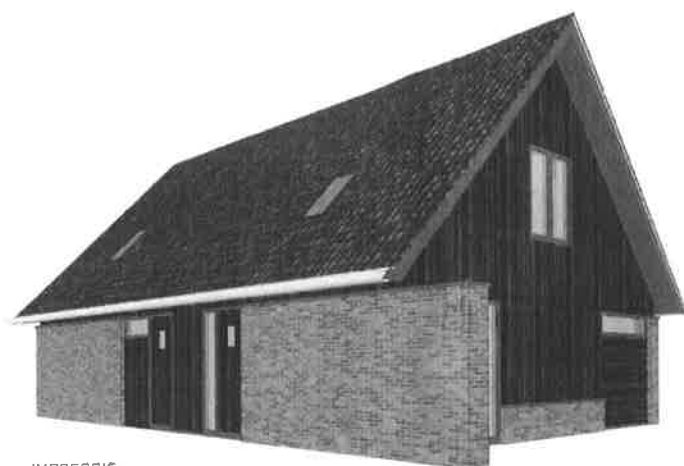


Ontwerp Beeldkwaliteitsplan:
Paasloerweg 22a te Paasloo

Een bouwaanvraag voor een woning op het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo wordt voor wat betreft redelijke eisen van Welstand getoetst aan het advies d.d. 13 juni 2013, van mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank – van Herel.



IMPRESSIE



IMPRESSIE

Referentiebeeld ter illustratie:

HET OVERSTICHT



Gemeente Steenwijkerland
t.a.v. mevrouw A.P. van der Wal
Postbus 162
8330 AD Steenwijk



Zwolle, 13 juni 2013
Kenmerk: 013-1987 STW

Betreft: Hooiweg 7, gemeente Steenwijkerland
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank-van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Van der Wal,

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht een advies uit te brengen over de Hooiweg 7.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

Conclusie

De sloop van de stallen en het gebruik als woonerf geeft mogelijkheden voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en het erf aan de Hooiweg 7. De houten kapschuur aan de rand van de singel zou behouden kunnen worden als volume en opgeknapt met streekeigen materialen. Voorwaarden voor herstel van kwaliteit zijn behoud en beheer van de bestaande singel en de laan, aanplant van erfbeplanting, aanplant van de oude perceelsscheiding in de akker in aansluiting op het achtererf. Een vernatting kan plaatsvinden in de zone nabij de sloot.

De sloop van de schuur op het erf Paasloöerweg 22a geeft de mogelijkheid voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. Een verdichting van het lint is niet wenselijk vanwege het behoud van zichtlijnen en open ruimtes aan de rand van Paasloo. Wij stellen als voorwaarden de bouwka vel te situeren op de locatie van de te slopen schuur zodanig dat er met de te behouden woning één erfensemble kan ontstaan. Voorwaarden hierbij zijn dat de vormgeving van de woning gebaseerd is op het type 'erfwoning': een volume dat in architectuur en oriëntatie ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Bij voorkeur de nok gericht op de weg. Voor het landschap stellen wij als voorwaarden de bestaande singel te verlengen, de steilrand te herstellen, doorzicht te creëren.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

drs. ing. D.H. Baalman, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teamleider



Ervenconsulentadvies 1987 STW: Hooiweg 7 en Paasloöerweg 22a, Paasloo, Steenwijkerland

Datum : 4 juni 2013

Kader : Rood voor Rood (KGO) op Hooiweg 7 en Paasloöerweg 22a

Fase : initiatief

Opgave

De erven aan de Paasloöerweg en de Hooiweg 7 zijn gezamenlijk opgenomen in een aanvraag Rood voor Rood. De vraag ligt voor op beide erven te slopen (aan de Paasloöerweg een schuur en aan de Hooiweg meerdere opstallen) en aan de Paasloöerweg een bouwkaal toe te voegen. Op 16 mei heeft het veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers, adviseur van Bureau Rombou De heer Scheurwater en mevrouw Bloemert van de gemeente.

De gemeente vraagt de ervenconsulent over beide locaties te adviseren. Het beleid stelt als voorwaarden een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties. Het advies wordt in de verdere planprocedure als input gebruikt voor de Rood voor Rood procedure (KGO) en het bestemmingsplan. Het zal als toetsingskader worden gebruikt.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie, kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Rood)

In de omgevingsvisie wordt het gebied aangeduid als oude hoevelandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de dragende structuren (groenstructuur en routes) en de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen (erven, open kamp, beekdal, mate van openheid en kleinschaligheid) versterkt te worden.

Gemeente

Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied als *Kampen en essenlandschap (stuwwal)* aangeduid. Het behouden en versterken van de kleinschaligheid, afwisseling open en besloten, versterken karakter nat en droog en behoud van het reliëf vormen een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Advies

Landschap en erfstructuur

Het erf is gelegen in het waardevolle kleinschalige en reliëfrijke zandlandschap van Paasloo (Oldemarkt). Kenmerkend is de afwisseling in besloten en open, hoog en laag. De kleinschaligheid is op veel plekken nog waarneembaar. In de bijlage is een uitsnede van rond 1900 opgenomen.

Hooiweg 7

De sloop van de stallen en het gebruik als woonerf geeft mogelijkheden voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en erf. Dit is een positieve ontwikkeling.

Wij stellen als randvoorwaarden dat:

- De ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de kleinschaligheid van het landschap:
 - Beheer en herstel van aanplant van de bestaande singels (houtwal), boomgroepen, losse bomen en bomenrijen met streekeigen plantmateriaal. Aanplant van een bomenrij of singel of boomgroepen (in lijn) in de open akker op de oude perceelsgrens (zie schets en uitsnede 1900).
 - Beheer en herstel van de laan. Deze laan is karakteristiek voor het landschap en er is achterstallig onderhoud.
- De ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van het erfensemble met een streekeigen uitstraling:
 - De oude kapschuur aan de rand van het erf zou behouden kunnen blijven. De kapschuur is in slechte staat van onderhoud, maar is passend bij de erfensemble in deze streek. Sloop is niet noodzakelijk gezien vanuit de doelstelling van de regeling. Een renovatie met streekeigen materialen kan passen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.



- Renovatie van de boerderij in streekeigen sfeer. Mogelijk kan een gedeelte (percentage) van de meerkosten van het gebruik van een rieten dakbedekking vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- Aanleg van een nutstuin en bescheiden siertuin passend bij de boerderij en de streek. Hierbij kan gedacht worden aan een fruitgaarde (omhaagd met meidoorn of beuk), struweelhagen, enkele struikgroepen of losse bomen. Aanplant in een streekeigen assortiment. Deze aanplant kan vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- Het reliëf, het verschil in hoog- en laag als uitgangspunt wordt genomen bij de inrichting van het erf. De hoger gelegen delen onderscheiden zich qua inrichting en soorten beplanting van de lager gelegen delen. Vernatting kan plaatsvinden in de zone van de waterloop. Dit moet worden afgestemd met het waterschap.
- Een informele overgang van het erf naar het landschap wordt vormgegeven: een afwisseling van palen met draad, hagen, struikgroepen met inheemse soorten.
- De verlichting van het erf bescheiden wordt aangebracht, tegen de gevels en eventueel met sensor.
- De ontwikkeling een mogelijk biedt nu of in de toekomst voor de versterking van het informele routenetwerk voor wandelen en/of fietsen. De familie geeft aan dit in de toekomst alsnog weer te verkennen. Onlangs is een routenetwerk ontwikkeld. Mogelijk kunnen zij in de toekomst aanhaken.

Paasloöerweg 22a

De sloop van de schuur op het erf geeft de mogelijkheid voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. De huidige schuur doet in zijn maat afbreuk aan het erfensemble van de naastgelegen woning. Ook de houtwal met steilrand is doorbroken bij de bouw van de schuur destijds.

De erven zijn gelegen in een lint aan de Paasloöerweg. Het beleid gaat uit van herbouw op locatie of verdichting van de linten (invalswegen). Voor deze specifieke situatie is het niet wenselijk het lint te verdichten. Hierdoor worden zichtlijnen naar de kern verstoord en worden de open ruimte die karakteristiek zijn in het lint te veel verdicht.

Wij stellen als voorwaarden:

- De bouwkaavel te situeren op de locatie van de te slopen schuur zodat dit nieuwe volume met het bestaande hoofdvolume één erfensemble gaat vormen. Het volume van de te bouwen woning komt meer in verhouding met het volume van de bestaande woning. Tussen de nieuwe en te behouden woning kan een informele groene ruimte ontworpen worden. Bij voorkeur de woning situeren met de nok naar de weg zodat het meeste doorzicht ontstaat, iets gedraaid ten opzichte van de te behouden woning is passend.
- Behoud van de huidige tweede toegang aan de zijde van het erf. Het is niet wenselijk een toegang over de kamp aan te leggen.
- De vormgeving van de woning gebaseerd op een type 'erfwoning'. Dit komt tot uiting in een volume, architectuur en oriëntatie die ondergeschikt is aan het hoofdvolume op het erf. Het volume kan eigentijds of traditioneel worden ontworpen. De meerkosten voor de toepassing van het materiaal hout kan mogelijk vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- De bestaande singel te verlengen, de steilrand te herstellen, doorzicht te creëren.

In de bijlagen zijn de principes van erfstructuur voor beide locaties toegevoegd. In de bijlage is ook een uitsnede van rond 1900 bijgevoegd.

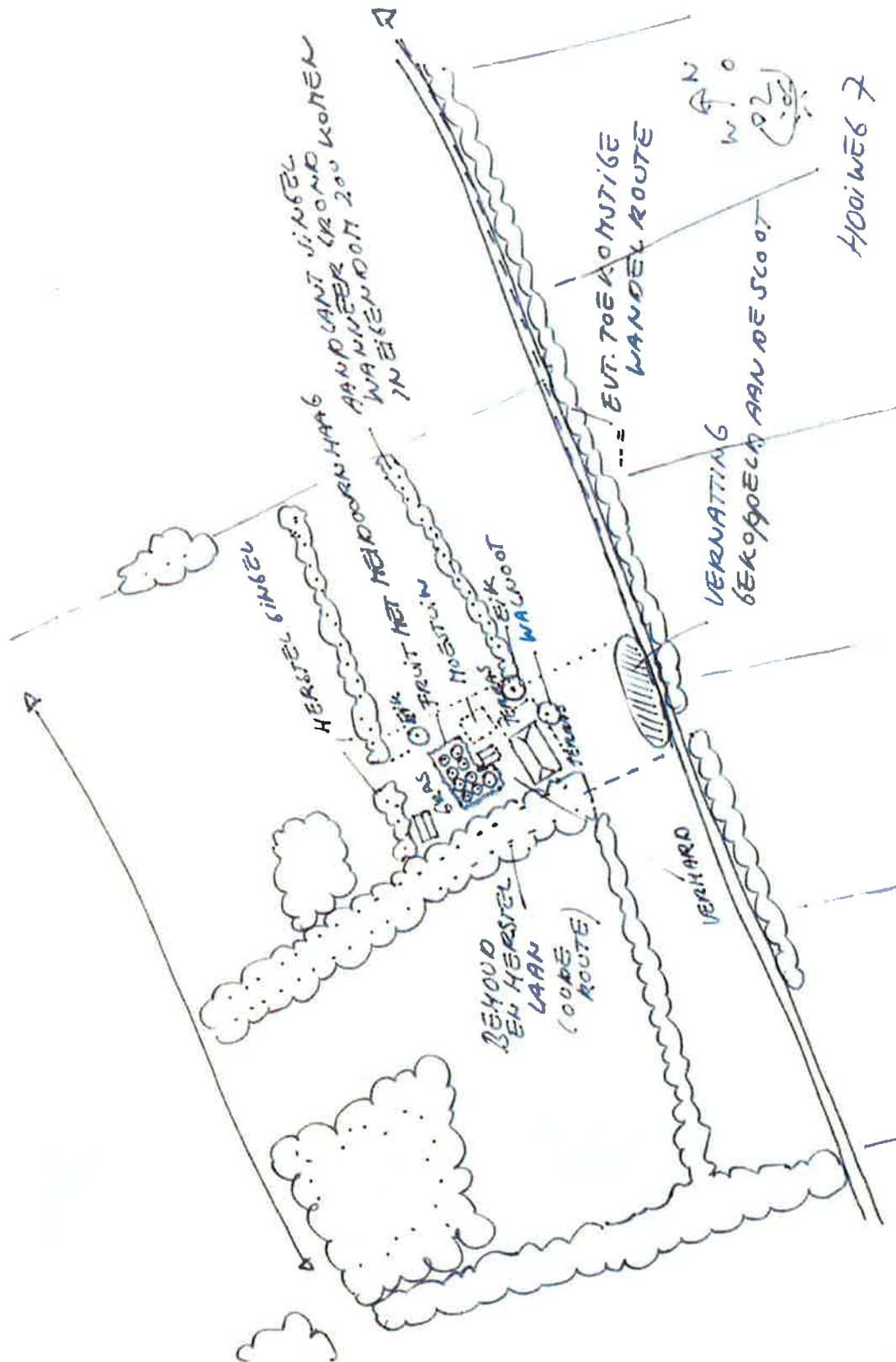
**Conclusie**

De sloop van de stallen en het gebruik als woonerf geeft mogelijkheden voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en het erf aan de Hooiweg 7. De houten kapschuur aan de rand van de singel zou behouden kunnen worden als volume en opgeknapt met streekeigen materialen. Voorwaarden voor herstel van kwaliteit zijn behoud en beheer van de bestaande singel en de laan, aanplant van erfbeplanting, aanplant van de oude perceelsscheiding in de akker in aansluiting op het achtererf. Een vernatting kan plaatsvinden in de zone nabij de sloot.

De sloop van de schuur op het erf Paasloöerweg 22a geeft de mogelijkheid voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. Een verdichting van het lint is niet wenselijk vanwege het behoud van zichtlijnen en open ruimtes aan de rand van Paasloo. Wij stellen als voorwaarden de bouwkavel te situeren op de locatie van de te slopen schuur zodanig dat er met de te behouden woning één erfensemble kan ontstaan. Voorwaarden hierbij zijn dat de vormgeving van de woning gebaseerd is op het type 'erfwoning': een volume dat in architectuur en oriëntatie ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Bij voorkeur de nok gericht op de weg. Voor het landschap stellen wij als voorwaarden de bestaande singel te verlengen, de steilrand te herstellen, doorzicht te creëren.

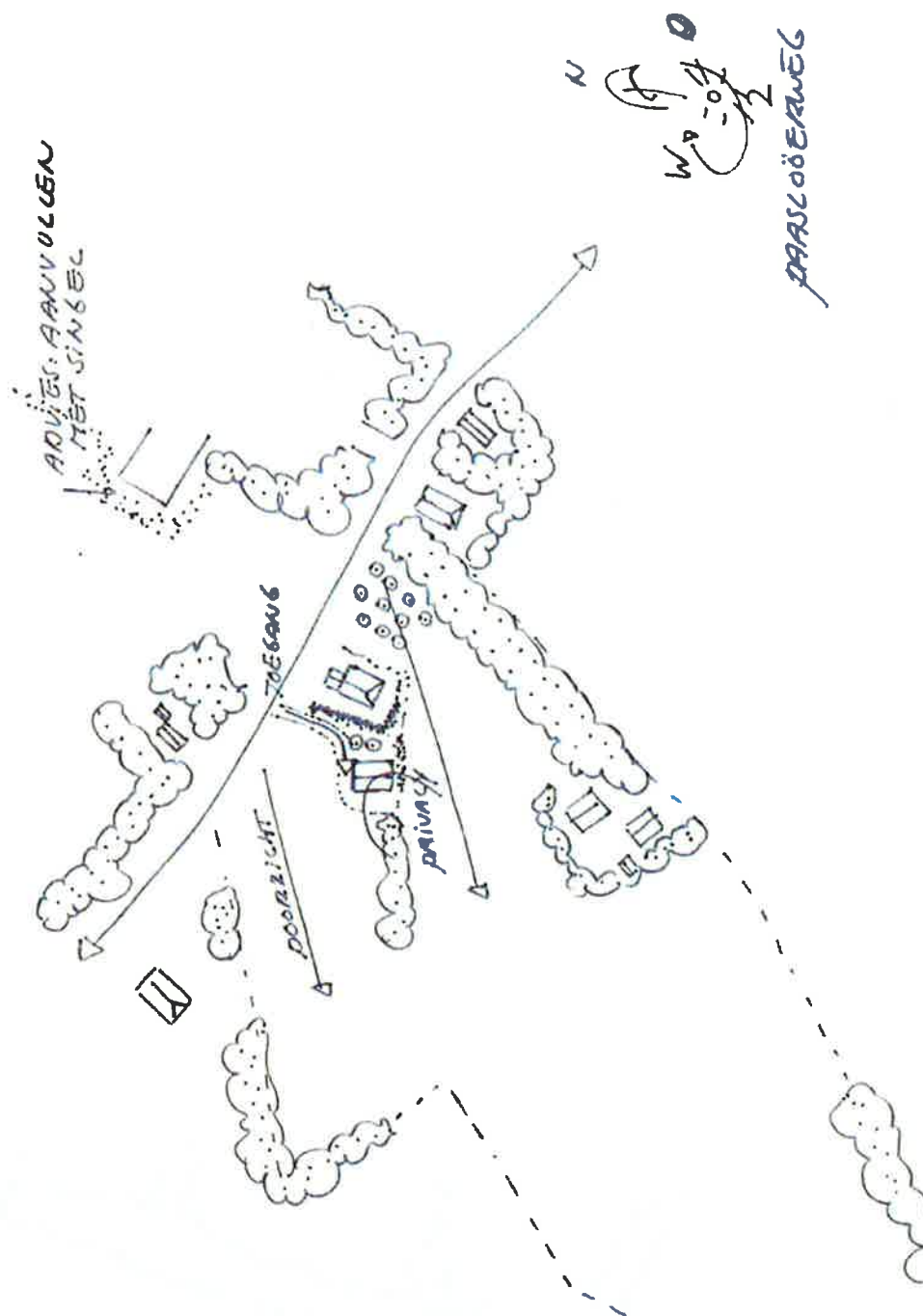


Bijlage erfshets Hooiweg 7





Bijlage erfshets Paasloöerweg





Bijlage uitsnede 1900, de pijl geeft het erf aan

