

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

DOMINEESAKKER 20 PUNTHORST



Datum 7-10-2013

Bestand b:\projecten\045-wh-bjzp stal harke punthorst\documenten\045-wh-puntsta.docx

RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN

DOMINEESAKKER 20 PUNTHORST

Opdrachtgever	BJZ.nu namens dhr. N. Broekhuis Twentepoort Oost 16a 7609 RG Almelo
Telefoon	0546-45 44 66
E-mail	inf@bjz.nu
Door	Buro Stad en Land b.v. -Erfinrichting.nl Gasgracht 3e 7941 KG Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	herbert@erfinrichting.nl
Internet	www.erfinrichting.nl
Project	
Auteur	Herbert Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 december 2013
Datum afdruk	12 december 2013
Aantal pagina's	12
Controle	Wilfred Hilbers

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	INTRO	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	SITUATIE	2
2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	5
2.1	SITUATIE	5
2.2	ANALYSE	5
2.3	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (VERBEELDING ZIE PAGINA 8)	7
2.4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9

1

INTRO

1.1 AANLEIDING

Op het agrarisch erf aan de Domineesakker 20 te Punthorst bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. Het betreft hier een varkenshouderij in combinatie met een paardenhouderij. De bebouwing ten behoeve van de varkenshouderij bestaat uit verschillende stallen en een opslagloods.

Initiatiefnemer heeft de varkenshouderij enkele jaren geleden uitgebreid met een paardenhouderij. Ten behoeve van deze paardenhouderij is er ten westen van het bestaande erf een stal, paardenrijbak en een stapmolen gerealiseerd. Initiatiefnemer is nu voornemens een nieuwe trainingshal en een woonhuis ten westen van de paardenstal te bouwen. De gemeente Staphorst verleent in principe medewerking aan de ontwikkeling. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst vragen ten behoeve van de beoordeling een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het Oversticht heeft het erf en de omgeving geanalyseerd en een erfadvies gegeven. Buro Stad en Land - erf-inrichting.nl is gevraagd hier uitwerking aan te geven.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt een tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap moet dit op een heldere wijze geïmplementeerd worden.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.



Figuur 2 Het bestaande agrarische erf met de varkensstallen



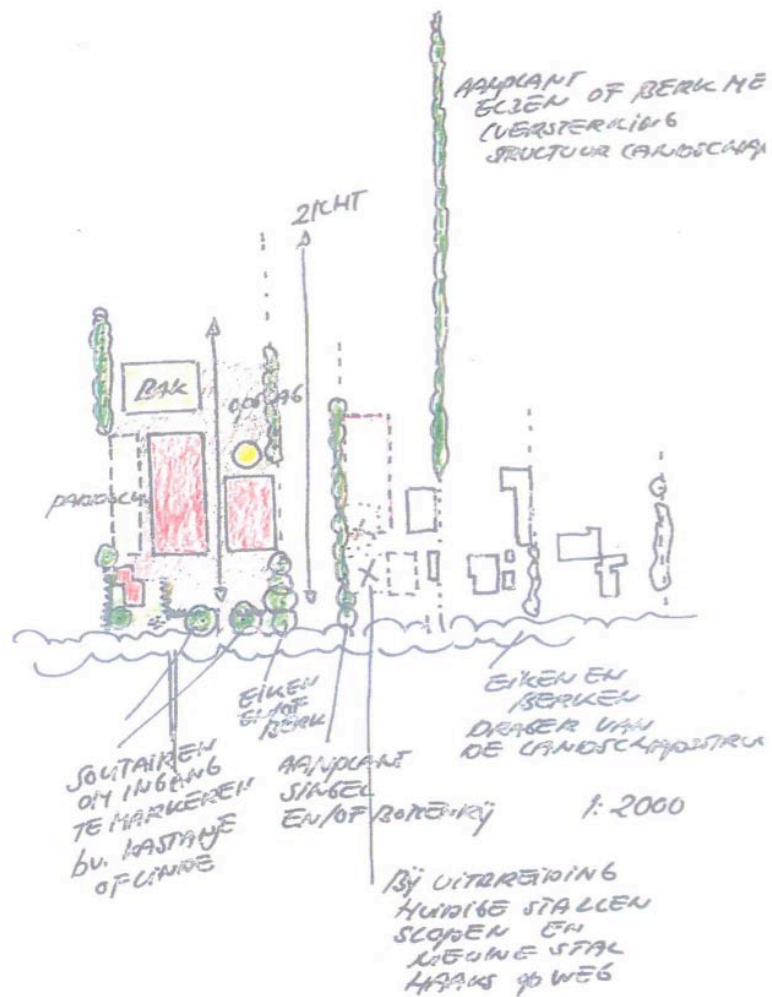
Figuur 3 De reeds aanwezige paardenstal



Figuur 4 De bestaande karakteristieke boerderij met tuin



Figuur 5 Het erf is aan de oostzijde niet afgeschermd met groen



Figuur 6 advies Het Oversticht

2

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

2.1 SITUATIE

In het kader van de ontwikkelingen is een bestemmingsplanwijziging benodigd. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst vragen een Ruimtelijk Kwaliteitsplan zodat beeld- en landschappelijke kwaliteiten behouden en/of ontwikkeld kunnen worden.

2.2 ANALYSE

Het erf is direct aan de Domineesakker gelegen en is onderdeel van een jong ontginningslandschap. Het erf met de opstallen ligt vrij open in het landschap. Ook het omliggende landschap is open. Doordat de stallen aan elkaar gebouwd zijn, is er over het erf beperkt zicht op het fraaie open achterland. Er is een duidelijke scheiding tussen voor- en achtererf doordat de tuin aan de straatzijde en de opslag van voer en mest aan de achterzijde zijn gesitueerd. Dit belangrijke kenmerk is waardevol voor het landschap. Langs de Domineesakker staan enkele bomen als berk en els. Het voorerf is groen ingericht met sierbeplanting en enkele rijen berken en elzen.

De kwaliteit van het omliggende landschap wordt versterkt door het erf ruimtelijk op te delen en het doorzicht naar het achterland te herstellen. Door de reeds aanwezige en de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen kan de bestaande en nieuwe bebouwing op een landschappelijke verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

2.2.1 *Inrichting vanuit landschappelijke situatie (advies Het Oversticht)*

De erven in het ontginningslandschap ten zuiden van Staphorst kennen een kenmerkende opbouw. Hieronder wordt deze karakteristiek opgesomd:

- Bebouwing en beplanting is rationeel en strak opgebouwd;
- erven zijn praktisch ingericht;
- landschapselementen zijn functioneel geplaatst en zorgen voor microklimaat (breken wind);
- het woonhuis/woongedeelte staat het dichtst bij de weg
- bescheiden voortuin in combinatie met de moestuin aan de voordeel van de boerderij;
- beplanting langs grenzen erf, fruitbomen op het zij-erf of het voorerf. Niet aan alle zijden komen dichte singels voor.

Uitgangspunten bij het maken van het erfkwaliteitplan:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- deels zicht op erf behouden;
- zicht op het achterland is waardevol;
- erven en randbeplantingen moeten aansluiten op bestaande landschappelijke rechtlijnige structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

Basisinspanning:

- Zicht van ten minste 35(m) tussen de erven door naar het open achterland;
- aanplant houtsingels ter versterking van de kavelstructuur;
- aanplant bomenrij ter versterking van de rechtlijnige structuren van het ontginningslandschap;
- gebruik inheemse beplanting;
- de nieuw te bouwen voorzieningen overeenkomstig de structuur van het ontginningslandschap positioneren;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen voorzieningen sober en aansluiten op de te behouden bebouwing;
- de woning oriënteren op de Domineesakker;
- opslag van kuil en mest aan de achterzijde.

2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (VERBEELDING ZIE BIJLAGE 1)

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Basisinspanning:

- **Aanplant elzensingel langs nieuw erf ter afscherming van de bouwvolumes en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit;**
- **de materiaalkeuze van het bedrijf en woning is qua uitvoering en materialisatie afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving; (gedekte kleurstellen, bij voorkeur duurzame materialen en zo sober mogelijk.);**
- **nok stallen en woning in lijn met de kenmerkende verkavelingstructuur en haaks op de Domineesakker;**
- **gebruik inheemse beplanting;**
- **afrastering en materialen t.b.v. paardenhouderij in donkere gedekte kleurstelling;**
- **parkeren op het erf, opslag materieel en gewassen zo veel mogelijk op het achtererf.**

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- **Aanplant elzensingels in lijn met verkaveling buiten erfsgrens;**
- **verwijderen grondwal en verplaatsen stapmolen die doorzicht belemmerd;**
- **aanplant zomereiken langs de Domineesakker;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard;**
- **aanleg poel (21x25 (m). inclusief afrastering ter voorkoming van vraatschade.**

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid, erven aan de weg en grote rationele huiskavels met transparante beplanting. De ontwikkelingsrichting in het gebied is agrarisch. Naast de bestaande, relatief kleine erven is een nieuw erf met een paardenhouderij voorzien. Het erf zal bestaan uit agrarische opstallen met een nieuwe woning. Het geheel kent een moderne uitstraling en heeft een grotere schaal dan de reeds bestaande erven langs de Domineesakker. Met hun sobere, strakke uitstraling sluit de nieuwe bebouwing goed aan bij het moderne agrarische landschap. De uitgangspunten uit het erfadvies van Het Oversticht zijn bepalend geweest voor de nadere uitwerking van het erf. Het versterken van de structuren haaks op de Domineesakker met elzensingels en zicht op het achterland vormen belangrijke kenmerken die waardevol voor het landschap zijn. Met de realisatie van de nieuwe trainingshal en de woning zal de bestaande paardenstal ruimtelijke losgekoppeld worden van het bestaande erf met de varkensstallen. Door de grondwal te verwijderen en de stapmolen te verplaatsen ontstaat het gewenste doorzicht. De aanplant van elzensingels en bomen versterkt de landschappelijke structuur. Door het beheer (het afzetten van de struikvormers eens per 10 jaar) wordt het zicht op het moderne landbouwbedrijf behouden. Anderzijds wordt het zicht op de minder fraaie zijde van het erf beperkt.

Met het versterken van de lengterichting van de verkaveling met groen zal het erf meer onderdeel uitmaken van het omliggende landschap. De structuren van het landschap worden versterkt. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie. De nieuw te bouwen woning en stal zal met gedekte kleurstelling zonder veel opvallende accenten vormgegeven worden. Belangrijk is dat het een eenheid vormt met de reeds aanwezige stal. Er is gekozen om aan de westzijde langs de kavelgrens een elzensingel te planten. Deze schermt het erf met de paddocks, rijbak en opslag af. Doordat de beplanting zich enkel beperkt tot de randen van het erf wordt de rechte lijnige structuur van het landschap benadrukt. Langs de nieuwe trainingshal is een infiltratiestrook opgenomen om het hemelwater te laten infiltreren. Op het erf kan geparkeerd worden. Opslag zal beperkt worden tot achter de schuren. Het erf blijft ontsloten via één inrit. Aan de straatzijde komt de tuin. Deze wordt afgeschermd met een beukenhaag. In de tuin is ruimte voor enkele solitaire bomen. De voorkeur bestaat om noten- of hoogstamfruitbomen aan te planten. Bij de entree komen twee zware bomen, deze accentueren de entree van het bedrijf en geven het aanzien.

2.4 UITWERKING INRICHTING

Elzensingel: Aanplant *Alnus glutinosa* (zwarte els) plantmaat 80-100 in een plantverband van 1x1 meter. Daar tussen verspreid maar max. 10 meter uit elkaar aanplant van *Alnus glutinosa* plantmaat 200-250. Het einddoel is een semitransparante elzensingel die als hakhout beheerd wordt. Eens per 10 jaar 1/3 tot de grond afzetten. 2 rijig min. 2 st/m1

Aanplant zomereiken langs Domineesakker: Aanplant *Quercus robur* (zomereik) 12-14 tussen bestaande berken en eiken. Maximale onderlinge plantafstand is 8 meter, indien nodig evenwijdig verdelen (maar niet dichter op elkaar dan 6 meter) tussen bestaande bomen. Bomen voorzien van gietring en boompaal.

Aanplant berken: *Betula pubescens* (zachte berk) 12-14. Maximale plantafstand 6 meter. Aanplant in lijn met elzensingels en kavelgrenzen. Bomen voorzien van boompaal.

Aanplant hoogstamfruitgaard: Diverse rassen naar keuze. Aanplantmaat 10-12. De voorkeur bestaat om oude rassen aan te planten. Bomen 7 meter uit elkaar in blokverband planten. Bomen voorzien van gietring en boompaal.

Aanplant beukenhaag: *Fagus sylvatica* (beuk) aanplantmaat 80-100. Beheren als haag van max. 1,25 meter hoog.

Aanplant Linde: *Tilia tomentosa* (linde) aanplantmaat 12-14. Bomen uit laten groeien tot solitairen (zo min mogelijke snoei) Bomen voorzien van gietring en boompaal.

Aanleg poel:

- De poel is vlakvormig gegraven natuurelement dat wordt gevoed door grond- en regenwater;
- Begroeiing van de poel is alleen toegestaan voor ten hoogste 1/3 deel aan de noordelijke oever;
- De oever van de poel dient flauw op te lopen en is voor minimaal 1/3 deel 1:5;
- De waterdiepte van de poel is in de diepste delen voor het grootste gedeelte van het jaar tenminste 0,25 meter. Periodiek droog vallen is toegestaan;
- Geen verbinding met open water;
- De poel dient te worden gevrijwaard van gebiedsvreemd water, voeren/houden van eenden of ganzen, uitzetten van vissen;
- De poel dient eens per 5 jaar uitgebaggerd te worden. Aanbrengen afsterking ter voorkoming van vraatschade of oeverbeschadiging.

2.5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN (ZIE BIJLAGE 1)





Beplantingstabel Domineesakker

Wetenschappelijke naam	Ned.naam	plantafstand	plantverband	aanplantmaat	aantal
Bomen					
Quercus robur	Zomereik	min. 6 m.	rij	12-14	16
Betula pubescens	Zachte berk	6 m.	rij	12-14	7
Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstam	7 m.	blokverband	10-12	16
Tilia tomentosa	Zilverlinde	solitair		12-14	2
Elzensingels					
Alnus glutinosa	Zwarte els	1 x 1 m.	blokverband	80-100	700
Alnus glutinosa (veer)	Zwarte els	max. 8 m.	verspreid	200-250	50
Hagen					
Fagus sylvatica	Beuk	0,1 m.	dubbele rij	80-100	600