



M-009 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf
In opdracht van de familie Hulst
Molenhoeksweg-Dekkersweg, Rouveen
datum: 15 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@bureaubeno.nl website www.bureaubeno.nl

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

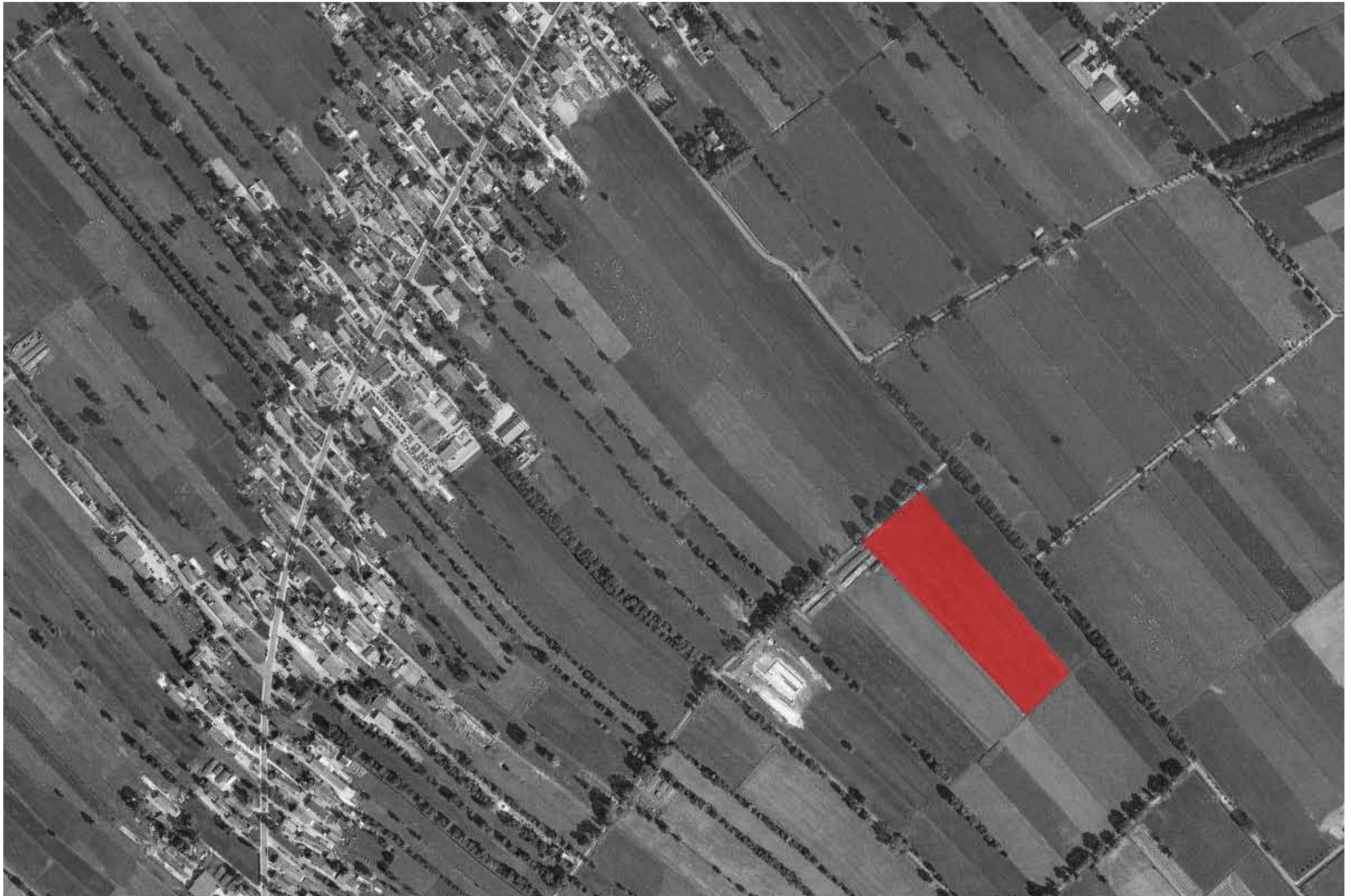
**B
+
O**



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Inhoudsopgave

- 01 inhoudsopgave
- 02 situatie
- 03 inleiding
- 04 foto huidige situatie
- 05 vigerend beleid
- 06 landschappelijke inpassing van het plangebied
- 07 bebouwing nieuw erf
- 08 foto's bestaande situatie
- 10 situatie
- 11 bestaande en nieuwe morfologie
- 12 bestaande situatie + nieuw bebouwingsblok (1,5 hectare)
- 13 plankaart
- 14 matrix terreininrichting
- 15 inrichtingsplan nieuw erf
- 16 aanzichten terrein
- 17 typologie woonhuis en werktuigberging
- 18 typologie veestal en kuilvoerplekken
- 19 kopgevels melkstal
- 20 zijgevels melkstal
- 21 kleurimpressie gevelaanzichten melkstal
- 23 matrix bebouwing
- 25 colofon



Inleiding

Het voorliggende inrichting- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 217, naar de locatie Molenhoeksweg-Dekkersweg. Het agrarische bedrijf aan de Oude Rijksweg 217 is een grondgebonden veehouderij met melkvee.

Het bedrijf ligt in het lint van Rouveen en heeft op de huidige plaats geen uitbreidingsruimte, vanwege de aanwezige burgerwoningen. De bedrijfsbebouwing is in de huidige situatie te klein, en voldoet onvoldoende aan de eisen en wensen van dierwelzijn en mestopslag.

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.



Vigerend beleid

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst. 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 beschreven op het gebied van 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 waarde van het gebied Staphorst, dient zorgvuldig met ontwikkelingen te worden omgegaan. Het gaat namelijk niet om 'behoud', maar 'behoud door ontwikkeling'. 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 van het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter, veelal door de ruilverkaveling/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. Hierover 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

Landschapsbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Staphorst stamt uit 1997, en geeft een analyse van de huidige landschappelijke- en natuurwaarden. Op basis hiervan beschrijft het plan een gemeentelijke visie op behoud en ontwikkeling van deze waarden, die uitmond in een beheervisie en een concreet ontwikkelingsplan met deelprojecten.

Het plangebied ligt op de grens van het houtsingelgebied van de Streek, en het hoge half-open zandontginningslandschap van de Staphorster Esch. Het plangebied heeft de kenmerken van het houtsingelgebied (smalle/langgerekte percelen, elzensingels in één rij op de perceelgrenzen en bewoning in linten).

In dit landschapstype ligt het accent op herstel van het patroon van elzensingels langs

wegen (o.a. Dekkersweg), en op perceelgrenzen bij particulieren. Hierbij wordt ingezet op de aanleg van nieuwe en bredere singels, langs wegen en bermsloten. Daartussen blijft een deel van de smalle singels gehandhaafd in eigendom, beheer en onderhoud van boeren. Hierdoor ontstaat de voor het landschap karakteristieke beslotenheid en richting. Daarnaast is de ontwikkeling van ruige bermen, voor de versterking van de populatie van de Roodborsttapuit, een belangrijk uitgangspunt.

Kadernota Buitengebied

Op 24 juni 2008 is de Kadernota voor het buitengebied van de gemeente Staphorst vastgesteld. In deze nota staan kaders aangegeven, voor het ontwikkelen binnen de beleidsvelden, die in het buitengebied voorkomen.

Een aantal kaders, die betrekking hebben op het onderliggende plan, worden in de hierna volgende punten vermeld:

- Ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschap. Er zal sprake moeten zijn van een landschappelijke inpassing, door aansluiting te zoeken bij de hoofdstructuur van de karakteristieken in de omgeving.
- De gemeente wil de bestaande bedrijven in het buitengebied de ruimte bieden voor intensivering, specialisatie, schaalvergroting en verbreding, gericht op de grondgebonden landbouw. Ook het realiseren van nevenactiviteiten wordt hierbij gerekend.

Het plangebied maakt deel uit van het ontginningslandschap. De kenmerken van dit landschap zijn de hafbeslotenheid, de opstreckende verkaveling en de aanwezigheid van elzensingels. Ten slotte wordt het gebied aangemerkt als een weidegebied (gebied A3, agrarisch gebied, weidegebied met elzensingels).

In de nota wordt benoemd dat nieuwe initiatieven, waaronder vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, in het buitengebied kunnen worden ontwikkeld. In de eerste plaats is ruimte geboden voor bedrijven die zich willen verplaatsen vanuit de Streek naar het buitengebied.

Alleen bestaande, redelijk volwaardig functionerende bedrijven, komen voor uitplaatsing/hervestiging in aanmerking. Belangrijk aandachtspunt bij schaalvergroting is de landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

De locatie Molenhoeksweg - Dekkersweg is niet aangewezen als een verder te ontwikkelen agrarisch lint, of een nieuw te ontwikkelen agrarisch lint. In incidentele gevallen biedt de gemeente ook de mogelijkheid om buiten de aangewezen linten tot verplaatsing of hervestiging over te gaan. Dit kan alleen wanneer bedrijven beschikken over minimaal 25 ha aaneengesloten grond. Op grond van dit beleid is, onder voorwaarden, bedrijfsverplaatsing toegestaan. Één van de voorwaarden is dat, alvorens met de bouw van een dienstwoning op de nieuwe locatie wordt begonnen, de bedrijfsgebouwen voor een groot deel moeten zijn gerealiseerd.

Nieuwe locatie

Huidige situatie

Op dit moment is de beoogde locatie agrarisch gebied. In het kader van de ruilverkaveling Rouveen, zijn in het gebied veel nieuwe singels en bomenrijen aangeplant. Recentelijk is aan de Molenhoeksweg een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd. Het erf heeft een rechthoekige, bijna vierkante opzet, waarbij de meeste stallen naast de woning zijn gebouwd.

Voor de ontsluiting van dit bedrijf is de Molenhoeksweg deels verhard. Het overgrote deel van de weg is echter nog een zandpad.

Landschappelijke inpassing nieuwe erf

Algemene inrichting van het plangebied

- Het bedrijf komt zo dicht mogelijk nabij het bestaande boerenbedrijf aan de Molenhoeksweg te liggen, zodat de zichtlijnen worden behouden;
- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap, door de toevoeging van elzensingel-beplanting en laanbeplanting van essen langs de Dekkersweg;
- ontsluiting van het erf aan de noordoostzijde, waarbij het resterende deel van de Molenhoeksweg niet wordt verhard (zandwegen zijn landschappelijk waardevol), tevens kunnen alle bestaande bomen (essen) langs de weg worden gehandhaafd;
- 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, een haag en enkele losse fruitbomen op het voorerf;
- bij het inrichten van het erf is daarnaast aandacht besteed aan het realiseren van een logistiek verantwoord 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, en het bij een boerderij behorende wagenpark. Dit is niet alleen functioneel maar ook veilig, want het steken met een grote wagen kan onveilige situaties opleveren. De koeien hoeven maar een korte afstand af te leggen naar de weide. Ook dit draagt bij aan de veiligheid, maar is ook zeker belangrijk voor de hygiëne. Het erf blijft op deze manier zo schoon mogelijk.

Specifieke inrichting van het plangebied

- Om het zicht, komende vanuit het bebouwingslint en vanaf de Dekkersweg gezien, niet te beperken, wordt ervoor gekozen om tussen het erf en de Dekkersweg een open weide te handhaven. Als gevolg hiervan wordt het erf relatief smal, omdat kortgeleden aan de andere zijde een structurele houtsingel is aangelegd.
- Op de westelijke perceelgrens is reeds een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. De houtsingel loopt in de huidige situatie niet helemaal door tot aan de Molenhoeksweg. Zo is vanuit het woonhuis uitzicht mogelijk, en komt er zonlicht in het huis. Het deel tussen de Molenhoeksweg en de houtsingel wordt dicht gezet met een lage haag.
- Op de oostelijk perceelgrens wordt een nieuwe houtsingel aangebracht. Deze singel begint aan de voorzijde van de kavel, ter plaatse van de Molenhoeksweg. Ter plaatse van de stal is de houtsingel onderbroken, om voldoende ventilatiemogelijkheden voor de stal te creëren. Om deze onderbreking in de singel te compenseren, wordt de stal uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal wat normaal gesproken niet gebruikt wordt voor standaard stallen.
- De bovengenoemde houtsingel op de oostelijke perceelgrens loopt verder door dan de achterzijde van het erf. Zo zijn de kuilvoerplekken en mogelijke verrommeling op het erf vanaf de Dekkersweg niet zichtbaar.
- Omdat er door deze ontwikkeling een nieuw bebouwingsblok van 1.500 m² ontstaat, moet er aandacht worden besteedt aan het realiseren 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), hoogstamfruit bomen, en tevens word er een parkboom (linde) geplaatst.

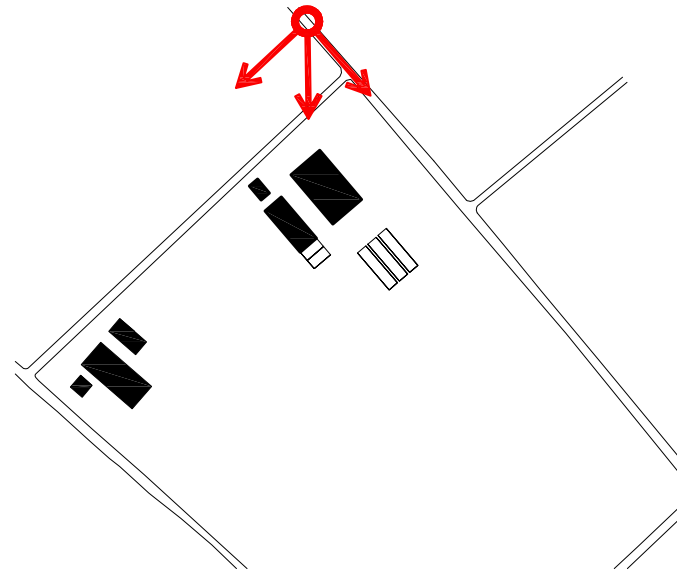
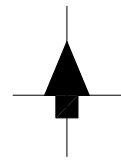
Bebouwing nieuw erf

Karakteristiek voor de erven langs de Streek, is de langgerekte opzet met bebouwing in repetitie achter elkaar. 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 Molenhoeksweg 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 heeft men ruim zicht over het omliggende 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 mogelijk zijn voor de bebouwing op het erf.

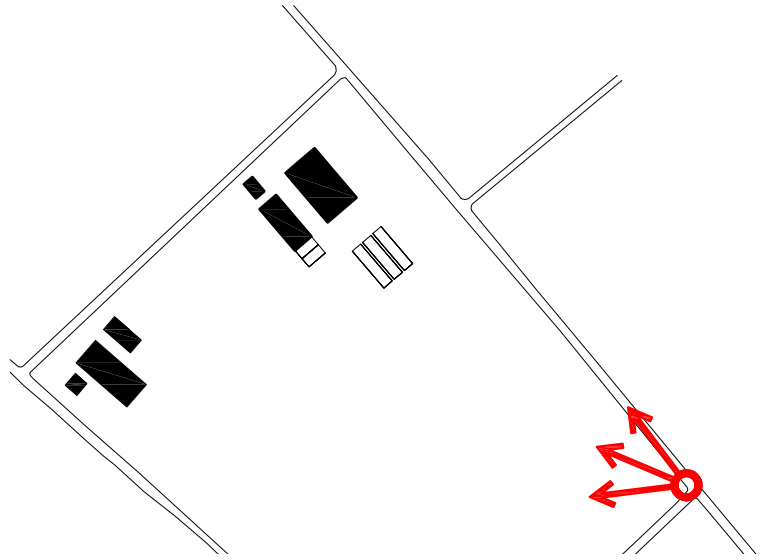
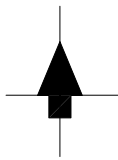
Achter het woonhuis liggen de stallen voor jongvee, en is er plaats voor een werktuigenloods. De nokrichting is eveneens parallel aan de lengterichting van de kavel. Zijdelijks van de woning, en parallel aan de werktuigenloods, ligt de stal voor het melkvee. Deze stal, die uiteindelijk plaats biedt aan 140 stuks melkvee, is ten opzichte van de werktuigenloods iets naar voren geroid, om verspringingen in de bouwmassa's mogelijk te maken. De stal wordt voorzien van een ruim dakoverstek en van hoogwaardige materialen. Dit om, esthetische gezien, de kwaliteit van het totale erf te verhogen. De materiaal en kleurkeuze van beide gebouwen zijn eveneens van de matrix af te lezen. Achter de stal, op het achtererf, bevinden zich de kuilvoerplaten. Deze kuilvoerplaten zijn weggewerkt in een talud, die is voorzien van groen. Op deze manier zijn de kuilvoerplaten vanaf Dekkersweg niet zichtbaar. Door de langwerpige opzet van de bebouwing van het erf, voegt het erf zich ook in de langgerekte opzet van het landschap.

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.





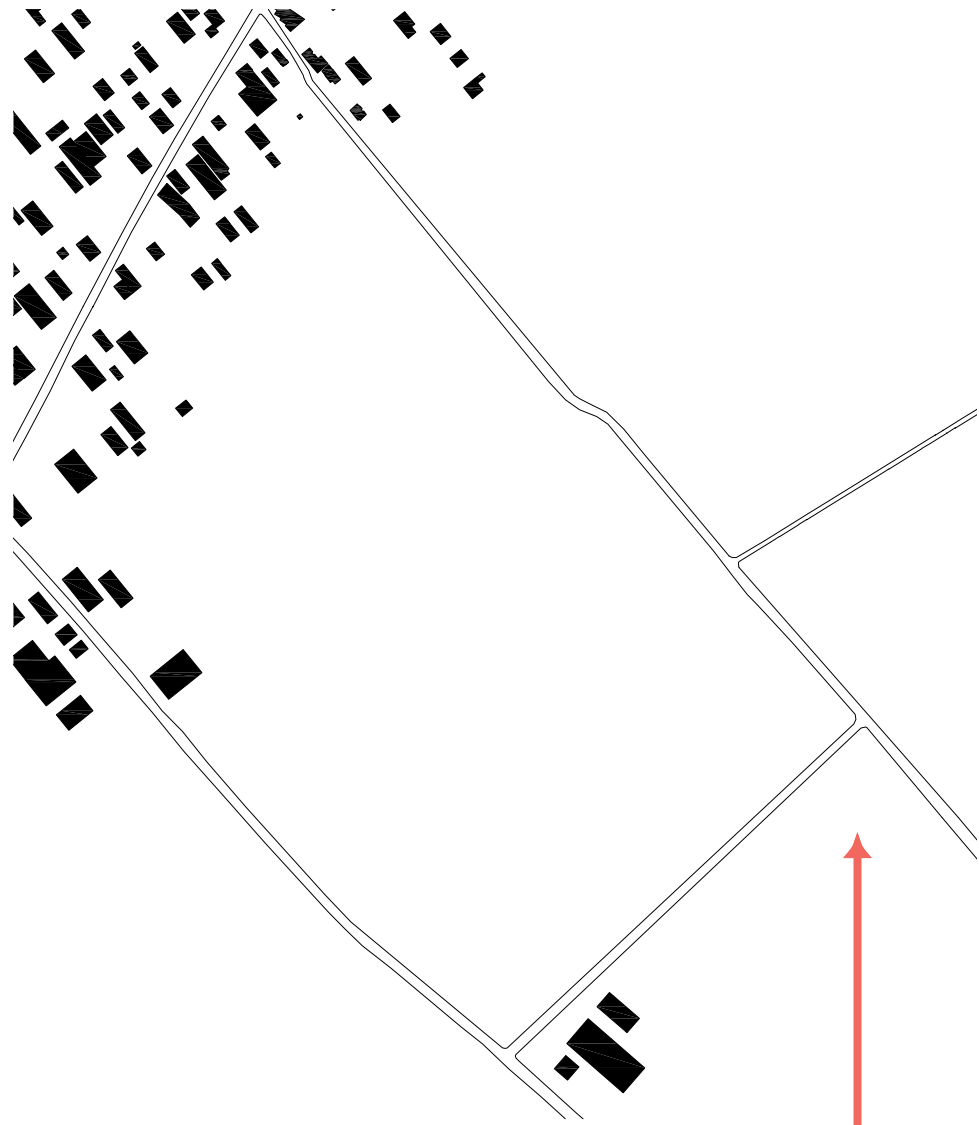
foto's bestaande situatie 9



Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

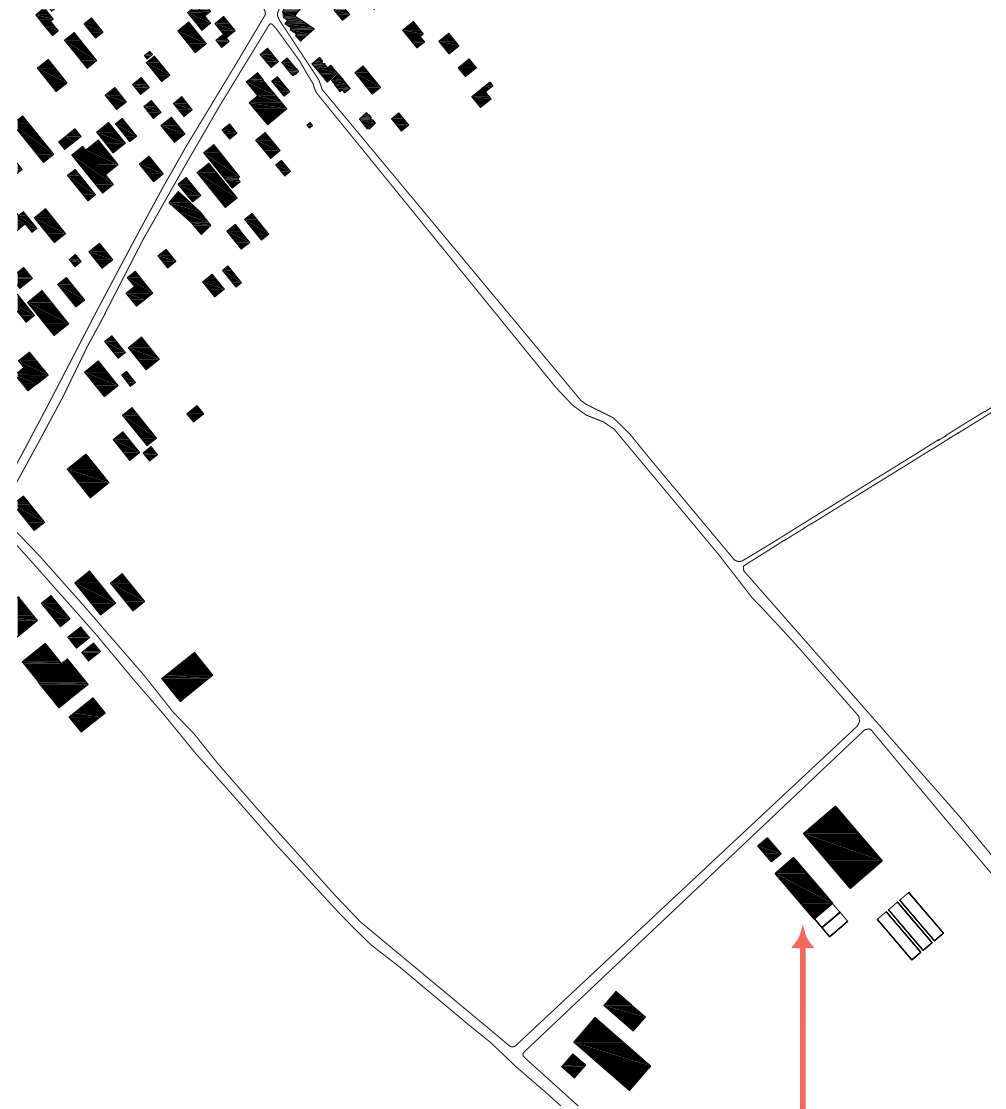
**B
+
O**





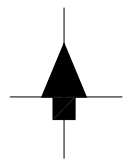
bestaande morfologie

plangebied



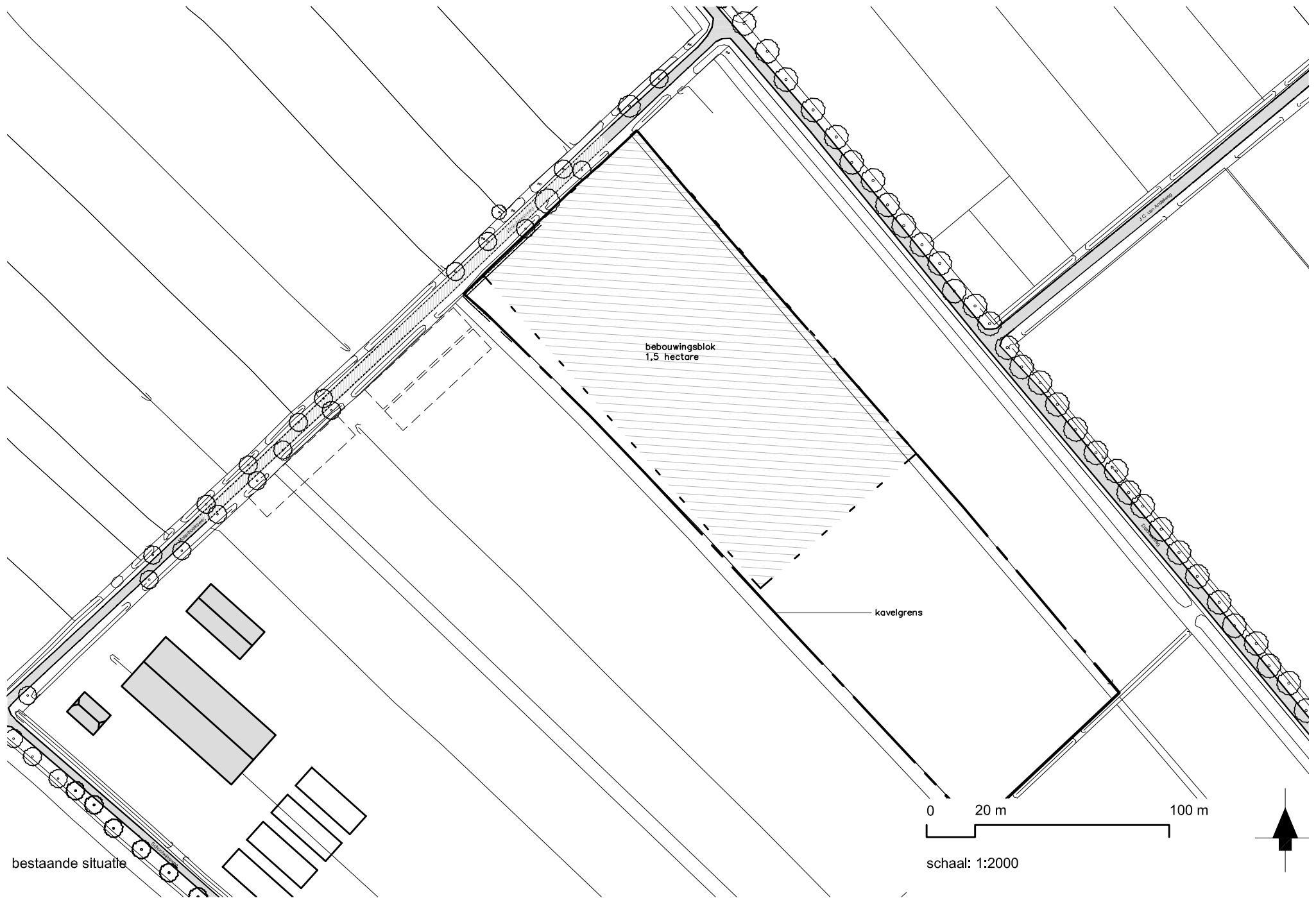
nieuwe morfologie

nieuwe bebouwing



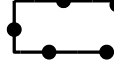
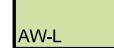


Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B
+
O

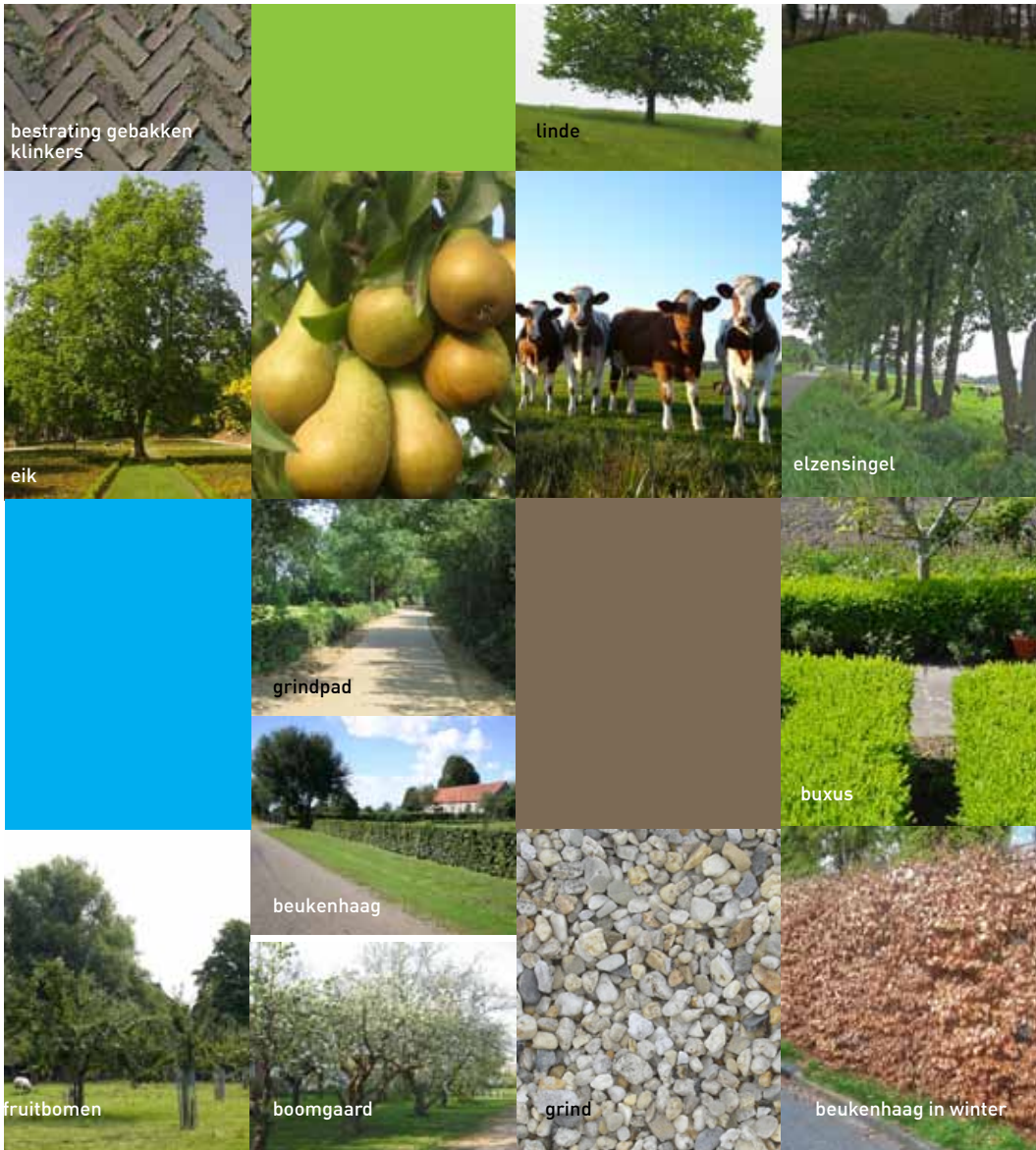




LEGENDA

-  Plangebied
- Bestemmingen**
-  Agrarisch met waarden - Landschap
- Aanduidingen**
-  bouwvlak
- Verklaring**
-  gegevens GBKN

	<p>Gemeente STAPHORST</p> <p>Bestemmingsplan Buitengebied agrarisch bouwperceel</p> <p>Molenhoeksweg-Dekkersweg te Rouveen</p> <p>Verbeelding</p>											
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">datum:</td> <td>30-07-2010</td> </tr> <tr> <td>schaal:</td> <td>1 : 2000</td> </tr> <tr> <td>status:</td> <td>concept</td> </tr> <tr> <td>projectnr.:</td> <td>243.16.01.23.00</td> </tr> <tr> <td>gezien:</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td colspan="2">NL.IMRO.5102009006-C002</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>BügelHajema Plek voor ideeën</p> <p><small>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl</small></p> </div>	datum:	30-07-2010	schaal:	1 : 2000	status:	concept	projectnr.:	243.16.01.23.00	gezien:	...	NL.IMRO.5102009006-C002
datum:	30-07-2010											
schaal:	1 : 2000											
status:	concept											
projectnr.:	243.16.01.23.00											
gezien:	...											
NL.IMRO.5102009006-C002												



	Waaltes of gebakken klinkers	bruin/rood	x	x
	Betonplaat	n.v.t.		
	Grind / split	bruin/grijs	x	x
	Zwerfkeien	grijs/rood		
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Es			
Esdoorn	Witg			
	Populier			
	Linde		x	x
	Kastanje			
	Leilinden			
	Notenboom			
	Berk			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst			
	Witg			
	Hazelaar			
	Vlier			
	Vuilboom			
	Gelderse roos			
	Meidoorn			
	Sleedoorn			
	Veldesdoorn			
	Wilde kardinaalsmuts			
	Hop			
Hagen	Meidoorn		x	
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			
Houtsingel	Buxus		x	
	Els		x	x
	Eik		x	x





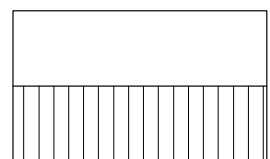
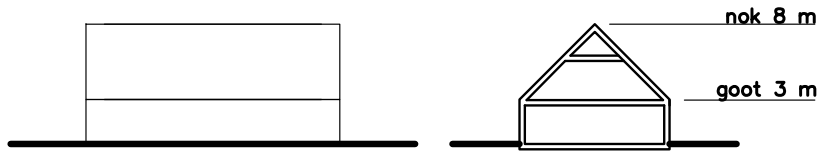
aanzicht rechterzijde



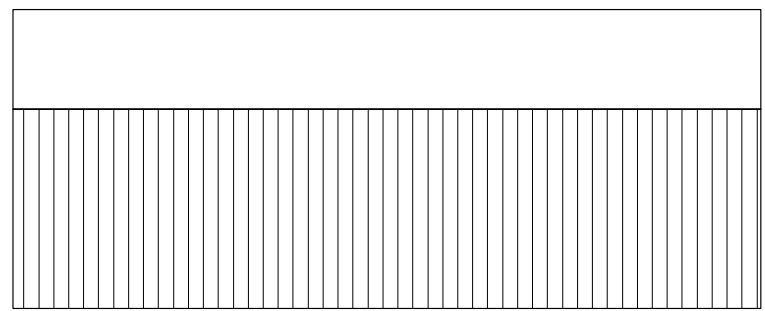
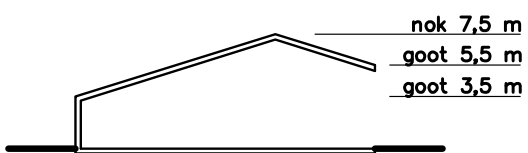
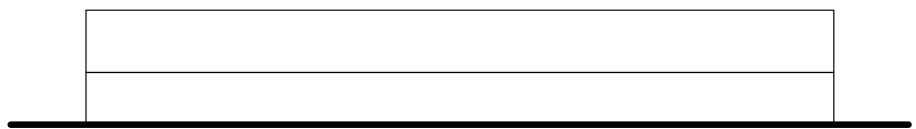
Aanzicht achterzijde



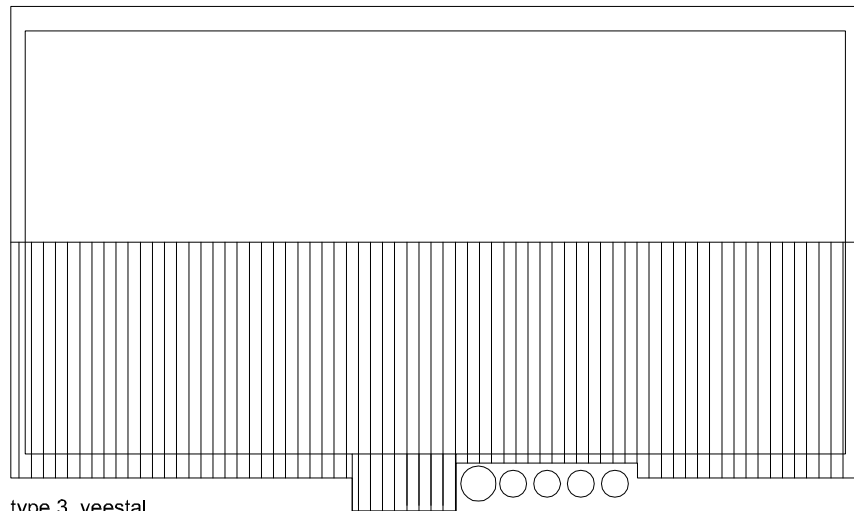
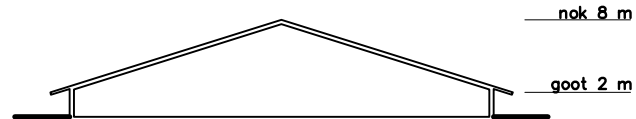
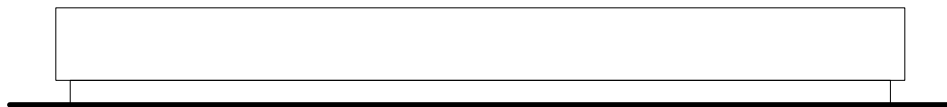
aanzicht linkerzijde



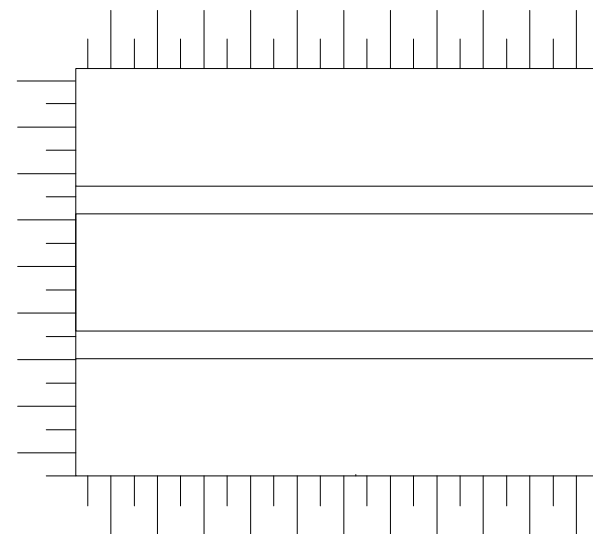
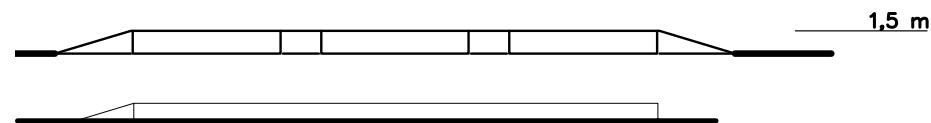
type 1 woonhuis



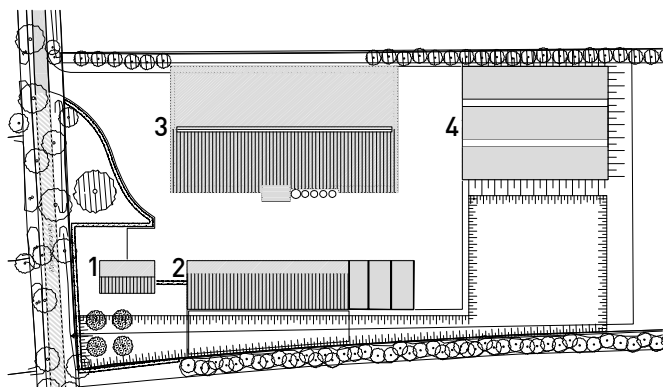
type 2 werktuigenberging

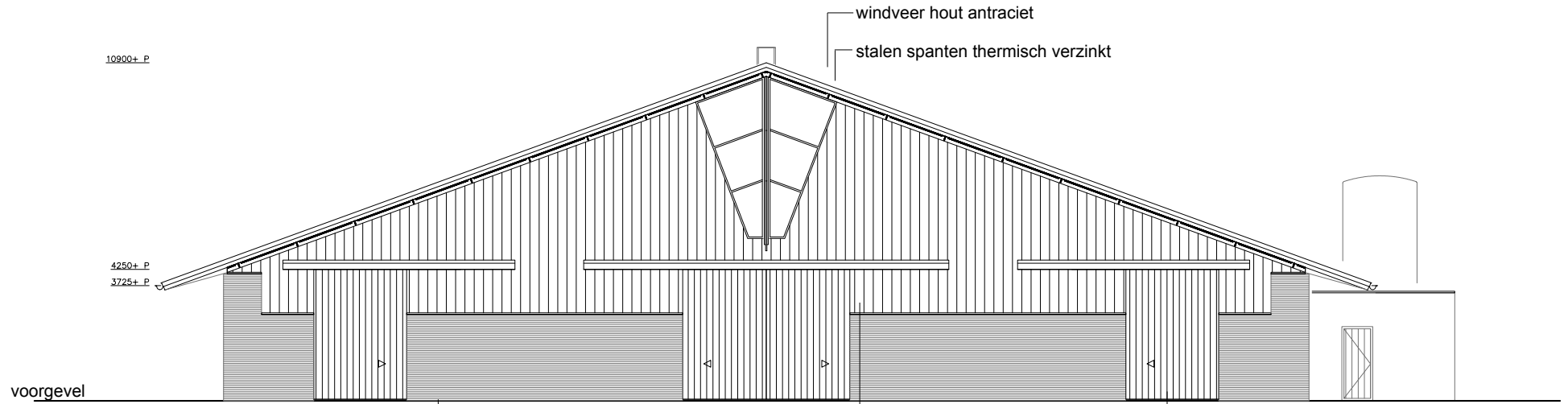


type 3 veestal

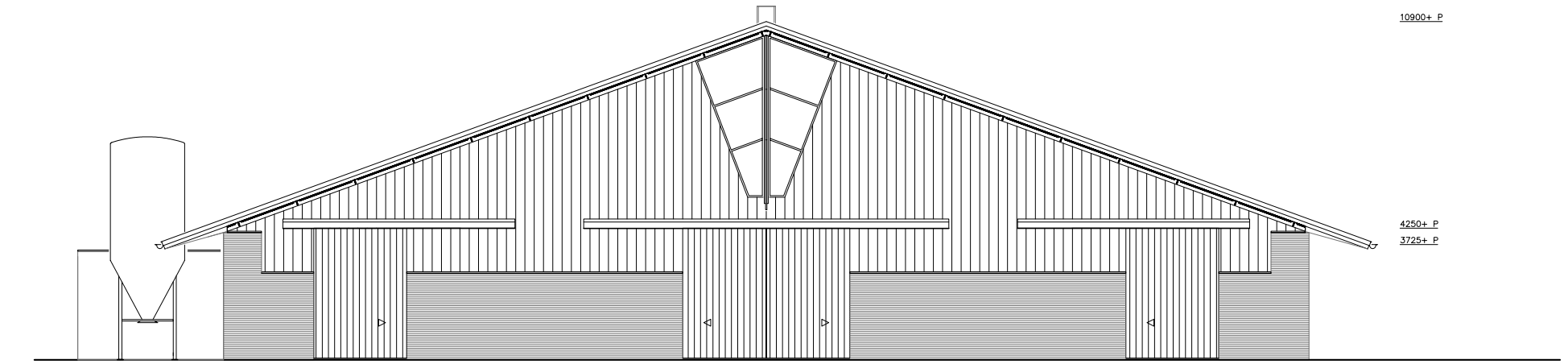


type 4 kuilvoerplekken

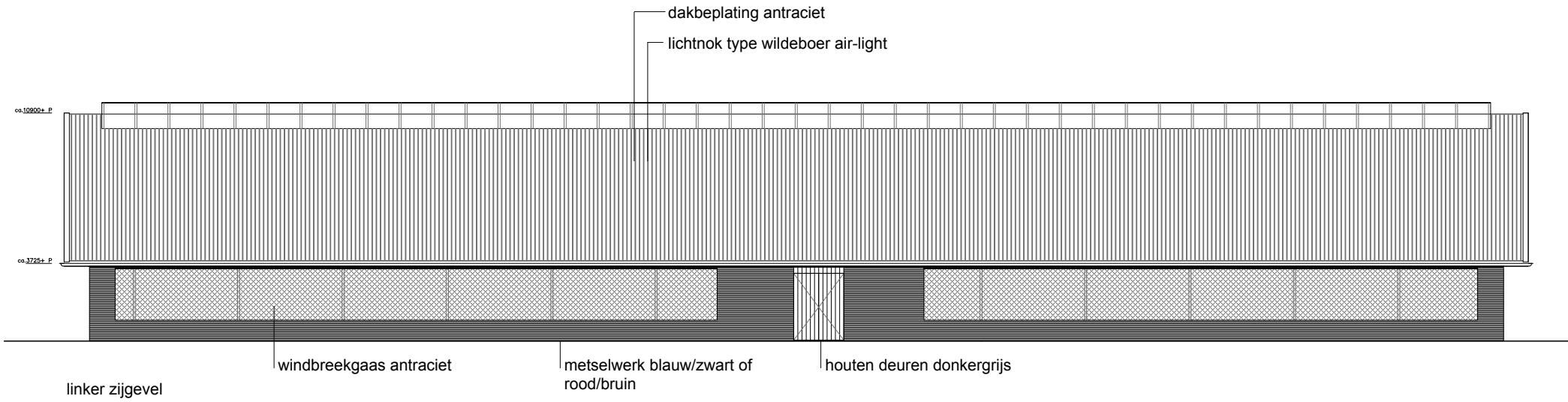




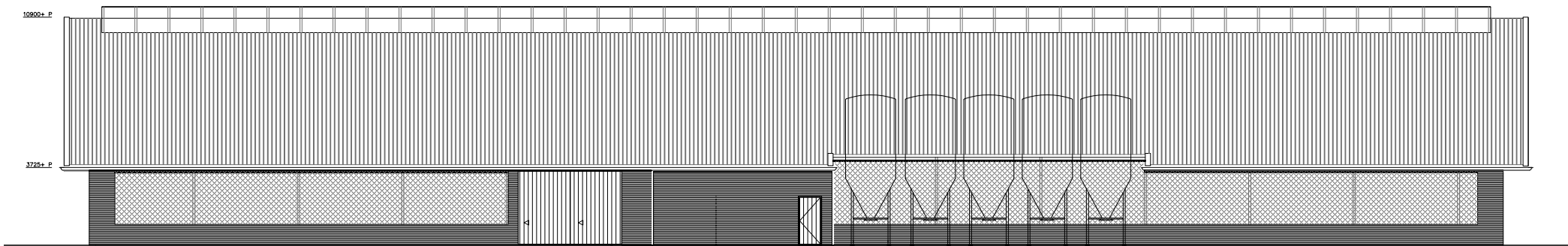
metselwerk blauw/zwart of rood/bruin metalen gevelbeplating antraciet houten deuren donkergrijs



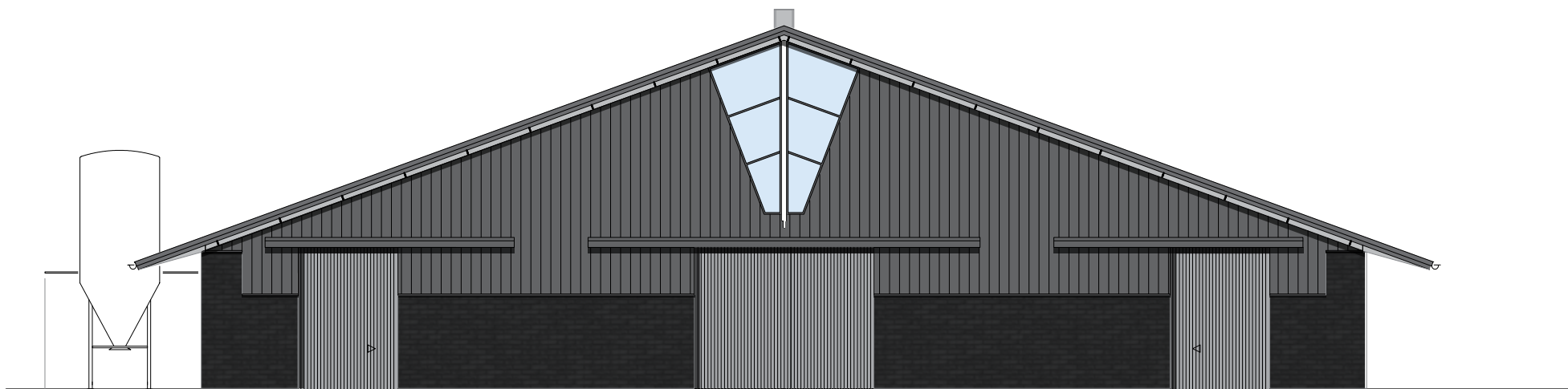
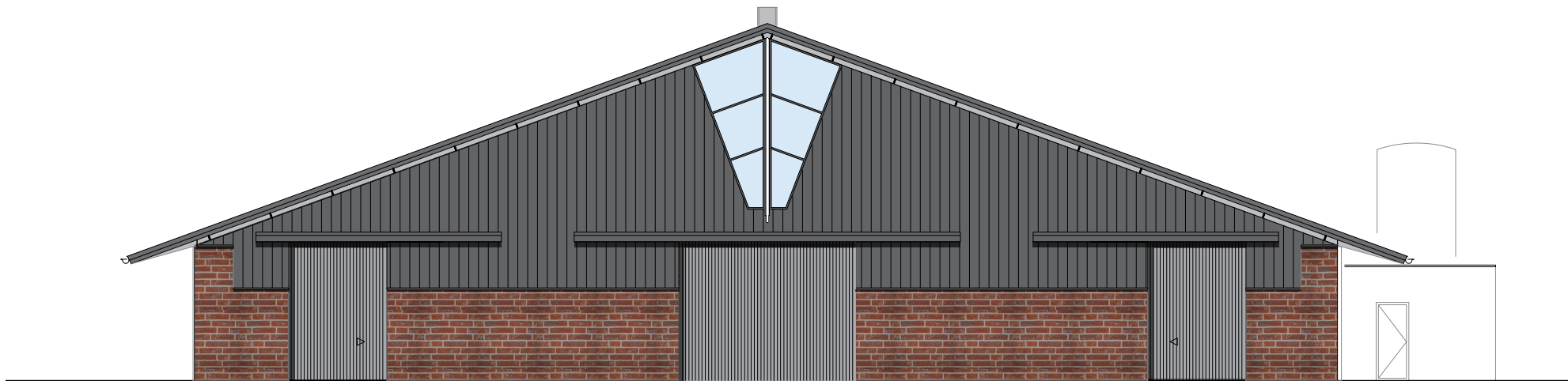
achtergevel



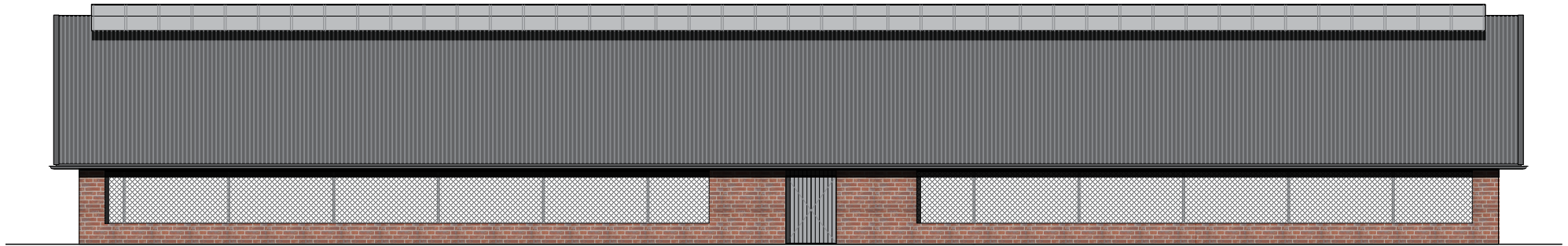
linker zijgevel



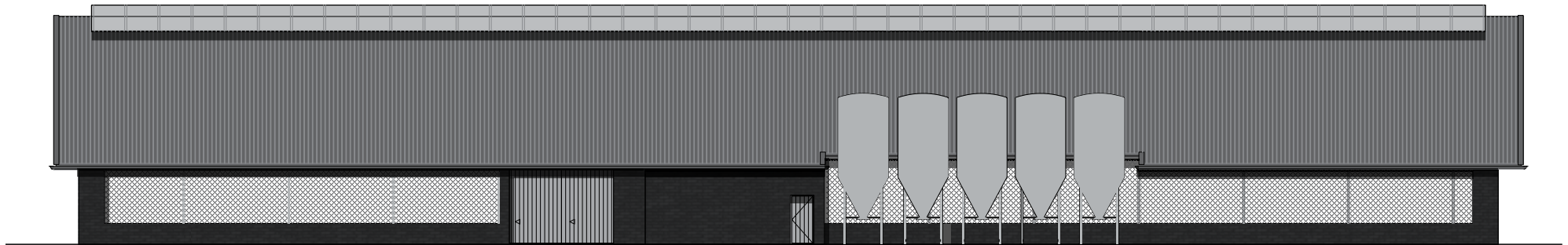
rechter zijgevel



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-Pijnaker | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper

Alies Koree | Tekenaar

Tekstueel deel in samenwerking met Bugel Hajema

Ontwerp in samenwerking met:

Buro Greet Bierema

Greet Bierema | landschapsarchitect

M-009 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf

In opdracht van de familie Hulst

Molenhoeksweg-Dekkersweg, Rouveen

15 juli 2011