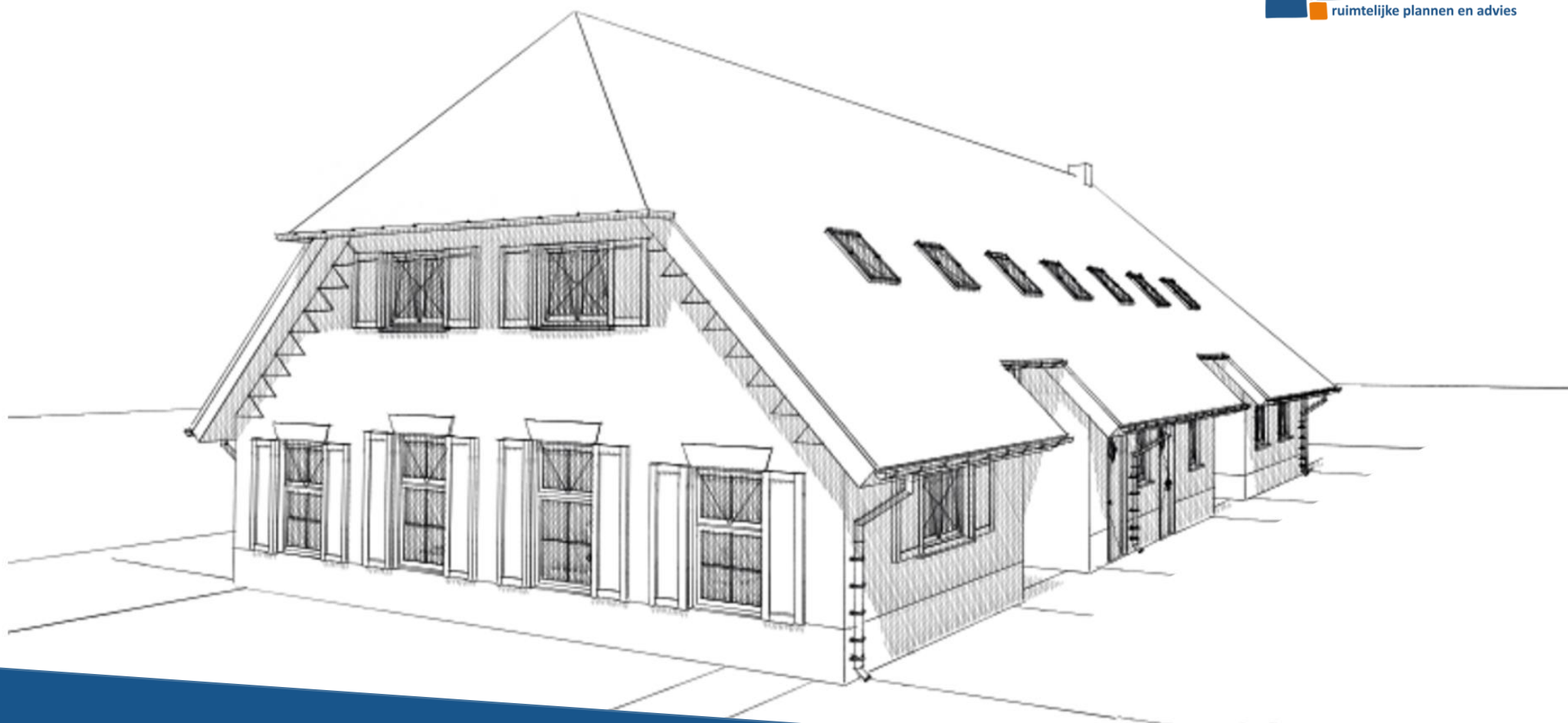




Erfinrichtingsplan
Staphorst, Gemeenteweg 263
twee-onder-een-kap woning

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Erfinrichtingsplan “Staphorst, Gemeenteweg 263 – twee-onder-een-kap-woning”

Auteur: Dhr. Rowin Pielman, BJZ.nu
Opdrachtgever: Van Westreenen
Status: Definitief
Datum: Maart 2020
Projectnummer: 2019-318



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschapstype	6
2.2 Huidige situatie	7
3. Vigerend beleid	8
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	10
4.1 Uitgangspunten	10
4.2 Groenstructuren en inrichting	11
5. Sfeerimpressie	12
6. Beplantingsplan & erfinrichtingstekening	13

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking de percelen aan de Gemeenteweg 263 te Staphorst.

De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen en wenst een twee-onder-een-kapwoning te realiseren aan de noordzijde van het perceel.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend erfinrichtingsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende erfinrichtingsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Staphorst.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: ArcGIS)



2. Omgevingsanalyse

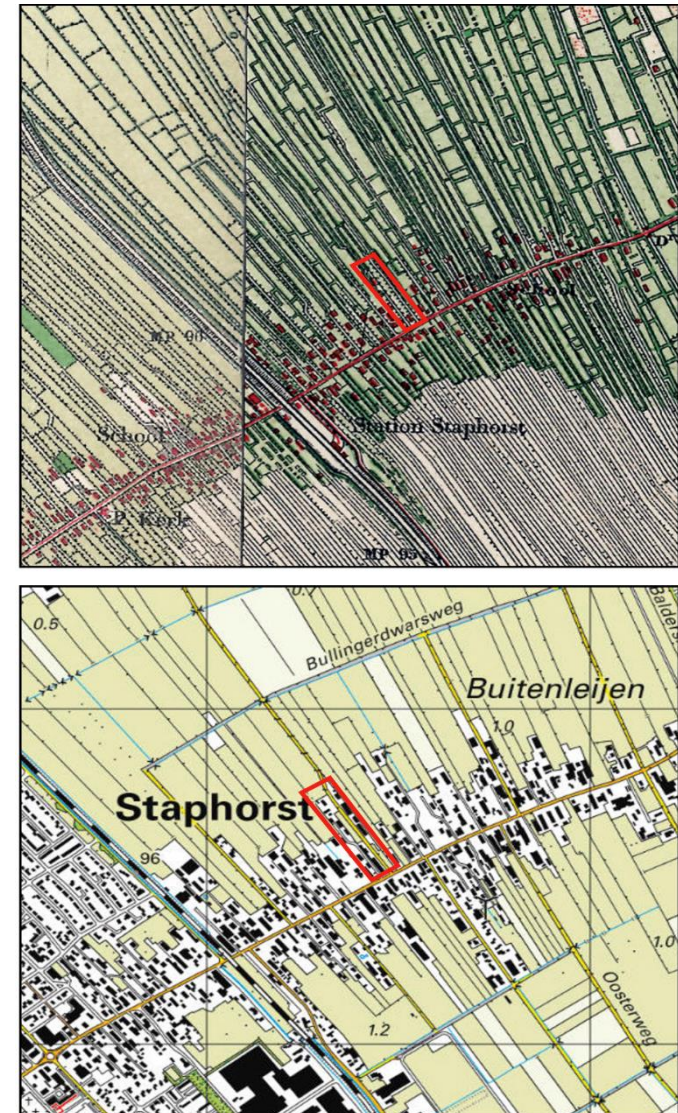
2.1 Landschapstype

Door de sterke wind tijdens de laatste ijstijd (Weichselien) ontstonden op verschillende plekken lange dekzandruggen. In de laagten tussen de dekzandruggen kon het regenwater moeilijk weg. In de waterrijke laagten hoopten onverteerde plantenresten op. Deze lagen onverteerde plantenresten vormden een dikke laag veen, waardoor veengebieden ontstonden. Veengebieden vormen van nature een goede basis voor elzenbroekbossen. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd.

Na het afgraven van het veen werden de gronden voornamelijk als grasland gebruikt. Er ontstonden lange percelen met agrarische bebouwing op de kop van de kavels. Dergelijke landschappen worden ook wel veenontginningslandschappen genoemd.

De planlocatie is gelegen in het veenontginningslandschap van Staphorst-Rouveen. Het landschap kenmerkt zich als een slagenlandschap met een smal kavelpatroon. Hierin komen aan de randen van percelen een veelheid aan elzensingels voor.

Langs het lint bevindt zich de bebouwing welke naast en achter elkaar is gepositioneerd. Hierin komt een veelheid aan 19^e en 20^e eeuwse boerderijen van het Staphorster type voor. Vanuit het lint zijn incidenteel doorkijken naar het achterliggende landschap mogelijk. In afbeelding 2 wordt het plangebied afgebeeld in het historische landschap aan het begin van de 20^e eeuw en in het huidige landschap.



Figuur 2 Ligging van het plangebied in het landschap aan het begin van de 20^e eeuw en in 2019 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Staphorst, sectie AE, perceelnummers 924, 1048 en 1049. Dit perceel ligt in het bebouwingslint tussen Rouveen en Staphorst.

Op het perceel aan de Gemeenteweg 263 is een voormalig melkveebedrijf gevestigd. Op het perceel aan de Gemeenteweg bevindt zich een woning met aangebouwde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing is gesitueerd in lijn met de verkavelingsrichting en men bereikt het erf via de Reggersweg. Achter de woning met voormalige bedrijfsbebouwing aan de Gemeenteweg bevindt zich een weideperceel met daarachter een tweede woning behorende bij het vroegere melkveebedrijf (Reggersweg 1a).



Figuur 3 Woning aan de Gemeenteweg met daarachter de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (bron: google streetview 2016)



Figuur 4 Tweede woning en links hiervan het weideperceel (bron: google streetview, 2016)



Figuur 5 Nieuwbouwlocatie twee-onder-een-kap woning (bron: google streetview, 2016)

3. Vigerend beleid

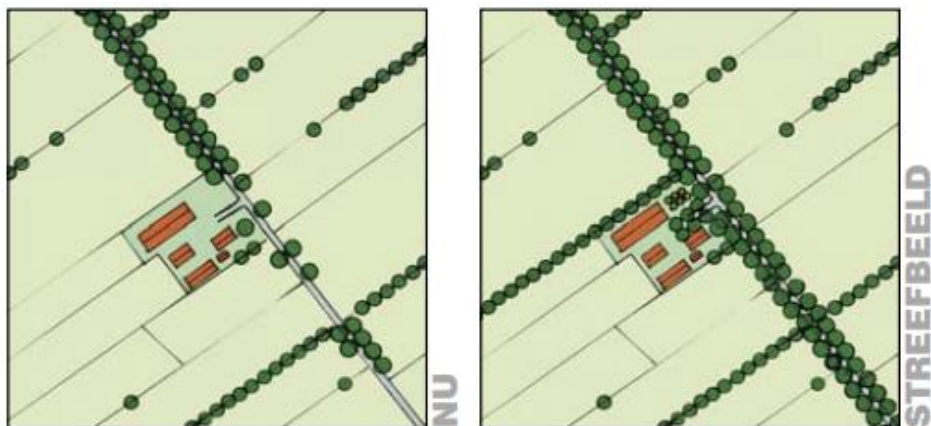
Het beleid van de gemeente Staphorst op het gebied van natuur en landschap is verwoord in diverse plannen, waaronder de gemeentelijke omgevingsvisie, de Belvédère nota 'Staphorst, een eigen wereld' en het landschapsplan Staphorst. De brochures 'Beeldenboek Landschappen & Erven' en 'Bossies an de Diek' vormen een praktische uitwerking van dit beleid.

Op basis van het landschapsplan Staphorst is het plangebied gelegen binnen het houtsingellandschap (de Streek). Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing van Rouveen en Staphorst met meerdere boerderijen achter elkaar. De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint.

Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplantingen en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling. Op de volgende pagina zijn enkele richtlijnen voor erfinrichtingen in dit gebied opgenomen.

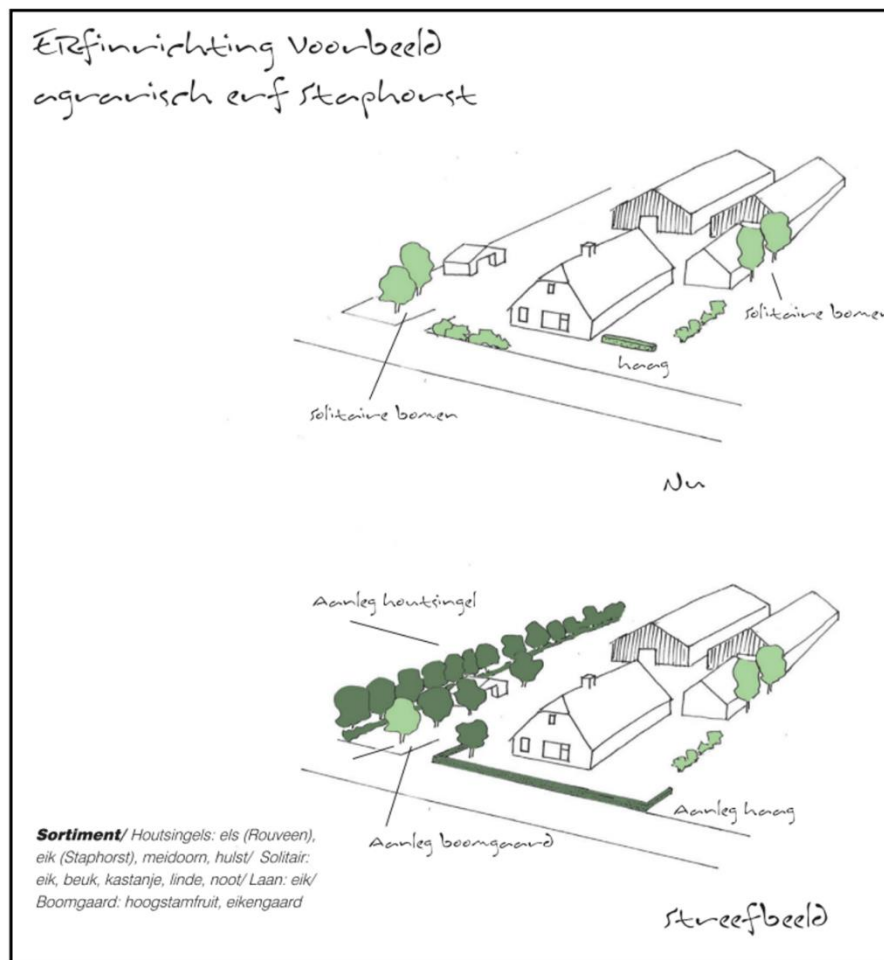


Figuur 6 Ligging plangebied in Houtsingellandschap De Streek (bron: Landschapsplan Staphorst)



Sortiment/ Houtsingels: els (Rouveen), eik (Staphorst), meidoorn, hulst/
Solitair: eik, beuk, kastanje, linde, noot/ Laan: eik/ Boomgaard: hoogstamfruit,
eikengard

Figuur 7 Voorbeeldschets verbetering beeldkwaliteit erven binnen het houtsingellandschap De Streek (bron: Landschapsplan Staphorst, gemeente Staphorst)



Figuur 8 Erfinrichting voorbeeld agrarisch erf Staphorst (bron: Beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Staphorst)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kap woning achter de bestaande woonboerderij (Reggersweg 1a) in de vorm van een staphorsterboerderij;
- slopen van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op het perceel aan de Gemeenteweg 263;
- landschappelijk inpassen van het perceel aan de Gemeenteweg 263 en de nieuwe kavel voor de twee-onder-een-kap woning;

Uitgangspunten gemeente:

- de nieuwe woning moet minimaal 8 meter en maximaal 15 meter breed zijn en een lengte van minimaal twee keer de breedte hebben.
- het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden opgericht.
- de woning wordt evenwijdig in de lijn van de voorstaande woning aan de Gemeenteweg 263 en Reggersweg 1a gebouwd, zodat de structuur en zichtlijnen van het dorpslint behouden blijven.
- er dient voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- oordeelt positief onder voorwaarden dat wordt aangesloten bij de kenmerkende stedenbouwkundige aspecten en de oriëntatie van de nieuwe twee-onder-een-kap woning wordt verantwoord.

4.2 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied is gelegen binnen het houtsingellandschap (de Streek). De bouwstenen van dit gebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplantingen en erven met erfbeplanting. Vanuit het beleid van de gemeente Staphorst wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de diverse betrokken partijen.

Kenmerken erfinrichtingsplan

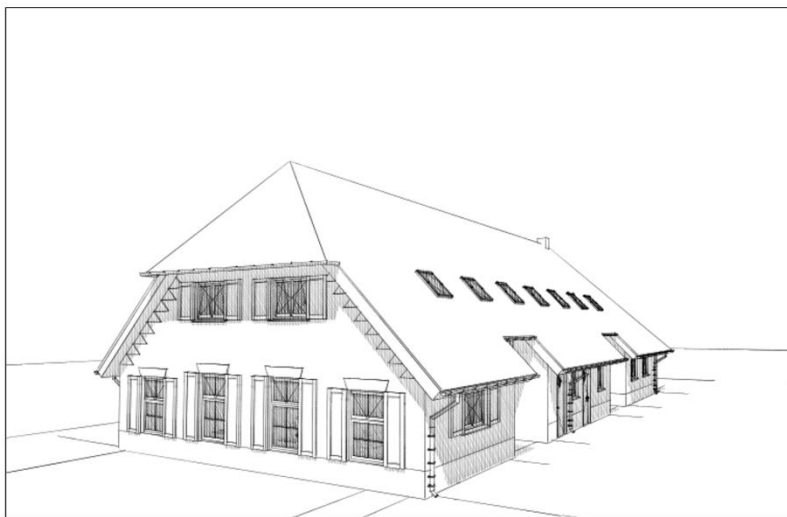
Stedenbouwkundig

- de nieuwe twee-onder-een-kap woning is 11 meter breed en 27 meter lang en wordt minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens opgericht;
- voor de positionering van de nieuwe dubbele woning is qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte – breedte en inhoud) en nokrichting aangesloten bij de bestaande woonboerderij aan de Gemeenteweg 263 en woning aan de Reggersweg 1a;
- de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning sluit aan bij de karakteristieke knikken in de verkaveling;
- de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning is uitgevoerd in de karakteristieke eigenschappen van de staphorsterboerderij met moderne elementen;
- de parkeerplaatsen worden grotendeels uit het zicht onttrokken door uniform vormgegeven groenvoorzieningen in de vorm van een haagbeuk.

Landschappelijk

- de huidige groenelementen passend voor de streek blijven gehandhaafd;
- erfscheidingen worden vormgegeven door middel van haagbeuken;
- conform het Landschapsplan Staphorst, worden ten westen van de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning een singel zwarte elzen ingepast;
- conform het Landschapsplan Staphorst, wordt ten oosten van de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning een solitaire walnootboom ingepast;

5. Sfeerimpressie



Figuur 9 Nieuw te realiseren twee-onder-een-kap woning



Figuur 10 Voorbeeld solitaire walnotenboom



Figuur 11 Impressie erfverharding door middel gebakken klinkers



Figuur 12 Voorbeeld bomenrij met zwarte elzen

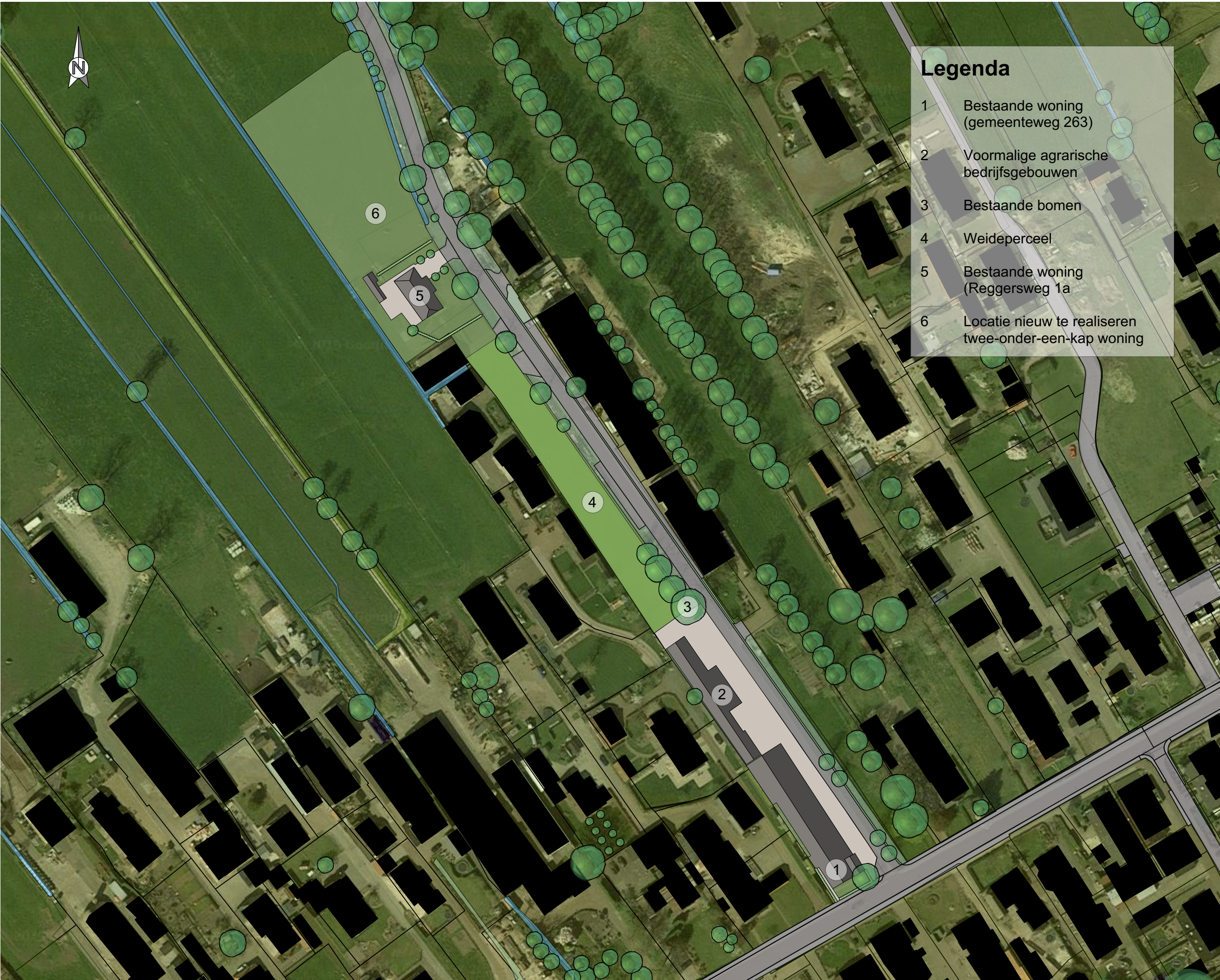


Figuur 13 Haagbeuken als erfscheidingen

6. Beplantingsplan & erfinrichtingstekening

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het plangebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het plangebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal
3	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	80-100	dubbele rij in driehoek verband	10 st/m1
4	<i>Jugalans regia</i>	Walnoot	14-16	Solitair	1
5	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	16-18	4,5 meter	9



Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 263 te Staphorst

www.bjz.nu
0546 - 45 44 66
info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat
A3
Schaal:
1 : 1250

Datum:
5 januari 2020
Tekenaar:
Rowin

Legenda

- 1 Nieuw te realiseren twee-onder-een-kap woning
- 2 Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen
- 3 Haagbeuk
- 4 Solitaire walnootboom
- 5 Singel zwarte elzen
- 6 Bestaand erf Reggersweg 1a

Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 263 te Staphorst - Twee onder een kap woning

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
17 maart 2020

Tekenaar:
Rowin

