende gebouwen op het erf zal zijn. Een en ander uiteraard zonder persoonlijke wensen uit het oog te verliezen.

De woningen kenmerken zich door de ruime, grote volumes met grote, lage dakvlakken en raampartijen waarbinnen een eigen indeling mogelijk is.

De entrees van de woningen grenzen aan en lopen over in het gezamenlijke centrale erf, net zoals dat op een oorspronkelijk boerenerf nog steeds het geval is. De tuinen zijn met hun prachtige uitzicht echter naar het landschap gericht en bieden zo rust en ruimte voor een persoonlijke invulling.

In het 'Beeldkwaliteitsplan Knooperf Langeveen' wordt specifiek en concreet ingegaan op de richtlijnen en voorwaarden voor wat betreft de uitwerking van de architectuur op het erf.





4

MATERIALEN EN KLEUREN



De oude boerderij, de feitelijke basis van het erf, is uitgevoerd in rode baksteen met een ongeglazuurd grijs pannendak.

Bij de andere woningen is een meer eigentijdse materialisering mogelijk: hier kan gekozen worden voor eigentijdse eenvoudige, robuuste materialen zoals zinken golfplaten, onbehandeld eikenhout, zwartgeteerd hout, cortenstaal, beton en glas.



Door de materialen op deze manier te verdelen blijft de oorspronkelijke onderverdeling tussen boerderij en bijgebouwen bestaan, als verwijzing naar het oorspronkelijke erf wat hier gestaan heeft.





MATERIALEN EN KLEUREN



Voor wat betreft de gekozen materialen op het erf is ook weer het oorspronkelijke Twentse erf leidend: mooie gebakken klinkers, oeroude veldkeien, zandpaden uit leem en hier en daar eigentijds beton.

Het centrale erf wordt in lichtbruine (zandkleurige) klinkers gelegd, dat sluit het mooist aan op de doorgaande weg waar die halfverhard is.

De particuliere plinten worden in dezelfde donkerder roodbruine klinkers gelegd als die nu rond het hoofdhuis liggen. Voor het mooi worden enkele vlakken in die plinten ingevuld met veldkeien (moraine keien) en enkele vlakken uitgespaard voor groen. Zo kan iedereen op zijn 'eigen stoep bij het huis' een beetje rommelen met planten en potten, terwijl het erf toch samenhangend en opgeruimd blijft. Tussen de lichte en de donkere klinkers worden langs de randen van de plinten stroken veldkeien gelegd, die tevens zorgen voor afwatering. Veldkeien worden waar mogelijk verzameld in de directe omgeving - het erf ligt op een 'Esker', een ondergrondse smeltrivier uit de ijstijd die dergelijke stenen achterliet. De grotere keien worden gebruikt als grensstenen en natuurlijke verkeersgeleiding.



ERF EN TUIN

Wie op zoek is naar zijn eigen kleine groene paradijs is bij De Veldboer aan het juiste adres: ruime kavels met fantastisch uitzicht op de akkers of het bos vormen hier een prachtige basis om op verder te borduren!

De directe omgeving van de tuinen bestaat uit grote oude bomen op zacht glooiende zandheuvels afgewisseld met lager gelegen ruige graslandjes.





DE KAVELS

Kenmerkend voor het De Veldboer is de enorme historische en natuurlijke rijkdom van het omliggende landschap in combinatie met de hoeveelheid ruimte.

Het plangebied omvat maar liefst ongeveer 3,8 hectare waarop zo'n 12 woningen ontwikkeld worden. Alle ruimte om dromen waar te maken dus!

Op de nevenstaande kaart worden de kavels aangegeven (rode lijn). Hier bent u vrij om uw tuindromen uit te leven!

De blauwe lijn geeft het stukje bos of grasland aan dat aan de betreffende kavel grenst. Deze stukjes zijn soms deels openbaar toegankelijk. Deze grond (blauwe lijn) is (eventueel) in uw eigendom maar moet in de huidige hoedanigheid behouden blijven.

Deze blauwe kavels vormen samen namelijk de groene basis die knooperf De Veldboer zo bijzonder maakt. Zo draagt een ieder een steentje bij aan de zorg voor het totale erf.

Knooperf De Veldboer

17 december 2015

Overzicht eigendommen



HAGEN

Hagen zijn een kenmerkend onderdeel van een Twents erf: ze zorgen voor structuur, beschutting tegen wind en bieden daarnaast de nodige privacy. Daarnaast vormen ze een charmante groene omkadering van de verschillende kavels.

Een groot deel van de tuinen zal bij aanleg omsloten worden door gemengde hagen bestaande uit liguster, meidoorn en hulst: alle soorten die hier van nature voorkomen en dus goed zullen gedijen.

Buiten dat ze voor privacy en een groene omkadering zorgen, bieden ze nestelgelegenheden aan allerlei kleine vogels.

Niet alleen mooi, maar ook nog eens heel nuttig dus!

In de private bosdelen mogen alleen 'onzichtbare' transparante erfscheidingen worden aangebracht, bv schapengaas langs houten paaltjes om de loslopende hond binnen of juist buiten te houden.



knooperf De Veldboer

17 december 2015

*Overzicht aan te brengen hagen
door Erfgoed bij woonrijp ontwikkeling*



BOMEN

Om de landschappelijke kwaliteiten op knooperf De Veldboer te versterken en te garanderen zijn op enkele plekken bomen bij geplant, waaronder eik, lijsterbes en krenteboom.

Deze bomen kleden de erven en woningen vanuit het landschap gezien op een natuurlijke wijze aan.

Daarnaast dragen ze bij aan het groene en landelijke karakter van het erf.



Knooperf De Veldboer

17 december 2015

*Overzicht aan te brengen bomen
door Erfgoed bij woonrijp ontwikkeling*



DE WERELD ONTDEKKEN

Wie van buitenspelen houdt en op een veilige manier de groene wereld wil ontdekken kan op knooperf De Veldboer zijn lol op!

In de tuin en op het verkeersluwe erf is er een hoop te ontdekken. De buurkinderen wonen om de hoek. Hier is de ruimte om een eigen groentetuintje te hebben of wat dieren om te verzorgen. Voor een schommel is er plek genoeg!

Wie al wat ouder is kan op de fiets een rondje maken en de heuvels achter het erf verkennen.

Spannende klimbomen nodigen uit om het eens wat hoger op te zoeken...





OPENBARE RUIMTE



Naast de ruime groene privékevels wordt het knooperf gekenmerkt door een relatief groot gedeelte aan openbare ruimte.

De openbare ruimte is opgebouwd uit verschillende onderdelen die samen het erf tot een levendig geheel maken.

Deze openbare ruimte bestaat uit het centrale erf, wegen en paden, en uit stukjes bos en ruige graslandjes.



Het centrale erf vormt feitelijk de basis waarop de woningen en de boerderij staan. Deze basis is, net als in vroeger tijden, openbaar en vormt de schakel tussen verschillende paden en zandwegen.

De paden op De Veldboer zijn onderdeel van een bestaand paden- en zandwegennetwerk en daarmee openbaar.

Dat houdt in dat wandelaars en een enkele fietsers het erf kunnen doorkruisen, en dat er door de bosgebiedjes openbaar toegankelijke wandelpaden lopen. Ze leiden de wandelaar richting de akkers en weilanden om het erf heen.



In de hierna volgende bladzijden worden de verschillende onderdelen van de openbare ruimte toegelicht.



HET CENTRALE ERF

Het centrale erf is een door woningen en tuinen omsloten ruimte met in het midden een grote boom en een bankje.

Het centrale erf bestaat uit gebakken klinkers en leent zich prima om te spelen of een praatje te maken met een goede buur.

De entrees van de woningen sluiten veelal direct aan op het openbare erf, en bestaan uit een plaatsje van keitjes gelegd in zand.

Op het centrale erf komen enkele wandelpaden en de toegangsroute tot het erf uit: het erf is daarmee ook toegankelijk voor wandelaars.

Op het centrale erf is, naast de speciaal ontworpen privé parkeerplaatsen, ruimte om auto's van uw bezoekers te parkeren.



Knooperf De Veldboer

17 december 2015

*Overzicht aan te brengen klinkerverharding
op centrale openbare erf
door Erfgoed bij woonrijp ontwikkeling*



PADEN EN WEGEN

Op het centrale erf sluiten verschillende wandelpaden en de toegangsweg aan die onderdeel vormen van een groter (wandel)paden en wegen-netwerk.

Het gaat zowel om bredere halfverharde wegen als slijtpaadjes in het bos en de door hagen omzoomde graspaden ten noorden van het erf.

Met de auto is het erf vanuit de oostelijk en zuidelijk gelegen wegen bereikbaar.

Alle paden tezamen maken het mogelijk verschillende kleinere en grotere wandelingen direct vanuit de eigen voordeur te maken.

Als dat geen landelijke luxe is...



Krooperf De Veldboer

17 december 2015

Overzicht paden en wegen



GROENE PLEKKEN



Wie de paden rond het erf volgt komt langs verschillende groene, vaak lommerrijke plekken.

De groene ruimte rondom het erf wordt ingevuld door bestaande ruige weilandjes, zacht glooiende open stukken gemengd bos, hier en daar aangevuld met wat extra bomen en hagen.

De omgeving direct rond de woningen is dan ook erg de moeite waard en nodigt uit tot een kleine wandeling of lekker buiten spelen.



In het plan is ook een grote dierenweide opgenomen, welke hoort bij woning nummer 12. Deze weide biedt vanaf het erf een prachtig doorzicht op de achtergelegen glooiende akkers.



Knooperf De Veldboer

17 december 2015

dierenweide

A landscape plan for 'Knooperf De Veldboer' dated 17 December 2015. The plan shows a cluster of buildings with various colored roofs (brown, blue, pink, grey) and walls. A large, bright green area is labeled 'dierenweide' (animal pasture). The site is surrounded by roads and other green spaces. The plan uses a color-coded system to distinguish between different types of land use and structures.

BLOEMRIJKE BERMEN

Langs het pad dat vanaf het centrale erf naar de akkers loopt is een bloemenmengsel ingezaaid, net als onder de boom op het erf.

Hier bloeien vanaf de vroege zomer tot laat in de herfst kleurrijke bloemen en kruiden die op deze Twentse bodem gedijen.

Deze bloemenpracht is niet alleen mooi om naar te kijken: door het aanleggen van deze kleurige randen draagt knooperf De Veldboer een steentje bij aan het beschermen van de o zo belangrijke hommels en bijen. Deze onmisbare schakeltjes in ons ecosysteem vinden hier hun steeds schaarser wordende voedsel in de vorm van nectar. Mooi en nuttig tegelijk dus!



Knooperf De Veldboer

17 december 2015

Overzicht bloemrijke bermen



PARKEREN

Op alle vrijstaande en halfvrijstaande kavels kunnen al dan niet inpandig twee auto's geparkeerd worden. De geschakelde woningen hebben ieder twee eigen parkeerplaatsen tegenover de woning liggen.

Voor bezoekers is er op het centrale erf extra parkeerruimte beschikbaar. Omdat er ruimte genoeg is zijn hiervoor geen speciale parkeerplaatsen ontworpen. Zo blijft de landelijke sfeer intact.

Knooperf De Veldboer

17 december 2015



WATER



Ook al is Knooperf De Veldboer op zo'n 20 meter boven N.A.P gelegen, de waterhuishouding op het erf zal goed geregeld worden.

Via goten, groene greppels en bermen wordt overtollig regenwater van het centrale erf afgevoerd.

Geen zorgen om natte voeten dus!





21.20 m

20.95 m

20.70 m

20.90 m

20.70 m

20.60 m

20.80 m

20.60 m

20.75 m

19.90 m

21.00 m

20.50 m

20.30 m

20.55 m

20.75 m

20.40 m

20.10 m

19.90 m

20.20 m

20.28 m

20.20 m

19.90 m

molgoot

greppel

stroomrichting regenwater

DE VELDBOER IN CIJFERS

In de nevenstaande kaart is per kavel te zien wat ruwweg de oppervlakte van de huiskavel is (rode cijfers) en wat de oppervlakte is van de totale kavel (blauwe cijfers: huiskavel plus aansluitend deel van het (openbare) erf).

Knooperf De Veldboer

17 december 2015



totale kavel inclusief
bos / grasland
en eventueel pad

nr.	tuin	
1	275 m ²	475m ²
2	230 m ²	250m ²
3	280 m ²	890m ²
4	550 m ²	715m ²
5	640 m ²	5.100m ²
6	550 m ²	970m ²
7	590 m ²	1045m ²
8	935 m ²	2.130 m ²
9	640 m ²	755m ²
10	740 m ²	1.700m ²
11	730 m ²	2.680m ²
12	1.780 m ²	15.000 m ²



COLOFON

vorm en inhoud:

la4sale

Marieke Timmermans

Pepijn Godefroy

Hanneke Clabbers

Nieuwe Kerkstraat 119

1018 VJ Amsterdam

020 6244226

mail@la4sale.nl

www.la4sale.nl

la4sale

voor:

ErfGoed BV

Postbus 9465

1800GL Alkmaar

072 5115373

06 30433526

michiel@erf-goed.nl

www.erf-goed.nl



© januari 2016

Kom derin dan ku'j dr oet kiek'n

la4sale