



Ruimtelijk kwaliteitsplan **IJhorst, Heerenweg 57**

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

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

Ruimtelijk kwaliteitsplan “IJhorst, Heerenweg 57”

Auteur: Dhr. R. Pielman, BJZ.nu
Opdrachtgever: VBT
Status: Definitief
Datum: Februari 2021
Projectnummer: 2020-489



*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*

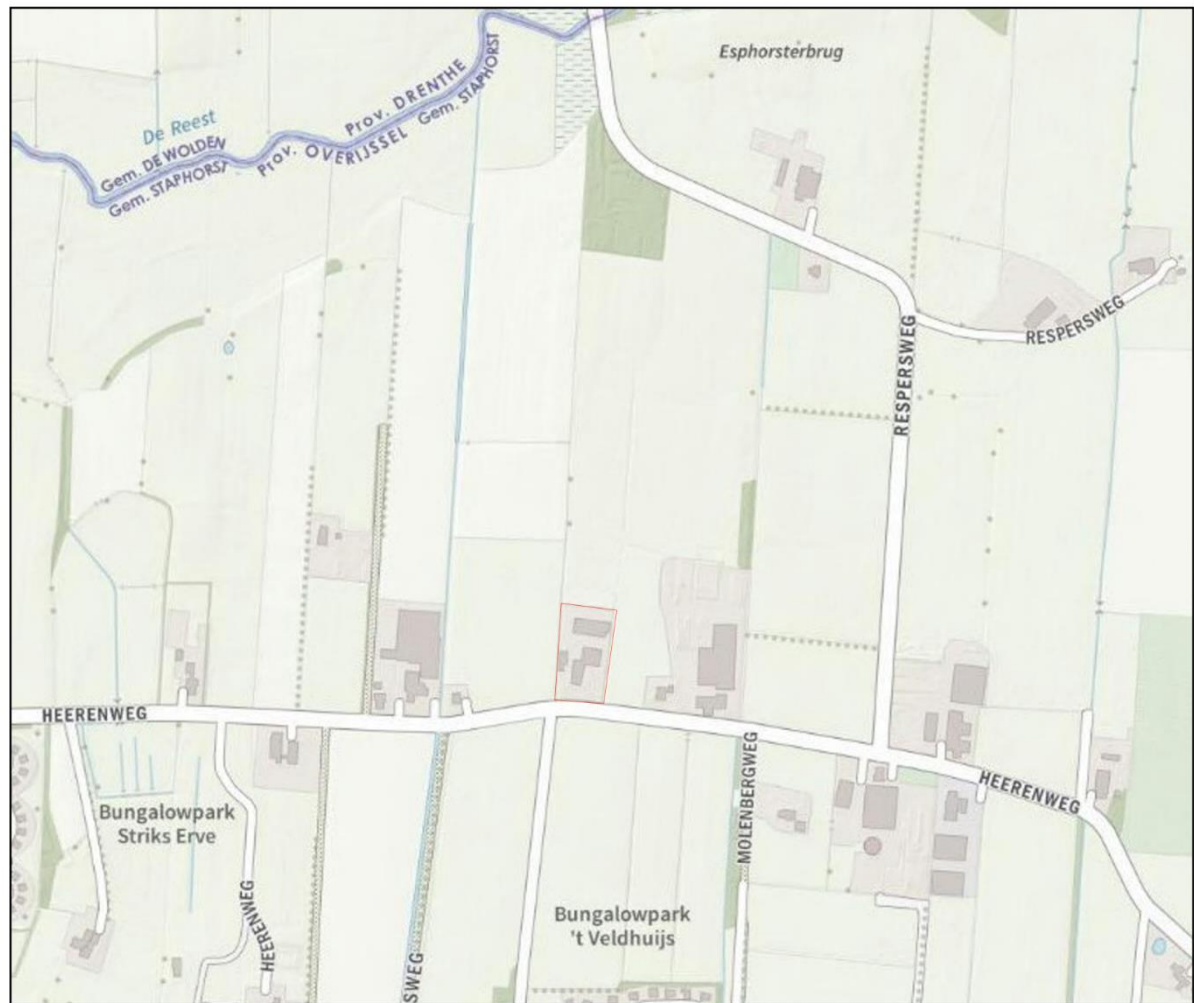
Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschapstype	6
2.2 Huidige situatie	7
3. Vigerend beleid	8
3.1 Landschapsplan Staphorst	8
3.2 Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Staphorst	10
3.2.1 Algemeen	10
3.2.2 Uitwerking KGO gemeente Staphorst	10
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Groenstructuren en inrichting	12
4.2.1 Algemeen	12
4.2.2 Landschappelijk	12
4.2.3 Stedenbouwkundig	12
4.2.3 KGO investering	13
5. Sfeerimpressie	14
6. Beplantingsplan & erfinrichtingstekening	15

1. Inleiding

Aan de Heerenweg 57 in IJhorst, in het buitengebied van de gemeente Staphorst, bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met een aangebouwde dwarsschuur en enkele bijgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens in de aangebouwde dwarsschuur appartementen te realiseren. De bestaande gebintenindeling biedt ruimte voor drie appartementen. Hierbij blijft de oorspronkelijke gebintindeling het leidraad voor de verdeling van de appartementen. Het voornemen gaat uit van verhuur van de appartementen. Voor het vergroten van woningen in het buitengebied heeft de gemeente Staphorst een notitie opgesteld, namelijk "Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst". Het geheel zal tot slot landschappelijk worden ingepast.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan 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: PDOK)



2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel aan de Heerenweg 75 te IJhorst, in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie C, nummer 3742.

Op het perceel bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met dwarsschuur en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het voornemen bestaat uit het realiseren van drie appartementen in de dwarsschuur. In figuur 3 tot en met 5 zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de huidige situatie op het erf.



Figuur 3 Voorzijde karakteristieke woonboerderij (bron: google streetview 2016)



Figuur 4 Karakteristieke woonboerderij met dwarsschuur (bron: google streetview, 2016)

3. Vigerend beleid

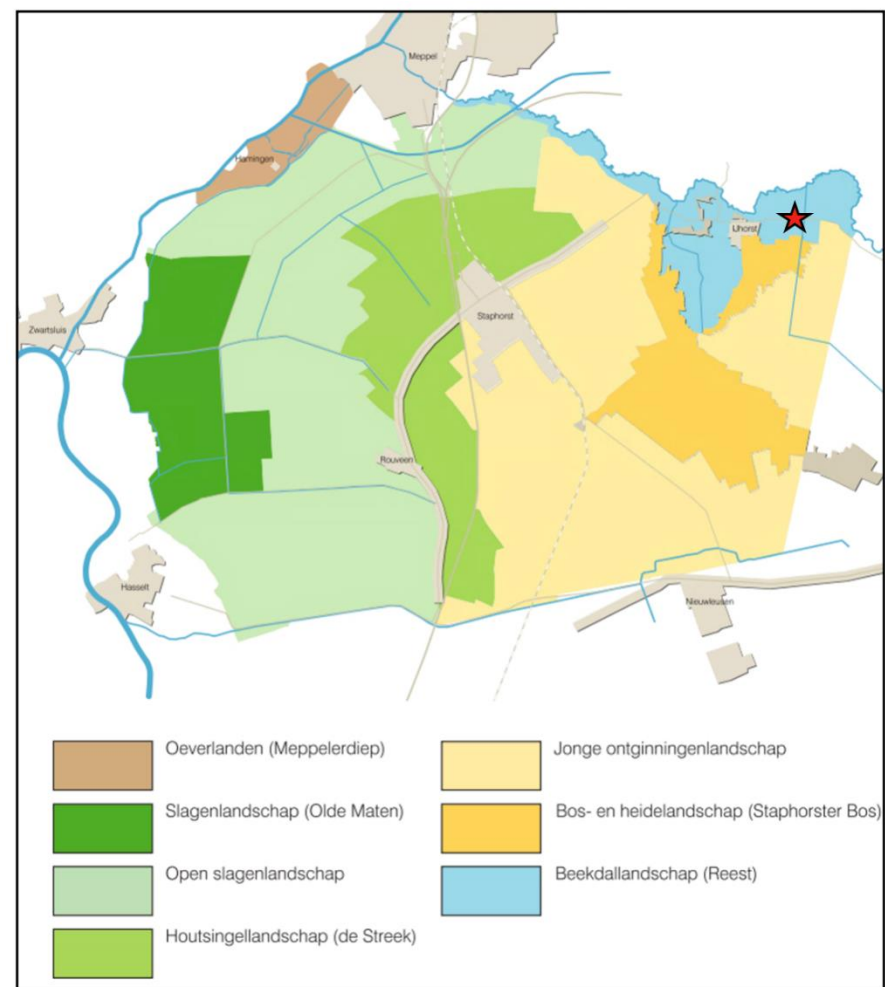
3.1 Landschapsplan Staphorst

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 brochure 'Beeldenboek Landschappen & Erven' vormt een praktische uitwerking van dit beleid.

Op basis van het landschapsplan Staphorst ligt het plangebied binnen het Beekdallandschap Reest. Het beekdallandschap wordt gevormd door relatief laaggelegen gebieden aan weerszijden van beken/riviertjes, en de omringende hogere zandgronden. Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied wat vroeger veelal werd gebruikt als hooiland. Het landschap kenmerkt zich door houtsingels.

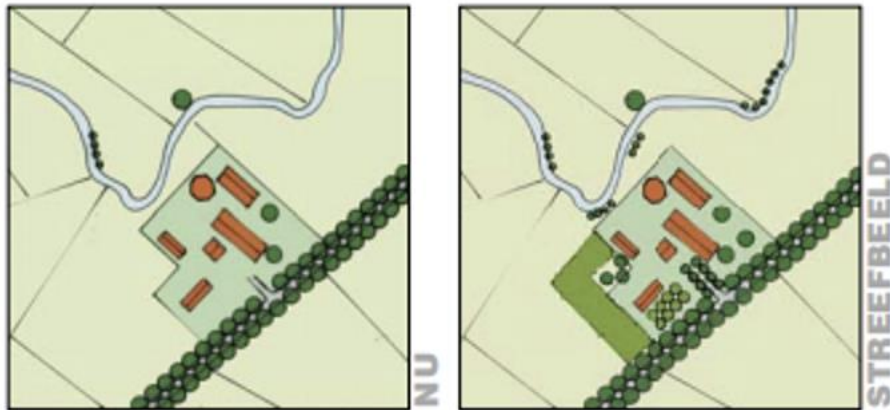
Voor het Reestdal wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap. Daarbij wordt het verschil tussen half open oostelijke deel en het relatief open westelijke deel verder ontwikkeld. Bouwstenen hiervoor zijn: graslanden, waardevolle essen, bosjes en perceelgrensbeplanting (oostelijke deel), solitaire bomen en erven met erfbeplanting aan de Lankhorsterweg / Heerenweg. In dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan versterking van de recreatie en de beeldkwaliteit van de erven, bijvoorbeeld door een streekeigen huis en erfproject, die ook in andere delen van het Reestdal worden uitgevoerd.

Op de volgende pagina zijn enkele richtlijnen voor erfinrichtingen in dit gebied opgenomen.



Figuur 5 Ligging plangebied in beekdallandschap Reest (bron: Landschapsplan Staphorst)

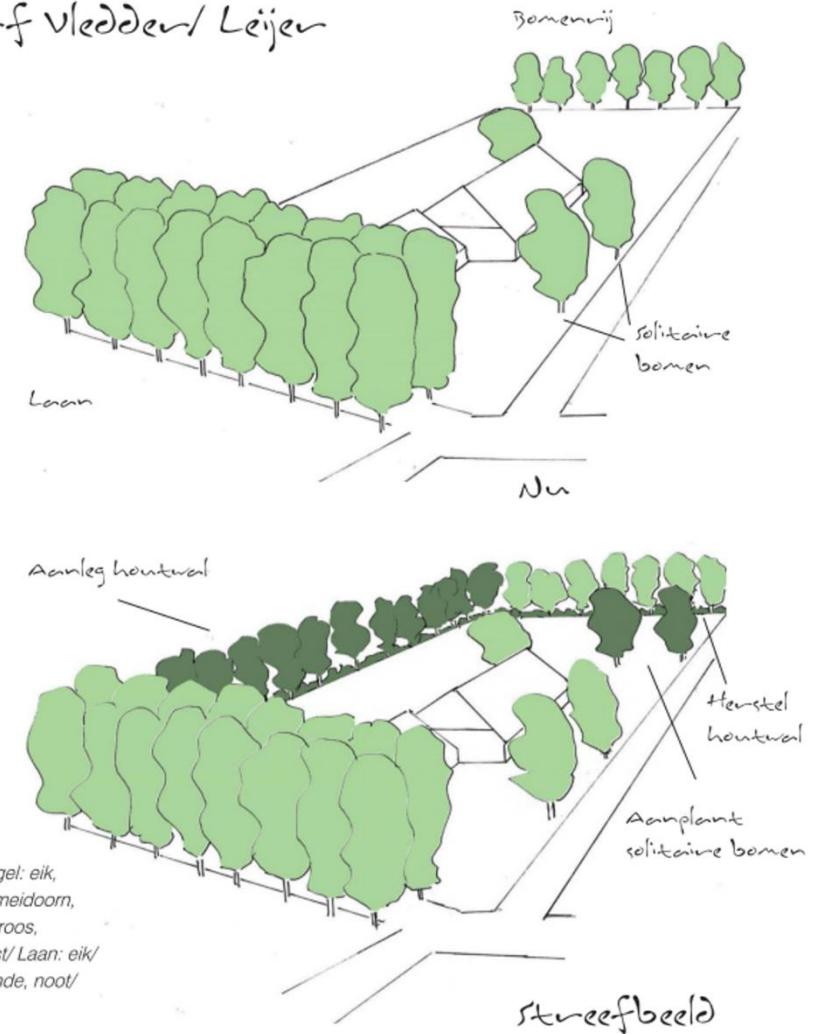
Beekdallandschap Reest



Sortiment/ Houtwal of -singel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst/ Laan: eik/ Solitair: eik, beuk, kastanje, linde, noot/ Boomgaard: hoogstamfruit

Figuur 6 Voorbeeldschets verbetering beeldkwaliteit erven binnen het beekdallandschap Reest (bron: Landschapsplan Staphorst, gemeente Staphorst)

Erfinrichting voorbeeld
agrarisch erf Vledder/ Leijen
Hooilanden



Sortiment/ Houtwal of -singel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos, hulst/ Laan: eik/ Solitair: eik, beuk, kastanje, linde, noot/ Boomgaard: hoogstamfruit

Figuur 7 Erfinrichting voorbeeld agrarisch erf Reestdal (bron: Beeldenboek Landschappen & Erven, gemeente Staphorst)

3.2 Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Staphorst

3.2.1 Algemeen

Voor het vergroten van woningen in het buitengebied heeft de gemeente Staphorst een notitie opgesteld, namelijk “Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst”. De provincie biedt in de Omgevingsvisie ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. Leidend begrip hierbij is de ruimtelijke kwaliteit. De notitie biedt de mogelijkheid om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500m³ onder voorwaarden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het vergroten van het bouwvolume op het perceel aan de Heerenweg 57 in IJhorst. Het initiatief gaat dan ook niet uit van het realiseren van extra bebouwing. Wel is er sprake van een toename van gebruik van reeds bestaand volume ten behoeve van wonen. De appartementen zullen worden gerealiseerd in een bestaande aangebouwde dwarsschuur. Bij een indeling van 3 appartementen in de achterste helft van de dwarsschuur betreft dit een oppervlakte van 164m² met een gemiddelde hoogte van 3,55m¹. Samen maakt dit een inhoud van 164x3,55=582m³.

Zoals beschreven wordt onder voorwaarden toegestaan om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500 m³. Het berekeningsmodel KGO van de gemeente Staphorst is als volgt:

1. Bepalen aantal extra kuubs $x \text{ € } 30 = \text{€ bedrag ruimtelijke investering dat als uitgangspunt geldt (A)}$
2. Ligt het plangebied al dan niet in bebouwingsclusters met meerdere gebouwen (zoals bijvoorbeeld de Halfweg)
 - Gelegen buiten bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 75% van bedrag A
 - Gelegen binnen bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 65% van bedrag A
3. Wordt extra kwaliteit geleverd in rood of bij de inrichting van de huiskavel:
 - Nee, dan blijven genoemde percentages onder 2 van toepassing
 - Ja, dan gaat het volgende gelden:
 - Buiten bebouwingscluster: 65% van de meerwaarde van bedrag A
 - Binnen bebouwingscluster 55% van de meerwaarde van bedrag A

3.2.2 Uitwerking KGO gemeente Staphorst

Op basis van het berekeningsmodel ontstaat het volgende beeld. De compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt gezocht in de directe omgeving van het plangebied, waarbij voornamelijk wordt geïnvesteerd in landschappelijke groenstructuren. Zoals in beleidsstuk van de gemeente Staphorst wordt beschreven is er op basis van ervaringscijfers de meerwaarde bepaald op € 30,- per kuub. De vergroting van het woonoppervlakte is bepaald op 528 m³. In de notitie wordt gesteld dat een deel van de toegekende meerwaarde niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit wordt met name gemotiveerd als beloning voor een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan wordt hier invulling aan gegeven. Bij een toename van 582m³, met een compensatiefactor van 75%, geldt dat de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in voorliggend geval $582 \times 30 \times 0,75 = \text{€ } 13.095,-$ dient te bedragen. In hoofdstuk 4 van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt beschreven hoe het een en ander gecompenseerd zal gaan worden.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- realiseren van drie appartementen in de bestaande karakteristieke dwarsschuur;
- renoveren van de bestaande karakteristieke dwarsschuur;
- renoveren van het bestaande achterhuis van de karakteristieke woonboerderij;
- sloop van een gedeelte van de voormalige loopstal waardoor zichtlijnen naar achterliggende landschap worden hersteld;
- geheel landschappelijk inpassen.

Uitgangspunten gemeente:

- het geheel dient landschappelijk te worden ingepast;
- karakteristieke woonboerderij moet behouden blijven;
- er dient voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- oordeelt positief, maar wel onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing nader wordt uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan;
- het creëren van een streekeigen verschijningsvorm van de bebouwing (bij de aanvraag omgevingsvergunning).

4.2 Groenstructuren en inrichting

4.2.1 Algemeen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een drietal appartementen in een bestaande dwarsschuur. Het planvoornemen voorziet niet in het vergroten van het bouwvolume. Initiatief is juist gebaseerd op herstel van landschappelijke waarden en het herstellen van de karakteristieke woonboerderij. Onderdeel hiervan is ook het herstellen van het landschap rondom de boerderij, zodat ook daarin de historische verkavelingsstructuur weer helderder wordt. Desalniettemin wordt, zoals reeds omschreven, aansluiting gezocht bij KGO om voldoende kwaliteitsimpuls te bieden voor de omgeving om zodoende de extra mogelijkheden te kunnen realiseren.

4.2.2 Landschappelijk

Het plangebied ligt

binnen het beekdallandschap (de Reest). De bouwstenen van dit gebied zijn houtwal-singels, bospercelen, boomgroepen, solitaire bomen, wilde hagen en hoogstam boomgaarden. Vanuit het beleid van de gemeente Staphorst wordt aandacht besteed aan erven met erfbeplanting aan de Lankhorsterweg en Heerenweg. In het beekdallandschap wordt extra aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de erven.

Voorliggend ruimtelijke kwaliteitsplan biedt hier invulling aan door het herstellen houtsingels langs de perceelsgrenzen. De houtsingel bestaat uit elzen, eiken en streekeigen struiken. Hierdoor wordt het beeld vanaf de Heerenweg richting het achterliggende landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke beeld. Aan de oostzijde van het perceel wordt een zichtlijn naar het achterliggende landschap onderbroken door de loopstal. Hiervoor wordt een deel gesloopt zodat deze zichtlijn weer wordt teruggebracht. Langs de houtsingel wordt een oude zandweg met greppel in ere hersteld.

4.2.3 Stedenbouwkundig

Zoals al eerder is omschreven is de woonboerderij met dwarsschuur op het perceel voorzien van een aanduiding karakteristiek. Het achterhuis en de dwarsschuur zijn voorzien een gebintwerk. Deze blijft behouden en zorgt voor een logische indeling voor de appartementen. Elk appartement zal bestaan uit een gebintvak. Het achterhuis is voorzien van een rieten dakbedekking, maar verkeerd is slechte staat. Deze zal worden vervangen. Daarbij zal eveneens de dwarsschuur worden voorzien van deels rieten dakbedekking en oranje dakpannen. Op basis van oral history (interview met oud eigenaar van de Heerenweg 57) bleek dat de gevelbekleding van de dwarsschuur bestond uit potdekselwerk. Deze gevelbekleding zullen de nieuwe appartementen ook krijgen. Op deze wijze wordt de uiterlijke verschijningsvorm niet alleen behouden, maar zelfs hersteld. De achtergevel, die niet zichtbaar is vanuit het openbare gebied, biedt de mogelijkheid om voldoende voorzieningen (ramen, etc.) om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Daarnaast wordt op deze manier schuttingen vermeden die wenselijk zijn in het buitengebied.

4.2.3 KGO investering

Zoals in paragraaf 3.2.2 is beschreven dient er € 13.095,- in de ruimtelijke kwaliteit te worden geïnvesteerd. In paragraaf 4.2.2 is beschreven welke landschapsmaatregelen er worden uitgevoerd om het toekomstige perceel landschappelijk in te passen. De nieuw te realiseren appartementen zijn goed inpasbaar door het realiseren van een brede houtsingel met elzen, eiken en streekeigen struiken. Langs de singel wordt een zandpad aangelegd, zoals ook in het verleden hier een zandpad heeft gelegen. Daarnaast wordt langs het zandpad een greppel gegraven. In de onderstaande tabel is een weergave van de hiermee gemoeide investering.

Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheidsprijs	Maat	Kosten
Singel (elzen)	Leveren elzen	130	stuks	€ 30,00	16-18 cm	€ 3.900,00
	Planten elzen	130	stuks	€ 40,00		€ 5.200,00
Singel (struiken)	Leveren struiken	130	meter	€ 6,75	6 per strekkende meter	€ 877,50
	Planten struiken	130	meter	€ 22,00		€ 2.860,00
Singel (eiken)	Leveren eiken	40	stuks	€ 50,00	12-14 cm Ca. 1 per 3 meter	€ 2.000,00
	Planten eiken	40	stuks	€ 40,00		€ 1.600,00
Zandpad	Aanbrengen zandpad en graven greppel	130	meter	€ 10,00		€ 1.300,00
Totaal						€ 17.737,50

Met bovengenoemde investering wordt ruimschoots voldaan aan de beleidsnotitie. Eveneens is er sprake van een verantwoorde investering, gezien de toevoeging van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit volgens het inrichtingsplan.

5. Sfeerimpressie



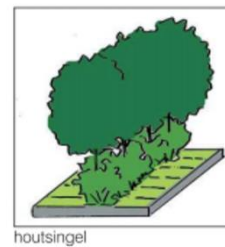
Figuur 8 Gerestaureerde karakteristieke boerderij met dwarsschuur



Figuur 9 Nieuwe gevelbekleding en dakbedekking dwarsschuur



Figuur 10 Voorbeeld gemengde houtsingel



Houtsingel

Essentie: lijnvormige beplanting met bomen en/ of struiken die op dezelfde hoogte staan als omringende land.

Plaatsing: op kavelgrenzen.

Figuur 11 Essentie houtsingel (bron: Beeldenboek landschap en erven gemeente Staphorst)

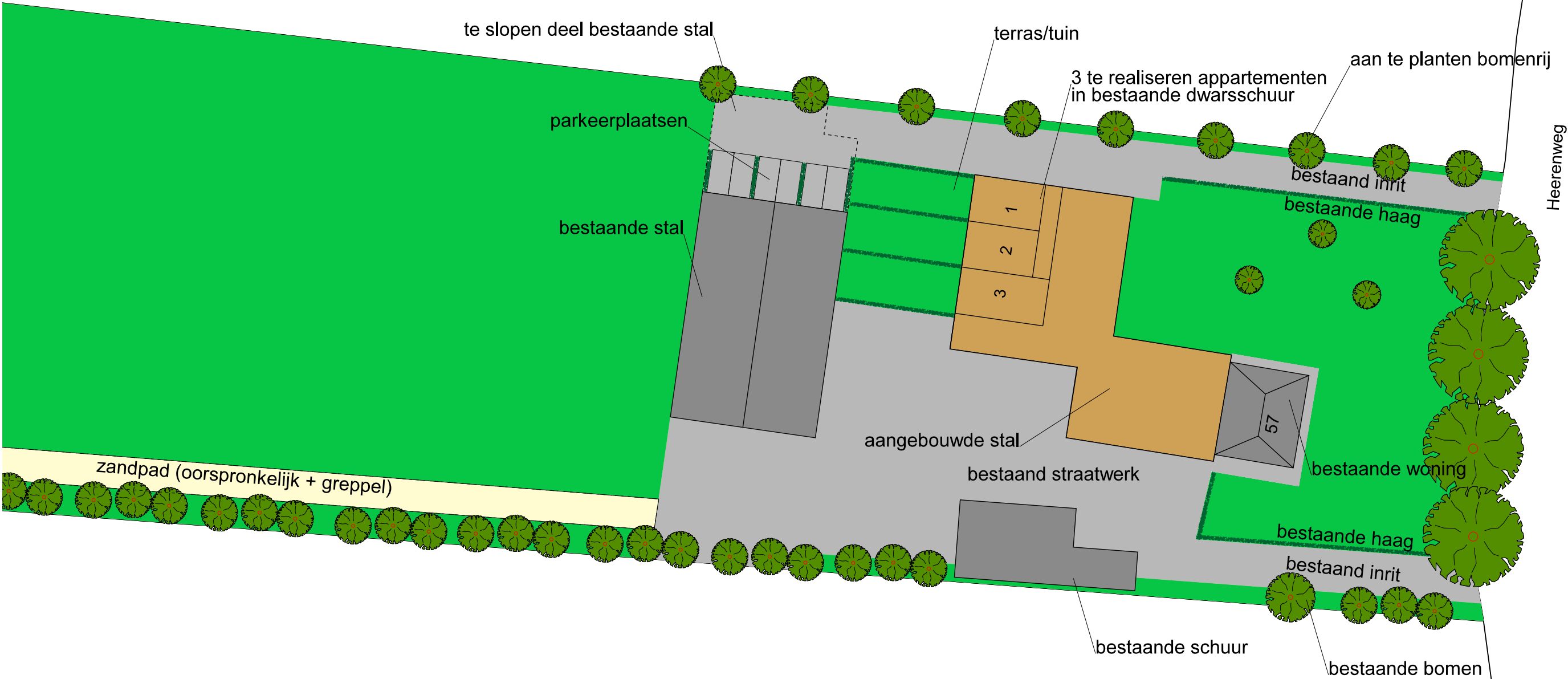
6. Beplantingsplan & erfinrichtingstekening

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 struiken beschreven die in het plangebied dienen te worden aangeplant.

Naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	Aantal
Jugalans regia	Eik	12-14	1 per 3 m ¹	40
Alnus glutinosa	Zwarte els	16-18	1 per 3 m ¹	130
Viburnum opulus	Gelderse Roos	80/100	6 per m ¹	130
Corylus avalana	Hazelaar	80/100	6 per m ¹	130
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80/100	6 per m ¹	130
Rhamnus frangula	Vuilboom	80/100	6 per m ¹	130



SITUATIE
Gemeente : Staphorst
Sectie : C
Sectienr. : 3742
locatie : 7955 PC IJhorst



SITUATIE
Gemeente : Staphorst
Sectie : C
Sectienr. : 3742
locatie : 7955 PC IJhorst

