

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELINGSSTUDIE
MET BEELDKWALITEITSPLAN
AAN DE SCHAARWEG TE SINT JANSKLOOSTER - GEMEENTE STEENWIJKERLAND
16-07-2025

INHOUD

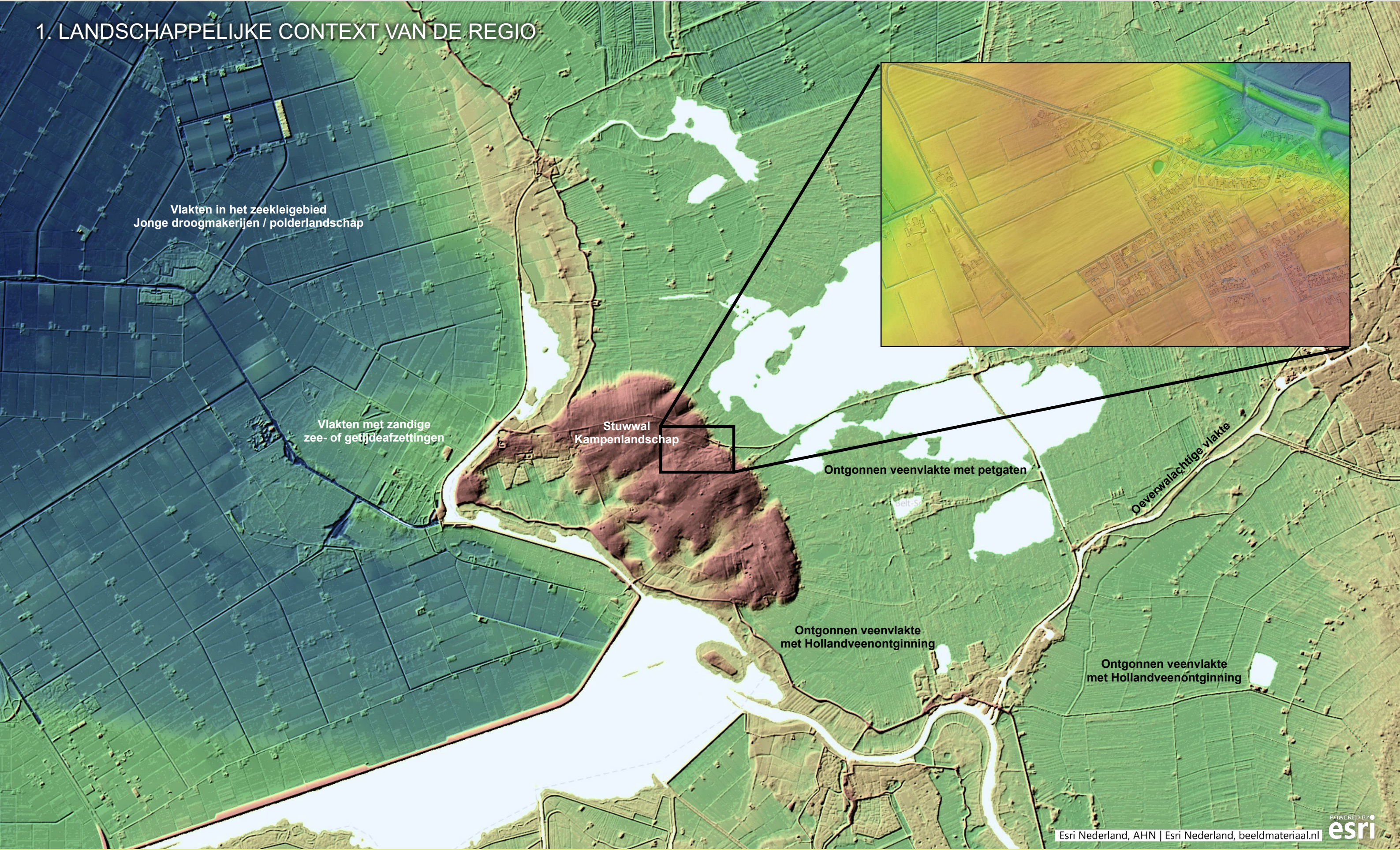
DEEL I - ANALYSE & CONCEPT

1. Landschappelijke context van de regio	3
2. Omgeving van het plangebied	4
2.1 Reliëf / AHN-kaarten	4
2.2 Historische ontwikkeling	6
2.3 Landschappelijke context	7
3. Het plangebied	8
3.1 Foto's van het plangebied	8
3.2 Bestaande situatie	11
3.3 Intenties	12
3.4 Concept	13
3.5 Inrichting	14
3.6 Parkeerberekening	15

DEEL II - BEELDKWALITEIT

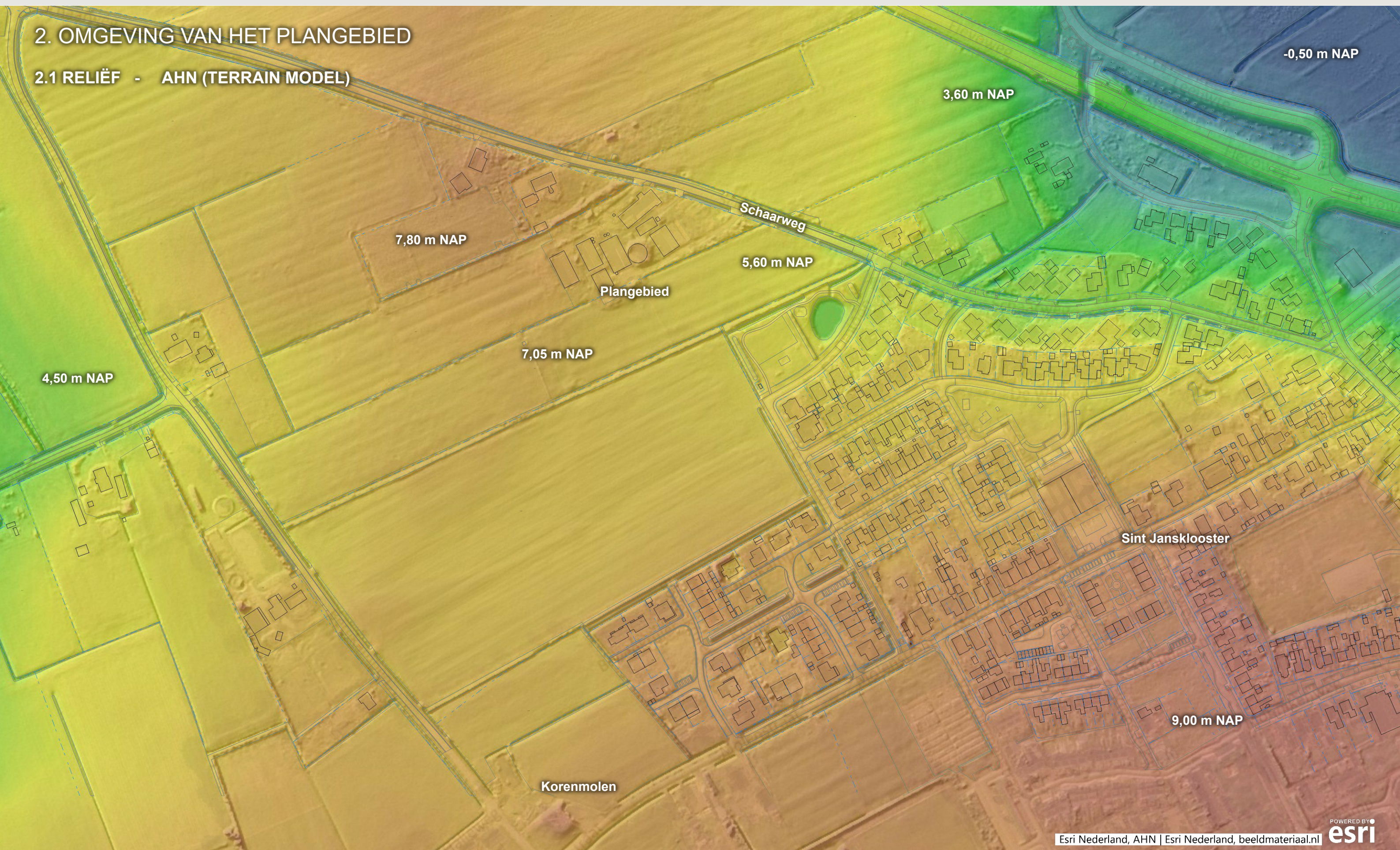
4. Woningen	17
4.1 Stedenbouwkundige opzet	17
4.2 Materialen en kleurstellingen	18
4.3 Sfeer architectuur	19
5. Ontsluiting en parkeren	21
5.1 Maatvoering	21
5.2 Materialen verharding	22
6. Groen - openbaar gebied	23
6.1 Groengebieden	23
6.2 Overgangen openbaar naar privé - erfafscheiding	26
6.3 Soorten van bomen en heesters	28

1. LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT VAN DE REGIO



2. OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 RELIËF - AHN (TERRAIN MODEL)



AHN (SURFACE MODEL)

Schaarweg

Plangebied

Sint Jansklooster

Korenmolen

2.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING



ESRI Topotijdreis - kaartbeeld omstreeks 1925



ESRI Topotijdreis - kaartbeeld omstreeks 1990



ESRI Topotijdreis - kaartbeeld omstreeks 1960



ESRI Topotijdreis - kaartbeeld omstreeks 2023

2.3 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Losse opzet van de erven / hoofdbebouwing aan de Schaarweg

Schaarweg

Plangebied

Kampenlandschap met orthogonale verkavelingsstructuren

Sint Jansklooster

Monnikenmolen

3. HET PLANGEBIED

3.1 FOTO'S VAN HET PLANGEBIED



Boerderij



Achtergedeelte van de boerderij (zijgevel)



Bakhuisje naast de boerderij



Hooiberg



Te slopen aanbouw bij de boerderij



Te slopen stallen



Te slopen aanbouwen bij de hooiberg



Te slopen meststilo



Te verplaatsen rietschuur



Te behouden boomgaard aan de Schaarweg



Te behouden schuur



Te behouden landschappelijke doorzicht naar het achterliggende landschap

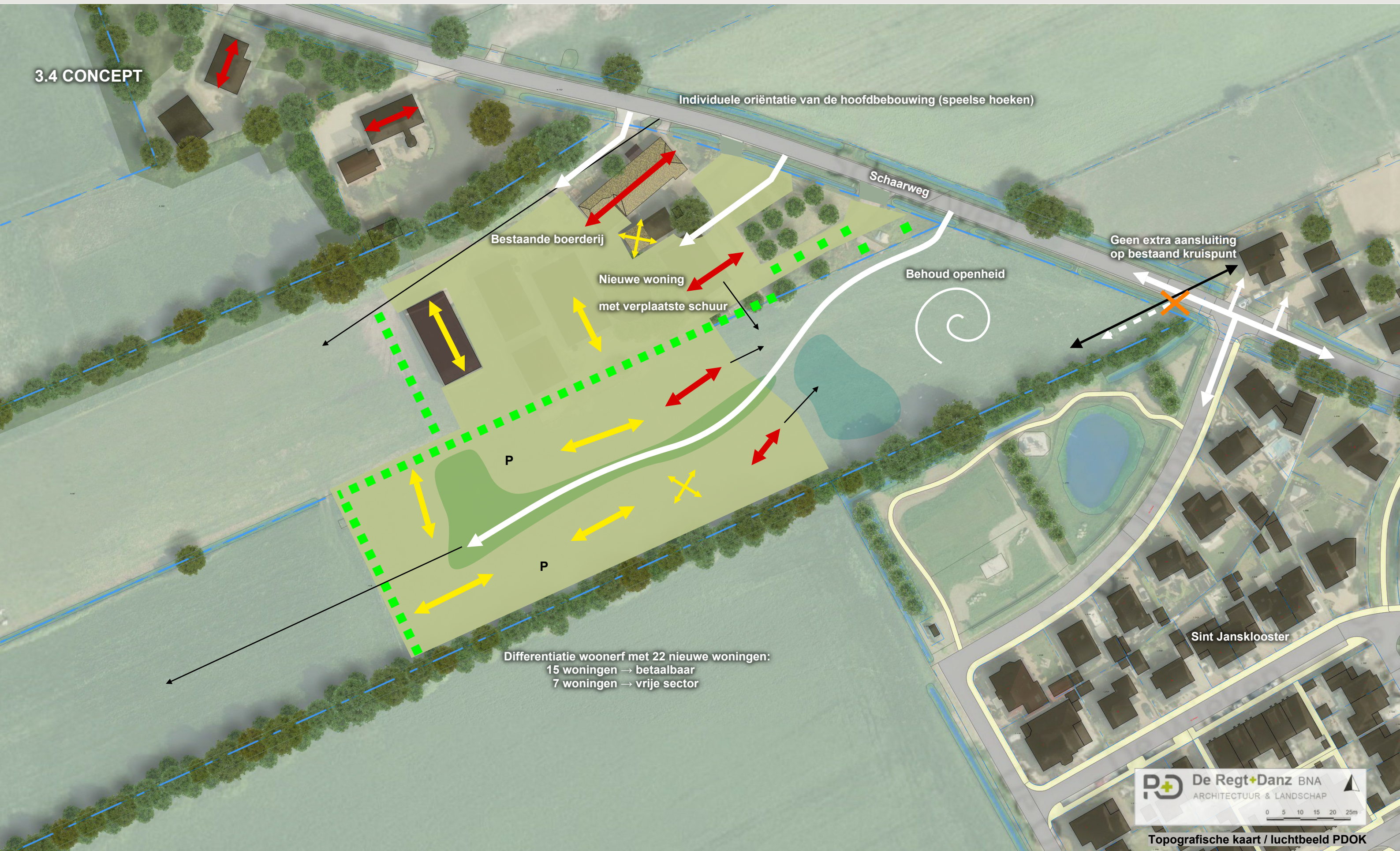
3.2 BESTAANDE SITUATIE



3.3 INTENTIES



3.4 CONCEPT



3.5 INRICHTING

ONTSLUITING / OPENBAAR

- Aansluiting op de Schaarweg met een nieuw plateau
- Rijbaan ontsluiting: 5,00 m
- Leidingenstrook / NUTS: 1,50 m (tevens opstelplaatsen containers)
- Rijbaan parkeercoffers: 6,00 m

1 NIEUWE WONING

Vrijstaande woning 15,50 m x 9,00 m
(met aangebouwde / inpandige garage / bijgebouw)

Schaarweg
Boomgaard (beplantingsschema indicatief)
Nieuw plateau

Boomgroep indicatief

Open grasland

Waterberging

Boomsingel
Stuweelhaag met enkele bomen
Containeropstelplaatsen / NUTS

Stuweelhaag

Sint Jansklooster

22 NIEUWE WONINGEN (AFMETINGEN BOUWBLOK)

Vrijstaande woning	13,00 m x 9,00 m	1
2-o-1 kap woningen	boerderij: diep: 11,00 m / beuk: 6,90 m + 0,30 m hooiberg: diep: 11,00 m / beuk: 6,90 m + 0,30 m	2 2
3-o-1 kap woningen	boerderij: diep: 11,00 m / beuk: 6,90 m + 0,30 m	3
Rij van 4	kapschuur: diep: 10,00 m / beuk: 5,10 (tussen) en 5,40 m + 0,30 m	4
Rij van 5 (2x)	schuur: diep: 10,00 m / beuk: 5,10 (tussen) en 5,40 m + 0,30 m	10
TOTAAL		22

De Regt+Danz BNA

ARCHITECTUUR & LANDSCHAP

0

5

10

15

20

25m

Topografische kaart / luchtbeeld PDOK

3.6 PARKEERBEREKENING

WONINGEN		PARKEERNORM	
Vrijstaande woning	1 →	1 x 2,0	2,0
2-o-1 kap woningen	4 →	4 x 1,8	7,2
Rijwoningen	17 →	17 x 1,6	27,2
TOTAAL	22 →		36,4

Woning (norm per woning)

Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	

*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid
**Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties

Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland | Lokale wet- en regelgeving

Enkele oprit	minimaal 5,50 meter diep en 2,40 meter breed
Lange oprit	minimaal 11,00 meter diep en 2,40 meter breed
Dubbele oprit	minimaal 5,50 meter diep en 4,50 meter breed
Garage (bij woning)	minimaal 5,50 meter diep en 2,80 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	minimaal 5,50 meter diep en 2,80 meter breed

De hierboven genoemde maatvoering van parkeerplaatsen geldt voor nieuwe ontwikkelingen. Wanneer er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing en niet voldaan kan worden aan deze kwaliteit, kan daarvan worden afgeweken. In dit geval mag voor de kwaliteit van de parkeerruimte worden teruggevallen op de maatvoering van de (voorheen) geldende bouwverordening.

Volgens deze verordening moet/moest de ruimte voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt/wordt volgens de bouwverordening voldaan indien:

AANWEZIGE PARKEERVOORZIENINGEN

‘Openbare’ parkeerplaatsen		24 (waarvan 2 PP als reservering voor trafo)	
Eigen terrein:			● Enkele oprit
Enkele oprit	3 x 1	3	● Lange oprit
Lange oprit	7 x 2	14	
Dubbele oprit	1 x 2	2	● Dubbele oprit
TOTAAL		43 - 2 PP voor trafo → 41 PP	



Topografische kaart / luchtbeeld PDOK

DEEL II - BEELDKWALITEIT

4. Woningen	17
4.1 Stedenbouwkundige opzet	17
4.2 Materialen en kleurstellingen	18
4.3 Sfeer architectuur	19
5. Ontsluiting en parkeren	21
5.1 Maatvoering	21
5.2 Materialen verharding	22
6. Groen - openbaar gebied	23
6.1 Groengebieden	23
6.2 Overgangen openbaar naar privé - erfafscheiding	26
6.3 Soorten van bomen en heesters	28

4. WONINGEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

- Losse landelijke opzet met speelse lijnen
- Oriëntatie gericht naar de Schaarweg
- Hiërarchisch ordening van de bebouwing:
 - Hoofdbebouwing (bestaande boerderij)
 - Bebouwing (nieuwe vrijstaande woningen en 2-o-1 kap woningen) aan de voorzijde
 - Bebouwing achter op het erf (rijwoningen)
- Ingetogen uitstraling naar het achterliggend open landschap

Bestaande boerderij
hoofdbebouwing

ORIËNTATIE EN ACCENTEN

-  Hoofdaanzicht
-  Voorgevel
-  Begeleidend (geclusterd) groen aanzicht (voor erf)
-  Doorgaand groen aanzicht (achter erf)

WONINGTYPOLOGIEËN

-  Vrijstaande woningen
-  2-o-1 kap woningen
-  3-o-1 kap woningen
-  Rijwoningen
-  Rijwoningen

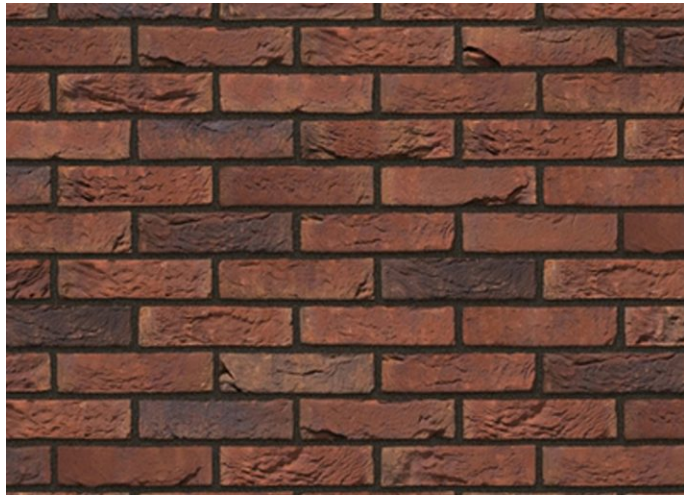
BOUWHOOGTE

- 1 laag + kap
- 1 laag + kap
- 1 laag + kap
- 1 laag + kap (achterzijde)
2 lagen + kap (voorzijde)
- 2 lagen + kap

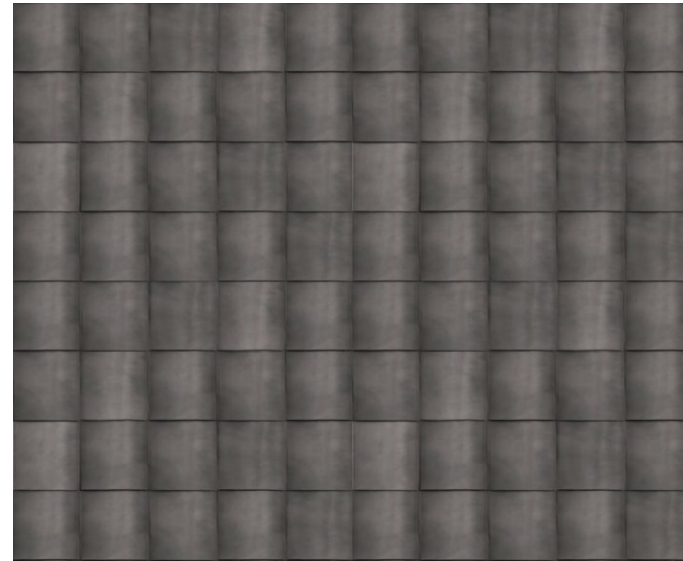
4.2 MATERIALEN EN KLEURSTELLINGEN

Uitstraling van een (traditioneel) woonerf voorkomend op het Hoge Land van Vollenhove:

- Woningen met maximaal 2 lagen met kap (zie overzicht pagina 17)
- Daken (dakvormen geïnspireerd op de in de omgeving voorkomende verschijningsvormen)
 - Zadeldaken, asymmetrische dakvorm, wolfseindes, ...
 - Matte dakpannen (grijs / antraciet)
 - Mogelijke / optionele toepassing van rieten delen
 - Bij toepassing van zonnepanelen, deze onderdeel maken van het dakontwerp (verdiept in het dakvlak is geen verplichting)
- Eventuele dakkapellen dienen onderdeel te zijn van het integraal ontwerp
- Gevels
 - Traditionele materialen
 - Bakstenen in aardse tinten en / of houten delen



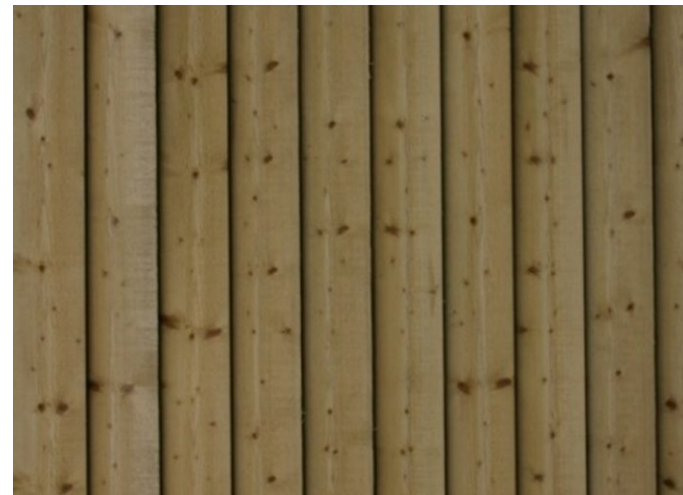
Kleur gevelstenen



Dakpannen antraciet in matte uitvoering



Optionele toepassing van rieten delen



Toepassing van hout



4.3 SFEER EN ARCHITECTUUR



Vrijstaande woning - traditionele boerderij



Drie-onder-één-kap woningen



Twee-onder-één-kap woningen



Voorbeeld van een vrijstaande woning (Molenkampen III)

Google Street View



Rijwoningen met asymmetrische kapvorm



Voorbeeld rijwoningen 1 laag met kap (Molenkampen III)



Rijwoningen 2 lagen met kap (mee ontworpen verdeling zonnepanelen)



Rijwoningen 1 laag met kap (Molenkampen III)

5. ONTSLUITING EN PARKEREN

5.1 MAATVOERING

Ontsluitingsweg	5,00 m breed
Rijbaan parkeercoffer	6,00 m breed
Parkeerplaatsen	2,50 m x 5,00 m (tussen) 3,00 m x 5,00 m (uiteindes)
Voetpad / achterpaden	1,80 m / 2,00 m breed
Strook NUTSvoorzieningen Opstelplaatsen containers	1,50 m breed
Opstelstrook containers	1,00 m breed

Materialen

Ontsluitingsweg:
Straatstenen dikformaat klinkers paars / rood

Verkeersplateau aansluiting nieuwe ontwikkeling
Betonstraatstenen keiformaat geel

Achterpaden
Betontegels (30 cm x 30 cm)

Parkeercoffers
Grasbetonstenen / -tegels

Begaanbare berm met strook voor NUTS voorzieningen /
Gestabiliseerd gemaaid gras / grasberm

Inritten
Straatstenen dikformaat klinkers donkergrijs

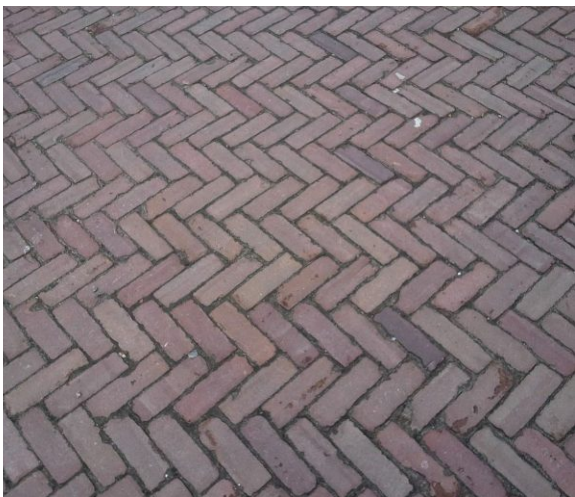
Strook met opstelplaatsen voor containers
Grasbetonstenen / -tegels

5.2 MATERIALEN VERHARDING

- Landelijke sfeer nastreven
- Ontsluitingsweg met begaanbare groene berm
 - Geen verhoogde voetpaden of trottoirs (stedelijke uitstraling)
 - Parkeerkoffers
 - Infiltratie van hemelwater
 - Groene verschijning door grasbetonstenen / -tegels



Ontsluitingsweg (voorbeeld Koningsspil Molenkampen III)



Straatstenen dikformaat klinkers paars / rood



Betontegels (achterpaden)



Grasbetonstenen (opstelplaatsen voor containers)



Verkeersplateau - geel (voorbeeld Omloop / Schaarweg)



Betonstraatstenen keiformaat geel



Parkeren op gras (grasbetonstenen / -tegels)

6. GROEN - OPENBAAR GEBIED

6.1 GROENGEBIEDEN

Extensieve inrichting met landelijke en groene uitstraling

- Open grasland aan de voorzijde
 - Waterberging met flauwe natuurvriendelijke hellingen / oevers
 - Dierenweide (hobbymatig)
- Behoud bestaande houtwal
- Nieuwe houtwal als landschappelijk raamwerk en zichtbescherming / begeleiding van de nieuwe bebouwing
- Smalle strook met kruiden- en bloemrijk grasland met zichtlijn naar het achterliggende landschap
- Grasveld met bomen en speelaanleiding
- Met bodemdekkers beplante boomspiegels (hertshooi, kattenkruid en / of ooievaarsbek)

Groengebieden

-  Tuinen
-  Open grasland extensief beheerd
-  Grasberm - intensief maaibeheer / kort gras
-  Waterberging met flauwe natuurvriendelijke hellingen / oevers (omvang nader te bepalen)
-  Grasveld met speelplek - intensief maaibeheer / kort gras
-  Boomspiegel begroeid
-  Houtwal
-  Boomsingel



Extensief beheerd grasland



Waterberging met flauwe natuurvriendelijke hellingen / oevers



Open terrein aan de Schaarweg met behoud van de waardevolle houtwal



Houtwal



Behoud bestaande boomgaard



Speelaanleiding



Beplante boomspiegel (hertshooi, kattenkruid en / of ooievaarsbek)

6.2 OVERGANGEN OPENBAAR NAAR PRIVÉ - ERFAFSCHEIDINGEN

Overgangen tussen het openbare gebied en de 'eigen' kavel - erfafscheidingen - zijn in grote mate bepalend voor het aanzicht

- Voorzijde van de woningen met lage hagen
- Tussen de woningen en aan de achterzijde mogen hoge (nader te bepalen) afscheidingen en
 - Zijkant grenzend aan openbaar gebied: hoge hagen
 - Achterzijde grenzend aan openbaar gebied: hekwerk / schutting met klimop (mogelijk ook in combinatie met andere soorten klimplanten)
- Inpassing parkeerkoffers door hagen
- Toepassing van inheemse heesters (beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn) voor de hagen (vertrouwd aanzicht)
- Bijzondere aandacht is gevraagd voor de bescherming en versterking van bestaande houtstructuren in de overgang tussen de nieuwe wijk en het landschap.





Lage hagen aan de voorzijde en hoge hagen aan de zijkant



Hogere haag (ook mogelijke overgang naar de houtwal)



Begroeide erfafscheiding



Klimop



Mogelijke bescherming houtwal

6.3 SOORTEN VAN BOMEN EN HEESTERS

Inheemse bomen en heesters passend bij de bestaande structuren en soorten van het omringende landschap:

- Solitaire bomen en boomgroepen / 'erfbomen'
- Plantmaat bomen 16-18
- Ondergroei van de houtwal (zie pag. 26) met inheemse soorten (onderlinge plantafstanden 1-2 m):
 - Hazelaar (Corylus avellana)
 - Inheemse vogelkers (Prunus padus)
 - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
 - Tweestijlige meidoorn (Crataegus laevigata)
 - Gele kornoelje (Cornus mas)
 - Krentenboompje (Amelanchier lamarckii)
 - Gewone vlier (Sambucus nigra)
 - Sporkehout (Rhamnus frangula)
 - Gelderse roos (Viburnum opulus)
 - Kardinaalsmuts (Euonymus europaeus)

