
Erven met Perspectief

VAB-assistent

een ontwerpend onderzoek naar methodiek
voor nieuwe erven in de Provincie Utrecht



Disclaimer De publicatie 'Erven met Perspectief | VAB-assistent' is een hulpmiddel, bedoeld om de kansrijkheid van plannen voor transformatie van vrijkomende agrarische erven binnen de provincie Utrecht zo groot mogelijk te maken. De inhoud is gebaseerd op ontwerpend onderzoek en gesprekken met diverse adviseurs, waarbij de Provinciale Verordening als kader is gehanteerd.

Dit document dient ter attendering van beleidsvelden die van invloed zijn op mogelijke ontwikkeling; het omvat geen wetgeving of vastgelegde voorschriften. Hoewel de grootst mogelijke zorg is besteed aan de samenstelling, kunnen aan eventuele onjuistheden of verouderde informatie geen rechten worden ontleend. Raadpleeg voor specifieke casussen altijd de actuele regelgeving en zowel de Provincie als de gemeente.

inhoudsopgave

introduce	03
I. het erf	
(a) het erf	06
(b) het erf in zijn context	08
(c) erven in het landschap	10
II. de VAB-assistent	
algemeen	16
(a) de VAB-assistent A > plek tot pakket	18
(b) de VAB-assistent B > initiatief tot locatie	30
III. een Voorbeeldboek	
(a) steekproeven	40
(b) voorbeeldprojecten elders	46
(c) begrippenlijst	49
bijlagen	
de VAB-assistent (totaaloverzicht)	

colofon

publicatie: Erven met Perspectief | VAB-assistent ©
 opgeleverd: januari 2026
 door: MooiSticht - Ervenconsulentschap;
 Jolanda van Looij, Claire Oude Aarninkhof
 in opdracht van: Provincie Utrecht

introduce

De provincie Utrecht wil met het beleid *Erven met Perspectief* het hergebruik van vrijkomende agrarische erven stimuleren. De provincie ziet functieverandering op erven als een kans om de leefbaarheid van dorpen en kleine kernen te versterken. Tegelijkertijd stelt dit eisen aan de *omgevingskwaliteit* van nieuwe ontwikkelingen. Daarom verruimt de provincie niet generiek de mogelijkheden voor functieverandering van erven, maar biedt ze gericht ruimte op plekken waar herbesteding bijdraagt aan herstel, behoud, versterking of ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

Als ervenconsulenten merken we in de praktijk dat het huidige kwaliteitsinstrumentarium uit de omgevingsverordening vaak niet volledig wordt benut. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan een integrale benadering: één die, naast erfkwaliteit, ook inspeelt op de grote opgaven van dit moment – zoals landbouwtransitie, klimaatadaptatie, groenblauwe netwerken en netcongestie. In opdracht van de Provincie ontwikkelden we daarom de *VAB-assistent*: een handboek dat helpt om plannen voor herbesteding of hergebruik kansrijker, kwalitatiever en toekomstbestendiger te maken. Geen beleid, maar een praktische assistent die stap voor stap uitlegt hoe de ervenconsulent werkt en zoveel mogelijk aspecten (integraal) in een ruimtelijk ontwerp te verwerken.

We beginnen bij de basis: het erf in zijn landschap. In hoofdstuk 1 laten we zien wat een erf tot een erf maakt en hoe de opbouw van erven samenhangt met het landschapstype waarin ze liggen. Utrecht kent namelijk niet één landschap, maar vele. Hoe kom je dan tot gebiedsspecifieke principes voor kwaliteit?

In hoofdstuk 2 introduceren we de VAB-assistent. Dit handboek laat je via vier stappen zien hoe een programma, zoals wonen, zorg of werken, ingepast kan worden op een specifieke locatie. Andersom werkt het ook: wie op zoek is naar een geschikte plek voor een functie, ontdekt via deze stappen waar in de provincie dat het beste kan.

In het laatste hoofdstuk laten we zien hoe deze aanpak is ontstaan. Via ontwerpend onderzoek, referentieprojecten en geanonimiseerde voorbeeldlocaties hebben we spelregels ontwikkeld die laten zien hoe functieverandering op erven kan bijdragen aan een herkenbaar en toekomstgericht landschap.

Tot slot benadrukken we dat dit handboek geen afvinklijst is. Een goede erfinrichting is geen optelsom van losse onderdelen, maar een samenhangend ontwerp waarin ruimtelijke en functionele kwaliteiten elkaar versterken. Gebruik deze bundel als gids, maar vooral ook als uitnodiging om met open blik naar het erf, zijn (verborgen) kwaliteiten en potenties te kijken.

I. het erf

(a) het erf

Boerenerven hebben een herkenbare opbouw. Wie een erf wil herbestemmen, doet er goed aan die karakteristieken te begrijpen én te benutten. Dat zorgt niet alleen voor ruimtelijke kwaliteit, maar ook voor herkenning: het blijft een erf, ook in nieuwe functie.

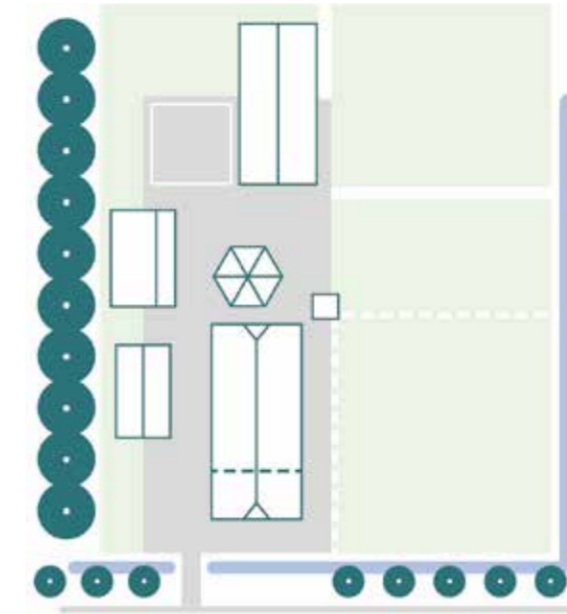
Veel erven in Utrecht zijn niet alleen landschappelijk waardevol, maar dragen ook cultuurhistorische betekenis. Die waarde komt tot uiting in een monumentale status (gemeentelijk of rijks), een beschermd dorpsgezicht of de ligging binnen het agrarisch cultuurlandschap, dat deel uitmaakt van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. In zulke gevallen gelden extra eisen: bij herbestemming moeten de historische opbouw en kenmerkende elementen behouden blijven.

Voor de karakteristieken van een erf maken we onderscheid tussen het bebouwde erf en het groene, onbebouwde deel. Het bebouwde ensemble is compact. Er is sprake van een duidelijke hiërarchie en samenhang tussen het hoofdgebouw

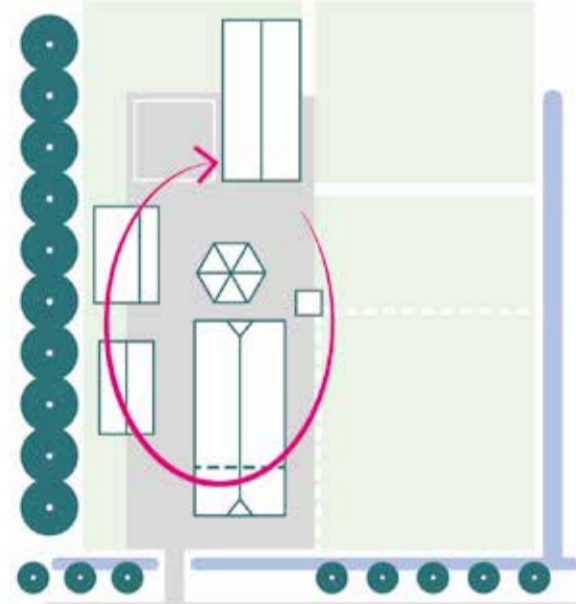
(de boerderij) en de bijgebouwen (stal, schuur, kapschuur, kippenschuur, schaapskooi, hooiberg, wagenschuur, karnstal, melkstal, etc.) waarbij elk volume een eigen functie en verschijningsvorm heeft. Die verschijningsvorm verschilt per landschapstype of deelgebied.

De ordening is helder: de gebouwen liggen rond het erfhart (de collectieve ruimte) en worden ontsloten via één erfpad. Het voorerf is representatief, het achtererf functioneel en werkgerelateerd. Parkeren vindt plaats uit het zicht van de openbare weg en heeft een informeel karakter.

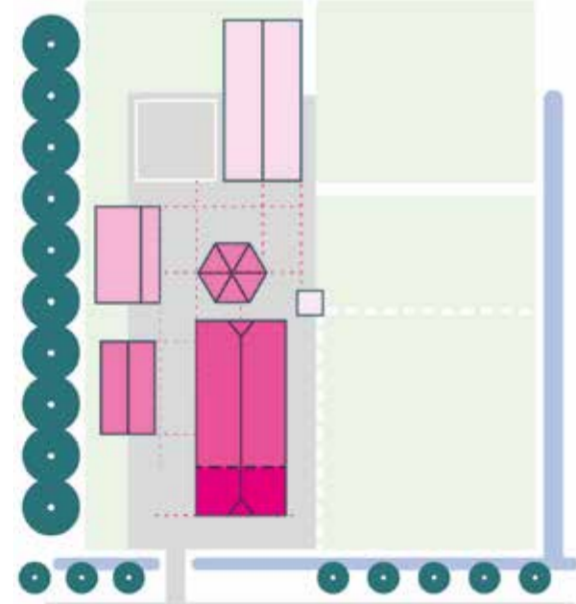
In het landschap is het erf te herkennen als een eenheid. Het erf-silhouet vormt een gebalanceerde afwisseling tussen gebouwen en beplanting. De beplanting zorgt ervoor dat de gevels van het erfensemble deels aan het zicht worden onttrokken. Erfbeplanting bestaat uit meerdere typen groen, zoals een siertuin met leilinden aan de voorzijde, een moestuin, boomgaard, dierenwei, geriefhoutbosje of windsingels. De toegepaste soorten zijn inheems (zie Landschapswijzer LEU).



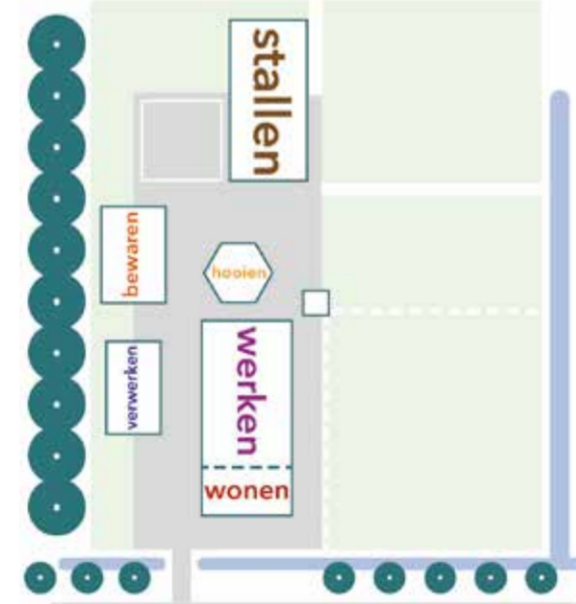
• vereenvoudigde weergave van het erf als ondergrond voor het weergeven van de karakteristieken



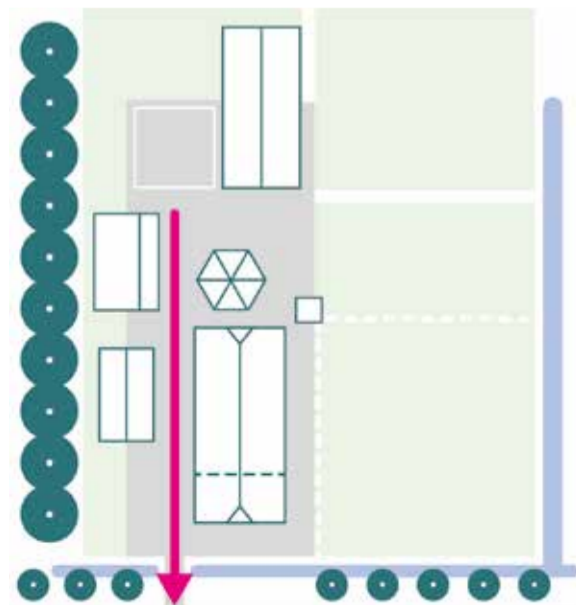
• erf is compact



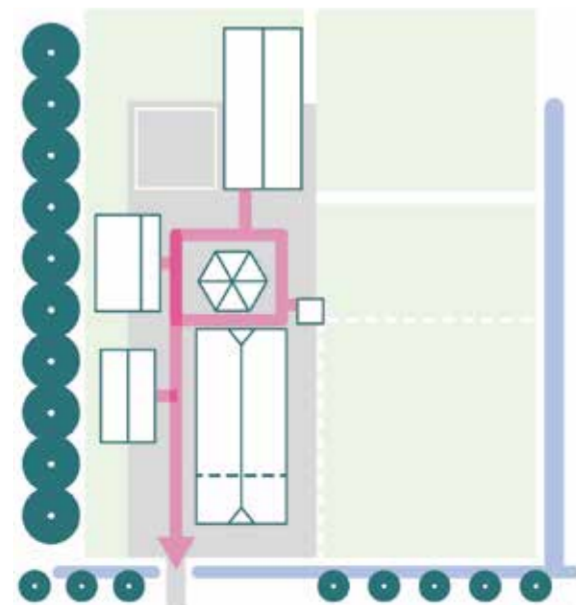
• er is hiërarchie en samenhang tussen hoofdgebouw & bijgebouwen



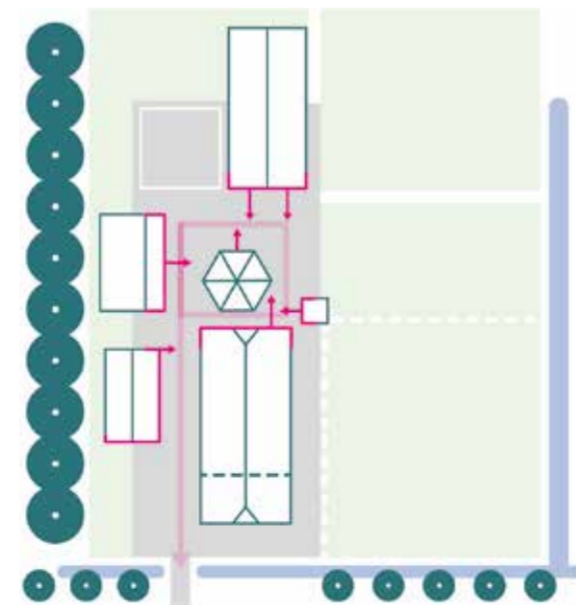
• elk volume heeft specifieke rol en verschijningsvorm op erf (verschilt per deelgebied!)



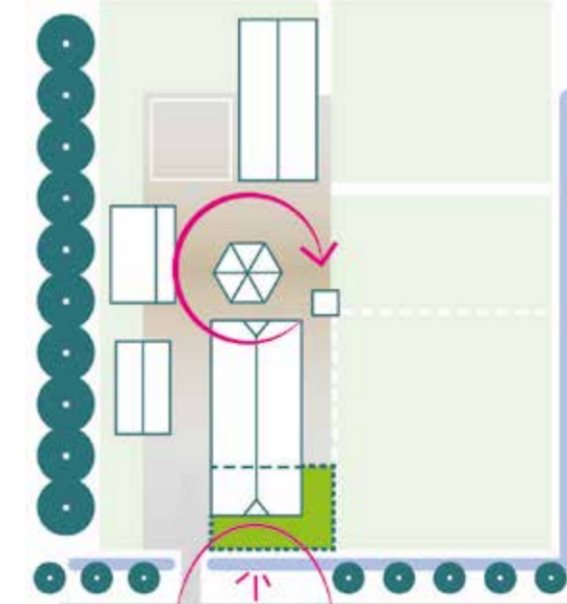
• erfpad heeft centrale rol



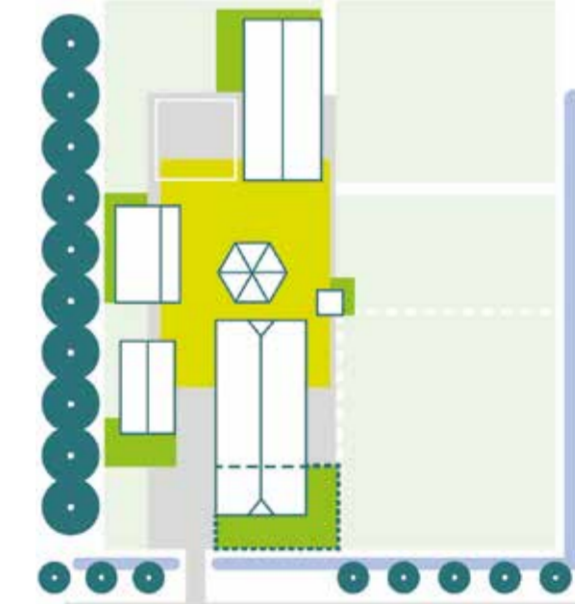
• één erfpad ontsluit alle gebouwen



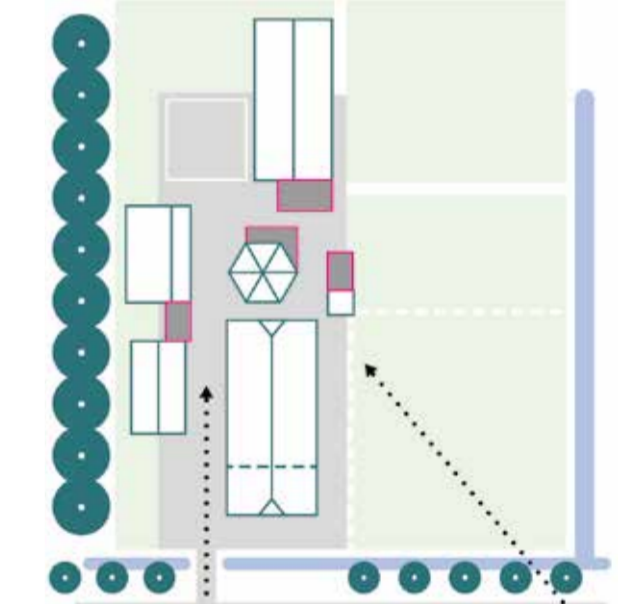
• alle bijgebouwen staan gericht op de functionele, collectieve erf-ruimte



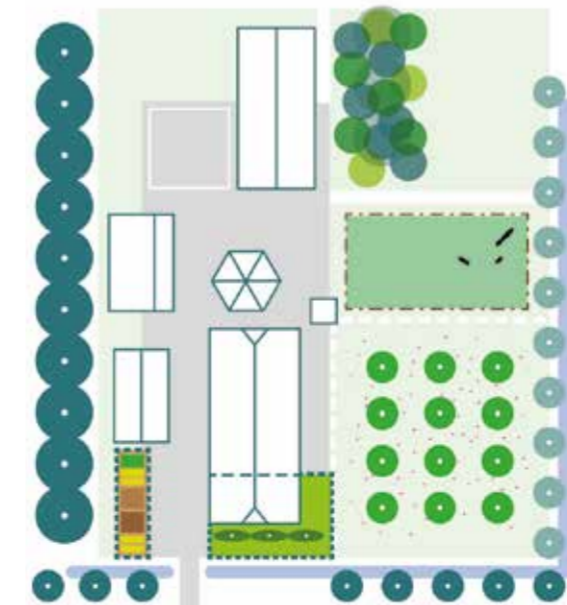
• representatief voorerf & werkgerelateerd achtererf



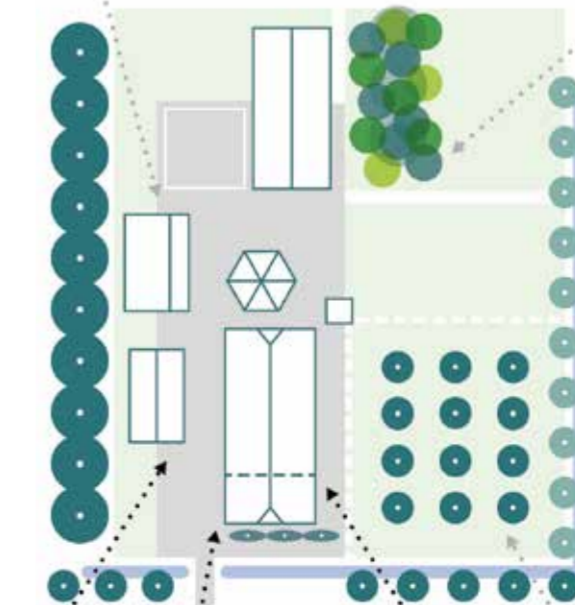
• er is collectieve erf-ruimte



• parkeren gebeurt informeel en uit het zicht van de openbare weg



• erfbeplanting bestaat uit meerdere typen groen



• alle gevels door beplanting deels aan het zicht onttrokken



• erf-silhouet als eenheid herkenbaar in landschap; afwisseling tussen beplanting & bebouwing is in balans

(b) het erf in zijn context

Een erf staat nooit op zichzelf. Erven vertonen een onderlinge samenhang die vaak terug te voeren is op de wijze van ontginning, welke op haar beurt voortkomt uit de landschappelijke ondergrond. De periode waarin een boerderij is gebouwd en de toenmalige bedrijfsvoering zijn vervolgens van invloed op de opbouw, oriëntatie en verschijningsvorm van het erf. Kortom, gebied-specifieke karakteristieken worden grotendeels bepaald door ontginningswijze, landschappelijke context en tijd.

Ontginningswijze

Bij systematische ontginningen is sprake van aanleg vanuit een duidelijke basisstructuur, zoals een rivier, wetering, dijk, kanaal of weg. Bekende voorbeelden zijn de cope-ontginningen, waarin de onderlinge relatie tussen de erven en de vaste maatvoering en ritmiek goed herkenbaar zijn. Ontginningen met vaarboerderijen langs een bredere vaarsloot vallen ook binnen deze categorie. Erven kunnen ook een bijzondere ligging hebben. Sommige erven markeren de overgang van hoog naar laag of van droog naar nat, zoals de overgang van oeverwal naar veen bij Rietveld, Houtdijk of Barwaardswouder. Door hun situering vormen deze erven als vanzelf een landschappelijk lint, zonder dat er sprake is van een directe onderlinge verbinding. Langs (veen)rivieren komen veel slagenontginningen voor. In droogmakerijen is de verkaveling gebaseerd op een regelmatig, orthogonale structuur. In het oosten van de

provincie komen kamptontginningen voor. Dit zijn individuele ontginningen die verspreid in het landschap liggen. De erven bevinden zich aan of nabij een oude kamp – een ovale of ronde akker, iets verhoogd in het landschap – en liggen vaak langs de beken in de Gelderse Vallei. Hoewel deze erven afzonderlijk zijn ontstaan, zorgt het mozaïekachtige patroon voor een duidelijke samenhang in het gebied. In de Gelderse Vallei liggen veel boerderijen die onderdeel zijn van een (voormalig) landgoed of buitenplaats. Deze landgoederen bevinden zich op de overgang van de Heuvelrug naar de Vallei. De bijbehorende boerderijen hebben vaak specifieke kenmerken in opzet, ligging of architectuur, waardoor de relatie met het landgoed herkenbaar blijft.

Landschap

De provincie Utrecht kent een grote variatie aan landschappen, elk met een eigen ruimtelijke structuur, ontstaansgeschiedenis en verkavelingspatroon. Van de hoge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en de stuwwallen bij Amerongen, tot de veenweidegebieden van De Ronde Venen de Lopikerwaard, en van het open rivierenlandschap langs de Lek tot het kleinschalige kampenlandschap in het oosten van de provincie. Deze landschappen vormen het fundament onder de opbouw en oriëntatie van erven, en geven richting aan de inrichting en ontwikkeling ervan. De *Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen* beschrijven per deelgebied de karakteristieken van het landschap

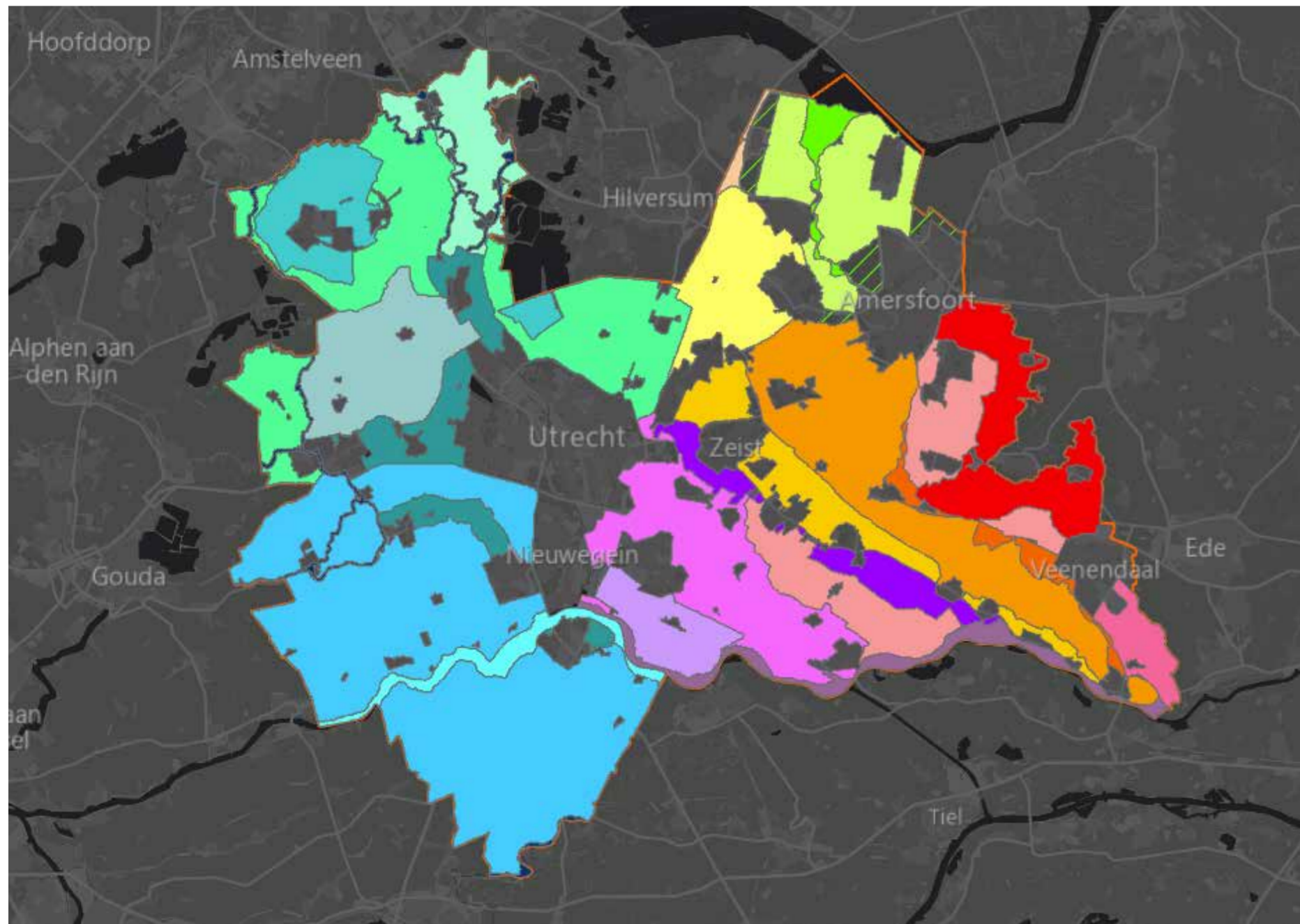
en bieden aanknopingspunten voor ruimtelijke kwaliteit, waarmee ze een belangrijke basis vormen voor zorgvuldige erftransformaties.

Tijdsperiode

De periode waarin een erf is ontstaan en de wijze van bedrijfsvoering geven het erf aanvullende, specifieke kenmerken. Er is grofweg onderscheid te maken tussen drie typen. Oude boerderijen, waarvan sommige al in de middeleeuwen zijn ontstaan, vormen de oudste laag. Wederopbouwboerderijen zijn in of kort na de oorlog gebouwd, vaak op bestaande boerderijplaatsen. Jongere ontginningsboerderijen zijn gerealiseerd na de ruilverkaveling en kenmerken zich door een meer planmatige opzet.

Binnen dit ontwerp onderzoek is het niet mogelijk om alle (gebied)specifieke karakteristieken van erven in detail te benoemen. De afgelopen decennia is er al veel kennis vastgelegd in landschapsontwikkelingsplannen, omgevingsvisies en kwaliteitsgidsen. Op lokaal en regionaal niveau zijn waardevolle beschrijvingen opgesteld, zoals:

- [Kwaliteitsgidsen](#)
- [Tastbare Tijd](#),
- [Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied](#),
- [Landschapsontwikkelingsplan Woerden](#)
- [Landschapsontwikkelingsplan Groene Driehoek gemeente Lopik, Montfoort en Oudewater](#)
- [Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie](#),
- [De Groep, een toonbeeld van wederopbouw](#),
- [Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei](#)
- [U10 Agenda Groen & Landschap 2030](#)
- Linten in de Leegte,
- Het Land van Woerden, Afwegingskader functieveranderingsbeleid, bijlage 2 Natuur en landschap.



23 deelgebieden verdeeld over 5 Gebiedskaternen Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen

(c) erven in het landschap

De Provincie Utrecht hanteert een vijftal kwaliteitsgidsen met in totaal 23 deelgebieden. Hoe erven in het landschap liggen wordt daarin niet overal gespecificeerd. Omdat de verhouding en relatie tussen erf en landschap essentieel is, wordt hier in vogelvlucht getoond op welke wijze we erven in verschillende deelgebieden van het Utrechtse landschap vinden. Het betreft (zowel letterlijk als figuurlijk) een vogelvlucht; een aantal onderscheidende en typische verschijningsvormen in het westen en het oosten van de provincie worden aangegeven en zullen handvatten bieden voor stappen van transformatie. Een compleet overzicht behoeft nadere uitwerking buiten deze opgave.



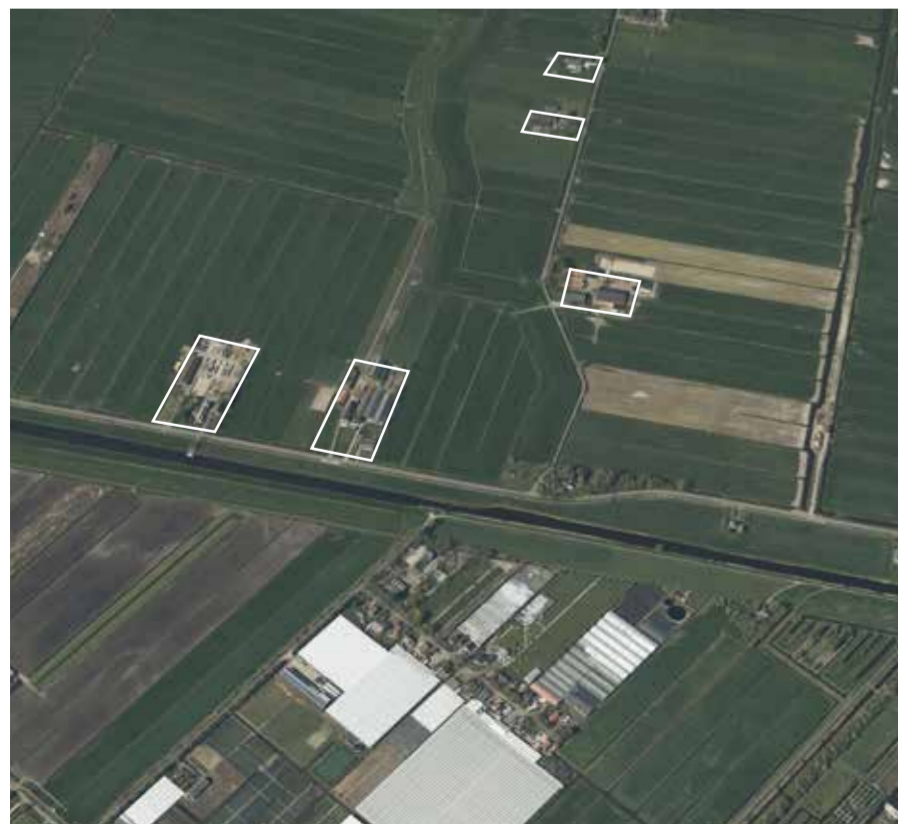
• erven met hennepakkers en 'handgetekende' verkaveling langs Geverscop, in de deelgebied blokontginning van het Groene Hart



• vaarboerderij midden in polder Kamerik, in het Groene Hart, deelgebied blokontginning



• erf langs de Amsterdam-Rijnkanaal, in het Groene Hart, deelgebied open polder



• erven in eerste en tweede bedijking langs Kerkvaart, in het Groene Hart, deelgebied droogmakerij



• vaarboerderij in de opstreekende verkaveling van Zegveld, in het Groene Hart, deelgebied opstreekende verkaveling



• erven langs de Cuneraweg op de overgang van deelgebied beboste toppen van de Utrechtse heuvelrug naar deelgebied Binnenveld in de Gelderse Vallei



• wederopbouwgebied De Groep in de Gelderse Vallei, deelgebied Stroken



• wederopbouwboerderij aan de lanenstructuur van landgoed Coelhorst, in Eemland, deelgebied Overgang



• natura 2000 gebied, bospercelen, lanen en houtwallen bij boerderij Groot Zandbrink aan de Postweg in de Gelderse Vallei, deelgebied Mozaïek



• erven als onderdeel van landgoed Geerenstein, in de Gelderse Vallei, deelgebied Stroken



• erf tussen hogergelegen es en broekbossen langs de Moorsterbeek, in Gelderse Vallei, deelgebied Mozaïek



• erven langs de Laan van Niftarlake met petgaten, legakkers en veenplassen in polder Tienhoven, in het Groene Hart deelgebied opstreckende verkaveling



• erven met hennepakkers aan de Hoenkoopse Buurtweg, in een restontginning van het Groene Hart, deelgebied Waard



• erven langs de Rijdijk van de Nederrijn, in het Rivierengebied, deelgebied Langbroek



• erven langs de Wakkerendijk, in de Eempolder, deelgebied Overgang



• dubbellint langs de Lopikerwetering (voorheen veenrivier Lobeke), in het Groene Hart, deelgebied Waard



• dubbellint langs de Benschopperwetering, tussen de Oude Wetering Noord-en Zuidzijde, in het Groene Hart, deelgebied Waard



• boerderij Kouwenhoven, nabij de Kromme Rijn, in de Rivierengebied, deelgebied Flank



• Wilhelminahoeve langs de (voormalige) Rijnsloot, in het Rivierengebied, deelgebied Kromme Rijn



• erven en bebouwde snippen langs de Enge Ussel, grenzend aan de Ledijk, in het Groene Hart, deelgebied Waard



• boerderij Voorbreed op de overgang van oude stroomrug van de Oude Rijn in het Groene Hart, deelgebied Rivierlint



• erf langs de Kromme Rijn in het rivierengebied, op de grens deelgebied Kromme Rijn en deelgebied Langbroeker



• erf als onderdeel van landgoed Sandenburg, in het rivierengebied, deelgebied Langbroek

II. de VAB-assistent

de VAB-assistent

Erf en landschap zijn onlosmakelijk verbonden. Het erf weerspiegelt het landschap waarin het ligt. Deze samenhang vormt de basis voor een goede herbestemming of erftransformatie en is verbeeld in de erfprincipes van het vorige hoofdstuk.

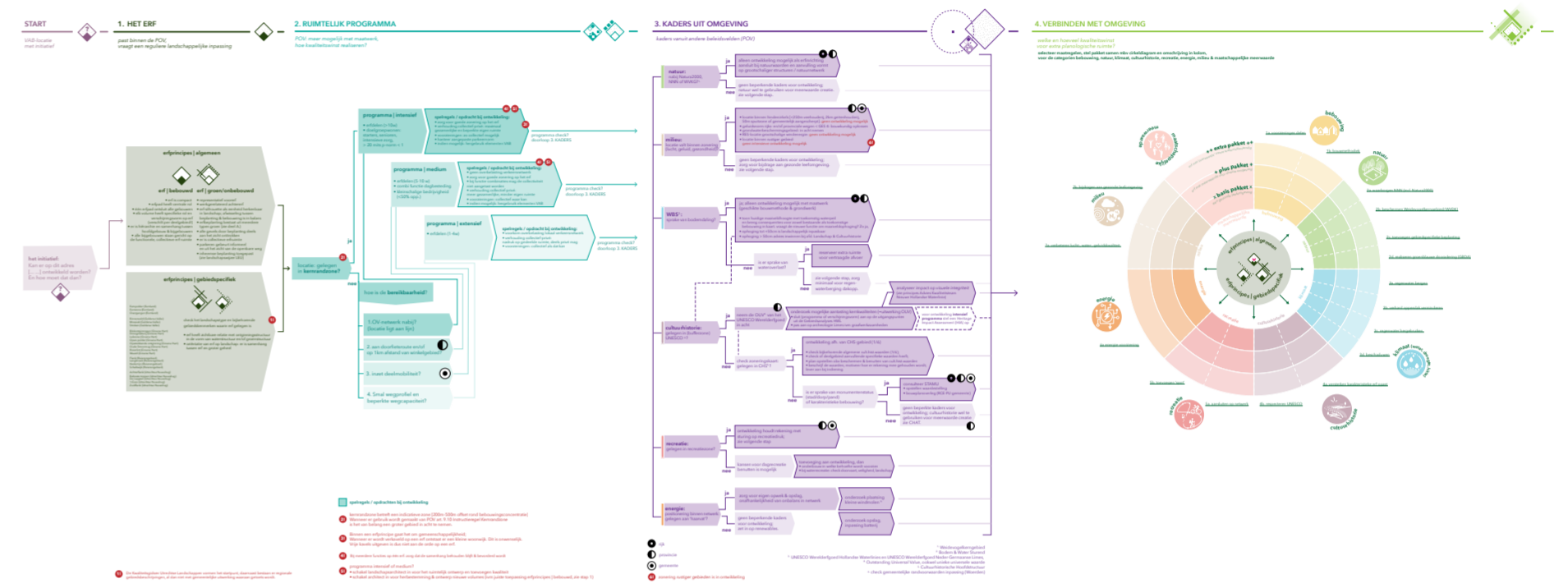
Een herbestemming of transformatie moet passen binnen een speelveld van regels en beleidslagen. Hoe dit stelsel is opgebouwd, wordt toegelicht in het intermezzo. Wanneer alle beleidskaarten over elkaar worden gelegd, lijkt er geen vrije ruimte meer te bestaan. Toch blijft ontwikkeling mogelijk. Sommige regels zijn beperkend, maar veel regels, visies en ambities maken onder voorwaarden juist ontwikkeling mogelijk of bieden aanknopingspunten voor een goede inrichting. Door op de juiste beleidsvelden extra kwaliteit toe te voegen, kan met maatwerk meer planologische ruimte ontstaan. De VAB-assistent helpt in dit complexe speelveld het onderscheid te maken tussen beperkingen en kansen voor erftransformatie.

Dit instrument is een hulpmiddel dat richting geeft aan de planvorming bij herbestemming of erftransformatie. Het fungeert als routekaart en laat zien welke stappen en afwegingen leiden tot een kwalitatieve herbestemming. Het is geen checklist en ook geen beleid op zichzelf. De VAB-assistent helpt om uit het beleid de spelregels te destilleren die richting geven aan een goede herbestemming en landschappelijke inpassing.

Wie bepaalt wat (Omgevingswet)?

Met de Omgevingswet is de inrichting van de fysieke leefomgeving gelaagd geregeld. Het Rijk stelt het wettelijke kader en geeft via de Nationale Omgevingsvisie en algemene rijksregels richting aan grote opgaven, zoals infrastructuur, natuur en energie. Europese richtlijnen, waaronder de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en de Kaderrichtlijn Water, evenals de klimaat- en energiedoelen, zijn hierin verwerkt. De provincie vertaalt dit kader naar provinciaal beleid en legt regels vast in de provinciale omgevingsvisie en -verordening. De gemeente is verantwoordelijk voor de lokale invulling en legt dit vast in het omgevingsplan. Daarmee is de gemeente het bevoegd gezag voor besluiten over bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het waterschap heeft een zelfstandige rol in het beheer van het watersysteem en stelt hiervoor de waterschapsverordening vast, met regels voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit.

toelichting bij stap 3. Kaders uit omgeving | Omgevingswet



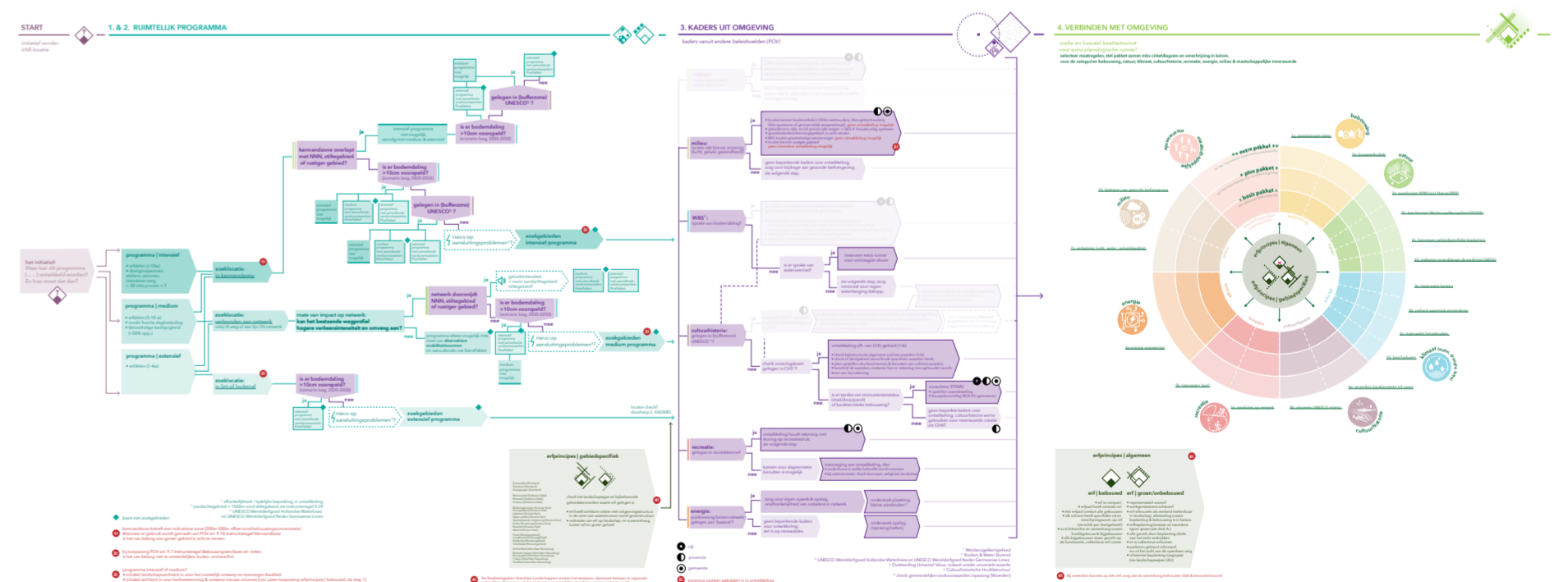
de VAB-assistent A: van initiatief op locatie X tot (ruimtelijke) spelregels voor ontwikkeling

16 Deze assistent doorloopt uit vier stappen. De eerste stap neemt het erf als basis voor nieuwe ontwikkelingen. De tweede stap bepaalt de omvang van het programma en de bereikbaarheid van de locatie. In de derde stap worden de kaders uit de omgeving opgehaald, die een ontwikkeling kunnen uitsluiten of onder voorwaarden mogelijk maken. De vierde stap verbindt de ontwikkeling met de omgeving en benut koppelkansen op verschillende beleidsterreinen. In de volgende paragrafen zullen deze stappen nader worden toegelicht.

Met behulp van de VAB-assistent komen spelregels en koppelkansen stapsgewijs in beeld. De assistent geeft richting aan de herinrichting van een erf met vrijkomende agrarische bebouwing, waar gewoond, gewerkt en/of gezorgd kan worden. Het startpunt kan verschillen. In de eerste variant wordt gezocht naar een passend programma voor een erf. In de tweede variant fungeert de VAB-assistent als zoekinstrument voor een geschikte plek voor het initiatief.

De VAB-assistent is een dynamisch document. De contouren van de milieubeperkingen veranderen mee met functiewijzigingen, waardoor ook de mogelijkheden voor andere herbestemmingen verschuiven. Daarnaast kan de indeling van de maatregelen in de loop van de tijd worden bijgesteld. Het is daarom van belang te werken met actuele kaarten en VAB-assistent.

Deze VAB-assistent is toegespitst op het provinciale beleid. De maatregelen uit stap 4 blijven daardoor vrij algemeen. De maatregelen (in gradatie van basis (x), plus (+) en extra (++) kunnen aangescherpt of verscherpt worden door de gemeentelijke ambities uit de omgevingsvisie te vertalen naar de maatregelen. Zo kan de assistent per gemeente verschillen.



de VAB-assistent B: welke locaties zijn geschikt voor welk programma en met welke (ruimtelijke) spelregels?

(a) de VAB-assistent A

1. Het erf

Wanneer een VAB-locatie zijn agrarische functie verliest en in aanmerking komt voor herbestemming of transformatie, vormt het erf het uitgangspunt. Een zorgvuldige analyse maakt duidelijk in hoeverre het huidige erf nog aansluit bij de algemene erfprincipes. Uit deze analyse blijkt welke bebouwde en onbebouwde onderdelen behouden kunnen blijven en welke niet passen binnen de erfprincipes en daarom beter verwijderd dienen te worden.

In de loop van de tijd zijn sommige erfprincipes vervaagd of verdwenen. Met een herbestemming of transformatie kunnen deze worden hersteld of opnieuw zichtbaar gemaakt. Geef elk volume binnen het erf een duidelijke rol, zodat de nieuwe ontwikkeling weer past binnen de logica van het erf. Leg alle beplanting goed vast op kaart en behoud zoveel mogelijk van de bestaande beplanting. Het terugbrengen van de erfprincipes draagt bij aan de identiteit en herkenbaarheid van de plek, behoudt de maat en schaal van het erf en versterkt de landschappelijke inpassing. Erfbeplanting en erfafscheidingen zorgen niet alleen voor samenhang op het erf maar ook voor een prettige leefomgeving door schaduw, beschutting en bescherming tegen wind en regen.

Ontwikkelen binnen de erfprincipes betekent niet dat er historiserend gebouwd kan worden. De principes sturen op maat, schaal en inpassing in het landschap, maar laten ruimte voor eigentijdse architectuur die de kwaliteiten van het erf versterkt.

Nadat de erfprincipes van de locatie goed zijn geanalyseerd komt het omliggende landschap aan bod. Om meer grip te krijgen in de gebiedsspecifieke erfprincipes kunnen verschillende bronnen geraadpleegd worden. Per landschapstype in de provincie is er een kwaliteitsgids opgesteld, waarin de verschillende deelgebieden zijn beschreven. In de *Tastbare Tijd* wordt de historische ontwikkeling van de provincie Utrecht en haar landschappen beschreven. De *Cultuurhistorische Atlas* brengt de provinciaal waardevolle cultuurhistorische elementen in kaart. Op hisgis.nl is de eerste kadastrale kaart uit circa 1832 te bekijken. Via de beeldbank van de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed* zijn de minuutplannen en de bijbehorende 'Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels' (OAT's) met de functie en grootte van het perceel en de naam en beroep van de eigenaar te downloaden. Met behulp van topotijdreis.nl is de ontwikkeling van het erf en het landschap te analyseren.

Op gemeentelijk of regionaal niveau zijn er diverse landschapsbeschrijvingen, beeldkwaliteitsplannen en boeken, zoals *De linten in de leegte* en *Het land van Woerden*. Meer informatie over de elementen zijn online te vinden op argiwiki.nl, leestekensvanhetlandschap.nl maar ook lokaal bij historische verenigingen, *Werkgroep Behoud Lopikerwaard, rchrijnstreek.nl*, *Historische Vereniging Oudheidkamer Rhenen en Omstreken*.

Op pagina 9 staat een lijst opgenomen. Deze lijst is niet compleet; vraag bij de gemeente na welke documenten voor de locatie van toepassing zijn.

Per landschapstype komen gebouwen en landschapselementen op het erf voor die kenmerkend zijn voor het gebied. Juist de relatie tussen gebouw en landschapselement is bepalend voor de identiteit. Voorbeelden zijn:

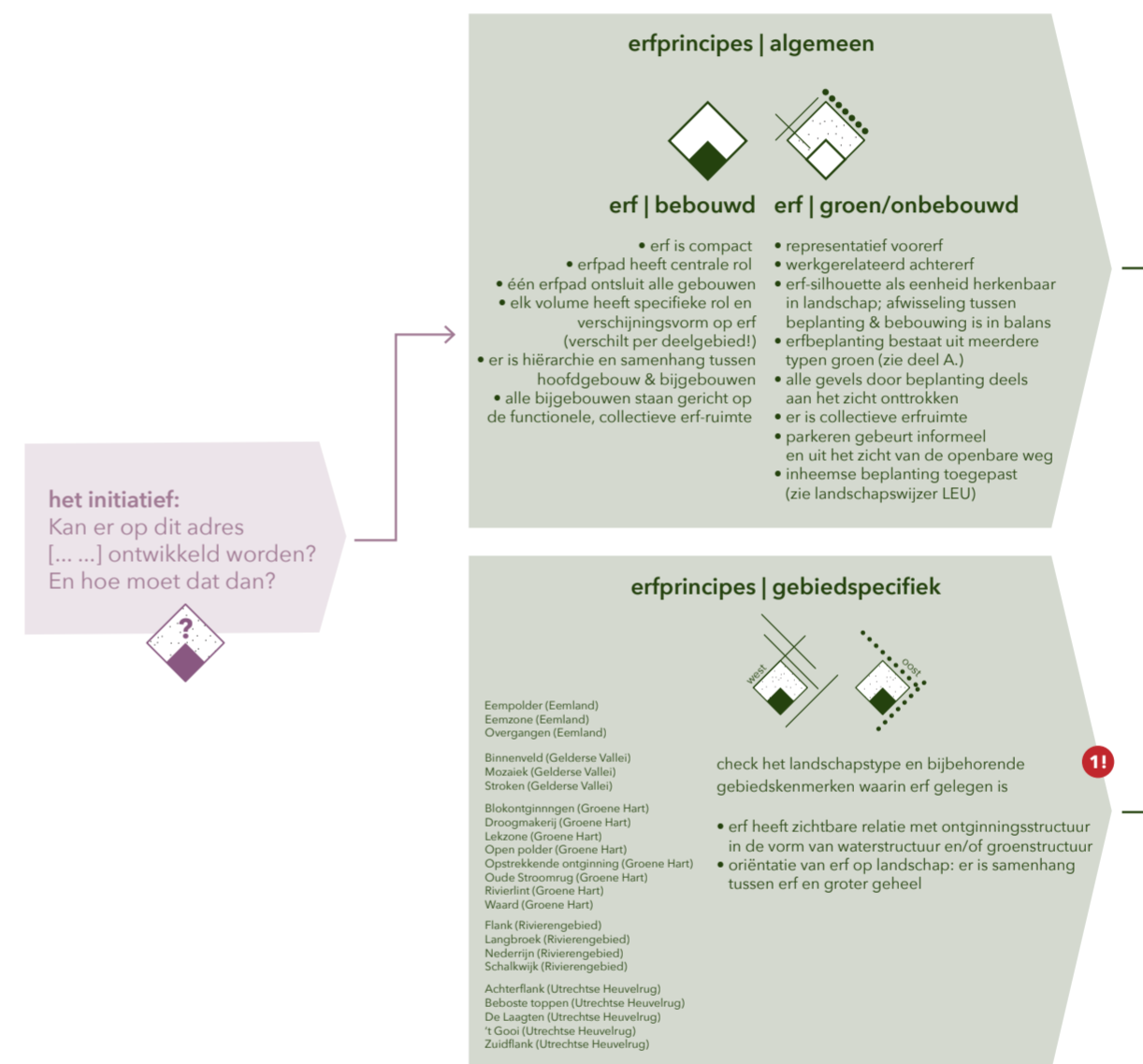
- de *hooiberg* tegen of dichtbij de deel van de boerderij;
- de leilindes aan de zuid- en/of westzijde van de boerderij als zonwering voor de woonruimtes;
- de *koebocht* om een luwte te creëren voor het melken en om vee in te scharen;
- het *boenhok of boenstoep* aan de waterkant waarin het melkgerei gewassen werd;
- de *hennepakker met rootsloten* bij de boerderij;
- het *zomerhuis* bij de boerderij;
- de *schaapskooi* naast of op grotere afstand van de boerderij.

START

VAB-locatie met initiatief

1. HET ERF

past binnen de POV, vraagt een reguliere landschappelijke inpassing



11 De Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen vormen het startpunt, daarnaast bestaan er regionale gebiedsbeschrijvingen, al dan niet met gemeentelijke uitwerking waaraan getoets wordt.

2. Ruimtelijk programma

Nu de erfprincipes inzichtelijk zijn, volgt de stap naar het ruimtelijk programma. Op basis van de locatie kan een inschatting worden gemaakt van het type en de intensiteit van het programma. Daarbij moet altijd rekening worden gehouden met de breedte van het wegprofiel en de wegcapaciteit, om overbelasting van het lokale verkeersnetwerk te voorkomen.

De provincie ziet kansen om de leefbaarheid van dorpen en kleine kernen te versterken door de planologische mogelijkheden in de kernrand te verruimen. De kernrandzone is het gebied in het landelijk gebied dat direct aansluit op stedelijk gebied of dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief en kan variëren, afhankelijk van aanwezige functies, kwaliteiten en bebouwingsdichtheid.

Binnen de kernrandzone komen naast agrarische functies ook kernrandactiviteiten voor. Via de Atlas, de digitale kaartenviewer van de provincie Utrecht, kan de kernrandzone uit de omgevingsverordening worden opgezocht. Op kaart is dit zichtbaar als een indicatieve zone rondom bebouwingsconcentraties. In de instructieregel Artikel 9.10 Kernrandzone wordt benadrukt dat het van belang is een groter gebied in beschouwing te nemen.

In de VAB-assistent wordt onderscheid gemaakt tussen een extensief, medium en intensief programma. Het extensieve programma sluit aan bij de huidige provinciale omgevingsverordening en biedt in het kader van 'ruimte voor ruimte' maximaal drie extra woningen of meer kleinere woningen met een gemeentelijke sloopmetersystematiek.

Het mediumprogramma is binnen het bestaande kwaliteitsinstrumentarium van de provinciale omgevingsverordening mogelijk in bijvoorbeeld artikel 9.10 - Instructieregel kernrandzone en artikel 9.7 - Instructieregel bebouwingenclave en -lint. Binnen dit programma kunnen naast wonen ook dagbesteding en kleinschalige bedrijvigheid een plek krijgen. Zo krijgen erven een nieuwe functie die past bij het landschap en de omgeving. Nieuwe activiteiten zijn mogelijk als ze klein van schaal zijn, geen overlast geven en het landschap niet aantasten. Functies die aansluiten bij het buitengebied, zoals recreatie, educatie of zorg, passen hier het best.

Het intensieve programma richt zich bij herbestemming van erven vooral op wonen, zoals doelgroep- of zorgwonen. Daarnaast is ruimte voor nieuwe functies, zoals energieopslag, kleinschalige productie en verwerking van landbouwproducten voor de korte keten, en culturele of sociale activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid. Deze functies zijn passend wanneer ze kleinschalig zijn, goed in het landschap passen, geen overlast veroorzaken voor de omgeving en het beheer van natuur, water en landschap niet hinderen.

Hoe intensiever het programma, des te meer collectiviteit nodig is om de erfprincipes te ontwikkelen en te borgen. Dit opent kansen voor nieuwe woon- en mobiliteitsconcepten.

Ligt de locatie buiten de kernzone maar is zij goed bereikbaar met ov of doorfietsroutes, dan kan dit aanleiding geven tot een intensiever programma. De ligging van doorfietsroutes en het ov-netwerk is te raadplegen via de Atlas. Het inzetten van deelmobiliteit hangt af van de mobiliteitsvisie van de betreffende gemeente.

Voeg de spelregels die horen bij de intensiteit van het programma toe aan de erfprincipes en ga verder met stap 3.

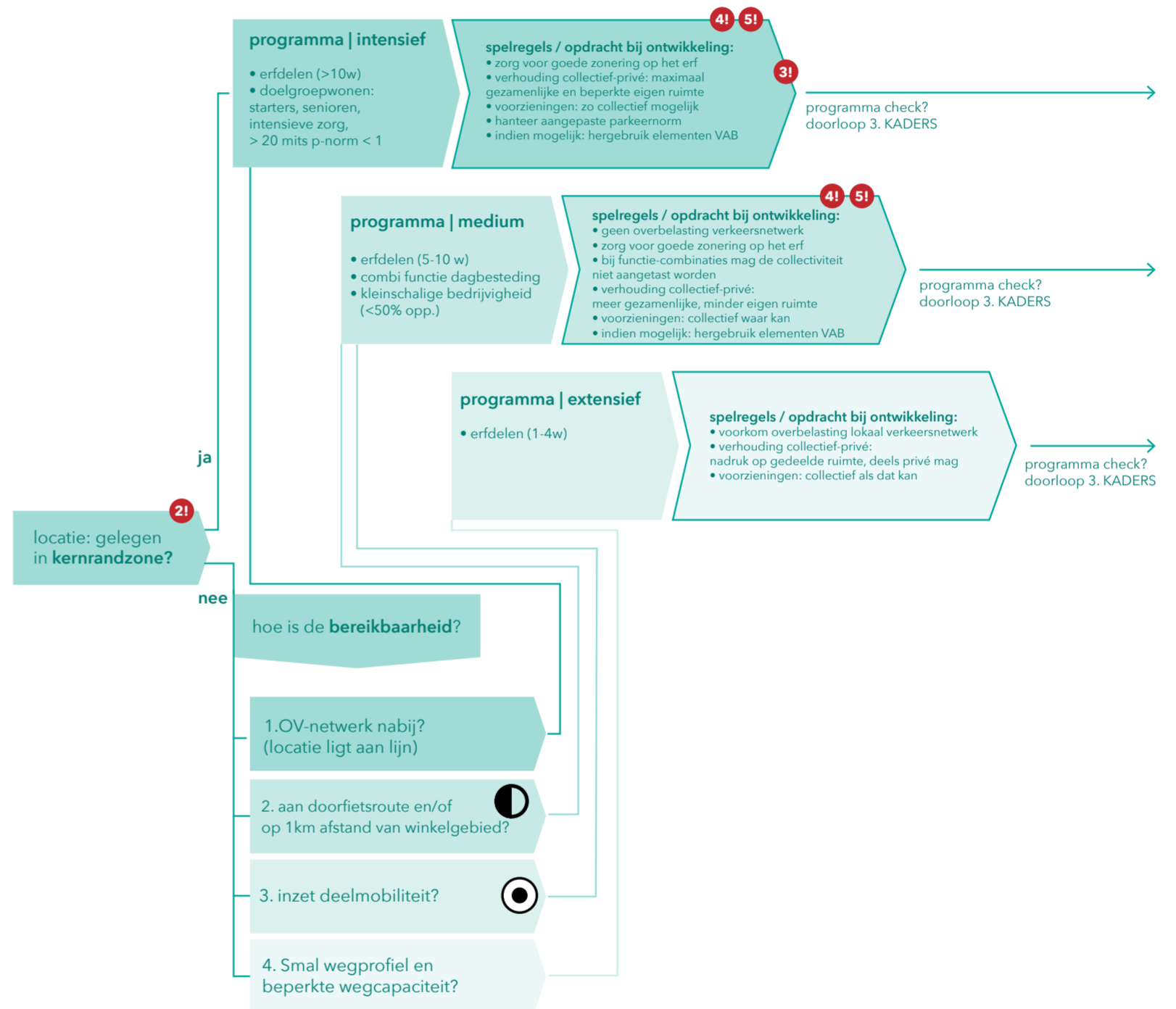
Wie bepaalt wat (UNESCO-werelderfgoed)?

UNESCO heeft een Werelderfgoedverdrag opgesteld. Landen die dit verdrag hebben ondertekend, waaronder Nederland, verplichten zich om hun erfgoed van uitzonderlijke universele waarde (OUV) te beschermen, goed te beheren en te behouden voor toekomstige generaties. Elke werelderfgoedlocatie heeft een beheerorganisatie en een beheerplan. Daarin staat wat de kernkwaliteiten zijn, hoe deze worden beschermd en hoe veranderingen in of rond het gebied worden beoordeeld. De bescherming van werelderfgoed gebeurt via de bestaande Nederlandse wetgeving, vooral via de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Provincies en gemeenten moeten deze bescherming verankeren in hun beleid en verordeningen

toelichting bij stap 3. Kaders uit omgeving | cultuurhistorie - UNESCO, p.22

2. RUIMTELIJK PROGRAMMA

POV: meer mogelijk met maatwerk, hoe kwaliteitswinst realiseren?



spelregels / opdrachten bij ontwikkeling

kernrandzone betreft een indicatieve zone [200m-500m offset rond bebouwingsconcentratie]
 21 Wanneer er gebruik wordt gemaakt van POV art. 9.10 Instructieregel Kernrandzone is het van belang een groter gebied in acht te nemen.

Binnen een erfprincipe gaat het om gemeenschappelijkheid;
 31 Wanneer er wordt verkaveld op een erf ontstaat er een kleine woonwijk. Dit is onwenselijk. Vrije kavels uitgeven is dus niet aan de orde op een erf.

41 Bij meerdere functies op één erf: zorg dat de samenhang behouden blijft & bevorderd wordt

programma intensief of medium?
 51 schakel landschapsarchitect in voor het ruimtelijk ontwerp en toevoegen kwaliteit
 schakel architect in voor herbestemming & ontwerp nieuwe volumes (ivm juiste toepassing erfprincipes | bebouwd, zie stap 1)

3. Kadern uit omgeving

In stap 3 zijn de beleidsvelden geselecteerd die van (beperkende) invloed kunnen zijn op de mogelijkheden voor herbestemming of transformatie. Dit zijn de belangrijkste actuele thema's die spelen in het landelijk gebied. Deze velden stellen regels die sommige ontwikkelingen beperken of alleen onder voorwaarden toestaan. Het is van belang om deze beperkingen goed in beeld te krijgen.

Natuur

Het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden, *Natura 2000*, maakt deel uit van het *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*. De provincie Utrecht beschermt dit netwerk. Hiervoor zijn *regels* opgesteld om de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden, en de onderlinge samenhang van het NNN te behouden, te verbeteren en verder te ontwikkelen. Binnen het NNN staat de provincie geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toe die negatieve gevolgen kunnen hebben voor deze waarden.

De provincie Utrecht heeft weidevogelkerngebieden (WVKG) buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) officieel aangewezen als belangrijke leefgebieden voor weidevogels. Hiervoor is per 1 januari 2024 een Artikel 6.7 Instructieregel ontwikkelingen weidevogelkerngebied opgenomen in de Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat nieuwe ontwikkelingen binnen zo'n gebied alleen zijn toegestaan als aantoonbaar het leefgebied van de weidevogels per saldo minimaal behouden blijft. Bij deze instructieregel is een *handreiking weidevogelkerngebied* opgesteld.

Milieu

Binnen de Omgevingswet wordt het begrip milieu breder opgevat dan in de oude Wet milieubeheer. Naast de klassieke milieuthema's, zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, licht (vervuiling en hinder), trillingen, bodemkwaliteit en waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater, omvat het begrip nu ook onderwerpen als energieverbruik, klimaatverandering, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Daarbij horen aspecten als beleving, rust en stiltegebieden.

Wie bepaalt wat (milieu)?

De Rijksoverheid stelt hiervoor de basisnormen vast. Deze vormen het minimale beschermingsniveau voor heel Nederland. De provincie kan binnen deze landelijke kadern aanvullende regels stellen en omgevingswaarden opnemen voor specifieke milieuthema's. De gemeente kan vervolgens lokaal maatwerk leveren. In het omgevingsplan kunnen regels worden opgenomen over bijvoorbeeld geluid, geur, lichthinder, gezondheid of leefkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen.

toelichting bij stap 3. Kadern uit omgeving | milieu

In de *Atlas van de provincie Utrecht* zijn onder de thema's Milieu, Stikstof, Water, en Bodem de kaarten te vinden van de klassieke milieuthema's. De meest relevante daarvan zijn opgenomen in de VAB-assistent. De verbrede milieuthema's staan in de Atlas onder andere in Klimaatadaptatie of op landelijke websites

zoals de *Klimaat-effectatlas*, *Atlas Leefomgeving*, *Nationale Energieatlas*, *Atlas Natuurlijk Kapitaal* en *Risicokaart.nl*.

Water en Bodem sturend: WBS

De provincie hanteert 'water en bodem sturend' als sturingsprincipe. Dit principe is verankerd in programma's, praktijkgerichte samenwerking en beleidsdocumenten, waaronder het *Bodem- en Waterprogramma* en het *Utrechts Programma Landelijk Gebied* (UPLG).

Cultuurhistorie

In de Provinciale Omgevingsverordening staan regels met het oogmerk om cultuurhistorische waarden te beschermen en te benutten. Het oogmerk beschrijft het doel of de bedoeling van een artikel binnen de verordening. Artikel 7.1 gaat over het UNESCO-Werelderfgoed en het behoud van de uitzonderlijke universele waarden (OUV). Artikel 7.7 heeft als oogmerk het beschermen en versterken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze omvat de historische buitenplaatszone, het militair erfgoed, het agrarisch cultuurlandschap, de historische infrastructuur en de archeologisch waardevolle zones. Hier zal het maritiem erfgoed aan toegevoegd worden. In bijlage XV Cultuurhistorie zijn de waarden van het UNESCO-Werelderfgoed en de CHS verder uitgewerkt en staat hoe deze moeten worden behouden en versterkt.

Recreatie

De vraag naar recreatiemogelijkheden neemt toe door het groeiende aantal inwoners en bezoekers. Dat betekent dat voorzieningen voor recreatie, toerisme, sport en bewegen mee moeten groeien. De provincie stuurt daarbij op een betere spreiding van bezoekers, zodat de druk op bekende recreatiegebieden niet verder toeneemt. Recreatiezones zijn daarvoor belangrijke gebieden, gelegen in of nabij de stad. Hier is veel behoefte aan groene ruimte om te ontspannen, te sporten en te recreëren. Het doel is dat inwoners toegang houden tot voldoende, goed bereikbare en aantrekkelijke recreatiegebieden dicht bij huis. Deze zones functioneren als uitloopgebieden rond het stedelijk gebied.

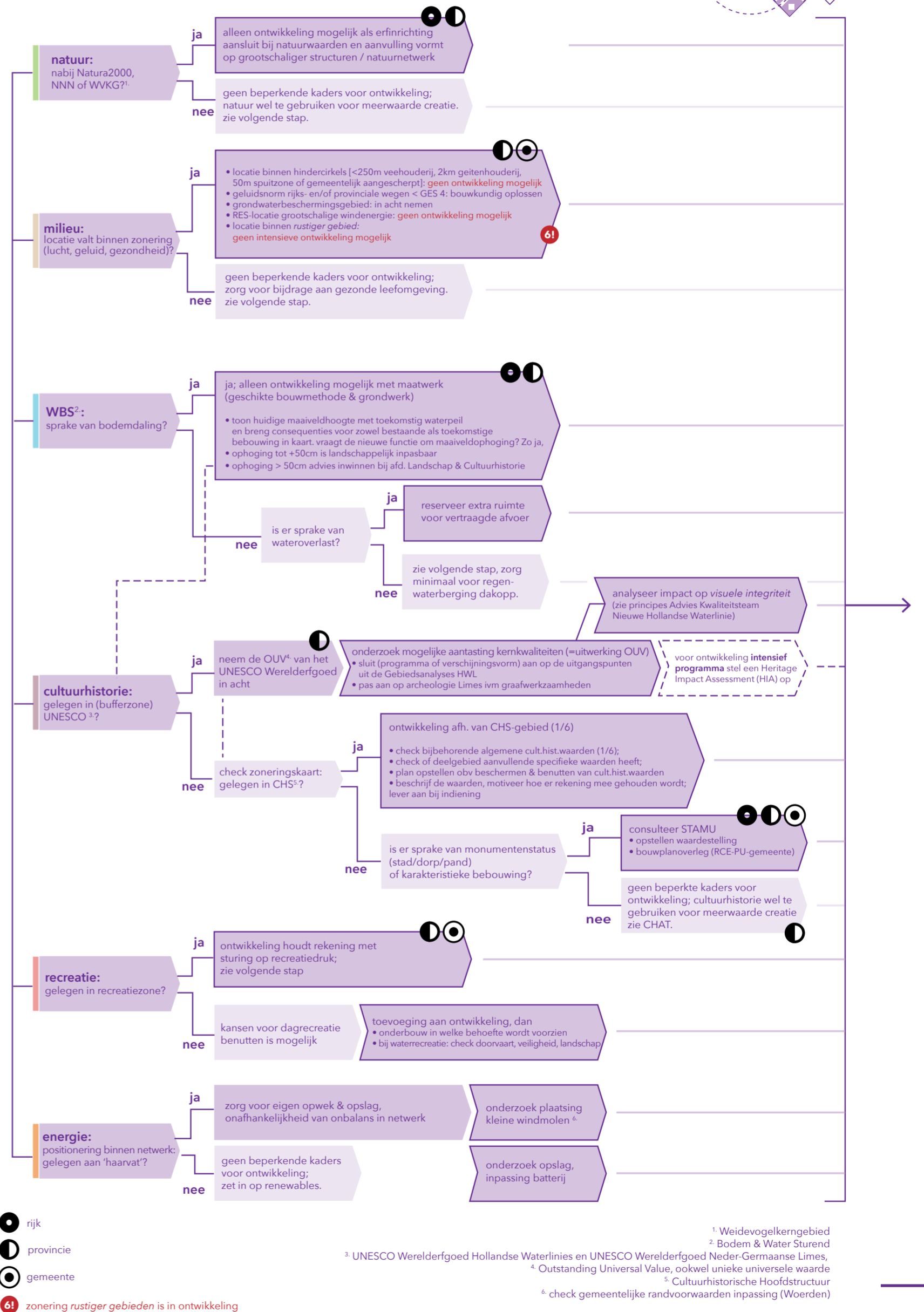
Energie

Binnen de provincie is er sprake van netcongestie. De filevorming op het elektriciteitsnet heeft gevolgen voor aansluiting en gebruik. Netbeheerders Stedin en TenneT verwachten dat netcongestie zich verder uitbreidt, met mogelijke gevolgen voor aansluitingen voor kleinverbruikers. Er wordt sterk geïnvesteerd en gebouwd aan de verzwaring en uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk. Er is behoefte aan grootschalige energieopslag in batterijen. Na toetsing door de netbeheerder kunnen VAB-locaties hiervoor een geschikte herbestemmingsplek zijn. Voor de korte termijn zijn slimme oplossingen nodig om het bestaande net beter te benutten. Bij nieuwe ontwikkelingen op erven is het dan ook zaak de energievoorziening zo veel mogelijk zelf te organiseren, zowel opwek als opslag. De wijze hiervan is variabel en aan technische ontwikkeling onderhevig, maar dient altijd landschappelijk ingepast te worden, als onderdeel van het erf-systeem.

Tegelijkertijd hebben deze beleidsvelden vaak ook ambities om kwaliteiten niet alleen te behouden, maar juist te herstellen, te versterken en verder te ontwikkelen. Stap 3 gaat in op deze kadern en beperkingen, stap 4 op de kansen en verbindingen die hieruit voortkomen.

3. KADERS UIT OMGEVING

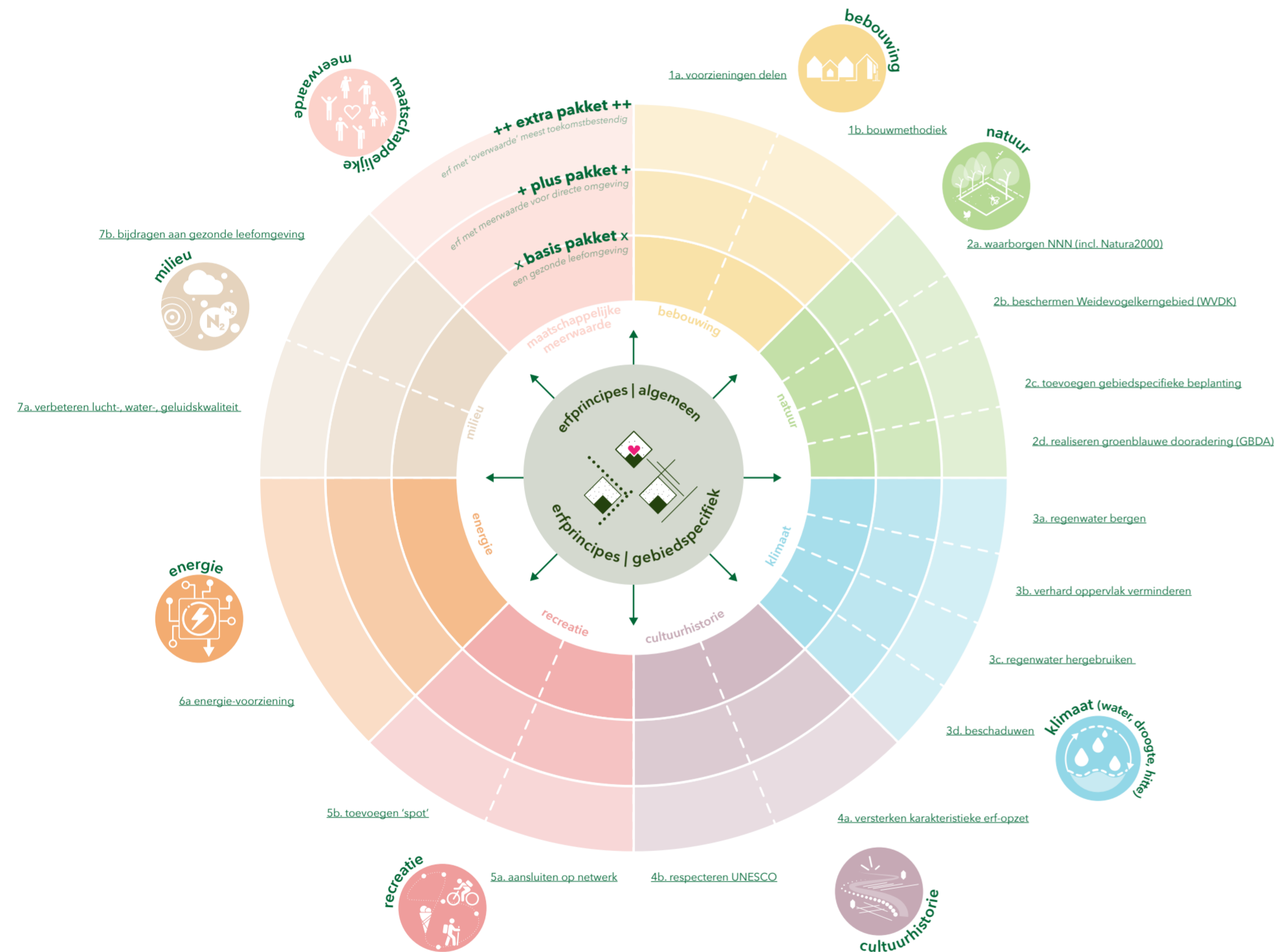
kadern vanuit andere beleidsvelden (POV)



4. VERBINDEN MET OMGEVING

welke en hoeveel kwaliteitswinst voor extra planologische ruimte?

selecteer maatregelen, stel pakket samen mbv cirkeldiagram en omschrijving in kolom, voor de categorieën bebouwing, natuur, klimaat, cultuurhistorie, recreatie, energie, milieu & maatschappelijke meerwaarde



4. Verbinden met omgeving

Het doel van deze laatste stap in de VAB-assistent is om ervoor te zorgen dat de herbestemming of functieverandering goed aansluit bij de omgeving. Hoe beter de ontwikkeling past bij de kwaliteiten, opgaven en behoeften van het gebied, hoe soepeler het proces verloopt en hoe groter het draagvlak bij omwonenden en andere betrokkenen. Een ontwikkeling die de erfprincipes versterkt en in verbinding staat met haar omgeving, past binnen het kwaliteitsinstrumentarium van de Provinciale Omgevingsverordening en kan daardoor meer planologische ruimte krijgen.

In het cirkeldiagram staat het erf centraal, met de algemene en gebiedsspecifieke erfprincipes (uit stap 1) in het middelpunt. Elke ontwikkeling moet een positieve bijdrage

leveren aan deze principes. De gekleurde band eromheen bestaat uit verschillende segmenten die elk een beleidsveld vertegenwoordigen. De beleidsvelden uit stap 3 keren hier terug, aangevuld met maatschappelijke meerwaarde en bebouwing. Het principe water en bodem sturend is in deze stap vertaald naar het thema klimaat (water, droogte, hitte). Binnen elk beleidsveld zijn drie ambitieniveaus opgenomen: basis (x), plus (+) en extra (++). Op pagina 26 staat een overzicht waarin de ambities per beleidsveld zijn vertaald naar mogelijke maatregelen. In elk segment worden de belangrijkste beleidsstukken genoemd. Zo bevat het segment natuur onderdelen als NNN, weidevogelkerngebied, gebiedseigen beplanting en groenblauwe dooradering. De maatregelenlijst is opgesteld op basis van de provinciale

maatregelen voor verbinding met omgeving

1. bebouwing

1a. voorzieningen delen

- x collectieve buitenruimte
- + deelmobiliteit, deel-gereedschap
- ++ gemeenschapskamer, logeerruimte

1b. bouwmethodiek

- x natuur-inclusief bouwen: nest- en schuilmogelijkheden opnemen
- + hergebruik van bestaande materialen
- ++ biobased en/of lokale materialen

2. natuur

2a. waarborgen NNN (incl. Natura2000)

- x netwerk niet verstoren
- + bestaande elementen verbeteren
- ++ nieuwe elementen toevoegen ter versterking

2b. beschermen Weidevogelkerngebied (WVDK)

- x toepassen aangepast maai-beheer
- + uitbreiden areaal kruidrijk grasland
- ++ cyclisch vernatzen

2c. toevoegen gebiedsspecifieke beplanting

- x behouden van huidige landschapselementen op erf
- + herstellen van oorspronkelijke landschapselementen obv historische kaarten. Gebruik HisGIS, Topotijdreis, Landschapswijzer LEU
- ++ ontwikkelen door landschapselementen extra ruimte te geven op aangrenzende percelen of kavelranden voor verbinding erf-landschap

2d. realiseren groenblauwe dooradering (GBDA)

- x aanleg natuurvriendelijke oevers
- + ruimte maken voor verbindend (groen en/of blauw) element binnen het erf
- ++ uitbreiding realiseren via omliggende percelen of kavelranden (onderdeel Landschapssuitvoeringsplan inclusief Bossenstrategie)

3. klimaat (water, droogte)

3a. regenwater bergen

- x o.b.v. dakoppervlakteberekening (40mm) landschappelijk ingepast, onderzoek of dit kan middels gebiedsspecifieke landschapselementen die water kunnen vasthouden vergroten buffercapaciteit (70mm)
- ++ herstel (historische) watergangen (min. 70mm)

3b. verhard oppervlak verminderen

- x verwijderen agrarische inrit en bijbehorende verharding
- + parkeren op waterdoorlatende verharding
- ++ verwijderen overbodige verharding

3c. regenwater hergebruiken

- x n.v.t
- + regenwatertank voor beregening tuin
- ++ regenwatertank met filter voor toilet/wasmachine

3d. beschaduwden

- x boomsparend-ontwerp voor zoveel mogelijk aanwezige schaduw
- + erf bevat min. 1e grootte solitaire boom, om te kunnen zitten / verkoelen; zorg voor toekomstbestendige groeiplaats-ruimte voor de boom
- ++ min. 30% van buitenruimte is beschaduwd door bomen/beplanting

visie en bijbehorende beleidsstukken. Controleer ook de gemeentelijke beleidsdocumenten om te zien of er binnen hetzelfde thema aanvullende of meer specifieke maatregelen zijn opgenomen.

De functieverandering of herbestemming krijgt verbinding met de omgeving door zoveel mogelijk maatregelen uit het overzicht in het ontwerp op te nemen. Het gaat niet om het optellen van losse onderwerpen, maar om slimme combinaties en zorgvuldige keuzes in een goed ontwerp. Wanneer ambities uit verschillende beleidsvelden elkaar tegenspreken, is het belangrijk om duidelijke keuzes te maken en deze consequent door te voeren in het ontwerp.

4. cultuurhistorie

4a. versterken karakteristieke erf-opzet

- x waarborg herkenbaarheid ontginningstructuur
- + karakteristieke bijgebouwen herbestemmen of terugbrengen op oorspronkelijke plek, met passende functie
- ++ verbinden met cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) middels versterking bijbehorende kernkwaliteiten

4b. respecteren UNESCO

- x in acht nemen O.U.V. / erfgoedwaarden
- + versterken van waarden op locatie
- ++ beleefbaar maken van het UNESCO-gebied

5. recreatie

5a. aansluiten op netwerk (kosteloos, extensief)

- x n.v.t.
- + toevoegen rustpunt aan bestaande route
- ++ erf (deels) openstellen voor recreatieve route, uitbreiden lokale recreatiestructuur

5b. toevoegen 'spot' (plattelandseconomie, dagrecreatie)

- x n.v.t.
- + n.v.t.
- ++ uitbreiden voorziening in boven-lokale recreatiestructuur

6. energie

6a. energie-voorziening

- x in bijgebouw binnen erf-ensemble, zonder impact op nieuwe m2
- + opwekken eigen energie
- ++ keuze voor wijze van opwek heeft ruimtelijke consequenties wind/zon op dak/zon op land/biomassa/anders opslaan eigen energie, batterij in bijgebouw

7. milieu

7a. verbeteren lucht-, water-, geluidskwaliteit

- x respecteren geldende normen (gemeentelijk-provinciaal-rijks)
- + uitstoot-beperkende maatregelen
- ++ lucht- en/of waterzuivering middels specifieke beplanting

7b. bijdragen aan gezonde leefomgeving

- x gemeenschappelijke voorzieningen (binnen/buiten)
- + voedselvoorziening op erf
- ++ realiseren ommetje over / vanaf erf, aansluiten op landschap

8. maatschappelijke meerwaarde

8a. maatregel / omschrijving via Handreiking MEL (BiB)

- x basis ...
- + plus ...
- ++ extra ...

VAB-assistent als hulpmiddel

De verschillende thema's die in deze VAB-assistent zijn opgenomen, zijn geselecteerd op basis van gesprekken met specialisten en de achterliggende beleidsdocumenten. Daarbij is een gradatie aangebracht die helpt richting te geven. Het zijn kwalitatieve interpretaties, bedoeld om gevoel te krijgen hoe een eigen plan zich verhoudt tot de omgeving en waar aanknopingspunten liggen voor ontwerp en landschappelijke inpassing.

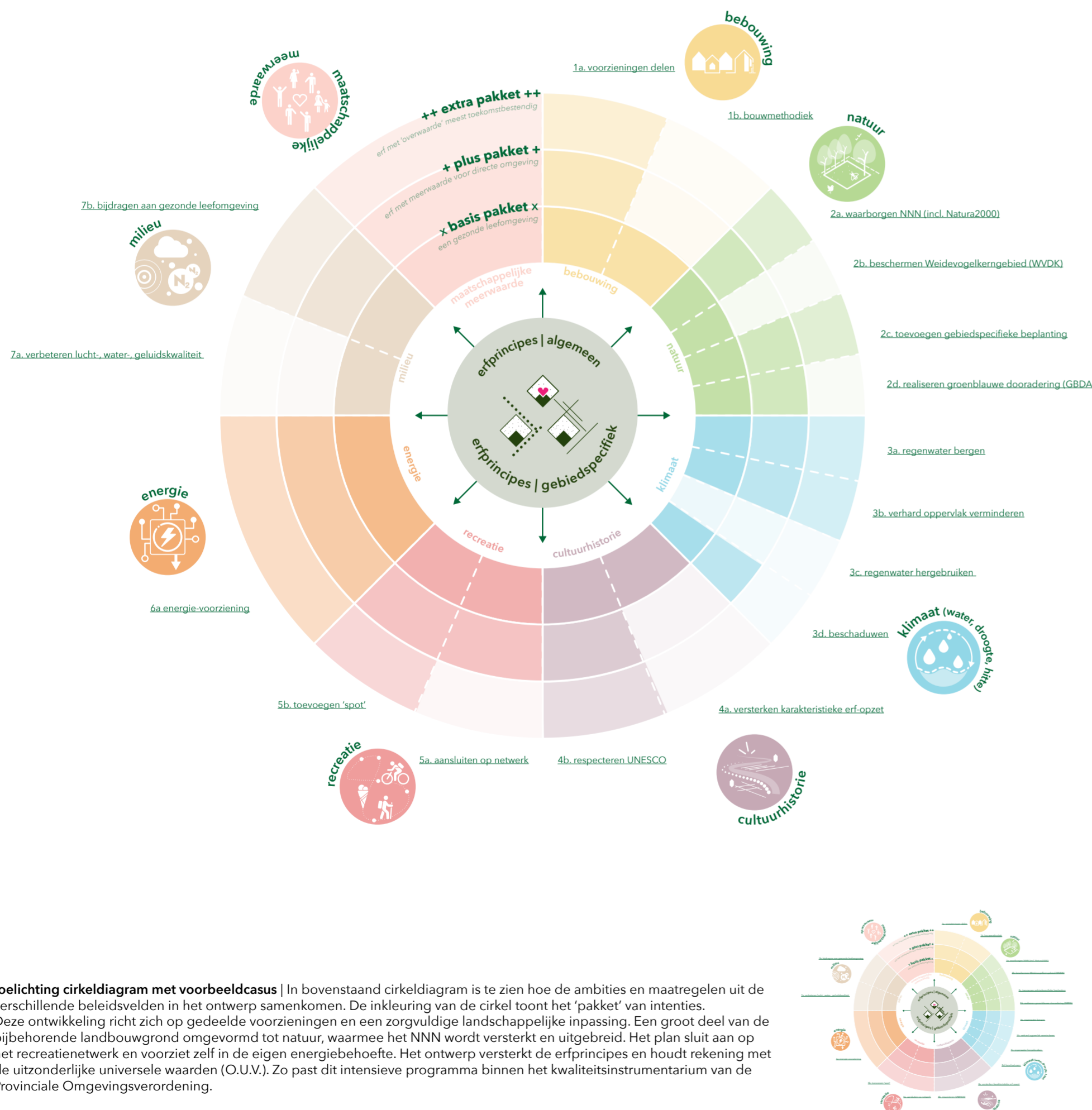
De VAB-assistent dient als hulpmiddel om ideeën te verkennen en richting te geven aan een plan. Het gaat niet om volledigheid of om vaste regels. De gemeente neemt altijd de uiteindelijke planologische beslissing.

toelichting bij stap 4. Verbinden met omgeving

4. VERBINDEN MET OMGEVING

welke en hoeveel kwaliteitswinst voor extra planologische ruimte?

selecteer maatregelen, stel pakket samen mbv cirkeldiagram en omschrijving in kolom, voor de categorieën bebouwing, natuur, klimaat, cultuurhistorie, recreatie, energie, milieu & maatschappelijke meerwaarde



selectie aan maatregelen voor verbinding met omgeving

1. bebouwing

1a. voorzieningen delen

- x collectieve buitenruimte
- + deelmobiliteit, deel-gereedschap
- ++ gemeenschapskamer, logeerruimte

1b. bouwmethodiek

- x natuur-inclusief bouwen: nest- en schuilmogelijkheden opnemen
- + hergebruik van bestaande materialen
- ++ biobased en/of lokale materialen

2. natuur

2a. waarborgen NNN (incl. Natura2000)

- x netwerk niet verstoren
- + bestaande elementen verbeteren
- ++ nieuwe elementen toevoegen ter versterking

2b. beschermen Weidevogelkerngebied (WVDK)

- x toepassen aangepast maai-beheer

2c. toevoegen gebiedsspecifieke beplanting

- x behouden van huidige landschapselementen op erf
- + herstellen van oorspronkelijke landschapselementen obv historische kaarten. Gebruik HisGIS, Topotijdreis, Landschapswijzer LEU
- ++ ontwikkelen door landschapselementen extra ruimte te geven op aangrenzende percelen of kavelranden voor verbinding erf-landschap

2d. realiseren groenblauwe dooradering (GBDA)

- x aanleg natuurvriendelijke oevers
- + ruimte maken voor verbindend (groen en/of blauw) element binnen het erf

3. klimaat (water, droogte)

3a. regenwater bergen

- x o.b.v. dakoppervlakteberekening (40mm)
- x landschappelijk ingepast, onderzoek of dit kan middels gebiedsspecifieke landschapselementen die water kunnen vasthouden
- + vergroten buffercapaciteit (70mm)
- ++ herstel (historische) watergangen (min. 70mm)

3b. verhard oppervlak verminderen

- x verwijderen agrarische inrit en bijbehorende verharding
- + parkeren op waterdoorlatende verharding
- ++ verwijderen overbodige verharding

3c. regenwater hergebruiken

- x boomsparing-ontwerp voor zoveel mogelijk aanwezige schaduw
- + erf bevat min. 1e grootte solitaire boom, om te kunnen zitten / verkoelen; zorg voor toekomstbestendige groeiplaats-ruimte voor de boom

4. cultuurhistorie

4a. versterken karakteristieke erf-opzet

- x waarborg herkenbaarheid ontginningstructuur

4b. respecteren UNESCO

- x in acht nemen O.U.V. / erfgoedwaarden
- + versterken van waarden op locatie
- ++ beleefbaar maken van het UNESCO-gebied

5. recreatie

5a. aansluiten op netwerk (kosteloos, extensief)

- x n.v.t.
- + toevoegen rustpunt aan bestaande route

5b. toevoegen 'spot' (plattelandseconomie, dagrecreatie)

- x n.v.t.
- + n.v.t.
- ++ uitbreiden voorziening in boven-lokale recreatiestructuur

6. energie

6a. energievoorziening

- x in bijgebouw binnen erf-ensemble, zonder impact op nieuwe m2
- + opwekken eigen energie
- + keuze voor wijze van opwek heeft ruimtelijke consequenties wind/zon op dak/zon op land/biomassa/anders
- ++ opslaan eigen energie, batterij in bijgebouw

7. milieu

7a. verbeteren lucht-, water-, geluidskwaliteit

- x respecteren geldende normen (gemeentelijk-provinciaal-rijks)

7b. bijdragen aan gezonde leefomgeving

- x gemeenschappelijke voorzieningen (binnen/buiten)
- + voedselvoorziening op erf
- ++ realiseren ommetz over / vanaf erf, aansluiten op landschap

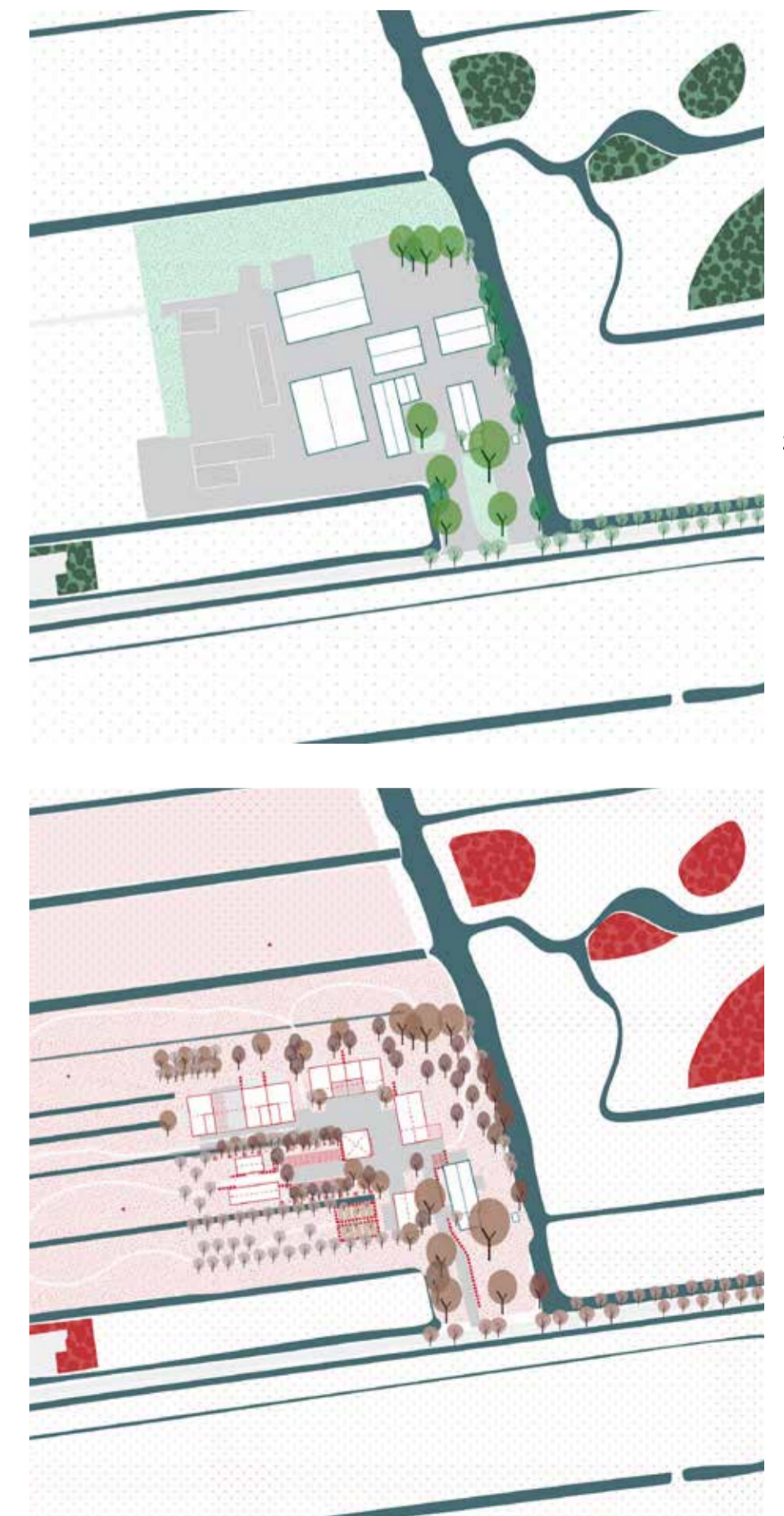
8. maatschappelijke meerwaarde

8a. maatregel / omschrijving via Handreiking MFL (BiB)

- x basis ...
- + plus ...
- ++ extra ...

output stap 4 | voorbeeld casus

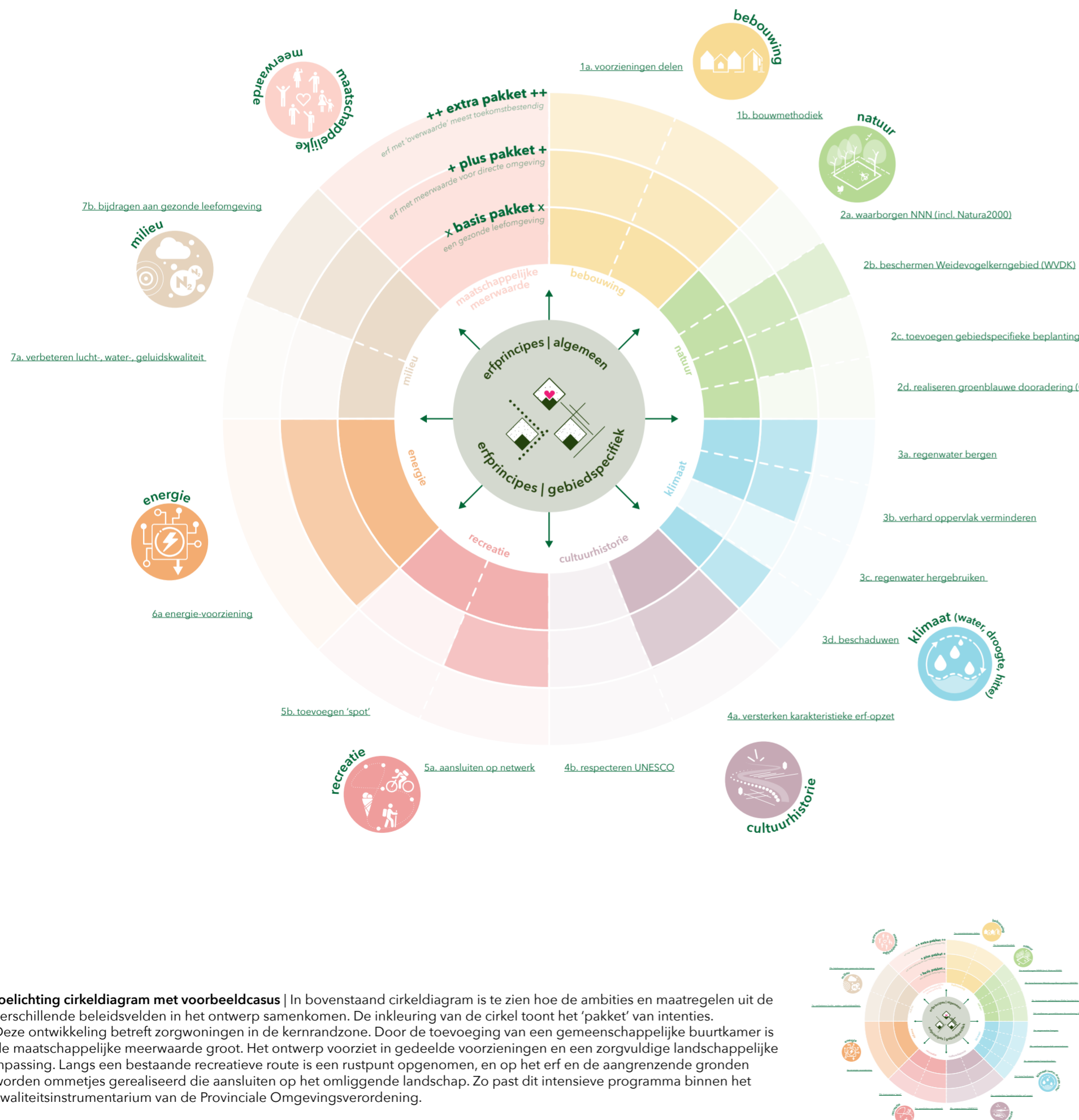
Transformatie van voormalige veehouderij gelegen in cultuurhistorisch waardevol landschap tot erf met zowel wonen als (dag-)recreatie. De beoogde ontwikkeling bevat 6 wooneenheden (2 vrijstaand, 2 geschakeld), een B&B met 6 kamers, een theehuis en ontvangstzaal. Dit wordt beschouwd als een intensief programma (hoewel <10 woningen) vanwege de combinatie met bedrijvigheid. Het wordt mogelijk gemaakt door het creëren van ruimte voor natuurontwikkeling in de directe omgeving, het maken van slimme/gecombineerde parkeeroplossingen, compacte/eenduidige footprints, sterk groen kader voor overgang naar het omliggende landschap en sloot-herstel met bijbehorende beplanting.



4. VERBINDEN MET OMGEVING

welke en hoeveel kwaliteitswinst voor extra planologische ruimte?

selecteer maatregelen, stel pakket samen mbv cirkeldiagram en omschrijving in kolom, voor de categorieën bebouwing, natuur, klimaat, cultuurhistorie, recreatie, energie, milieu & maatschappelijke meerwaarde



toelichting cirkeldiagram met voorbeeldcasus | In bovenstaand cirkeldiagram is te zien hoe de ambities en maatregelen uit de verschillende beleidsvelden in het ontwerp samenkomen. De inkleuring van de cirkel toont het 'pakket' van intenties. Deze ontwikkeling betreft zorgwoningen in de kernrandzone. Door de toevoeging van een gemeenschappelijke buurtkamer is de maatschappelijke meerwaarde groot. Het ontwerp voorziet in gedeelde voorzieningen en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Langs een bestaande recreatieve route is een rustpunt opgenomen, en op het erf en de aangrenzende gronden worden ommetjes gerealiseerd die aansluiten op het omliggende landschap. Zo past dit intensieve programma binnen het kwaliteitsinstrumentarium van de Provinciale Omgevingsverordening.

selectie aan maatregelen voor verbinding met omgeving

1. bebouwing

1a. voorzieningen delen

- x collectieve buitenruimte
- + deelmobiliteit, deel-gereedschap
- ++ gemeenschapskamer, logeerruimte

1b. bouwmethodiek

- x natuur-inclusief bouwen: nest- en schuilmogelijkheden opnemen
- + hergebruik van bestaande materialen
- ++ biobased en/of lokale materialen

2. natuur

2a. waarborgen NNN (incl. Natura2000)

- x netwerk niet verstoren

2b. beschermen Weidevogelkerngebied (WVDK)

- x toepassen aangepast maai-beheer
- + uitbreiden areaal kruidenrijk grasland
- ++ cyclisch vernatten

2c. toevoegen gebiedspecifieke beplanting

- x behouden van huidige landschapselementen op erf
- + herstellen van oorspronkelijke landschapselementen obv historische kaarten. Gebruik HisGIS, Topotijdreis, Landschapswijzer LEU
- ++ ontwikkelen door landschapselementen extra ruimte te geven op aangrenzende percelen of kavelranden voor verbinding erf-landschap

2d. realiseren groenblauwe dooradering (GBDA)

- x aanleg natuurvriendelijke oevers

3. klimaat (water, droogte)

3a. regenwater bergen

- x o.b.v. dakoppervlakteberekening (40mm)
- x landschappelijk ingepast, onderzoek of dit kan middels gebiedspecifieke landschapselementen die water kunnen vasthouden
- + vergroten buffercapaciteit (70mm)

3b. verhard oppervlak verminderen

- x verwijderen agrarische inrit en bijbehorende verharding
- + parkeren op waterdoorlatende verharding

3c. regenwater hergebruiken

- x n.v.t.

3d. beschaduwden

- x boomsparend-ontwerp voor zoveel mogelijk aanwezige schaduw
- + erf bevat min. 1e grootte solitaire boom, om te kunnen zitten / verkoelen; zorg voor toekomstbestendige groeiplaats-ruimte voor de boom

4. cultuurhistorie

4a. versterken karakteristieke erf-opzet

- x waarborg herkenbaarheid ontginningstructuur
- + karakteristieke bijgebouwen herbestemmen of terugbrengen op oorspronkelijke plek, met passende functie

5. recreatie

5a. aansluiten op netwerk (kosteloos, extensief)

- x n.v.t.
- + toevoegen rustpunt aan bestaande route

5b. toevoegen 'spot' (plattelandseconomie, dagrecreatie)

- x n.v.t.
- + n.v.t.
- ++ uitbreiden voorziening in boven-lokale recreatiestructuur

6. energie

6a. energievoorziening

- x in bijgebouw binnen erf-ensemble, zonder impact op nieuwe m2
- + opwekken eigen energie (dak)

7. milieu

7a. verbeteren lucht, water, geluidskwaliteit

- x respecteren geldende normen (gemeentelijk-provinciaal-rijks)

7b. bijdragen aan gezonde leefomgeving

- x gemeenschappelijke voorzieningen (binnen/buiten)
- + voedselvoorziening op erf
- ++ realiseren ommetje over / vanaf erf, aansluiten op landschap

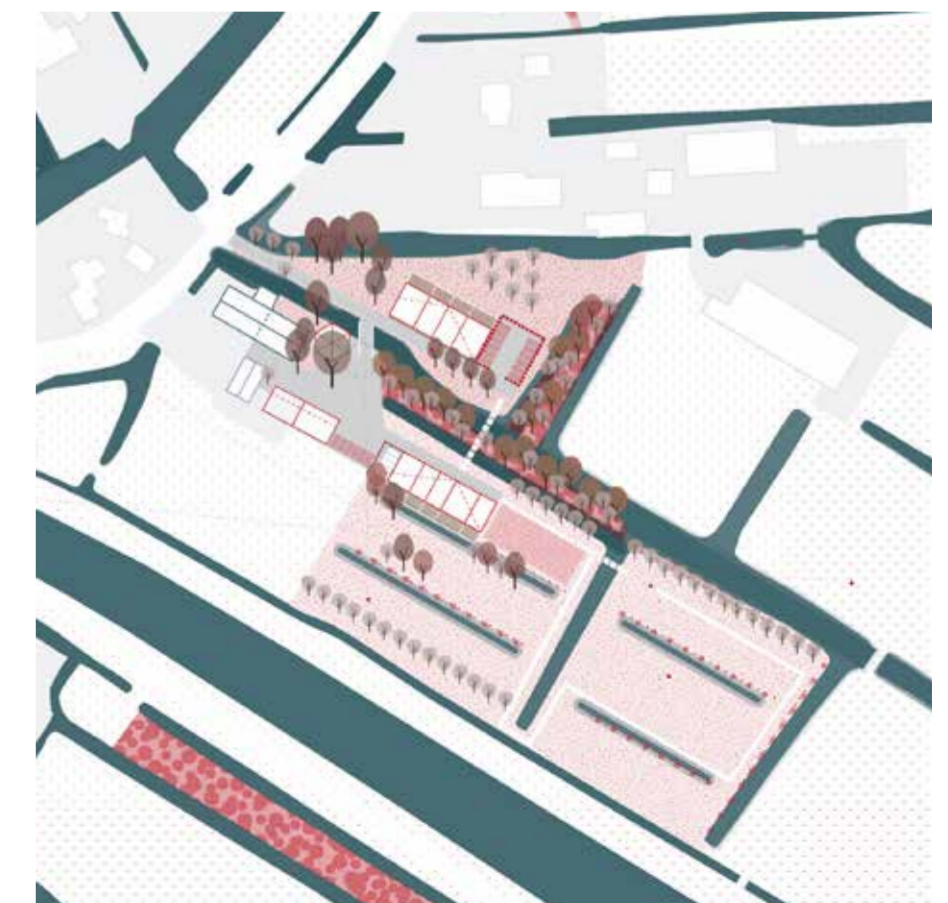
8. maatschappelijke meerwaarde

8a. maatregel / omschrijving via Handreiking MFL (BiR)

- x basis ...
- + plus ...
- ++ extra ...

output stap 4 | voorbeeld casus

Deelerf inclusief woonzorg, voor erf met cult. historisch waardevolle bossage, gelegen in kernrandzone, aan bebouwingslint en in weidevogelkerngebied. De beoogde ontwikkeling bevat 14 wooneenheden (8 appartementen, 6 schuurwoningen) een gemeenschappelijk Buurtkamer. Dit is een intensief programma. Het wordt mogelijk gemaakt door in te zetten op collectiviteit (in zowel ruimte als functies), footprint zo beperkt mogelijk te houden, vernatting met bijbehorende beplanting en aansluiten op landschappelijke structuur.



(b) de VAB-assistent B

1-2. Ruimtelijk Programma

Wanneer een initiatiefnemer een programma wil realiseren, maar daar nog geen geschikte VAB-locatie voor heeft, kan de VAB-assistent in variant B helpen bij het gericht zoeken naar een passende plek.

Door de stappen van variant B te volgen, kunnen in de *Atlas*, de digitale kaartenviewer van de provincie Utrecht verschillende kaarten worden geraadpleegd die het zoekgebied voor de gewenste ontwikkeling laten zien. Door de kaartlagen met elkaar te combineren, worden gebieden zichtbaar die minder of niet geschikt zijn. Zo wordt het zoekgebied stap voor stap kleiner, maar ook specifiek en kansrijker.

De analyse houdt rekening met criteria die passen bij het programma, zoals omvang, bereikbaarheid en de ligging in relatie tot bestaande functies. Tegelijk worden beperkingen uit beleidskaders meegenomen, zoals zoneringen en beschermingsgebieden (zie schema, paarse laag). Belangrijke thema's die richting geven aan de zoektocht zijn onder meer kernrandzones, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), stiltegebieden, UNESCO-gebieden en bodemdaling.

Even met Perspectief | VAB-assistent

30

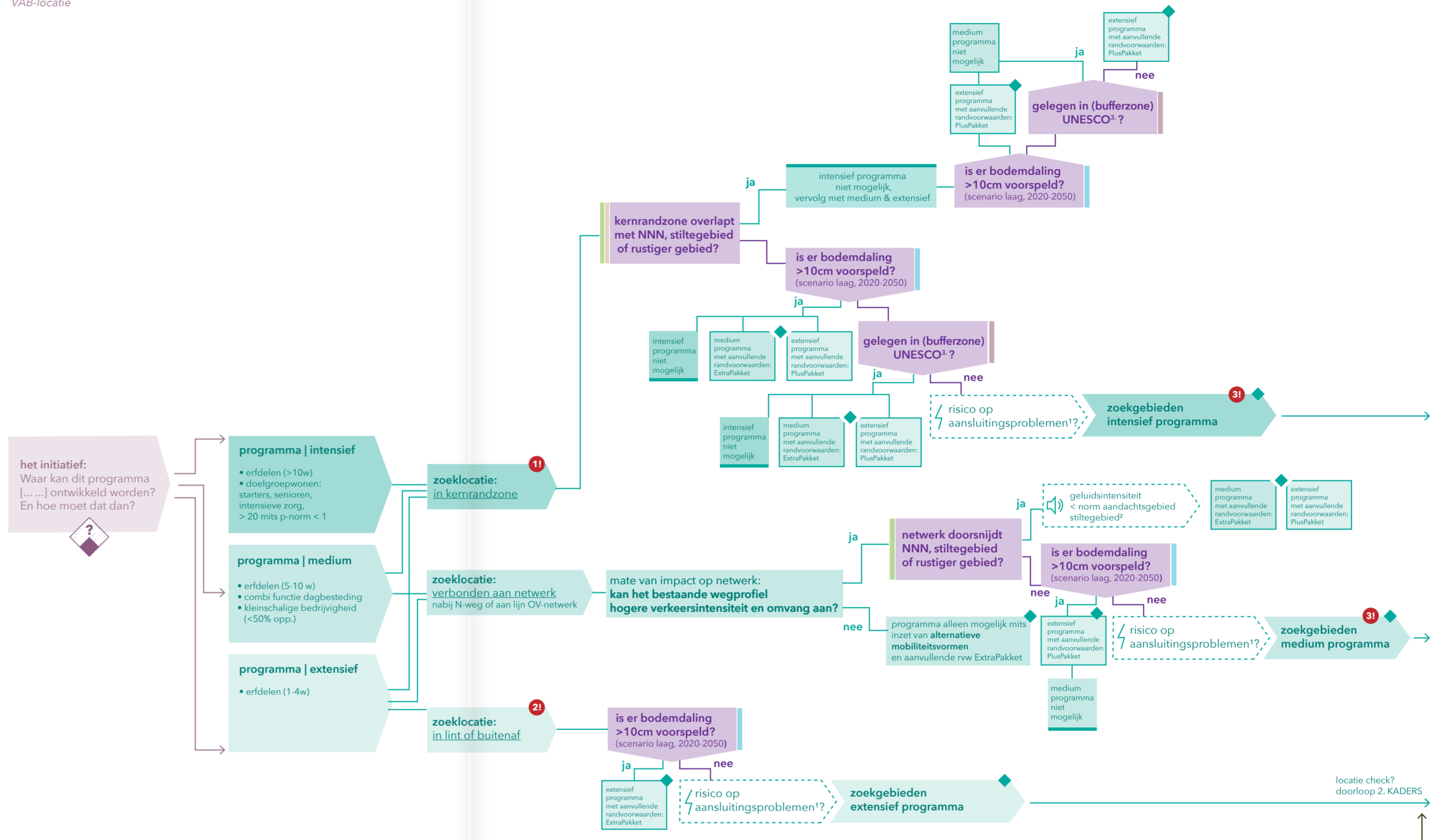


- kernrandzone als zoekgebied voor een intensief programma

START

initiatief zonder VAB-locatie

1. & 2. RUIMTELIJK PROGRAMMA



¹ afhankelijkheid / tijdelijke beperking, in ontwikkeling
² aandachtsgebied = 1500m rond stiltegebied, zie instructieregel 9.29
³ UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlijnes en UNESCO Werelderfgoed Neder-Duitse Limes

◆ kaart met zoekgebieden

1! kernrandzone betreft een indicatieve zone [200m-500m offset rond bebouwingsconcentratie] Wanneer er gebruik wordt gemaakt van POV art. 9.10 *Instructieregel Kernrandzone* is het van belang een groter gebied in acht te nemen.

2! bij toepassing POV art. 9.7 *Instructieregel Bebouwingsenclaves en -linten* is het van belang niet te verstedelijken buiten -enclave/lint

3! programma intensief of medium?
 • schakel landschapsarchitect in voor het ruimtelijk ontwerp en toevoegen kwaliteit
 • schakel architect in voor herbestemming & ontwerp nieuwe volumes (ivm juiste toepassing erfprincipes | bebouwd, zie stap 1)

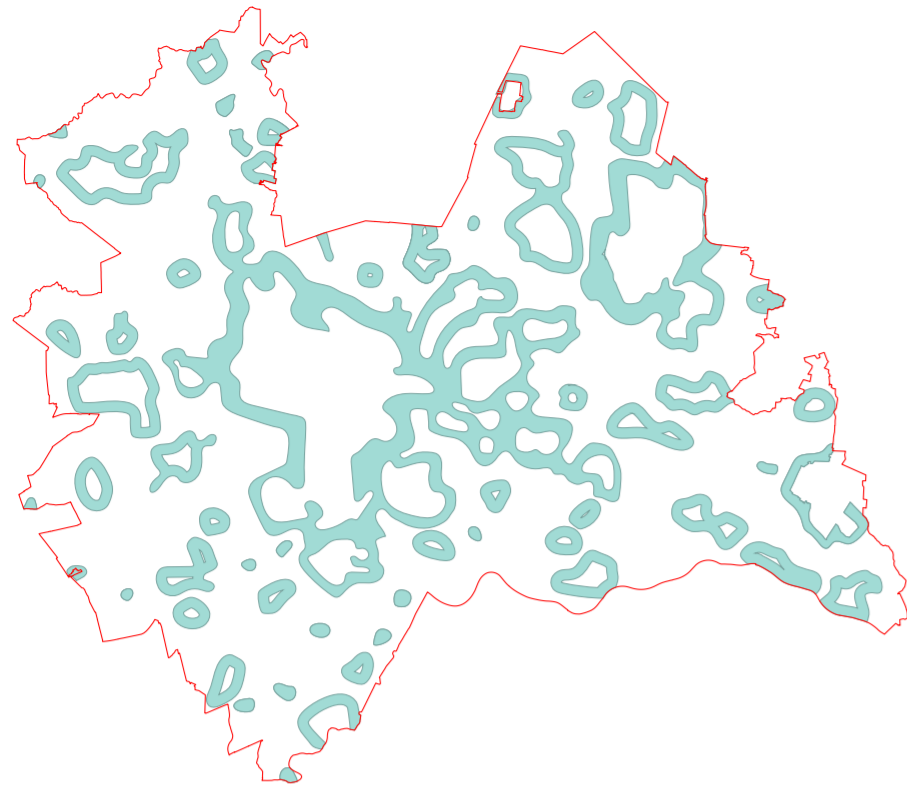
erfprincipes | gebiedspecifiek



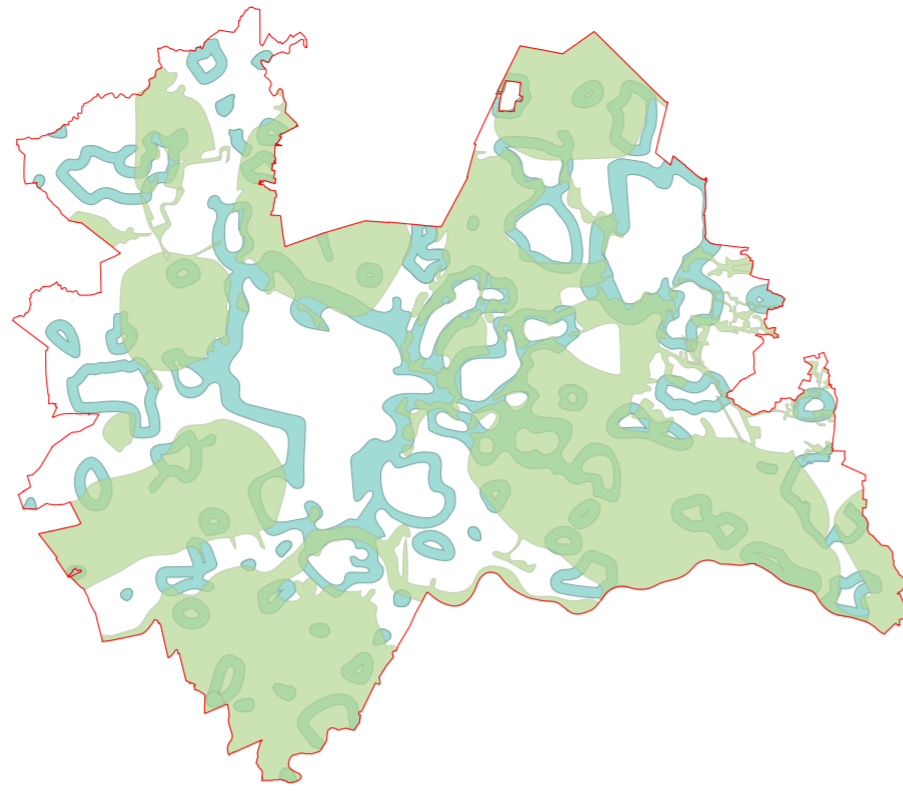
4! De Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen vormen het startpunt, daarnaast bestaan er regionale gebiedsbeschrijvingen, al dan niet met gemeentelijke uitwerking waaraan getoets wordt.

Even met Perspectief | handleiding

31



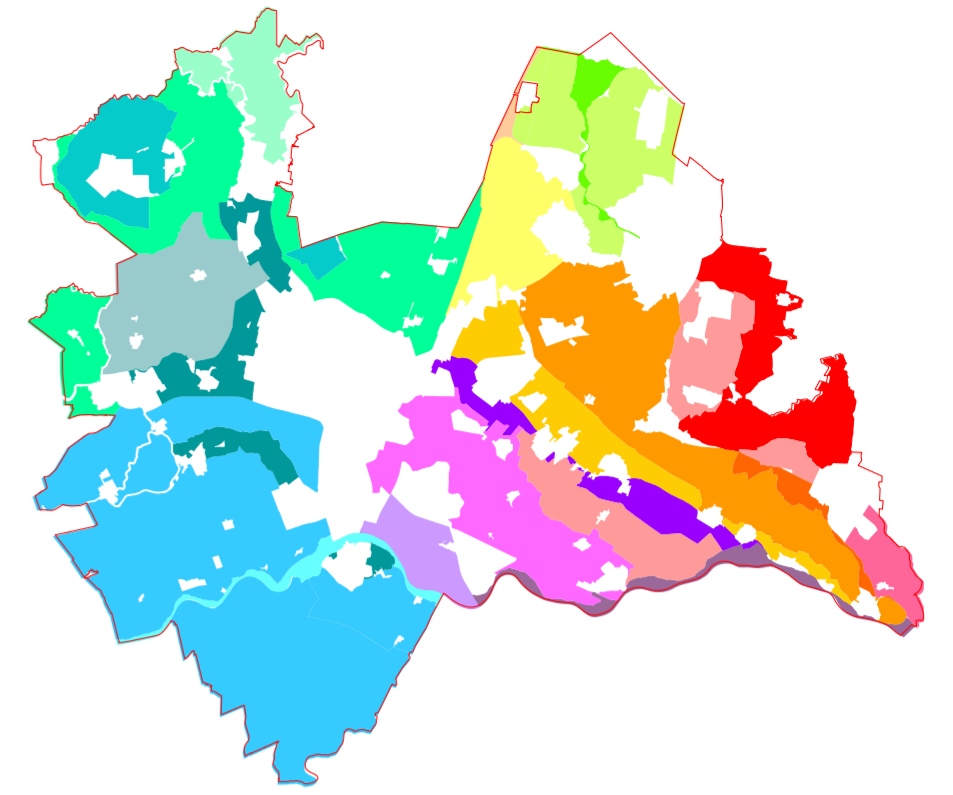
• 1. kernrandzone rond het verstedelijkt gebied



• 2. kernrandzone + contouren rond NNN en stiltegebieden



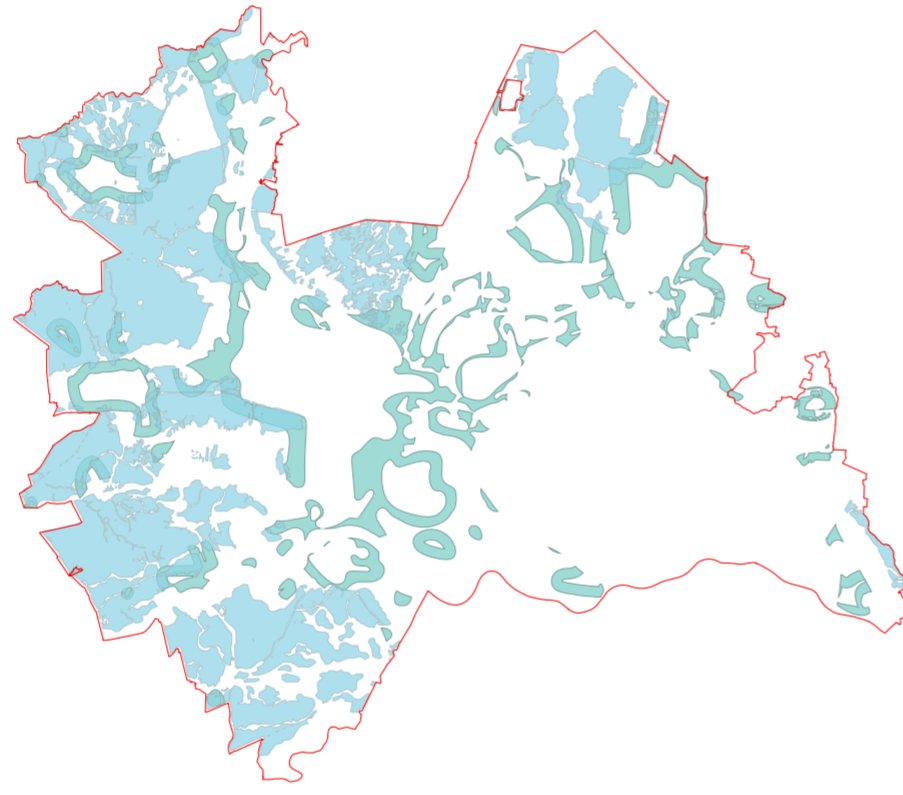
• 6. kernrandzone als zoekgebied voor een intensief programma



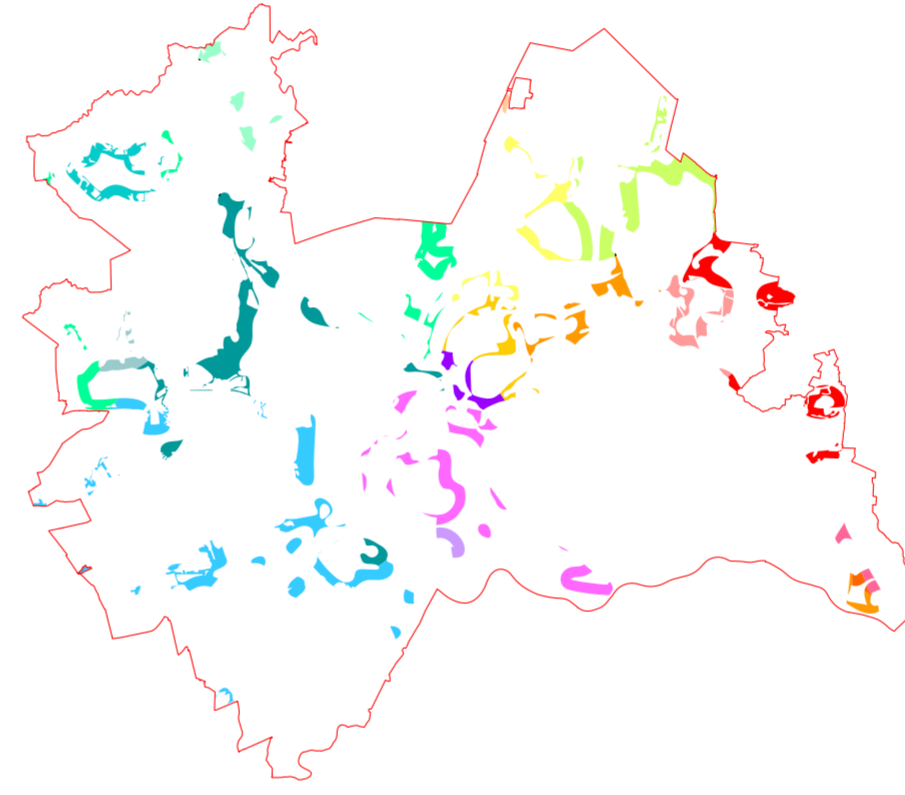
• 7. deelgebieden van de verschillende landschapstypen



• 3. resultante van kernrandzone - (NNN+stiltegebied)



• 4. resultante (3) + aandachtsgebied bodemdaling



• 8. kernrandzone als zoekgebied met landschapstypen



• 5. resultante van kernrandzone - NNN - stiltegebied - aandachtsgebied bodemdaling)



• resultante (5) + UNESCO gebied inclusief bufferzone

erfprincipes | gebiedspecifiek

check het landschapstype en bijbehorende gebiedskenmerken waarin erf gelegen is

- erf heeft zichtbare relatie met ontginningsstructuur in de vorm van waterstructuur en/of groenstructuur
- oriëntatie van erf op landschap: er is samenhang tussen erf en groter geheel

41

Eempolder (Eemland)
 Eemzone (Eemland)
 Overgangen (Eemland)
 Binnenveld (Gelderse Vallei)
 Mozaiek (Gelderse Vallei)
 Stroken (Gelderse Vallei)
 Blokplantingen (Groene Hart)
 Droogmakert (Groene Hart)
 Lekzone (Groene Hart)
 Open polder (Groene Hart)
 Opstreekende ontginning (Groene Hart)
 Oude Stroomrug (Groene Hart)
 Rivierfist (Groene Hart)
 Waard (Groene Hart)
 Flank (Rivierengebied)
 Langrook (Rivierengebied)
 Nederrijn (Rivierengebied)
 Schalkwijk (Rivierengebied)
 Achterflank (Utrechtse Heuvelrug)
 Beboste toppen (Utrechtse Heuvelrug)
 De Laagten (Utrechtse Heuvelrug)
 't Gooi (Utrechtse Heuvelrug)
 Zuidflank (Utrechtse Heuvelrug)

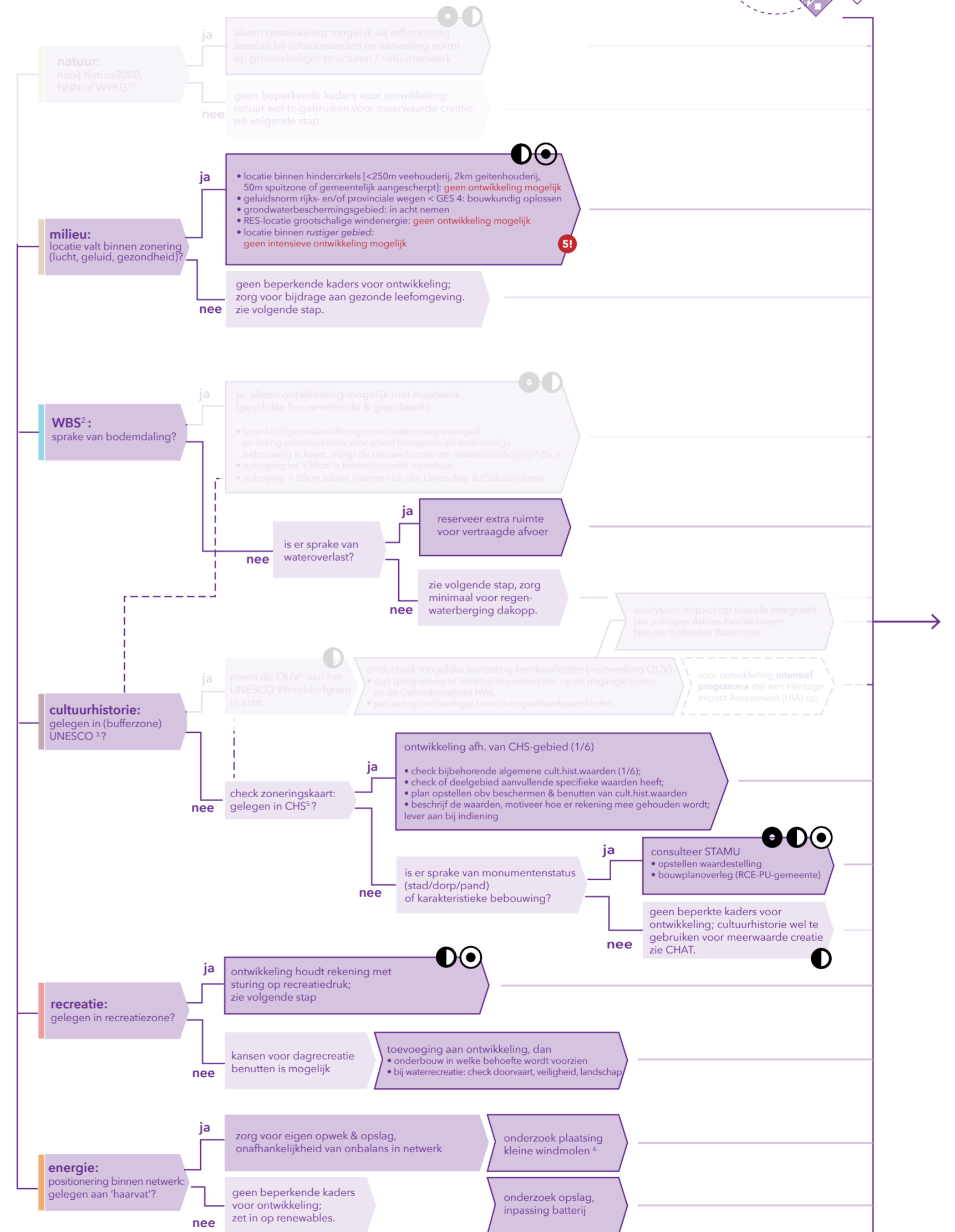
41 De Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen vormen het startpunt, daarnaast bestaan er regionale gebiedsbeschrijvingen, al dan niet met gemeentelijke uitwerking waaraan getoets wordt.

3. Kaders uit omgeving

Na keuze voor een (of meer?) van deze zoekgebieden, volgt de stap naar Kaders uit de Omgeving, waarvan enkele reeds aan bod zijn geweest in de eerste stap en dus al ondervangen zijn.

3. KADERS UIT OMGEVING

kaders vanuit andere beleidsvelden (POV)



- rijk
- ◐ provincie
- ◑ gemeente

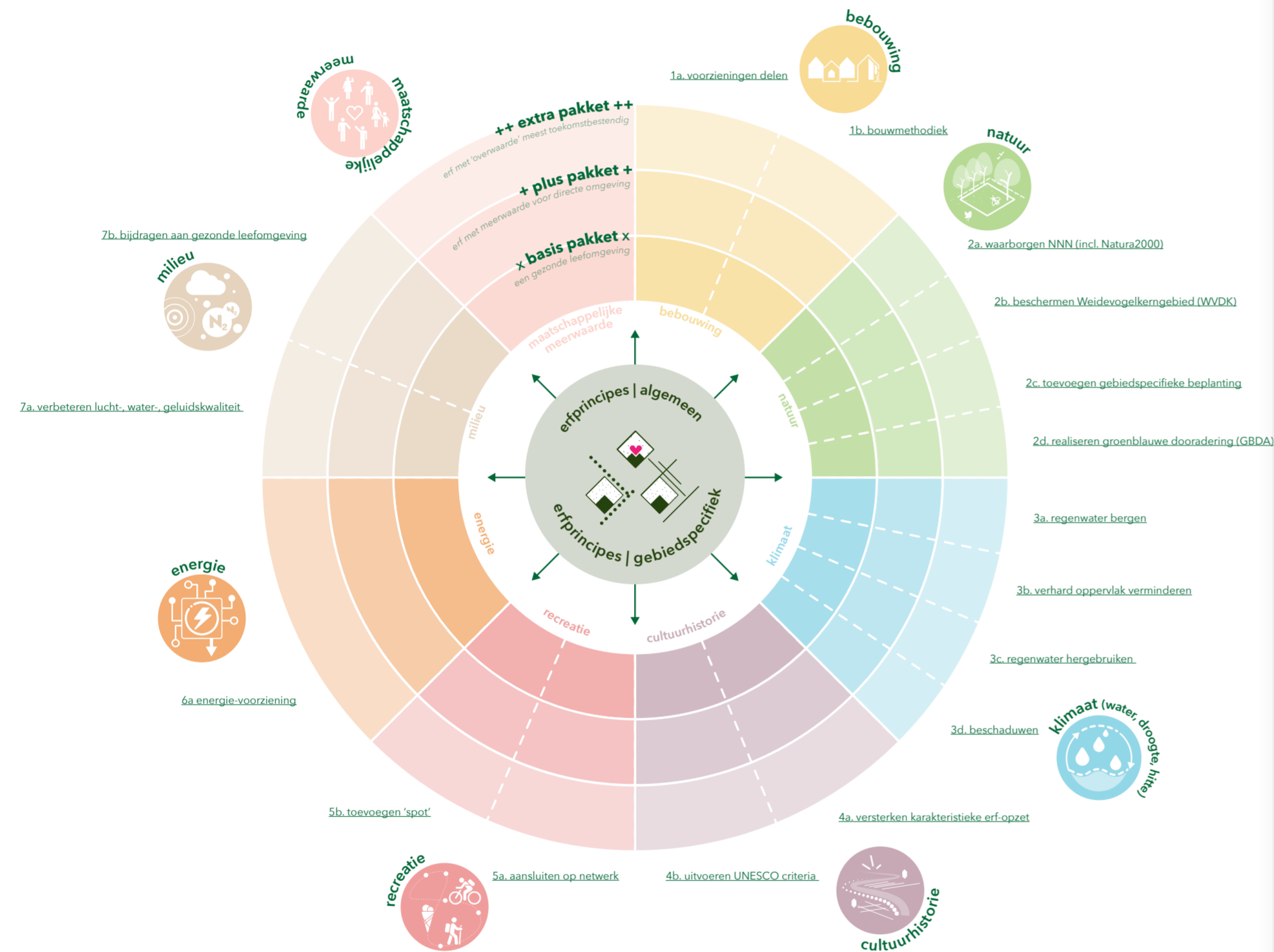
51 zonerings rustiger gebieden is in ontwikkeling

¹ Weidevogelkerngebied
² Bodem & Water Sturend
³ UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlijnen en UNESCO Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes
⁴ Outstanding Universal Value, ookwel unieke universele waarde
⁵ Cultuurhistorische Hoofdstructuur
⁶ check gemeentelijke randvoorwaarden inspanning (Woerden)

4. VERBINDEN MET OMGEVING

welke en hoeveel kwaliteitswinst voor extra planologische ruimte?

selecteer maatregelen, stel pakket samen mbv cirkeldiagram en omschrijving in kolom, voor de categorieën bebouwing, natuur, klimaat, cultuurhistorie, recreatie, energie, milieu & maatschappelijke meerwaarde



erfprincipes | algemeen

61



erf | bebouwd erf | groen/onbebouwd

- erf is compact
- erfpad heeft centrale rol
- één erfpad ontsluit alle gebouwen
- elk volume heeft specifieke rol en verschijningsvorm op erf (verschilt per deelgebied!)
- er is hiërarchie en samenhang tussen hoofdgebouw & bijgebouwen
- alle bijgebouwen staan gericht op de functionele, collectieve erf-ruimte
- representatief voorerf
- werkgerelateerd achtererf
- erf-silhouet als eenheid herkenbaar in landschap; afwisseling tussen beplanting & bebouwing is in balans
- erfbeplanting bestaat uit meerdere typen groen (zie deel A.)
- alle gevels door beplanting deels aan het zicht onttrokken
- er is collectieve erf-ruimte
- parkeren gebeurt informeel en uit het zicht van de openbare weg
- inheemse beplanting toegepast (zie landschapswijzer LEU)

61 Bij meerdere functies op één erf: zorg dat de samenhang behouden blijft & bevorderd wordt



maatregelen voor verbinding met omgeving

1. bebouwing

1a. voorzieningen delen

- x collectieve buitenruimte
- + deelmobiliteit, deel-gereedschap
- ++ gemeenschapskamer, logeerruimte

1b. bouwmethodiek

- x natuur-inclusief bouwen: nest- en schuilmogelijkheden opnemen
- + hergebruik van bestaande materialen
- ++ biobased en/of lokale materialen

2. natuur

2a. waarborgen NNN (incl. Natura2000)

- x netwerk niet verstoren
- + bestaande elementen verbeteren
- ++ nieuwe elementen toevoegen ter versterking

2b. beschermen Weidevogelkerngebied (WVDK)

- x toepassen aangepast maai-beheer
- + uitbreiden areaal kruidrijk grasland
- ++ cyclisch vernatzen

2c. toevoegen gebiedsspecifieke beplanting

- x behouden van huidige landschapselementen op erf
- + herstellen van oorspronkelijke landschapselementen obv historische kaarten. Gebruik HisGIS, Topotijdreis, Landschapswijzer LEU
- ++ ontwikkelen door landschapselementen extra ruimte te geven op aangrenzende percelen of kavelranden voor verbinding erf-landschap

2d. realiseren groenblauwe dooradering (GBDA)

- x aanleg natuurvriendelijke oevers
- + ruimte maken voor verbindend (groen en/of blauw) element binnen het erf
- ++ uitbreiding realiseren via omliggende percelen of kavelranden (onderdeel Landschapswijzer inclusief Bossenstrategie)

3. klimaat (water, droogte)

3a. regenwater bergen

- x o.b.v. dakoppervlakteberekening (40mm) landschappelijk ingepast, onderzoek of dit kan middels gebiedsspecifieke landschapselementen die water kunnen vasthouden vergroten buffercapaciteit (70mm)
- ++ herstel (historische) watergangen (min. 70mm)

3b. verhard oppervlak verminderen

- x verwijderen agrarische inrit en bijbehorende verharding
- + parkeren op waterdoorlatende verharding
- ++ verwijderen overbodige verharding

3c. regenwater hergebruiken

- x n.v.t
- + regenwatertank voor beregening tuin
- ++ regenwatertank met filter voor toilet/wasmachine

3d. beschaduwden

- x boomsparend-ontwerp voor zoveel mogelijk aanwezige schaduw
- + erf bevat min. 1e grootte solitaire boom, om te kunnen zitten / verkoelen; zorg voor toekomstbestendige groeiplaats-ruimte voor de boom
- ++ min. 30% van buitenruimte is beschaduw door bomen/beplanting

4. cultuurhistorie

4a. versterken karakteristieke erf-opzet

- x waarborg herkenbaarheid ontginningstructuur
- + karakteristieke bijgebouwen herbepalen of terugbrengen op oorspronkelijke plek, met passende functie
- ++ verbinden met cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) middels versterking bijbehorende kernkwaliteiten

4b. respecteren UNESCO

- x in acht nemen O.U.V. / erfgoedwaarden
- + versterken van waarden op locatie
- ++ beleefbaar maken van het UNESCO-gebied

5. recreatie

5a. aansluiten op netwerk (kosteloos, extensief)

- x n.v.t.
- + toevoegen rustpunt aan bestaande route
- ++ erf (deels) openstellen voor recreatieve route, uitbreiden lokale recreatiestructuur

5b. toevoegen 'spot' (plattelandseconomie, dagrecreatie)

- x n.v.t.
- + n.v.t.
- ++ uitbreiden voorziening in boven-lokale recreatiestructuur

6. energie

6a. energie-voorziening

- x in bijgebouw binnen erf-ensemble, zonder impact op nieuwe m2 opwekken eigen energie
- + keuze voor wijze van opwek heeft ruimtelijke consequenties wind/zon op dak/zon op land/biomassa/anders
- ++ opslaan eigen energie, batterij in bijgebouw

7. milieu

7a. verbeteren lucht-, water-, geluidskwaliteit

- x respecteren geldende normen (gemeentelijk-provinciaal-rijks)
- + uitstoot-beperkende maatregelen
- ++ lucht- en/of waterzuivering middels specifieke beplanting

7b. bijdragen aan gezonde leefomgeving

- x gemeenschappelijke voorzieningen (binnen/buiten)
- + voedselvoorziening op erf
- ++ realiseren ommetje over / vanaf erf, aansluiten op landschap

8. maatschappelijke meerwaarde

8a. maatregel / omschrijving via Handreiking MEL (BiB)

- x basis ...
- + plus ...
- ++ extra ...

III. een Voorbeeldboek

(a) de steekproeven

Vijf erven laten zien welke mogelijkheden er zijn voor herontwikkeling. Het gaat om geanonimiseerde VAB-locaties met een fictieve transformatie, verspreid over de oost- en westkant van de provincie, zowel binnen als buiten de kernrandzone. De draagkracht van het landschap is daarbij steeds het uitgangspunt.

Het zijn geen inrichtingsplannen, slechts een verkenning van programma. Deze voorbeelden zijn opgesteld voor de ontwikkeling van de VAB-assistent, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plantekeningen met rode accenten verwijzen naar een woonprogramma, met roze naar een woon-zorgfunctie, met oranje naar bedrijvigheid.



stap 4 | opties aan maatregelenpakket



voorbeeld stap 4 | pakket voor erf in westelijke kernrandzone



voorbeeld stap 4 | pakket voor erf in oostelijke kernrandzone



voorbeeld stap 4 | pakket voor erf in westelijk buitengebied



type erf: in polderlandschap-kernrandzone

- Groot melkveebedrijf nabij Natura2000 omgevormd tot:
- a. woningbouwlocatie, als 'knarrenhof' met 21 eenheden
 - b. woonzorg-instelling met 24 eenheden
 - c. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen

Landschappelijke aanknopingspunten voor ontwikkeling van dit erf zijn: van oorsprong aanwezige bossages (meer dan huidig); opstreekende verkaveling leesbaar houden; grote volumes bieden kans tot omvormen intensiever programma. De hoofdopzet van landschappelijke inpassing en verbinding omgeving is bij deze drie ontwikkelschetsen vergelijkbaar.

a. wonen

woningen à 80m², als schuurvolumes en in verkavelingsrichting gepositieerd, centraal georganiseerd. P-norm=1; zonder eigen 'tuin', wel privéterrassdek;

- collectieve voorzieningen: in 'overmaat' bestaande boerderijschuur, een gedeelde siertuin en een moestuin met tuinhuis/-schuur, gecombineerde bergingen en extra energie-gebouw;
- afname verhard oppervlak: perceel wordt ingekaderd door herstel veenweidebossages (Bossenstrategie, biodiversiteitsvergroting, cultuurhistorie);
- herstel watergang / uitbreiden slotenstructuur met ruimte voor waterberging;
- energievoorziening middels kleine windturbine, ingepast met nieuwe windsingel-beplanting.

b. zorgen

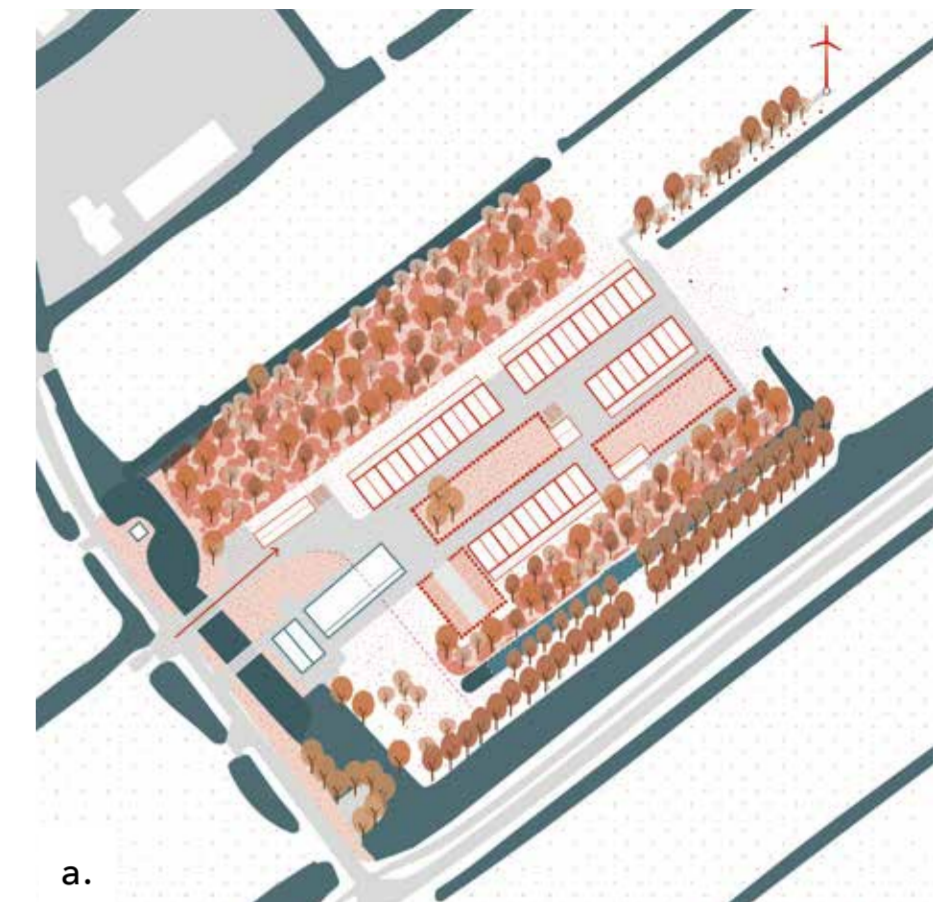
- 3 collectieve woongebouwen met studio's à 40,2, incl. gemeenschappelijke huiskamers en personeelsruimten;
- grote gedeelde moestuin, optie ter invulling dagbesteding, collectieve tuinstrook centraal gelegen (groen hart);
- toevoegen waterbergingsoppervlak (verlaagd grasveld) in overgang naar landschap;
- afname verhard oppervlak: perceel wordt ingekaderd door herstel veenweidebossages (Bossenstrategie, biodiversiteitsvergroting, cultuurhistorie).

c. werken

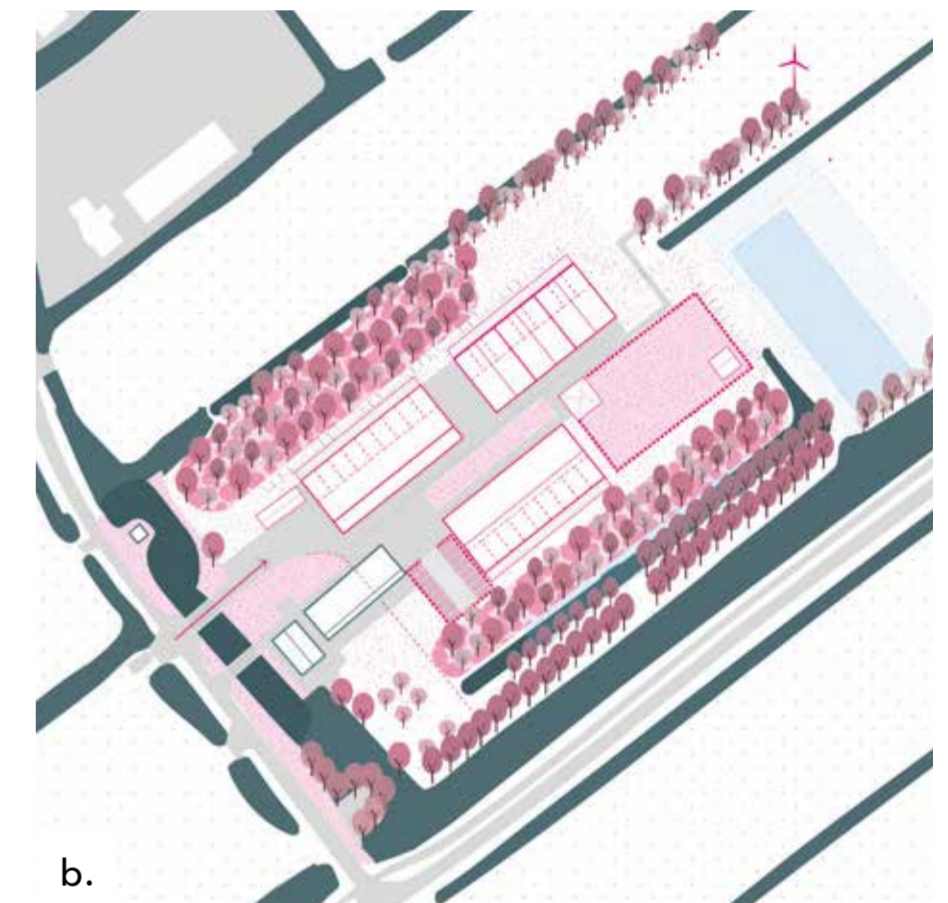
- erf zo compact mogelijk: behoud schuur/loods in lijn met bedrijfswoning, groen kader zo stevig mogelijk.
- afname verhard oppervlak: perceel wordt ingekaderd door herstel veenweidebossages (Bossenstrategie, biodiversiteitsvergroting, cultuurhistorie)
- energievoorziening dmv kleine windturbine past binnen perceel, op >80m van bedrijfswoning.
- overgang naar weidevogelkerngebied door toevoegen kruidenrijkgrasland/aangepast maaibeheer.

Ingezette maatregelen uit **VAB-assistent stap 4** (> basispakket):

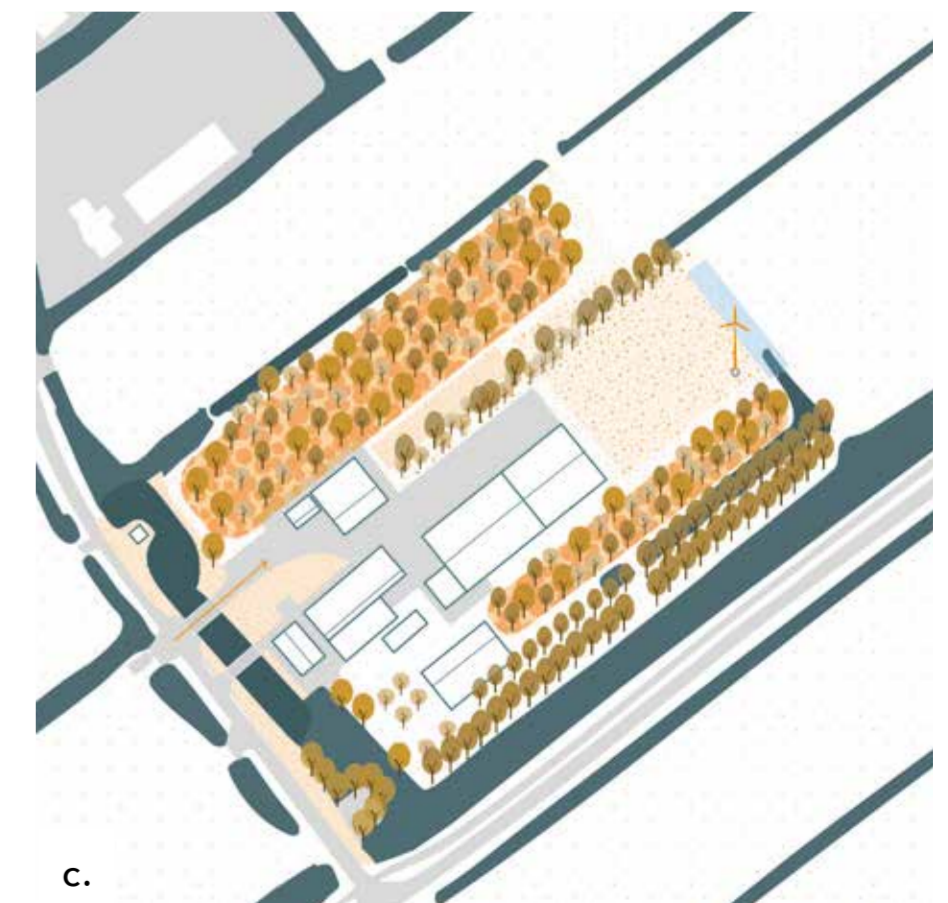
- [1a.++ | 1b.+ | 2c.++ | 2a.++ | 2c.++ | 2d.++ |
- 3a.++ | 3b.+ | 3d.+ | 6a.+ | 7b.+]



a.



b.



c.



type erf: in rivierlint-kernrandzone

Huidig erf ligt aan rivierlint, tegen de dijk en bestaat uit twee delen: bedrijfswoning enerzijds en werkgedeelte anderzijds, zonder duidelijk ruimtelijke of visuele verbinding. Mogelijkheid tot transformatie is geschetst vanuit ligging en landschappelijke structuur; kanttekening betreft de milieucirkel op het naburige bedrijf (zie cirkel op schets a.).
 42 Wordt dit eveneens een VAB-locatie, dan is er qua ontwikkeling meer mogelijk.

Melkveebedrijf omgevormd tot:

- a. woningbouwlocatie met 10 tiny houses
- b. woonzorg-instelling met 18 eenheden
- c. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen

Landschappelijke aanknopingspunten voor ontwikkeling van dit erf zijn: de ligging in weidevogelkerngebied, de weidsheid, alleen 'nieuwe erfdeel' inzetten.

a. wonen

- 10 eenheden à 50m² in een losse opstelling in nieuwe boomgaard;
- collectief, centraal gelegen gebouw, hooiberg-volume;
- P-norm=1, parkeerpocket aan voet van de dijk, beperken verharding;
- herstel watergang oorspronkelijke percelering, onderverdeling kavel
- toevoegen beplanting kavelrand, afschermen naar buur-bedrijf, gradiënt naar weidevogelkerngebied

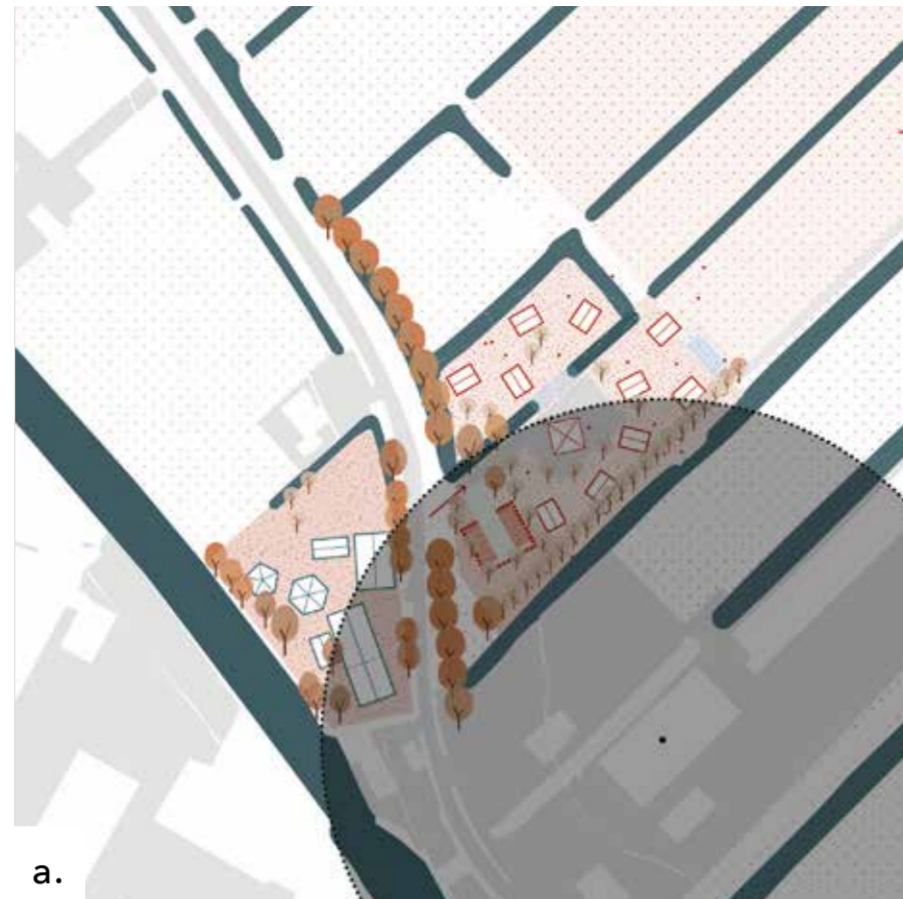
b. zorgen

- 2 collectieve woongebouwen met studio's à 40,2, incl. gemeenschappelijke huiskamers en personeelsruimten;
- collectief gebouw, hooiberg volume, als schakel naar oude erf;
- in herstelde boomgaard van voet van de dijk;
- privé terrasdek aan buitenzijde en collectieve tuinstrook centraal;
- ruimte voor waterberging aan perceelrand

c. werken

- overzijde: ruimte maken voor nieuwe bedrijvigheid met landschapsherstel, afname verhard opp.
- herstel watergang: terugbrengen legakker als natuurground op noorddeel perceel met plasdraszone (ruimte voor extra waterberging dak.pp bedrijfsgebouwen)
- toevoegen kleine landschapselementen/gbda: knotwilgenrijen aan kavelranden
- erfbeplanting: boomgaard aan voet van de dijk

Ingezette maatregelen uit VAB-assistent stap 4 (> basispakket):
 [1a. + | 2b. + | 2d. + | 3b. ++ | 3d. + | 6a. +]



type erf: in coulissenlandschap-kernrandzone

- Gemengd bedrijf omgevormd tot:
- a. woningbouwlocatie, als 'deelerf' met 12 eenheden
 - b. woonzorg-instelling met 18 eenheden
 - c. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen

Landschappelijke aanknopingspunten voor ontwikkeling van dit erf zijn: rond 1905 stond er een cluster van gebouwen met grote boomgaard rondom, omkadering gronden met houtwallen, lange bomenstructuren, na jaren 1970-opdeling verdwenen.

a. wonen

- max. 12 woningen à 125m², als schuurvolumes en in verkavelingsrichting gepositioneerd, centraal georganiseerd. P-norm=1, verdeeld over het erf; zonder eigen 'tuin', wel privéterrasdek;
- collectieve voorzieningen: gedeelde landschaps/beekzone, gedeelde moestuin met tuinhuis, gecombineerde bergingen en extra energie-gebouw;
- terugbrengen boomgaard voor de boerderij (straatzijde);
- herstel oorspronkelijke houtwallen-structuur > groene dooradering;
- ruimte voor waterberging in verlaagd grasvlak achter het erf;
- ruimte voor groenblauwedoradering in de vorm van natuurlijkvriendelijke flauwe oever, grenzend aan huidige beekloop.

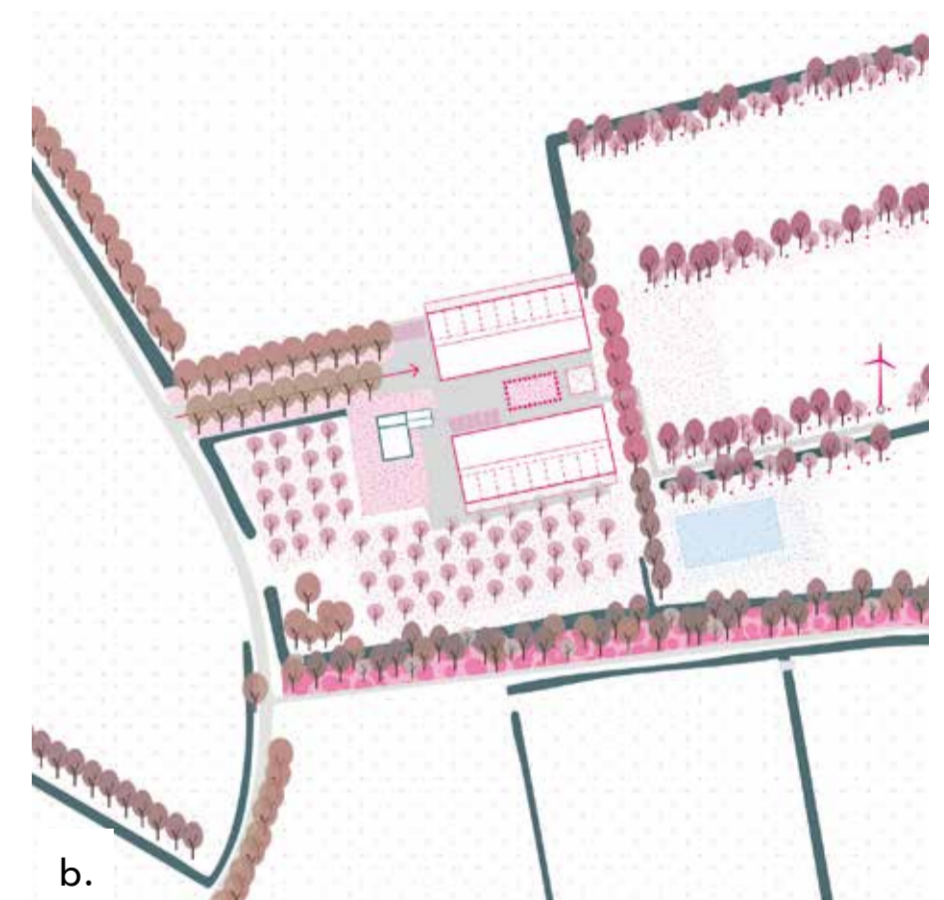
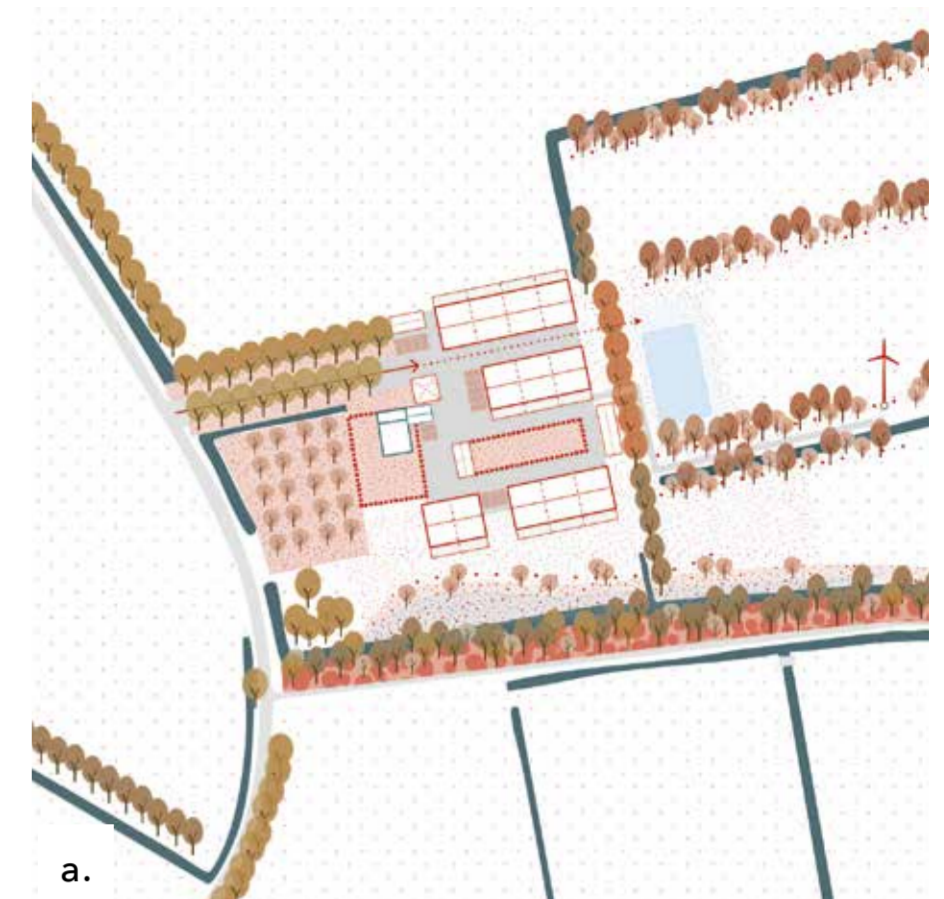
b. zorgen

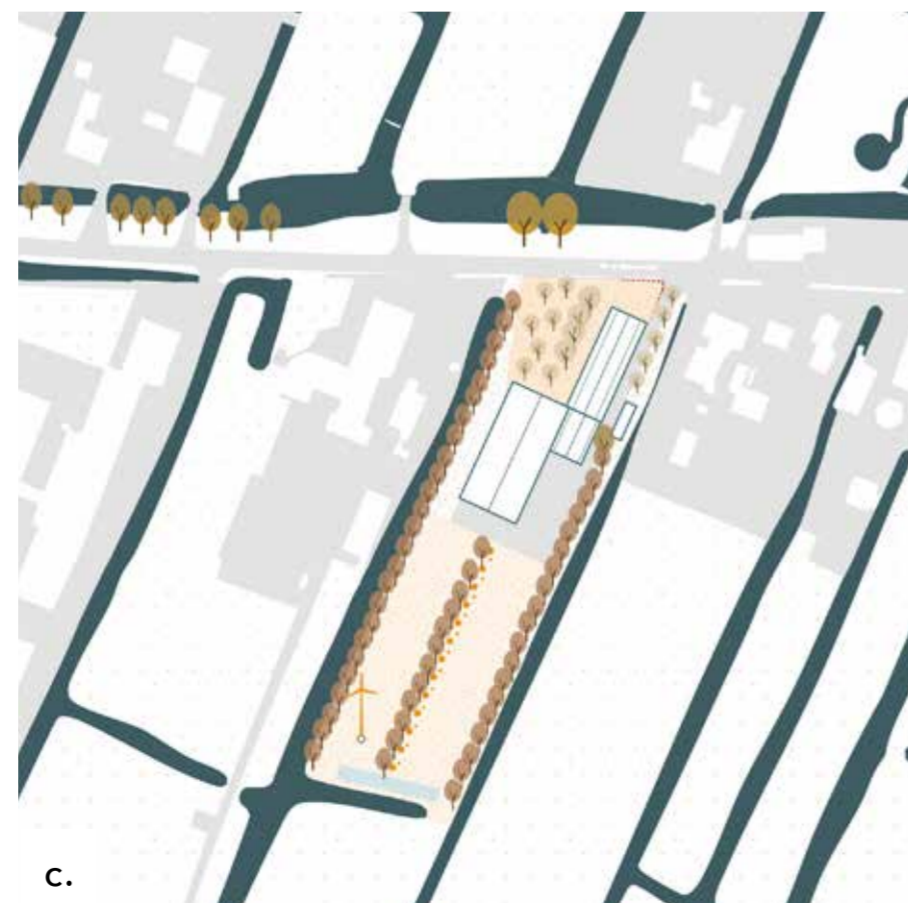
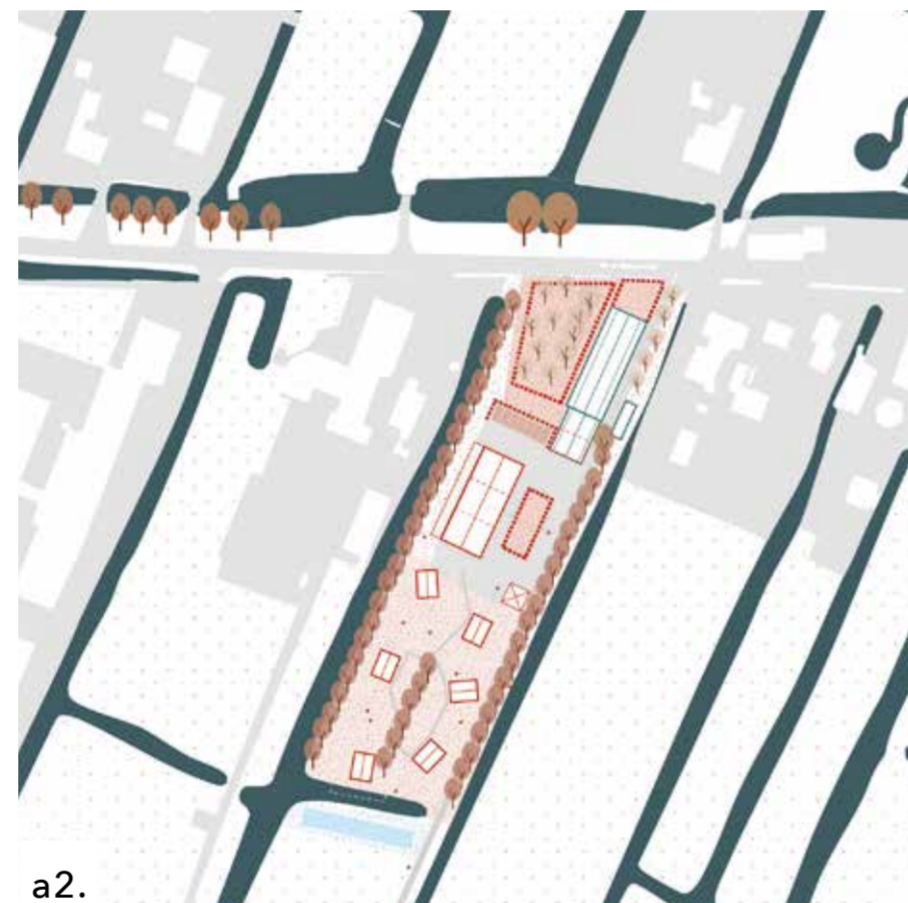
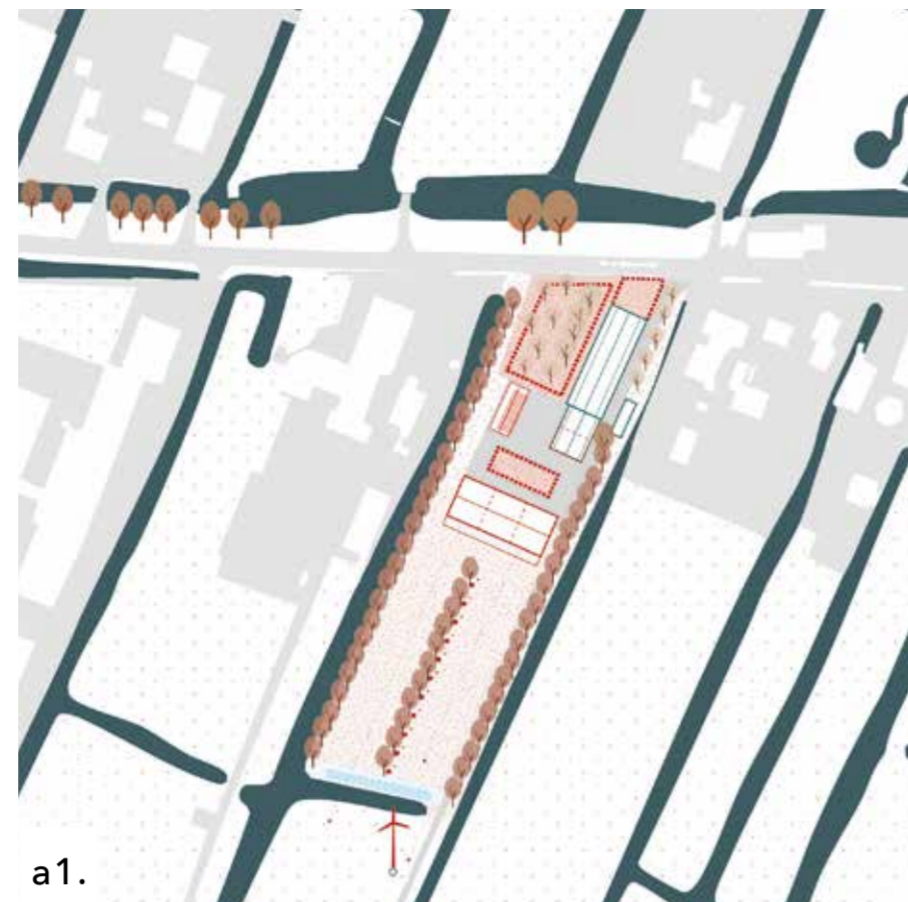
- 2 collectieve woongebouwen met studio's à 40,2, incl. gemeenschappelijke huiskamers en personeelsruimten. Zoals gebouwcluster begin 20e eeuw;
- herstel grote boomgaard aan zuidkant van het erf (onderdeel oude cluster);
- herstel oorspronkelijke houtwallen-structuur > groene dooradering
- ruimte voor waterberging in verlaagd grasvlak ten westen van herstelde windsingel

c. werken

- behoud nieuwste bedrijfsgebouw als duurzaamste optie
- erf-principe met 1 inrit betekent huidige agrarisch inrit tot hoofdrit maken, oude inrit (laan) afsluiten/afwaarderen en aanvullen met laanbomen; logistiek beter te organiseren;
- herstel oorspronkelijke houtwallen-structuur > groene dooradering
- terugbrengen boomgaard voor boerderij (straatzijde);
- herstel watergang aan westzijde en noordzijde perceel;
- ruimte voor overstromingsgebied en waterbuffering nabij beek.

Ingezette maatregelen uit VAB-assistent stap 4 (> basispakket):
 [1a. ++ | 1b. ++ | 2c. ++ | 2d. ++ | 3a. ++ | 3b. ++ | 3c. + | 4b. + | 5a. + | 6a. + | 7a. + | 7b. ++]





type erf: in polderlandschap-buitengebied

Melkveebedrijf omgevormd tot:

- a1. woningbouwlocatie, combinatie 6 tinyhouses & 3 schuurwoningen
- a2. woningbouwlocatie, 3 schuurwoningen
- c. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen

Landschappelijke aanknopingspunten voor ontwikkeling van dit erf zijn: ligging in dicht boerderijlint buitengebied, met sterke verkavelingsrichting (cope-ontginning), in weidevogelkerngebied, De hoofdopzet van landschappelijke inpassing en verbinding omgeving is bij deze drie ontwikkelschetsen vergelijkbaar.

a. wonen 1

- 1 schuurvolume met 3 woningen à 125m², haaks op verkavelingsrichting voor zo compact mogelijk erf. Woningen zonder eigen 'tuin', wel privéterrasdek;
- collectieve voorzieningen: in 'overmaat' bestaande boerderijschuur, boomgaard aan voorzijde perceel, gedeelde sier- of moestuin centraal gelegen, gecombineerde berging/parkeerschuur;
- ruimte voor waterberging op kop perceel zuidkant
- toevoegen knotwilgenrijen of windsingel-beplanting, kadering landschap;
- kleine (huidige) windturbine verplaatst naar zuiden voor juiste afstand tot woonfunctie.

a. wonen 2

- 1 schuurvolume met 3 woningen à 125m², in verkavelingsrichting gepositieerd en ontsloten via erfhart. Woningen zonder eigen 'tuin', wel privéterrasdek;
- woningen à 50m², op zuidelijke helft perceel, gedraaid met zoveel mogelijk uitzicht;
- afname verhard oppervlak: tiny houses staan in een collectieve weide;
- collectieve boomgaard aan voorzijde perceel;
- collectieve moestuin in erfhart (voor schuurwoningen)
- collectieve ruimte in hooibergvolume en overmaat bestaande boerderijschuur.
- ruimte voor waterberging op ten zuiden van dwarsloot (zuid).

c. werken

- erf zo compact mogelijk,
- maximale afname verhard oppervlak, herstel weidegrond/natuurgrond;
- energievoorziening dmv kleine windturbine past binnen perceel, op >80m van bedrijfswoning.

Ingezette maatregelen uit VAB-assistent stap 4 (> basispakket):
[1a. + | 2b. ++ | 2c. ++ | 2d. + | 3b. ++ | 5a. + | 6a. + | 7b. ++]



type erf: in buitengebied Gelderse Vallei

Geitenhouderij omgevormd tot:

- a. woningbouwlocatie, 8 eenheden in deelerf
- c1. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen, obv nieuwste
- c2. bedrijfslocatie op/in 50% van huidige opstallen, obv compactst

Landschappelijke aanknopingspunten voor ontwikkeling van dit erf zijn: ligging in houtwallen-landschap, in groene contour, grenzend aan NNN & Grebbelinie.

a. wonen

- woningen à 125m², als schuurvolumes en in verkavelingsrichting gepositieerd, centraal georganiseerd. P-norm=1; zonder eigen 'tuin', wel privéterrasdek;
- collectieve voorzieningen: hooiberg-volume als schakel tussen oude en nieuwe erf-deel met gecombineerde bergingen of als energiegebouw, gedeelde siertuin en moestuin;
- afname verhard oppervlak: noordelijke helft perceel voor landschapsherstel;
- herstel oorspronkelijke houtwallen-structuur > groene dooradering;
- ruimte voor waterberging achter bebouwd deel van erf;
- kleine windturbine ingepast in houtwal aan noordkant;

c1. werken

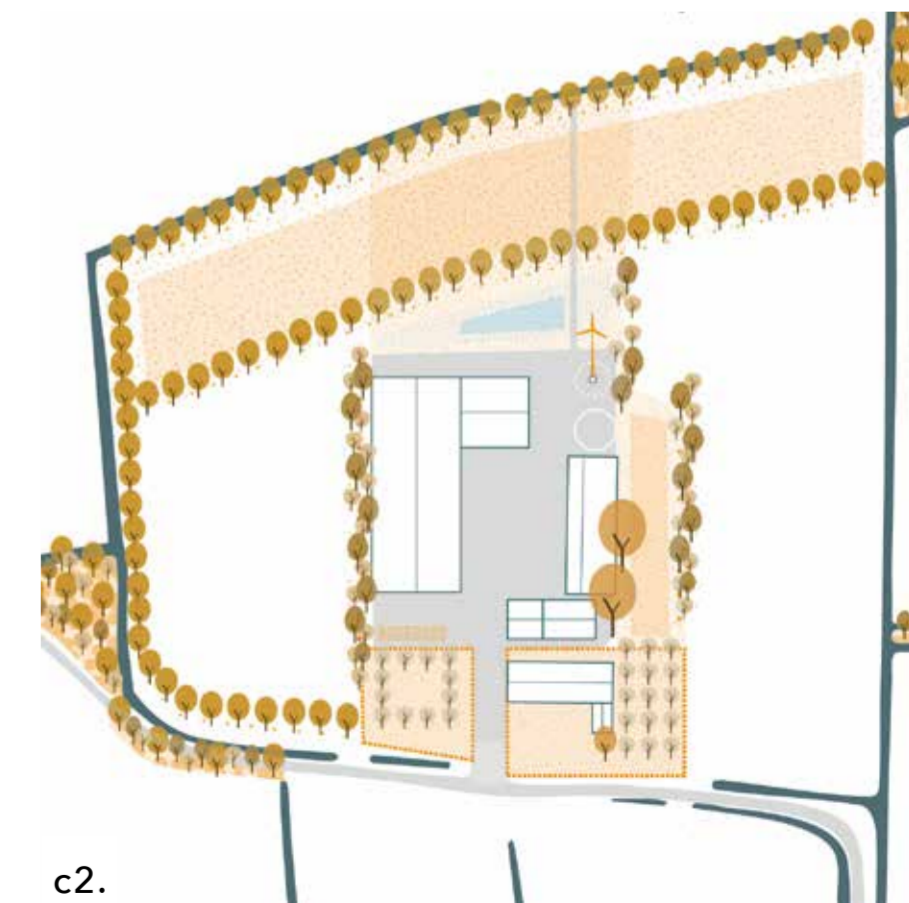
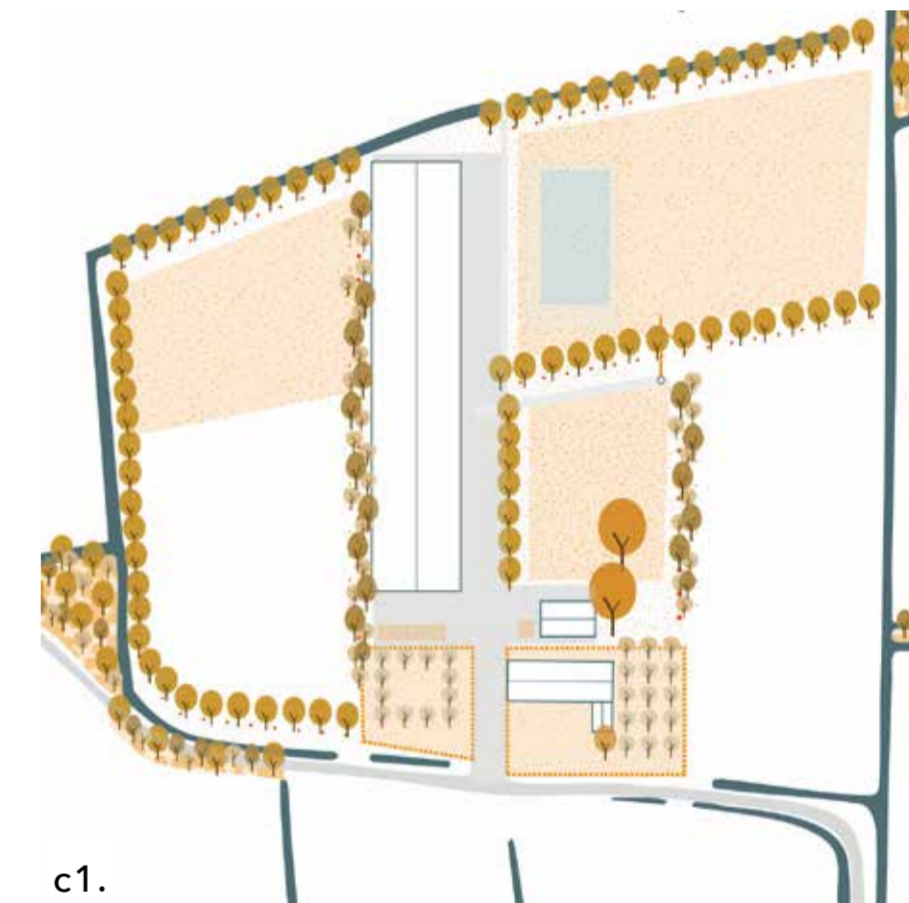
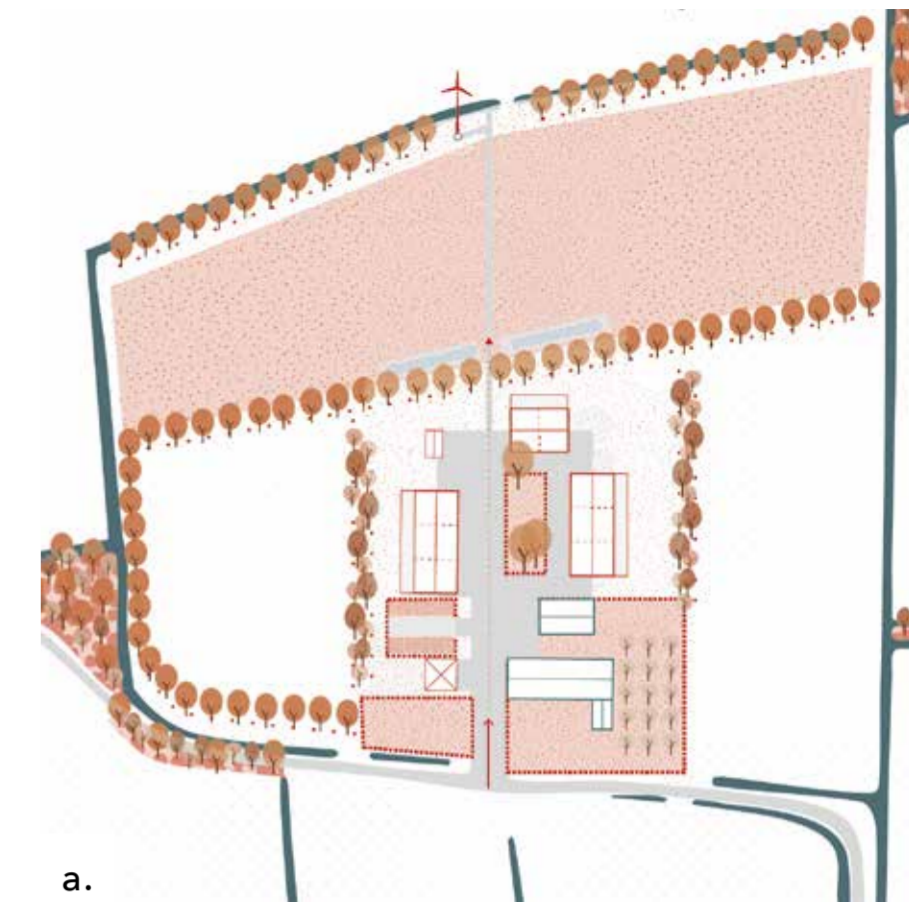
- erf zo duurzaam mogelijk: behoud grootste nieuwste schuur/stal
- laat deze (ondanks formaat) aansluiten op landschapstructuur;
- ruimte voor extra waterberging dak.pp bedrijfsgebouwen, in veld tussen herstelde houtwallen, nabij schuur/stal.
- voeg boomgaard toe aan voorzijde erf
- energievoorziening dmv kleine windturbine past binnen perceel, op >80m van bedrijfswoning.

c1. werken

- erf zo compact mogelijk: halveer de grote schuur en maak een erfhart, erf wordt minder langwerpig/uitgestrekt (tegen doorsnijding oorspronkelijke structuur);
- voeg nieuwe houtsingel toe in de omliggende landschapstructuur
- ruimte voor extra waterberging dak.pp bedrijfsgebouwen, achter bebouwde deel van het erf als verlaagd grasveld;
- voeg boomgaard toe aan voorzijde erf
- energievoorziening dmv kleine windturbine past binnen perceel, op >80m van bedrijfswoning.

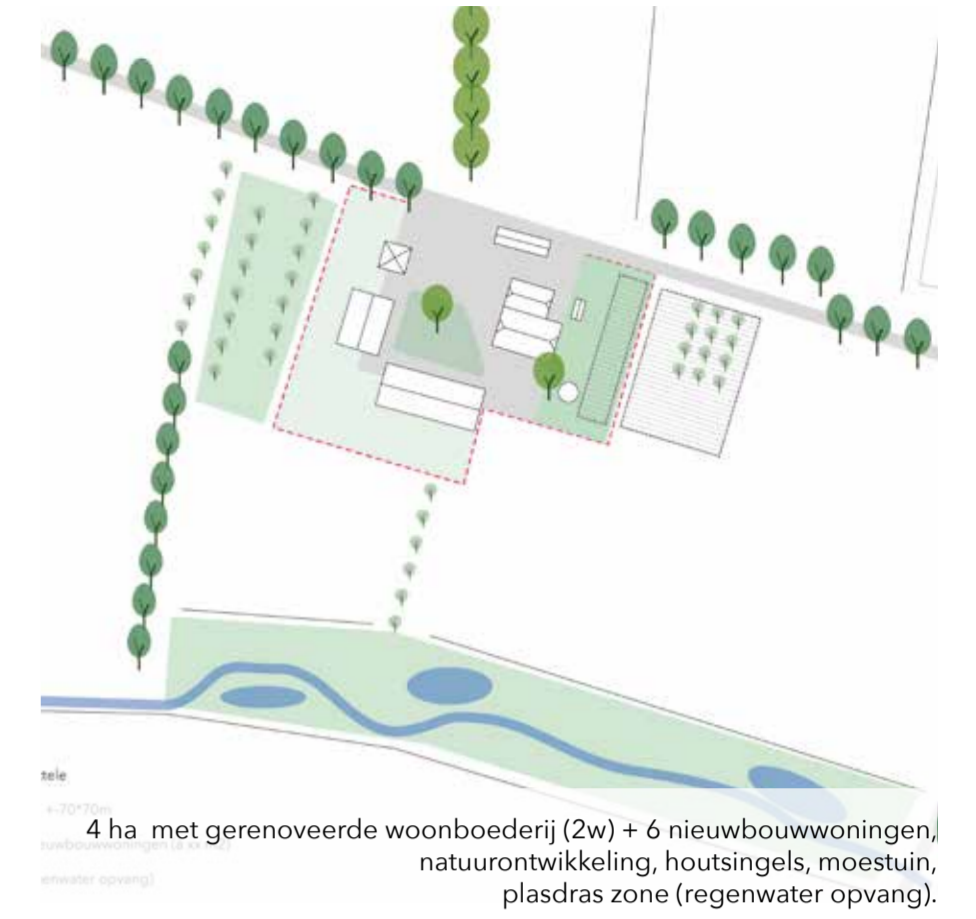
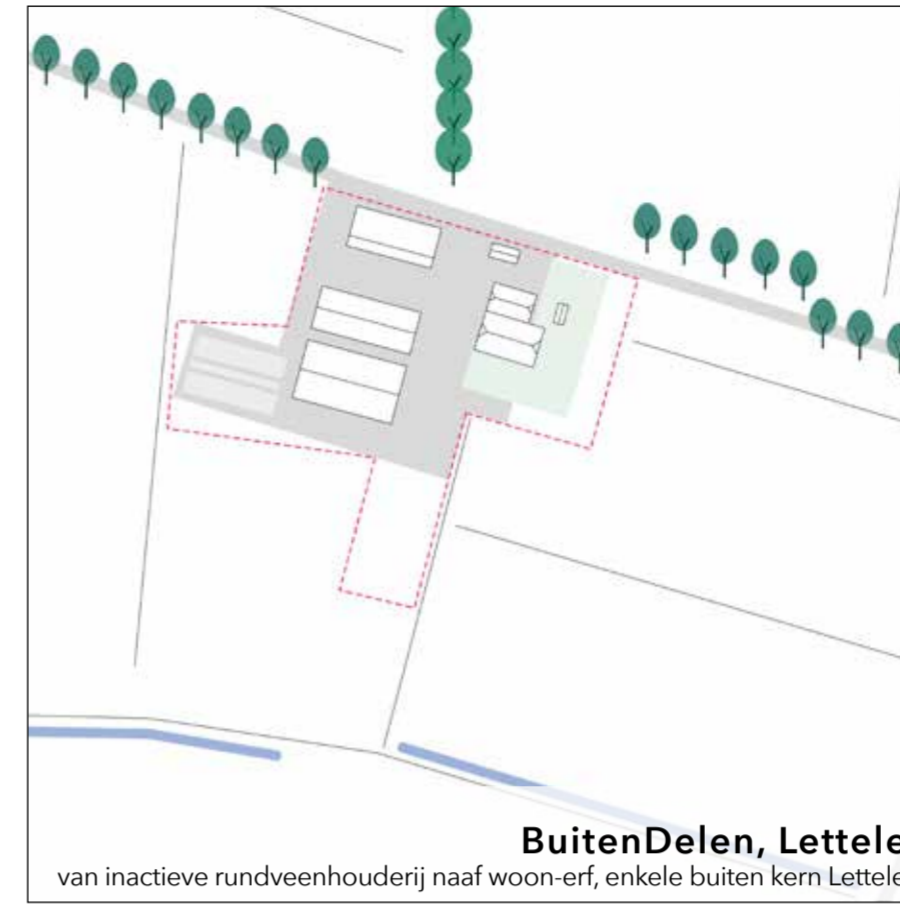
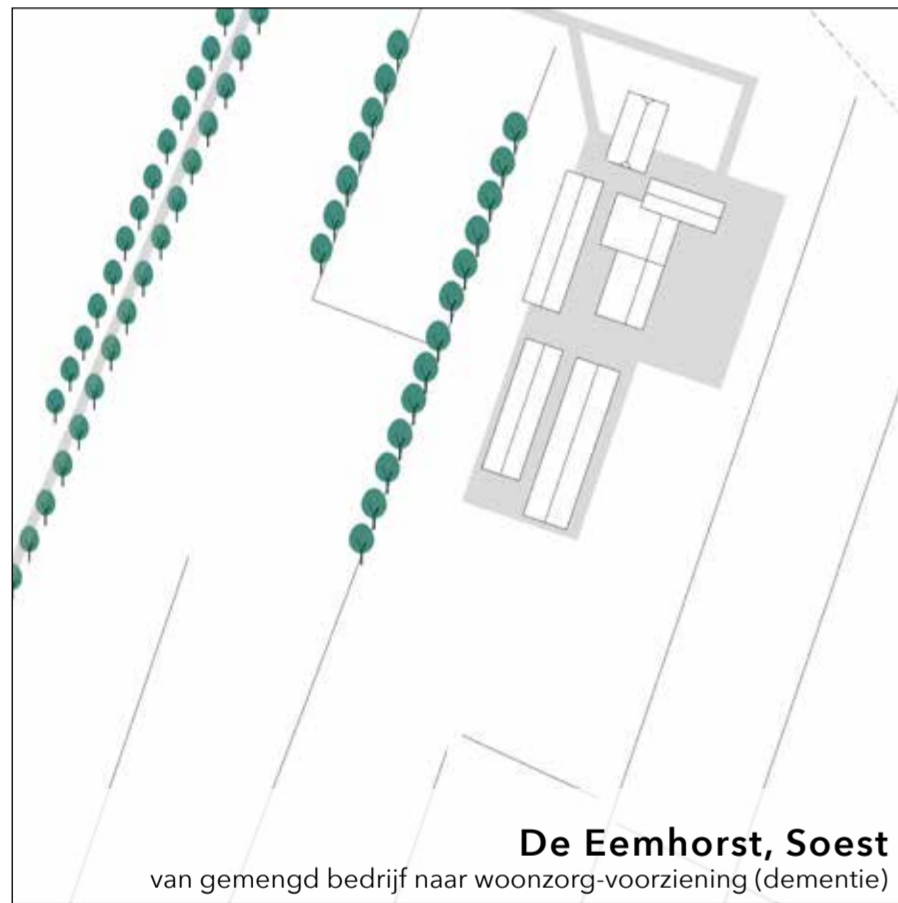
Ingezette maatregelen uit VAB-assistent stap 4 (> basispakket):

[1a. + | 1b. ++ | 2c. ++ | 2d. ++ | 3a. + | 3b. ++ | 3d. + | 4a. + | 5a. ++ | 6a. +]



(b) voorbeeldprojecten elders

Transformaties van erven met vrijkomende agrarische bebouwing zijn niet nieuw. Om te leren van projecten elders in het land is er gekeken naar passende, gerealiseerde voorbeelden waar het boerenbedrijf plaats heeft gemaakt voor nieuwe woonvormen. De lessen over onder meer ruimtebeslag, organisatie/logistiek, erf-beplanting en landschappelijke verhouding hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de ruimtelijke principes behorende bij de VAB-assistent en steekproeven.



(c) begrippenlijst

boenhok, boenstoep

Een spoelhok is een klein houten of stenen gebouwtje bij een boerderij, meestal aan een sloot. Hier spoelde men melkbussen, klompen, laarzen of wasgoed schoon. Het water uit de sloot werd gebruikt om te wassen; het vuile water liep daarna weer terug in de sloot.

Een boenstoep is een eenvoudige, open variant. Die bestaat uit een vlonder of plateau vlak boven het waterpeil..

Cultuurhistorische hoofdstructuur

(CHS) het geheel van historisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. Ter toelichting: het gaat om ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren en elementen die representatief zijn voor een historische ontwikkeling en/of kenmerkend zijn voor het ontstaan van een gebied. Onder elementen wordt verstaan: afzonderlijke objecten en infrastructurele lijnen en patronen die visueel of historisch-functioneel een samenhang vertonen met structuren. De Historische buitenplaatszone, het Militair erfgoed, Agrarisch cultuurlandschap, de Historische infrastructuur en Archeologisch waardevolle zone vormen gezamenlijk de CHS (zie Bijlage Cultuurhistorie);

erftransformatie

het proces waarbij een agrarisch erf een nieuwe functie krijgt, middels herinrichting en (kleinschalige) wonen of werken.

hennepakker met rootsloten

Een hennepakker is een klein perceel bij de boerderij, omgeven door brede sloten en vaak beplant met knotwilgen als beschutting tegen de wind. Tussen de zeventiende en negentiende eeuw werd hier hennep verbouwd voor het maken van touw en zeildoek. In de sloten werd de geogste hennep te water gelegd om te 'rotten', zodat de vezels konden worden gebruikt in de touwmakerij.

herbestemming

het geven van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw om het niet te hoeven slopen of leeg te laten staan. Bijvoorbeeld wanneer de oorspronkelijke functie niet meer van toepassing is en het een duurzamer alternatief is dan nieuwbouw.

hooiberg

Een hooiberg is een vrijstaand bouwwerk waarin hooi wordt opgeslagen. De berg bestaat uit houten palen met daarboven een kap die omhoog en omlaag kan bewegen. Zo bleef het hooi droog, terwijl er toch lucht bij kon komen om het te laten drogen.

kernrandzone

zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op het stedelijk gebied. Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrandactiviteiten voor. Ter toelichting: stadsrandactiviteiten en functies met een overwegend onbebouwd en groen karakter, zoals sportvelden, begraafplaatsen, volkstuincomplexen, stadslandbouw, recreatiecomplexen, wandel en fietspaden en groenvoorzieningen. Tuincentra worden hieronder niet begrepen;

koebocht

Een koebocht is een met hakhout omgeven plek in een hoek van een weiland. Vroeger werd hier het vee gemolken en soms bracht het er de nacht door. Zo kon de mest worden verzameld. De bosjes boden dier en mens beschutting tegen zon, wind en regen. Koebochten komen vooral voor in veenweidegebieden.

MFL | Multifunctionele landbouw

betekent dat een boer of tuinder meerdere functies combineert op het erf, naast de traditionele voedselproductie.

Het is dus landbouw die niet alleen produceert, maar ook maatschappelijke, recreatieve of ecologische waarde toevoegt.

omgevingskwaliteit

duidt op de integrale kwaliteit van ruimtes. Integraal, dus niets uitsluitend. De ondergrond noch de sterrenhemel. De lokale inbedding noch de internationale aansluiting. Schoonheid noch functionaliteit. Omgevingskwaliteit omvat in ieder geval:

- ruimtelijke kwaliteit: gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde;
- milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit;
- maatschappelijke waarden zoals sociale samenhang en economische vitaliteit

schaapskooi

Een schaapskooi is een stal voor een schaapskudde, losstaand of verbonden met de boerderij. De kooi diende als nachtverblijf voor de schapen en bood beschutting tegen kou en regen.

VAB | Vrijkomende Agrarische Bebouwing

volledige functiewijziging van agrarisch naar andere functie zoals wonen.

zomerhuis

Een zomerhuis is een klein en eenvoudig huis naast de boerderij dat 's zomers werd bewoond. In deze periode waren de werkdagen lang en bleef men dicht bij het werk op het land. Het zomerhuis maakte het mogelijk om wonen en werken in de zomer meer met elkaar te verbinden.

