

M-010-B

Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf  
in opdracht van de familie Visscher  
Hulpensteinweg, Rouveen  
18 juli 2011

**Bureau B+O Architecten B.V.**

Gasfabriek: Gasgracht 3, 7941 KG Meppel NL

Postbus 264, 7940 AG Meppel NL tel 0522 246625 fax 0522 241355

e-mail [info@bureaub+o.nl](mailto:info@bureaub+o.nl) website [www.bureaub+o.nl](http://www.bureaub+o.nl)

**B + O**

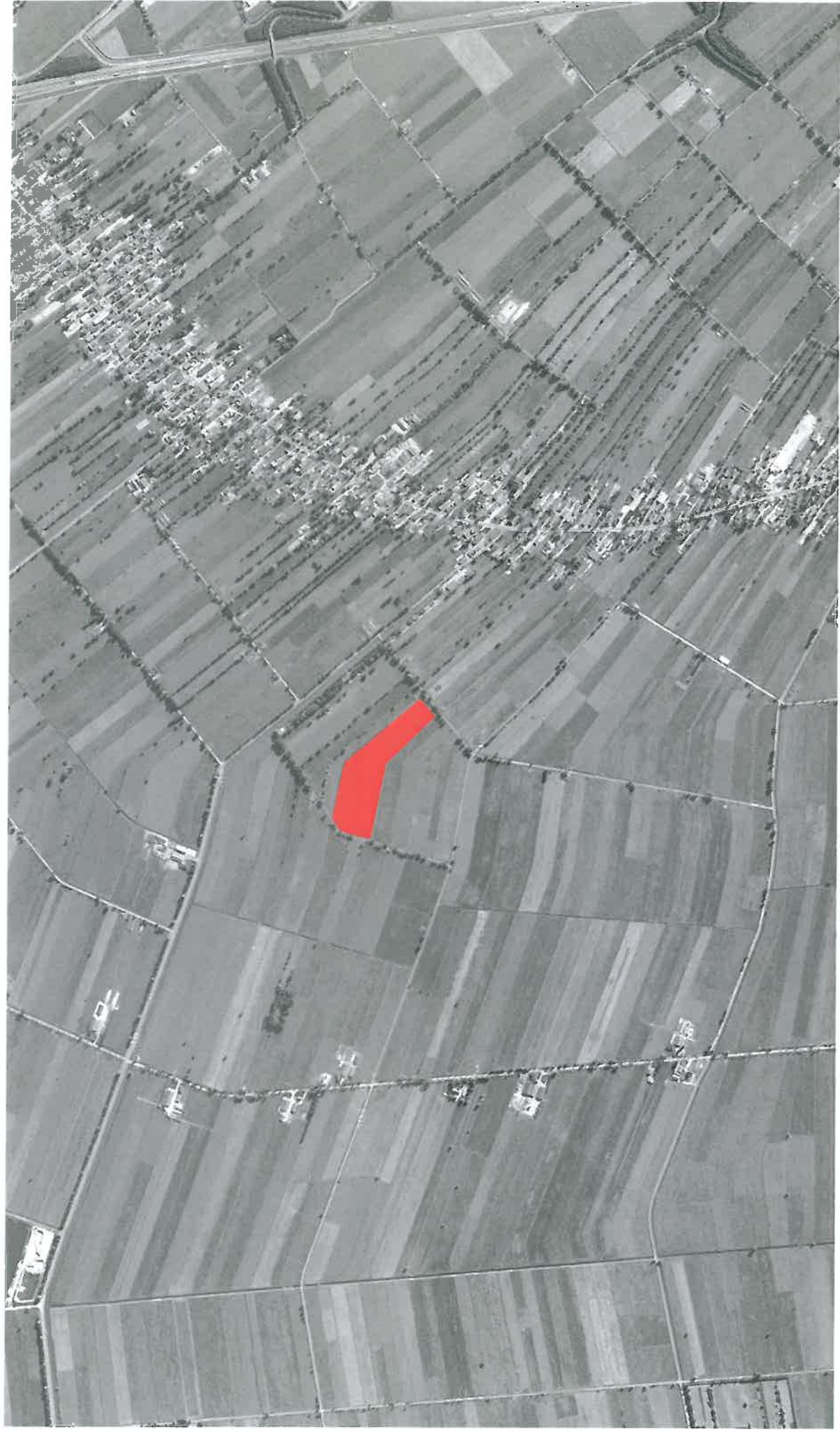
Landschap  
Stedenbouw  
Architectuur  
Interieur



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

**Inhoudsopgave**

<b>01</b>	<b>inhoudsopgave</b>
<b>02</b>	<b>situatie</b>
<b>03</b>	<b>inleiding</b>
<b>04</b>	<b>foto's huidige locatie en nieuwe locatie</b>
<b>05</b>	<b>vigerend beleid</b>
<b>06</b>	<b>inspiratie</b>
<b>07</b>	<b>landschappelijke inpassing en bebouwing nieuw erf</b>
<b>08</b>	<b>situatie</b>
<b>09</b>	<b>foto's bestaande situatie</b>
<b>12</b>	<b>bestaande en nieuwe morfologie</b>
<b>13</b>	<b>bestaande situatie</b>
<b>14</b>	<b>bestaande situatie + nieuw bebouwingsblok</b>
<b>15</b>	<b>plankaart</b>
<b>16</b>	<b>aanzichten terrein</b>
<b>17</b>	<b>nieuwe situatie</b>
<b>18</b>	<b>typologie woonhuis en werktuigberging</b>
<b>19</b>	<b>typologie veestal en kuiltvoerplekken</b>
<b>20</b>	<b>matrix terrein inrichting</b>
<b>21</b>	<b>kopgevels melkstal</b>
<b>22</b>	<b>zijgevels melkstal</b>
<b>23</b>	<b>matrix bebouwing</b>
<b>24</b>	<b>kleurimpressies gevelaanzichten melkstal</b>
<b>27</b>	<b>colofon</b>



## inleiding

De voortliggende stedenbouwkundige onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 394, naar een locatie aan de Hulpensteinweg (ongenummerd) te Rouveen.

Het agrarische bedrijf aan de Oude Rijksweg 394 is een grondgebonden veehouderij met melkvee. De doelstelling van de maatschap is het exploiteren van een modern melkveebedrijf, waaruit een volwaardig ondernemingsinkomen kan worden behaald.

In de huidige situatie zijn in de directe omgeving van het bedrijf diverse burgerwoningen aanwezig, die de (beoogde) bedrijfsgroei belemmeren. Voorts is de huidige huiskavel, behorende bij het bedrijf, slechts 2 hectare groot. Hierdoor moet het vee een grotere afstand afleggen voordat zij de beweiding bereiken (in dit geval moeten zij een smalle openbare weg oversteken). Ook voldoet de aanwezige ligboxenstal niet meer aan de eisen van deze tijd, en wordt deze als te klein beschouwd.

Om de beoogde toekomstige groei van het bedrijf te faciliteren, en het bedrijf te optimaliseren en te moderniseren, wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een nieuwe locatie in het buitengebied van Staphorst.

wordt gezegd dat het omringende landschap een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De volgende zaken spelen een rol op het gebied van landschap:

- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



**bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst (vastgesteld 18 oktober 1994, goedgekeurd 19 mei 1995). Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op grond van deze bestemming, is het niet mogelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf op te richten. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking aan de nieuwe vestiging te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

**Staphorst en Belvédère**

Staphorst is vanwege de unieke cultuurhistorische betekenis aangewezen als Belvédèregebied. In de nota Belvédère (Min. Van OCW, LNV, VROM en VW; 1999), is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorische en ruimtelijke inrichting. De centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt, voor de inrichting van de ruimte in ons land. Gezien de bijzondere waarden van het gebied Staphorst, dient zorgvuldig met ontwikkelingen te worden omgegaan. Het gaat namelijk niet om 'behoud', maar 'behoud door ontwikkelen'.

In het kader van het belvédèreproject is, in opdracht van de gemeente Staphorst en provincie Overijssel en in samenwerking met het Oversticht, een uitwerking gemaakt voor de gemeente Staphorst (Bosch Slabbers; Staphorst een eigen wereld; oktober 2004). Karakteristieken voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter, veelal door de ruitverkaveling/landinrichting. Het plangebied valt zelf niet binnen het gebied van de Streek, dat is meegenomen in deze nota. Echter, het plangebied ligt wel in de directe omgeving van de Streek. Hieronder







## huidige situatie

Op dit moment is de beoogde locatie agrarisch gebied. In de loop der jaren zijn in het gebied veel singels en bomenrijen verloren gegaan. Aan de Hulpsteinweg ligt al wel wat opslag. Naast het beoogde perceel staat een mestbassin. Dit bassin is met een aarden wal omringd. Het nieuwe erf wordt aan de zuidwestzijde van het mestbassin geplaatst. Hierdoor ontstaat richting het westen, een zichtlijn langs het nieuwe erf. Het erf wordt ontsloten vanaf de Hulpsteinweg.

## landschappelijke inpassing nieuwe erf algemene inrichting van het plangebied:

- het bedrijf komt zo dicht mogelijk nabij het bestaande boerenbedrijf aan de Hulpsteinweg te liggen, zodat de zichtlijnen worden behouden;
- ontsluiting van het erf aan de zuidzijde, waarbij getracht wordt alle bestaande bomen langs de weg zoveel mogelijk te handhaven;
- een rechthoekig perceel, waarbij de woning dicht op de weg staat en de stallen en schuren in het verlengde, of naast de woning worden gepositioneerd;
- inpassing van het erf middels singelbeplanting met een haag, en een groep fruitbomen op het voorerf;
- bij het inrichten van het erf wordt daarnaast aandacht besteedt, aan het realiseren van een logistiek verantwoordt en veilig erf. Het wonen wordt afgescheiden van het werk door groene scheidingen. Hierdoor moet worden voorkomen dat spelende kinderen tussen het vee en de machines terecht komen. Daarnaast is rekening gehouden met het realiseren van voldoende ruimte voor het draaien en keren van bijvoorbeeld melkwagens, maar ook het bij een boerderij behorende wagenpark. Dit is niet alleen functioneel maar ook veilig. Het steken met grote wagens kan onveilige situaties opleveren. De koeien leggen een korte afstand af naar de weide.

Ook dit draagt bij aan de veiligheid en, net zo belangrijk, ook aan de hygiëne. Het erf blijft op deze manier zo schoon mogelijk.

## Specifieke inrichting van het plangebied:

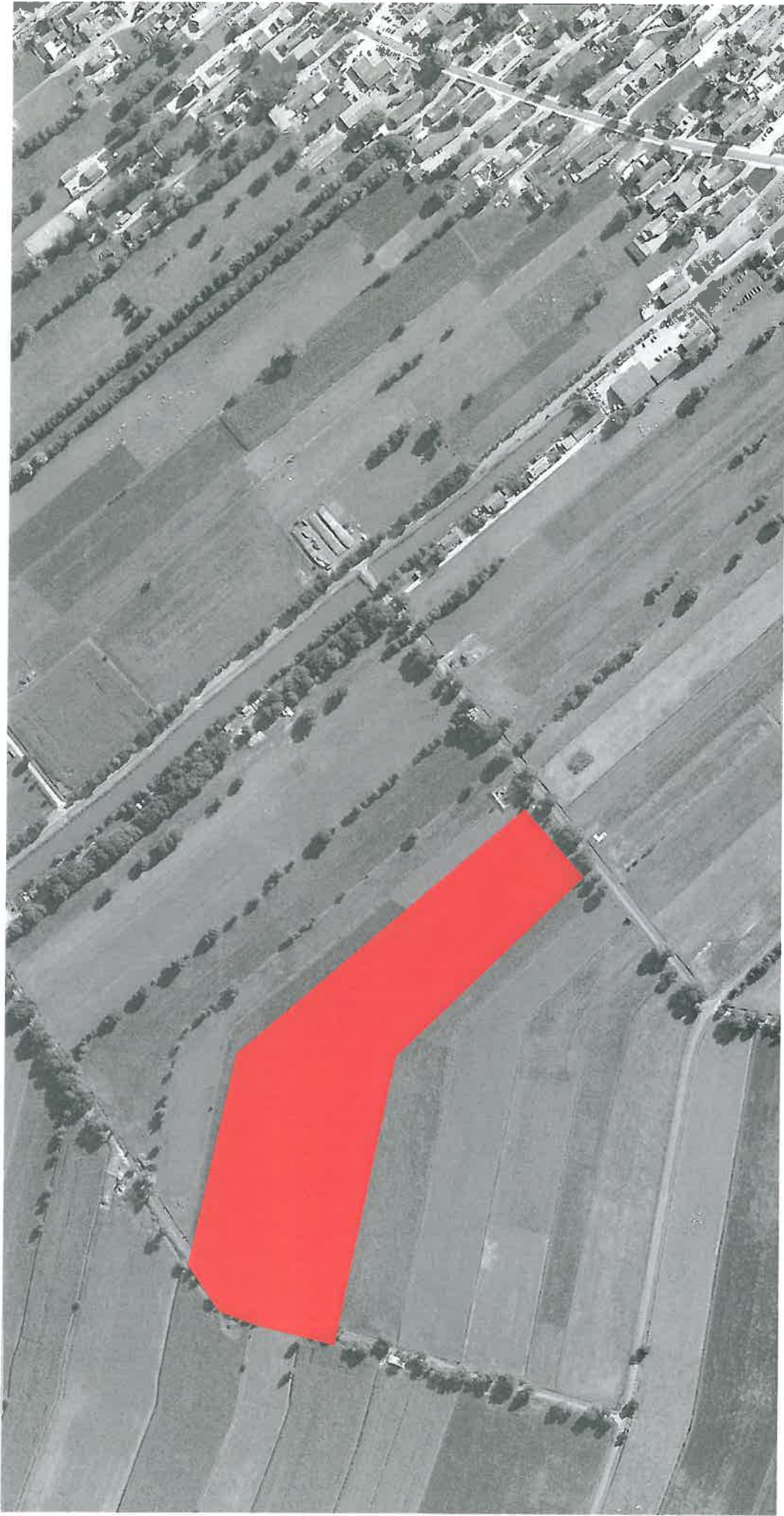
- Op de westelijke perceelsgrens is reeds een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Aan de oostelijke perceelsgrens is eveneens een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Deze houtsingel houdt in de huidige situatie zo'n ruime 100 meter voor de Hulpsteinweg op. Om dit te compenseren wordt er naast de woning en voor de melkstal een boomgaard met fruitbomen geplant.
- De bovengenoemde houtsingels lopen aan de achterzijde door tot aan 't Olde Pad. Zo zijn de kuitvoerplekken en mogelijke verrommeling op erf vanaf de Hulpsteinweg niet zichtbaar.
- Doordat door deze ontwikkeling een nieuw bebouwingsblok van 1.500 m<sup>2</sup> ontstaat, moet er aandacht worden besteedt aan de realisatie van voldoende waterberging. Dit houdt in dat het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar een waterberging op het terrein. Door het aanbrengen van een verlaagd weiland aan de westzijde van de kavel, achter de werktuigenloods en de woning, kan het oppervlaktewater van het perceel verzameld, en geloosd worden op de bestaande sloten.
- De beplanting aan de voorzijde van het erf bestaat uit hagen (haagbeuk), een groep hoogstam fruitbomen, elzen en tevens wordt een parkboom (linde) geplaatst.

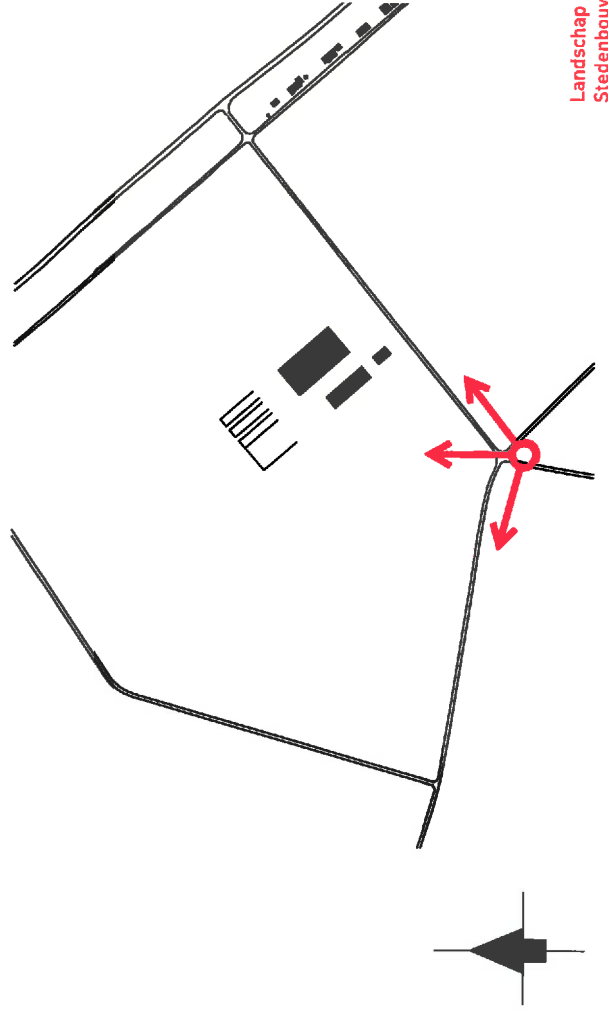
## bebouwing nieuw erf

De langgerekte opzet van de bebouwing, in repetitie achter elkaar, is karakteristiek voor de erven langs de Streek. Door de schuine oriëntatie op de weg, verspringt de bebouwing in lengterichting ten opzichte van elkaar. Op het nieuwe erf is gekozen dit principe te herhalen. Het woonhuis staat dicht op de Hulpsteinweg en ligt in het tuindeel van het erf. Vanaf deze positie heeft men vanuit de woning goed zicht op de entree van het erf, en over het omringende landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht. Om een keuze te maken in materialen en kleuren is er een matrix ontwikkeld. In deze matrix is af te lezen welke materialen en kleuren zijn voorgeschreven voor de bebouwing op het erf.

Achter het woonhuis liggen stallen voor jongvee, en is er een schuur voor opslag geplaatst. De nokrichting is eveneens parallel aan de lengterichting van het kavel. Zijdelijns van de woning, en parallel aan de werktuigenloods, ligt de stal voor het melkvee. De stal wordt voorzien van een ruim dakoverstek en wordt gemaakt van hoogwaardige materialen. Dit is om, esthetisch gezien, de kwaliteit van het totale erf te verhogen. De materiaal- en kleurkeuze van beide gebouwen, zijn eveneens vanaf de matrix af te lezen. De kuitvoerplaten liggen op het achtererf. Deze kuitvoerplaten zijn weg gewerkt in een talud, die is voorzien van vegetatie. Op deze manier zijn de kuitvoerplaten vanaf 't Olde Pad niet zichtbaar. Door de langwerpige opzet voegt het erf zich ook in de langgerekte opzet van het landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht.

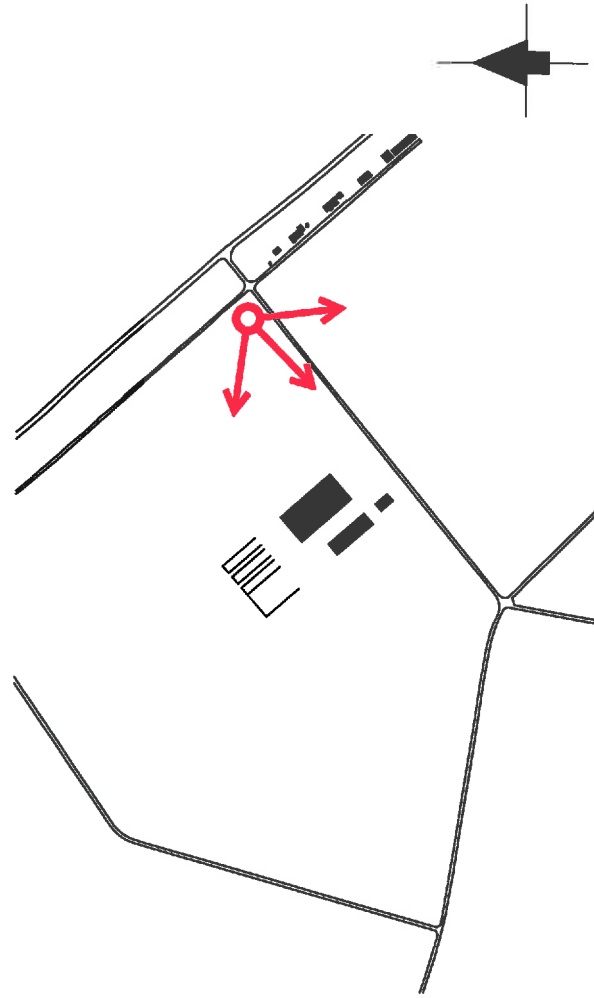
De eindconclusie luidt dat het nieuwe agrarische bouwperceel dusdanig is ingepast, dat het voldoet aan de gestelde eisen van de gemeente en ervenconsulent. Daarbij voldoet het ook aan de bepalingen zoals neergelegd in de diverse beleidsstukken.

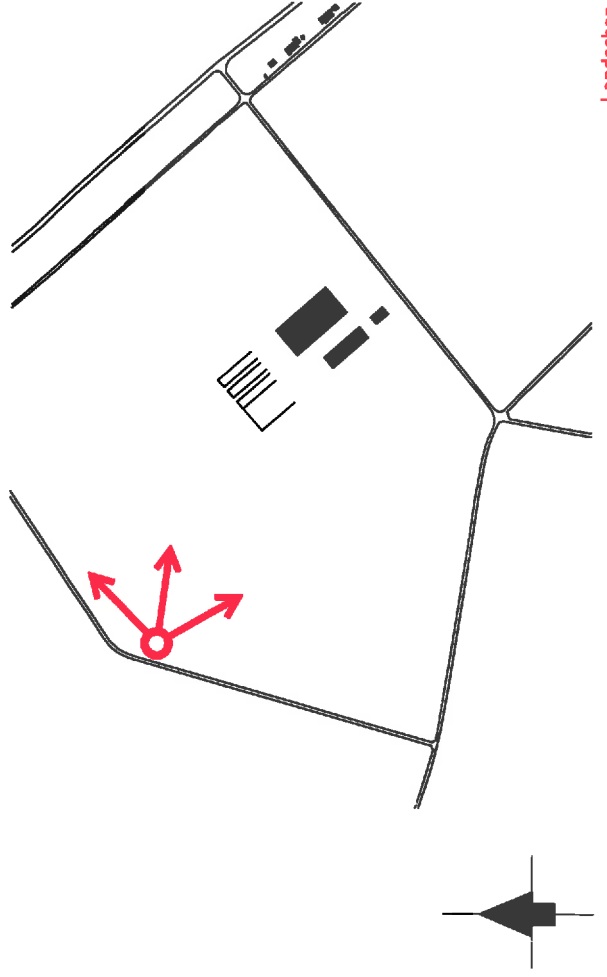


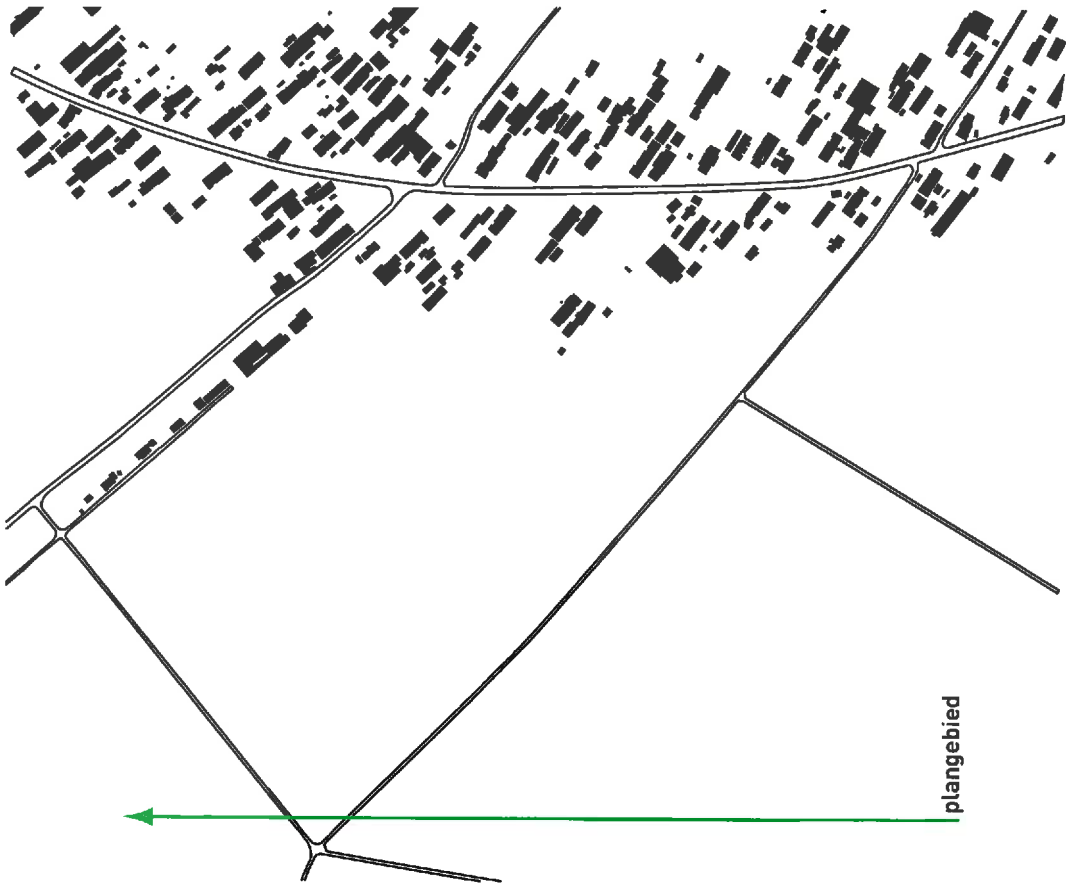


**B + O**

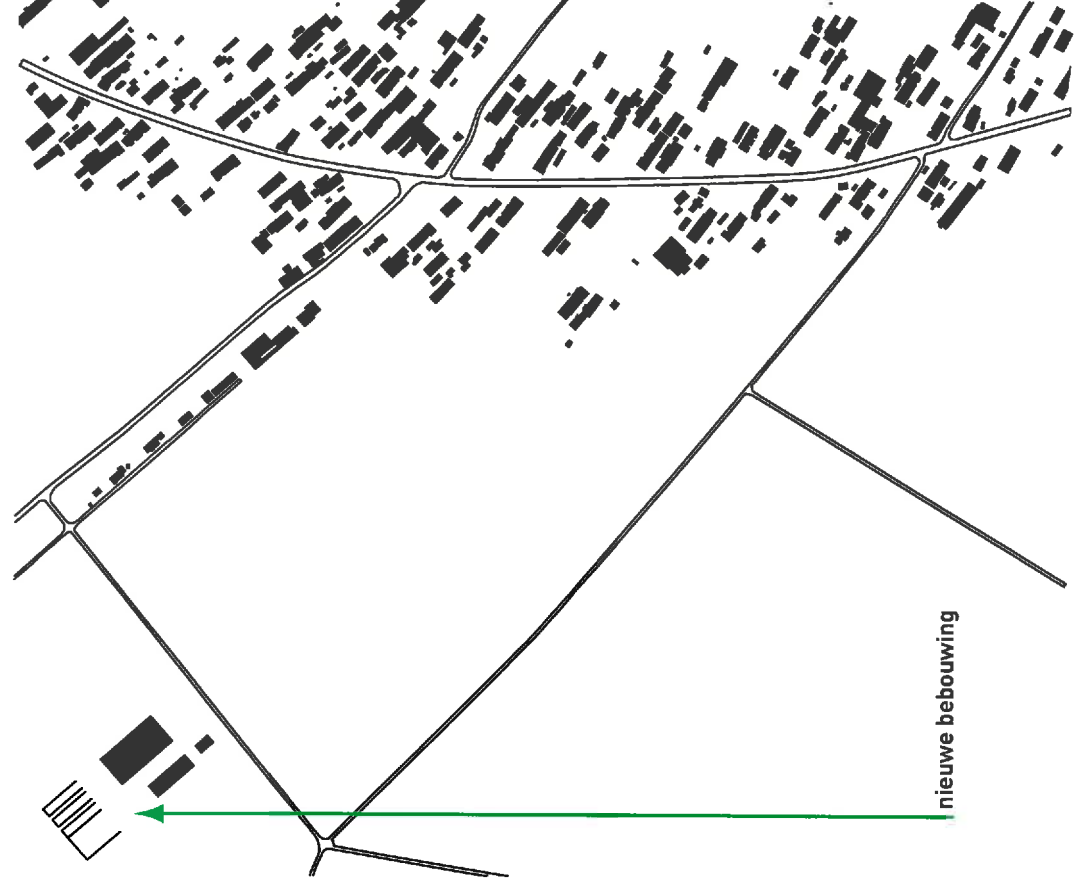
Landschap  
Stedenbouw  
Architectuur  
Interieur





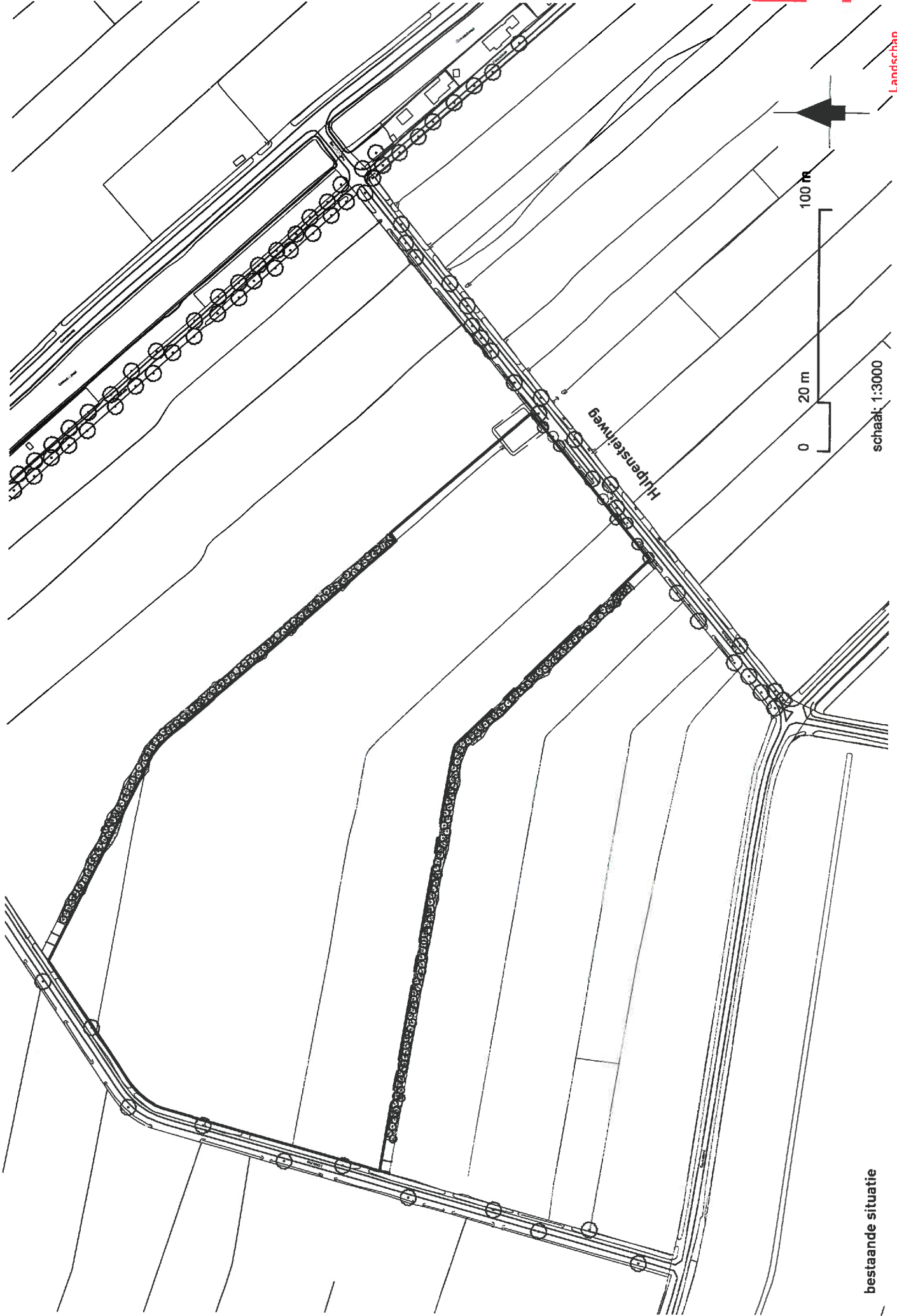


bestaande morfologie

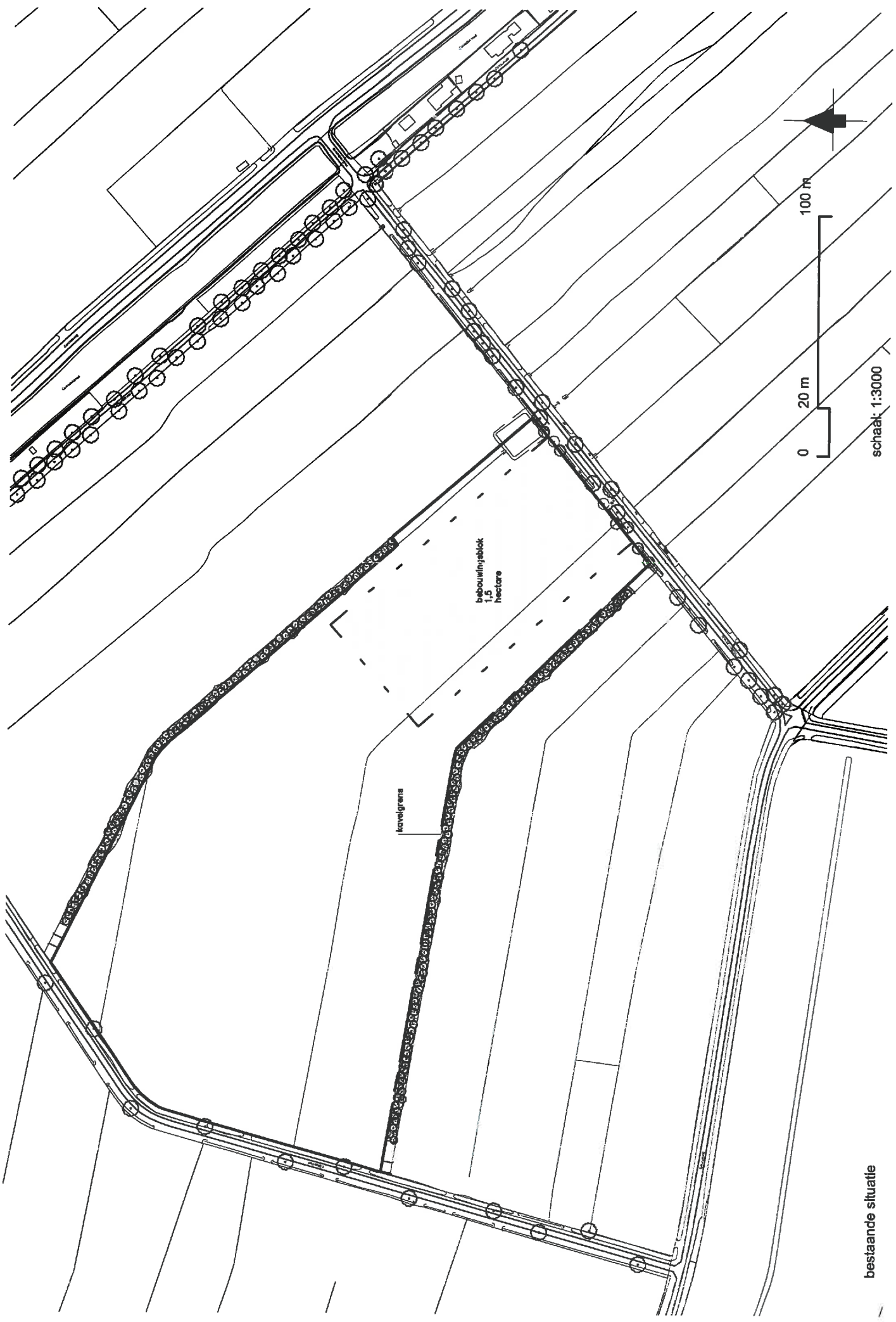


nieuwe morfologie





bestaande situatie



bestaande situatie met nieuw bebouwingsblok (1,5 hectare) 14

bestaande situatie





**LEGENDA**

- Plangebied
- Bestemmingen
- Agrarisch met waarden - Landschap
- Waards - Archeologie 3
- Aanduidingen
- vijfveringszone - laagvlegroule
- vijfveringszone - straalpaed
- bouwvlak
- Verklaring
- gegevens GBKN

Gemeente STAPHORST  
Bestemmingsplan Buitengebied agrarisch landbouwsector  
Hulgensteinweg te Rouveen  
Verbeelding

BugelHajema

datum: 30-07-2010  
schaal: 1 : 2000  
status: concept  
projectnr.: 243.15.00.00.00  
gezien: ...  
K.L.M.R.O. 0160.02000005.002  
W www.bugelhajema.nl

BugelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu / NFP  
Postbus 274, 6400 AG Assen T 0937 318 300 E aas@bugelhajema.nl



Aanzicht rechter zijde

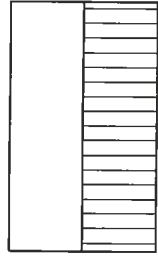
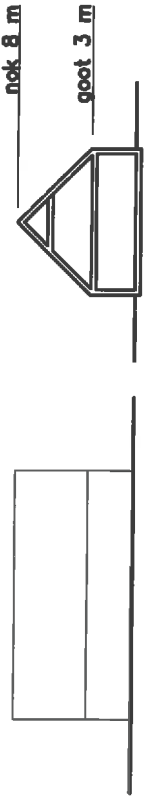


Aanzicht achterzijde

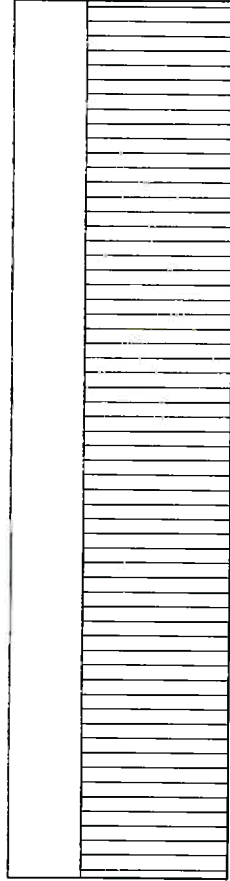


Aanzicht linker zijde

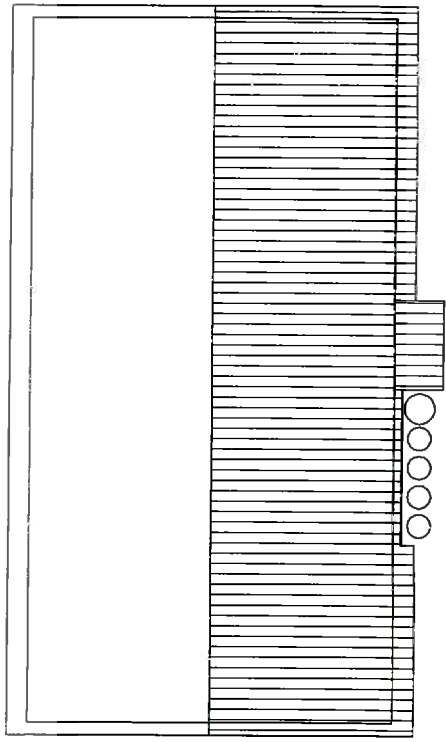
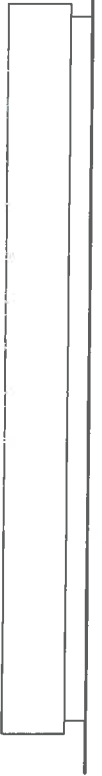




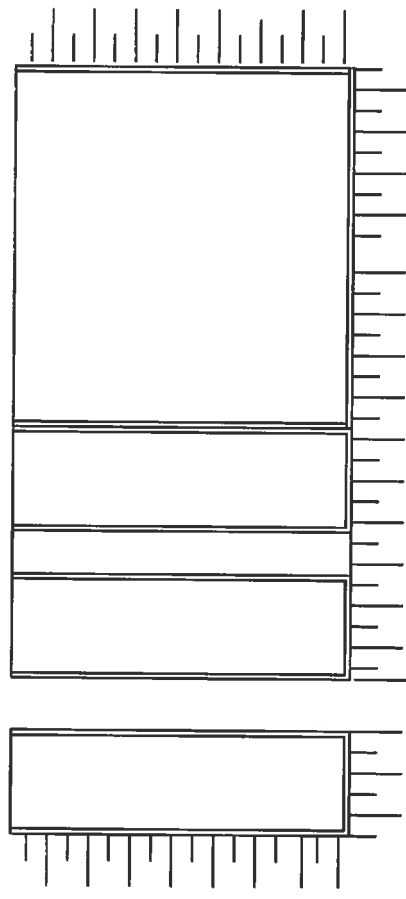
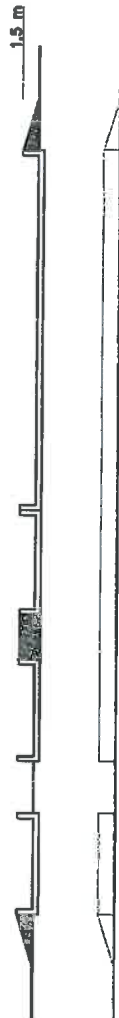
type 1 woonhuis



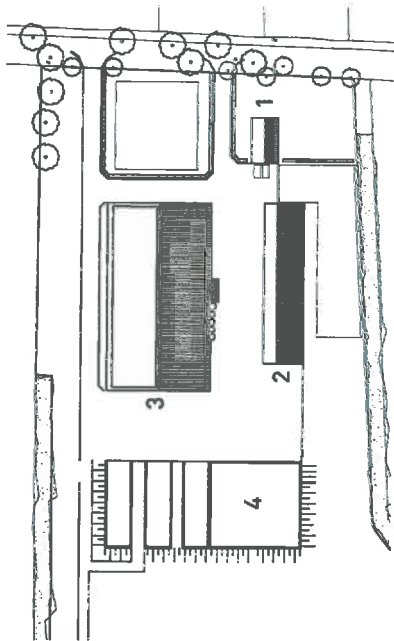
type 2 werktuigenberging



type 3 veestal

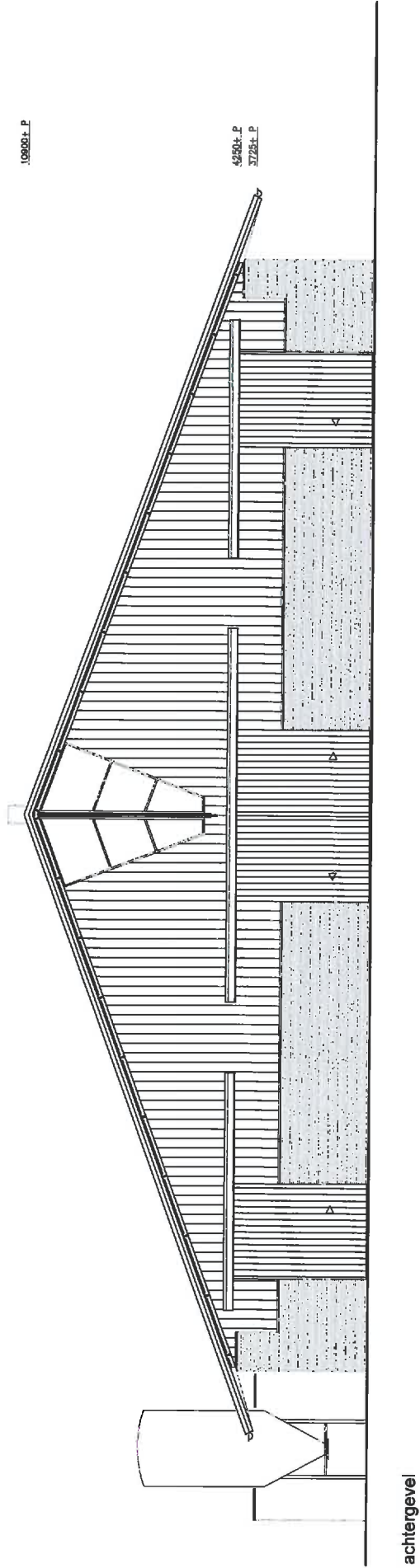
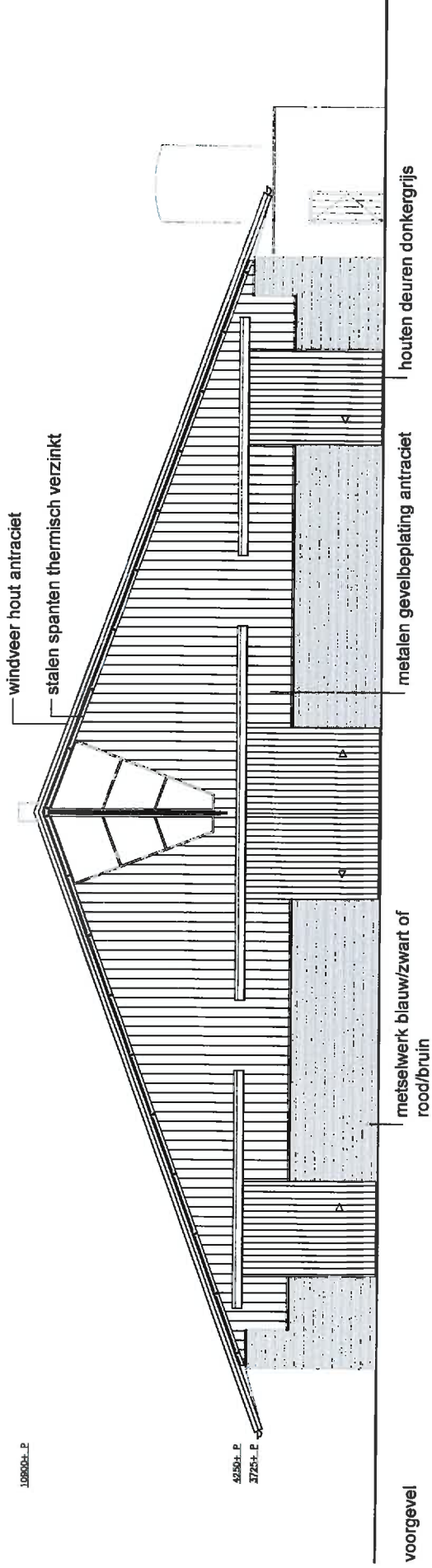


type 4 kuiltvoerplekken

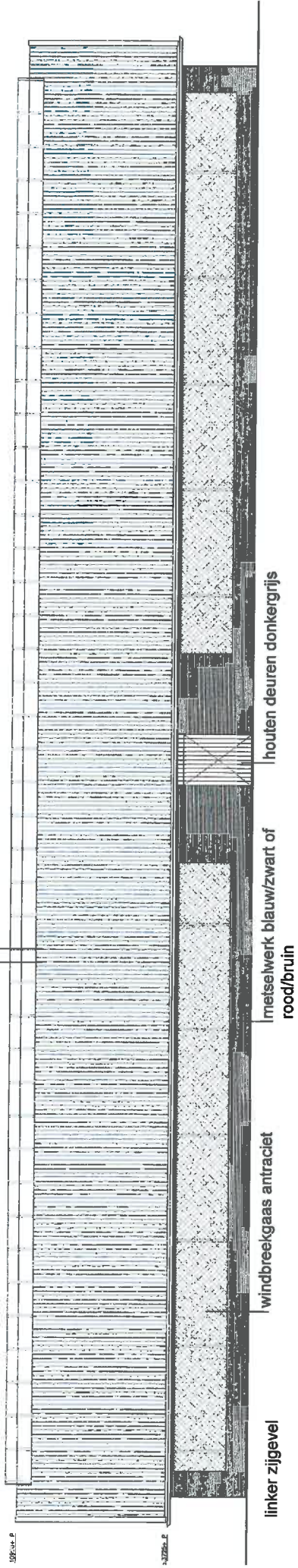




	materiaal	kleur	voortuin	erf
<b>Bestrating</b>	Waatjes of gebakken klinkers	bruin/rood	x	x
	Betonplaat	n.v.t.		
	Grind / split	bruin/grijs	x	x
	Zwerfkeien	grijs/rood		
<b>Beplanting</b>	Grote bomen		x	x
	Esdoorn			
<b>Struiken</b>	Wielg			
	Populier			
	Linde		x	x
	Kastanje			
	Lelinden			
	Notenboom			
	Berk			
	Fruitbomen		x	
	Lijsterbes			
	Hulst			
<b>Hagen</b>	Wielg			
	Hazelaar			
	Vlier			
	Vuilboom			
	Gelderse roos			
	Meidoorn			
	Sleedoorn			
	Veldsdoorn			
	Wilde kardinaalsmuts			
	Hop			
<b>Houtsingel</b>	Meidoorn		x	
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldsdoorn			
<b>Houtsingel</b>	Buxus		x	x
	Els		x	
	Eik		x	x



dakbeplating antraciet  
lichtnok type wideboer air-light

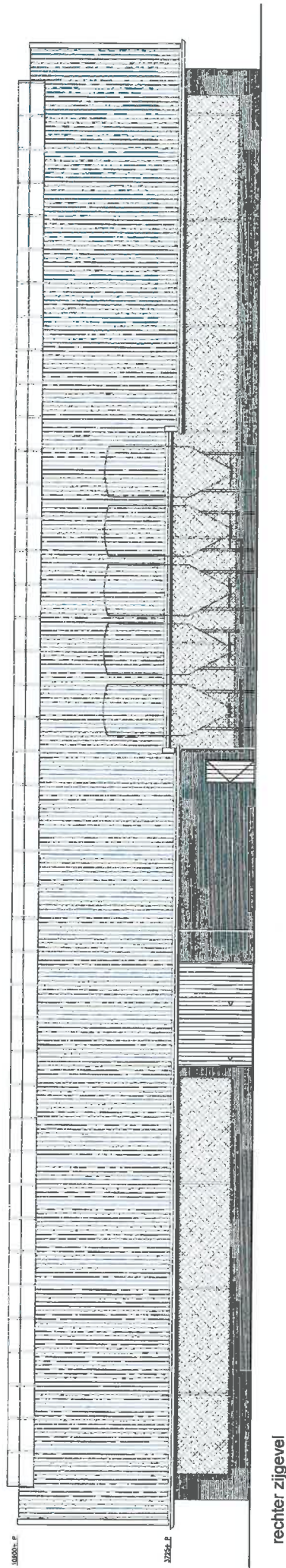


linker zijgevel

windbreekgaas antraciet

metsewerk blauw/zwart of  
rood/bruin

houten deuren donkergrijs



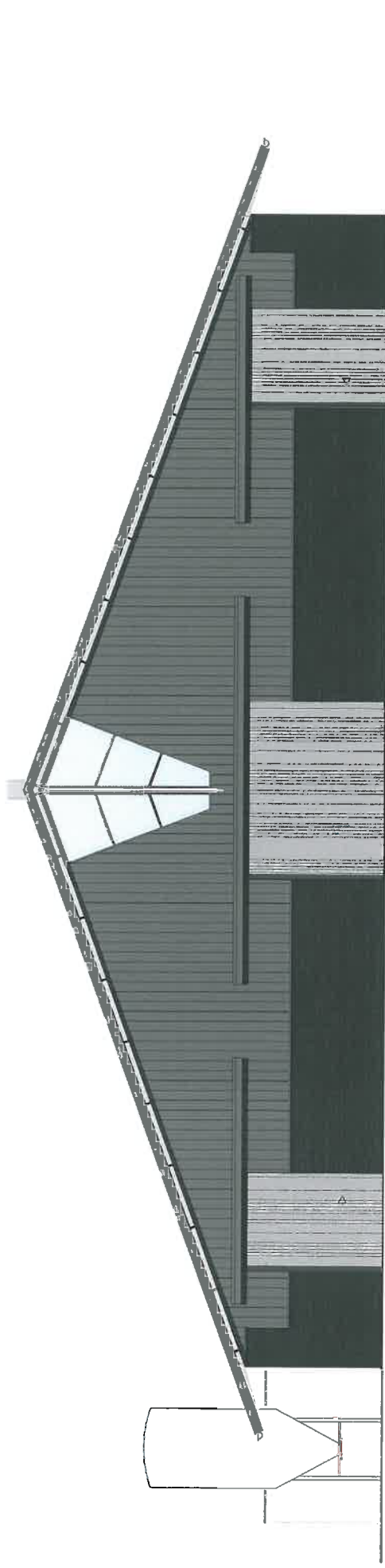
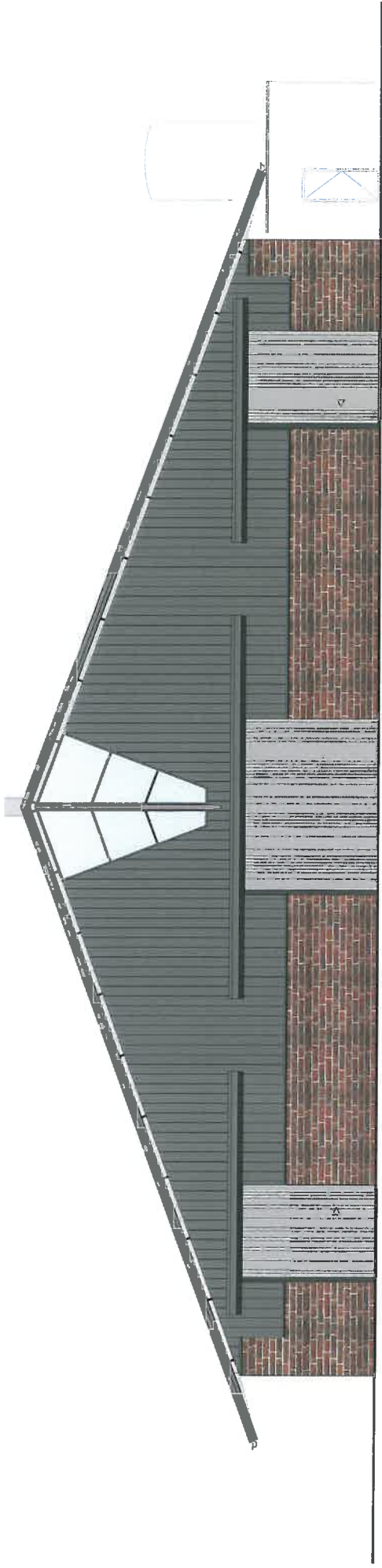
rechter zijgevel



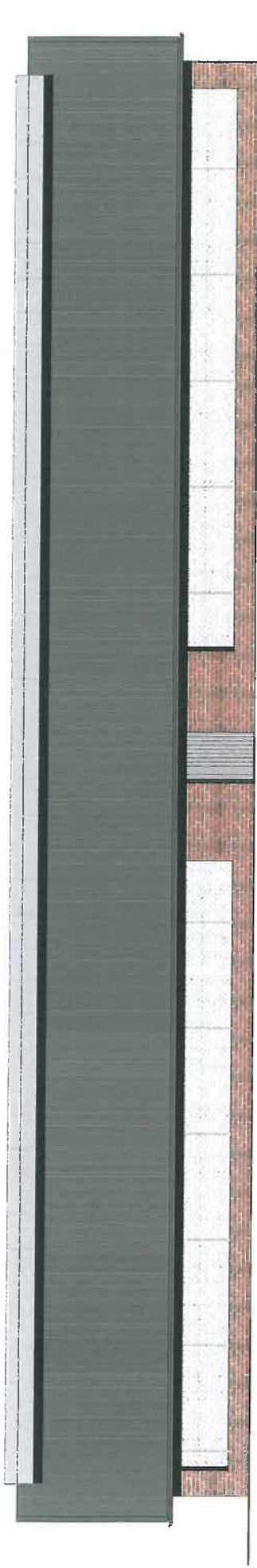
Materiaal / Kleur      Woonhuis      Vreestal      Werktuigenberging



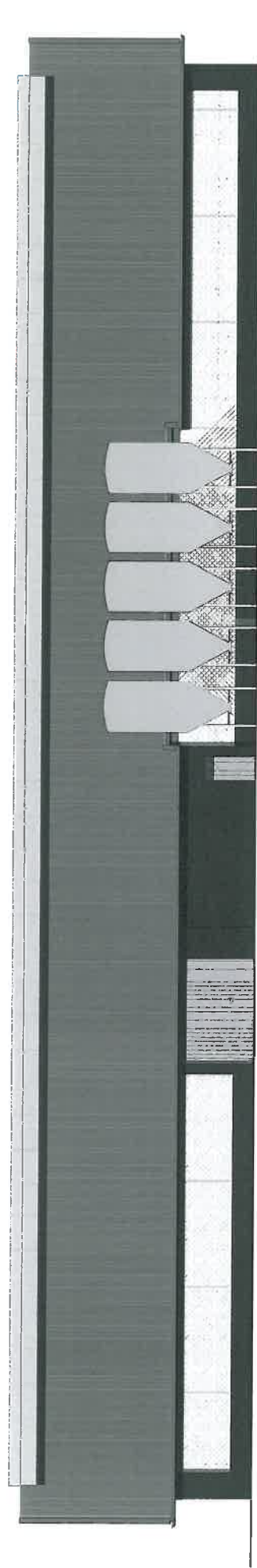
Stuering	Material / Kleur	Woonhuis	Vreestal	Werktuigenberging
Huiskes Niet huiskes		X	X	X
Bijgebouwen Achter leefwoningdeeltje				
Massa's Groot		X	X	X
Klein		X	X	X
Wanden Baksteen	Koud Bruin Zwart Grijs Geel Wit	X X X X X	X X X X X	X X X X X
Hout	Anders vergrijzend naturel zwart	X X X		
Anders	Anders Stuwerk Stalen constructie verzinkt Stalen beglazing antraciet Kunselbet Glas (regul) vezel cementplaat		X X X X X X	X X X X X
Gaet zink Dak Riet Pans		X X X		
Golfrief Staal	Grijs rood Zwart Rood		X	X
Anders Schoorsteen Schildderwerk Deur	Staal Hout Staal Hout		X X X	X X X
Draaiende daken / Schauf	Staal Hout	X X	X X	X X
Windwanden	Hout Staal	X	X X	X X



De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veestal



linker zijgevel



rechter zijgevel

De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veestal



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

**Bureau B+O Architecten B.V.**  
Arnoud Olie | Architect/Directeur  
Femke van Erp | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper  
René Westerik | Coördinerend tekenaar  
Alies Koree | Tekenaar

Ontwerp in samenwerking met:

**Buro Greet Bierema**  
Greet Bierema | Landschapsarchitect

M-010 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf  
In opdracht van de familie Visscher  
Hulpensteinweg, Rouveen  
18 juli 2011