



Erfinrichtingsplan
Staphorst, Gemeenteweg 263
wonen op de deel

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 – wonen op de deel”

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 op het perceel aan de Gemeenteweg 263 te Staphorst.

De initiatiefnemer is eigenaar van dit perceel en wenst het perceel te herontwikkelen. In 2014 is een bestemmingsplan opgesteld met een binnenplanse afwijking om in het achterhuis van de boerderij twee woonhuizen met bergingen of vier kleinere (zorg)woningen te realiseren.

In de huidige situatie aan de Gemeenteweg zijn in de directe omgeving van het bedrijf diverse burgerwoningen en bedrijfsgebouwen van derden met milieucontouren aanwezig die de (beoogde) ontwikkeling belemmeren. De inpandige woonhuizen dienen qua korrelgrootte, positionering, hoofdvorm, nokrichting en nok- en goothoogte gelijk te zijn aan de huidige boerderij.

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 het ruimtelijk kwaliteitsplan van Buro Stad en Land uit 2014, 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

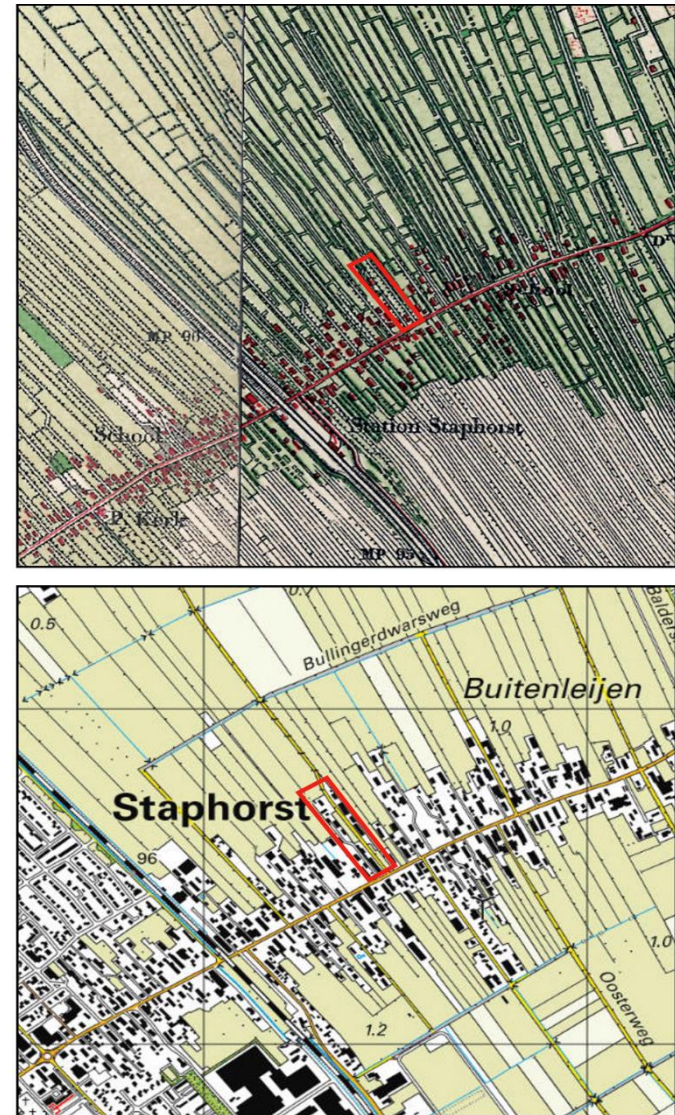
2.1 Landschapstype

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 agrarische bedrijfsbebouwing aan de Gemeenteweg bevindt zich een weideperceel met daarachter een tweede woning behorende bij het voormalige agrarische bedrijf (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)

3. Vigerend beleid

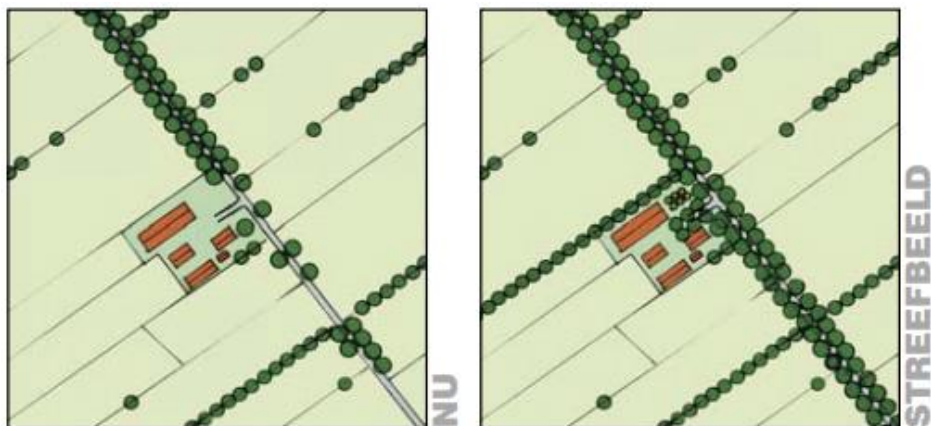
Het beleid van de gemeente Staphorst op het gebied van natuur en landschap is verwoord in diverse plannen, waaronder de gemeentelijke omgevingsvisie, de Belvédère nota 'Staphorst, een eigen wereld' en het landschapsplan Staphorst. De brochures 'Beeldenboek Landschappen & Erven' en 'Bossies an de Diek'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

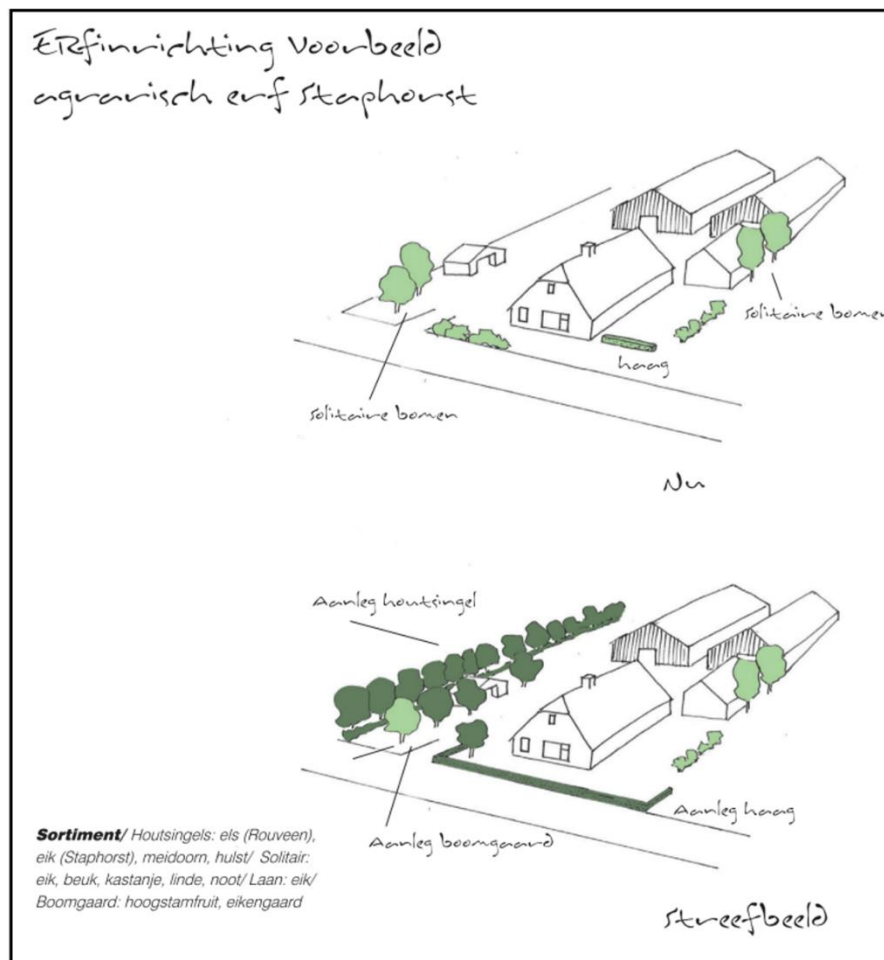


Figuur 6 Ligging plangebied in Houtsingellandschap De Streek (bron: Landschapsplan Staphorst)



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 Erfinnrichting voorbeeld agrarisch erf Staphorst (bron: Beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Staphorst)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- realiseren van twee woonhuizen met inpandige bergingen of vier kleinere (zorg)woningen zonder berging in het achterhuis van de bestaande woning aan de Gemeenteweg 263
- landschappelijk inpassen van het perceel aan de Gemeenteweg 263;

Uitgangspunten gemeente:

- De inpandige woonhuizen dienen qua korrelgrootte, positionering, hoofdvorm, nokrichting en nok- en goothoogte gelijk te zijn aan de huidige boerderij;
- de lengte van de woonhuizen minimaal tweemaal de gevelbreedte is. Daarbij wordt de lengte niet per woonhuis bekeken maar als totale bebouwing. Afhankelijk van de wensen kunnen vier woningen van 10 x 13 meter worden gerealiseerd. Desgewenst kan ook gekozen worden voor twee woningen (van 20 x 13 meter) met ruime inpandige berging
- De goot- en nokhoogte van de deel is gelijk aan de huidige situatie;
- Bergingen of stallingen voor auto kunnen niet als los bouwwerk op de kavel geplaatst worden maar dienen te worden geïntregeerd in de hoofdvolume;
- er dient voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- oordeelt positief onder voorwaarden dat het perceel landschappelijk wordt ingepast conform voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan.

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

- gevels moeten worden uitgevoerd met rode bakstenen, bruine baksteen of hout zwart horizontaal (potdekselwerk)
- het dak van het voorhuis moet worden uitgevoerd met pannen – grijs/mat
- het dak van de deel (achterhuis) moet worden uitgevoerd met rietendakbedekking;
- Deuren moeten worden uitgevoerd met standgroen en kozijnen in wit/gebroken wit;
- De erfverharding dient te worden uitgevoerd in grind of gebakken klinker rood of bruin;

Landschappelijk

- Erfafscheidingen dienen te worden beplant met haakbeuk;
- Bomensingel moet worden aangeplant met zwarte elzen;
- Bomen solitair walnootboom.

5. Sfeerimpressie



Figuur 9 Rieten kap op de deel (achterhuis)



Figuur 10 Voorbeeld solitaire walnotenboom



Figuur 11 Impressie deur standgroen en kozijn wit/gebroken wit



Figuur 12 Voorbeeld bomenrij met zwarte elzen



Figuur 13 Gevels in baksteen of potdekselwerk

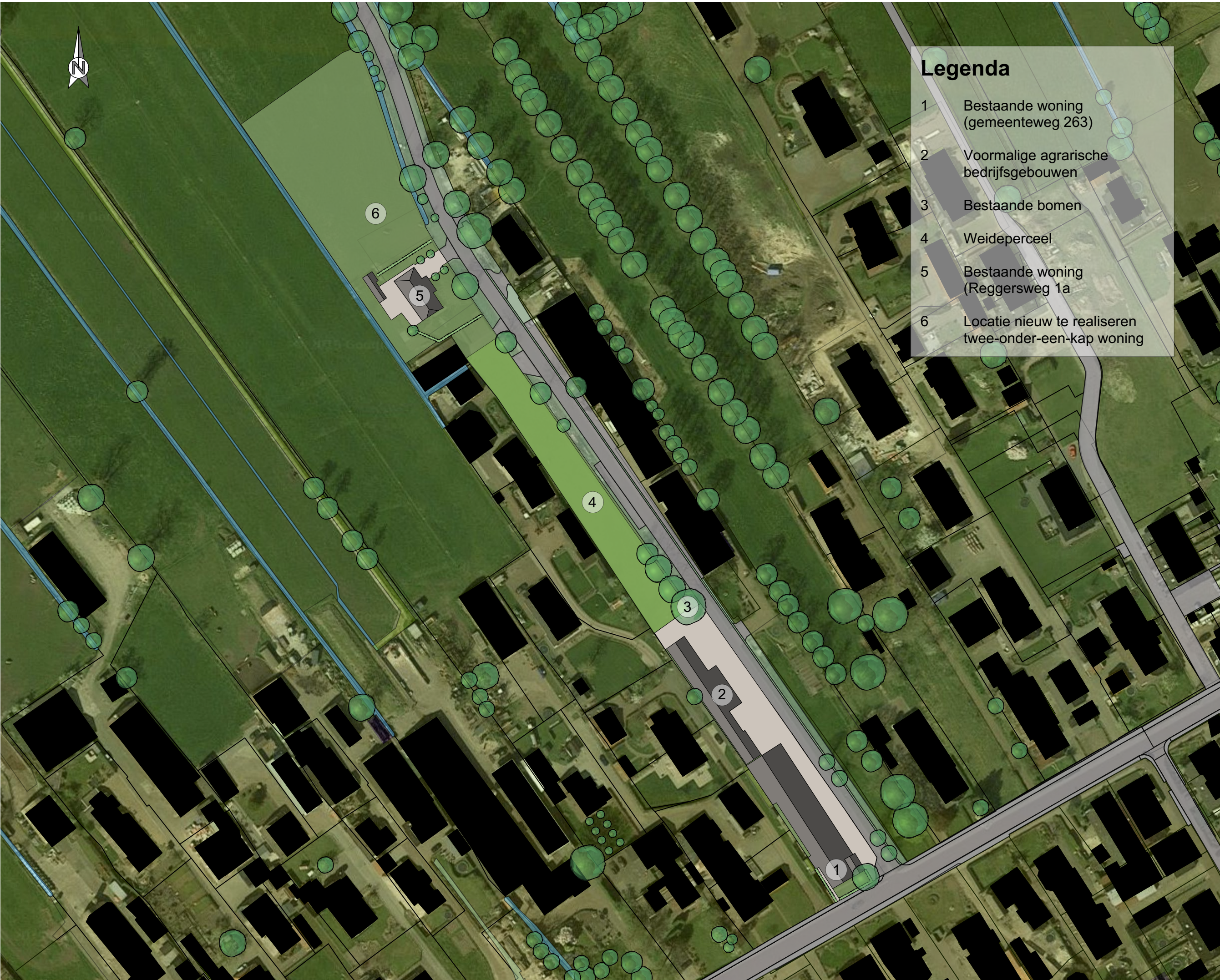


Figuur 14 Haagbeuken als erfscheidingen

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
4	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	80-100	dubbele rij in driehoek verband	10 st/m1
5	<i>Jugalans regia</i>	Walnoot	14-16	Solitair	1
6	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	16-18	4,5 meter	9



Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 263 te Staphorst

www.bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Datum:
5 januari 2020

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 1250

Tekenaar:
Rowin

Legenda

- 1 Te behouden woning Gemeenteweg 263
- 2 Nieuw te realiseren woning in de deel
- 3 Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen
- 4 Haagbeuk
- 5 Zwarte elzen
- 6 Solitaire walnootboom

Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 263 te Staphorst - Gemeenteweg 263 'Wonen in de deel'

www.bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Formaat
A3

Datum:
5 januari 2020

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Schaal:
1 : 500

Tekenaar:
Rowin

