

## Erfinrichtingsplan

Ontwikkeling erf Oude Rijksweg 138 Staphorst

Tubbergen, 16 maart 2015 - Definitief

*...in balans met de natuur*



Project: Ontwikkeling erf      Locatie: Oude Rijksweg 138 - Staphorst      Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Oude Rijksweg 138 (Bron: Hannink Landschapsvormgeving - Ad Fontem Jur. Bouwadvies B.V.)

# Erfinrichtingsplan

Project: Ontwikkeling erf      Locatie: Oude Rijksweg 138 - Staphorst

Titel rapport: Erfinrichtingsplan - ontwikkeling erf Oude Rijksweg 138 - Staphorst

Opgesteld: 25 november 2014, Tubbergen

Gewijzigd: 16 maart 2015.

Status: Definitief

Opdrachtgever: Ad Fontem Juridisch bouwadvies B.V.

■■■■■■■■■■  
Hoofdstraat 43  
7625 PB Zenderen  
074-■■■■■■■■■■  
www.ad-fontem.nl  
info@ad-fontem.nl

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving  
■■■■■■■■■■ algemeen adviseur

Almeloseweg 93  
7651 JP Tubbergen  
06-■■■■■■■■■■  
info@hanninkadvies.nl  
www.hanninkadvies.nl



*...in balans met de natuur*



# Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22



# 1. Aanleiding

Te midden van Staphorst aan de Oude Rijksweg 138 is de Welkoop gevestigd. Hoewel de gemiddelde woonboerderij een hoger cultuurhistorisch karakter en uitstraling mee heeft gekregen past de woning, gekoppeld aan de winkel wel in het straatbeeld. Er is een aantal woningen met minder karakteristieke details. Naast de woning met daaraan gekoppeld de winkel staat een loods ten behoeve van opslag van voorraden voor de winkel.

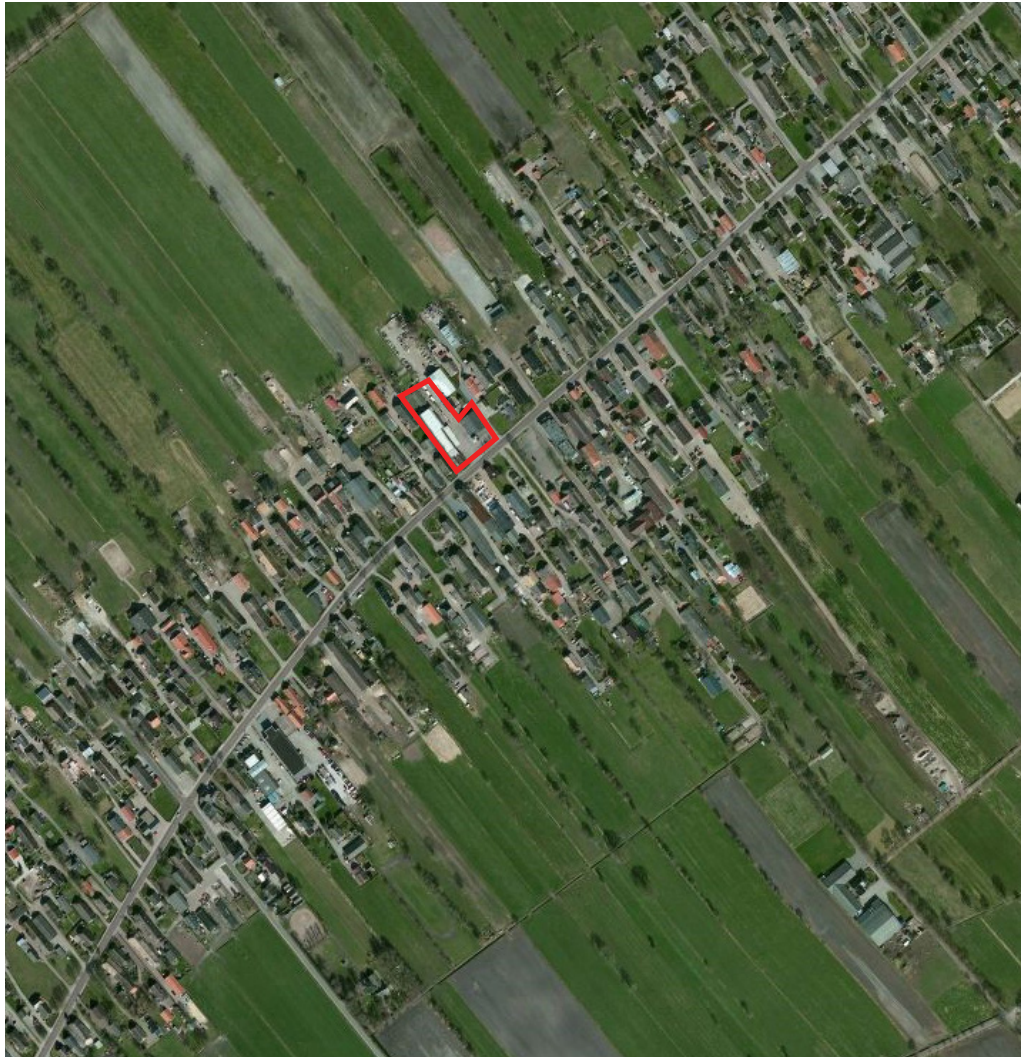
Beide gebouwen maken wel onderdeel uit van de karakteristieke kenmerken voor een lintdorp waarbij de kopgevels niet altijd haaks op de doorgaande weg liggen, maar de verkaveling volgen. De wijze van bebouwen komt voort uit de grootschalige ontginning van het laagveengebied rondom de dorpen Staphorst en Rouveen. Hetgeen heeft ertoe geleid dat de beide dorpen door het inmiddels beschermde dorpsgezicht landelijke bekendheid genieten.

Naast de bebouwing is er ook grote aandacht voor het behoud van het groene karakter van het dorp. Door het verliezen van de functie is veel kenmerkend groen, dat voornamelijk bestaat uit hagen en fruitbomen, verloren gegaan. Met name voor de jaren tachtig lijkt er minder aandacht te zijn geweest voor het dorpsgezicht. Ongeacht het verleden is er nu wel aandacht en beleid om nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde manier binnen het bestaande dorp de ruimte te geven.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande winkel te vernieuwen, een nieuwe opslaghal te bouwen en een nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast is er een potentiële bouwlocatie aan de achterzijde van de winkel. Hoewel er direct nog geen sprake zal zijn

van een nieuw te bouwen woning, is de locatie wel meegenomen in dit plan.

Door de wijziging van de bestemming dient het erf ingepast te worden. Hannink Landschapsvormgeving, in opdracht van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies, is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief het nieuwe erfinrichtingsvoorstel.



Locatie erf aan de Oude Rijksweg (Bron: bing maps)



Locatie erf aan de Oude Rijksweg (Bron: bing maps)

## 2. Huidige situatie

In tegenstelling tot grote delen van Overijssel ligt het plangebied niet in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten, maar in een laagveengebied. Door invloeden van stagnerend (hemel)water en grondwater ontstonden uitgestrekte veenmoerassen in de lage gebieden. Ten oosten van de dorpen Staphorst en Rouveen loopt het hoogteverschil op en is er sprake van dekzandvlakten. Deze gebieden lagen hoger en stonden niet lange tijd onder water.

### **Laagveenlandschap**

Het plangebied ligt midden in het karakteristieke laagveenlandschap. Het veenlandschap is één van de oudste landschappen dat in Oost-Nederland is ontstaan op lage plekken waar de waterafvoer erg beperkt was. Door de vochtige omstandigheden verliep de afbraak van dode planten tergend langzaam. In dat proces wordt het zuurstof volledig opgebruikt waardoor rottingsbacteriën geen kans meer krijgt. Daardoor stapelt zich organisch materiaal soms wel metersdik op en kan het duizenden jaren bewaard blijven. In sommige gevallen kwam de ontwikkeling ver boven het grondwater uit, waardoor hoogveen heeft kunnen ontstaan. Dat is echter niet het geval rond Staphorst.

Rond het jaar 1000 is men het gebied rondom Staphorst gaan ontginnen. Men bouwde aanvankelijk boerderijen op de kleiige ruggen en groeven vandaar sloten het veen in. Men verdeelde het land in brede stroken (slagen) die verder onder werden verdeeld in kleinere percelen. Men heeft de gronden achter de boerderijen gebruikt als akker en langs de waterlopen als weiland of hooiland. Omdat veen door de ontwatering begon in te klinken was er sprake van een vernatting van de gronden. Noodgedwongen moest men over op veeteelt en werden de akkers opnieuw aangelegd verder het veen in. Ook de boerderijen werden

in de strook ten oosten van de oude bebouwingsas gebouwd. Dat proces herhaalde zich waardoor de dorpen Staphorst en Rouveen rond 1650 de huidige plaats hebben bereikt.

### **Het landschap**

Kenmerkend voor het landschap is de veelvoud aan sloten om het gebied goed te kunnen ontwateren en de kavelrichting. De boerderijen staan in eenzelfde richting als de verkaveling en niet haaks op de weg waaraan de boerderijen zijn gebouwd. Een eerdere ruilverkaveling heeft sommige percelen verbreed, waarbij de kavelrichting altijd gespaard is gebleven. Direct nabij Staphorst en daarmee ook het plangebied zijn echter nog het oorspronkelijke patroon van smalle percelen omgeven door houtsingels bewaard gebleven.

### **Nieuwe elementen**

Ontwikkelingen in en rondom Staphorst dienen per definitie bij te dragen aan de herkenbaarheid van het landschap. Omdat de voorgenomen ontwikkeling binnen de kern van Staphorst plaats gaat vinden is het van belang dat de nieuw aan te brengen beplanting een bijdrage levert aan het beschermde dorpsgezicht en daarmee passend is in het cultuurhistorische landschap.





Verandering landschap rondom het erf rond 1893, 1933 en 1974. (Bron: watwaswaar.nl)



### **Erfopzet**

Zoals eerder aangegeven is het erf aan de Oude Rijksweg gelegen in Staphorst. Het erf bestaat uit een voormalige woonboerderij met winkel en opslag. Daarnaast was er een schuur (inmiddels gesloopt) op het terrein aanwezig en is er een ruime gelegenheid om te parkeren op het voorterrein.

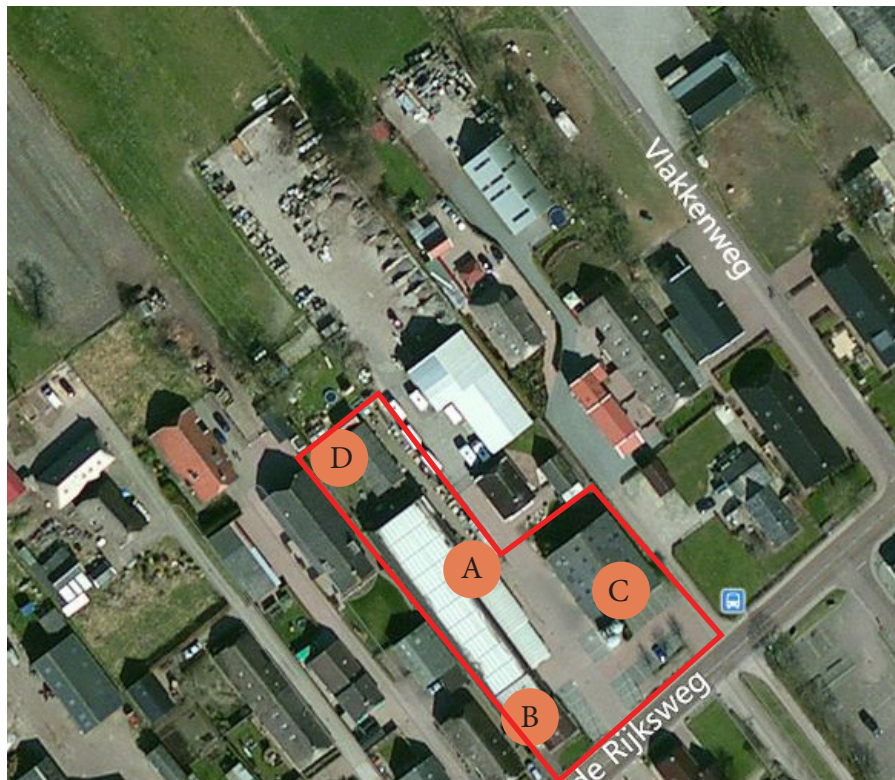
A - Winkel

B - Voormalige woonboerderij

C - Opslag

D - Inmiddels gesloopte schuur.

Hoewel de omgeving een bijzonder hoge cultuurhistorische waarde kent geldt dat minder voor het huidige erf. De uitstraling is minder karakteristiek dan de omgeving. Ook de uitstraling en mogelijk verdwenen beplanting op het voorerf is een gemiste kwaliteit. Wel staan de gebouwen in de richting van de verkaveling.



Opzet erf aan de Oude Rijksweg te Staphorst (Bron: Bingmaps.com)

## 3. Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

#### **Uitvoeringsmodel**

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

#### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingsen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen. In veel gevallen is hun cultuurhistorie en ruimtelijk belang van bovenregionale betekenis. Dat heeft ertoe geleid dat meerdere (delen) van kernen zijn toegewezen tot beschermd dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. De voorgenomen ontwikkeling dient dus rekening te houden met de rijke cultuurhistorie en de ruimtelijke belangen. Aan de achterzijde van het perceel grenst het "mixlandschap". Een landschap waarin landbouw de belangrijkste drager blijft, maar waarin werken, wonen en recreatie gecombineerd kunnen worden. De ontwikkeling vindt daar niet plaats.

#### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is



De donkerbruine kleur over het plangebied betekent "beschermd dorpsgezicht". De lichtbruine kleur is nader te verklaren als de begrenzing van de woonwijk. De geelgroene kleur over het plangebied betekent dat het plangebied aan te duiden is als "mixlandschap". (Bron: omgevingsvisie.nl)



niet opgenomen; deze is reeds opgenomen op de afbeelding van het ontwikkelingsperspectief.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Laagveengebieden zijn ontstaan door dat lagere delen van Nederland slecht ontwaterden. (Hemel)water en grondwater zetten gebieden continu onder water waardoor veen zich heeft kunnen ontwikkelen. In sommige gevallen heeft dat geleid tot hoogveen. Veen is opgebouwd uit soms meterdikke lagen niet verteerd organisch materiaal. Door het gebrek aan zuurstof en de zure omstandigheden kon het jaren goed blijven.

#### Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het plangebied ligt in de laagveenontginning waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Men heeft de eerste boerderij op de kleiige ruggen nabij stromend water gebouwd om vervolgens vandaar sloten het veen in te graven. Nabij de boerderij vond akkerbouw plaats en verderop en direct naast de sloten was er plek voor weilanden en hooilanden. Door het ontwateren kan veen echter inklinken waardoor het maaiveld is gezakt. Akkerbouw kon daardoor niet meer plaats vinden waardoor nieuwe akkerbouw dieper in het veen werd aangelegd.

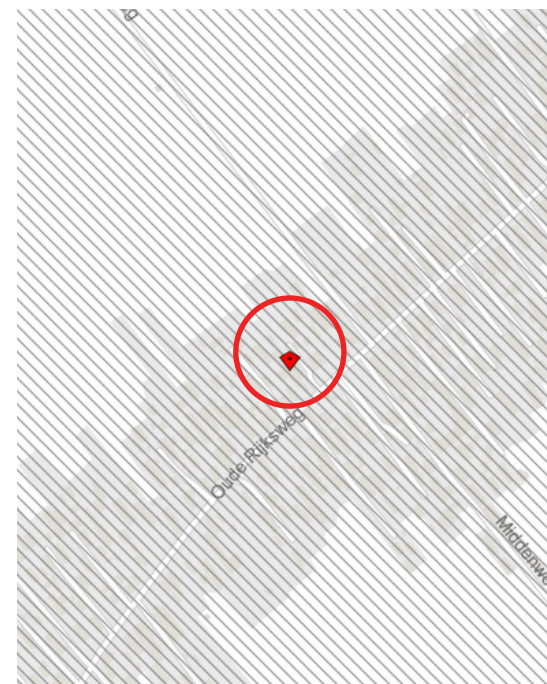
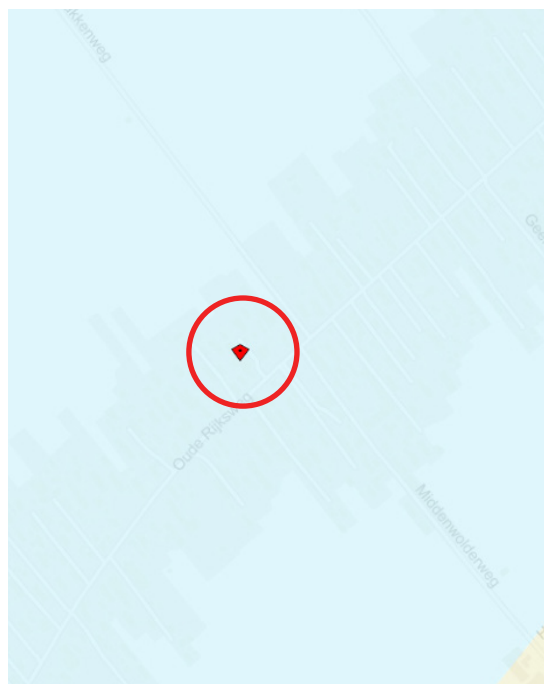
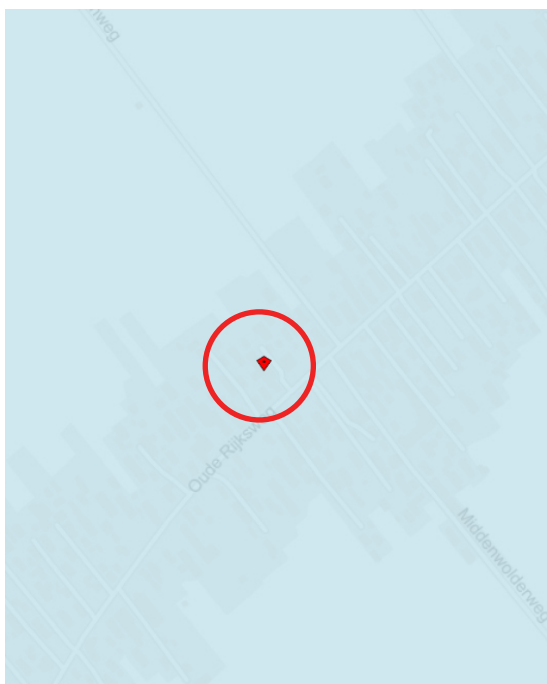
De boerderijen zijn op een gegeven moment ook verplaatst. Dat heeft in twee instanties geleid dat Staphorst en Rouveen gevestigd zijn op de plaats waar zij nu liggen. Boerderijen staan allemaal in de richting van de verkaveling. Waar de achterkant aansloot bij de akkerbouw of de weilanden, was de voorkant bestemd voor de tuin. In veel gevallen had de tuin een functioneel karakter voorzien van een haag en een aantal fruitbomen. De voorgenomen ontwikkeling dient passend te zijn bij dat oorspronkelijke karakter van de veengebieden.

#### Lust en Leisure laag


De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal niet meer invloed hebben dan de huidige situatie.

### 3.2 Bossies an de Diek

De gemeente Staphorst heeft in de jaren '80 een succesvol project gehad om de streek een nieuwe impuls te geven voor het oorspronkelijke groene karakter. Men heeft besloten dat project een vervolg te geven. Door verandering in het gebruik van erven in de loop van de jaren is veel oorspronkelijke beplanting gerooid en niet teruggeplant. Met "Bossies an de Diek" kan niet de oorspronkelijke



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "laagveengebied". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; plangebied is omschreven als "laagveenontginning". (Rechts) Lust- en Leisurelaag; het gebied is als "Donkerte" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)



functie van erven terug worden gebracht, maar is er wel beleid om de karakteristieke uitstraling te herstellen. Men stelt onder andere:

- Smalle verkaveling behouden;
- Boerderijen moeten verkaveling volgen;
- Strak geschoren hagen evenwijdig aan Oude Rijksweg;
- Hoog opgroeiende fruitbomen in voortuin;
- Asymmetrische karakter (voor deur niet in midden) behouden.

De keuze van de beplanting was voorheen meer afgestemd op het gebruik. Moestuinen worden echter nauwelijks meer gebruikt of zijn verplaatst, bleek is niet meer in gebruik en tuin worden voorzien van bloeiende perken met struiken en vaste planten. Het karakter is dus in veel gevallen verloren dat juist zorgde voor de samenhang van het dorp. Een nieuwe ontwikkeling zou kunnen voldoen door:

- Hogere bomen evenwijdig aan perceelrichting (indien er ruimte is);
- Hagen rondom voortuin;
- Accentuering van voor deur;
- Pad rond gebouw;
- Pad naar voor deur;
- Middelhoge bomen in de zij- of voortuin;
- Moestuin in voor- of zijtuin;
- Smeedijzeren of houten hekje met felle kleuren;
- Incidenteel een grotere boom;
- Parkeren op het erf;
- Zitten in zon is mogelijk;

- Afschermen van nieuwe bedrijfsgebouwen.

Voor het parkeren is een eenvoudige erfverharding aan de zijkant van het gebouw goed in te passen. Hagen kunnen bescherming bieden tegen de zon en het willen afschermen van het bedrijfsgebeuren geeft aanleiding tot het planten van een gesloten beplanting.







## 4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het verbouwen van een winkel;
- Het bouwen van een woning.

Uitgangspunten gemeente Staphorst:

- Het landschappelijk inpassen conform "Bossies an de Diek"

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.



## 5. Het Plan

De huidige winkel van de Welkoop ondergaat een uitbreiding om aan de wens van de klant te kunnen voldoen. Door de uitbreiding krijgt de winkel (A) een uitgang richting de straat. Om de winkel en de entree op te nemen in de karakteristieken van Staphorst wordt de strook aan de voorzijde van de winkel ingevuld met een haag (G) en fruitbomen (H). De onderlaag bestaat uit gazon. De haag omsluit in eerste instantie de tuin, maar ook een gedeelte van de entree. De voorzijde van de winkel krijgt dan meer eenheid en past in het beeld van de direct omgeving.

Zoals de meeste toegangswegen tussen de gebouwen door aan de Oude Rijksweg is ook bij dit inrit (D) niet gekozen voor beplanting. De inrit heeft een duidelijke functie die ook esthetisch overeind moet blijven. De parkeerplaatsen, in totaal 25, zijn onderscheidend door een andere kleurstelling, formaat van steen of legverband.

De bedrijfswoning met opslag (B) staat iets verder van de weg af. Net als bij de winkel sluit een beukenhaag (G) de voor- en zijkant af. Ook zullen twee fruitbomen (H) de voortuin markeren. In de bedrijfstuin is in tegenstelling tot de tuin voor de winkel, ruimte voor de aanplant van sierbeplanting (I). Er moet gedacht worden aan de aanplant van Hortensia of Sering.

Rondom de woning komt een verharding (F) te liggen. Niet alleen kan men om de woning heen lopen, er is ook ruimte voor een terras. Een pad van de voordeur naar de Oude Rijksweg zorgt voor een direct verbinding. Vanaf de Oude Rijksweg kan men via een sierhek

toegang tot het erf krijgen. Het sierhek krijgt een nader te bepalen kleurstelling en vorm passende bij de omgeving.

Hoewel beide erven een eigen identiteit hebben heeft het totaal ook een bepaalde eenheid door de gelijke keuze van materialen. Beide tuinen hebben in beginsel een sober karakter, waarbij de tuin rondom de bedrijfswoning onderscheidend is door de aanwezigheid van kleurrijke, bloeiende beplanting.

Direct achter de winkel is er een potentiële locatie voor het bouwen van een nieuwe woning (M). Voor wat betreft de woning zal nog verder in detail worden getreden. De voorgestelde woning in de verbeelding is daarom slechts een momentopname, maar het is wel goed om een totaal beeld te hebben voor de landschappelijke inpassing. De bouwlocatie aan de achterzijde wordt ingepast door op de westelijke erfscheiding een beukenhaag (G) aan te planten. De beukenhaag benadrukt de verkaveling, maar biedt ook voldoende privacy. In de tuin is er ruimte voor de aanleg van (sier)borders (I).

Op het naastgelegen erf is er ook sprake van een ontwikkeling. Het is een aanbeveling om ook daar de westelijke erfscheiding (L) landschappelijk in te passen met, bij voorkeur, een beukenhaag. De steeg wordt daarmee karakteristiek benadrukt zoals deze veelvuldig voorkomen in Staphorst.



Erfopzet niet op schaal. Zie bijbehorende poster voor plangebied op schaal. (Bron: Ad Fontem B.V. / Hannink Landschapsvormgeving)



## 6. Maatregelen

Om het nieuwe erf te realiseren moet er aantal maatregelen worden getroffen.

### 1 Aanplant hagen (G)

Het aanplanten van meerdere beukenhagen (*Fagus sylvatica*). De totale lengte bedraagt 125 meter. Er worden vijf planten per strekkende meter aangebracht. De kwaliteit van een plant is 80-100. Hoewel de locatie voor de nieuwe woning achter de winkel nog niet direct wordt ingevuld, wordt de haag alvast geplant om de landschappelijk inpassing te completeren.

### 2 Aanplanten fruitbomen (H)

Er worden vier hoogstamfruitbomen aangeplant. De bomen hebben minimaal de maat 8-10 (stamomtrek in centimeters) er worden voorzien van twee bomenpalen. Voor de soortkeuze is de beplantingslijst "Bossies an de Dlek" bepalend.



Erfopzet niet op schaal. Zie bijbehorende poster voor plangebied op schaal. (Bron: Ad Fontem B.V. / Hannink Landschapsvormgeving)

