

INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN

OMVORMING ERF VEEHOUDERIJ GEMEENTEWEG 263 STAPHORST
NAAR WOONBESTEMMING



Datum 13-6-2014
Bestand 1117-01-v2.docx

INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN

OMVORMING ERF VEEHOUDERIJ GEMEENTEWEG 263 STAPHORST NAAR WOONBESTEMMING

Opdrachtgever	Maatschap Mulder Gemeenteweg 263 7951 CL Staphorst	in samenwerking met Hoeve-advies Oude Rijksweg 561 7954 GM Rouveen
Contactpersoon	Dhr. H. Mulder	Dhr. B. Wiekema
Telefoon	0522463268	0522291635
E-mail		wiekema@hoeve-advies.nl
Door	Buro Stad en Land b.v. Gasgracht 3e 7941 KG Meppel	erfinrichting.nl
Telefoon	06 41 66 55 76	
E-mail	info@burostadenland.nl	
Internet	www.burostadenland.nl	www.erfinrichting.nl
Project	1002 Klaas Kloosterweg Staphorst	
Auteur	Wilfred Hilbers	
Datum laatst gewijzigd	13-6-2014	
Datum afdruk	13-6-2014	
Aantal pagina's	10	
Bestand	b:\projecten\1117 gemeenteweg 263 staphorst\documenten\1117-01-v2.docx	
Controle	Herbert Oldehinkel	
Datum controle	13-6-2014	

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.



erfinrichting.nl



INHOUD

1	SITUATIE	1
2	BESTAAND	3
3	VOORWAARDEN EN PLAN	5
4	BEBOUWING EN TERREIN	7

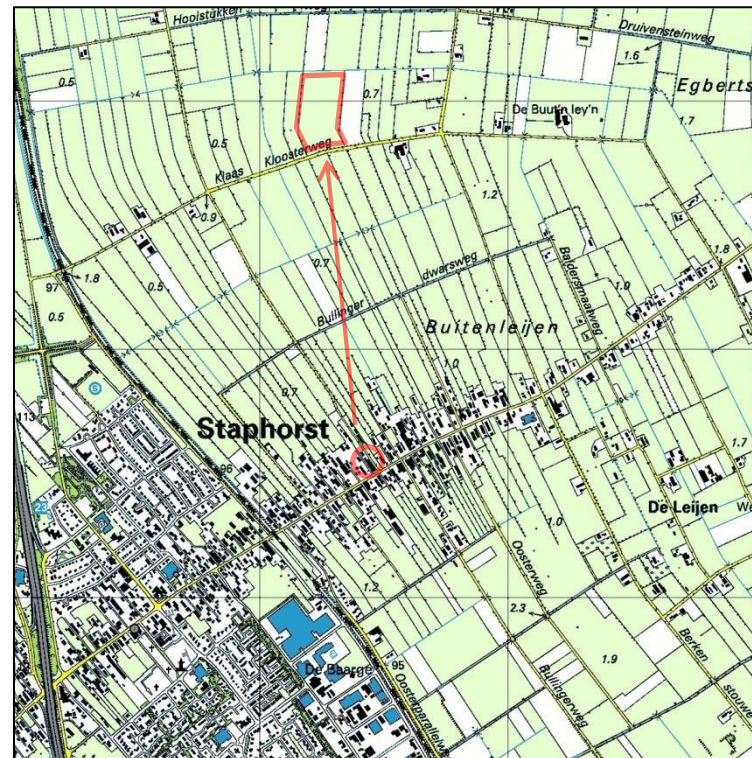
1 SITUATIE

Buro Stad en Land b.v. heeft het voorliggende inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Gemeenteweg 263 te Staphorst naar een locatie aan de Klaas Kloosterweg (ongenummerd) te Staphorst. Om de toekomstige groei van het bedrijf te faciliteren, en het bedrijf te optimaliseren wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar deze nieuwe locatie in het buitengebied van Staphorst. De wens is om de huidige locatie te bestemmen als woonlocatie.

Het agrarische bedrijf aan de Gemeenteweg 263 is een grondgebonden veehouderij met melkvee. De doelstelling van de Maatschap Mulder is het exploiteren van een modern melkveebedrijf, waaruit een volwaardig ondernemingsinkomen kan worden behaald. In de huidige situatie aan de Gemeenteweg zijn in de directe omgeving van het bedrijf diverse burgerwoningen en bedrijfsgebouwen van derden met milieucontouren aanwezig die de (beoogde) ontwikkeling belemmeren.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor de herbestemming van het terrein aan de Gemeenteweg. Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt dit inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Klaas Kloosterweg is door ons reeds een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie (overzicht) ○ = locatie Gemeenteweg



Figuur 2 Situatie aan de Gemeenteweg

2 BESTAAND



Figuur 3 Hallehuis met opkamer



Figuur 5 Vanuit de Reggersweg ->bestaande schuren

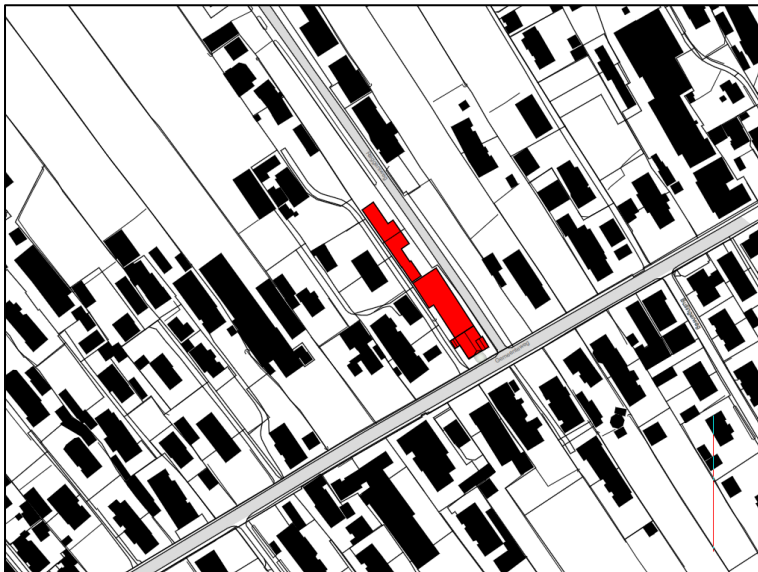


Figuur 4 Dwarsweg Reggersweg



Figuur 6 Perceelsgrens westzijde

Buro Stad en Land b.v. - INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPAN OMVORMING ERF VEEHOUDERIJ GEMEENTEWEG 263 STAPHORST NAAR WOONBESTEMMING STAPHORST - 13-6-2014



Figuur 7 Morfologie bestaande situatie

In de bestaande situatie is de veehouderij van de Maatschap Mulder met het voorhuis dicht gelegen aan de Gemeenteweg en strekt de boerderij met de deel en bijgebouwen zich uit langs de Reggersweg. Het kavel is relatief smal (aan de Gemeenteweg 20 m.), en ligt aan de westzijde aan een insteekweg welke achterliggende woningen op het belendende perceel ontsluiten. Het terrein tussen bebouwing en Reggersweg is volledig verhard. Feitelijk is alleen sprake van een voortuin aan de Gemeenteweg welke qua inrichting als karakteristiek voor De Streek (Gemeenteweg/Oude Rijksweg) kan worden benoemd. Mooi en behoudenswaardig is de grote notenboom, evenals de erfscheidende haag van hultst. Het voorhuis is bedekt met geëmailleerde bruinrode pannen, het dak van het achterhuis is waarschijnlijk oorspronkelijk rietgedekt geweest maar in de loop van de tijd vervangen door golfplaat. De opkamer (of aanbouw) past in het gevarieerde straatbeeld van de Gemeen-

teweg. Achter de boerderij staan meerdere schuren aan elkaar van beperkte landschappelijke waarde, gescheiden door twee voersilo's. Deze schuren zijn strak langs de belendende perceelsgrens geplaatst waardoor enige ruimte behouden blijft aan de Reggersweg. Achter deze schuren strekt het perceel zich verder uit naar het noorden als weidegebied, begeleidt door een eikenlaanbeplanting waarna deze vervolgens eindigt in het huidige woonkavel van de initiatiefnemer.



Figuur 8 Bestemmingsplankaart De Streek met het bouwblok

Conform het bestemmingsplan strekt het bouwblok zich uit tot voorbij de bestaande schuren (ca. 33 m²).

3 VOORWAARDEN EN PLAN

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

Randvoorwaarden bij het opzetten van de verkaveling

- Staphorst, een eigen wereld, 2004, door: Bosch Slabbers
- Beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst', versie december 2008, randvoorwaarden voor invulling open plekken en locaties achter aan de stegen aan de Streek, ten behoeve van woningbouw.

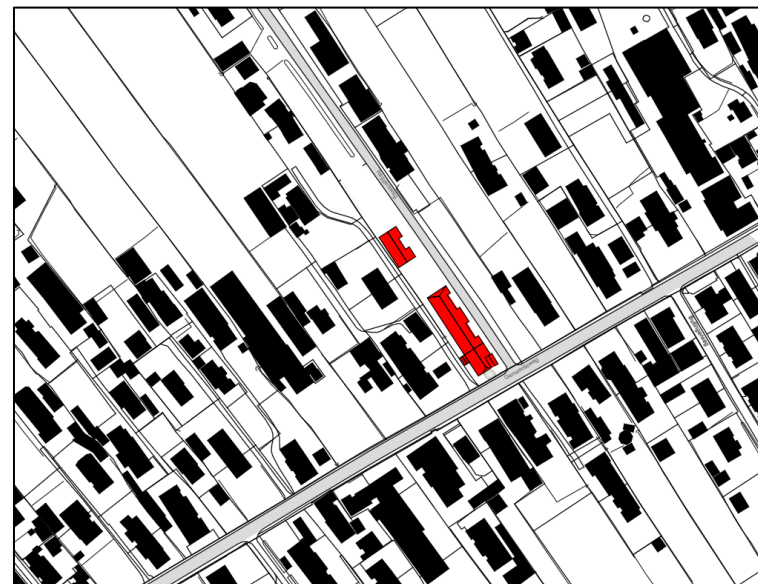
De beleidsnota Belvédère schrijft voor dat het bebouwen van 'open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen' moet plaatsvinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. De Staphorster boerderij kent qua maat de karakteristiek dat de lengte van het gebouw ten minste tweemaal de breedte bedraagt. Dit geeft de volgende minimale eisen aan het te bouwen pand: de breedte bedraagt tussen 8 en 15 meter; de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte.

Zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijke gebied dienen gehandhaafd te blijven. Bebouwing dient schuin achter elkaar te worden geplaatst; hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd. De nokrichting ligt in het verlengde van de kavelstructuur.

Uit de rapportage Staphorst, een eigen wereld oktober 2004, door Bosch Slabbers komt naar voren dat historische, vaak houten, bijgebouwen een belangrijke bijdrage leveren aan de ensemblewerking van de bebouwingsstructuur.

Buro Stad en Land b.v. - INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN OMVORMING ERF VEEHOUDERIJ GEMEENTEWEG 263 STAPHORST NAAR WOONBESTEMMING STAPHORST - 13-6-2014

tuur. Voor bijgebouwen geldt dat ze qua omvang en materialisering ondergeschikt moeten zijn aan de boerderij.



Figuur 9 Morfologie wenssituatie

Om te voorkomen dat het erf een hele nieuwe aanblik krijgt blijft het voorhuis van de bestaande boerderij met aanbouw gehandhaafd. Daarentegen wordt het achterhuis vernieuwd en behoudt de boerderij het oude karakter als een hallenhuistype, zoals deze veel voorkomt langs De Streek. In het achterhuis worden twee woonhuizen met bergingen of vier kleinere (zorg)woningen gecreëerd. Op het achtererf zijn twee woonhuizen als twee-onder-één-kap-woningen voorzien (binnen het huidige bouwblok) in een schuurachtige (stable)architectuur. De inpandige woonhuizen dienen qua korrelgrootte, positionering, hoofdvorm, nokrichting en nok- en goothoogte gelijk te zijn aan de huidige boerderij.

3.1.1 Deelwonen: Wonen in de deel

De gevelbreedte van de inpandige woningen in de deel is tien meter, daarbij heeft de gemeente Staphorst een eis gesteld dat de lengte van de woonhuizen minimaal tweemaal de gevelbreedte is. Daarbij wordt de lengte niet per woonhuis bekeken maar als totale bebouwing. Afhankelijk van de wensen kunnen 4 woningen van 10 x 13 meter worden gerealiseerd. Desgewenst kan ook gekozen worden voor 2 woningen (van 20 x 13 meter) met ruime inpandige berging. De goot- en nokhoogte van de deel is gelijk aan de huidige situatie, goot circa tweeënhalf meter en nok tussen de zeven en acht meter.

Zorgwonen of wonen

De deel van het hoofdvolume kan worden ingevuld als zorgwoningen. De vier geschakelde woningen in de deel kunnen worden gekocht of gehuurd door zorgbehoevenden, bijvoorbeeld ouderen. Zorg kan dan aan huis worden verleend door een zorginstelling die het voorhuis zou kunnen benutten als zorgsteunpunt, vergelijkbaar met het concept aanleunwoningen.

Ook kan gekozen voor traditioneel wonen. De behoefte om gebruik te kunnen maken van een stalling of berging moet dan worden voorzien in aanliggende ruimte waardoor maximaal twee traditionele woongelegenheden kunnen worden voorzien en het aanliggende deel als berging of stalling zou moeten worden benut. Bergingen of stallingen voor auto kunnen niet als los bouwwerk op de kavel geplaatst worden maar dienen te worden geïntegreerd in de hoofdvolume.

3.1.2 Schuurwonen: Wonen in een schuurwoning

Om nauwgezet aan te sluiten bij de karakteristiek van De Streek is een bijgebouw (2-onder-1 kap) voorzien achter de bestaande te behouden boerderij. De architectuur is die van een klassieke schuur, maar dan in moderne materialen uitgevoerd.



Figuur 10 Referentiebeeld schuurwoning

De geschakelde woningen zijn conform het beleid 'Open plekken' als volume schuin achter/verspringend gesitueerd achter de hoofdboerderij. Langs de Reggersweg is plaats voor

voor parkeren, altijd parallel aan de weg (bui-

ten). Indien parkeren voor bewoners van de boerderij wordt voorzien in de deel kan een aantal parkeerplaatsen minder worden gerealiseerd en de ruimte onderdeel worden van de tuin. Bewust zijn de parkeerplaatsen niet direct aan, maar van de Reggersweg af gesitueerd. Vanaf de Gemeenteweg zijn de geparkeerde auto's grotendeels aan het zicht onttrokken door uniform vormgegeven erfscheidingen of groenvoorzieningen. Het gegeven dat de schuurwoningen direct aan de erfgrans zijn gesitueerd maakt dat raampartijen aan de achterzijde niet kunnen worden voorzien maar de gevel gesloten dient te worden uitgevoerd.

4 BEBOUWING EN TERREIN

Wonen in de deel

Gevels

Baksteen rood

Baksteen bruin

Hout zwart horizontaal

Dak

Deel: dakbedekking riet

Voorhuis: pannen grijs mat

Deuren standgroen

Kozijnen wit/gebroken wit

Erfverharding

Grind

Gebakken klinker rood of bruin

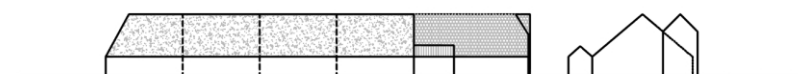
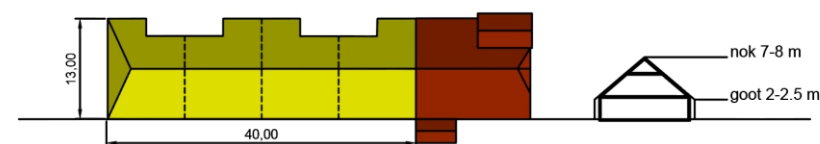
Erf

Erfscheiding groen beuk, hulst of haagbeuk

Erfscheiding hard planken vergrijzend of zwart verticaal

Bomen scheiding zwarte els

Bomen solitair hoogstam fruit of noot



TYPE DEELWONEN



Schuurwonen modern

Gevels

Glas

Baksteen bruin

Hout zwart horizontaal of verticaal

Gof- of trapeziumpaneel (zink)

Dak

Felsdak zink (dubbel/enkel)

Vegetatie (sedum)

Pannen donkerbruin of blauw gesmoord

Kozijnen

Staal gegalvaniseerd of grijs of zwart

Hout beits transparant

Erfverharding

Grind

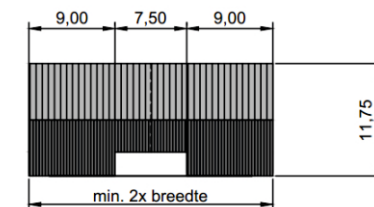
Gebakken klinker rood of bruin

Erf

Erfscheiding groen beuk, hulst of haagbeuk

Erfscheiding hard planken vergrijzend of zwart verticaal

Bomen scheiding zwarte els



TYPE SCHUURWONEN



Schuurwonen 'klassiek'

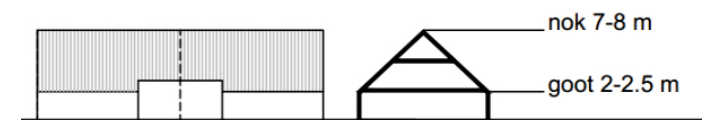
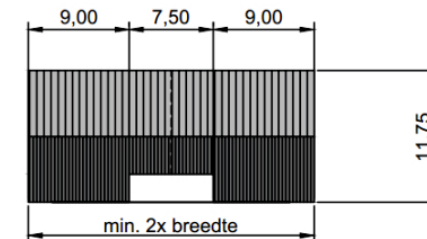
Gevels
Glas
Baksteen bruin
Hout zwart horizontaal of verticaal

Dak
Riet
Pannen roodbruin of grijs mat

Deuren en kozijnen
Hout beits groen of groen-blauw
Hout beits wit-gebroken wit

Erfverharding
Grind
Gebakken klinker rood of bruin

Erf
Erfscheiding groen beuk, hult of haagbeuk
Erfscheiding hard planken vergrijzend of zwart verticaal
Bomen scheiding zwarte els



TYPE SCHUURWONEN

landschappelijke inpassing

1191
gemeenteweg 263 1 : 500

1128

1129

1227

1226

1190

247A

397

d:\projecten\1117 gemeenteweg 263 staphorst\tekeningen\1117-04.dwg

1:500V

13-6-2014

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

meppel - hardenbergh - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

**BURO
STAD
LAND**

Geme