Landschappelijk ontwikkelplan

Oude Rijksweg 257 Rouveen



DIRK LUIJEN DIJK

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

2. Analyse plangebied 6

2.1 Huidige situatie 6

2.2 Uitgangspunten huidige situatie 6

2.3 Landschappelijke analyse 12

2.4 Uitgangspunten landschappelijke analyse 12

2.5 Beleidsanalyse 16

2.6 Uitgangspunten beleid 20

3. Landschappelijk inrichtingsplan 22

3.1 Ontwerp 22

3.2 Woningen 24

3.3 Infrastructuur 27

3.4 Landschap en natuurontwikkeling 28

DIRK LUIJEN DIJK

Opdrachtgever

Mts. Bisschop - Kroll
Oude Rijksweg 257
7954 EJ Rouveen

Opdrachtnemer

Ontwerpbureau Luijendijk
Oude Borculoseweg 3
7231 PR Warnsveld
www.dirkluijendijk.nl
info@dirkluijendijk.nl

Projectgegevens

projectnummer: 309
Datum: 19 juli 2023
Opgesteld: Dirk Luijendijk

1. Inleiding

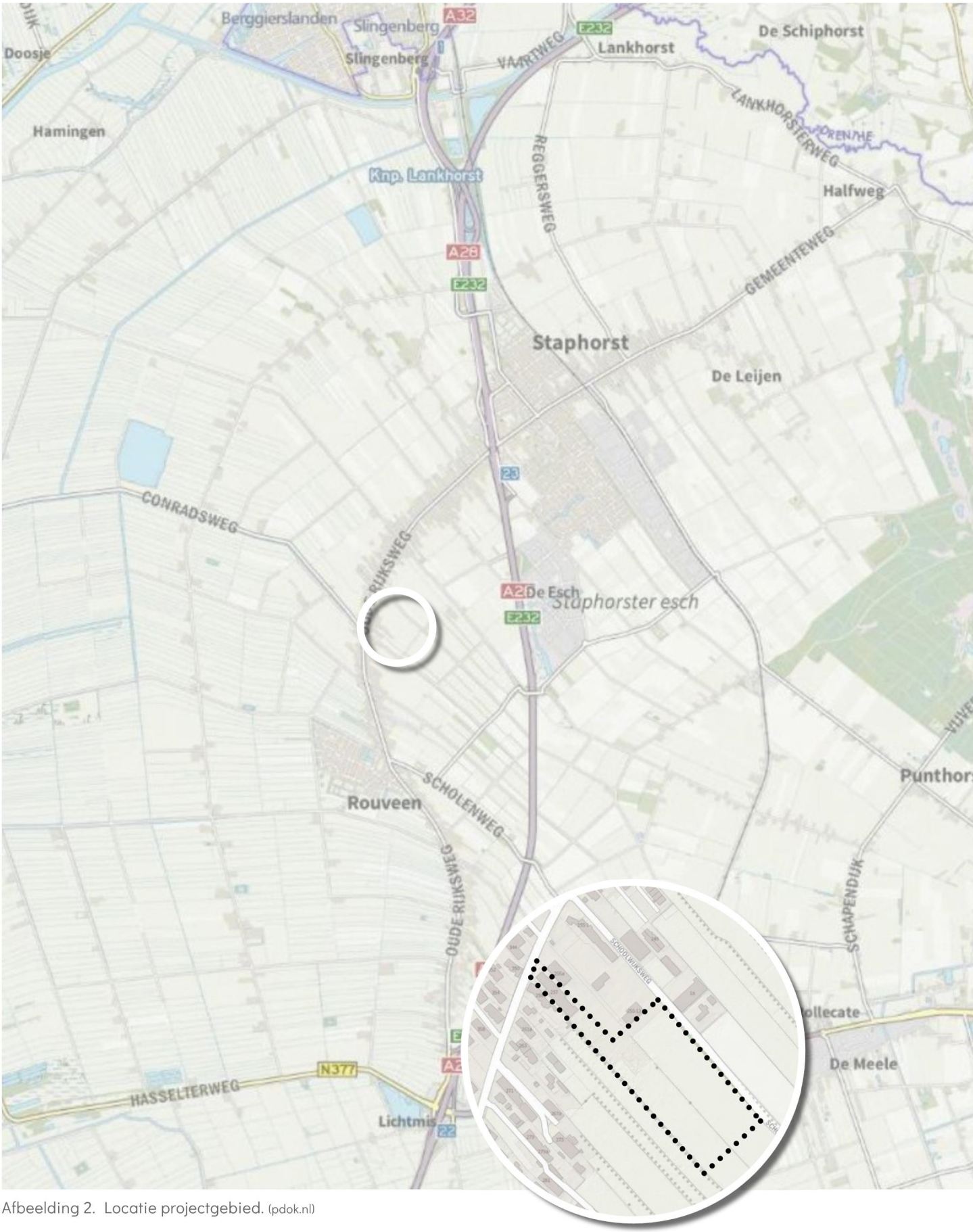
1.1 Aanleiding

Aan het erf aan de Oude Rijksweg 257 zijn de agrarische activiteiten beëindigd. De maatschap Bisschop - Kroll (initiatiefnemer) is voornemens het erf in ontwikkeling te brengen door de boerderij met monumentale waarde aan de Oude Rijksweg 257 te renoveren en als 3-onder-1-kap woning in te delen. De aanbouw met niet-monumentale agrarische opstallen aan de achterzijde wordt verwijderd. Het achterliggende erf wordt ingericht met enkele wooneenheden en aansluitend is de initiatiefnemer voornemens op een gedeelte van het agrarisch perceel natuur te ontwikkelen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijk ontwikkelplan opgesteld.

In voorliggend landschappelijk ontwikkelplan wordt de projectlocatie geanalyseerd en hieruit voortkomend worden uitgangspunten geformuleerd. De uitgangspunten dienen als basis voor de stedenbouwkundige inrichting en landschappelijke inpassing van het geheel.



Afbeelding 1. De zijgevel van de boerderij met aan- en verbouwen uit verschillende periodes.



Afbeelding 2. Locatie projectgebied. (pdok.nl)

2. Analyse plangebied

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt aan de oostkant van de Oude Rijksweg in Rouveen. De karakteristieke boerderij maakt onderdeel uit van de markante lintbebouwing van Rouveen en Staphorst. De boerderijen staan georiënteerd op de smalle diepe kavels (slagen).

Zuidwestelijk wordt de projectlocatie begrenst door een traditioneel kavel met een karakteristieke boerderij en achterliggende weide met kavelgrensbeplantingen (overwegend zwarte els).

Aan de noordzijde omzoomd de projectlocatie het terrein van een autobedrijf. In de lengterichting zijn hier nog enkele bomen aanwezig als kavelgrensbeplanting, verder is het beeld aan de noordzijde 'versteend' en weinig traditioneel.

Aan de zuidoostzijde loopt het landschap in de lengterichting van de slagen weg richting de zuidoostelijk gelegen snelweg A28 (deze is nauwelijks zichtbaar vanaf de projectlocatie). Door ruilverkavelingen is het landschap verder van het lintdorp gelegen grootschaliger geworden en zijn er nog een enkele keer relicten van kavelgrensbeplanting aanwezig.

Noordoostelijk wordt de projectlocatie begrenst door de Schoolwijksweg, een landweg voorzien van laanbomen. Aan de overzijde van de weg bevindt zich een (niet traditioneel) erf met een grootschalige schuur, haaks georiënteerd op de kavelrichting.

De huidige bebouwing binnen de projectlocatie bestaat uit een enkel bouwvolume met aan de voorzijde de karakteristieke, rietgedekte boerderij (voorhuis en deel). Aan de achterzijde hebben latere uitbreidingen van de boerderij plaatsgevonden met een dakbedekking van golfplaten.

De erfverharding is sober bestaande uit betonklinkers Langs de boerderij en op het achtererf. Behalve de ontsluiting van het erf aan de Oude Rijksweg is het erf toegankelijk via een oprit aan de Schoolwijksweg.

2.2 Uitgangspunten huidige situatie

- De originele, rietgedekte boerderij is karakteristiek en draagt bij aan het karakteristieke straatbeeld van de Oude Rijksweg, het is wenselijk de karakteristieke elementen van de gevel en dakbedekking te behouden in beoogde ontwikkelingen;
- Het 'versteende' beeld tussen de projectlocatie en het autobedrijf kan worden verzacht door aanplant van kavelgrensbeplanting;
- Door ruilverkavelingen is het karakteristieke slagenlandschap achter de lintbebouwing minder herkenbaar geworden. Het is wenselijk om binnen de beoogde ontwikkeling oude kavelgrenzen te herstellen en zichtbaar te maken met kavelgrensbeplanting.



Afbeelding 3. Huidige situatie projectlocatie.



Afbeelding 4. Zijaanzicht voorgevel met karakteristiek Staphorster kleurgebruik.



Afbeelding 5. Zijgevel van de boerderij, karakteristieke elementen in gevel en deuren.



Afbeelding 6. Zicht naar de Oude Rijksweg vanaf het erf. Enkele berken staan in de verdrukking op de kavelgrens.



Afbeelding 7. De boerderij vanaf het achteref. Zichtbaar zijn de uitbreidingen uit verschillende bouwperioden.



Afbeelding 8. Achtererf met zicht op de zuidwestelijk gelegen kavels en kavelgrensbeplantingen.



Afbeelding 9. Zicht vanaf het erf naar het zuidoosten. Vooraan een restant van de vroegere kavelgrensbeplanting.



Afbeelding 10. Zicht vanaf het erf naar het zuidoosten. Links de laanbeplanting van de Schoolwijksweg.



Afbeelding 11. Schoolwijksweg richting het zuidoosten, links in beeld de schuur van naastgelegen erf.

2.3 Landschappelijke analyse

De projectlocatie ligt in de lintbebouwing van Rouveen aan de Oude Rijksweg. In een overwegend nat landschap is de eerste bebouwing in Rouveen en Staphorst begonnen op een hoge dekzandrug. Vanaf deze ontginningsas zijn de omliggende gronden ontgonnen en in agrarisch gebruik genomen. De grond werd individueel verdeeld vanaf de ontginningsas waardoor de strokenverkaveling ontstond. Door vererving werden de slagen in de loop van de tijd vaak nog smaller en ontstonden er steeds meer boerderijen langs de Oude Rijksweg. Nadat er geen plek meer was voor boerderijen langs de Oude Rijksweg begon men boerderijen achter elkaar binnen de slagen te bouwen (zie historische reeks op pagina 14).

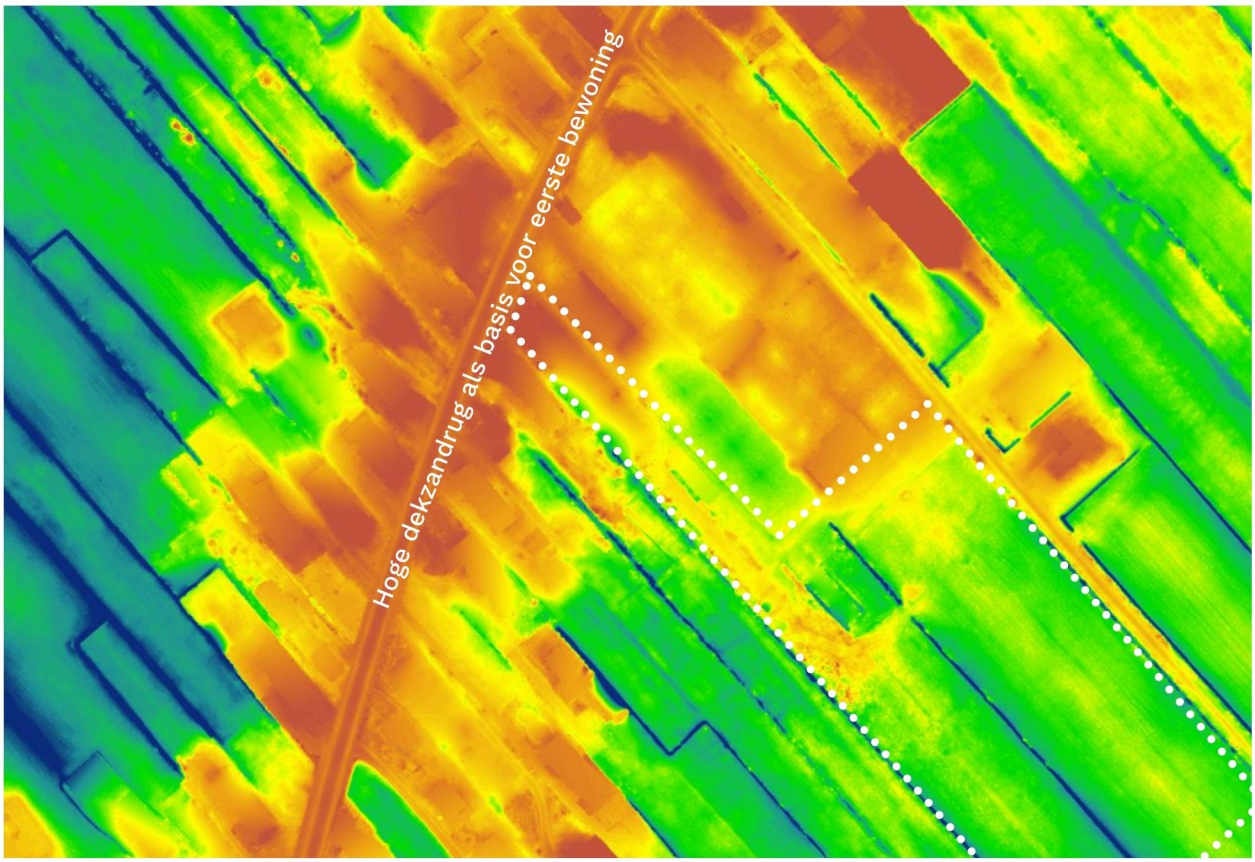
Het slagenlandschap rond Rouveen en Staphorst valt te verdelen in verschillen typen; direct langs het bewoningslint ontstond een houtsingellandschap door aanplant van kavelgrensbeplanting (o.a t.b.v. hak- en geriefhout). Verder naar het oosten ontstond een jong (heide)ontginningslandschap. Dit landschap was iets droger dan het houtsingellandschap waardoor deze grond zich beter leende voor de landbouw. Ook dit landschap kenmerkt zich door de smalle kavels maar heeft een meer open karakter. Ten westen van de lintbebouwing wordt het houtsingellandschap afgelost door het open slagenlandschap (veenontginningslandschap). Dit landschap lag juist een slag lager dan het houtsingellandschap en was alleen geschikt als weide- en hooiland. Ook was dit gebied geschikt voor de aanleg van enkele eendenkooien.

2.4 Uitgangspunten landschappelijke analyse

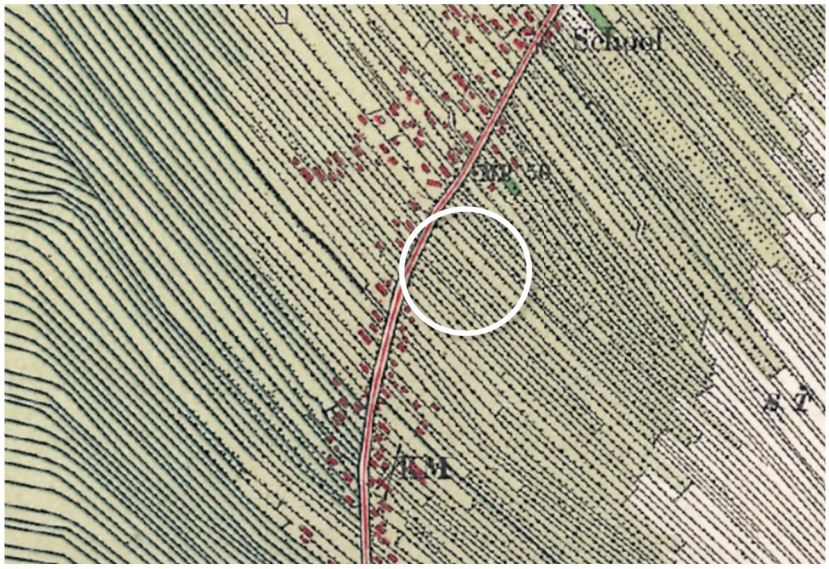
- Nadat de meeste kavels langs de Oude Rijksweg bebouwd waren vond bouw van nieuwe boerderijen vaak plaats achter bestaande boerderijen; Bij de ontwikkeling van nieuwe woon-eenheden kan worden ingezet op dit principe betreft positionering en architectuur;
- De boerderijen in de lintbebouwing zijn dicht op elkaar gesitueerd (vanwege de dekzandrug en om landbouwgronden te sparen). Het is wenselijk voor een compacte situering van nieuwe bebouwing te kiezen, bij voorkeur niet voorbij de bebouwing van het bestaande erf aan de andere zijde Schoolwijksweg;
- Door ruilverkavelingen (intensivering van de landbouw) verdwenen veel singels uit het landschap. Binnen de projectlocatie bleven hier nog enkele relicten van over. Het herstel van deze kavelgrensbeplanting draagt bij aan het behoud van het houtsingellandschap en is daarnaast een mooi middel om een 'versteend' beeld te voorkomen.



Afbeelding 12. Luchtfoto (pdok.nl)

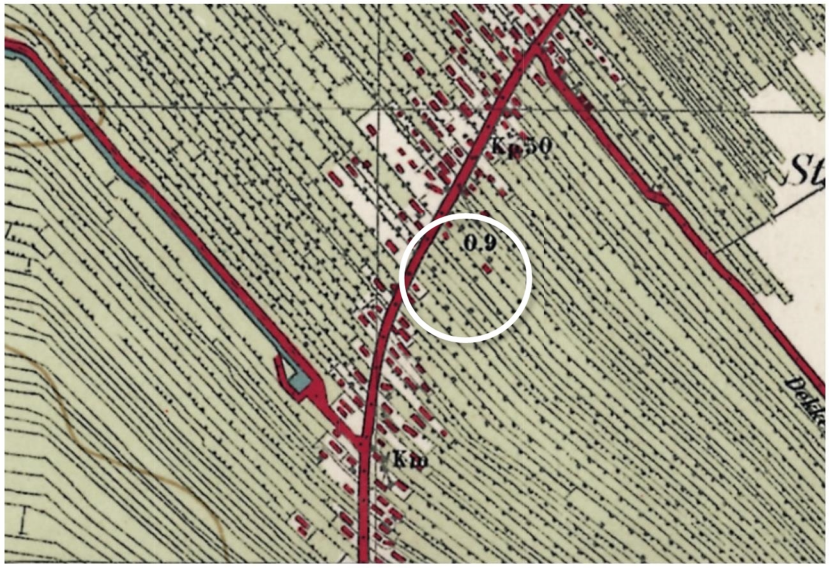


Afbeelding 13. Historische kaart omstreeks 1930 (topotijdreis.nl)



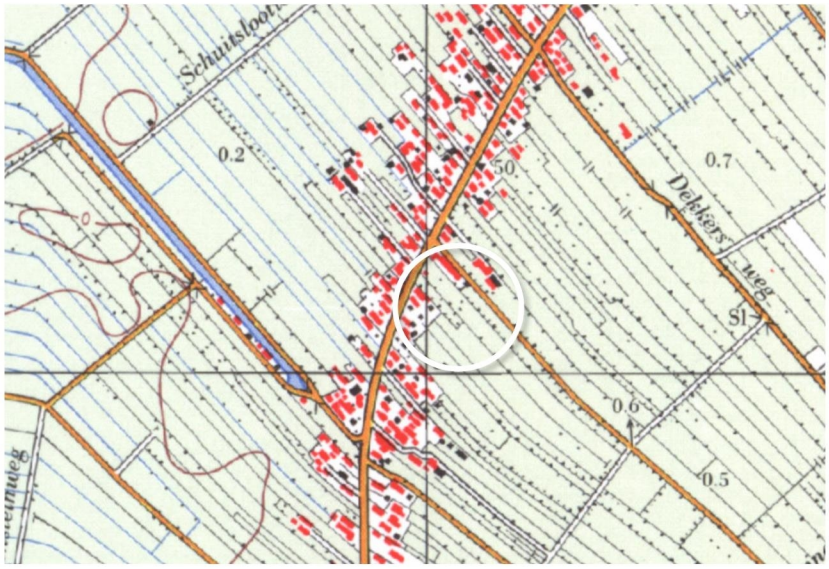
Afbeelding 14. Historische kaart omstreeks 1900 (topotijdreis.nl)

Lintdorp ontstond op de natuurlijke hoogtes in het reliëf. Rond 1900 is het landschap al in ontginning gebracht met lange kavels. Het is in gebruik als (hooi)weide (groene kleur) en verder naar het oosten vind op hogere gronden ook akkerbouw plaats (witte kleur). Rond de lintbebouwing zijn de kavels veelal voorzien van kavelgrensbeplanting (zwarte lijn met stippelarcering).



Afbeelding 15. Historische kaart omstreeks 1940 (topotijdreis.nl)

Nadat de meeste kavels langs de Oude Rijksweg zijn bebouwd neemt de bebouwing toe achter de eerste boerderijen. Er is een kanaal gegraven welke Rouveen verbind met Zwartsluis.

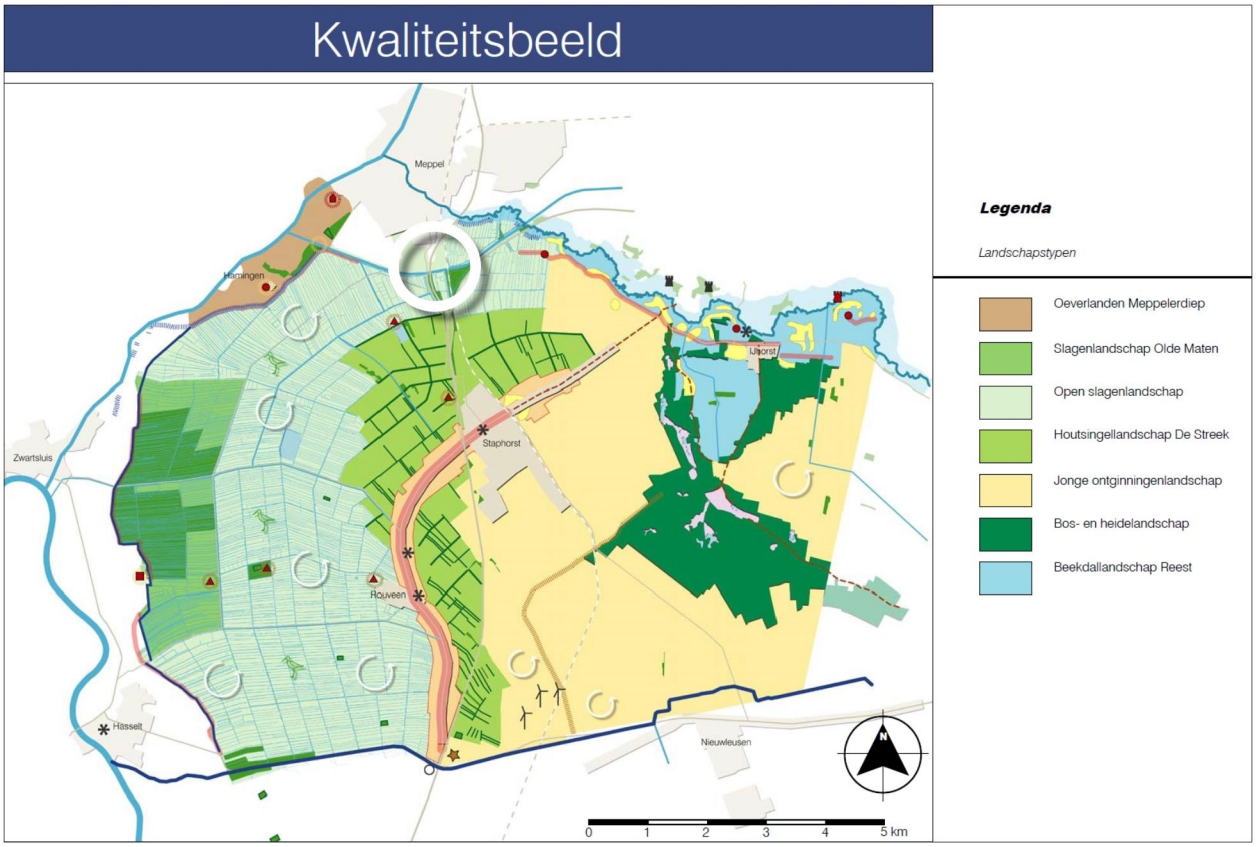


Afbeelding 16. Historische kaart omstreeks 1980 (topotijdreis.nl)

Bebouwing is verder toegenomen. Ook de infrastructuur is uitgebreid met enkele zijwegen. Ruilverkaveling heeft plaatsgevonden waardoor kavels grootschaliger zijn geworden. Hierdoor nemen ook de kavelgrensbeplantingen in aantallen af.

2.5 Beleidsanalyse

In 2011 heeft de gemeente Staphorst het landschapsplan Staphorst opgesteld. Het landschapsplan heeft als doel een afwegingskader te scheppen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied ten behoeve van het behoud en het versterken van het bijzondere landschap van Staphorst en Rouveen. Middels een kwaliteitsbeeld en een landsschapsstructuurmatrix wordt per landschapstype aangegeven wat de kernkwaliteiten zijn van het landschap en hoe een ontwikkeling daaraan kan bijdragen. De projectlocatie ligt in het houtsingellandschap De Streek.

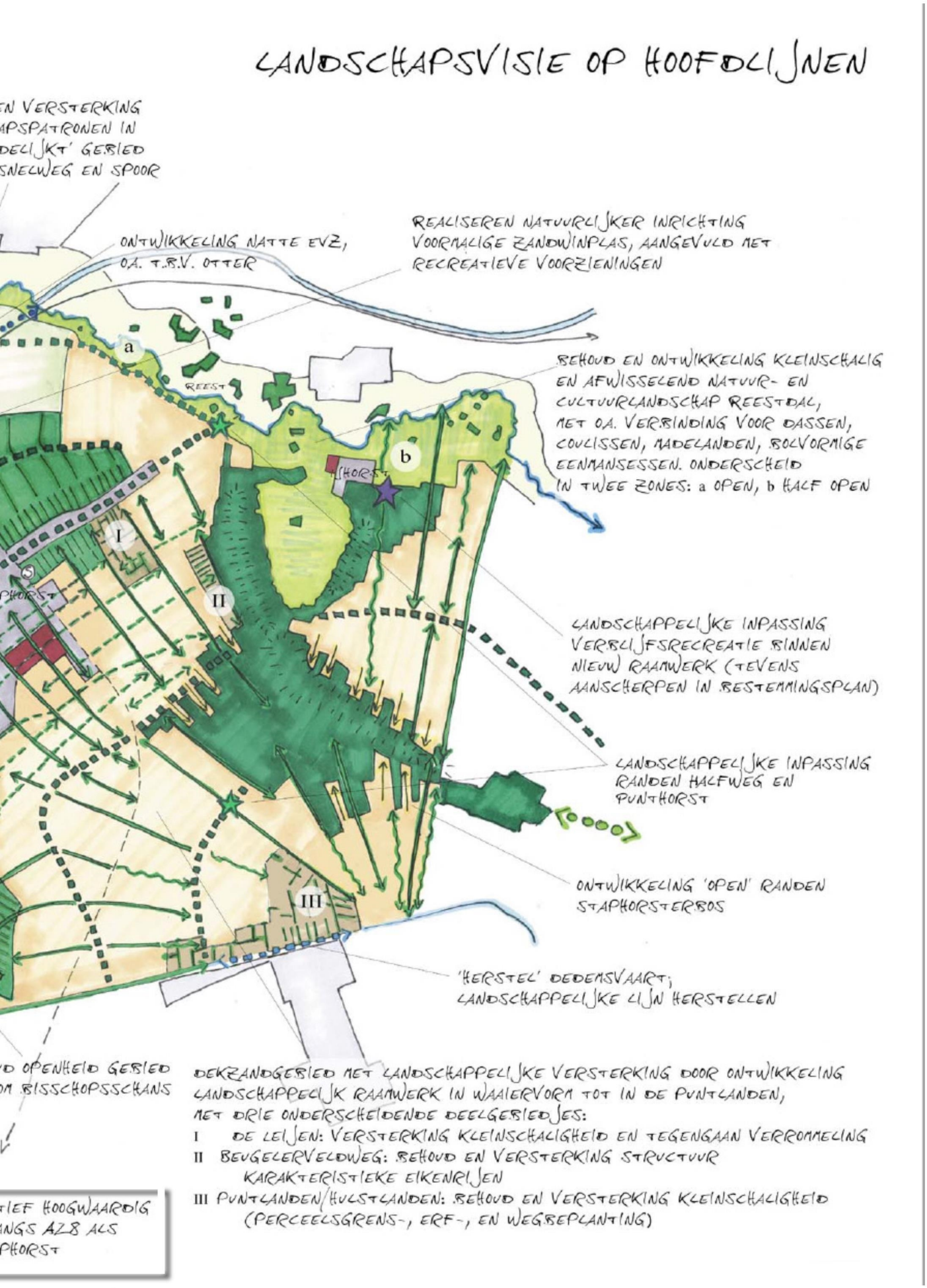


Afbeelding 17. Landschapstypenkaart Staphorst, de projectlocatie ligt in het houtsingellandschap. (landschapsplan Staphorst)

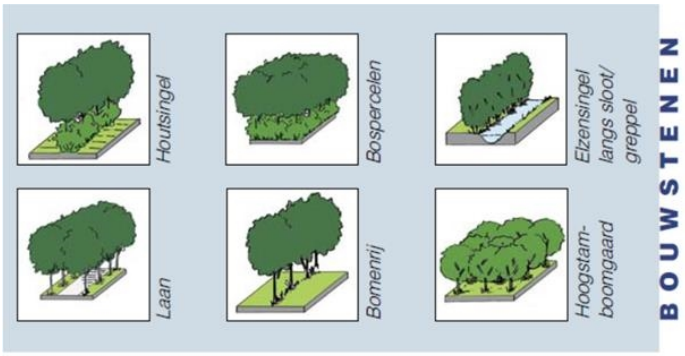
Houtsingellandschap De Streek	
 - tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels - elzensingels - eikenlanen - viaducten over A28 in het groen - steeds meer elzensingels verdwijnen - karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen	**karakteristiek**
- unieke lintbebouwing van Staphorst-Rouveen met meerdere boederijen achter elkaar	**bebouwing**
- elzensingels (één rij) op perceelsgrenzen - laanbeplanting van eik langs wegen - rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en/of beuk - sortiment: omgeving Rouveen vooral els, omgeving Staphorst ook eik	**beplanting**
smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken zoals in het open slagenlandschap	**verkaveling**
overgang zand - veen (veldpodzolgronden en gooreerdgronden)	**bodem**
hoofdzakelijk grasland	**bodemgebruik**
kleinschalig halfopen landschap, bestaande uit kleine langgerekte kamers	**maat van de ruimte**
nagenoeg vlak	**reliëf**
- rationeel blokvormig wegenpatroon - grote infrastructuur A28 en spoor doorsnijden landschap	**wegenpatroon**
- weinig sloten	**waterpatroon**
- landschap: zeer hoog - bebouwing: (veelal) zeer hoog, typisch kleurgebruik (groen en blauw)	**beeldkwaliteit**
- gemeente - eigenaren (particulier en agrarisch, huiskavels) - landbouw (kavels achter huiskavels)	**invloedsferen / spanningsvelden**

Afbeelding 18. Landschapsmatrix houtsingellandschap De Streek (landschapsplan Staphorst)


LANDSCHAPPELIJKE VERSTERKING
CINTENSTRUCTUUR ONTGINNINGSPATROON
EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ERVEN
BEHOUD EN VERSTERKING HOGE LANDSCHAPPELIJKE
KWALITEITEN HOUTSINGELLANDSCHAP, REKENING
HOUDEND MET VERSCHILLEN TUSSEN:
A HOUTSINGELLANDSCHAP STAPHORST,
MET SUBGEBIED GERIEFBOSJES (*)
B HOUTSINGELLANDSCHAP ROUVEEN
QUA STRUCTUUR EN QUA SOORTEN, EN MET
AGRARISCHE BEDRIJVIGHEID
BEHOUD KARAKTERISTIEK OEVERLANDEN MET
LANDBOUW, NATUURONTWIKKELING EN RUIMTELIJK
VERSTERKEN RIVIERDUIN HAMINGEN (RELIEF)
VERSTERKEN HERKENBAARHEID
HISTORISCHE STOUWDIJK (RELIEF)
UITBREIDING ZANDWINPLAS
BINNEN KARAKTERISTIEK
OPEN SLAGENLANDSCHAP
ONTWIKKELEN GROENE KRUISPUNT
WIEDEN - OLDE MATEN
FAUNAPASSAGE
KOSTVERLORENSTRENG
VERSTERKING KARAKTERISTIEKEN EN
NATUURONTWIKKELING OLDE MATEN /
VEERSLOOTLANDEN IN AFSTEMMING OP
NATURA2000- EN EHS-BELEID,
ONTWIKKELING NATTE AS,
BEHEERSGEBIEDEN IN DE RANDZONES,
DRIEDELING IN LANDSCHAPSBEELD:
1 KAMERS EN LANGE LIJNEN
2 AFWISSELING OPEN BESLOTEN MET
PETGATEN EN LEGAKKERS IN
VERSCHILLENDE VERLANDINGSSTADIA
(OMGEVING VELDSCHUUR MEER OPEN)
3 WEIDS EN OPEN VEERSLOOTLANDEN,
BLOEMRIJK GRASLAND/DOTTERBLOEM-
GRASLAND EN BLAUWGRASLAND
ONTWIKKELING NATTE EVZ
BEHOUD KARAKTERISTIEKE
OPENHEID SLAGENLANDSCHAP,
MET EENDENKOOIEN, KERKHEUVELS,
PEST- EN GERIEFHOUTBOSJES,
DEELS MET WEIDEVOGELBEHEER
VERSTERKING EN ONTWIKKELING
GROEN-BLAUWE COMBINATIE VAN
ENKELZIJDIGE WEGBEPLANTING EN
NATUURLIJKE INRICHTING WATERGANGEN,
O.A. NATUURVRIENDELIJKE
OEVERS EN VISPASSAGES
AANDACHT VOOR KWALITA
HOUTSINGELLANDSCHAP LA
VISITEKAARTJE VAN STA
MEPPELERDIEP
DEDEMSVAART
ROUVEEN
1
2
3
A
B
*



Afbeelding 19. Landschapsvisie (landschapsplan Staphorst)



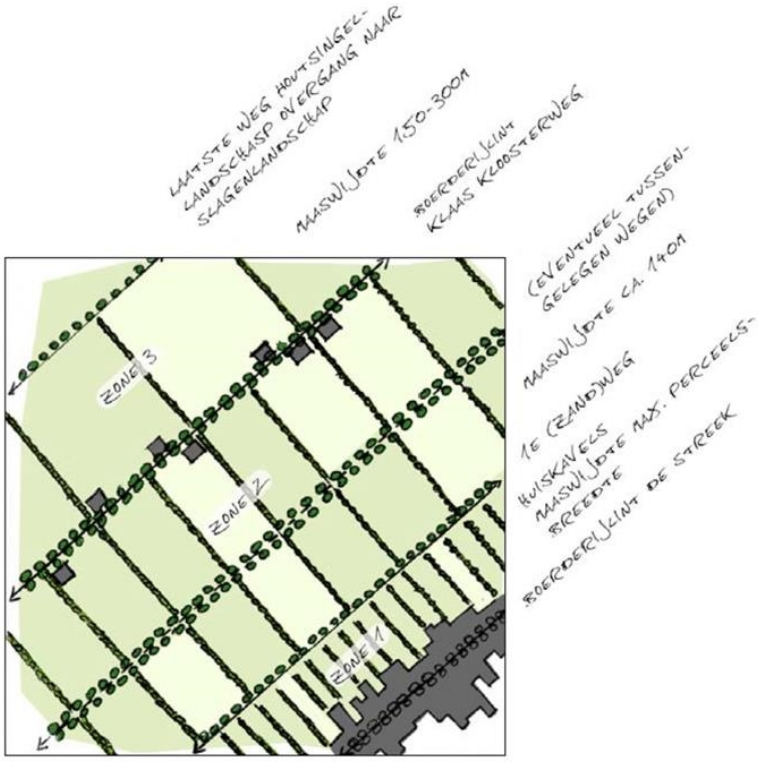
Het streefbeeld voor het houtsingelgebied Staphorst bestaat uit drie zones (zie deelgebied A op de kaart landschapsvisie op hoofdlijnen):

- zone 1 (huiskavel/ 1e zandweg): behoud van de schaal en dichtheid landschapselementen (erfgrensbeplanting) grenzend aan de Streek;
- zone 2 (tot Klaas Kloosterweg): grotere maat, enkele singels met soorten els en eik, en bosjes;
- zone 3 (tot overgang naar slagenlandschap): nog grotere maat (ten opzichte van zone 2) met alleen enkele elzenrijen.

Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst / Rouveen bepaalt. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplanting en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling (dit is maatwerk).

Bij behoud, herstel en versterking wordt rekening gehouden met de verschillen tussen beide gebieden (Rouveen en Staphorst) qua maat en schaal van het landschap, structuur van de landschapselementen en soorten.

Voor het houtsingelgebied Staphorst, dat onderdeel uitmaakt van de Landinrichting Staphorst-Reestdal wordt een strategie voor ontwikkeling bedacht zoals voor het houtsingelgebied Rouveen. Naast de singels zijn tevens de erven met erfbeplanting en geriefbosjes, zoals bij de Heidehoogteweg belangrijke bouwsteen voor versterking van het houtsingelgebied Staphorst.



Afbeelding 20. Bouwstenen voor het houtsingellandschap, projectlocatie ligt in zone 1. (landschapsplan Staphorst)

2.6 Uitgangspunten beleid

- De projectlocatie ligt in het houtsingelgebied. Het is wenselijk de karakteristieken van het landschap te behouden en te versterken. Karakteristieken zijn o.a.: elzensingels op perceelsgrenzen, eikenlanen, lintbebouwing met meerdere boerderijen achter elkaar, rijke erfbeplanting met kastanje en beuk, smalle kavels, hoofdzakelijk grasland, halfopen landschap met kleine langgerekte kavels, rationeel blokvormig wegenpatroon,
- Het houtsingelgebied met haar karakteristieke kavelgrensbeplanting geldt als visitekaartje voor Staphorst en Rouveen, beleefbaarheid vanaf de A28 is wenselijk;
- Erfbeplanting naast solitaire bomen ook geriefbosjes of hoogstamboomgaard.

3. Landschappelijk inrichtingsplan

3.1 Ontwerp

Aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten is het inrichtingsplan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Hier hebben in de basis twee doelen aan ten grondslag gelegen;

- Behouden en versterken karakteristieke lintbebouwing Staphorst en Rouveen door middel van een stedebouwkundige inrichting / inbreiding op de huidige erflocatie;
- Behouden en versterken van het houtsingelgebied door herstel van verdwenen landschaps-structuren waarbij een 'zachte' en groene overgang ontstaat tussen de lintbebouwing en het buitengebied.



Afbeelding 21. Concept inrichtingsplan.



Afbeelding 22. Inrichtingsplan.

3.2 Woningen

In het inrichtingsplan worden, naast de bestaande, zes nieuwe wooneenheden gerealiseerd binnen drie volumetypen;

De boerderij aan de Oude Rijksweg geldt als 'hoofdwoning' van het geheel en verschilt van de andere woningen doordat deze aan de voorzijde een rietgedekte kap heeft. De boerderij wordt gerenoveerd waarbij latere aanbouwen aan de achterzijde worden verwijderd. In de 'hoofdwoning' worden drie wooneenheden ondergebracht. Het oppervlak van de hoofdwoning bedraagd circa 12 bij 33 meter, met inpandige 'bijgebouwen' en parkeergelegenheid. Bij de renovatie wordt sterk ingezet op het verduurzamen van de woningen.

Achter de hoofdwoning wordt een drie-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning gerealiseerd. De volumes zijn kleiner dan de hoofdwoning en het materiaalgebruik is soberder / meer ingetogen dan de hoofdwoning. Het oppervlak van de drie-onder-een-kap is circa 8 bij 36 meter en hierbinnen is ruimte opgenomen voor parkeergelegenheid. De vrijstaande woning is circa 10 bij 20 meter met een vrijstaand bijgebouw van 6 bij 15 meter. De woningen worden opgetrokken met voor Rouveen en Staphorst karakteristieke elementen en hebben een sobere en ingetogen uitstraling.



Afbeelding 23. Beoogde woningbouw



Afbeelding 24. De huidige boerderij (hoofdwoning) wordt gerenoveerd en ingedeeld met drie wooneenheden, met behoud van karakterstieke elementen zoals het houtwerk in de gevel, rieten kap, en typisch kleurgebruik blauw en groen.



Afbeelding 25. Referentiebeeld vrijstaande woningen: Hoek Conradsweg / Oude Rijksweg te Rouveen



Afbeelding 26. Referentiebeeld type schuurwoning: enkel zadeldak en sobere uitstraling.



Afbeelding 27. Referentiebeeld: nieuwbouw aan de Gemeenteweg te Staphorst
Eigentijdse uitvoering van Staphorster woning. Natuurlijke en gedekte materialen, enkele kapconstructie.

3.3 Infrastructuur

De nieuwe woningen worden ontsloten via een gezamenlijk woonerf en zijn bereikbaar via de bestaande inrit aan de Oude Rijksweg. De straat binnen het woonerf is circa zes meter breed waardoor er voldoende ruimte is voor verkeer en haaks parkeren mogelijk is. De voorste woning in de 'hoofdwoning' is voorzien van een eigen inrit naar de Oude Rijksweg.

In totaal is er parkeergelegenheid voor ten minste 15 parkeerplaatsen waarvan acht parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor gezamelijk gebruik. Deze algemene parkeerplaatsen zijn voorzien van een halfverharding of uitgevoerd met grastegels.



Afbeelding 28. Woningen toegankelijk via Oude Rijksweg.

3.4 Landschap en natuurontwikkeling

Binnen de projectlocatie zijn nog relicten van kavelgrensbeplanting aanwezig. Langs de zuidwestelijke plangrens is deze nog heel gaaf. In het inrichtingsplan worden de voor het houtsingelgebied zo herkenbare landschapsstructuren weer hersteld en ontstaan er weer smalle landschapskamers. Richting het zuidoosten worden de singels op enkele punten onderbroken waardoor het coulisselandschap vanaf de Schoolwijksweg beleefbaar wordt. De singels bestaan hoofdzakelijk uit zwarte els, maar ook uit zachte berk en een onderbegroeiing van gewone vlier, meidoorn en hulst.

Binnen het erfgebied worden solitaire erfbomen en landelijke hagen toegepast. Geschikte boomsoorten zijn eik, beuk, linde, kastanje en noot. Soorten als liguster en buxus (voorerf) of beuk zijn geschikt als haagplantsoen, deze soorten worden veelvuldig toegepast in het straatbeeld van Rouveen.

Binnen de plangrens wordt het weiland uit agrarisch gebruik genomen en herbestemd naar natuur. De smalle verkaveling wordt zoals gezegd weer zichtbaar gemaakt door aanplant van kavelgrensbeplanting. De kleine landschapskamers hierbinnen voor ontwikkeld als ruig grasland en extensief als hooilandjes beheert. In totaal wordt circa 17.350m² uit agrarisch gebruik genomen en vindt er circa 10.640m² natuurontwikkeling plaats.

