



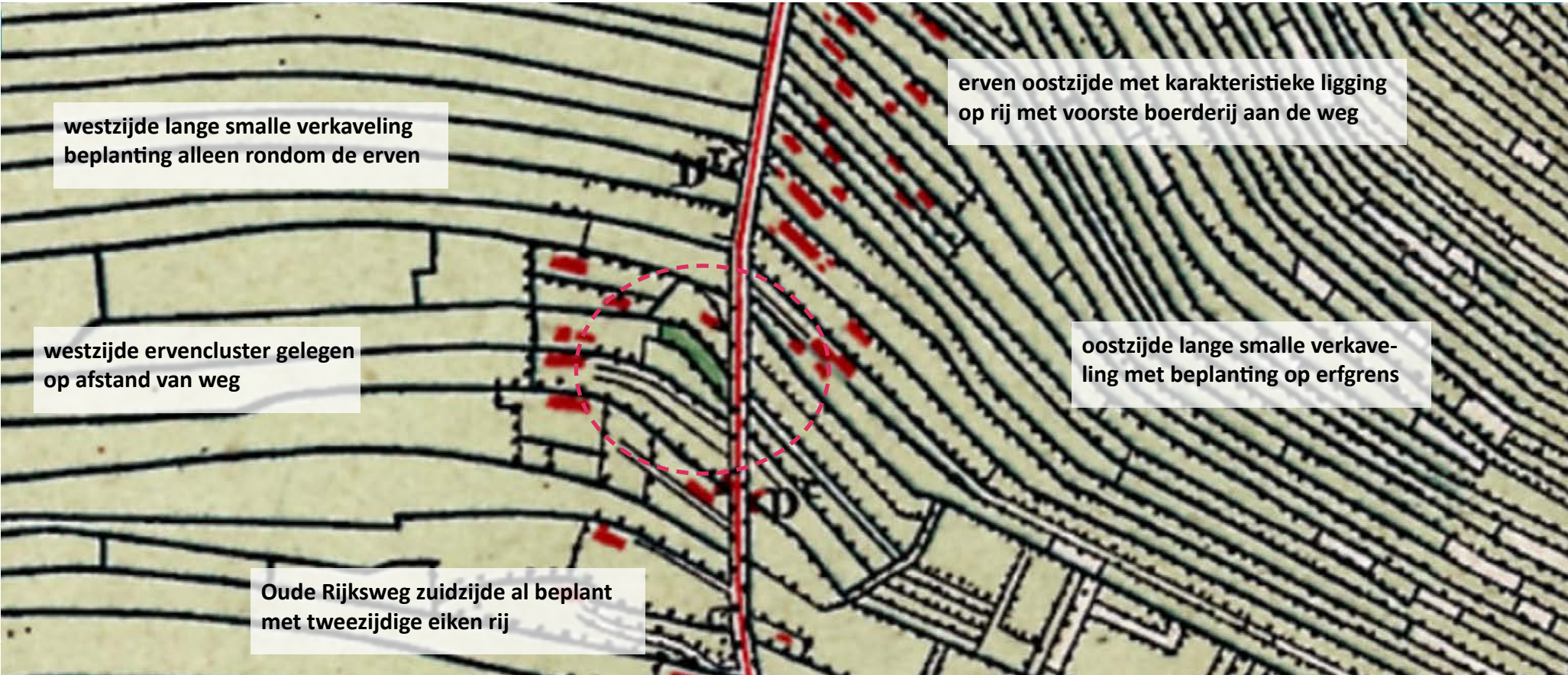
Luchtfoto winter 2018, Atlas van Overijssel



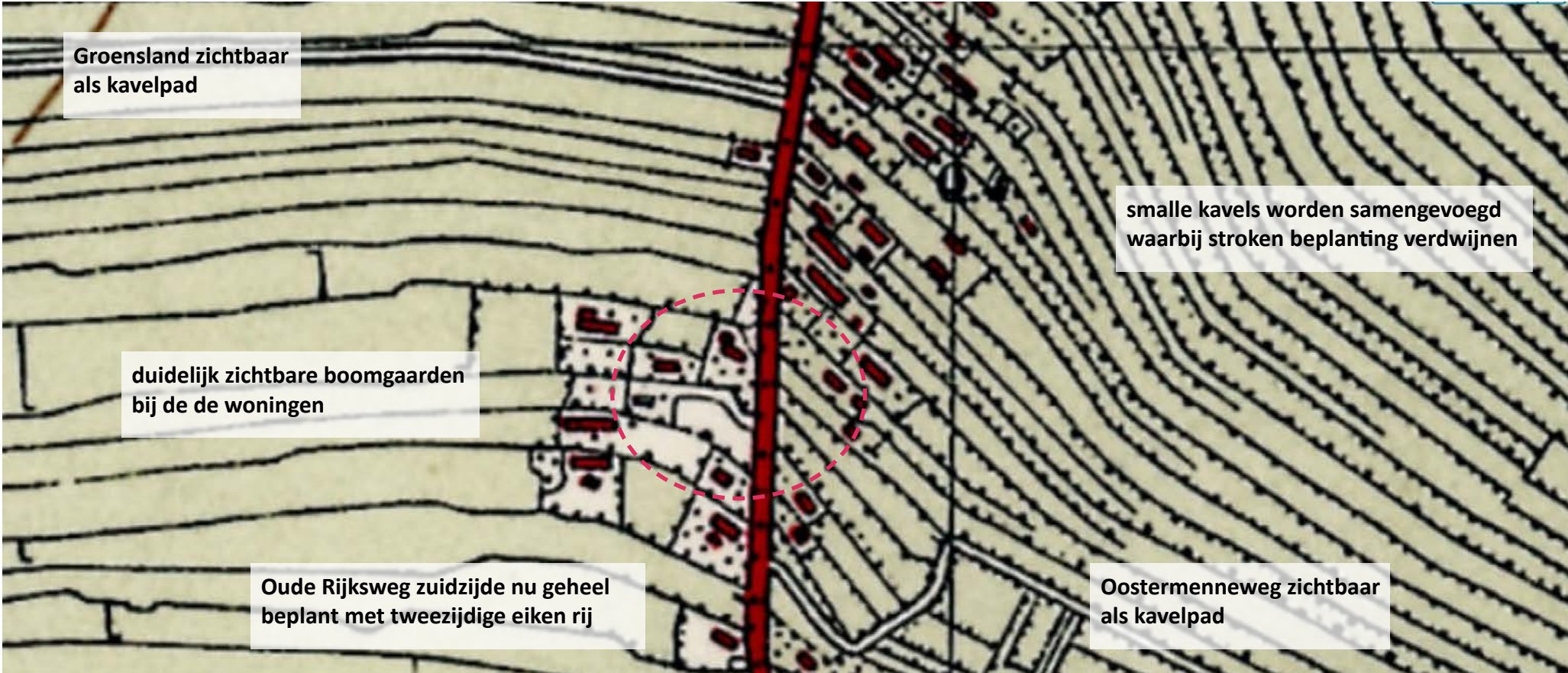
Oude foto uit 1973 met het aanzicht op Garage Kortering

Aan de Oude Rijksweg 482 komen verschillende ontwikkelingen samen. Autobedrijf Kortering is verhuisd naar de locatie Oude Rijksweg 508 aan de A28. Met de verplaatsing van het bedrijf is de huidige garage leeg komen te staan. Daarnaast is voor de naastgelegen boerderij op nummer 480 eerder al een woningsplitsing aangevraagd. Tot slot is er bij de bedrijfsverplaatsing op de nieuwe locatie de mogelijkheid ontstaan een te slopen bedrijfswoning te compenseren op deze locatie. De Omgevingskamer van de gemeente Staphorst-Rouveen heeft gevraagd al deze ontwikkelingen bij elkaar te brengen in een inrichtingsplan dat het eindbeeld van de totale ontwikkeling laat zien waarbij er samenhang is tussen de verschillende projecten. Daarbij wordt inzichtelijk welke inspanning worden geleverd om dit deel van De Streek landschappelijk te versterken en in te passen in de omgeving waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Zodat duidelijk kan worden aangetoond dat het gerechtvaardigd is op deze locatie af te wijken van het open plekken beleid en te denken vanuit transformatie en de kwaliteit-simpuls groene omgeving. Dit inrichtingsplan vormt de uitwerking van bovenstaande vraag.

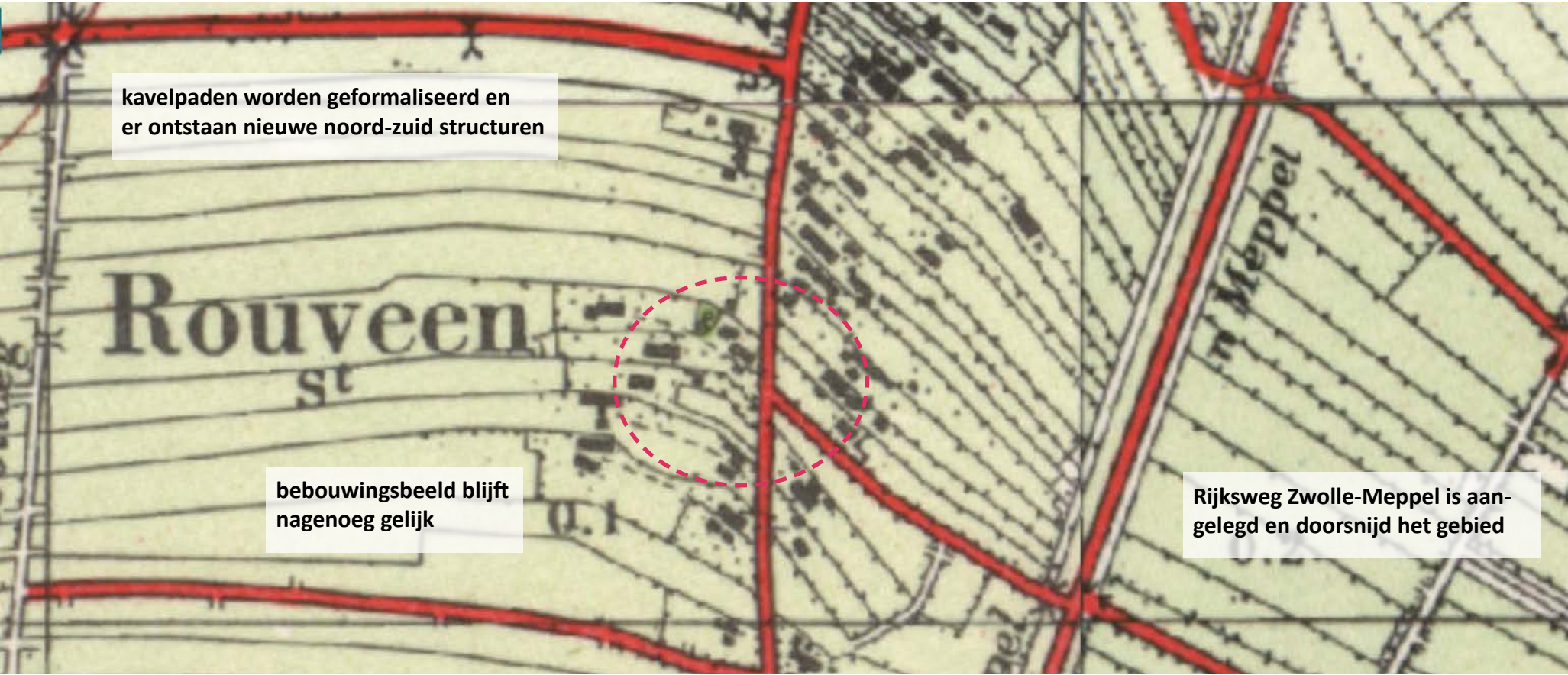




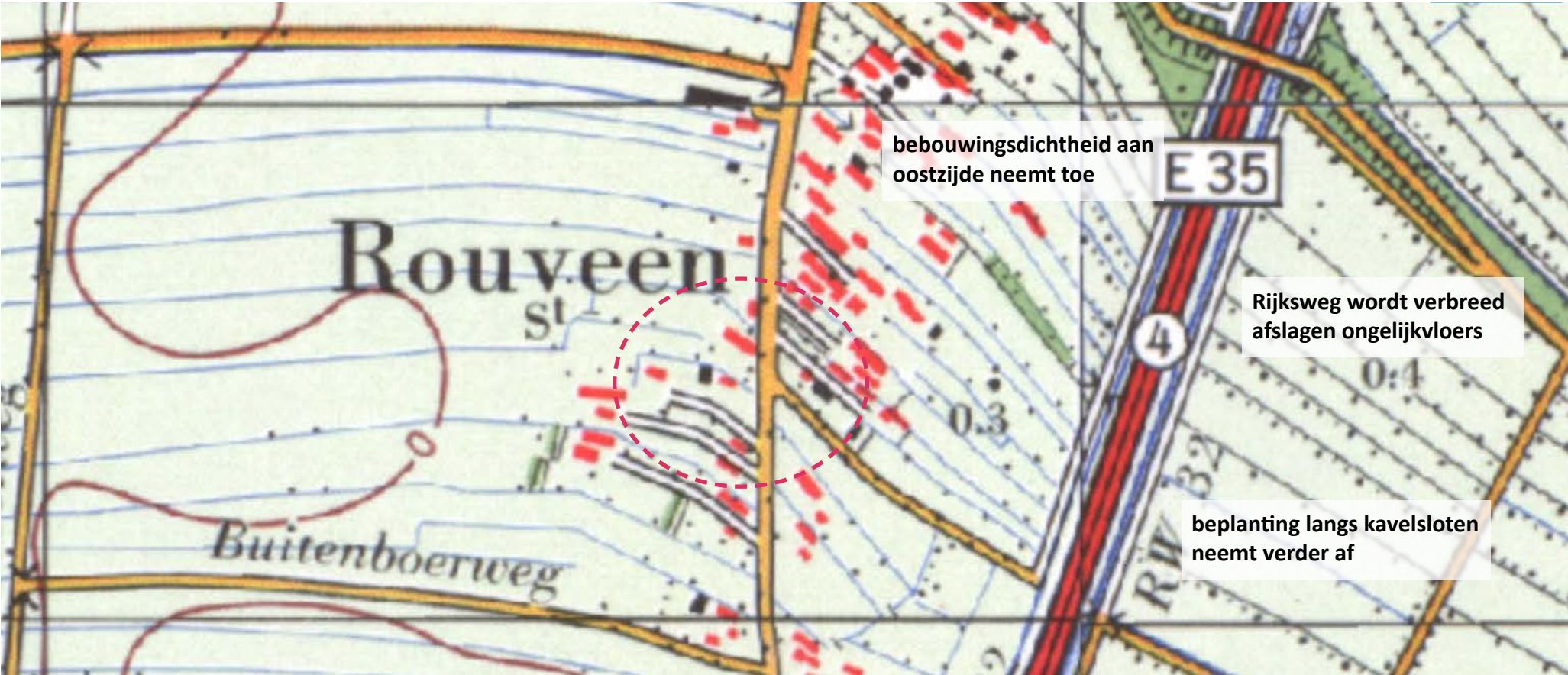
Historische kaart 1908 Topotijdsreis



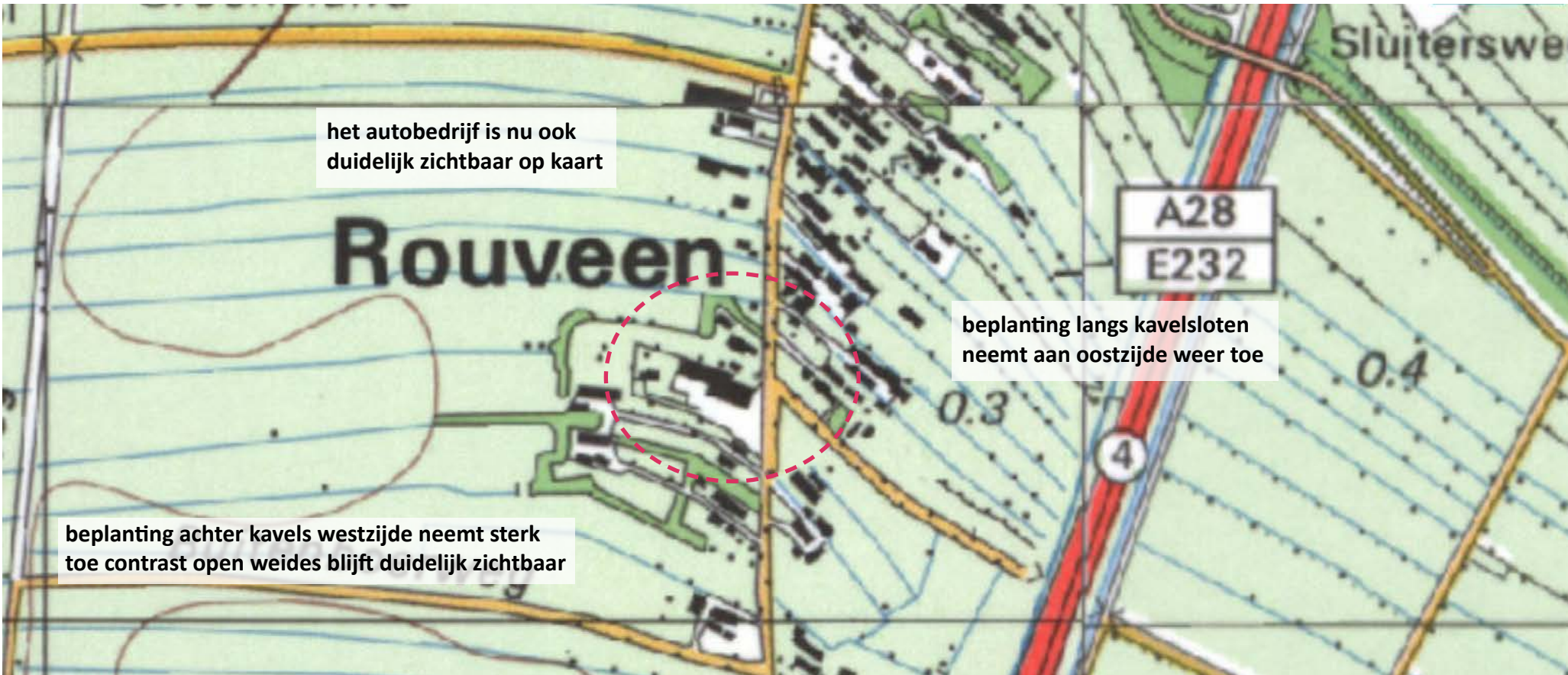
Historische kaart 1938 Topotijdsreis



Historische kaart 1958 Topotijdsreis



Historische kaart 1986Topotijdsreis



Historische kaart 1992 Topotijdsreis



Historische kaart 2006 Topotijdsreis



Oude foto met het aanzicht op één van de twee oorspronkelijke boerderijen ter hoogte van nummer 482A

Op de historische kaarten is de ontwikkeling van het gebied goed terug te zien van begin 1900 tot nu. Wanneer je naar de historische kaart kijkt valt direct het contrast tussen de west- en oostzijde van de Oude Rijksweg op. De percelen aan de westzijde zijn altijd opener van karakter geweest dan de oostzijde waar beplanting de grenzen van de kavels benadrukt. Boerderijen aan de westzijde liggen in clusters af en toe wat verder van de weg. Aan de oostzijde liggen woningen hoofdzakelijk gekoppeld met daarachter de voor Staphorst en Rouveen typerende achter elkaar gelegen woningen.

De aanleg van de Rijksweg is van grote invloed geweest op de oorspronkelijke verkaveling die daarbij resoluut is doorsnede. Dit heeft veel invloed gehad op het dorp Rouveen maar minder op de ontwikkeling van de erven aan de oostzijde van de Oude Rijksweg.

De aanplant van de Oude Rijksweg met eiken is mooi terug te zien op de oudere kaarten. Deze laan is nog altijd beeld bepalend voor het dorp. Vele rijen kavelbeplanting zijn aan de oostzijde in de loop van de tijd verdwenen. Hoewel de laatste jaren mede onder invloed van de Groen Blauwe diensten weer een toename is te zien. Aan de westzijde heeft de beplanting zich altijd geconcentreerd rond het erf. Mooi zichtbaar zijn de boomgaarden op de kaart van 1932. Opvallend is uitbreiding van de beplanting rondom de erven die vanaf de jaren '90 hebben plaatsgevonden. Voor het eerst zijn daarbij ook verder het landschap in kavelgrenzen en sloten aangezet met beplanting.

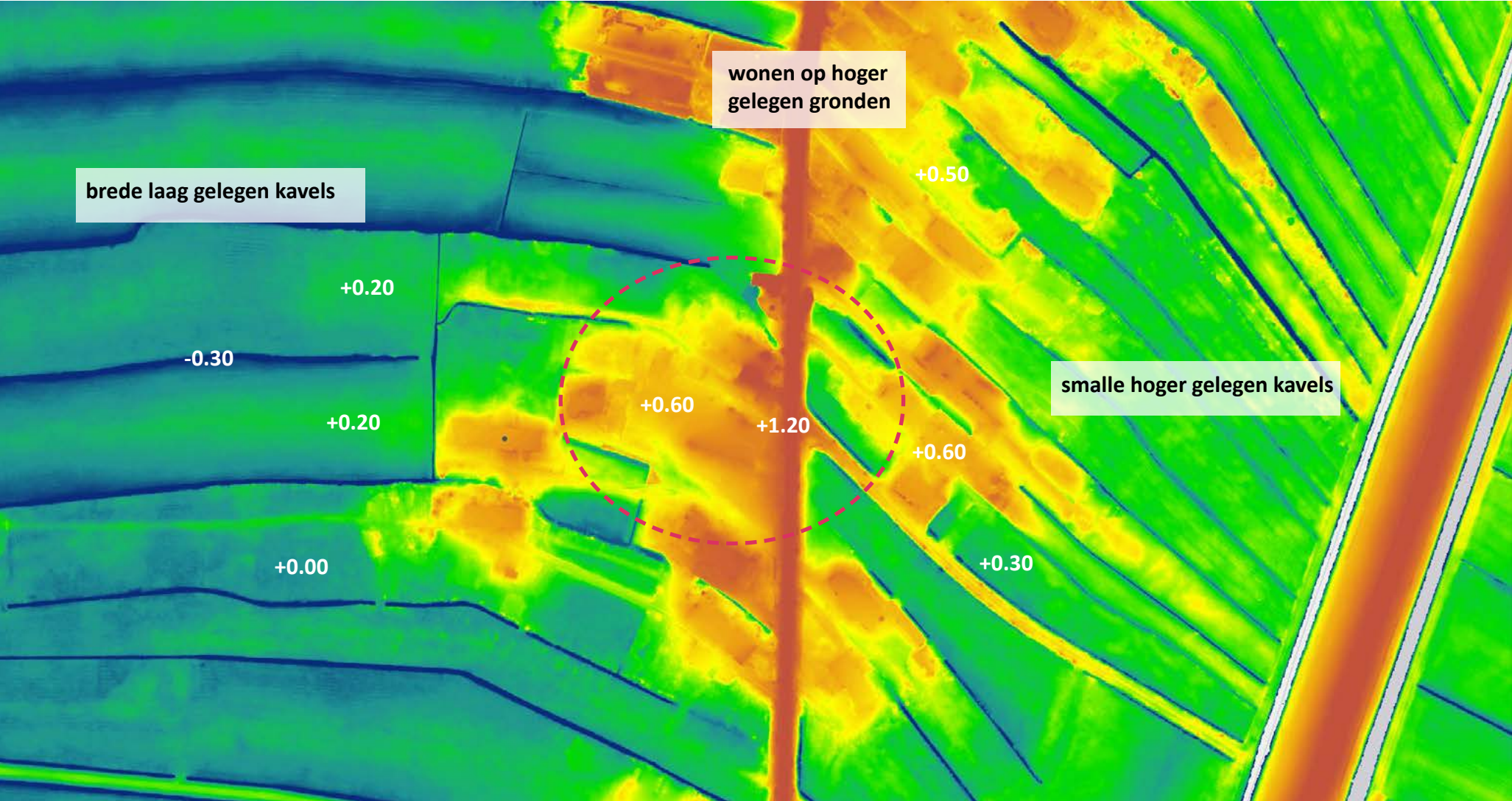
Bovenstaande foto geeft een mooie impressie van het vroegere erf. Op de locatie van nummer 482 stonden van oorsprong twee boerderijen. De boerderij het dichtst gelegen bij de woning lag in lijn met de huidige voorgevel. Het was een grote langgerekte boerderij die iets hoger stond ten opzichten van zijn omgeving. Duidelijk zichtbaar op de foto is de open weide die voor de

woning lag. In de sloten stond wel wat opschot maar geen hoge opgaande beplanting. Deze concentreerde zich in boomgroepen direct om de boerderij en bijgebouwen. Deze hadden naar alle waarschijnlijkheid als doel het erf uit de wind te houden. Mooi zichtbaar aan de rechterzijde is het bosje wat terugkomt als groen vlak op de historische kaart van 1958.

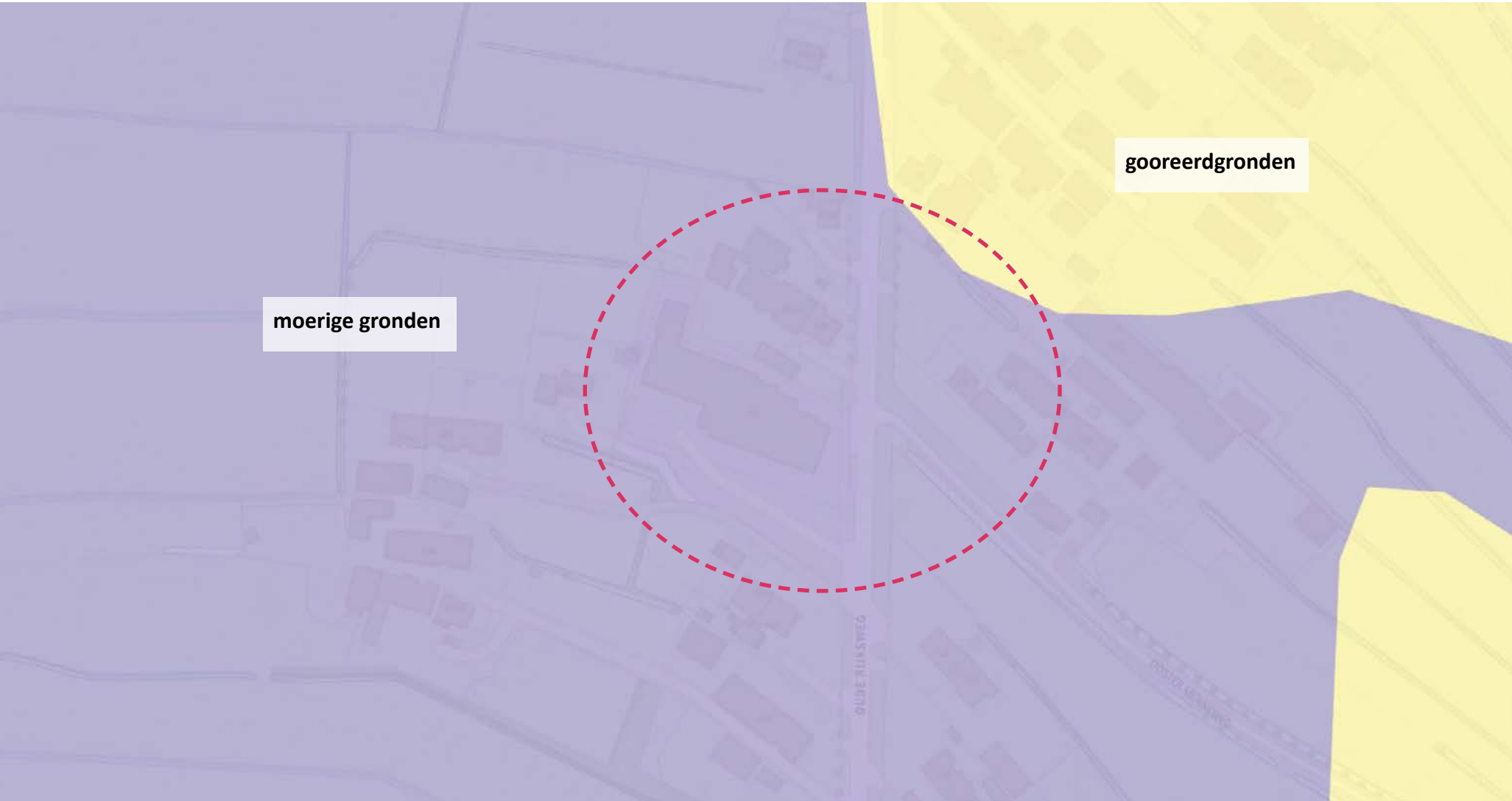
Naast deze boerderij stond nog een tweede woning. De voorgevel van dit huis stond 30 meter naar achteren (naar het westen) ten opzichten van de voorgevel van de huidige woning. Dit was een kleinere boerderij.



Oude ansichtkaart met het aanzicht op één van de twee oorspronkelijke boerderijen ter hoogte van nummer 482A (huisnummer 492 gebaseerd op oude nummering)



Hoogtes omgeving bron algemene hoogtekartaat Nederland

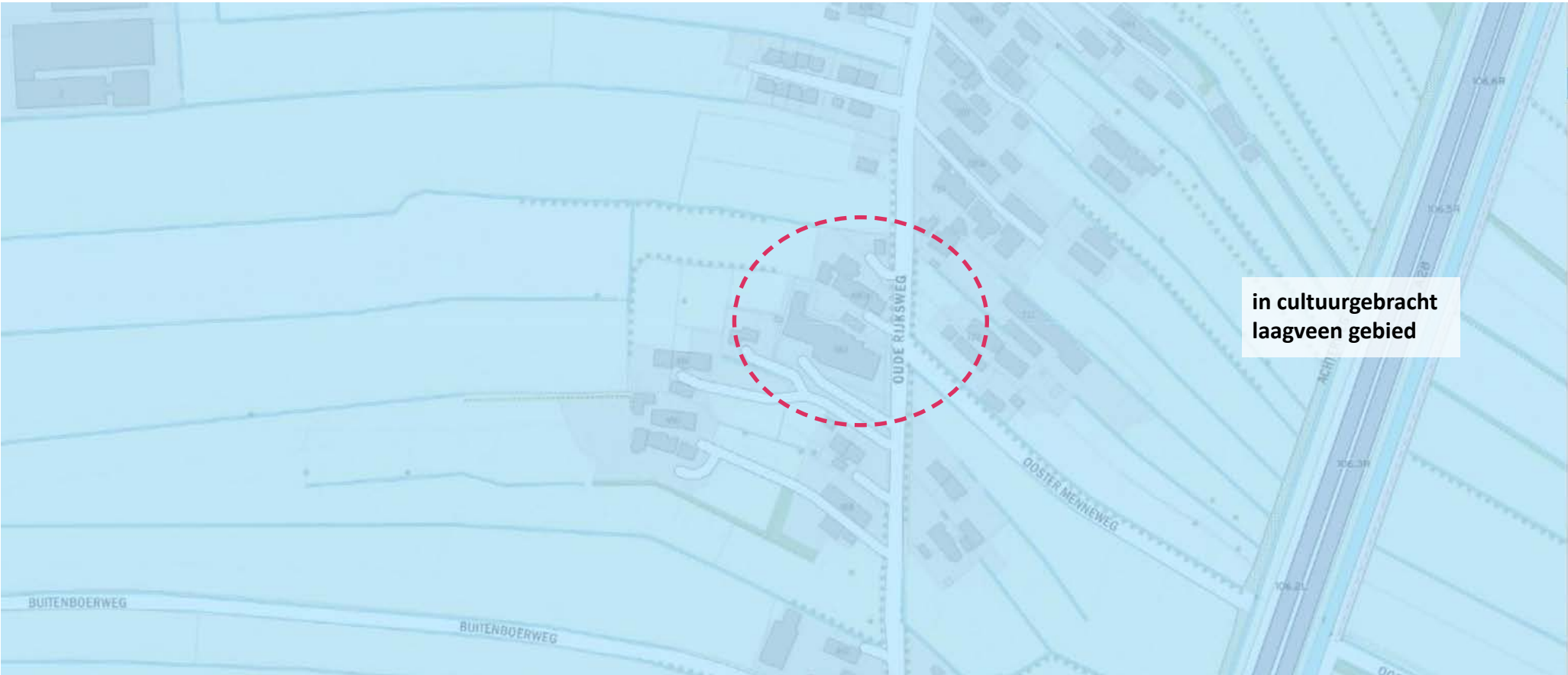


Hoogtes omgeving bron algemene hoogtekartaat Nederland

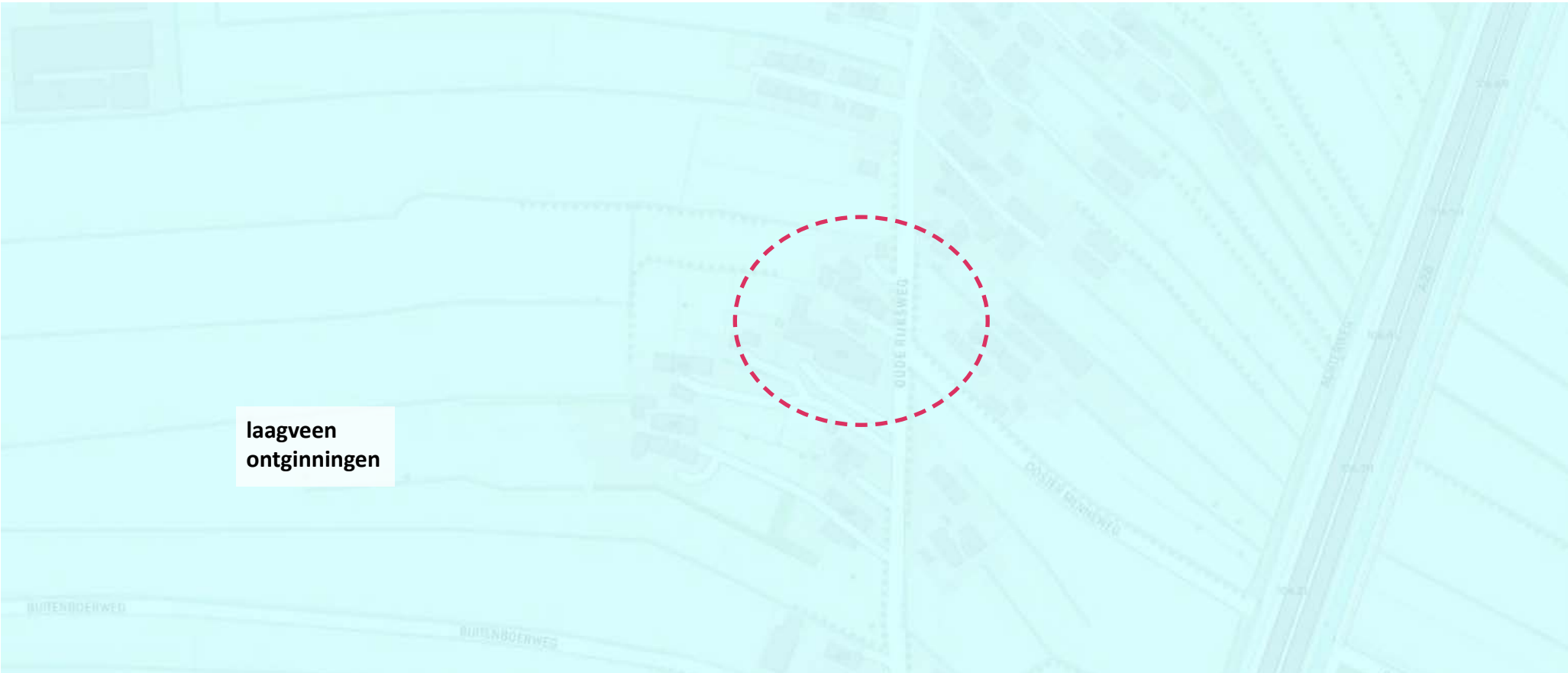
Op de hoogtekartaat is duidelijk zichtbaar hoe de woningen op een hogere rug zijn gelegen. Waar woningen naar achteren bij zijn gebouwd is de grond opgehoogd. Opvallend is dat de verkaveling in het nattere lager gelegen deel aan de westzijde breder is dan de oostzijde waar de kavels iets hoger liggen dus van zichzelf al droger zijn.

De bodemkartaat laat onderscheid zien in twee bodemtype. De moerige gronden vormen de overgang van de veengronden naar de minerale gronden. Deze grond is typerend voor gronden met dun restveen in droogmakerijen en in de veenkoloniën. Ze hebben een ondiepe grondwaterstand waardoor de worteldiepte beperkt is.

De naastgelegen gooreerdgronden staan bekend om een vrijwel ijzerloze ondergrond. Ondanks de vaak zeer hoge waterstanden ontbreekt een duidelijke gereduceerde blauwgrijze ondergrond. Het humusgehalte van de bovengrond is vaak hoog. Deze gronden worden voornamelijk gevoed door regenwater en plaatselijk grondwater. Ze zijn ontstaan in nattere, lager gelegen delen in het Pleistocene zandlandschap in beekdalen die water uit veengebieden afvoeren en komt voornamelijk voor onder graslanden.



Atlas van Overijssel, natuurlijke laag



Atlas van Overijssel, laag van het agrarisch landschap



Atlas van Overijssel, laag van beleving

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het beantwoorden van de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Natuurlijke laag

De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. In het veenweidelandschap is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen. De laagveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de waterkwaliteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de laagveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het veenpakket en het waterpeil is hier niet lager dan voor grasland gebruik noodzakelijk is. Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

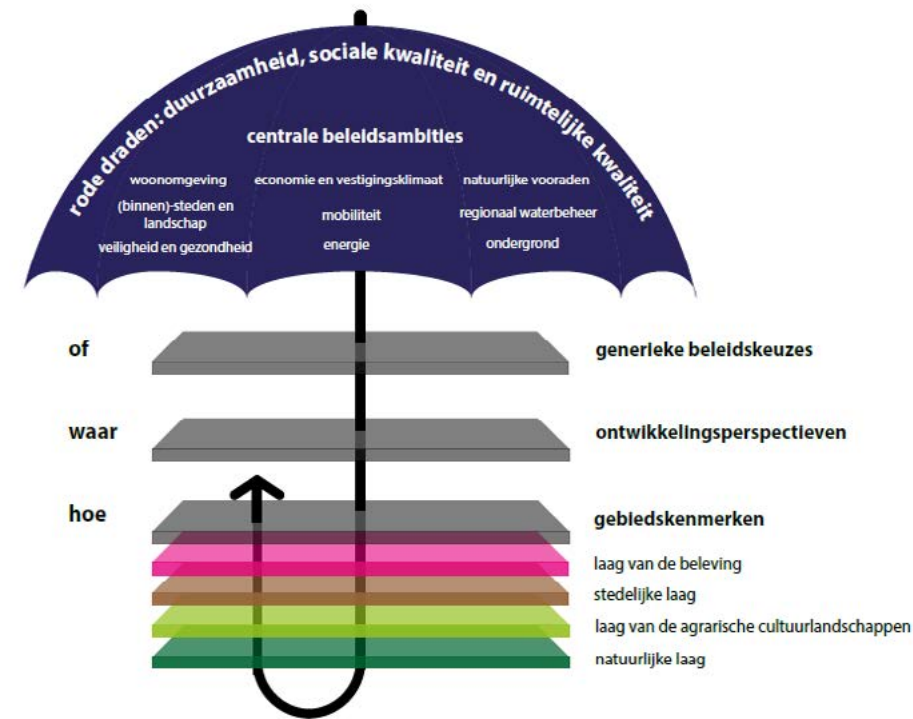
Laag van het agrarisch landschap

Open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen langs vaarten en wegen. Polder Mastenbroek en polder van Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap. Kenmerkend kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen, met zijn langgerekte uitwaaiierende kavels en houtwallen (els, berk, eik). De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weidevogels. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus. Versterking van Rouveense kenmerken, door zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe functies, aanleg van nieuwe - rustige - achterpaden, en aanplant en beheer van nieuwe kavelbeplanting Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. In het slagenlandschap linten van bebouwing, vanwaar uit de verkaveling zich opstrekt.

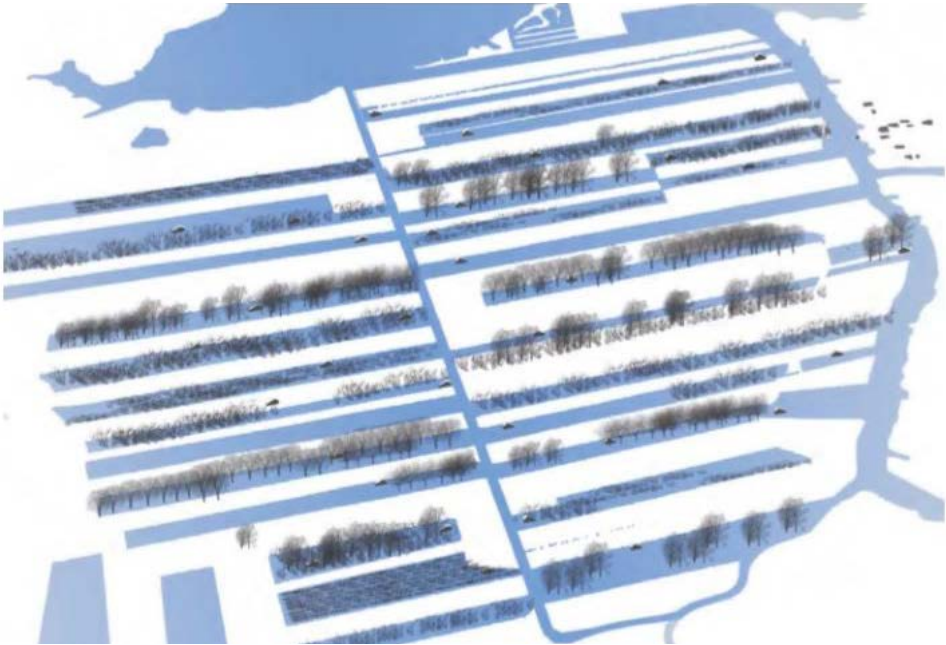
Laag van beleving

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het Inundatieveld van de IJssellinie. Deze wordt gezien als baken in de tijd een relict uit de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De ambitie is om verbinding en verbanden tussen bakens te zoeken. Op of rond de kavel zijn deze niet direct aanwezig.

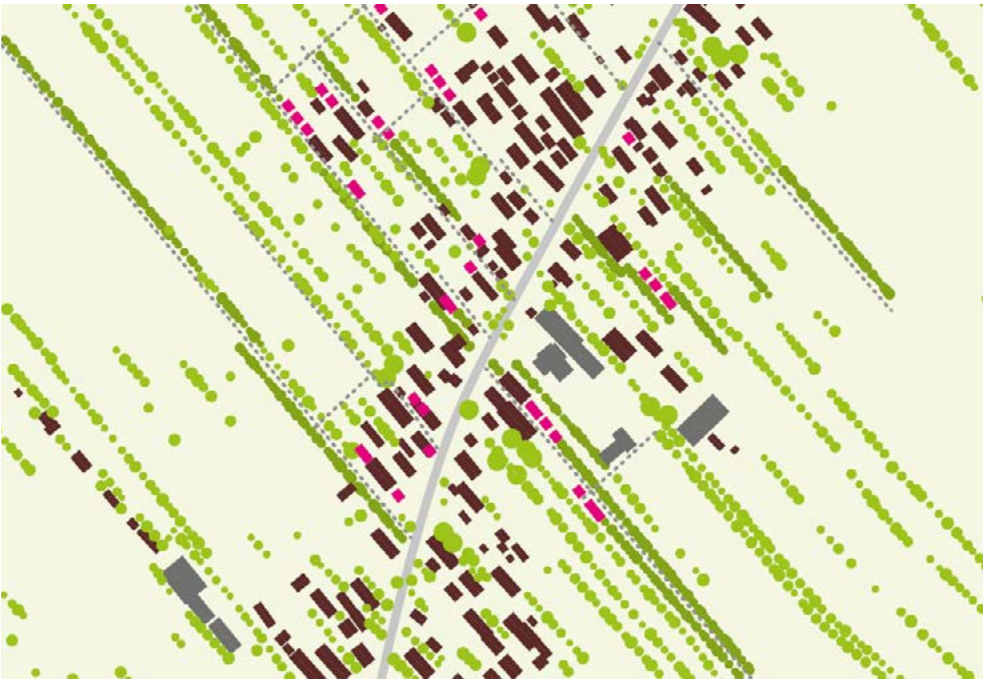
De donkere gebieden geven een indicatie van de ‘buitengebieden’ van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief ‘luwe’ dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.



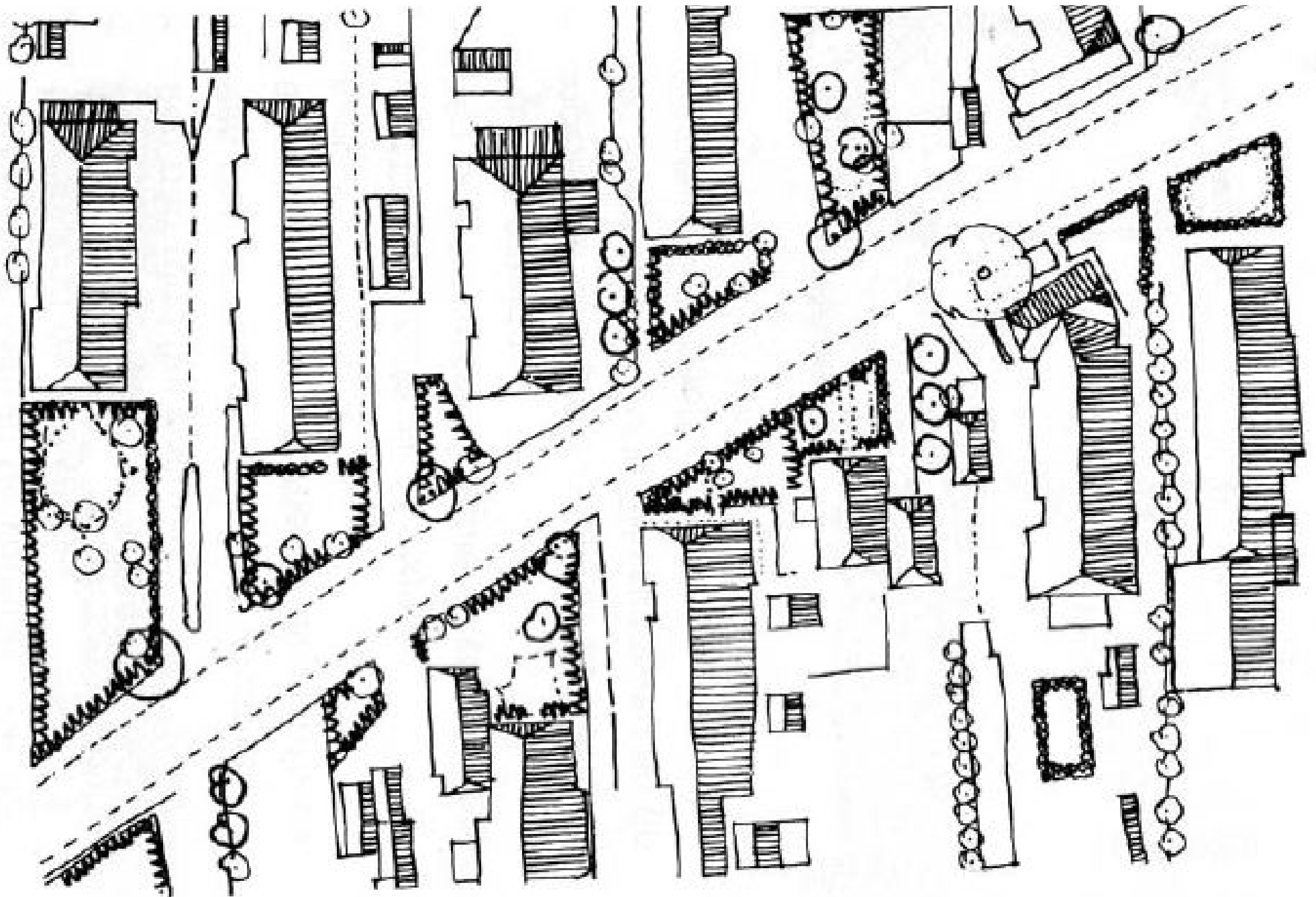
Afbeelding : Catalogus gebiedskernmerken, uitvoeringsmodel



Afbeelding : Catalogus gebiedskernmerken, natuurlijke laag



Afbeelding : Catalogus gebiedskernmerken, laag van beleving



Afbeelding: Traditie en vernieuwing Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel

De locatie valt niet onder het “Openplekkenbeleid” maar tegelijkertijd moet de nieuwe ontwikkeling wel binnen de kenmerkende structuur van Rouveen vallen. Daarom hebben we de belangrijkste ruimtelijke kenmerken zoals genoemd in het “Openplekkenbeleid” overgenomen als uitgangspunten voor het ontwerp.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Rouveen. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

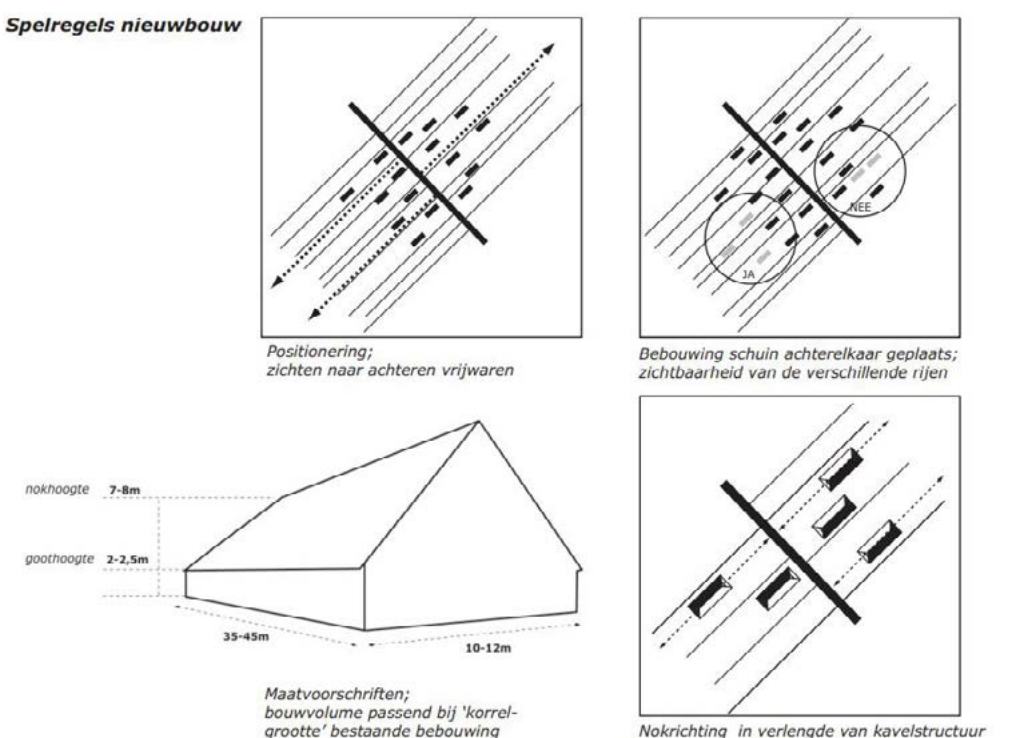
Uitgangspunten:

- De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble;
- Het lint kan worden verbreed door achter het laatste pand in een steeg een nieuw pand te bouwen waar de bebouwing wat extensiever is dan gemiddeld (zuidelijker deel). Hiermee wordt als ware het proces van het bouwen achter de laatste boerderij, waardoor het huidige kenmerkende beeld is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd;
- De nieuwbouw sluit qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan bij de Staphorster boerderij. Binnen de randvoorwaarden is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving;
- Nieuwbouw vind plaats op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen;
- De nieuwbouw dient te passen binnen het lint. De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Daarnaast dient de nieuw te realiseren woning aan te sluiten bij de bestaande bebouwingscontour;
- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijke gebied dienen gehandhaafd te blijven;
- Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen; hierdoor blijft de zichtbaarheid

van de verschillende rijen gewaarborgd;

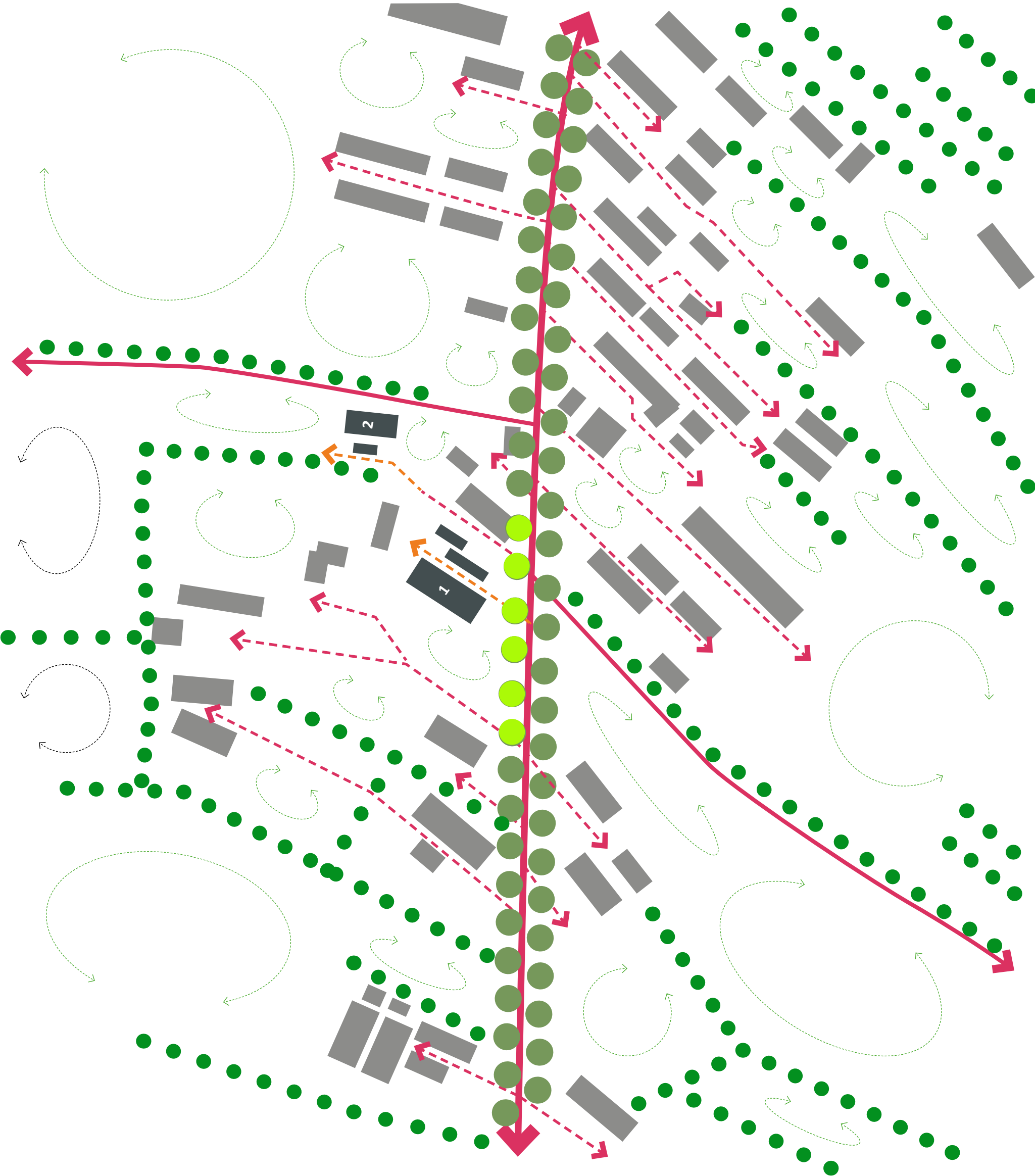
- Nokrichting nieuwbouw in het verlengde van de kavelstructuur;
- De situering van de te realiseren bebouwing mag geen onevenredige inbreuk maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing.
- Maximaal vier boerderijen (hoofdgebouwen) aan beide kanten van de steeg. Het zogenaamde splitsingsbeleid staat hier los van.
- Bij een bouwmogelijkheid aan het eind van de steeg dient de doorkijk naar het achterliggende gebied behouden te blijven;
- Auto's uit het zicht.

Spelregels nieuwbouw



Afbeelding: Belvedere Staphorst een eigen wereld





In bovenstaande kaart wordt inzichtelijk hoe de nieuwe bebouwingsmassa zich voegt in de bestaande structuur. De nieuwe massa's volgende richting van de verkaveling en pas qua korrel in de omgeving. De nieuwe bebouwing aan de Oude Rijksweg (1) voegt zich in het ritme van de boerderijen en doet mee in de verspringing van rooilijnen. Waar eerder de parkeerplaats van het autobedrijf lag is nu een ruimte voor een groene weide. Deze zorgt voor lucht tussen de bebouwingsmassa's waardoor het open karakter van het zuidelijke deel van de Oude Rijksweg wordt versterkt.

De nieuwe woning (2) wordt gepositioneerd aan het einde van een reeds bestaande steeg . Door de massa schuin achter de bestaande verkaveling te plaatsen ontstaat het karakteristieke verspringende beeld. Mede door deze verspringing blijft daarbij het zicht naar achteren gewaarborgd.

Met het verwijderen van alle verharding van het parkeerterrein ontstaat teven de mogelijkheid om de bomenstructuur met eiken opnieuw door te trekken en daarmee te versterken.











Boomgaard met oude rassen tussen nummer 480 en de nieuwe woning



Strakke beukenhagen langs entree



Open weide tussen de woningen



Plint van gebakken klinkers om woning



Aanvullen bestaande elzenrijen



Gemengde meidoorn/esdoornhaag



Strakkere plantvakken bij woning



Ligusterhaag tussen geschakelde woning



Kastanje hekwerk tussen tuin en weide



Herstellen eikenbomen rij Oude Rijksweg



Solitaire walnoot





in het beplantingsplan is gekozen voor inheemse beplantingssoorten en oude fruitrassen. Daarbij is aansluiting gezocht op bestaande structuren en soorten die kenmerkend zijn voor dit gebied.

Plantnaam Nederlands	Plantnaam Latijn	Toelichting soortkeuze	Plantmaatverband	Aantal
zwarte els	Alnus glutinosa	Aansluitend op bestaande bomen structuur	maat 12-14	8 stuks
veldesdoorn	Acer campestre	Afwijkend van elzen rij omdat deze afwijkt van de kavelstructuur en om grote schaduwwerking bij burens te voorkomen.	maat 10-12	5 stuks
zomereik	Quercus robur	Aanplant op eigen terrein aansluitend op bestaande bomen structuur	maat 20-22	4 stuks
walnoot	Juglans regia 'Buccaneer'	Zelfbestuivende soort	maat 16-18	1 stuks
zachte berk	Betula Pubescens	Worteld goed op veen- en licht zure gronden	maat 12-14	1 stuks
handappel	Malus domestica 'Benoni'	lange oogst- en bewaartijd zelfbestuiving	maat 10-12	1 stuks
moesappel	Malus Domestica 'Rode Boskoop'	bestuiving door 'Benoni'	maat ha8-10	1 stuks
hand-/ moesappel	Malus Domestica 'Notarisappel'	bestuiving door 'Benoni' en 'Rode Boskoop'	maat ha8-10	1 stuks
handpeer	Pyrus communis 'Clapp's Favourite'	goede bestuiver voor andere peren	maat ha8-10	1 stuks
hand-/stoofpeer	Pyrus communis 'Dubbel Flip'	ras dat zowel als hand- als stoofpeer kan worden gebruikt	maat ha8-10	1 stuks
beukenhaag	Fagus sylvatica	Aansluitend bij bestaande hagen	maat 80/100	dubbele rij 5 per m1
ligusterhaag	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Halfwintergroene liguster tegen inkijk burens	maat 100/120	dubbele rij 5 per m1
Meidoorn/Veldesdoornhaag	Crataegus monogyna 60% Acer campestre 40%	Ruigere landschappelijke haag als stevige structuur	maat 80/100	dubbele rij 5 per m1