

**Beeldkwaliteitsplan:
Paasloerweg 22a te Paasloo**

Een bouw aanvraag 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



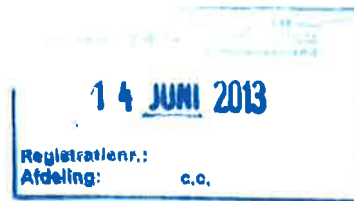
IMPRESSIE

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 welstandscommissie 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 streek eigen 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 bouwkegel 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



- 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.

A hand-drawn map of a landscape, likely a park or a natural area. The map is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The landscape features a large body of water (a lake or pond) on the left side, with a small island in the center. The island is labeled "BEHOUD EN HERSTEL VAN (Oude Route)". To the right of the island, there is a small building or structure labeled "HERSTEL SINGEL". Further to the right, there is a small area labeled "FRUIT MET HOESTUIN". The map also shows a "WANDERWEG" (hiking path) and a "WANDERWEG" (hiking path). A "VERBODEN TOEGANG" (no entry) sign is visible near the bottom right. The map is drawn with simple lines and includes some decorative elements like clouds and trees.

Labels on the map include:

- BEHOUD EN HERSTEL VAN (Oude Route)
- HERSTEL SINGEL
- FRUIT MET HOESTUIN
- WANDERWEG
- WANDERWEG
- VERBODEN TOEGANG

North arrow pointing towards the top right.



Bijlage uitsnede 1900, de pijl geeft het erf aan

