

M-010-B Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf
n opdracht van de familie Visscher
Hulpensteinweg, Rouveen
18 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's huidige locatie en nieuwe locatie
05	vigerend beleid
06	inspiratie
07	landschappelijke inpassing en bebouwing nieuw erf
08	situatie
09	foto's bestaande situatie
12	bestaande en nieuwe morfologie
13	bestaande situatie
14	bestaande situatie + nieuw bebouwingsblok
15	plankaart
16	aanzichten terrein
17	nieuwe situatie
18	typologie woonhuis en werktuigberging
19	typologie veestal en kuilvoerplekken
20	matrix terrein inrichting
21	kopgevels melkstal
22	zijgevels melkstal
23	matrix bebouwing
24	kleurimpressies gevelaanzichten melkstal
27	colofon



inleiding

De voorliggende stedenbouwkundige onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 394, naar een locatie aan de Hulpensteinweg (ongenummerd) te Rouveen.

Het agrarische bedrijf aan de Oude Rijksweg 394 is een grondgebonden veehouderij met melkvee. De doelstelling van de maatschap is het exploiteren van een modern melkveebedrijf, waaruit een volwaardig ondernemingsinkomen kan worden behaald.

In de huidige situatie zijn in de directe omgeving van het bedrijf diverse burgerwoningen aanwezig, die de (beoogde) bedrijfsgroei belemmeren. Voorts is de huidige huiskavel, behorende bij het bedrijf, slechts 2 hectare groot. Hierdoor moet het vee een grotere afstand afleggen voordat zij de beweiding bereiken (in dit geval moeten zij een smalle openbare weg oversteken). Ook voldoet de aanwezige ligboxenstal niet meer aan de eisen van deze tijd, en wordt deze als te klein beschouwd.

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.

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.



vigerend beleid

bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst (vastgesteld 18 oktober 1994, goedgekeurd 19 mei 1995). 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 neergelegd over 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 waarden 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 voor 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. Hieronder





huidige situatie

Op dit moment is de beoogde locatie agrarisch gebied. In de loop der jaren zijn in het gebied veel singels en bomenrijen verloren gegaan. Aan de Hulpensteinweg ligt al wel wat opslag. Naast het beoogde perceel staat een mestbassin. Dit bassin is met een aarden wal omringd. Het nieuwe erf wordt aan de zuidwestzijde van het mestbassin geplaatst. Hierdoor ontstaat richting het westen, een zichtlijn langs het nieuwe erf. Het erf wordt ontsloten vanaf de Hulpensteinweg.

landschappelijke inpassing nieuwe erf

algemene inrichting van het plangebied:

- het bedrijf komt zo dicht mogelijk nabij het bestaande boerenbedrijf aan de Hulpsteinweg te liggen, zodat de zichtlijnen worden behouden;
- ontsluiting van het erf aan de zuidzijde, waarbij getracht wordt alle bestaande bomen langs de weg zoveel mogelijk te handhaven;
- 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 met een haag, en een groep fruitbomen op het voorerf;
- bij het inrichten van het erf wordt daarnaast aandacht besteedt, 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, maar ook het bij een boerderij behorende wagenpark. Dit is niet alleen functioneel maar ook veilig. Het steken met grote wagens kan onveilige situaties opleveren. De koeien leggen een korte afstand af naar de weide. Ook dit draagt bij aan de veiligheid en, net zo belangrijk, ook aan de hygiëne. Het erf blijft op deze manier zo schoon mogelijk.

Specifieke inrichting van het plangebied:

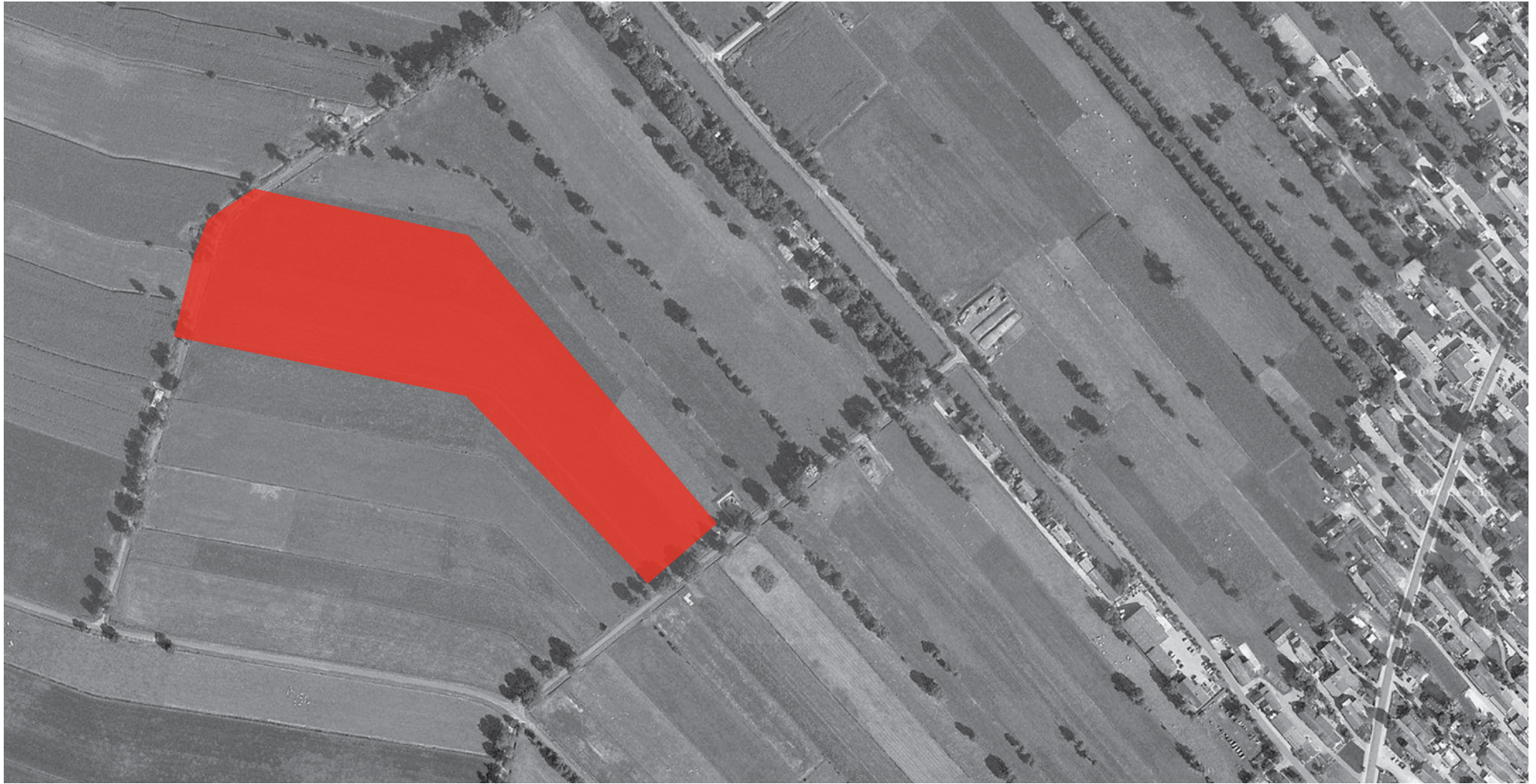
- Op de westelijke perceelsgrens is reeds een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Aan de oostelijke perceelsgrens is eveneens een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Deze houtsingel houdt in de huidige situatie zo'n ruime 100 meter voor de Hulpsteinweg op. Om dit te compenseren wordt er naast de woning en voor de melkstal een boomgaard met fruitbomen geplant.
- De bovengenoemde houtsingels lopen aan de achterzijde door tot aan 't Olde Pad. Zo zijn de kuilvoerplekken en mogelijke verrommeling op erf vanaf de Hulpsteinweg niet zichtbaar.
- Doordat door deze ontwikkeling een nieuw bebouwingsblok van 1.500 m² ontstaat, moet er aandacht worden besteedt aan de realisatie 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), een groep hoogstam fruitbomen, elzen en tevens wordt een parkboom (linde) geplaatst.

bebouwing nieuw erf

De langgerekte opzet van de bebouwing, in repetitie achter elkaar, is karakteristiek voor de erven langs de Streek. 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 Hulpensteinweg 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 over het omringende 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 zijn voorgeschreven voor de bebouwing op het erf.

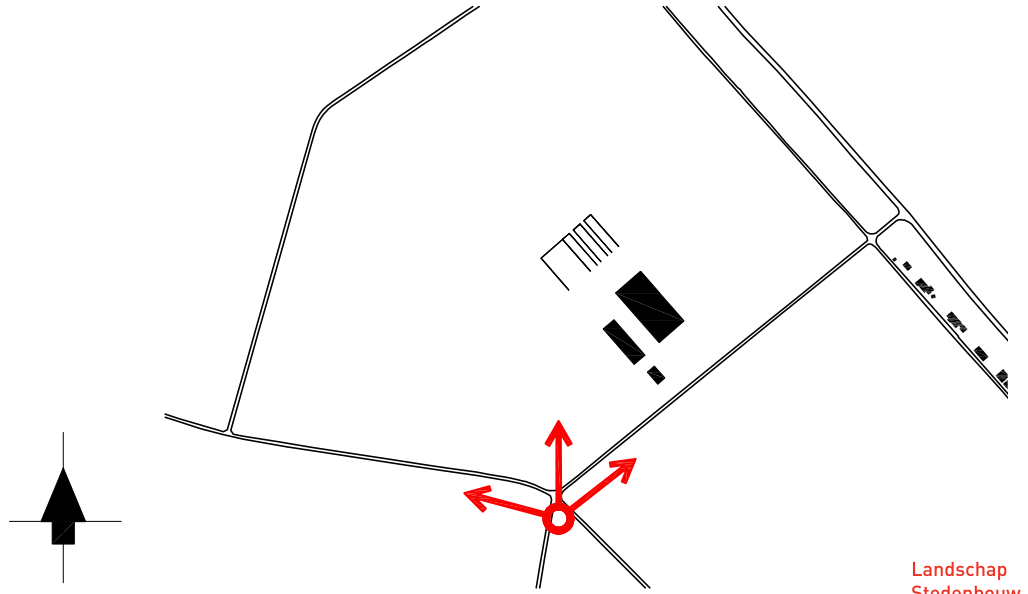
Achter het woonhuis liggen stallen voor jongvee, en is er een schuur voor opslag geplaatst. De nokrichting is eveneens parallel aan de lengterichting van het kavel. Zijdelings van de woning, en parallel aan de werktuigenloods, ligt de stal voor het melkvee. De stal wordt voorzien van een ruim dakoverstek en wordt gemaakt van hoogwaardige materialen. Dit is om, esthetisch gezien, de kwaliteit van het totale erf te verhogen. De materiaal- en kleurkeuze van beide gebouwen, zijn eveneens vanaf de matrix af te lezen. De kuilvoerplaten liggen op het achtererf. Deze kuilvoerplaten zijn weg gewerkt in een talud, die is voorzien van vegetatie. Op deze manier zijn de kuilvoerplaten vanaf 't Olde Pad niet zichtbaar. Door de langwerpige opzet voegt het erf zich ook in de langgerekte opzet van het landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht.

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.



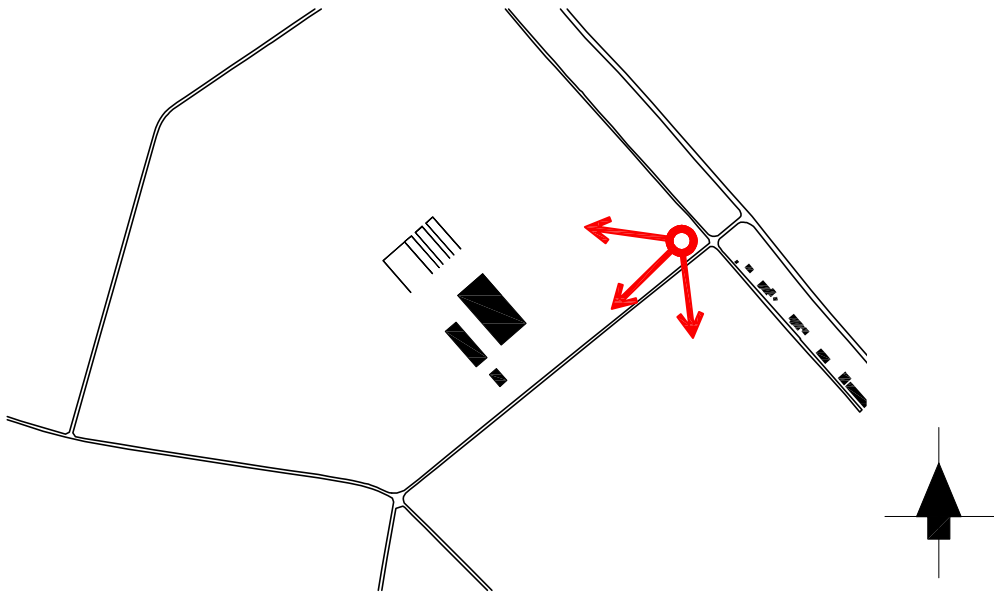


foto's bestaande situatie 09



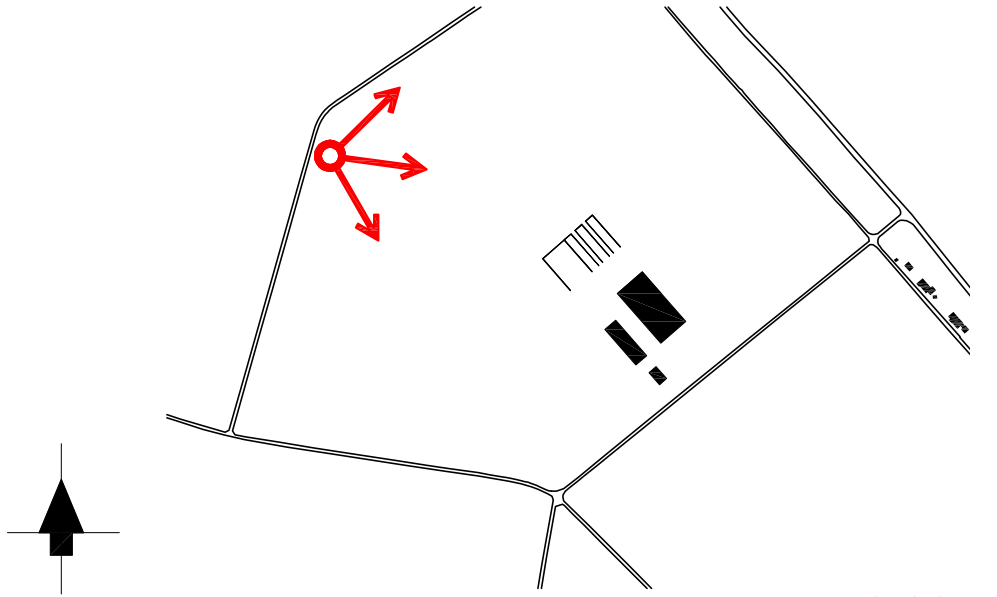
Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

**B
+
O**



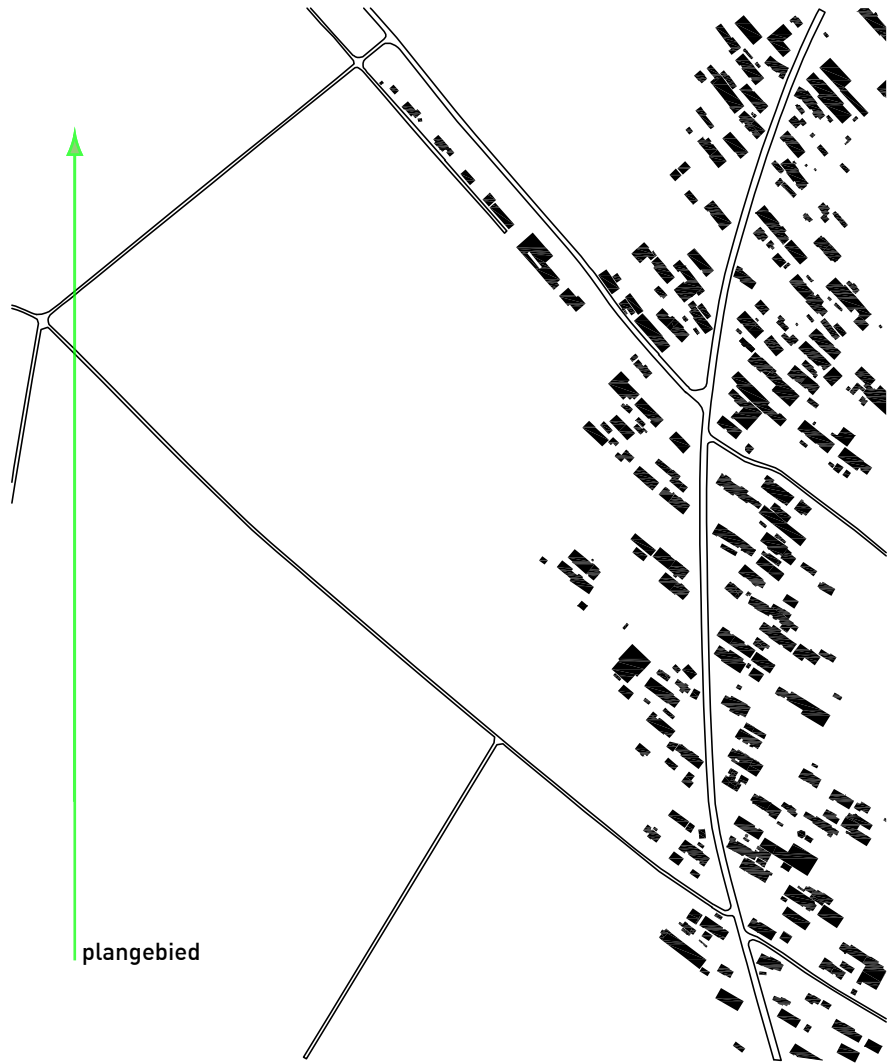


foto's bestaande situatie 11

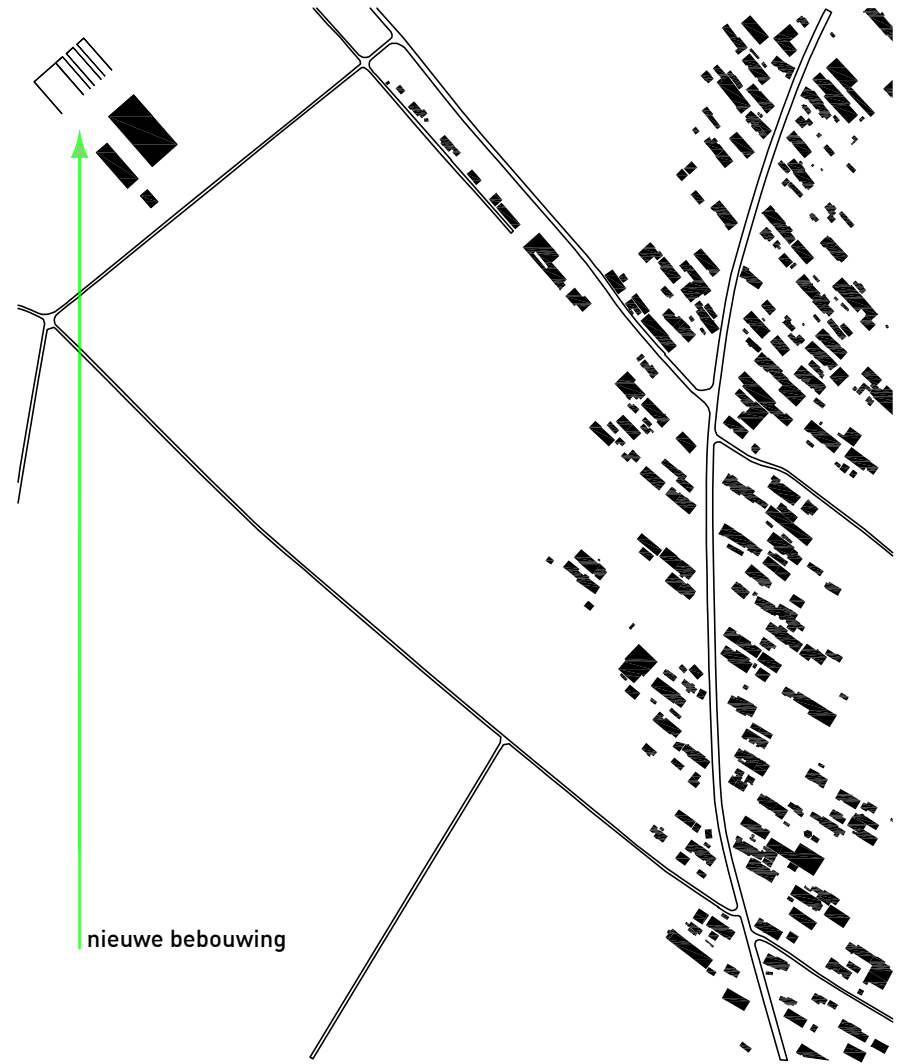


Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

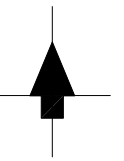
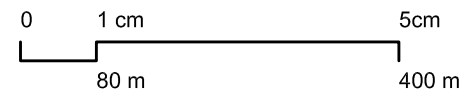
**B
+
O**



bestaande morfologie



nieuwe morfologie



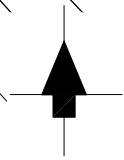


bestaande situatie

Hulpensteinweg

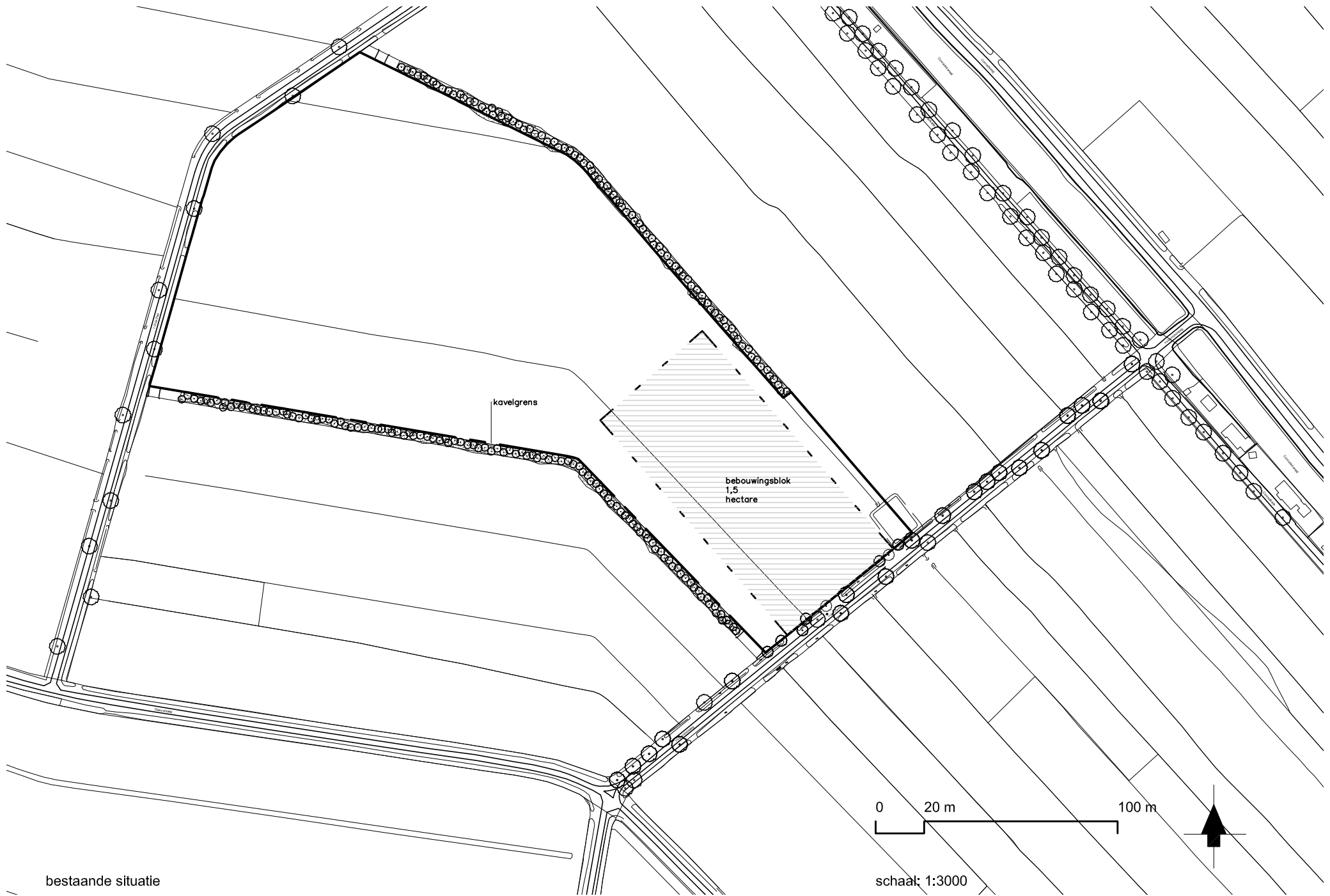
0 20 m 100 m

schaal: 1:3000

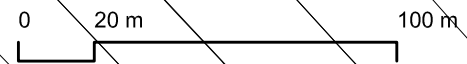


Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

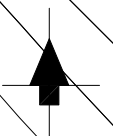
**B
+
O**



bestaande situatie



schaal: 1:3000





LEGENDA

- Plangebied
- Bestemmingen**
- Agrarisch met waarden - Landschap
- Waarde - Archeologie 3
- Aanduidingen**
- vrijwaringszone - laagvliegroute
- vrijwaringszone - straalpad
- bouwvlak
- Verklaring**
- gegevens GBKN

	Gemeente STAPHORST
	Bestemmingsplan Bultengebied agrarisch bouwperceel Hulpensteinweg to Rouveen Verbeelding
datum: 30-07-2010	 BügelHajema Plek voor ideeën
schaal: 1 : 2000	
status: concept	
projectnr.: 243.15.50.00.00	
gezien: ...	
NL.IMRO.0180.0102009005-C002 BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@buegelhajema.nl W www.buegelhajema.nl	



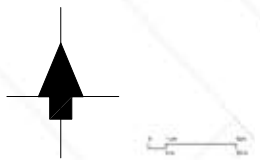
Aanzicht rechter zijde

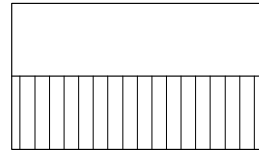
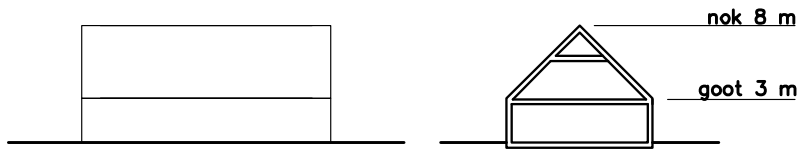


Aanzicht achterzijde

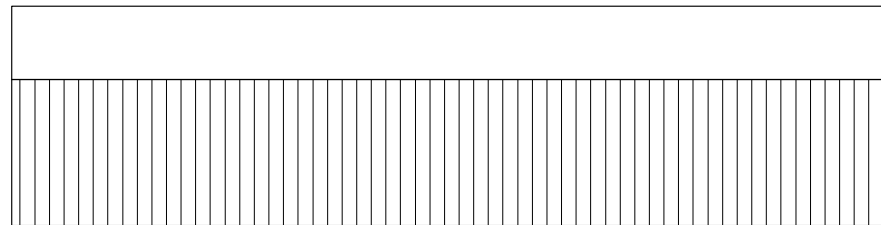
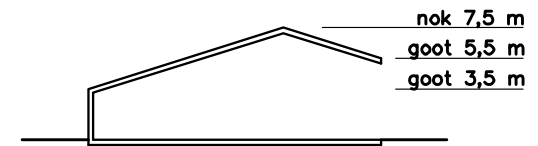
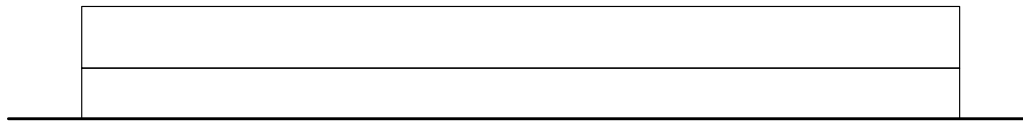


Aanzicht linker zijde

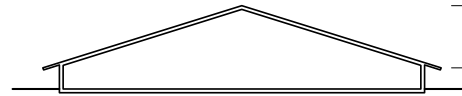
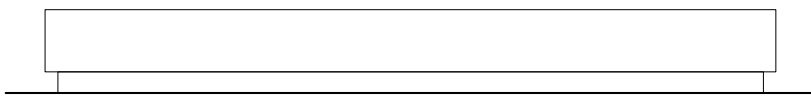




type 1 woonhuis

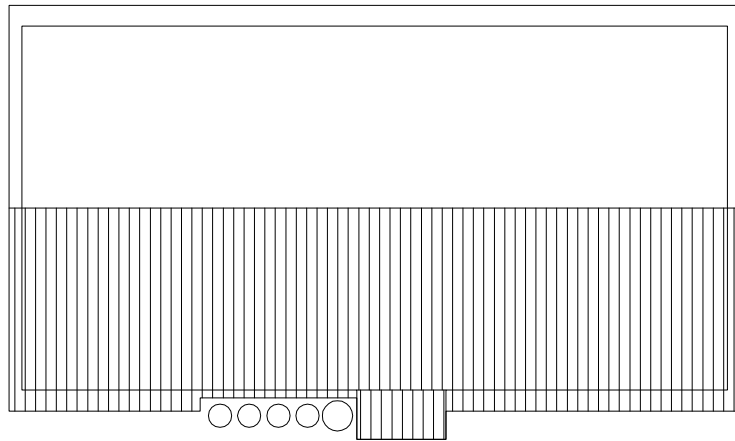


type 2 werktuigberging

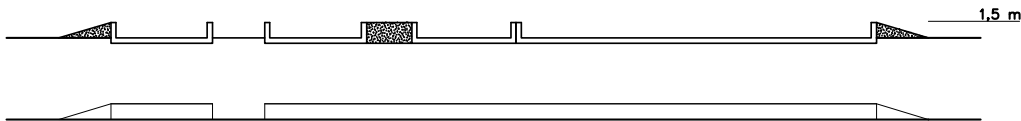


nok 8 m

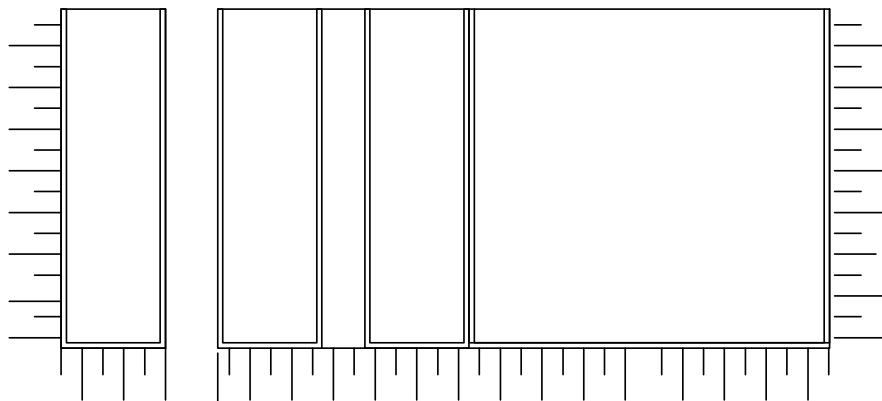
goot 2 m



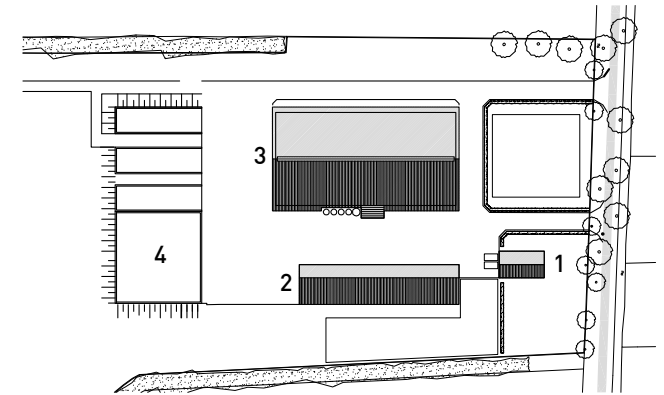
type 3 veestal



1,5 m

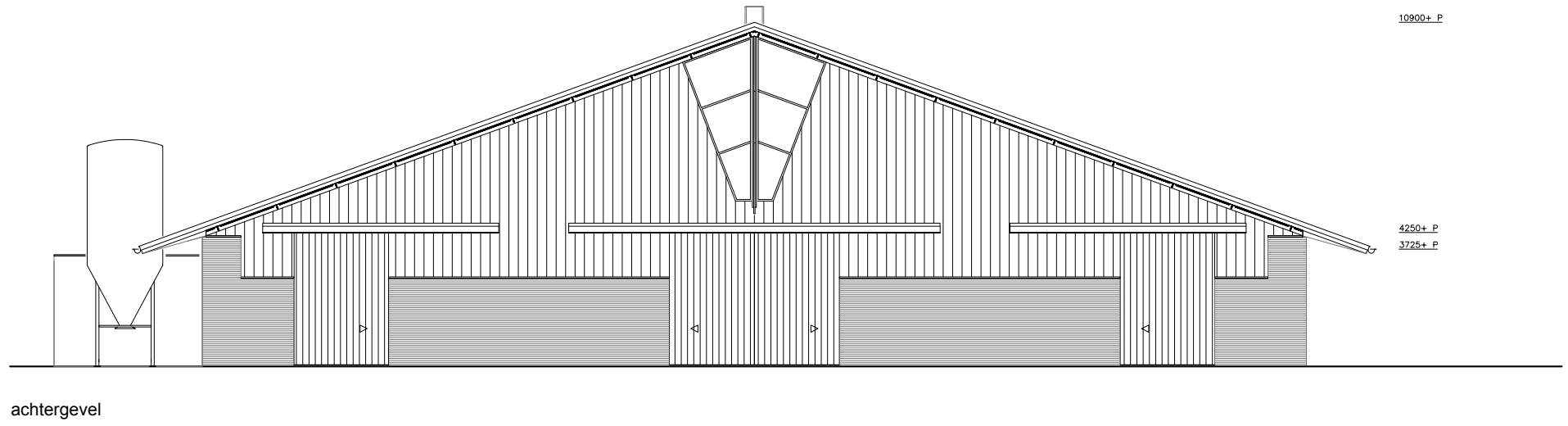
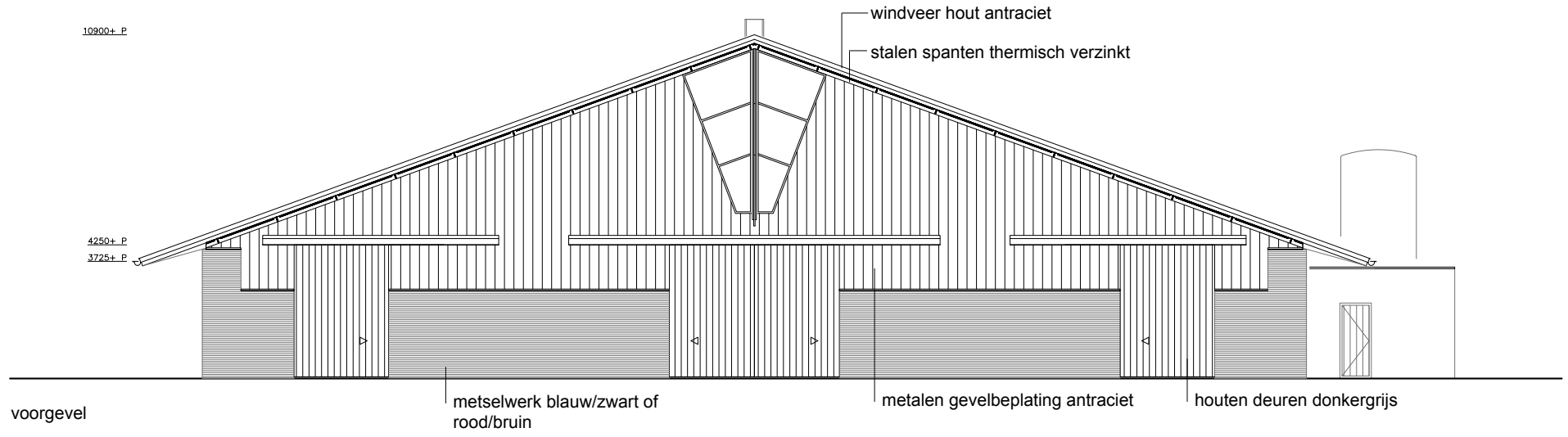


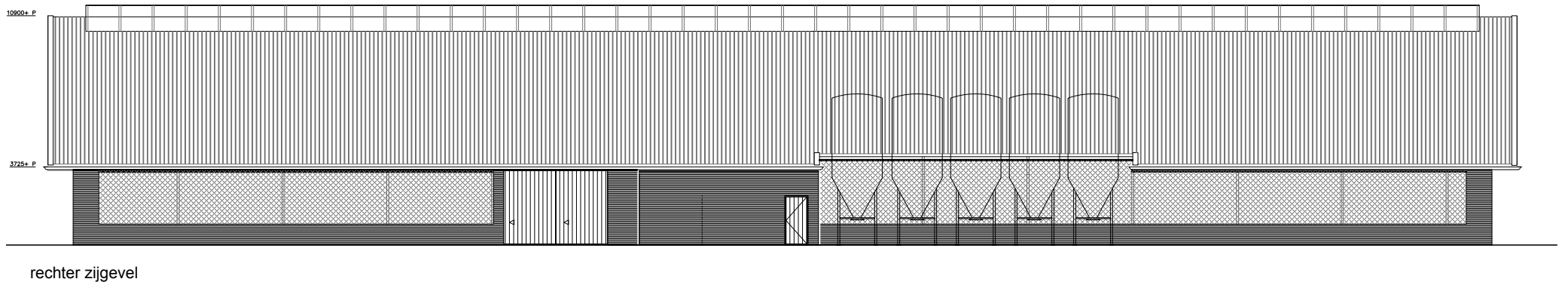
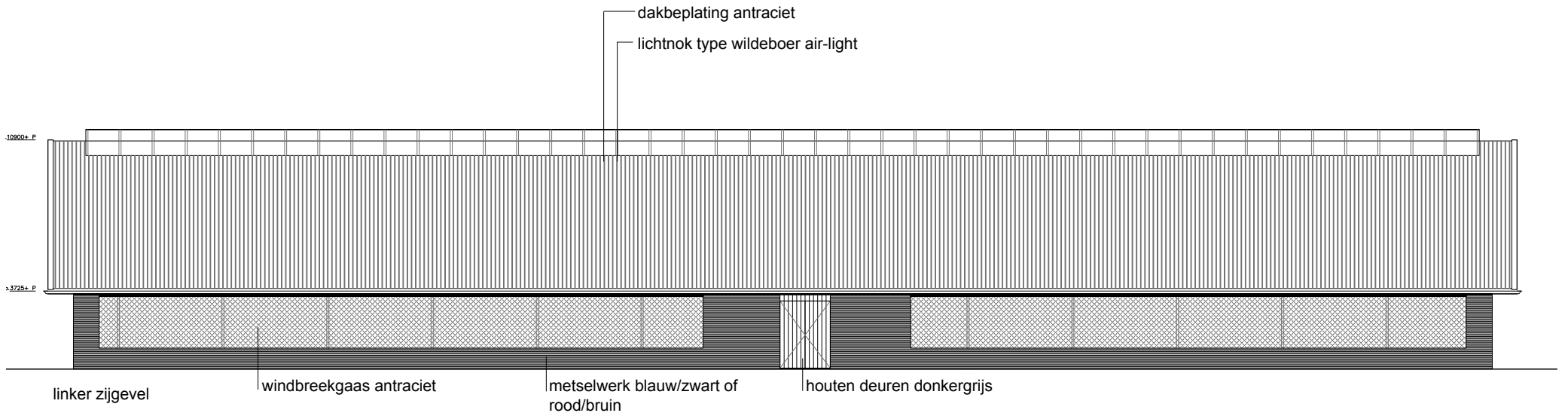
type 4 kuilvoerplekken





	materiaal	kleur	voortuin	erf
Bestrating				
	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				
	Wilg			
	Populier			
	Linde		x	x
	Kastanje			
	Leilinden			
	Notenboom			
	Berk			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst			
	Wilg			
	Hazelaar			
	Vlier			
	Vuilboom			
	Gelderse roos			
	Meidoorn			
	Sleedoorn			
	Veldesdoorn			
	Wilde kardinaalsmuts			
	Hop			
Hagen	Meidoorn		x	
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			
	Buxus		x	
Houtsingel	Els		x	x
	Eik		x	x







baksteen rood



rieten daken
pannen blauw gesmoord
houten wanden zwart



windveren wit
golfplaat zwart
houten gevelbekleding



rieten daken



houten wanden
vergrijzend naturel



baksteen bruin



gevelbekleding
hout zwart



gevelbekleding
hout zwart



pannen rood

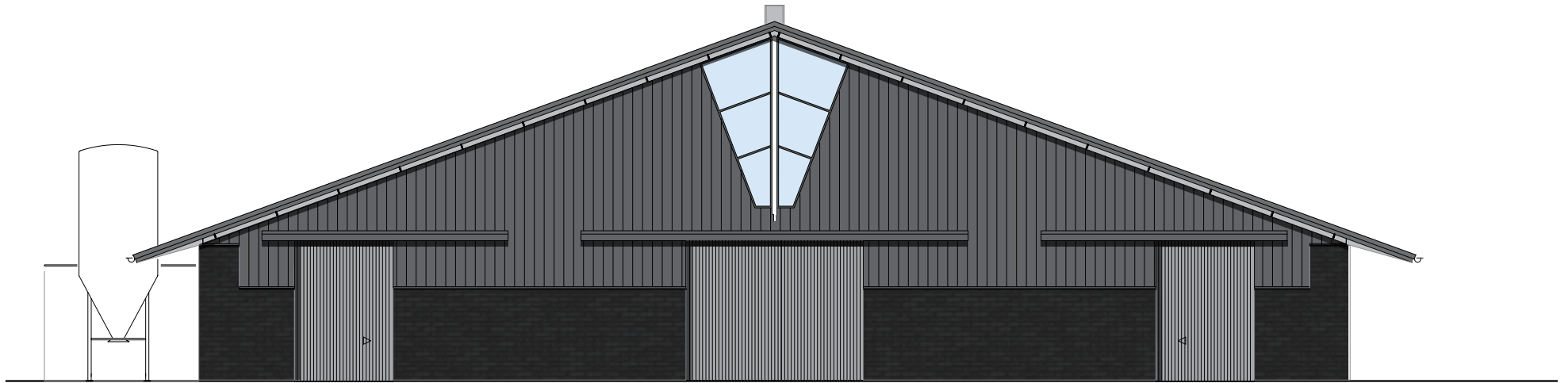
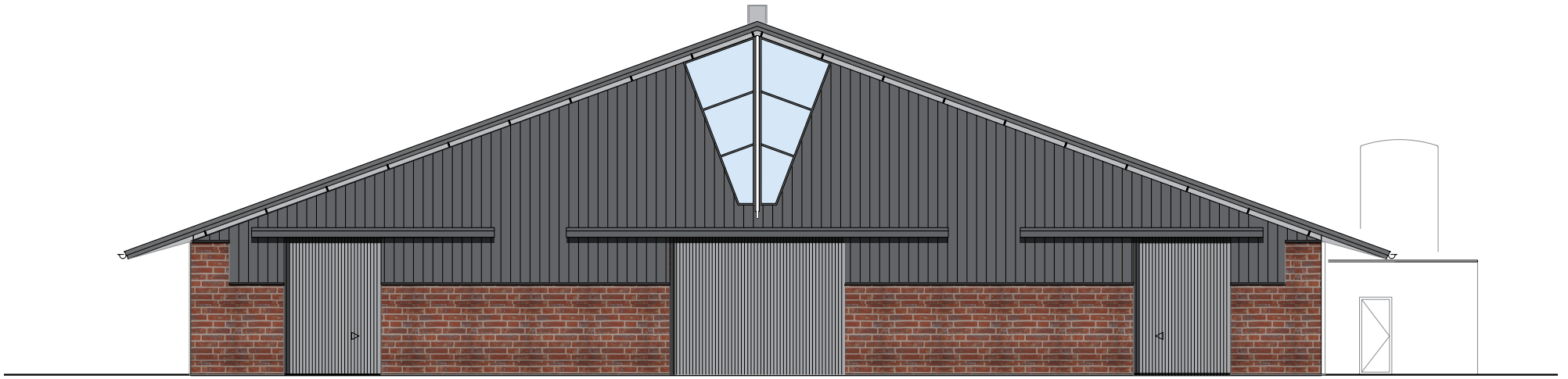


gevelbekleding
hout zwart

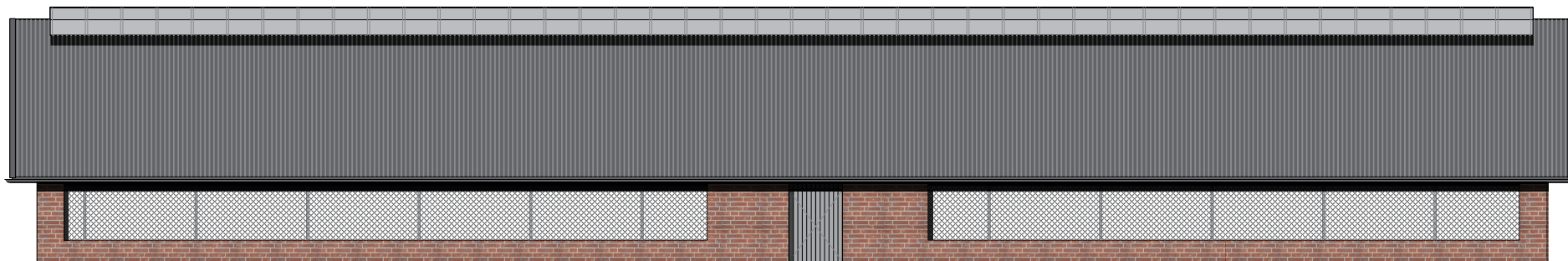


pannen blauw gesmoord

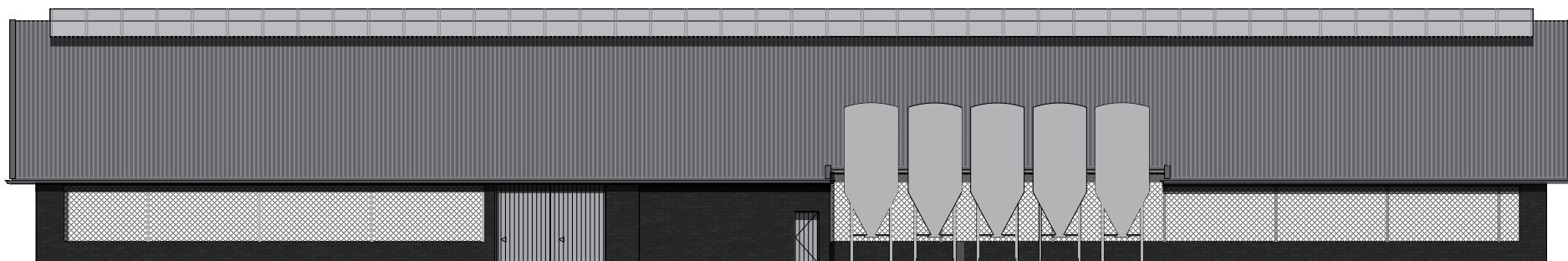
Materiaal / Kleur		Woonhuis	Veestal	Werktuigenberging
Situering				
Haaks		x	x	x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				
Massa's				
Groot		x	x	x
Klein		x	x	x
Wanden				
Baksteen	Rood	x	x	x
	Bruin	x	x	x
	Zwart	x	x	x
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
Hout	Anders	x		
	Vergrijzend naturel	x		
	Zwart	x		
Anders				
Stucwerk				
Staalconstructie verzinkt			x	x
Stalen beplating antraciet			x	x
Kunststof			x	x
Glas (reglit)				
Vezel cementplaat				
Goot zink		x	x	x
Dak				
Riet		x		
Pan				
Golfplaat Staal	Grijs	x		
	Rood			
	Zwart			
Golfplaat Staal			x	x
Anders				
Schoorstenen		x		
Schilderwerk				
Deur	Staal		x	x
	Hout	x	x	x
	Staal		x	x
Kozijnen	Hout			
	Hout	x		
Draaiende delen / Schuif				
Staal			x	x
Hout		x	x	
Windveren				
Hout		x	x	x
Staal			x	x



De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veeststal



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 | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper

René Westerik | Coördinerend tekenaar

Alies Koree | Tekenaar

Ontwerp in samenwerking met:

Buro Greet Bierema

Greet Bierema | Landschapsarchitect

M-010 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf

In opdracht van de familie Visscher

Hulpensteinweg, Rouveen

18 juli 2011