

Advies Ervenconsulent met begeleidend schrijven



Ervenconsulentadvies 1359 STP: Bezoensweg, Camping de Vossenburcht, IJhorst, Staphorst

Datum : 15 april 2010
 Kader : uitbreiding camping
 Fase : initiatieffase

Opgave

Het erf is gelegen aan de Bezoensweg te IJhorst. De eigenaar wil graag het (hoofd)sanitair gebouw vernieuwen, een werkschuur plaatsen en het terrein uitbreiden met seizoensplaatsen. Enige jaren eerder is aan de zijde van het bos (zuidzijde) een illegale uitbreiding gedaan. Het legaliseren van de uitbreiding is niet aan de orde omdat de initiatiefnemer niet aan de compensatieplicht kan voldoen. Daarom is het besluit genomen de zone weer in te richten als natuur en de uitbreiding aan de noordkant te zoeken.

De gemeente vraagt ons te adviseren over de inpassing van de uitbreiding van het campingterrein, de bouw van een nieuw sanitair gebouw, de bouw van een nieuwe werkschuur en de landschappelijke inpassing van het terrein als geheel.

Het erfbezoek samen met de ambtenaar van de gemeente, de heer E. Saathof, heeft plaatsgevonden op 4 maart 2010. Het plan voor uitbreiding en de landschappelijke inpassing is ter plaatse toegelicht door eigenaar en adviseurs.

Landschapsbeleid

Omgevingsvisie provincie

Het erf is gelegen op de overgang van het beekdallandschap naar het jong ontginningslandschap (jonge heide- en broekontginningslandschap). Kenmerkend is de opstreckende verkaveling en de aanwezigheid van grote bospercelen met (naald)bomen. Voor het landschap geldt als uitgangspunt het in stand houden en ontwikkelen van de lineaire structuren van lanen, bossen, waterlopen en ontginningslinten.

Voor de buurtschappen in het buitengebied wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de hiërarchie van de structuur: nieuwe bebouwing, ontsluiting en inrichting.

Het gebied is aangemerkt als donkerte-gebied. De ambitie is gelegen in het koesteren van deze donkerte. De sturing gaat uit van een minimale toepassing van kunstverlichting.

Landschapsbeleidsplan en kadernota

In het landschapsbeleidsplan wordt het gebied aangeduid als het hoge, halfopen zandlandschap. De camping ligt op de overgang van het beekdallandschap van de Reest en het gesloten bos. In het bos, ten zuiden van de camping, liggen één of meerdere dassenburchten. De dassen fourageren (ook) in het beekdal van de Reest, de camping maakt onderdeel uit van de routing. Voor het halfopen zandlandschap geldt als uitgangspunt het stimuleren van onderhoud en de aanleg van erfbeplanting en aanleg van poelen aansluitend op het beekdal van de Reest.

De structuurelementen bestaan uit bos (veelal naaldbos), kleine bossages, houtwallen, singels, hagen en bomenrijen. De percelen bestaan voornamelijk uit weidegrond. De erven liggen verspreid, gekoppeld aan de wegen.

Wat betreft recreatie geeft de kadernota aan dat kleinschalige uitbreidingen mogelijk zijn. De kwaliteiten van het landschap zijn echter kaderstellend. Het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit is immers van economische betekenis.

Advies

Landschap, erfensemble en erfinrichting

Campingterrein huidige situatie

Een groot deel van het campingterrein, vooral het deel met de stacaravans, is gelegen in het bos. Aan de zuidzijde is het terrein enige jaren geleden illegaal uitgebreid. In het gedeelte met stacaravans zijn

scheidingen aangebracht met diverse typen materiaal (hout, kunststof, beplanting) van diverse hoogten. Dit geeft een onrustig beeld.

Het andere deel, met seizoensplekken, is gelegen op de es en aan de rand van het bos. De perceelsscheidingen bestaan uit beplanting met streekeigen soorten.

De voorzijde van het campingterrein bestaat uit een boerderij met een bijgebouw, ingebed in een erfbeplanting van fruitbomen en een haag. De boerderij staat parallel aan de Bezoensweg, de schuur staat haaks op de weg. De boerderij en het voorerf met haag en fruit draagt streekeigen karakteristieken. Het bijgebouw verkeert in slechte staat. De boerderij is met de achterzijde naar de weg gelegen. Het achtererf is rommelig door de opslag van diverse materialen.

Aan de westzijde van het erf is een speelweide gelegen. De weide, een open ruimte, is mede van waarde voor het ensemble van de boerderij en het erf.

Het campingterrein is gedeeltelijk op een es gelegen. De es met steilrand is goed waarneembaar vanaf het huidige open parkeerterrein. Zowel de es zelf, de steilrand, als ook het zicht is van landschappelijke waarde.

De ontsluiting van het terrein vindt plaats van de noordzijde. Naast de toegang is een bungalowpark gelegen. De singel is transparant.

Advies inpassing huidige campingterrein en nieuwbouw

Landschap algemeen

Nieuwe uitbreiding

- wij waarderen het feit dat de camping zich niet verder uitbreidt in het bos vanwege de ecologische en landschappelijke waarden. Een uitbreiding aan de zuidzijde is een acceptabel alternatief, mits landschappelijk ingepast. Wij zijn van mening dat een verdere uitbreiding aan deze zijde ten koste zal gaan van de kwaliteiten van de boerderij en haar omliggende 'erfruimte'
- het huidige terrein heeft een inpassing met beplantingsstructuren met streekeigen soorten, zoals bos, singels, hagen en losse bomen. Wij adviseren deze wijze van inpassing bij de nieuwe uitbreidingen, zowel op het terrein als aan de zijden van het terrein, te behouden en voort te zetten. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de noordzijde van het terrein. Een deel van de speelweide zal hiervoor worden gebruikt. Dit gedeelte is al deels ingeplant met een singel met streekeigen soorten. Wij adviseren de aanplant van hagen (beuk en hulst) als scheiding tussen de plekken en een singel als scheiding tussen de speelweide en het nieuwe terrein
- het is niet wenselijk de structuur van het parkeerterrein te veel te accentueren met hagen en kleine, niet streekeigen, bomen en struiken. Enkele solitaires van de maat van een linde of eik zijn meer passend. Het is niet wenselijk de parkeerplaats te markeren met vakken
- het is niet wenselijk ter hoogte van de nieuwe uitbreiding in de weg een rotonde aan te brengen. Deze verkeerskundige ingreep sluit niet aan bij de karakteristieken van het landschap.

Bestaand terrein

- de erfscheidingen op het terrein van de stacaravans te 'vergroenen' met streekeigen struiken en/of hagen en deels te verlagen zodat een meer natuurlijk en transparanter beeld ontstaat op het binnenterrein. Wij accepteren de behoefte aan privacy-scheidingen nabij de caravan (terras). Een schutting van hout is acceptabel nabij de caravan
- herstel van de overgang naar het bos aan de zuidzijde van het terrein. De huidige overgang heeft door de illegale uitbreiding aan landschappelijke kwaliteit verloren. Wij adviseren deze overgangszone op een meer natuurlijke, landschappelijke wijze vorm te geven. Dit kan door behoud van open ruimten (gras) met zichten naar het bos, de aanplant van streekeigen struiken nabij de legale stacaravanplekken, zodat deze meer aan het zicht worden onttrokken. Extensief recreatief gebruik in deze zone is mogelijk. Het is niet wenselijk losse objecten voor recreatief gebruik te plaatsen
- het verdichten van de singel met streekeigen struiken langs de toegang aan de oostzijde draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit. Hierdoor wordt het huisjesterrein meer aan het oog onttrokken
- behoud van een doorgaande weg, Bezoensweg. Het is niet wenselijk een kleine rotonde aan te leggen nabij het nieuw te plaatsen sanitairgebouw
- minimale toepassing van kunstverlichting op het terrein en aan de randen in verband met de kwaliteit van 'donkerte'.

Boerderij en erf

- de boerderij met bijgebouw staan haaks en parallel aan de weg. Wij adviseren het nieuwe sanitair ook parallel of haaks te plaatsen (zie gebouwen)
- het achtererf van de boerderij is rommelig door opslag. De schuur is in slechte staat van onderhoud. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de boerderij en het erf. Het doet ook afbreuk aan het campingterrein als geheel omdat het erf met de boerderij de toegang vormt van de camping. Wij adviseren de opslag van materiaal te verwijderen en het achtererf op een wijze in te richten die past bij de boerderij en het erf. Door de sloop van de schuur ontstaat er zicht op de boerderij. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het erf
- behoud van het karakteristieke ensemble van de boerderij met voorerf en omhaagde fruitgaard. Bij uitbreiding van het erf op deze karakteristiek voortbouwen
- behoud van de speelweide, groene open ruimte aan de zijde van de boerderij en het erf. Deze weide draagt bij aan de waarde van het ensemble. Wij adviseren de speelweide aan de noordzijde en oostzijde met een lage haag te begrenzen zodat de zichtrelatie met de boerderij behouden blijft. Wij adviseren de kinderboerderij en gastank meer landschappelijk in te passen met een combinatie van haag en een hekwerk
- behoud van de fruitgaarde voor de boerderij, behoud van het zicht op het voorerf en de boerderij vanaf de Bezoensweg (weg over de camping)
- behoud van de eenvoud en de structuur van de erfinrichting (voor- en achtererf): kronkelpaadjes en sierbeplanting zijn niet wenselijk.

Es en steilrand

- behoud van het zicht op de es en de steilrand is een voorwaarde. Wij adviseren met de locatie van het sanitairgebouw en de parkeerplaats rekening te houden met de zichtlijn (zie gebouwen).

Gebouwen

Advies sanitair gebouw

Het nieuwe gebouw is nabij de es(rand) en de boerderij gelegen. Vanwege de waarde van de esrand en de boerderij adviseren wij het sanitairgebouw zo te plaatsen dat het zicht op de rand van de es en de boerderij zo optimaal mogelijk blijft.

De boerderij is het hoofdgebouw op het erf. Het nieuwe gebouw, in de nabijheid te plaatsen, moet zich als bijgebouw voegen. Een architectuur vanuit een type 'bijgebouw' is passend. Hierbij is niet alleen de hoofdvorm (eenduidige hoofdvorm), maar ook de kleurstelling van de gevels van belang (donkere kleurstelling, met lichte accenten).

Advies nieuwe werkschuur

De nieuwe schuur is functioneel wenselijk voor het onderhoud van het terrein. De nieuwe schuur voegt zich in de structuur van singels en hagen zoals voorgesteld in het plan. Wij adviseren de schuur als bijgebouw, ondergeschikt volume, vorm te geven.

Advies bijgebouwen algemeen

Diverse bijgebouwen zijn aan vervanging toe op korte en langere termijn. Het is wenselijk alle gebouwen als 'een familie' vorm te geven zodat er herkenning en eenheid ontstaat op het gehele terrein. De karakteristiek van schuren op de erven in de omgeving dient daarbij als uitgangspunt.

Het plaatsen van een nieuwe schuur op het achtererf is mogelijk mits passend bij de boerderij, in aansluiting op karakteristiek van bijgebouwen in de streek. Veelal houten schuren, horizontale planken en stenen plint bedekt met riet of pan. Zadeldak of kapschuur is passend.

Conclusie

Terrein algemeen

Een groot deel van het huidige terrein heeft een inpassing met beplantingsstructuren met streekeigen soorten, zoals bos, singels, hagen en losse bomen. Wij adviseren dit bij de uitbreiding door te zetten aan de zijden van het terrein en op het terrein zelf (erfscheidingen).

Nieuwe uitbreiding en sanitairgebouw

Vanwege de waarde van de esrand en de boerderij adviseren wij het sanitairgebouw zo te plaatsen dat het zicht op de rand van de es en de boerderij zo optimaal mogelijk blijft.

Voor de vormgeving adviseren wij uit te gaan van het type 'bijgebouw'. Het is niet wenselijk dat het nieuwe volume een beeldconcurrentie aangaat met de nabij gelegen boerderij.

1359 STP, 15 april 2010



HET OVERSTICHT



Gemeente Staphorst
t.a.v. de heer E. Saathof
Postbus 2
7950 AA Staphorst

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

B	S	Ingekomen Gemeente STAPHORST					Week	
		Nr. 18840		Oog		Staf		
		Code				Sector		
advies		Datum		23 APR. 2010		[Handwritten signature]		
Besluit	Mandant	Pfh.	Sdir.	Afdh.	Armbt.	Griffier		
V.K.A.								
B. & W.	B	W	W	W	S	Rd		
Akkoord						Cie		
						archief		

Zwolle, 20 april 2010
Kenmerk: 010 1359 STH

Betreft: Bezoensweg, camping de Vossenburcht, gemeente Staphorst
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank-van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte heer Saathof,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Bezoensweg, camping de Vossenburcht te Staphorst.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

Conclusie

Terrein algemeen

Een groot deel van het huidige terrein heeft een inpassing met beplantingsstructuren met streekeigen soorten, zoals bos, singels, hagen en losse bomen. Wij adviseren dit bij de uitbreiding door te zetten aan de zijden van het terrein en op het terrein zelf (erfscheidingen).

Nieuwe uitbreiding en sanitairgebouw

Vanwege de waarde van de esrand en de boerderij adviseren wij het sanitairgebouw zo te plaatsen dat het zicht op de rand van de es en de boerderij zo optimaal mogelijk blijft. Voor de vormgeving adviseren wij uit te gaan van het type 'bijgebouw'. Het is niet wenselijk dat het nieuwe volume een beeldconcurrentie aangaat met de nabij gelegen boerderij. Wij adviseren ook de andere te renoveren gebouwen aan te laten sluiten bij deze architectuur zodat er in de toekomst een eenheid ontstaat.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, wnd. directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider