



Erfinrichtingsplan
Rouveen, Oude Rijksweg
261

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Erfinrichtingsplan “Rouveen, Oude Rijksweg 261”

Auteur: Dhr. Luuk Wuite, BJZ.nu
Opdrachtgever: VBT
Status: Definitief
Datum: December 2019
Projectnummer: 2019-336



*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

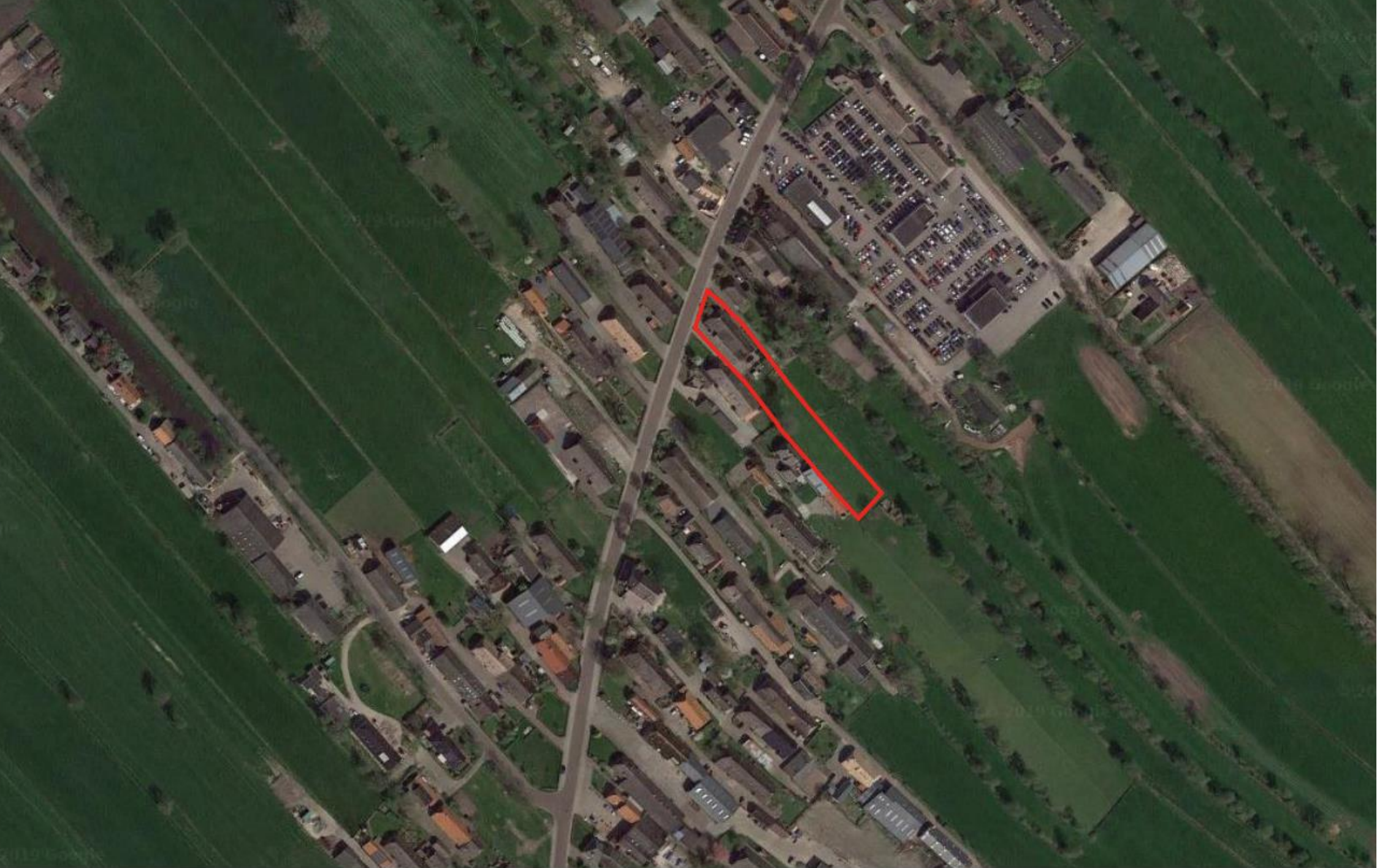
Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Oude Rijksweg 261 te Rouveen.

De initiatiefnemer is eigenaar van dit perceel en wenst de boerderij op het perceel inpandig te verbouwen tot twee woningen en te verlengen om zodoende een berging/garage te realiseren. Daarnaast bestaat de wens om een tweetal woningen achter de boerderij te realiseren.

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

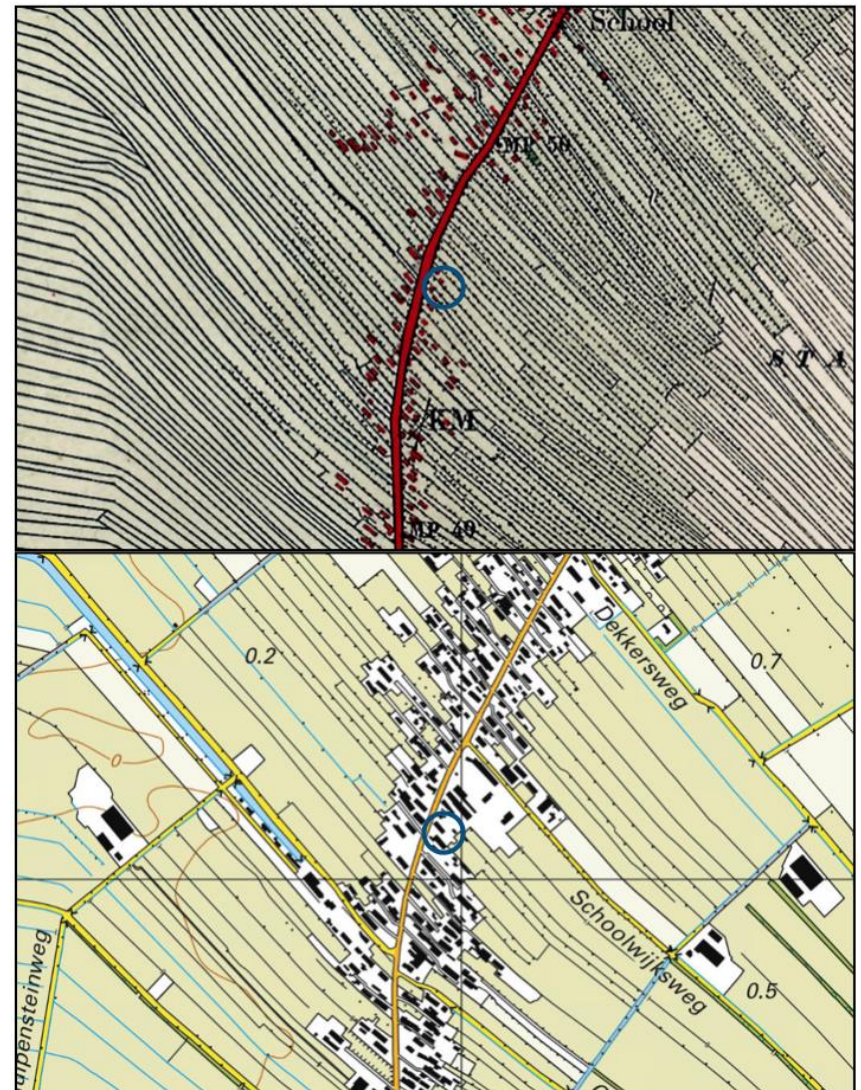
2.1 Landschapstype

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.



2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Staphorst, sectie AP, perceelnummer 1493. Dit perceel ligt in het bebouwingslint tussen Rouveen en Staphorst.

Op het perceel bevindt zich een Staphorster woonboerderij, welke is aangemerkt als rijksmonument, monumentnummer 34383. In de huidige situatie betreft het een woonboerderij met inwoonsituatie, bekend als Oude Rijksweg 261 en 261a. In figuur 3 tot en met 5 zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie op het erf.



Figuur 3 Doorzicht over het erf in zuidoostelijke richting (bron: google streetview 2016)



Figuur 4 Oude Rijksweg (bron: google streetview, 2016)



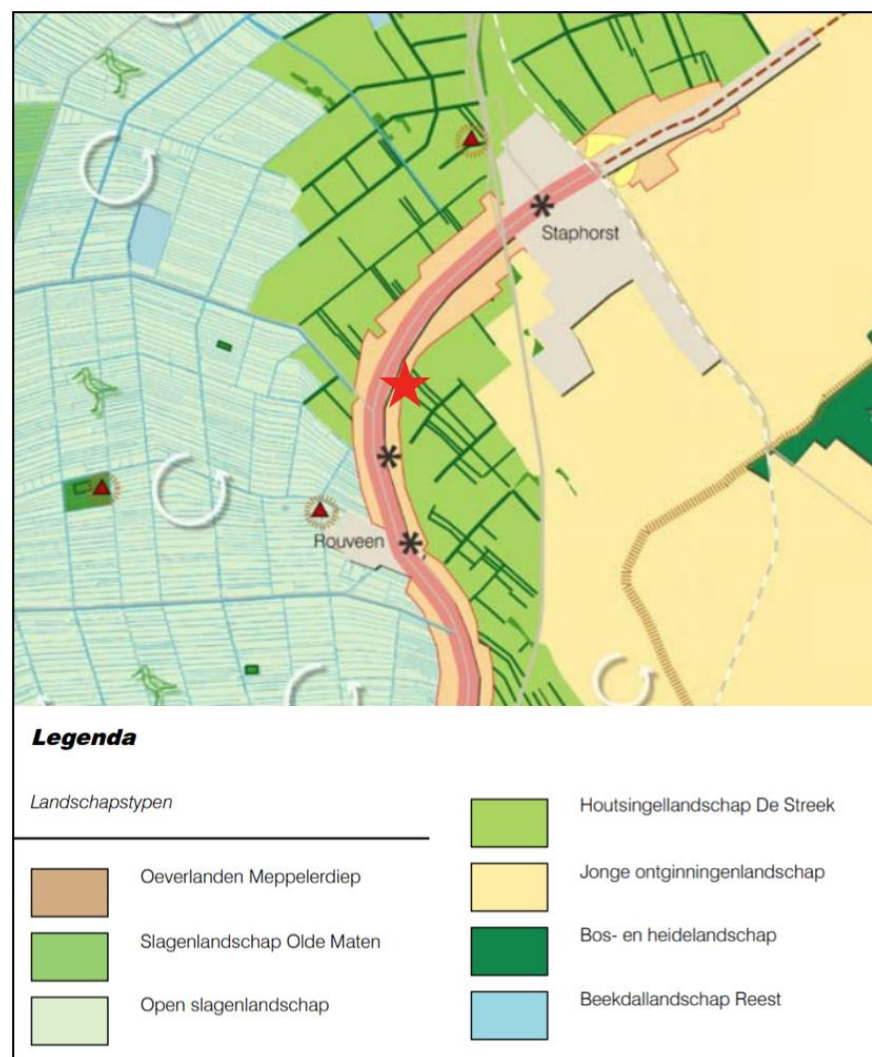
Figuur 5 Huidige voorzijde (bron: google streetview, 2016)

3. Vigerend beleid

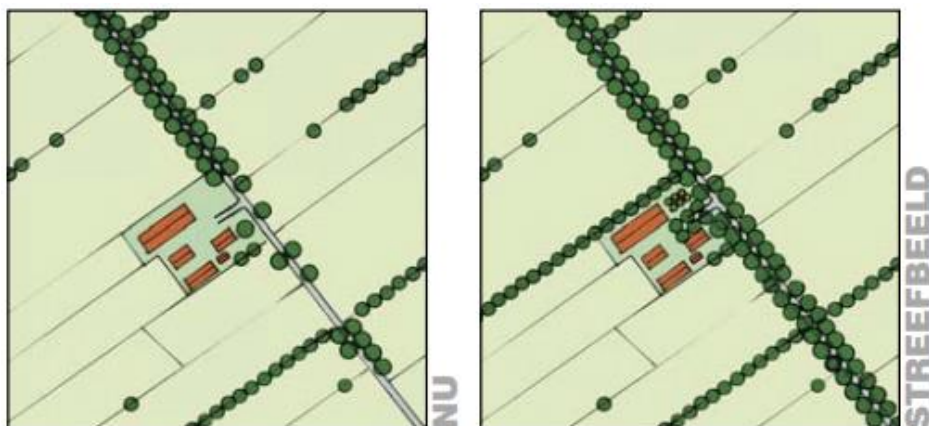
Het beleid van de gemeente Staphorst op het gebied van natuur en landschap is verwoord in diverse plannen, waaronder de gemeentelijke omgevingsvisie, de Belvédère nota 'Staphorst, een eigen wereld' en het landschapsplan Staphorst. De brochures 'Beeldenboek Landschappen & Erven' en 'Bossies an de Diek'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



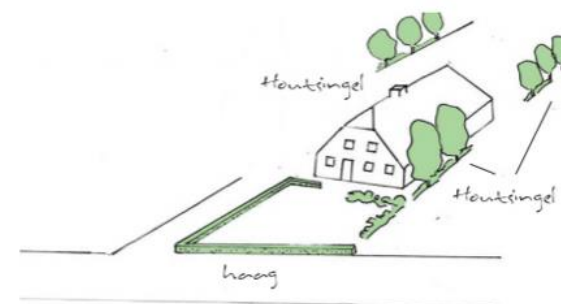
Figuur 6 Ligging plangebied in Houtsingellandschap De Streek (bron: Landschapsplan Staphorst)



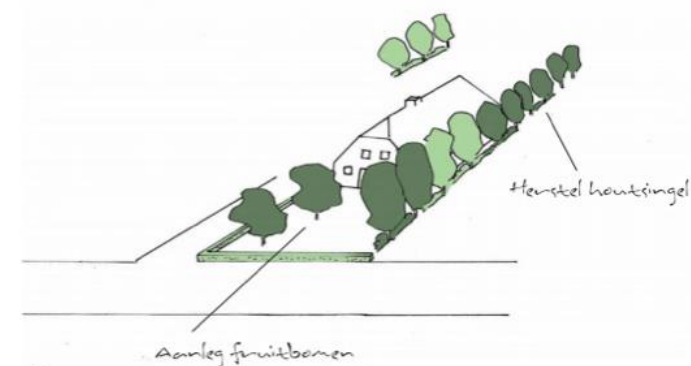
Sortiment/ Houtsingels: els (Rouveen), eik (Staphorst), meidoorn, hulst/
Solitair: eik, beuk, kastanje, linde, noot/ Laan: eik/ Boomgaard: hoogstamfruit,
eikengard

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

Erfinrichting voorbeeld
agrarisch erf Rouveen



Nu



streefbeeld

Figuur 8 Erfinrichting voorbeeld agrarisch erf Rouveen (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;
- splitsen van de bestaande Staphorster woonboerderij in twee afzonderlijke wooneenheden;
- bestaande woonboerderij aan de achterzijde verlengen;

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. Aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg).
- de woning wordt evenwijdig in de lijn van de voorstaande woning aan de Oude Rijksweg 261 gebouwd, zodat de structuur en zichtlijnen van het dorpslint behouden blijven.
- de maximale afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de bestaande woonboerderij bedraagt 20 meter;
- steeg dient verlengd te worden ten behoeve van de optimale bereikbaarheid van de nieuwe woningen;
- er dient voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Uitgangspunten Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel:

- de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft geen principiële bezwaren tegen de verlenging van de bestaande woonboerderij mits rekening wordt gehouden met de oude hoofdcontour (dus afmetingen zonder afdakje). Bij een dergelijke reconstructie ligt de meerwaarde in de oude verschijningsvorm en niet in de boerderij met een afwijkende verschijningsvorm door deels afwijkende dakbedekking. Dat betekent dat de dakbedekking in de reconstructie ook van riet moet zijn.
- de nieuw te bouwen woning maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument en is daarom niet besproken.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- oordeelt positief, maar wel onder de voorwaarde dat de adviezen van het steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel worden opgevolgd.

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 dubbele woning is 10 meter breed en 30 meter lang en wordt minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens opgericht. Aan de zijde waar de steeg is gelegen is de afstand tot de perceelgrens minimaal 6 meter;
- 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;
- de lengte van de aanbouw bij de bestaande woonboerderij bedraagt 12 meter, waarmee is aangesloten op de oorspronkelijke maat. Bij de uitvoering dient de stijl van het vroeger aanwezige verlengde deel te worden aangesloten, waarbij het van belang is dat deze een rieten dak krijgt;
- met de verlenging bedraagt de afstand tussen de bebouwing maximaal 20 meter;
- de parkeerplaatsen worden in lijn met de bebouwing gerealiseerd, waardoor het doorzicht over de steeg blijft gehandhaafd.

Landschappelijk

- het bestaande doorzicht ten zuiden van de woningen over de steeg naar achteren (in zuidoostelijke richting) blijft gewaarborgd;
- de huidige fruitboom in de voortuin is passend voor de streek en blijft gehandhaafd;
- de parkeerplaatsen worden in lijn met de woningen geplaatst, waardoor het doorzicht over de steeg gehandhaafd blijft;
- de bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en waar nodig versterkt met nieuwe aanplant van buxushaag of haagbeuk conform de erfinrichtingstekening;
- conform het Landschapsplan Staphorst, worden in het plangebied twee solitaire notenbomen ingepast;
- de structuur van het gebied wordt versterkt door de houtwal achter het perceel te verlengen met de aanplant van een viertal elzen.

5. Sfeerimpressie



Figuur 9 Het bestaande doorzicht blijft behouden



Figuur 10 Voorbeeld solitaire walnotenboom



Figuur 11 De boerderij wordt verlengd in stijl van de historische verlenging



Figuur 12 Voorbeeld bomenrij met zwarte elzen



Figuur 13 De bestaande fruitboom en hagen blijven behouden

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
9	Jugalans regia	Walnoot	14-16	Solitair	2
10	Buxus sempervirens/Fagys sylvatica	Buxus/haagbeuk	Conform huidig aanwezige haag		
11	Alnus glutinosa	Zwarte els	16-18	6 meter	4



Legenda

- 1. Te splitsen boerderij
- 2. Nieuwe aanbouw 12 meter
- 3. Twee-onder-een-kap woning
- 4. Nieuw te bouwen gezamenlijk bijgebouw
- 5. Nieuw te realiseren parkeerplaatsen
- 6. Verlengen steeg
- 7. Doorzicht vrijhouden
- 8. Bestaande fruitboom behouden
- 9. Aanplant notenboom
- 10. Aanplant streekeigen haag (haagbeuk of buxus)
- 11. Aanplant van vier zwarte elzen als boom

Erfinrichtingsplan Oude Rijksweg 261, Rouveen

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

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Formaat:
A3
Schaal:
1 : 500

Datum:
25 november 2019
Tekenaar:
Luuk



