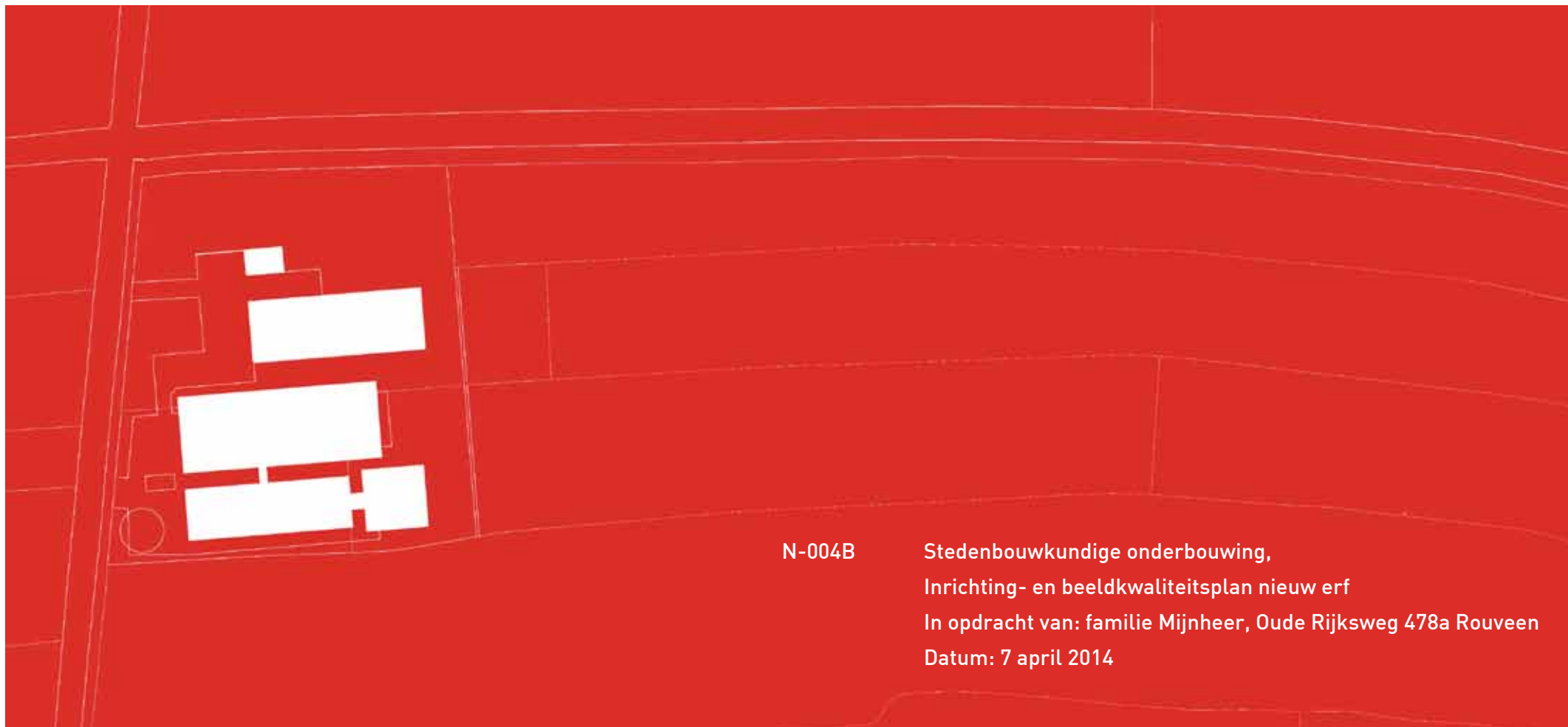




N-004B

Stedenbouwkundige onderbouwing,
Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf
In opdracht van: familie Mijnheer, Oude Rijksweg 478a Rouveen
Datum: 7 april 2014

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

03	inhoudsopgave
04	situering plangebied op luchtfoto
05	inleiding
06	ontwikkelingsvisie van de varkershouderij door Agruniek
08	luchtfoto
09	bestaande situatie
10	foto's huidige toestand
12	bestaande morfologie
13	bestaande situatie
16	nieuwe morfologie
17	nieuwe situatie
18	aanzichten terrein
19	matrix terreininrichting
20	typologie woonhuis en veestal
21	matrix bebouwing
22	gevels vleesvarkenstal
23	gevels zeugenstal
24	inspiratiebeelden
27	colofon



inleiding

Aan de Oude Rijksweg 478a in Rouveen staat de boerderij van Dhr Mijnheer. De huidige varkensboerderij komt te vervallen, en een nieuwe inrichting is gewenst. Het huidige woonhuis blijft staan en de varkensschuren worden gesloopt. Dhr Mijnheer heeft B+O Architecten B.V. gevraagd om een haalbaarheidsstudie te doen naar de inrichting van het erf.

ontstaansgeschiedenis

Rouveen ligt in een gebied waar in het begin van de middeleeuwen nog een metersdiep hoogveen lag. De ontginning hiervan, die een aantal eeuwen heeft geduurd, bepaald nog vandaag de dag het landschap. Een aantal kleine dorpen ontstaan op de hogere delen waarna de ontginning begint rond 1180 onder regie van de Bisschop van Utrecht.

Het veen wordt in een aantal slagen, die weer worden opgedeeld in ontginningshoeven met een vaste perceelsbreedte van ongeveer 125 meter. Rouveen heeft 62 hoeven. Bij het dorp De Wijk is de ontginning begonnen. Dit bepaalt nog steeds grotendeels het perceelspatroon ter hoogte van Rouveen waar de percelen schuin op de Oude Rijksweg staan. Doordat steeds nieuwe stukken veen wordt ontgonnen, verplaatsen de boerderijen mee. Het verplaatsen van boerderijen stopt eind 16de eeuw. Het bebouwingslint krijgt zijn huidige vorm. De zandige ondergrond is hier stevig genoeg. Het lint wordt 'De Streek' genoemd en omvat Staphorst en Rouveen. De streek ligt in een gebogen lijn die ter hoogte van Staphorst haaks op de ontginningspercelen ligt. Ter hoogte van Rouveen staat de verkavelingsrichting in een scherpe hoek op de straat. Ook de boerderijen volgen deze richting. De Rouveners hadden in tegenstelling tot de ontginners van Staphorst beperkte ruimte en moesten hun perceelsrichting keer op keer bijstellen.

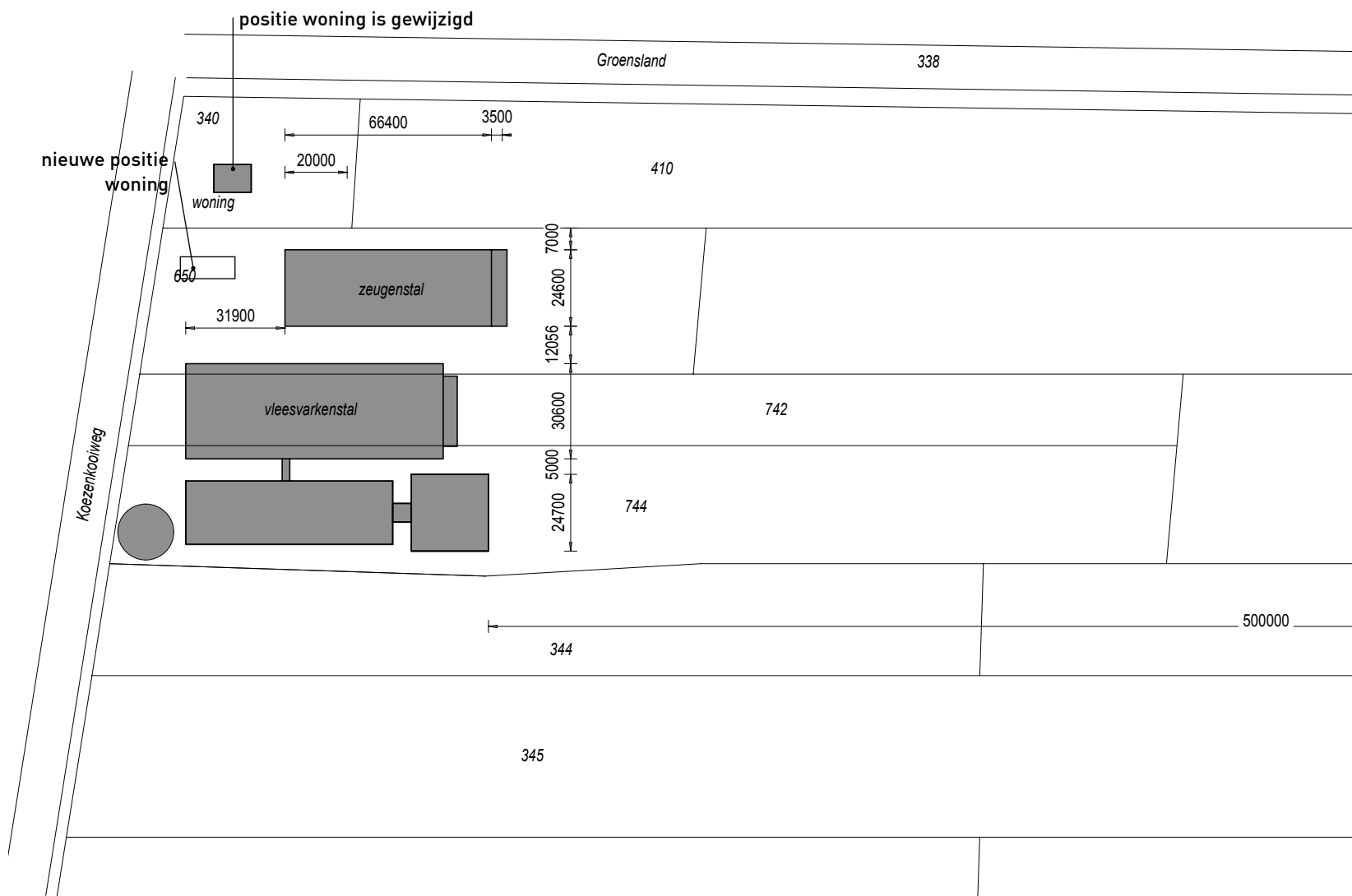
De karakteristieke boerderijen in De Streek zijn niet alleen naast elkaar op de smalle kavels gesitueerd maar ook achter elkaar. De bewoners hebben een sterke gemeenschapszin, waardoor kavels worden gesplitst en boerderijen steeds dichter naast elkaar komen te staan. Als hier geen ruimte meer voor is, worden de boerderijen ook achter elkaar gebouwd, meestal door de kinderen uit het voorgaande huis. Vandaag de dag is dit nog heel duidelijk te zien, de boerderijen dicht op elkaar én achter elkaar. De laatste jaren zijn steeds meer boeren vertrokken om elders te schaalvergroten, met als gevolg veel leegstand aan de streek. Als oplossing voor het tegengaan van leegstand en verval zijn meerdere boerderijen al opgesplitst in verschillende wooneenheden.

Rouveen nu

Rouveen maakt onderdeel uit van de gemeente Staphorst en heeft ruim 3000 inwoners. Het heeft nog sterk het karakter als lint-dorp maar er is in de vorige eeuw ook een klein centrum ontstaan ter hoogte van de grote hervormde kerk. Het dorp is ongeveer 8 km lang. Er zijn 110 rijksmonumenten, veelal boerderijen. Klederdracht is bijna geheel uit het straatbeeld verdwenen.

landschappelijke inpassing

In tegenstelling tot de slagenstructuur met smalle lange percelen, greppels en el waar Rouveen en Staphorst bekend om staat, bestaat het landschap op deze locale open landschap met brede kavels en sloten. Dit landschap bestaat uit een blokver Het nieuwe erf word om kadert door een elzenhaag zo wordt het erf een groene open landschap.



ontwikkelingsvisie voor de varkenshouderij fam. Mijnheer

In opdracht van de familie Mijnheer heeft dhr. Gert-Jan Vliem, bedrijfsadviseur Coöperatie Agruniek, een ontwikkelingsvisie geschreven voor de varkenshouderij van de fam. Mijnheer.

huidige situatie

Dhr. Mijnheer heeft een milieuvergunning voor een zeugenhouderij aan de Oude Rijksweg 478A voor het houden van 263 zeugen. Op deze locatie worden alleen de zeugen en de biggen tot spenen gehouden. De locatie zit vast tegen / in de bebouwde kom.

Op de tweede locatie aan de Koezenkooiweg worden alle gespeende biggen van de Oude Rijksweg opgefokt (1180 plaatsen) en wordt er een deel van de varkens afgemest (1450 plaatsen).

Naast deze twee eigen locaties worden de overige biggen, die op het bedrijf zijn geproduceerd, bij derden afgemest.

wettelijk kader

Om voor het bedrijf, waarvoor twee aparte milieuvergunningen zijn verleend, een investeringsplan op te kunnen stellen voor de nodige aanpassingen voor dierenwelzijn en milieu, is het van belang om de mogelijkheden en moeilijkheden op beide locaties goed in beeld te hebben. In principe dient het bedrijf op beide locaties aanpassingen in het bedrijf door te voeren om de ammoniakemissie terug te dringen.

Ook de locaties van derden, waar de overige biggen worden afgemest, hebben te maken met de wetgeving tot het terugdringen van de ammoniakemissie.

gewenste ontwikkelingen Koezenkooiweg

Voor de locatie aan de Koezenkooiweg ligt de oplossing voor het beperken van de ammoniakemissie in het plaatsen van een luchtwasser. De inrichting en indeling van de stallen zijn actueel en efficiënt en behoeven geen aanpassing. Voor het plaatsen van een luchtwasser wordt een centraal afzuigkanaal gemaakt waarmee alle lucht naar de wasser wordt gebracht. Omdat de eigenaren van de 'locaties van derden' hebben aangegeven dat zij de stallen op termijn zullen sluiten, heeft dhr. Mijnheer het plan om de locatie aan de Koezenkooiweg uit te breiden met een stal 1600 vleesvarkens, die ook wordt voorzien van een luchtwasser.

gewenste ontwikkelingen Oude Rijksweg

Voor de locatie aan de Oude Rijksweg ligt de discussie anders. Daar voldoen de stallen qua dierenwelzijn prima. De indeling van de gebouwen is redelijk, maar bewerkelijk voor eventuele uitbreidingen. De wettelijke reductie van ammoniakemissie is technisch wel goed realiseerbaar, en bij het toepassen van de juiste luchtwasser technieken is er zelfs een flinke uitbreiding mogelijk. Dit ondanks de overbelaste geursituatie. (toepassen win-win situatie waarbij het toepassen van emissiearme technieken gedeeltelijk gebruikt mag worden voor het vergroten van het bedrijf. Om de investeringen in de ammoniakmaatregelen ook financieel verantwoordelijk uit te kunnen voeren, zal het bedrijf moeten groeien naar een omvang van ca 350 zeugen.

Gezien de huidige geurbelasting, zal er bij een combinatie van emissie-arme techniek en de vergroting van het bedrijf altijd sprake blijven van een overbelaste situatie. Hierdoor zijn niet

alleen voor het bedrijf van Mijnheer, maar ook voor de omgeving, de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Gezien de ligging van het bedrijf in de lintbebouwing vragen wij (dhr. Mijnheer en adviseur) ons af of het wel wenselijk is voor het bedrijf en zijn omgeving, dat er op deze locatie nieuwe investeringen gedaan worden.

Aangezien we praten over grote investeringsbedragen, is dit het juiste moment om hier bij stil te staan.

duurzame oplossing

Een mogelijke oplossing voor de lange termijn zien we in het saneren van het bedrijf aan de Oude Rijksweg, en het nieuw bouwen voor zeugen bij de locatie aan de Koezenkooiweg. Daarmee kan het bedrijf aan de Koezenkooiweg groeien tot een gesloten bedrijf voor ca 350 zeugen met een efficiënte bedrijfsopzet, en verdwijnt de overbelaste geursituatie aan de Oude Rijksweg.

Een ingrijpende wijziging die het bedrijf 'op eigen kracht' nimmer kan realiseren.

De oprichting van een zeugenbedrijf inclusief alle toebehoren, van vergelijkbare omvang als het bedrijf aan de Oude Rijksweg bedragen al gauw ca. 750.000,-.

Voor een verplaatsing als hierbij voorgesteld komen daar nog diverse kosten bij, zoals het saneren van het huidige bedrijf, het onderzoeken, ontwikkelen, bouwrijp maken en vermarkten, landschappelijk inpassen van het terrein voor woningen, etc., etc.

Tegen deze achtergrond is het gemeentelijk beleid geraadpleegd ten aanzien van de "rood voor rood" – regeling, en zijn gesprekken gevoerd met de gemeente. Ook in het verleden heeft dhr. Mijnheer eens geïnformeerd naar mogelijkheden tot het verplaatsen van het bedrijf. Toen waren er echter geen mogelijkheden om financiële middelen te genereren door het ontwikkelen van de locatie Oude Rijksweg tot een woongebied. Mogelijk leidt de huidige oriëntatie wel tot een perspectiefvol plan.

uitgelezen kans

Gezien de wensen van vele betrokkenen ligt hier een uitgelezen kans:

- De omgeving en de gemeente wil graag een eind aan de overbelaste situatie
- Dhr. Mijnheer wil zijn varkensbedrijf graag duurzaam voortzetten en ontwikkelen
- De plaatselijke vraag naar woningen in het tussensegment kan hier ingevuld worden

voorstel

Dit leidt tot het volgende voorstel aan het college, om tot een principe-besluit tot medewerking aan het plan te komen:

- Saneren zeugenhouderij aan de Oude Rijksweg
- Bouwplan/ bestemmingsplan inrichten voor woningbouw
- Wijzigen bestemmingsplan Koezenkooiweg voor uitbreiding met zeugenstal
- Omgevingsvergunningen voor beide locaties





Kadastrale en adresgegevens

kadastraal bekend:
gemeente: Staphorst
sectie: N
nummer: 628, 629, 631, 649

plaatselijk bekend:
gemeente: Staphorst
adres: Koezenkooiweg 2
postcode + plaats: 7954 PH Rouveen







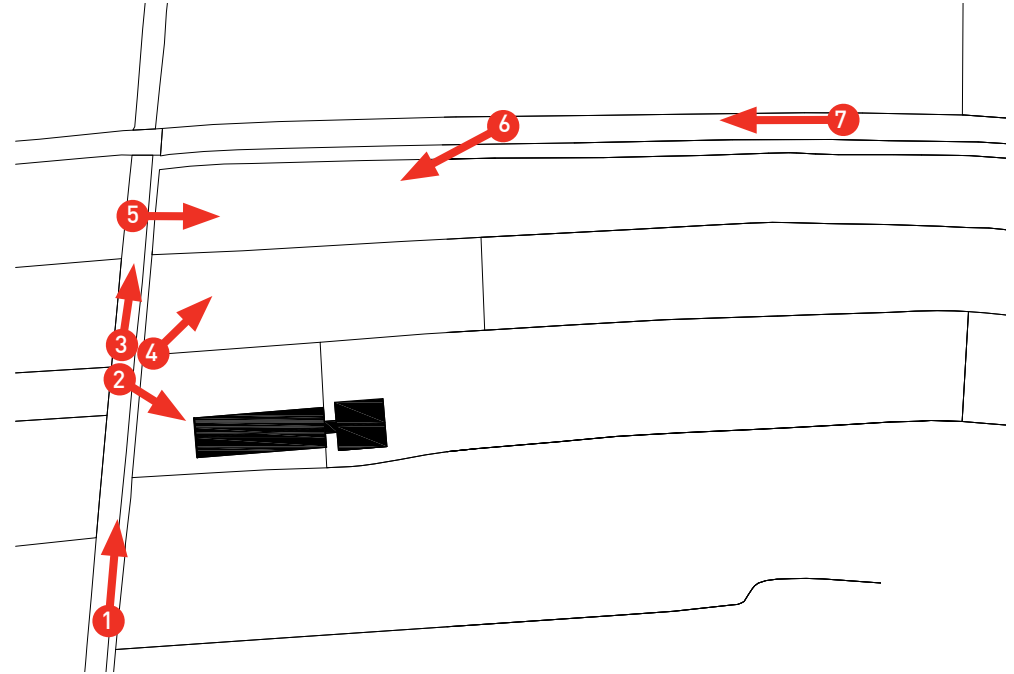
5

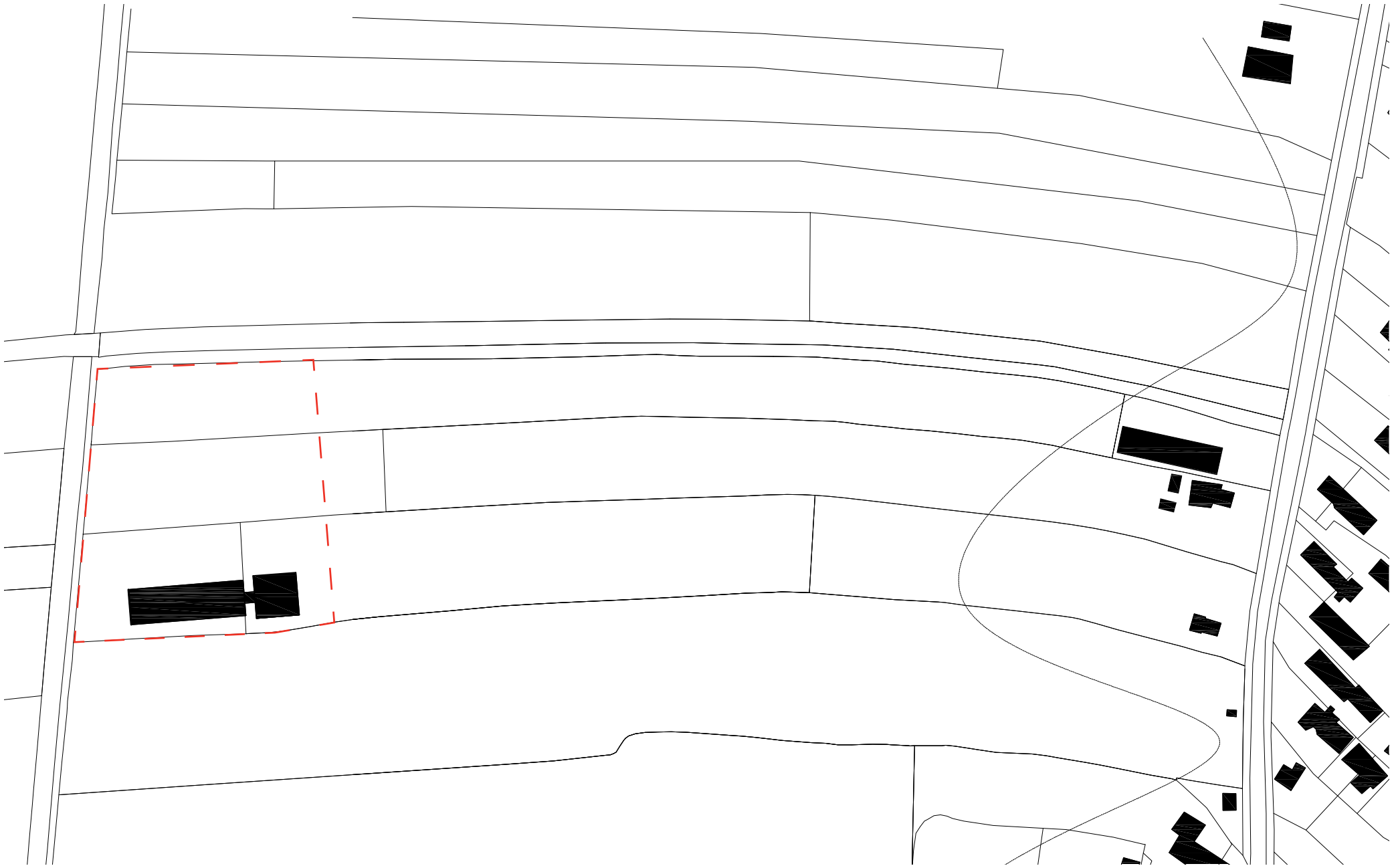


6

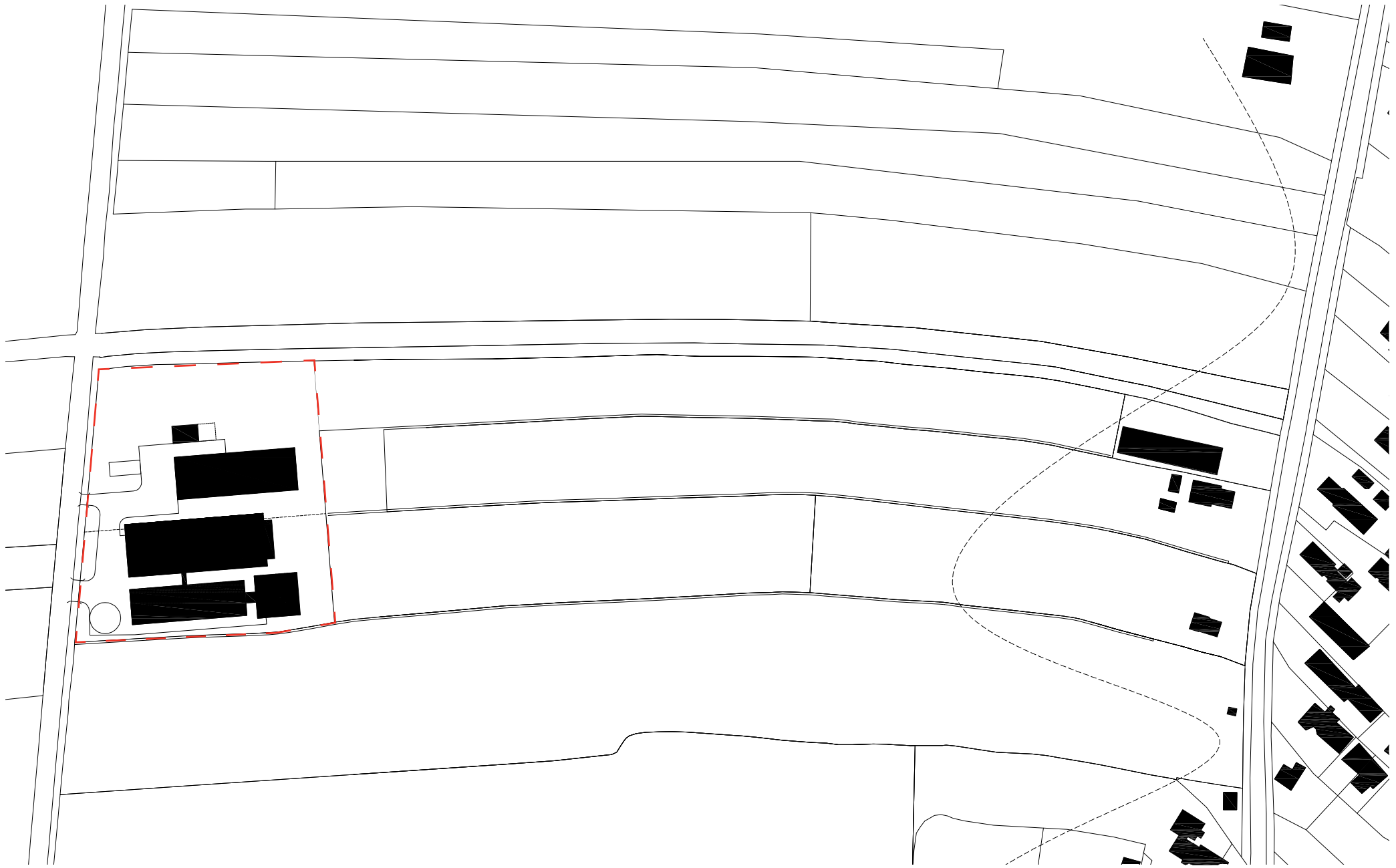


7





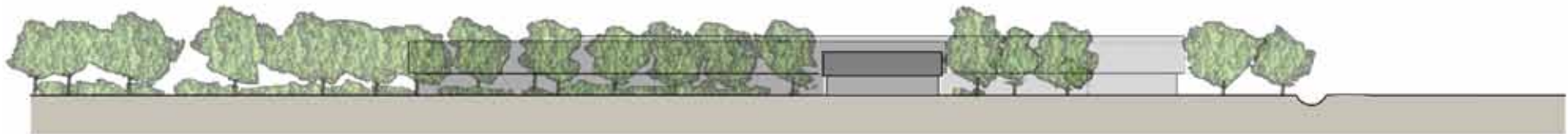








aanzicht rechterzijde (zuid)



aanzicht linkerzijde (noord)



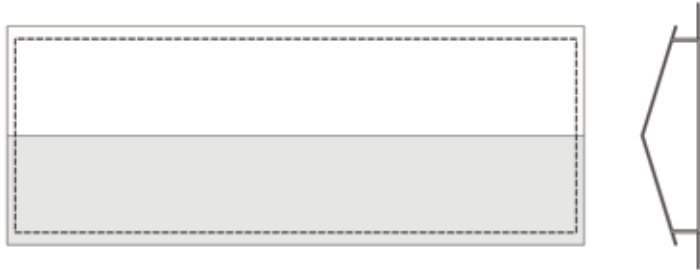
aanzicht voorzijde (west)



OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR (bij woonhuis)	TUIN	ERF		
Bestrating					
Gebakken klinkers	bruin/rood	X	X		
Betonplaten			X		
Grind/split		X	X		
Zwerfkeien		X	X		
Beton klinkers					
Beplanting					
Grote bomen (solitair)	Inlandse eik	X	X		
Es	X	X			
Els					
Wielg					
Linde					
Kastanje	X				
Leilinden	X				
Notenboom					
Middelgrote bomen	Fruitbomen	X			
Lijsterbes					
Struiken	Huls	X	X		
Krent	X	X			
Hazelaar	X	X			
Vlier	X	X			
Vuilboom	X	X			
Gelderse roos	X	X			
Sleedoorn	X	X			
Meidoorn	X	X			
Velbesdoorn	X	X			
Hagen	Meidoorn	X	X		
Beuk	X	X			
Liguster					
Veldesdoorn					
Houtsingels	Populier				
Els	X	X			
Erf afscheiding					
steenachtige afscheiding					
houten afscheiding					
natuurlijke afscheiding	X	X			
hout palen + draad afscheiding		X			
Erf afscheiding dient niet hoger dan 1 meter te zijn					



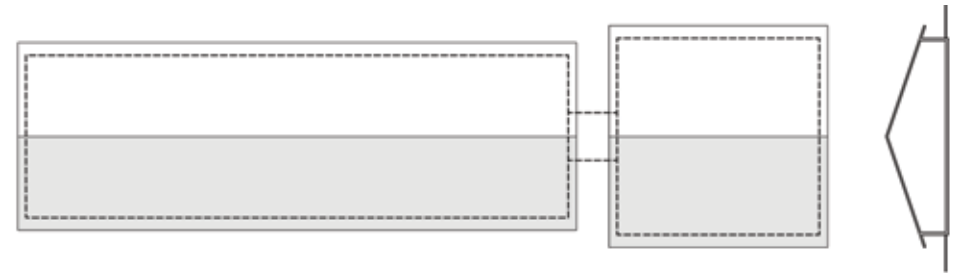
type 1



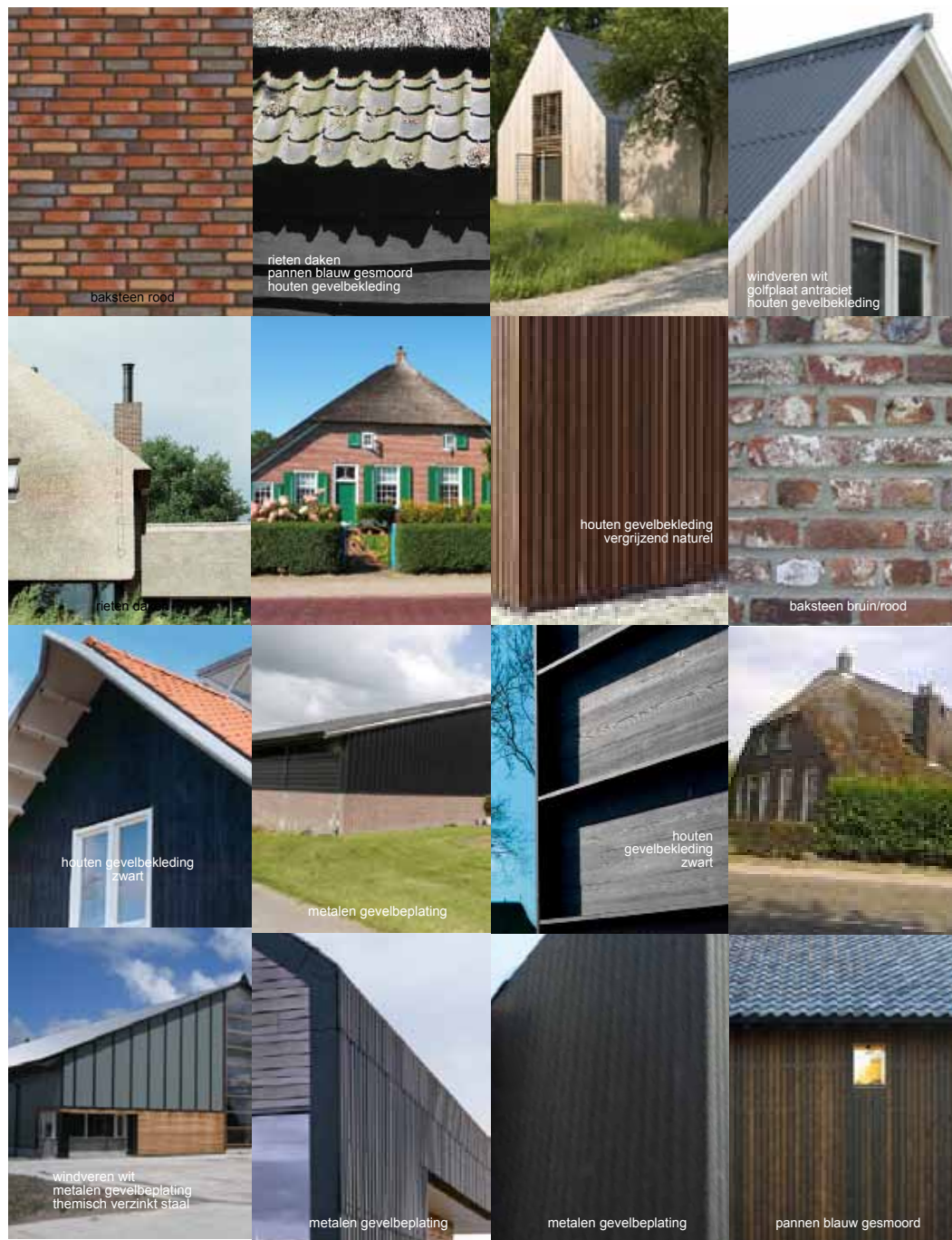
type 2



type 3



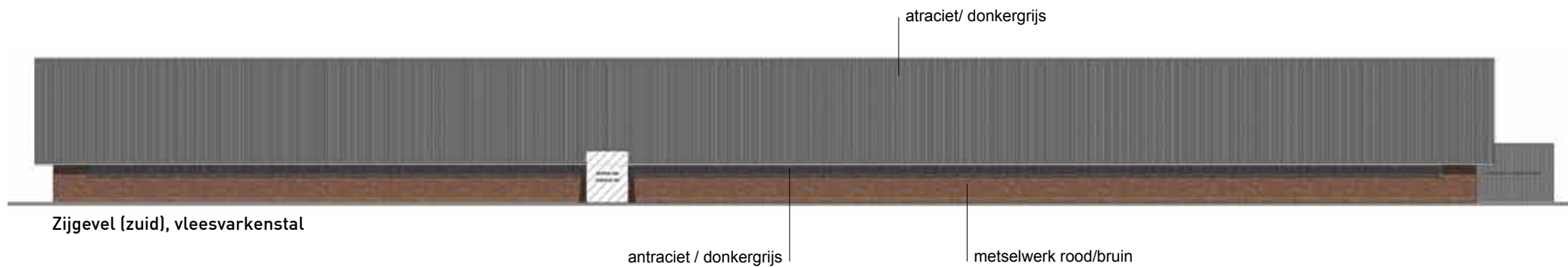
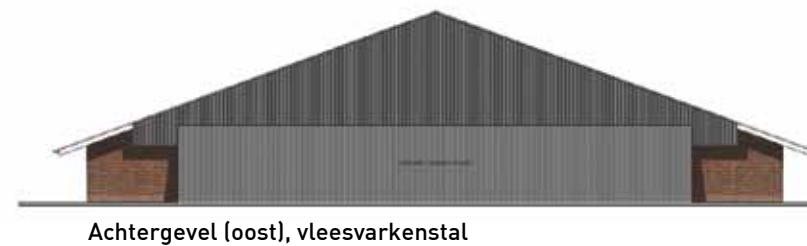
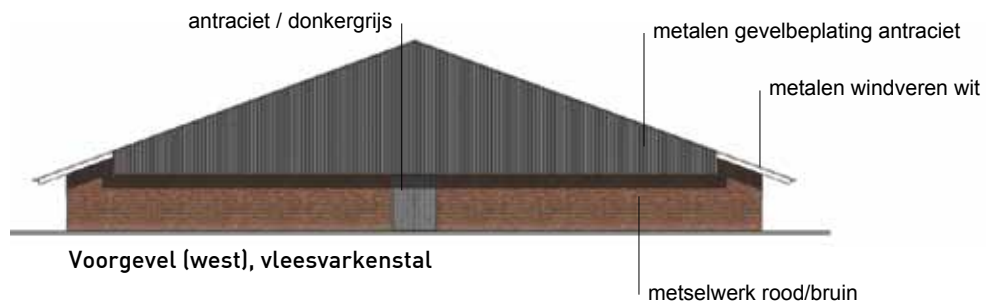
type 4 (bestaand)

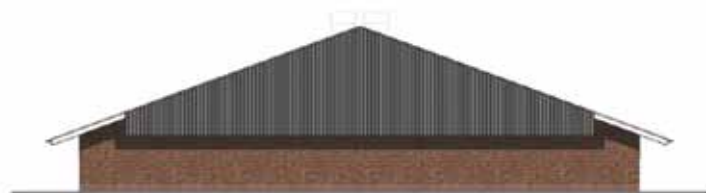


OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	WOONHUIS VEESTAL	BEST. VEESTAL	NIEUWE	
Situering					
Haaks		X	X	X	
Niet haaks					
Bijgebouw					
Achter het woongedeelte			X		
Massa's					
Groot		X	X	X	
Gemiddeld					
Klein					
Wanden					
Baksteen	Rood	X	X	X	
Bruin/ Rood	X	X	X		
Zwart					
Grijs					
Geel					
Wit					
Anders*	X	X	X		
Hout	Vergrijzend naturel	X			
Zwart	X				
Anders					
Anders	Stucwerk				
Staalconstructie verzinkt		X	X		
Stalen beplating antraciet		X	X		
Kunststof					
Glas (reglit)					
Vezel cementplaat					
Goot	Mastgoot zink	X	X	X	
Daken					
Riet		X			
Pan	OVH blauw gesmoord	X			
OVH rood gebakken**	X				
Golfplaat	Eternit Zwart		X	X	
Schoorstenen	Hout/ Metselwerk	X			
Schilderwerk					
Deur (hout)	Standgroesn RAL	X	X	X	
Bruin Zwart RAL	X	X	X		
Kozijnen (hout)	Wit RAL	X			
Zwart RAL	X	X	X		
Standgroen RAL		X	X		
Bruinzwart RAL		X	X		
Grijs RAL		X	X		
Anders*	X	X	X		
Draaiende delen (hout)	Wit RAL	X			
Bruinzwart RAL	X	X	X		
Standgroen RAL	X	X	X		
Grijs RAL		X	X		
Luiken (hout)	Bruin Zwart RAL				
Wit RAL					
Standgroen RAL	X				
Windveren (hout)	Wit RAL	X	X	X	
Bruin Zwart RAL	X	X	X		

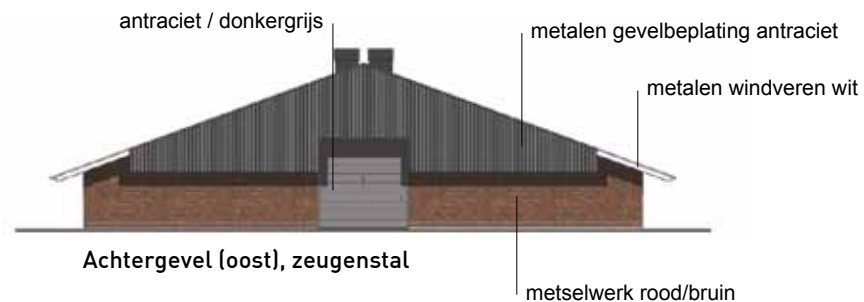
* Andere kleur mogelijk mits goedkeuring door welstandscmissie

** OVH rood gebakken pannen alleen toe te passen mits passend bij architectuur en in context





Voorgevel (west), zeugenstal



Achtergevel (oost), zeugenstal



Zijgevel (zuid), zeugenstal



Zijgevel (noord), zeugenstal

deuren en wand zelfde materiaal
antraciet / donkergrijs







Bureau B+O Architecten B.V.

Arnoud Olie | Architect/Directeur

Maikel Regterschot | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper

N-004B

Stedenbouwkundige onderbouwing,

Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf

In opdracht van: familie Mijnheer, Oude Rijksweg 478a Rouveen

Datum: 7 april 2014