Ontwikkeling Rijksweg 2 in Staphorst

In opdracht van de heer [redacted]

In samenwerking met de heer [redacted]

December 2020 wijz. 28 september 2022

Buro Greet Bierema, Vriesburgerweg 20. 8475 EK Nijeholtpade, [redacted]

Inleiding en conclusie

[redacted], Rijksweg2, 7951 DH Staphorst verzoekt om een herontwikkeling van zijn perceel. Het pand ligt binnen het beschermd dorpsgezicht. De Omgevingskamer spreekt waardering uit voor de uitgangspunten van dit plan. Er is echter onvoldoende gemotiveerd waarom deze transformatie zich ook uitstrekt tot het deel van het perceel met een agrarische bestemming. Tevens zijn de voorgestelde KGO ontoereikend. De terreinrichting en indeling moet beter worden gemotiveerd. De gemeente geeft in haar schrijven van 21 oktober 2020 aan dat het wel mogelijk is om de plannen aan te passen. De heren [redacted] hebben vervolgens contact gezocht met landschapsarchitect [redacted] Na samenspraak ligt het volgende plan en motivatie voor. Om de monumentale boerderij geheel te kunnen behouden is de gekozen ontwikkeling noodzakelijk. Uit het voorliggende idee zou dit plan naadloos in de oorspronkelijke morfologie van het lint van Staphorst passen. Het is een stedenbouwkundige en landschappelijk verbetering.

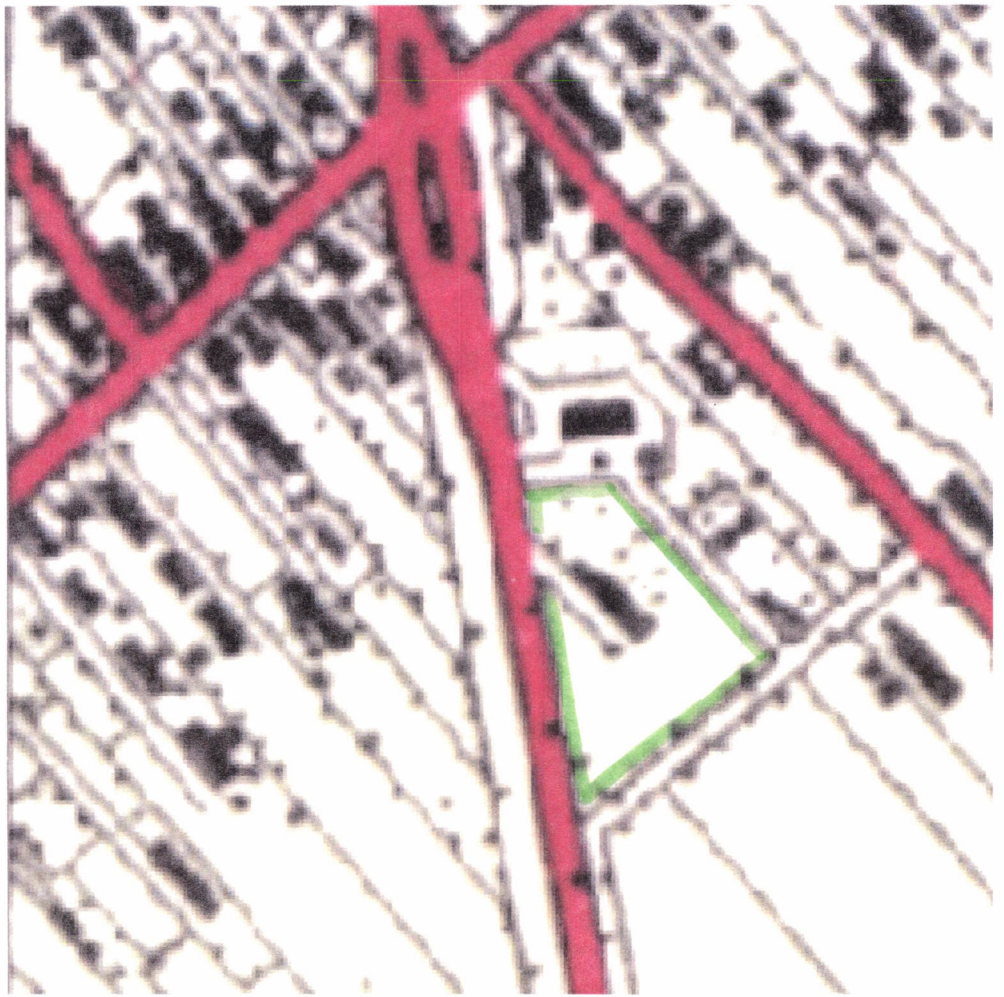
Van een agrarisch boerenerf is al jaren geen sprake meer. De boerderij werd onderdeel van een ander soort bedrijf en wordt omgeven door twee boomgaarden, twee inritten, een weiland en een showtuin. Alhoewel dit is toegestaan in het bestemmingsplan, is deze ontwikkeling ruimtelijk geenszins fraai te noemen. Er is geen ontsluiting meer op de zandweg de Molenweg, omdat dit landbouwkundig niet meer noodzakelijk was. Het bestaande bedrijf wordt beëindigd. Het plan is om drie appartementen in de deel van de bestaande boerderij te bouwen en om twee appartementengebouwen en een bijgebouw toe te voegen aan het erf. Belangrijk is ook het gegeven dat in de streek bij een boerderij als volume altijd één of meerdere bijgebouwen staan. Dit mist op dit erf en dat legitimeert de keuze voor bijgebouwen. Het erf aansluiten op de Molenweg als zandweg zou kunnen, maar ligt in de aard van deze weg niet voor de hand en er zijn reeds twee bestaande inritten aanwezig. Alhoewel het weilandperceel zeker landschappelijke waarde heeft, blijkt dat het echter een geamputeerd perceel is, met een verkeerde lengtebreedte verhouding.

Hoe zou de herontwikkeling plaats kunnen vinden? Daarvoor wordt in dit advies eerst cultuurhistorisch kaartonderzoek gedaan. Daaruit volgt een herschikking en herdefiniëring van het voorgaande plan.

Landschappelijke analyse

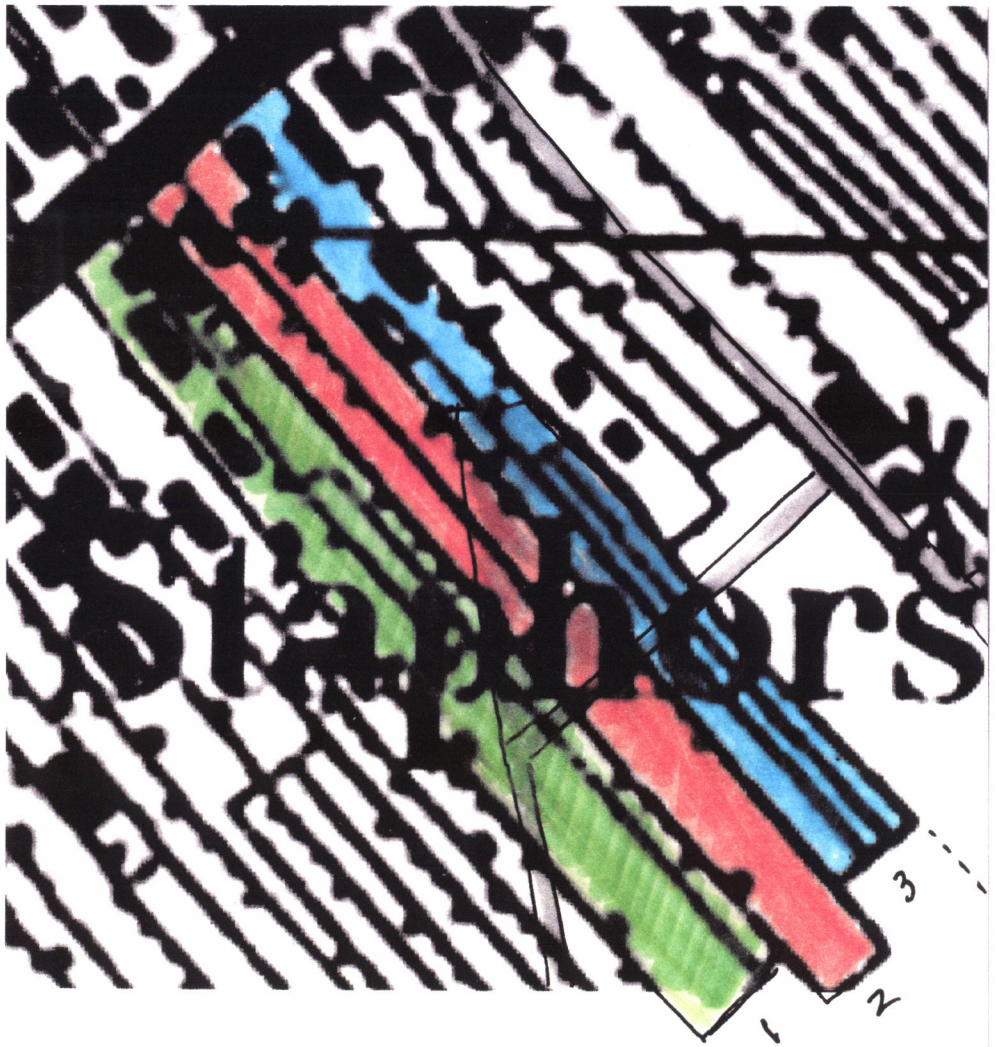
Een grote wijziging in dit deel in het lint van Staphorst ontstond door de aanleg van de nieuwe tweebaansweg tussen Zuid- en Noord-Nederland. De twee bijgevoegd kaarten laten de doorsnijding zien. Boerderijen aan de streek moesten worden afgebroken en enkele bedrijven werden verplaatst naar het zuiden. De boerderij op nummer 2 werd gebouwd in 1938. Een vergelijkbare, nagenoeg identieke boerderij werd even verderop gebouwd. Beiden gebouwd op ruimere percelen met de kaprichting in de richting van de verkaveling. Die kaprichting werd afwijkend van Hotel Waanders (start hier in 1934) en de winkel/annex boerderij aan de Rijksweg; deze twee panden kwamen parallel aan de nieuwe weg. De volgende grote wijziging werd de uitvoering van de ruilverkaveling met een nieuw landbouwontsluitingspatroon, waaronder de aanleg van de Molenweg. Het erf op nummer 2 kreeg zo zijn begrenzing aan drie zijden, waarbij alleen de noordoostelijke de historisch is.



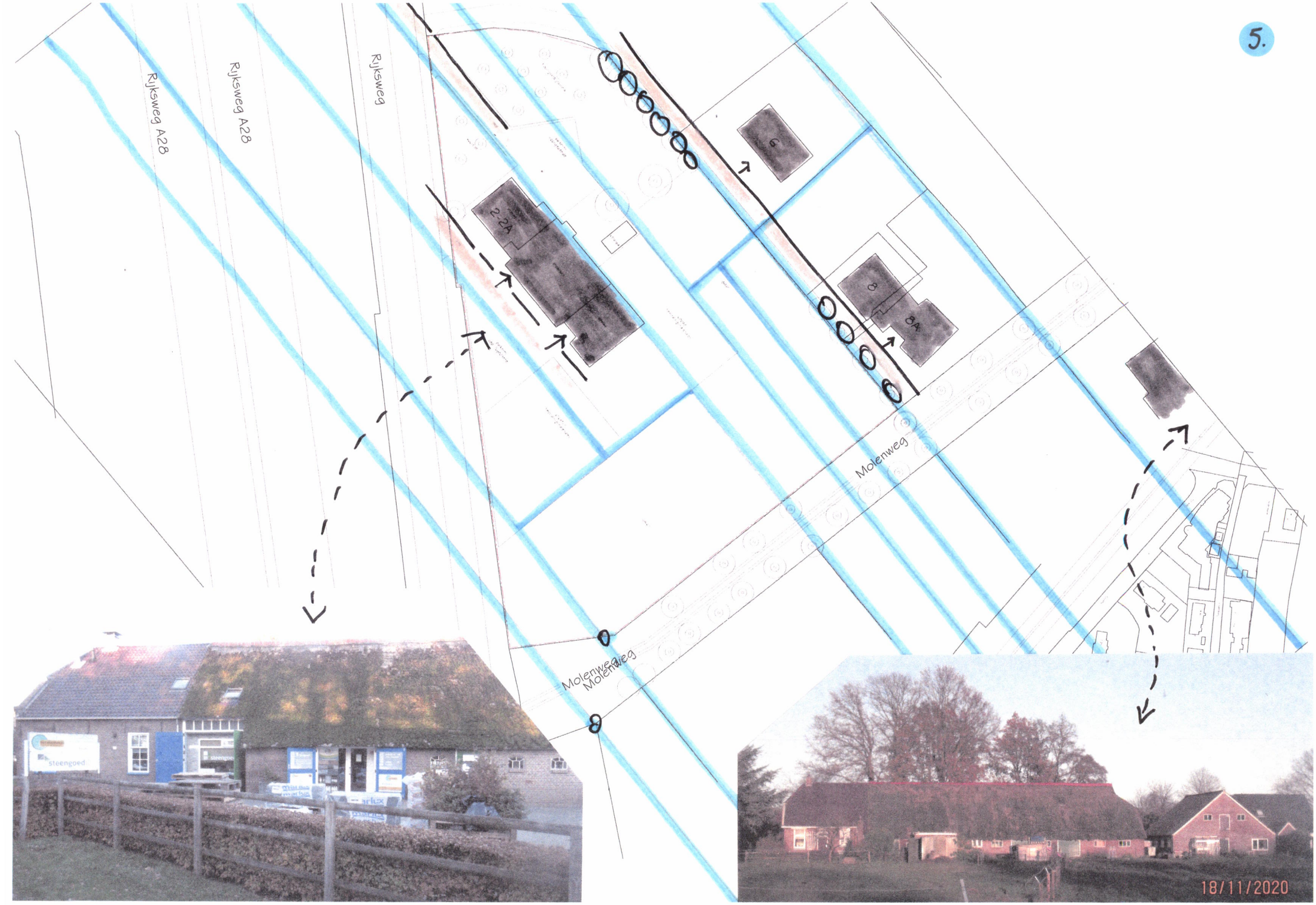


Oorspronkelijke kavels

Om te kunnen begrijpen hoe de oorspronkelijke verkaveling was waar het ruime erf op nummer 2 op werd ontwikkeld, zijn de oorspronkelijke slagen ingekleurd. Dan blijkt het te gaan om drie slagen met diverse onderverdelingen. Hèt kenmerk van de vererving in Staphorst. De ruilverkavelingsweg, de Molenweg (de weg naar de molen), kruist zes percelen haaks. Het ruime weiland achter de boerderij op nummer 2 werd een geamputeerd deel, waarbij de lengtebreedte verhouding niet past bij de historische richting in en van het landschap. Op de meer gedetailleerdere schets valt ook het patronen van de ontsluiting op en de bestaande bomen aan weerszijden aan de rand van het perceel.






Rijksweg A28
Rijksweg A28
Rijksweg
2-2A
6
8
8A
Molenweg
Molenweg
Molenweg

steengoed

18/11/2020

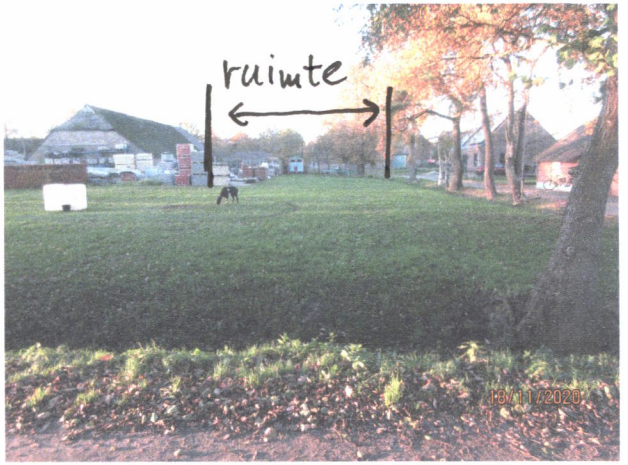
De Molenweg verbrak de verbinding

Deze vraag is nodig om te kunnen antwoorden op de vraag of de ontwikkeling tot aan de Molenweg plaats zou kunnen vinden. Uit de onderstaande kaart uit de periode rond 1975 blijkt dat het agrarisch bedrijf een bijbehorend bijgebouw aan de zuidzijde van de Molenweg had. Het ruime perceel als weiland in gebruik behoorde bij het bedrijf en daarom was er ook een directe route tussen de boerderij en het bijgebouw en die route kruiste de Molenweg. Het erf had zo zijn uitstraling aan weerszijden van de zandweg. Door de functieverandering werd het erfoppervlak verkleint en ontstond er die kleine weide aan de noordzijde van de weg met nog een agrarische bestemming. De route verdween logischerwijze ook. Ontwikkelen richting het zuiden is dus geen nieuwe keuze maar opnieuw een logische keuze. De kaart en verder kaartonderzoek laat zien dat de ruilverkavelingsweg nergens in Staphorst en Rouveen zo dicht op het lint kwam. NB. De Achthoevenweg ging toen over in de Molenweg en niet in de Rijksweg.

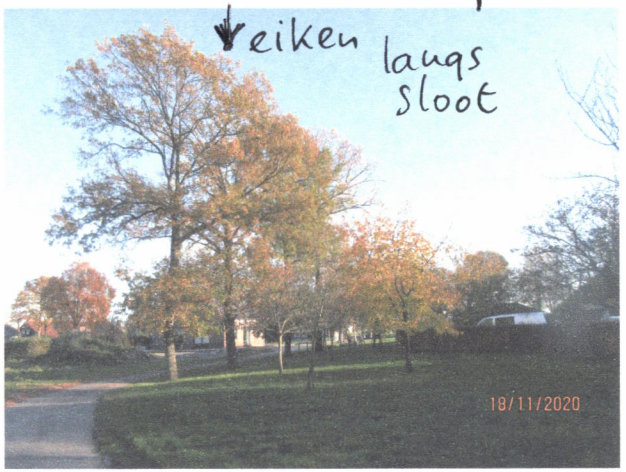


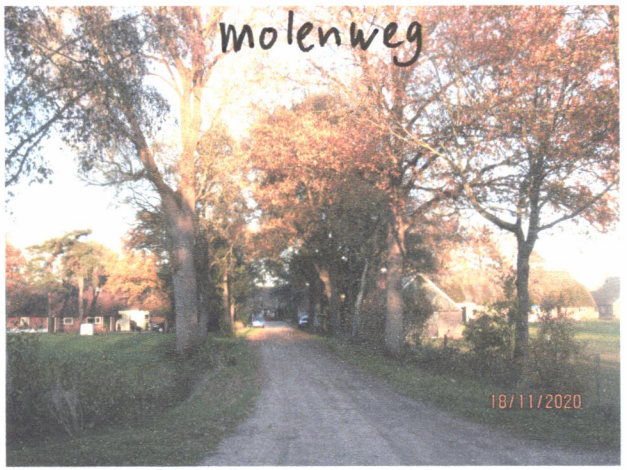

18/11/2020


nr. 6. en
nr. 8
18/11/2020

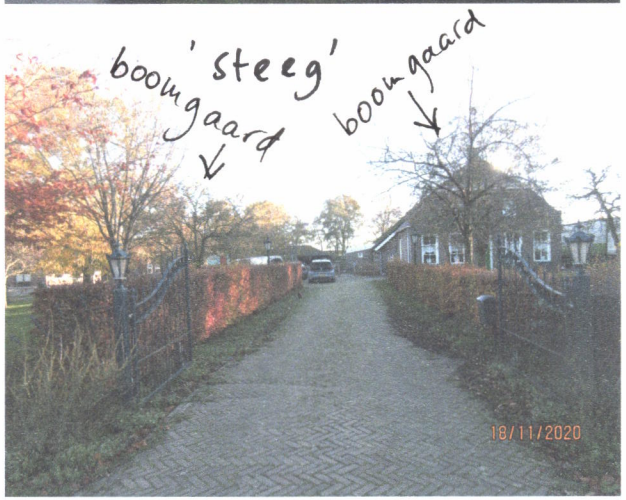

ruimte
18/11/2020


nr. 8 en 8A
18/11/2020

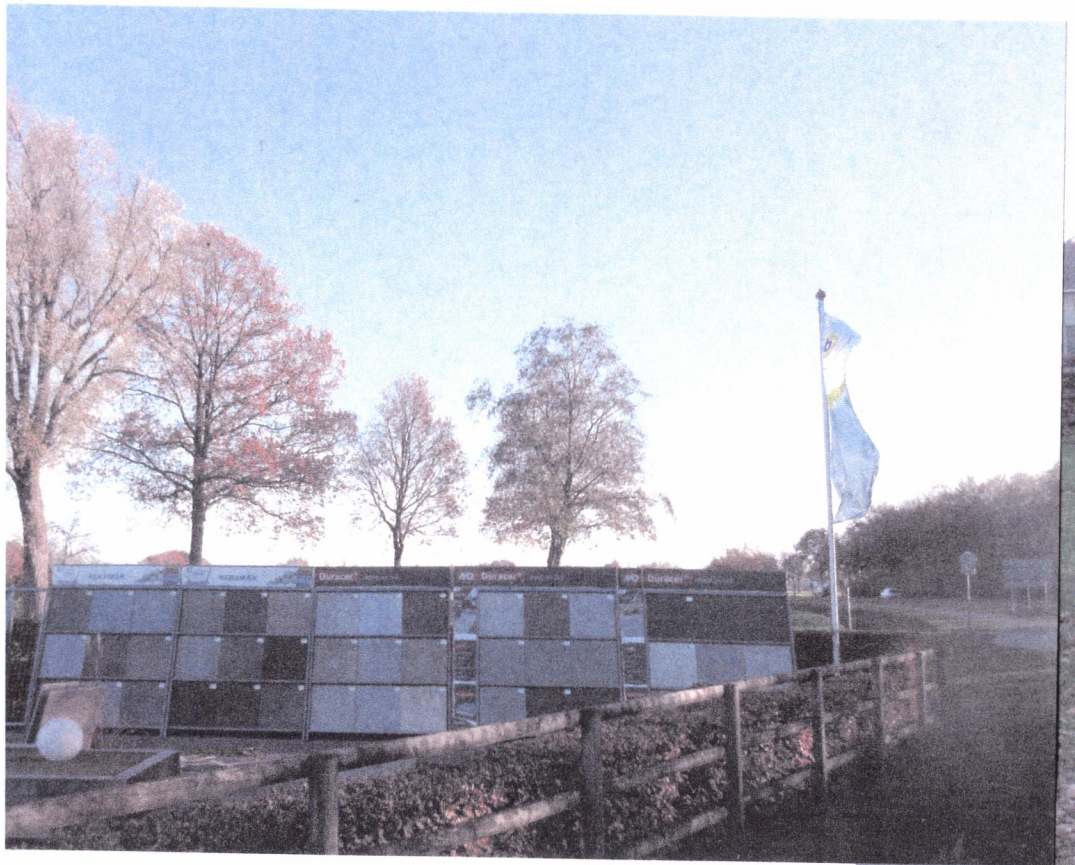

eiken
langs
sloot
18/11/2020


molenweg
18/11/2020


doorzicht op het landschap
18/11/2020


'steeg'
boomgaard
boomgaard
18/11/2020


boomgaard op
'voor' erf
19/11/2020



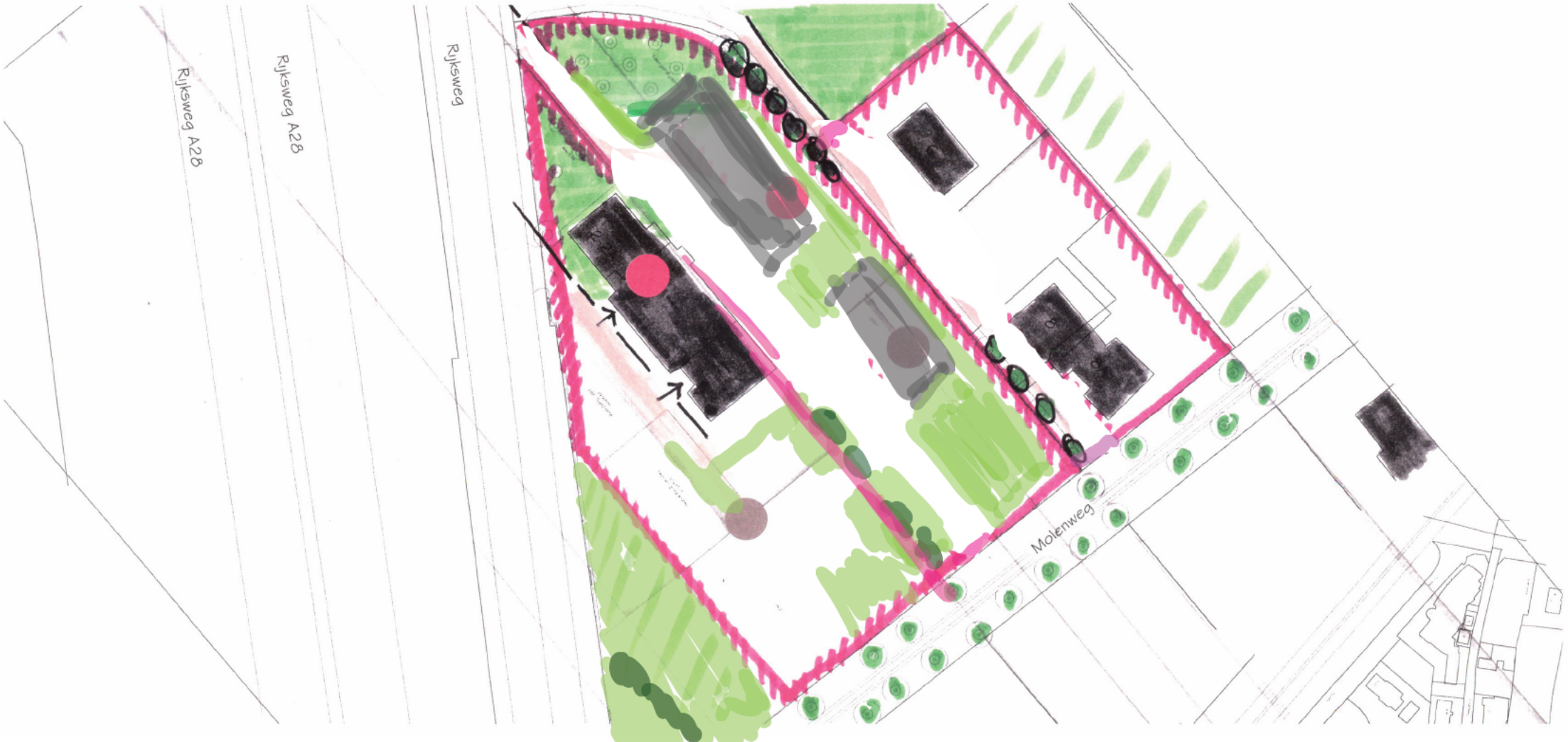


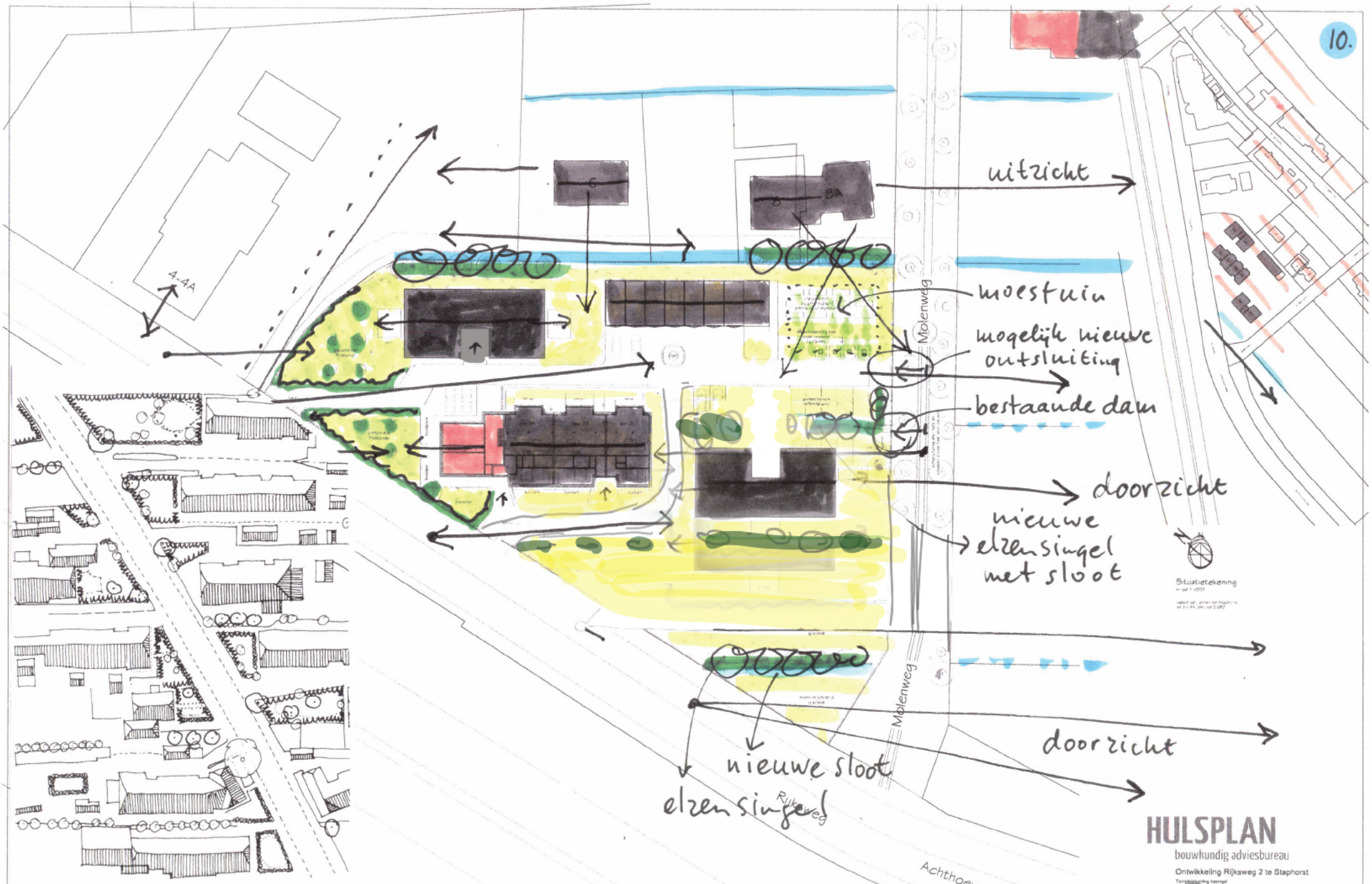
Karakteristiek doorzicht is dichtgezet,

en deze lange haag laat zien dat deze lijn goed bedoeld dwars op het slagenlandschap is geplaatst. De weide lijkt daardoor een geamputeerde ruimte. De dwarsrichting klopt niet.

Het idee

Voor de transformatie van het erf en de boerderij wordt geput uit de cultuurhistorie. Het ruime en brede erf wordt 'als het ware' ruimtelijk gesplitst in twee erven. Zo kan een voor de streek kenmerkend stedenbouwkundig patroon van een smal en langwerpig erf met voortuin met fruitbomen - boerderij - achtererf met bijgebouw ontstaan. Erfbeplanting met hagen en singels versterkt het patroon in hoofdlijnen. De stegen, sloot, kaprichtingen, erfbeplanting, singelbeplanting en kleur en materiaalgebruik volgen logisch op dit idee. De 'nieuwe boerderij' wordt in steen gebouwd en de twee bijgebouwen in hout, wat 'voor' en 'achter' versterkt. De parkeerplekken worden als een groen vlak aangelegd. De Molenweg werkt ruimtelijk niet meer enkel als scheidding maar ook als verbinding. En een aansluiting is zo gewenst mogelijk. Behoud door ontwikkeling; niet voortgaan op de ingeslagen weg maar weer aansluiten bij de morfologie in "De Streek".





Versterking van het kenmerkende ruimtelijke patroon.

HULSPLAN
bouwkundig adviesbureau

Ontwikkeling Rijksweg 2 te Staphorst

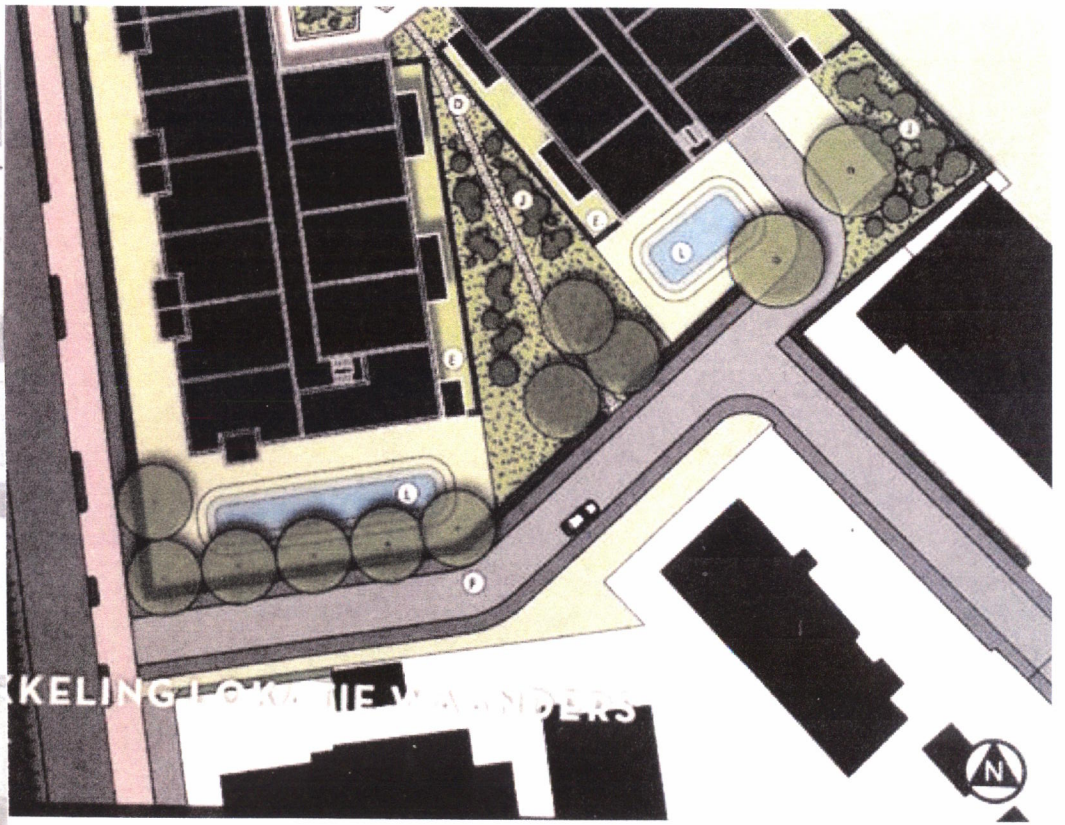
B05

17369

Plan in relatie tot de herontwikkeling van locatie Waanders

Hoe meer een afwijkende massa op de kop aan de Gemeenteweg zal komen met een oriëntatie op de Rijksweg, hoe belangrijker het zal worden hoe de buurt er aan de zuidzijde uitziet. De geschetste bebouwing past beter in een voor de streek en beschermd dorpsgezicht relatief gave context. Met het voorliggende plan wordt het mogelijk om dat te verwezelijken.





4-4A

6

8

8A

Molenweg

Rijksweg

Rijksweg A28

Rijksweg A28

Rijksweg

Achthoevenweg

Molenweg

Hoofdgebouw
nieuw erf

Bijgebouw
nieuw erf

Hoofdgebouw
oorspronkelijk erf

Bijgebouw
oorspronkelijk erf

25890

20200

7500

cap. 3150

cap. 6000

4320

4532

9350

4000

13000

36400

22800

6850

25600

grasveld met
fruitbomen

siertuin met
fruitbomen

grasveld

bestaande rmt

haag

parkeerterrein
halfverharding

afvalverzameling met
ondergrondse
containers

grasveld met
mogelijkheid tot
permacultuur moestuin

greppel

hemelwater via greppel op
het oppervlaktewater

hemelwater loozen op erfsloot

hemelwater via dakvlak en vloeit over het
terrein en maaiveld af naar het
oppervlaktewater

mogelijke
toekomstige
uitrit naar Molenweg

uitrit

achtertoegang voor fiets en
wandelen

extensief beheerd
grasland

extensief beheerd
grasland

indicatie
ontwikkeling
Waanders

nieuw erf

oorspronkelijk erf

N

Situatietekening

schaal 1:1000

kadastraal: gemeente Staphorst
sectie AA, perceel 2980

HULSPLAN!
bouwkundig adviesbureau

PROJECT	Ontwikkeling Rijksweg 2 te Staphorst
ONDERDEEL	Terreintekening beoogd
OPDRACHTGEVER	[redacted]
LOCATIEADRES	Rijksweg 2 7951 DH Staphorst
PROJECTFASE	Initiatieffase

SCHAAL	1:200/1:1000
DATUM	06-05-2020
GEWIJZIGD	15-02-2022
GEWIJZIGD	28-09-2022
FORMAAT	A0 1189 x 841

TEKENINGNUMMER: B05

PROJECTNUMMER: 17369

INFO@HULSPLAN.NL · WWW.HULSPLAN.NL Graspieper 5 · 7951 VJ Staphorst · 0522 - 28 24 57

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet. CAD tekeningen geven handmatige wijzigingen toegestaan.
Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.