

1 The Elsendorp visual quality plan was produced in 2001 in association with architect Frans Sturkenboom by commission of the North Brabant Rural Area Department.

2 Hogeland Farmyards was produced in 2003 in the framework of a multiple commission at the request of Libau, the organisation for building regulation and preservation for the Province of Groningen.

oase
63

pag
78

Jeroen Bosch and Harm Veenenbos

New Estates for Pig and Clay Soil Farmers

In Dutch spatial planning policy, the image of the countryside has rapidly shifted in the past decade. The production of our food there is increasingly playing a secondary role. The countryside has become the domain of leisure and nature. The romanticism of the urban adventurer dominates planning and procedure. This makes many farmers feel threatened and abandoned. They are finding their own way as 'lonely ranchers'. Town and country seem to have entered into a relationship in which little mutual understanding exists.

In two design studies in areas where agriculture still seems to have some potential, an attempt is being made to find room for new common interests. In the Peel district of Brabant, in the framework of a reconstruction of the sandy soils, a visual quality plan is being devised for an area in which pig farms are being concentrated.¹ For agricultural estates in the Hogeland area of Groningen, a prototype has been set up in which past splendour is combined with new developments.² Visits to the farmers provide a basis and colour the plans. In both studies the existing landscape characteristics form the starting point for new additions.

Pigs

During a tour near Elsendorp in the middle of the Peel district in Brabant, the chairman of the local committee brings us up to date on the poor state of local relations. Village residents are demanding that a nearby pig farm shut down because of the stench it generates. They are also annoyed by the groups of East European workers who wander the streets after work in search of diversion. Whereas there was once a close kinship between the village and the surrounding area, the reverse is now the case. No farm workers live in the village; the farmers do their grocery shopping at the supermarket in Gemert. The residents of the village live there for the peace and quiet and go off to their jobs early in the morning.

The Peel underwent reclamation at the turn of the twentieth century. Under the excavated peat lay poor, sandy soil. Woods were planted in the poorest areas of soil, and the rest of the district was made suitable for agriculture. In the Peel the first thing that catches one's eye is the open space. Woods and remnants of heaths and peat moors partition the area. In fact the Peel is a conglomeration of separate reclamation areas, such as Vredepeel, Mariapeel and Grote Peel. The Middenpeel roadway and the Peel Canal form the transverse lines in this conglomerate-

Ontginning van
Middenpeelweg/
Middenpeelweg land
reclamation

Ontginningslint/
Land-reclamation
'ribbon'



Nieuwe erven voor varkenshouders en kleiboeren

In het Nederlandse ruimtelijke beleid is het beeld van het platteland het afgelopen decennium snel verschoven. De productie van ons voedsel vervult hierin langzamerhand een bijrol. Het buitengebied is het domein van de recreant en van de natuur geworden. De romantiek van de stedelijke avonturier domineert de plannen en de maatregelen. Veel boeren voelen zich hierdoor bedreigd en in de steek gelaten. Als 'lonely ranchers' zoeken ze hun eigen weg. Stad en land lijken een relatie te zijn aangegaan, waarbij weinig wederzijds begrip rest.

In twee ontwerpstudies voor gebieden waar de landbouw nog kansen lijkt te hebben, is geprobeerd om ruimte te vinden voor de nieuwe gemeenschappelijke belangen. In de Brabantse Peel is in het kader van de reconstructie van de zandgronden een beeldkwaliteitplan gemaakt voor een gebied waar varkenshouderijen worden geconcentreerd.¹ Voor boerenerven in het Groningse Hogeland is een prototype opgesteld waarin de oude glorie met nieuwe ontwikkelingen wordt gecombineerd.² Bezoeken aan de boeren verschaften een basis en kleurden de plannen. In beide studies vormen de bestaande landschappelijke karakteristieken het uitgangspunt voor nieuwe toevoegingen.

Varkens

Tijdens een rondrit bij Elsendorp midden in de Brabantse Peel brengt de voorzitter van het buurtcomité ons op de hoogte van de verziekte lokale verhoudingen. Dorpsbewoners eisen dat een nabijgelegen varkenshouderij stopt vanwege de stank die het bedrijf verspreidt. Ze ergeren zich ook aan groepjes Oost-Europese arbeiders die na het werk, op zoek naar vertier, over straat zwerven. Bestond er vroeger een nauwe band tussen het dorp en de omliggende streek, inmiddels is het tegenovergestelde het geval. Er wonen geen landarbeiders meer in het dorp en de boeren doen hun boodschappen bij de supermarkt in Gemert. De dorpsbewoners wonen er voor de rust en vertrekken vroeg in de ochtend naar hun werk.

De Peel is ontgonnen aan het eind van negentiende, begin twintigste eeuw. Onder het afgegraven veen lag arme zandgrond. De armste gronden zijn ingeplant met bos, de rest van het gebied werd geschikt gemaakt voor landbouw. In De Peel springt in eerste instantie de open ruimte in het oog. Bossen en restanten veen en heide delen het gebied op. In feite is De Peel een verzameling van afzonderlijke ontginningen zoals Vredepeel, Mariapeel en Grote Peel. De Middenpeelweg en het Peelkanaal vormen de doorgaande lij-

1 Het Beeldkwaliteitplan Elsendorp werd in 2001 i.s.m. architect Frans Sturkenboom gemaakt in opdracht van de Dienst Landelijk Gebied Noord-Brabant.

2 Erven Hogeland werd in 2003 gemaakt in het kader van een meervoudige opdracht op verzoek van Libau, de Provinciale Groningse Welstandsorganisatie.

oase
63

pag
79



tion. At the main crossroads on the Middenpeelweg lie reclamation villages such as Rips and Elsendorp.

Construction is mainly situated along the reclamation roads; from the transverse Middenpeelweg one has great vistas over the wide-open land. The robust tree lanes along the reclamation roads give the area its charm. In many places the rows of oaks are in poor shape. Reclamation areas are encircled by woodland. Some even older reclamation farms exist in the area, in which the house and the barn are one building. Mainly in view of occupational hygiene mandates, in most farms these days the houses are separated from the sties. The low, long sties with the silos alongside seem simple, stark and functional. These farm buildings are fully developed industrial products. Because the area developed gradually, the architecture of the houses and sties is diverse. Whereas the sties were originally built of brick, now sties are primarily built of steel sheeting.

The tour progresses past a few desolate estates. These are the houses of farmers who have given up farming. The sties have been taken over by more successful colleagues. They buy the farm and visit the pigsty twice a day. They no longer come to live here, a farmer says. Merging the farms would cost the pig farmers in terms of quota. Our guide does not think this is an ideal development. Neighbours are now living next to empty houses. What's more, the ventilation in the sties occasionally breaks down, which could lead to mishaps. He says the area is not in favour of clustering, as if it were an industrial

estate. Contact with the land and with one's own family farm are deeply rooted in the genes of the farmer.

In the construction of new sties, the municipal government sets a condition that a third of the farmyard must be planted. One can see how scraggly rows of conifers have been planted alongside new sty buildings. The municipal policy has not caught on yet; farmers have no time or inclination to maintain the mandated grove. More attention is devoted to the gardens around the houses of the pig farmers. Some of the farmyards seem like 'Ponderosas'. Touches of *Dallas* and *Dynasty*, miniature deer parks, big ponds with fountains and lovingly groomed box hedges decorate the gardens.

Sprouts

In one of the northernmost polders of the vast Hogeland, a farmer switched to growing sprouts a few years ago. The sorting machine stands in a massive hangar at the back of the estate. The hangar was moved some distance back from the road at the request of the municipal government. The grower considers this the only piece of good advice he has ever received from a government authority; tractors and agriculture machines have since gotten so large that they can just barely manoeuvre in the space between the road and the hangar. There are hardly any trees in the farmyard. A few years ago the old elms that ringed the parcel were struck with disease and subsequently cut down. No new trees came to replace them, because they would

oase
63

pag
80

Oude ontginnings-
boerderij, huis en stal-
len onder één dak /
Old land-reclamation
farm, house and stab-
les under one roof

Nieuwe woning aan
het lint /
New house on the
'ribbon'



nen binnen deze verzameling. Op de belangrijkste kruispunten langs de Middenpeelweg liggen ontginningsdorpen als Rips en Elsendorp.

De bebouwing bevindt zich vooral langs de ontginningswegen, vanaf de doorgaande Middenpeelweg heb je prachtige zichten over het ruime land. De forse lanen langs de ontginningswegen verlenen de streek zijn charme. Op veel plaatsen zijn de rijen eiken in slechte staat. De ontginning wordt omsloten door bos. In het gebied staan nog enkele oudere ontginningsboerderijen, waarbij het woonhuis en de schuur één gebouw vormen. Vooral vanwege de vereiste bedrijfshygiëne staan tegenwoordig bij de meeste bedrijven de woningen los van de stal. De lage, lange stallen met de silo's langs zijden eenvoudig, streng en functioneel. Deze bedrijfsgebouwen zijn geheel uitontwikkelde (industriële) producten. Doordat het gebied zich stapsgewijs heeft ontwikkeld, is de architectuur van de huizen en stallen divers. Werden de stallen aanvankelijk opgetrokken uit baksteen, nu worden voornamelijk plaatstalen stallen gebouwd.

De rondgang voert langs enkele desolate erven. Het zijn woningen van boeren die zijn gestopt. De stallen zijn overgenomen door succesvollere collega's. Ze kopen het bedrijf en bezoeken tweemaal per dag de varkensstal. Ze wonen niet meer bij het bedrijf, vertelt een boer. Een fysieke samenvoeging van bedrijven zou de varkenshouders quota kosten. Ideaal vindt onze gids deze ontwikkeling niet. De burens komen naast spookhuizen te wonen. In de stallen valt bovendien de ven-

tilatie wel eens uit, waardoor er ongelukken kunnen gebeuren. Hij vertelt dat de streek niets voelt voor een clustering als ware het een bedrijventerrein. Het contact met het land en het eigen familiebedrijf zitten diep in de genen van de boer.

Bij de bouw van nieuwe stallen stelt de gemeente als voorwaarde dat een derde van het erf moet worden ingeplant. Langs nieuwe stallen zijn schamele rijen coniferen gezet. Het gemeentelijke beleid slaat nog niet aan, de boeren hebben geen tijd of zin om de verplichte singel te onderhouden. De varkenshouders besteden meer aandacht aan de tuinen rond hun woningen. Met vleuggies *Dallas* en *Dynasty* lijken de erven soms op 'ponderosa's'. Hertenkampjes, grote vijvers met fontein en zorgvuldig geknipte buxushaagjes sieren de tuinen.

Spruitjes

Een van de noordelijkste bedijkingen van het uitgestrekte Hogeland is een akkerbouwer een aantal jaren geleden overgeschakeld op de spruitenteelt. In een forse loods achter op het erf staat de sorteermachine. Op verzoek van de gemeente is de loods iets verder van de weg geplaatst. De teler vindt dit het enige goede advies dat hij ooit van een overheidsinstantie kreeg: inmiddels zijn de tractor en de landbouwmachines zo groot geworden dat deze nog maar net in de ruimte tussen de weg en de loods kunnen manoeuvreren. Op het erf staan vrijwel geen bomen. Een aantal jaren terug werden de oude iepen die de kavel omlijstten ziek, waarna ze zijn



just be in the way or would retard the growth of the sprouts with their shadow, according to the grower. As at the pig farm, it is East Europeans who do the heavy work here; they live in the old farmhouse, which is falling into disrepair. The sprout grower would have liked to add one or more wind turbines next to the farm – no shortage of wind in the Hogeland. But a permit was denied in view of the preservation of the open landscape.

In the Hogeland, colossal farms with stately front houses on richly planted mounds dominate the landscape. At one time the richest farmers in the world lived here. The years of plenty have left their mark in the form of the imposing and beautifully decorated front houses, the large, often double, sometimes even triple barns and the remnants of once painstakingly designed gardens. The farmyards framed by canals are often thickly planted with trees. The front gardens traditionally served as ornamental gardens. Farmers in the nineteenth century who had gone to purchase a new threshing machine at a fair in London were exposed to the English landscaping style. Upon their return home they asked their gardeners to convert their rationally ordered gardens into little parks, complete with meandering paths, ponds and red beeches. The spaces alongside the big barn were traditionally devoted to vegetable gardens, orchards and paddocks for young livestock.

In the second half of the last century, the farmers on the areas of denser clay soil situated further inland, where mixed farms had originally been established, specialised in

raising dairy cattle. In the polders close to the Waddenzee the farmers mainly limit themselves to growing potatoes, sugar beets and grain. Widespread mechanisation and specialisation means there are no farm labourers at work on the farms anymore. The former farmers' cottages in the village are now mostly inhabited by people from the city. Whereas the gentlemen farmers of earlier times maintained whole households of servants and dictated the course of affairs in the area, these days they are on their own. Farmers who still see a future in agriculture build a new stable or barn of steel-sheeting. The old barns behind the house, which are ill-suited to modern farming because of their small doors, low beam construction and fixed floors, are mainly used for storage. While to the farmer new construction represents the continuation of his enterprise, it is met with incomprehension by villagers and 'city people'. In truth, the new structures are often erected in unfortunate locations in relation to the majestic old estates. Any planting around the new barns and stables is, as in the Peel, nothing more than a green fringe. The scrawny plantings lack the grandeur of the original planting on the old farmyards and are out of proportion with the new buildings.

Elsendorp Growth Area

The Elsendorp visual quality plan was prompted by the reconstruction of the Dutch sandy soil areas initiated by the national government. This includes not only an improvement of the areas from which pig farms are



Boerderijen als eilanden in het vlakke Hogeland / Farms as islands in the flat Hogeland

Oud erf omlijst door bomen / Old farmyard ringed by trees

oase
63

pag
82

gekapt. Er zijn geen nieuwe bomen voor in de plaats gekomen, want die staan volgens de teler maar in de weg of remmen door schaduwwal de groei van de spruiten. Net als in de varkenshouderij doen Oost-Europeanen hier het zware werk, ze bewonen de oude boerderij, die steeds verder in verval raakt. De spuitenteler had graag als aanvulling op het inkomen een of enkele windturbines nabij het bedrijf geplaatst. Wind genoeg op het Hogeland. Maar een vergunning is door de overheid geweigerd omwille van het behoud van het open landschap.

In het Hogeland bepalen kolossale boerderijen met statige voorhuizen op rijk beplante wierden het beeld. Ooit woonden hier de rijkste boeren ter wereld. De vette jaren zijn nog af te lezen aan de statige en fraai gedecoreerde voorhuizen, de grote, vaak dubbele, soms zelfs driedubbele schuren en de restanten van de ooit zorgvuldig ontworpen tuinen. De met grachten omlijste erven staan vaak dik in de bomen. De voortuinen dienen van oudsher als siertuin. Boeren die in de negentiende eeuw op de beurs in Londen een nieuwe dorsmachine uitzochten, maakten daar kennis met de Engelse landschapsstijl. Thuisgekomen vroegen ze aan hun hoveniers om hun rationeel opgezette tuinen om te vormen tot kleine parkjes, compleet met slingerpaden, vijverpartijen en rode beuken. De ruimten bezijden de grote schuur zijn van oudsher ingericht als groentetuin, boomgaard en weide voor het jongvee.

In de tweede helft van de vorige eeuw hebben de boeren op de landinwaarts gelegen zwaardere kleigronden, waar van oorsprong

gemengde bedrijven waren gevestigd, zich gespecialiseerd in de melkveehouderij. In de bedijkingen dicht tegen de Waddenzee beperken de boeren zich in hoofdzaak tot de verbouw van aardappels, suikerbieten en graan. Door de verregaande mechanisatie en specialisatie werken er geen landarbeiders meer op de boerenbedrijven. De voormalige arbeidershuisjes in het dorp zijn nu veelal bewoond door mensen uit de stad. Waar de herenboeren in vroeger tijden een hele personeelshuishouding voerden alsook het reilen en zeilen in de streek bepaalden, zijn ze tegenwoordig op zichzelf teruggeworpen. Boeren die in het landbouwbedrijf nog toekomst zien, bouwen een nieuwe plaatstalen stal of schuur. De oude schuren achter het woonhuis, die door de te kleine deuren, te lage balkenconstructies en de vaste vloeren slecht in een moderne bedrijfsvoering zijn in te passen, worden veelal als opslagruimte gebruikt.

Terwijl nieuwbouw voor de boer continuering van zijn bedrijf betekent, stuit deze bij dorpelingen en 'stadjers' op onbegrip. Welbeschouwd zijn de bouwwerken ook vaak ongelukkig geplaatst ten opzichte van de majestueuze oude erven. Als er al aanplant rond de nieuwe schuren en stallen plaatsvindt, bestaat deze net als in De Peel uit niet meer dan een groen randje. De iele beplanting mist de grandeur van de oorspronkelijke beplanting op de oude erven en verhoudt zich slecht tot de nieuwe gebouwen.

Groeigebied Elsendorp

De door de rijksoverheid ingezette recon-

oase
63

pag
83



disappearing; the areas in which farms can expand or be established once more should also benefit from landscape improvement. The municipality of Gemert-Bakel is one of the reconstruction's trial projects. In the project, the recent Peel reclamation area north of the village of Elsendorp has been designated as a growth area.

The new reclamation areas form a special landscape in Brabant. The far-reaching vistas over the land give the visitor a sense of being in the country and the farmer a pleasant living environment. Through the rational parcel allotment, the powerful grid of lanes and the large scale, the new reclamation landscape lends itself well to a growth area. The visual quality plan investigates how the expansions of the farms can be coupled with the reinforcement of the landscape characteristics in once more creating a pleasing living environment and a climate of pride in farming.

The plan consists of a number of rules for the establishment of new farms, as well as projects for the improvement of the landscape. The rules are formulated on three levels. At the area level, strips of land where new farms can be established are designated. The strips of land are situated along a number of ribbons, at certain distances from one another and from the village. At the level of the ribbons, rules for the size of the parcels and the location of the buildings apply. At the level of the parcels, rules have been formulated for the apportionment of the farmyard and the appearance of the sties. New initiatives are vetted according to these guidelines. The visual quality plan is added as an elaboration

of the allocation plan. This provides an instrument for municipal planning regulators to guide the location and establishment of the parcel, while building regulators have basic principles for the approval of the house and the sties.

Investment in the landscape structure of the growth area by means of several projects coincides with the strong growth of intensive agriculture. The landscape of the reclamation area is being reinforced by the restoration of the lane plantings and the expansion of the system of waterways. The Middenpeelweg is to have a double line of trees along its entire length. At Elsendorp the atmosphere of the landscape of the south side is to be extended northwards: the village is to lie in the middle of a small heath.

Hogeland Farmyards

The Hogeland is an area where, in contrast to many other areas in the Netherlands, large-scale farmers still seem to have a future. For this reason, a prototype has been set up that combines the splendour of the old farmyard with the new developments. In the prototype, space has been provided for unknown future developments. The prototype is based on a number of principles that can be applied to all estates and their expansions in the Hogeland. Because these 'rules' include fixed as well as flexible elements, farmyards will be created that are characteristic of the Hogeland and yet exhibit appropriate variations from one another. The rules concern the reconstruction of the old estates, the direc-

oase
63

pag
84

Grotebeuken in tuin
voor statig woonhuis /
Great beeches in garden
in front of stately
house

Nieuwe schuur
belemmert uitzicht
woonhuis /
A new barn impedes
view from the house



structie van de Nederlandse zandgronden is de aanleiding voor het beeldkwaliteitplan Elsendorp. Deze reconstructie houdt niet alleen een verbetering van de gebieden in waar de varkenshouderijen verdwijnen, ook de gebieden waar bedrijven mogen uitbreiden of zich nieuw kunnen vestigen, dienen er landschappelijk op vooruit te gaan. De gemeente Gemert-Bakel is een van de proefprojecten van de reconstructie. Binnen het project is de jonge Peelontginning ten noorden van het dorp Elsendorp, als groeigebied aangewezen.

De jonge ontginningen vormen een bijzonder landschap in Brabant. De vergezichten over het land geven de bezoeker het gevoel 'op het land' te zijn en geven de boer een aangename woonomgeving. Door de rationaliteit van de verkeveling, het krachtige raamwerk van lanen en de grote schaal leent het jonge ontginningslandschap zich goed als groeigebied. In het beeldkwaliteitplan is onderzocht hoe de uitbreidingen van de bedrijven kunnen samengaan met het versterken van de landschappelijke karakteristieken, met het opnieuw creëren van een aangename woonomgeving en met een klimaat van boerentrots.

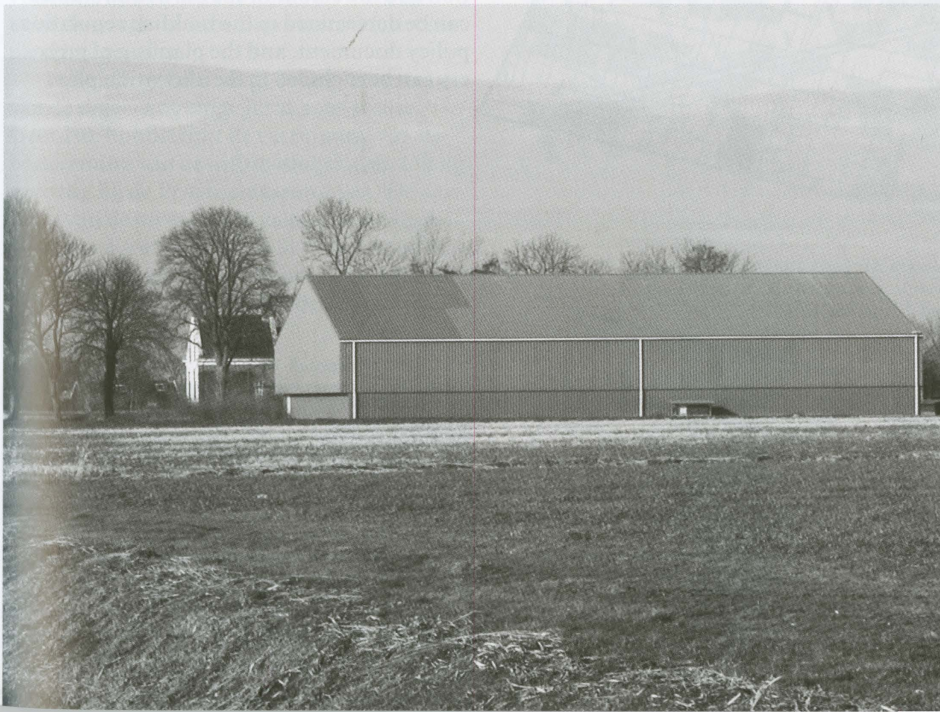
Het plan bestaat uit een aantal spelregels voor de vestiging van nieuwe bedrijven en uit projecten voor de verbetering van het landschap. De spelregels zijn geformuleerd op drie niveaus. Op het niveau van het gebied zijn stroken aangegeven waarin nieuwe bedrijven kunnen worden gevestigd. De stroken bevinden zich langs een aantal linten, op afstand van elkaar en van het dorp. Op het

niveau van de linten gelden regels voor de omvang van de bouwkavels en de plaatsing van de opstallen. Op het niveau van de bouwkavels zijn regels geformuleerd voor de inrichting van het erf en het uiterlijk van de stallen. Op basis van deze richtlijnen worden nieuwe initiatieven getoetst. Het beeldkwaliteitplan is als uitwerking toegevoegd aan het bestemmingsplan. De gemeentelijke plan-toetsers hebben daarmee een instrument om de locatie en de opzet van de kavel te sturen, terwijl welstand uitgangspunten heeft voor de toets van de woning en de stallen.

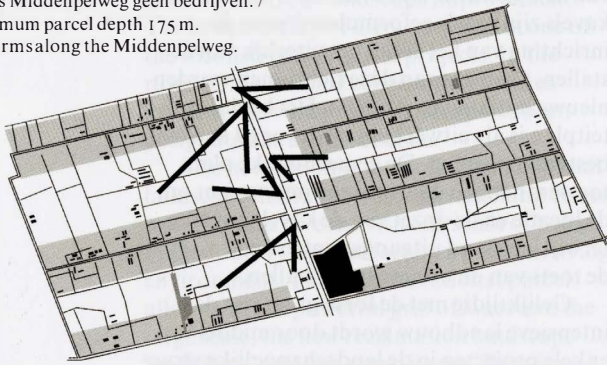
Gelijktijdig met de forse groei van de intensieve landbouw wordt door middel van enkele projecten in de landschappelijke structuur van het groeigebied geïnvesteerd. Het landschap van de ontginning wordt versterkt door het herstel van de laanbeplantingen en de uitbreiding van het stelsel van waterlopen. De Middenpeelweg krijgt over de hele lengte een dubbele bomenrij. Bij Elsendorp wordt de landschappelijke sfeer van de zuidzijde naar het noorden opgerekt: het dorp komt in een klein heideveld te liggen.

Erven Hogeland

In tegenstelling tot veel andere streken in Nederland lijken grootschalige boeren in het Hogeland nog een toekomst te hebben. Daarom is voor de boerderijen een prototype opgesteld dat de glorie van het oude erf met de nieuwe ontwikkelingen combineert. In dit prototype is ruimte opgenomen voor onbekende toekomstige ontwikkelingen. Het prototype is gebaseerd op een aantal principes

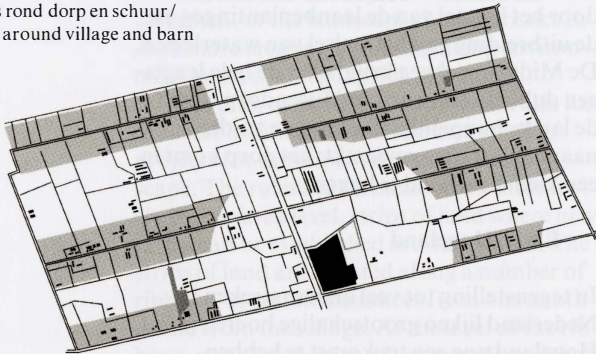


Kaveldiepte maximaal 175 m.
Langs Middenpelweg geen bedrijven. /
Maximum parcel depth 175 m.
No farms along the Middenpelweg.



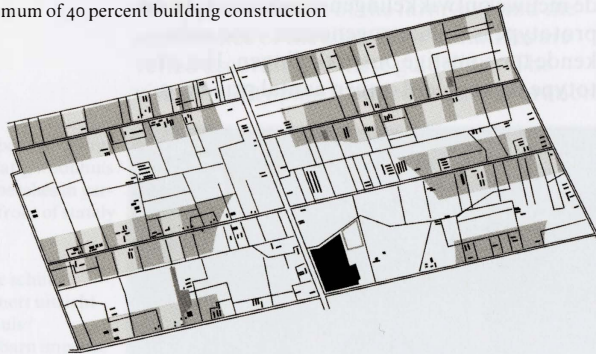
oase
63

Cirkels rond dorp en schuur /
Circles around village and barn

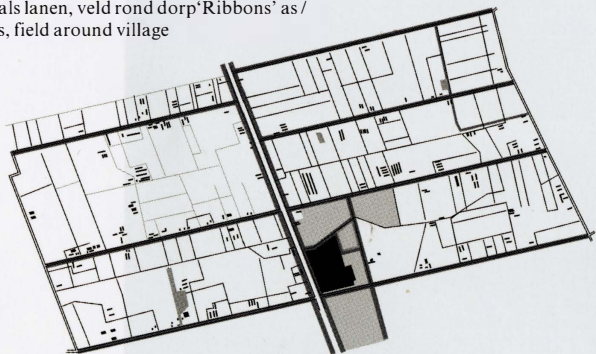


pag
86

Maximaal 40% bebouwd /
A maximum of 40 percent building construction



Linten als lanen, veld rond dorp 'Ribbons' as /
avenues, field around village

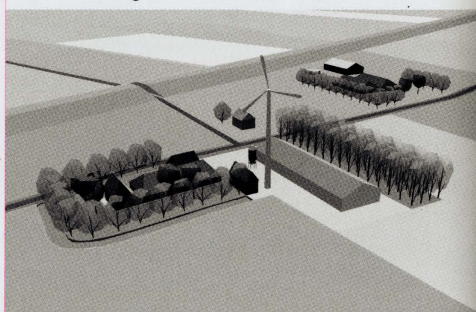


tion of the expansions, the colour of the buildings, the location of wind turbines and the addition of planting blocks. Planting blocks have been selected, because they distinguish themselves from the old farmyards, are in proportion to the expansions and can also be easily reconciled with unspecified future developments on the estate. The farmer is to be rewarded for investing in the quality of the landscape with a more liberal allocation of the expansion parcel. The idea is that parcels laid out after a farm has been closed, according to the rules of the prototype, can have a maximum of three houses built on them. Such a liberalisation of the rules dovetails with the growing number of people who want to live in the country. The aim of the proposals in the prototypes is to entice the farmers to create better estates. Applying the rules increases the future value of the estates in material as well as non-material ways.

The farmers devise master plans according to which plans for new construction and layout are formulated. The rules have intentionally been kept crystal-clear; a farmer can, so to speak, devise his own master plan. Government subsidies are to be allocated for carrying out and managing the layout plans for the old and the new farmyards, as is already the case.

In the Hogeland the implementation of the rules still requires some legal study. The biggest hurdle seems to be the liberalisation of the allocation of the expansion parcel. This is a sensitive subject in the Province of Groningen. The location of the new construction and the colour of the barns and stables can be determined in the building regulations policy document, and the planting of greenery can be included in the allocation plan.

Hogeland



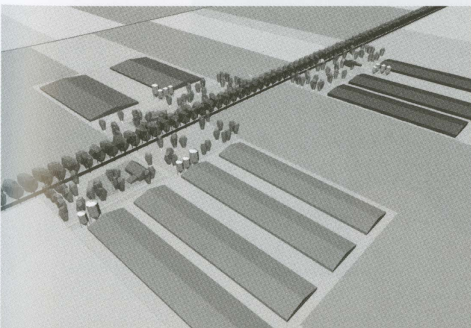
die op alle erven en hun uitbreidingen in het Hogeland van toepassing zijn. Doordat deze 'spelregels' zowel vaste als flexibele elementen bevatten, zullen voor het Hogeland kenmerkende erven ontstaan die onderling toch de nodige verschillen vertonen. De spelregels betreffen de reconstructie van de oude erven, de richting van de uitbreidingen, de kleur van de gebouwen, de plaatsing van windturbines en de toevoeging van beplantingsblokken.

Er is gekozen voor groenblokken omdat deze zich onderscheiden van de oude erven, zich goed verhouden tot de uitbreidingen en tevens goed verenigbaar zijn met onbekende toekomstige ontwikkelingen op het erf. Voor een investering in landschappelijke kwaliteit wordt de boer beloond met een verruiming van de bestemming van de uitbreidingskavel. Het idee is dat de kavels die volgens de spelregels van het prototype zijn ingericht na een bedrijfsbeëindiging mogen worden bebouwd met maximaal drie woningen. Een dergelijke verruiming van de regels sluit aan bij het groeiend aantal burgers dat buiten wil wonen. Doel van de voorstellen uit het prototype is om de boeren te verleiden tot de aanleg van betere erven. Door toepassing van de spelregels neemt de toekomstwaarde van de erven zowel in materiële als in immateriële zin toe.

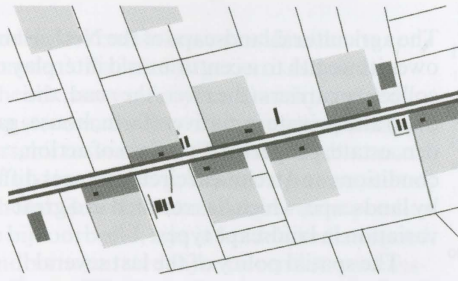
Door de boeren worden masterplannen opgesteld op basis waarvan nieuwbouw- en inrichtingsplannen worden gemaakt. De spelregels zijn met opzet helder gehouden; een boer kan bij wijze van spreken zelf zijn eigen masterplan opstellen. Voor de uitvoering en het beheer van de inrichtingsplannen voor de oude en de nieuwe erven worden door de overheid subsidies verstrekt, net als nu al het geval is.

In het Hogeland vergt de implementatie van de regels nog enige juridische studie. Grootste hobbel lijkt de verruiming van de bestemming van de uitbreidingskavel. Dit ligt gevoelig bij de Provincie Groningen. De situering van de nieuwbouw en de kleur van de schuren en stallen kunnen in de welstandsnota worden geregeld, en de groenaanplant kan in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Elsendorp

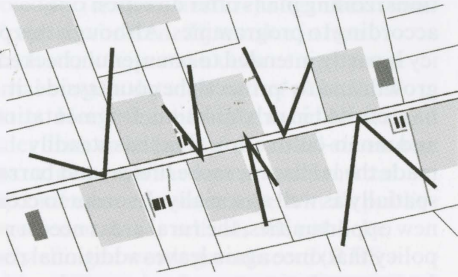


Wonen langs het lint, in het groen /
Housing along the 'ribbon', in the greenery



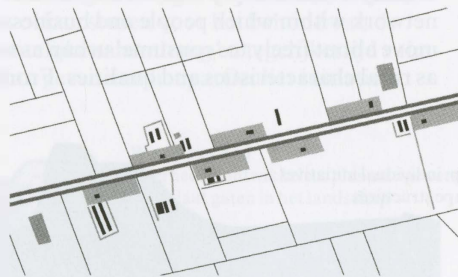
oase
63

Minimaal 50 m afstand tussen de kavels /
A minimum distance of 50 m between parcels



pag
87

Kavel maximaal 2,5 ha /
Parcel a maximum of 2,5 hectares



Geen eisen aan woonhuis
Stallen in grijze of zwarte tonen /
No stipulations for the house
Stables in grey or black hues

