

Ljeppershiem

Rapportage van een schetsatelier op 29 november 2017 in verband met een recreatieve ontwikkeling aan de Weardebuorsterwei te Westergeest

12 december 2017

Greet Bierema, landschapsarchitect, Buro Greet Bierema, Vriesburgerweg 20, 8475 EK Nijeholtpade, greetbierema@planet.nl, 0561-688920

Inleiding

De reeds voorliggende plannen missen nog een motivatie voor de stedenbouwkundige setting en een landschappelijke inpassing. De recreatieve ontwikkeling moet gecombineerd zijn met de aanleg van nieuwe natuur- en landschapselementen in de verhouding 1:1.

Het programma van eisen voor Ljeppershiem is uitgangspunt bij dit schetsatelier, geformuleerd door de opdrachtgevers. Het gaat om 22 recreatiewoningen, een horecagebouw, een bedrijfswoning en parkeergelegenheid.

Er is eerder contact met de gemeente geweest, waarbij reeds enkele aanpassingen in het plan zijn gemaakt. De rij recreatiewoningen aan de westzijde staan in het open landschap en er wordt veel waarde gehecht aan die openheid. Een nieuwe uitweg wordt ontraden. Er zijn 30 parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen en de horecavoorziening noodzakelijk en twee bij de bedrijfswoning. De locatie van de bedrijfswoning ligt nagenoeg vast en is door Welstand in principe positief beoordeeld. Er is contact met de burens geweest, waarbij is afgesproken dat er geen grote verdichting van bebouwing komt tussen de vijver en de Nije Swemmer. Er kan, zoals altijd, bij de brug worden gezwommen. Het aanleggen van enkele boten voor passanten is toegestaan. Een zone langs de oever moet verder vrij blijven van bebouwing. De zone geldt tussen brug en gemaal.

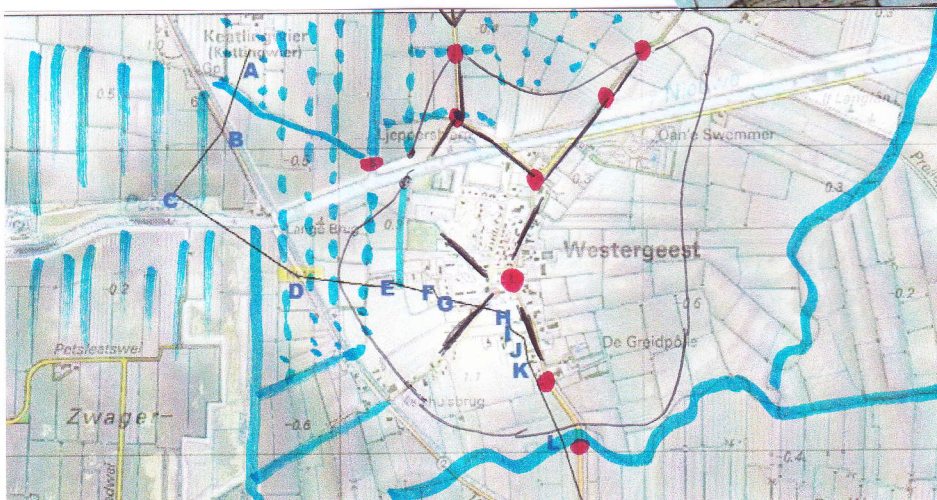
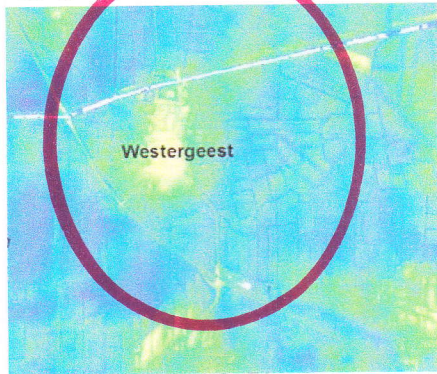
Tijdens het schetsatelier is de landschappelijke context geformuleerd, is voor het terrein een verdeling in vier onderdelen gemaakt, is vervolgens gezamenlijk in het terrein zelf gekeken, zijn de landschappelijke kenmerken van de vier onderdelen benoemd en is voor één onderdeel een nieuwe wijze van landschappelijk inrichting bedacht en is gezamenlijk 'geschetst', wat vooral het schuiven met 23 gele vlakjes heeft ingehouden. Het uiteindelijke resultaat kreeg ieders fiat. De deelnemers waren de heer en mevrouw Aldert en Nienke de Vries, hun adviseur Jan Andre Wiegersma, namens de DDFK gemeenten Piet Braam, Frederik Kamstra en Anna Petra van der Wal, landschapsarchitect Greet Bierema en een verlag werd geschreven door Gerald van der Sleen. Wethouder Jan Benedictus zag op het laatst de stappen die er werden gezet. De familie De Vries komt uit Westergeest en heeft reeds vanaf hun jeugd vele uren doorgebracht rond de vijver op Ljeppershiem.

Het vervolg van deze rapportage begint met de geschiedenis van de plek en eindigt met het schetsplan. Er is dankbaar gebruik gemaakt van een studie van Jeroen Wiersma uit 2013 over de Ikkers van Westergeest.

De geschiedenis van de plek

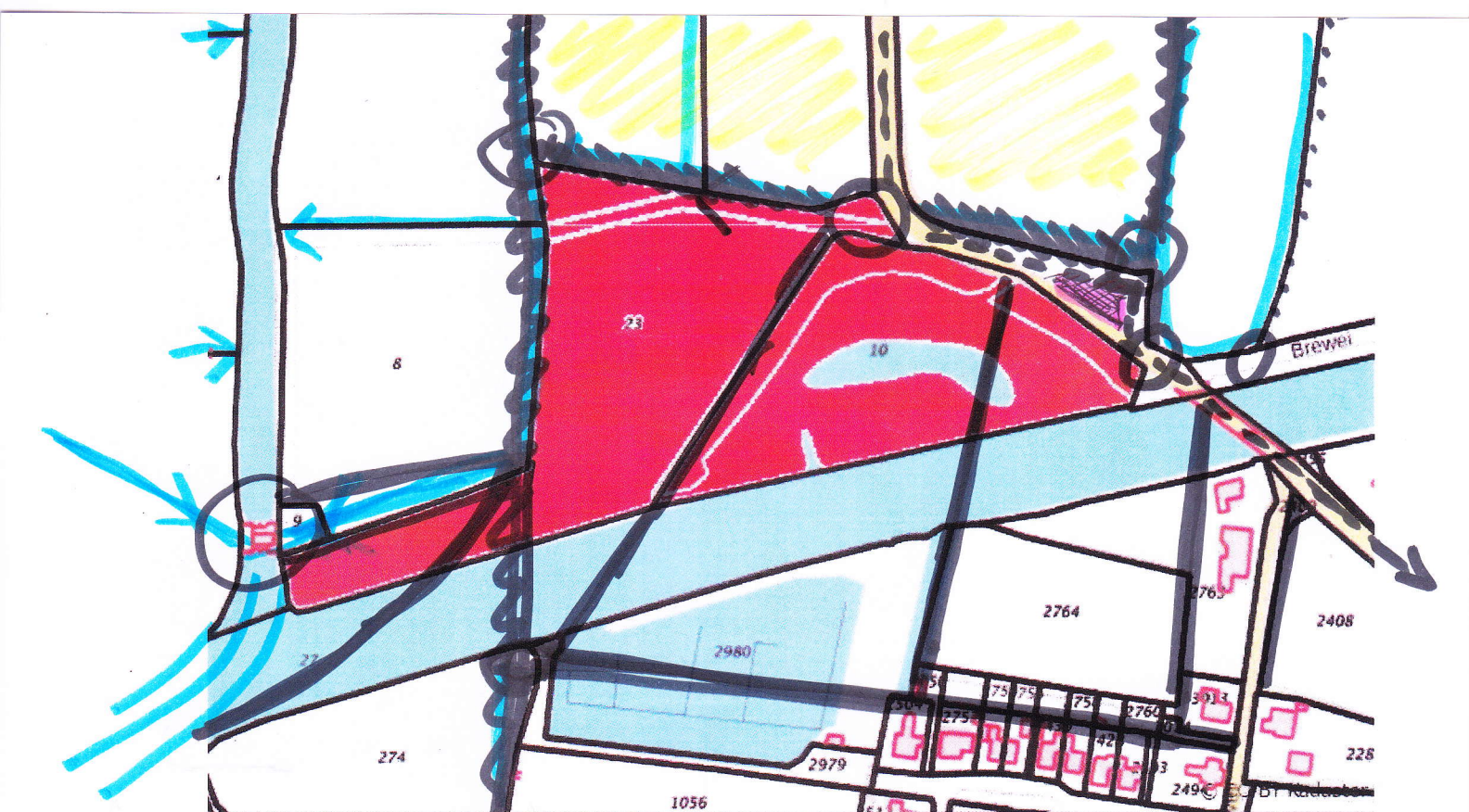
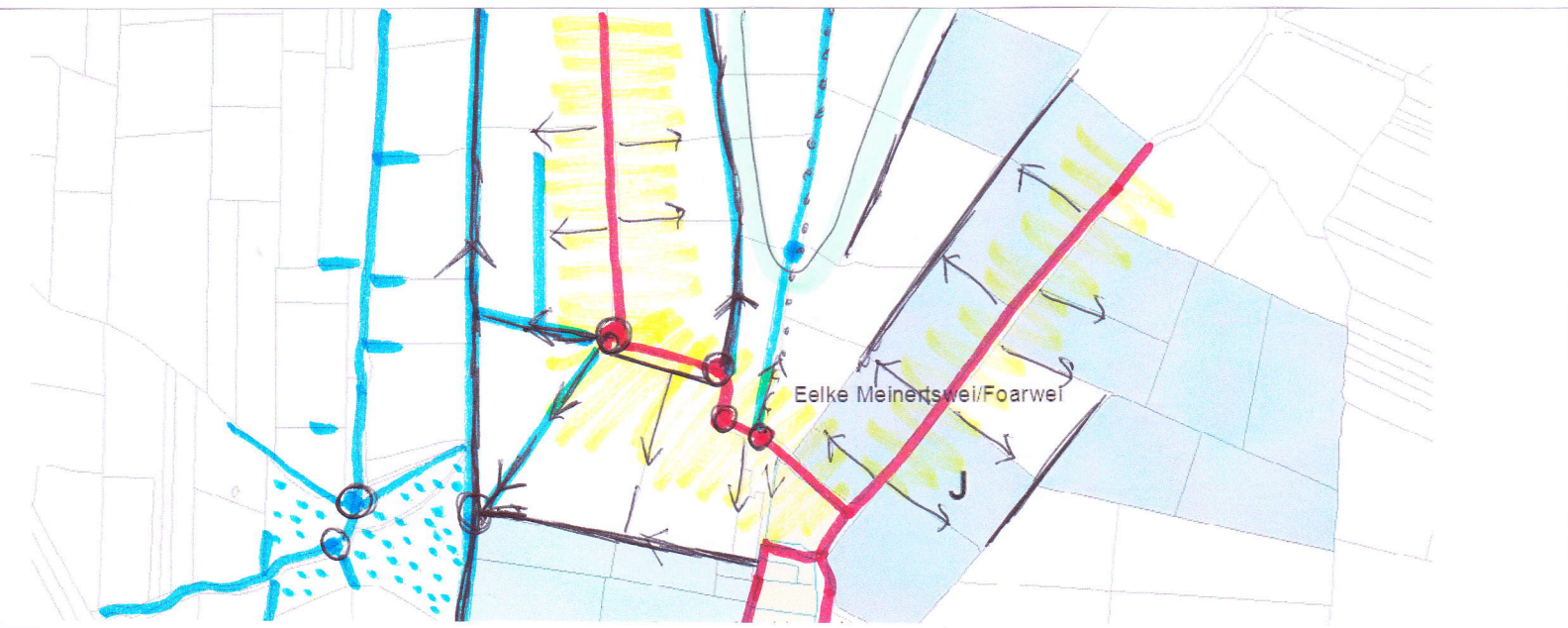
Op de hoogtekaart is te zien dat de dekzandkop van Westergeest een geïsoleerde ligging kent te midden van laag land. De ingekleurde bodemkaart laat zien dat de nagenoeg ovale kop aan de noordzijde twee uitstulpingen heeft. Midden op deze twee verhogingen zijn de Weardebuorsterwei en de Bréwei aangelegd. De wegen kwamen bijeen op een splitsing. Het derde ingekleurde kaartje geeft aan dat de verkaveling en het slotenpatroon aan de westzijde van Westergeest noord-zuid verloopt.

ligging van de dekzandkop van Westergeest



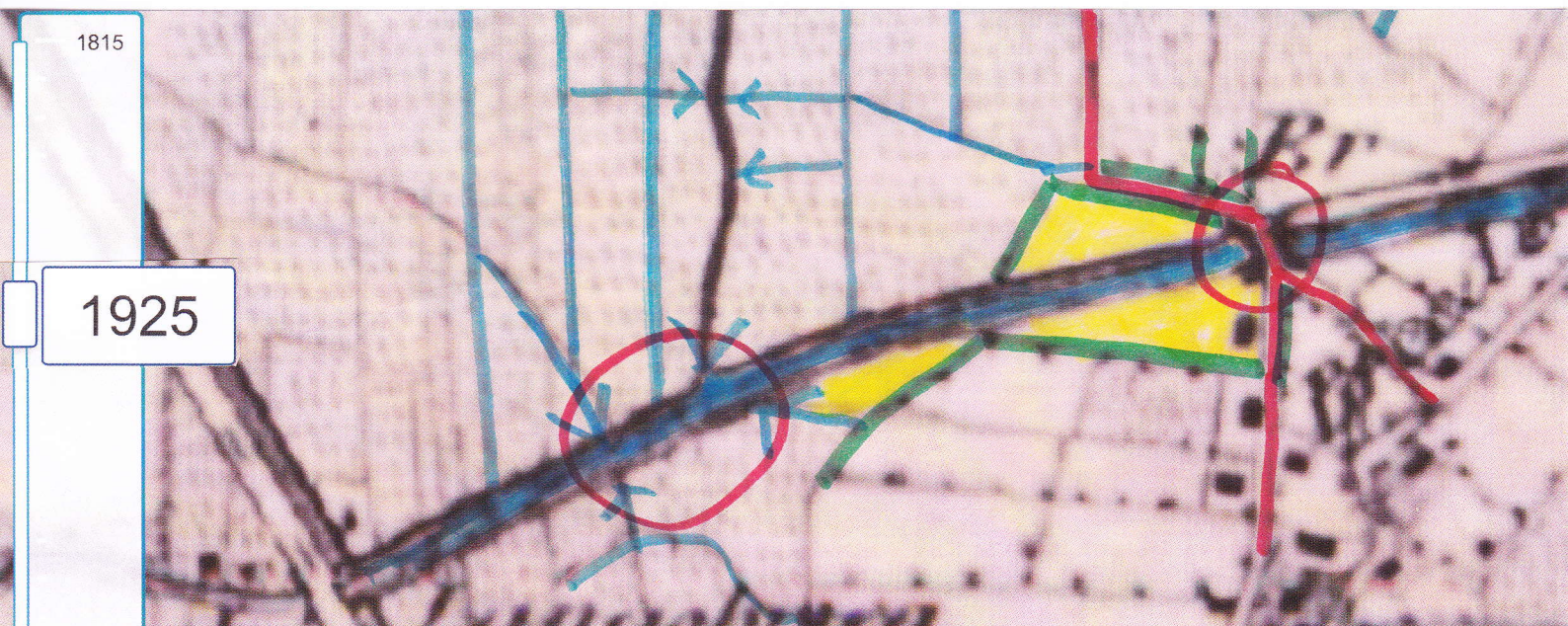
Op een kaart uit 1832 (hisgis.nl) zijn de diverse eigenaren van percelen aangegeven. Ook hier is over de kaart heen gekleurd. De wijze van verkaveling hangt nauw samen met het hoogteverschil van de dekzandkop en de afwatering. Dat geldt ook voor knikken in de Weardebuorderwei. Bij de westelijk knik hoort een afwijkende, in zuidwestelijke richting verlopende sloot, gekoppeld aan de zandkop. Deze 'scheve' sloot ligt er nog steeds.

Op het plangebied van het recreatieterrein is die historische verkaveling vervolgens ingetekend. Het landschap is sterk gewijzigd rond 1910 bij het graven van een kanaal, de Nije Swemmer. In de huidige situatie zijn deelgebieden aan te wijzen die gebaseerd zijn op de bodem en het landbouwkundig gebruik uit het verleden. Het verduidelijkt ook het landschap aan de zuidzijde van het kanaal en de onderlinge relatie tussen noord- en zuidzijde. De vierdeling is op de volgende bladzijde schematisch weergegeven. Het onderzoek gaat zich vervolgens verdiepen naar onder anderen de beplanting.

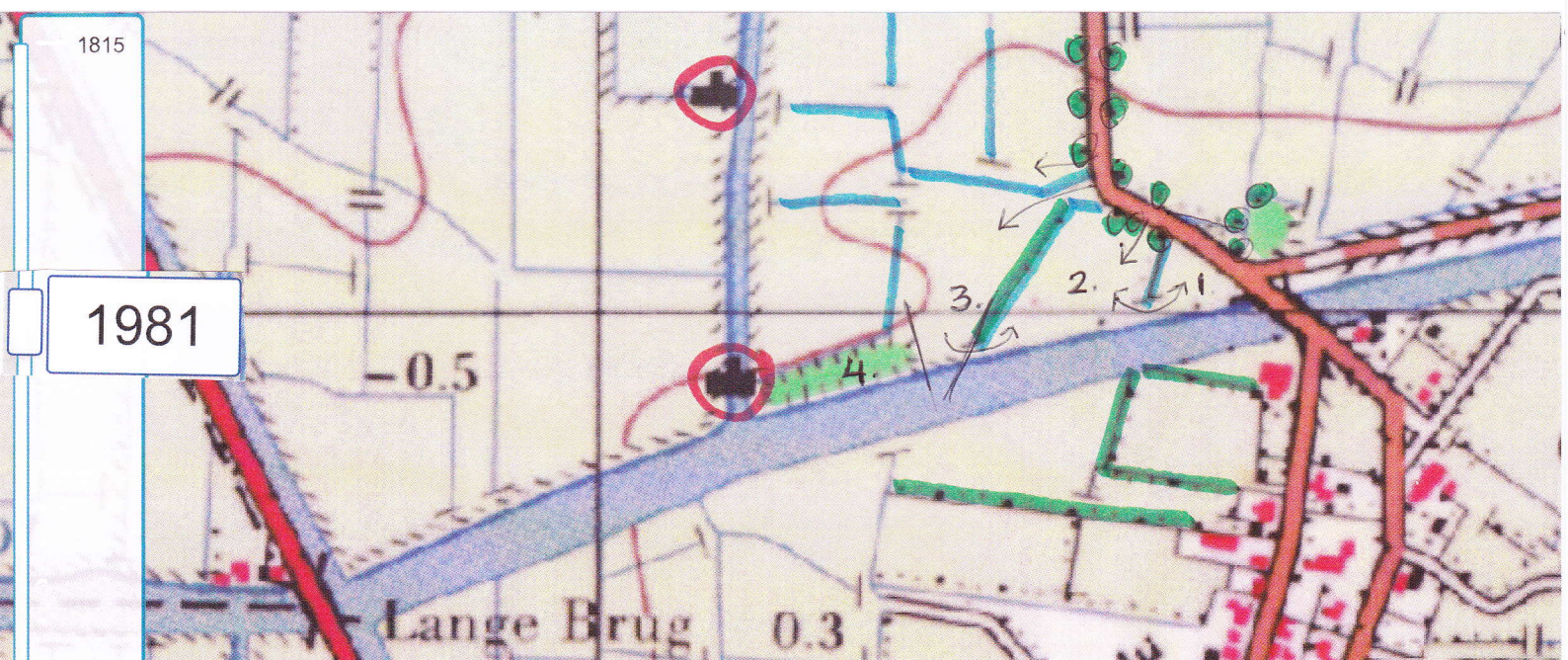
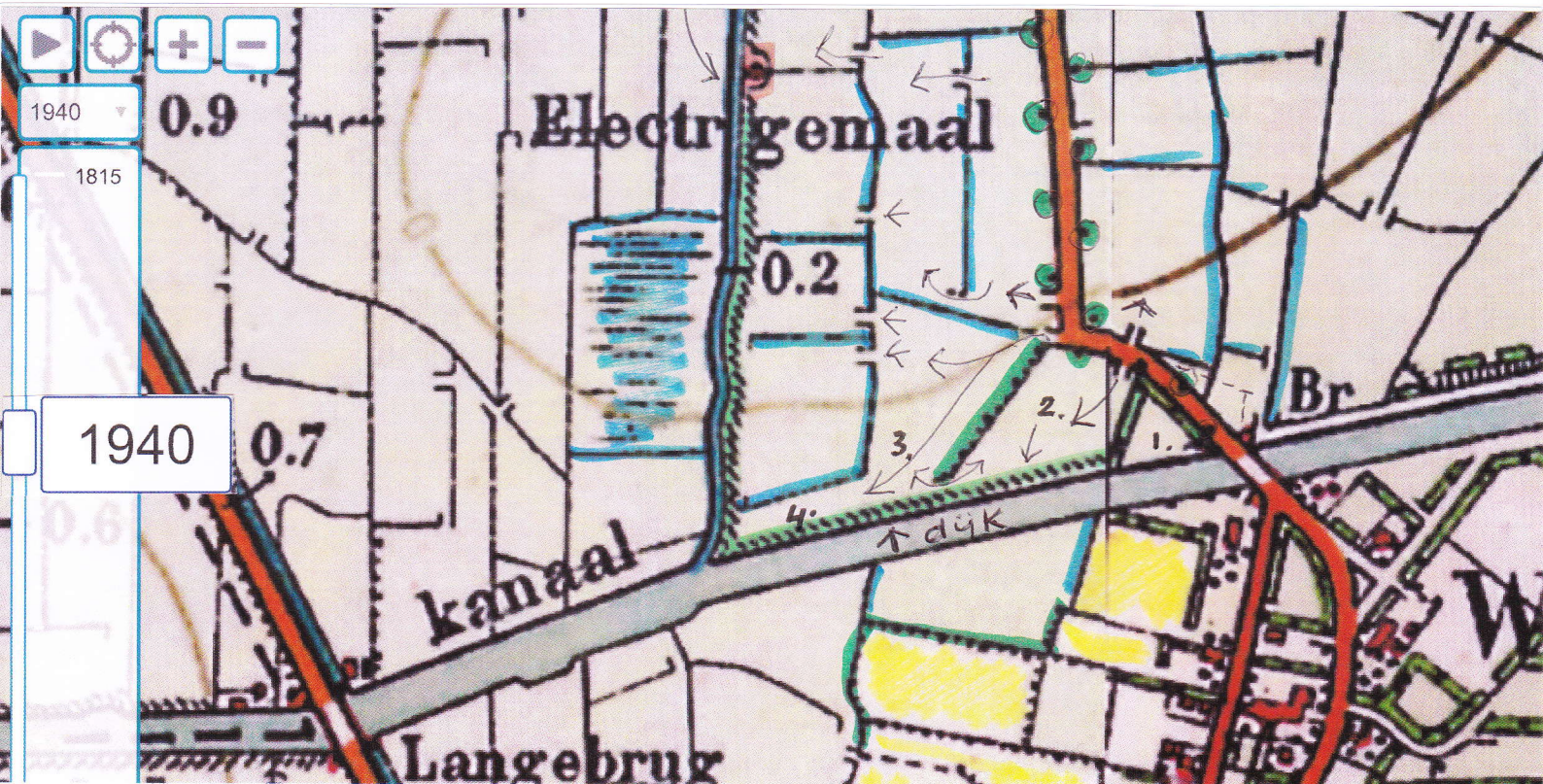




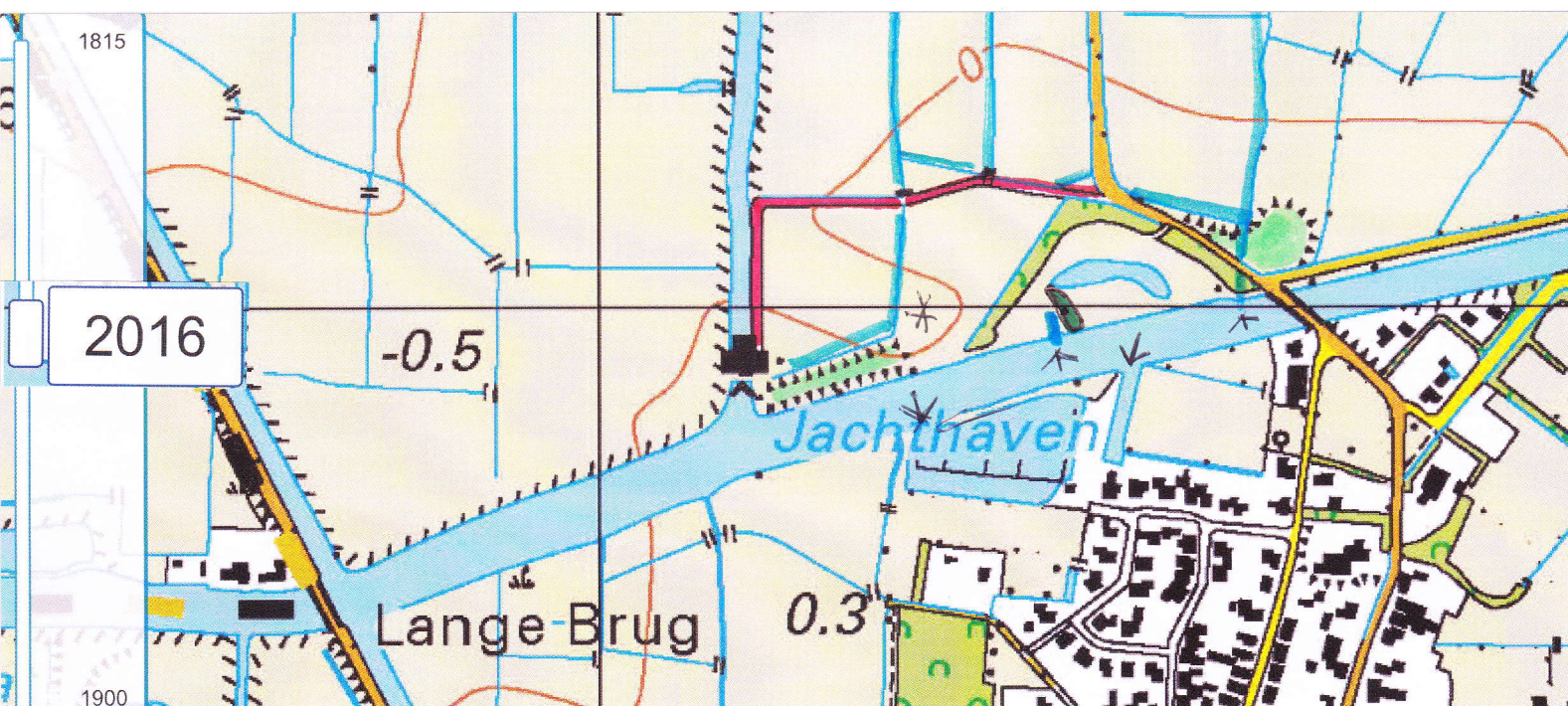
Op de topografische kaart uit de periode rond **1900** is te zien dat de bouwlandpercelen in Westergeest op de dekzandkop door beplanting werden begrensd. In een ruime cirkel rond de kerk lag er zo een besloten landschap. Rond de kerk staan linden en beuken, ook eiken, maar in de houtsingels voornamelijk elzen. Bij de aanleg van de Nije Swemmer werd een groot bouwlandperceel, dat nog behoorde bij de dekzandkop, precies door midden gesneden. Bij de oosthoek van dit perceel kwam de brug over het kanaal. De afwatering moest iets meer naar het westen worden gereorganiseerd, te zien op de kaart uit **1925**.



Op de kaarten uit de perioden rond 1940 en 1981 is te zien dat de bouwlanden werden omgezet in weilanden en dat langs de Weardeboursterwei laanbomen zijn aangegeven. Het moet iepen zijn, want daar staan nog enkele oude exemplaren van. De route naar de brug is strakgetrokken en verlegd, zodat er twee kikken in de weg zijn verdwenen, maar de verbredening in de berm bleef. De inritten naar de percelen zijn duidelijk aangegeven op de kaart van 1940. En langs het kanaal is een dijklichaam getekend, maar dit is in 1981 niet meer zo duidelijk aangegeven. Daarvoor kwam echter wel een depot van baggergrond uit het kanaal in de plaats. Aan de zijtak van het kanaal is een gemaal gebouwd. Op de kaart uit 1940 is te zien dat er laag en nat land ligt aan de westzijde van de Oude Zwemmer, maar dat geldt eigenlijk ook voor de oostzijde. De cijfers verwijzen naar de besproken vierdeling.



Op de kaarten in de periode tussen **1982 en 2016** wordt de recreatieve ontwikkeling aan weerszijden van de Nije Swemmer zichtbaar. Ljeppershiem werd een openbaar toegankelijk terrein als crossterrein en fierljepcentrum, met in het midden een smalle vijver. Die vijver werd ook een zwemvijver. Er kwam een landschappelijke toevoeging aan de weg- en windzijde in de vorm van een houtsingel. De elzen werden aangevuld met een mix van soorten zoals populieren en essen, hazelaar en meidoorn. De houtsingel werd er breder door. De drie hoeken in de houtsingel werden verdikt. De eerste inrit vanaf Westergeest werd de toegang, de andere werd dichtgezet. De uitgegraven grond werd rond de vijver gestort. Zo zijn de deelgebieden 1 en 2 één geworden, maar er is in het gebied een andere onderverdeling ontstaan door een rij berken. De route naar het gemaal werd met beton verhard. De hoogtelijn laat zien waar het laagste punt ligt is tussen de gebieden 3 en 4. In het veld is te zien dat het gronddepot van laag in het westen oploopt naar hoger in het oosten. Er is ook grond gestort in gebied 2 tussen houtsingel en berkenrij.



Uit de ervaring van enkele andere projecten elders is lering te trekken. Voorbeeldprojecten zijn de vrijstaande hotelkamers op 'Weidumerhout' bij Weidum, de zeven nieuwe recreatiewoningen bij de bestaande camping Roodehaan in het open Reitdiepdal bij Oldehove, en de camping 'De Rietkraag' bij Lemelerveld. Conclusies zijn dat een terrein met verschillende sferen zeer wordt gewaardeerd. Vaak komen gasten terug om in een andere sfeer te vertoeven. Een huisje vrij in de ruimte met uitzicht wordt ook zeer gewaardeerd, maar enige beschutting op het terras en privacy eveneens. Huisjes kaal in de ruimte worden niet als landschappelijk ingepast ervaren. Op Roodehaan blijkt de vorm van de huisjes, het verkleurde hout met het sedumdak toch voldoende. Een veilige speelplaats voor kleine kinderen in dit waterrijke gebied en een centrale ruimte om natte kleren te drogen vergroten de aantrekkelijkheid van het terrein. Dat deze gekoppeld zouden kunnen zijn aan de horecavoorziening lijkt logisch. Niet een parkeerplaats zelf, maar de auto's daarop zijn storend in het landschap. Daarom zie je bij de voorbeeldprojecten ook dat er een centrale verscholen en onopvallende plek wordt gezocht voor dit gebruik.

Impressie van de hotelkamers op Weidumerhout



De schets

Het karakter van de vier gebieden

1. De oosthoek, wordt de locatie van de bedrijfswoning met privétuin. De kavelgrens is de historisch lijn die aan de zuidzijde van het kanaal wordt voortgezet in de opvaart. De houtsingel aan de noordoostzijde blijft een gesloten houtsingel. Aan de oever van het kanaal komt een strook met riet. De woning krijgt het karakter van een schuurwoning. De bestaande inrit wordt de toegang tot gebied 1. en 2.
2. Dit gebied bestaat uit twee delen die aan weerszijden van een bestaande rij berken liggen. Rond de bestaande vijver blijven de bestaande hoogteverschillen in het terrein aanwezig. Aan de rand van vijver komen de horecagelegenheden met centrale voorzieningen en de recreatiewoningen. Er wordt centraal geparkeerd in de noordhoek en passanten kunnen aanleggen aan de Nije Swemmer. De grondopslag in het gebied tussen de rij berken en de houtsingel wordt verwijderd. De gehele houtsingel is landschappelijk waardevol en heeft nog steeds dezelfde functie. Hierdoor kan er niet in wordt gebouwd. Het zorgt voor het besloten karakter van de gebieden 1. en 2., behorend bij het landschap van de kern Westergeest. Er komt wel een wandelpad tussen de bomen door vanaf het parkeerterrein naar de gebieden 3. en 4., met een bruggetje over de 'scheve' sloot.
3. Dit gebied wordt getransformeerd. De toename aan beplanting komt met name aan de noordzijde, aan weerszijden van het betonpad. Dit past binnen de gedachte dat de noord-zuid verlopende Weardebuorsterwei naar en op het midden van de uitstulping van de zandkop is aangelegd. Vanuit het noorden komende komt men dan uit bij een groene wand, waar ten zuiden daarvan het recreatieterrein ligt. Door deze ingreep kunnen de recreatiewoningen in dit gebied een groene achtergrond krijgen. Er komen ook bomen tussen de woningen, zodat het lijkt dat ze niet buiten maar in de groene wand staan. Dit vergroot de privacy. Het uitzicht richt zich vooral op het zuiden en westen over een open weide waarin de biodiversiteit wordt bevorderd. Dit kan worden bereikt door onder anderen geen mest meer, een ander maaibeeld en behoud van de nat-dras situatie. Dwars door dit open gebied loopt een wandelpad van de parkeerplaats naar gebied 4. Voor autoverkeer komt er een aansluiting tussen het betonpad en gebied 4. Beide paden worden tevens een openbaar wandelpad voor alle gebruikers van het gehele terrein. Het pad voor de auto's zal om de eerder benoemde laagte moeten worden aangelegd. Er mag aan het uiteinde alleen worden geladen en gelost. In die laagte zal riet toenemen en dat wordt als landschappelijke inpassing gezien. De nieuwe beplanting in dit gebied biedt tevens een landschappelijke inpassingen voor de woningen in gebied 4.
4. De westhoek, wordt de locatie voor vijf vrijstaande recreatiewoningen, boven op het bestaande en oplopende gronddepot. Het uitzicht op het ruime open landschap ligt aan drie zijden. maar ook de vierde zijde is interessant. Een verband tussen de rij is belangrijk voor het beeld; geen individuele woningen als punten in de open ruimte. Voor de locatie van de woningen zelf is vervolgens het concept 'zitkuil' bedacht; het betekent het ingraven van de recreatiewoningen zodat zij niet bovenop de verhoging staan. Dit wordt later nader uitgelegd. Omdat het gemaal geen deel uitmaakt van de

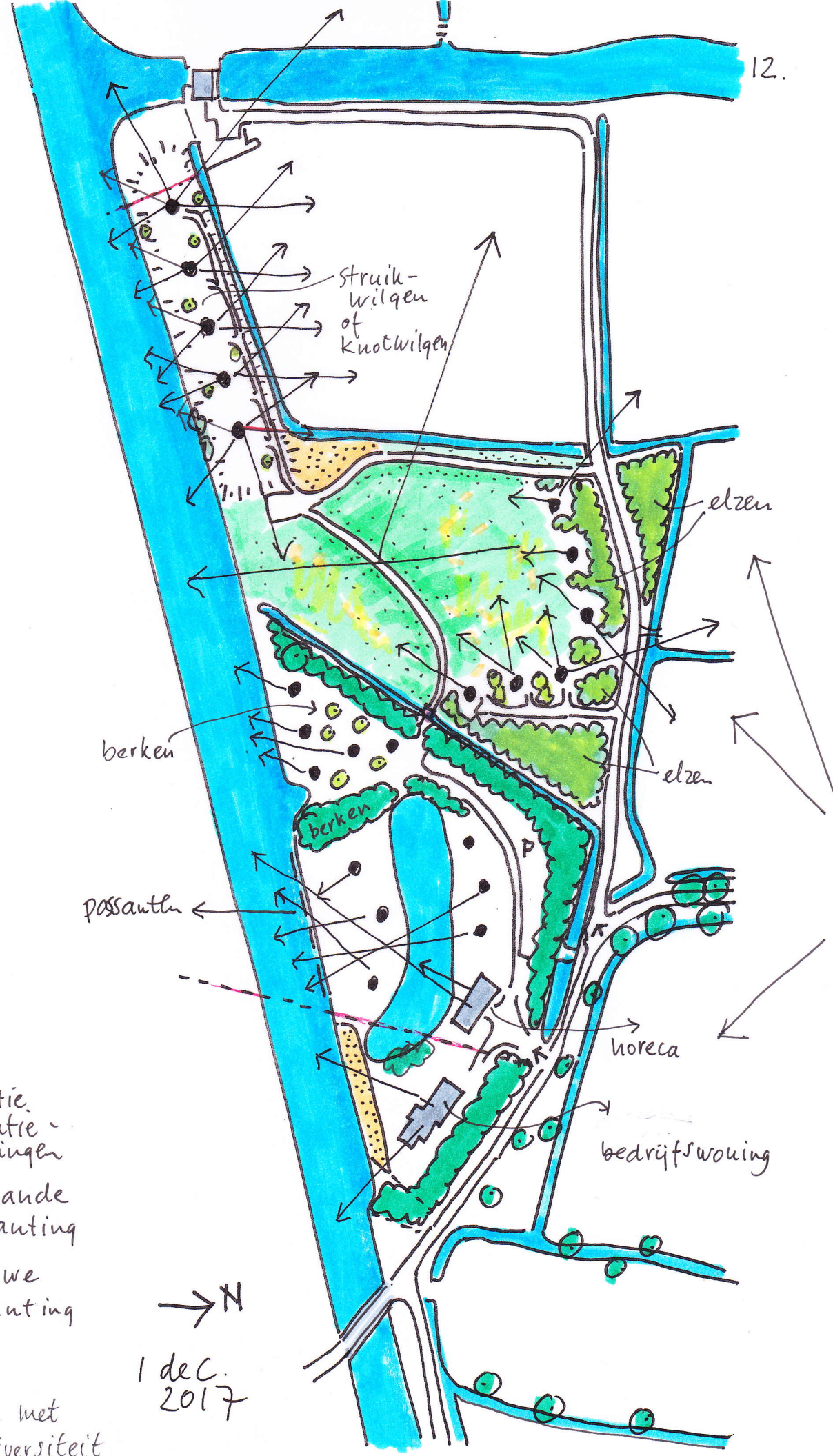
rij, is afstand onderling noodzakelijk. Aan dit gehele gebied, zowel op als aan de rand, worden enkele struikwilgen of knotwilgen toegevoegd als het ware als 'strooigoed', op een zo natuurlijk mogelijke wijze aangeplant.

De bomen per gebied zijn als volgt benoemd: in 1. en 2. een gevarieerde mix aan bomen en struiken die passen bij zandgronden. Bij de berkenrij zouden extra berken kunnen worden geplant. Gebied 3. elzen en in gebied 4. wilgenstruiken of knotwilgen, maar geen wilgenbomen.

Benoemd in de schetsatelier is het punt dat door het aanbrengen van een strook met beplanting en bebouwing in het huidige open landschap ten nadeel van de weidevolgels zou kunnen zijn.

De recreatiewoningen, het horecapand en de bedrijfswoning

1. De locatie en de vormgeving van de bedrijfswoning zijn bekend. Het wordt een schuurwoning.
2. Het horecapand is het eerste gebouw waar men op afkomt als men het terrein betreedt. De horeca en de voorzieningen komen in één pand. Het krijgt een zelfde uitstraling en kaprichting als de bedrijfswoning, met een ruimtelijke uitstraling van een schuur. Zo ontstaat een eenheid. Beiden zijn gericht op zon en uitkijken. De drie recreatiewoningen aan de noordzijde van de vijver zijn 'trekkerswoningen' en kleiner van formaat dan de andere panden. Aan de zuidzijde van de vijver komen drie recreatiewoningen. Er loopt een openbaar pad langs de oever, waar passanten aan kunnen leggen. In de ruimte tussen de berkenrij en de houtwal, de 'berkenhoek', komen vijf recreatiewoningen, waarbij drie parallel aan de Nije Swemmer zijn gesitueerd (met het in acht nemen van de zone waar van het waterschap niet in mag gebouwd). Er komt geen openbaar pad voor deze woningen langs.
3. Zes recreatiewoningen komen in dit gebied, in de noordoosthoek, ten zuiden van het betonpad. Bij de drie woningen aan de oostzijde mag men de auto parkeren. De auto's moeten echter onzichtbaar worden geparkeerd. Zo zijn deze woningen voor invaliden en mensen slecht ter been geschikt. Er komt in dit gebied geen recreatiewoning aan de Nije Swemmer. Hierdoor wordt het verschil in de gebieden versterkt en ontstaat er geen lint langs de Nije Swemmer.
4. De vijf recreatiewoningen worden volgens het principe: 'in een zitkuil zitten' ontwikkeld. De kuil heeft de diepte/hoogte van een tafel. Zo kijkt men zittend zowel aan de tafel in de recreatiewoning als op het terras, uit over het open landschap. Door het oplopend talud staan de recreatiewoningen steeds net iets hoger ten opzichte van elkaar. De meest oostelijke recreatiewoning staat in lijn met de noordzuid verlopende sloot. De westelijke recreatiewoning staat in lijn met het hekwerk van het terrein dat behoort bij het gemaal. De drie overige recreatiewoningen staan daar tussen in. Men moet niet bij elkaar naar binnen kunnen kijken en daarom worden de woningen ten opzichte van elkaar gedraaid. Het wandelpad naar de woningen ligt aan de noordzijde van het gronddepot.



- 22 ● - locatie recreatie-woningen
- - bestaande beplanting
- - nieuwe beplanting
- - riet
- - weide met biodiversiteit

→ N
1 dec. 2017

Aandachtspunten

Niet benoemd in de schetsatentie is het gebruik van licht. Om lichtvervuiling zo veel mogelijk te voorkomen, stelt dat voor extra aandacht in de gebieden 3. en 4. Zo donker mogelijk houden is de kracht van het open landschap en laat het schijnsel van de vuurtorens beter zien. Dus alleen uiterst noodzakelijke verlichting toepassen en laag bij de grond houden.

In gebied 3. is de optie besproken om wat meer auto's verstoep te laten parkeren onder en tussen de nieuwe elzen in de noordoosthoek.

Na het atelier is als gevolg van de gedachten om een wandelpad binnendoor te maken, het idee ontstaan om dat pad als ontsluitingsroute van de camping voor de gebieden 3. en 4. te ontwikkelen. Zo blijft het bestaande betonpad vanaf de openbare weg naar het gemaal alleen toegankelijk voor het waterschap. Dit betekent een breder pad, een bredere brug en een uitgekende doorbraak in de houtsingel, waarbij belangrijke bomen blijven gehandhaafd zodat er geen groot gat in de groene wand ontstaat.