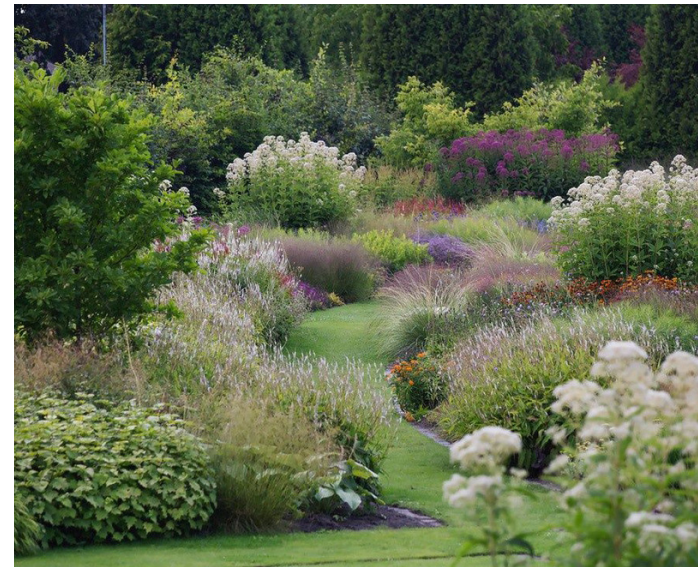


HET AANJAAGSTATION



LANDSCHAPSPLAN (VOORLOPIG ONTWERP)



INHOUD

1. Inleiding
2. Beschrijving van het plan
3. Historie van het landschap
 - 3.1 Buitengebied
 - 3.2 Het bedijkingenlandschap
 - 3.2.1 Bedijkingshistorie
 - 3.2.2 Kenmerken bedijkingslandschap
 - 3.3 Het terpengebied van Oostergo
4. Planstructuur
 - 4.1 Beschrijving van de planologische situatie
 - 4.2 Toegankelijkheid
 - 4.3 Bestaande landschappelijke situatie
5. Planmotivatie
 - 5.1 Aanjaagstation
 - 5.2 Landschapsplan
 - 5.3 Waterbekken met natuurlijke oevers
 - 5.4 Struweel
 - 5.5 Halfverharding
 - 5.6 Beleeftuin
 - 5.6.1 Wisselende tentoonstelling
 - 5.7 Moestuin
 - 5.8 Natuurtuin

1 | INLEIDING

Op de hoek van kruispunt Overijsselselaan - Hendrik Algrawei, net buiten de stad Leeuwarden bevindt zich een voormalige productielocatie van de waterleiding. Het gebied ligt formeel aan de Overijsselseweg die parallel is gelegen aan de Overijsselselaan en de Boksumerdyk. Het gebied bestaat uit twee kavels van samen 5.204 m² (4.744 m² en 460 m²). De kavels zijn kadastraal bekend als Gemeente Huizen, Sectie I, Nummer 162 en Gemeente Huizen, Sectie I, Nummer 68. Ten westen van het perceel zal op korte termijn de nieuwe wijk van Leeuwarden 'Middelsee' verrijzen die wordt ingesloten door het Van Harinxma-kanaal en het spoor Leeuwarden-Zwolle.

Het gebied werd al geruime tijd niet meer gebruik als productielocatie ten behoeve van het drinkwaterproces. Om onnodige leegstand en verval te voorkomen besloot het waterleidingbedrijf Vitens het gebied en de verschillende gebouwen in 2020 te verkopen. Dit is de aanleiding geweest om na te denken over de herbestemming van het gehele gebied. Daarbij blijkt dat het geldende bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden te bieden. Ook is het oprichten van nieuwe bebouwing ten dienste van deze functies niet toegestaan.

Doormiddel van een eerste plan op de initiatieventafel heeft de gemeente Leeuwarden beoordeeld dat de gemeente wil meewerken doormiddel van een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). De gemeente Leeuwarden heeft daarbij tevens aangegeven dat een goede ruimtelijke onderbouwing daarbij een vereist is.



2 | BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In het afgelopen jaar is de ontwikkeling van het gebied rondom het aanjaagstation als innovatieve/culturele enclave al in gang gezet. Het terrein is in de zomermaanden gebruikt als brainstormplek en hebben er kleine culturele interventies plaats gevonden. Ook is er begonnen met de renovatie van het beeldbepalende aanjaagstation. Om de toegankelijkheid van het gebied te vergroten is er in samenspraak met de burens een nieuw toegangspad aangelegd. Dit was nodig omdat de huidige moeilijk begaanbare eenrichtingsweg voor gevaarlijke situaties zorgde en het terrein versnipperde in kleine perceeltjes. Het nieuwe toegangspad heeft er voor gezorgd dat er nu een aaneensluitend groengebied van circa 3000 m² is ontstaan. Een groene parel, verscholen tussen de bomen gelegen nabij een druk kruispunt.

Dit gebied vraagt om een unieke herbestemming. Want eerlijk gezegd willen we niets anders dan het beste. De zoektocht naar een passend programma van eisen voor de locatie is begonnen met een zoektocht naar de historie van de plek. Het gebied met de daarbij bijbehorende Reinwaterkelders en Aanjaagstation vormt de basis van de ontwikkeling van de drinkwatervoorziening in Friesland. Een geschiedenis waardoor je je niet wil laten beperken maar juist wil laten inspireren. Deze geschiedenis is dan ook het uitgangspunt voor de nieuwe invulling van het terrein. Waarbij de ontbrekende onderdelen van het winnen en zuiveren van grondwater een eigentijdse interpretatie krijgen.



Overijsselseweg 1952



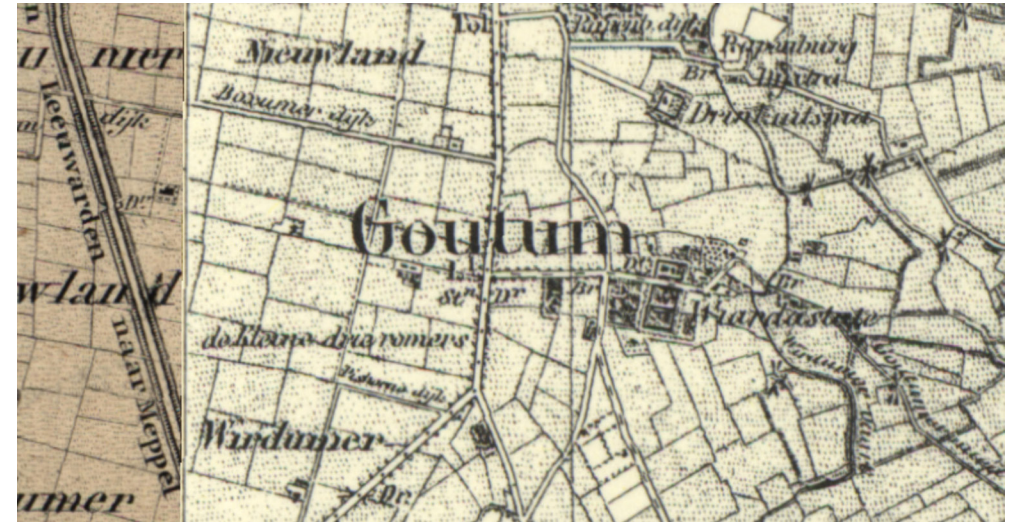
Overijsselseweg 1952

3 | HISTORIE VAN HET LANDSCHAP

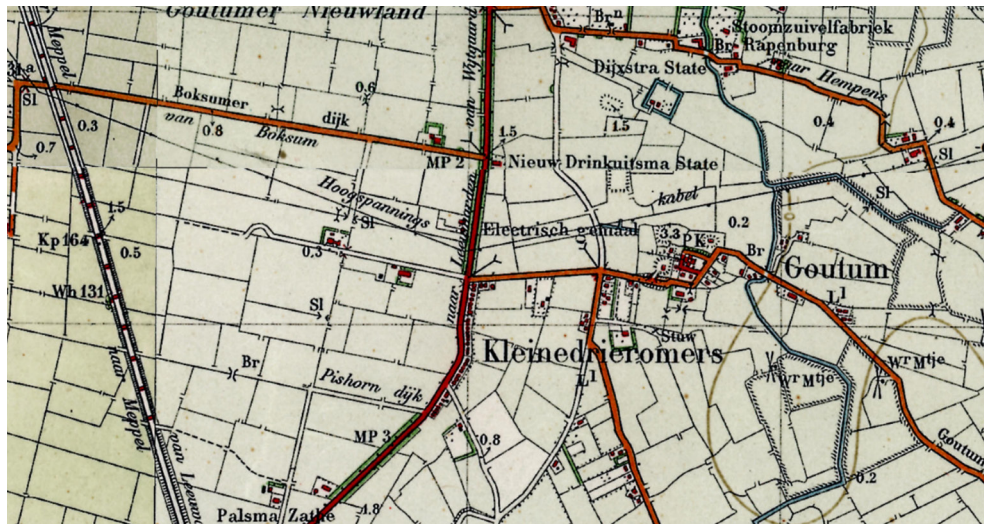
3.1 Buitengebied

De voormalige Middelzee en haar kwelderruggen bepalen het landschap van de gemeente Leeuwarden. Op de noord-zuid gerichte kwelderruggen verrezen de eerste nederzettingen. Terpen boden een veilige woonplaats voor de bewoners tegen de grillen van de zee. De stad Leeuwarden is ontstaan uit een tweetal terpen aan de oever van de voormalige Middelzee, op de plaats waar het Vliet, de Ee en de Potmarge in zee stroomden.

Aan de westzijde is de stad voor een groot deel in de voormalige Middelzee gebouwd, net als de militaire vliegbasis. Het niet bebouwde deel van de Middelzee wordt gekenmerkt door de openheid en regelmatige blokverkaveling. De kwelderwallen ten oosten van de Middelzee vormen een landschap met terpdorpen, beplantingen en onregelmatige verkavelingspatronen. De silhouetten van de dorpen met hun kerktorens en daartussen de verspreid liggende boerderijen zijn beeldbepalend.



Situatie 1880



Situatie 1948



Situatie 1960

3.2 Het bedijkingenlandschap

Tot deze landschapseenheid worden de ingedijkte zeeboezems van de voormalige Middellzee, Lauwerszee en Marneslenk gerekend.

3.2.1 Bedijkingshistorie

Omstreeks 1200 waren zowel de Marneslenk als de Middellzeeboezem tot aan de Krinzer Earm bij Easterwierrum ingepolderd. De Marneslenk staat ook wel bekend als de Lytse Bouhoeke (de Kleine Bouwhoek). In de eeuwen die volgden werden de Nieuwlanden van de Krinzer Earm tot aan de Skrédyk tussen Bitgum en Britsum bedijkt (ca. 1290) en werd het bildt fasegewijs ingepolderd. Dit laatste gebeurde tussen 1505 en 1754.

De afsluiting van de Lauwerszee in 1969 en de bedijking van de slikken of voorgronden tussen Koehool en Westhoek in 1970 vormden de feitelijke afsluiting van een proces van bedijking.

3.2.2 Kenmerken bedijkingslandschap

De kustpolders in het bedijkingslandschap kenmerken zich door overwegend rechte wegen, zee- en slaperdijken (in het Lauwersmeergebied vaak met coupures) en door sluis- of zijldorpen. Het gebied kent een levendige landschappelijke geschiedenis van opeenvolgende aanslibbingen en inpolderingen.

Het bestaat voor een belangrijk deel uit puike landbouwgronden waarop de pootaardappel als gewas een centrale plaats inneemt. Het buitendijkse land wordt omwille van de hoge natuurwaarden en dynamische kustbeheer niet langer ingepolderd.



3.3 Het terpengebied van Oostergo

Het terpengebied van Oostergo bestaat uit een brede band van kleigronden die in de vorm van een halve maan om de zandgronden van de Noordelijke Wouden en de veengronden van het noordelijke deel van het Lage Midden is gedrapeerd. Deze kleigordel strekt zich uit van de lijn Raerd-Grou in het zuiden via Leeuwarden-Stiens en Dokkum naar het Lauwersmeer. De breedte ervan neemt toe van zuid naar noord.

De ruggengraat van het gebied wordt gevormd door een langgerekte kwelderwal met lichte, zavelige kleigrond langs de oevers van de voormalige Middelzee en de Waddenkust. Hierop liggen de belangrijkste dorpen en Leeuwarden. Verder landinwaarts overheersen de lagere, nattere, kalkarmere en zwaardere knipkleigronden die als weiland in gebruik zijn. Vooral tussen Leeuwarden en Ternaard verdelen lange naar het binnenland opstreckende dorpsvaarten het gebied in taartpunten. Ze maken duidelijk dat het achterland vanaf de kustlijn in cultuur gebracht werd. De dorpsvaarten monden uit in waterwegen als de Wergeasterfeart, Landiel, Alddiel en Moeark die evenals de Dokkumer le het overtollige water naar het lauwersmeer afvoeren.

Verspreid over het knipkleigebied vinden we een aantal lagere plekken die enkele decimeters tot hooguit anderhalve meter lager liggen. Vaak zijn het drooggemaakte vroegere meertjes zoals de Grutte Wergeastermar, de Hempensermeerpolder of de Louwsmar.



4 | PLANSTRUCTUUR

4.1 Beschrijving van de planologische situatie

Het gebied ligt formeel aan de Overijsselseweg die parallel is gelegen aan de Overijsselselaan en de Boksumerdyk. Ten zuiden en ten westen van het gebied is in 2020 begonnen met de bouw van de nieuwste wijk van Leeuwarden Middelsee.

Middelsee omvat het hele gebied tussen de Overijsselselaan en het spoor Leeuwarden-Zwolle. Het Harinxmakanaal vormt de noordelijke grens. De wijk ligt niet ver van het centrum, maar is ook goed bereikbaar van buitenaf. Middelsee wordt een wijk die vanuit alle windstreken en met alle soorten vervoer uitstekend toegankelijk is. Middelsee wordt een prachtig stadsdeel met in totaal 3200 woningen, die verdeeld zijn over meerdere deelgebieden.

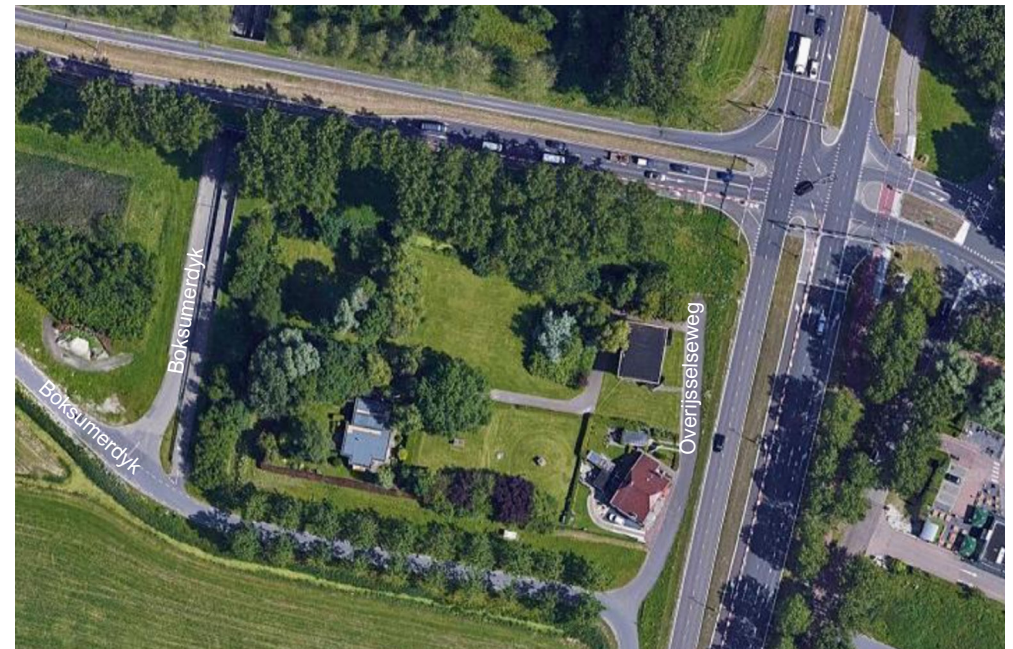
De voormalige productielocatie van de waterleidingen bevindt zich in deelgebied Havenstêd en wordt ten zuiden omsloten door het deelgebied Fellingingen. Havenstêd is het eerste stukje van Middelsee dat vorm krijgt. Bij de woningen die hier straks gebouwd gaan worden, moet je denken aan gebouwen die aansluiten bij het industriële karakter van Havenstêd: moderne pakhuizen, casco's en loodsen. In Havenstêd gaan wonen en werken hand in hand. Havenstêd wordt een deelgebied met een stoere en eigentijds industriële uitstraling.

De Fellingingen wordt door de gemeente Leeuwarden omschreven als een inclusieve nieuwbouwwijk. Deze buurt zal bestaan uit verschillende woningtypes voor starters in de sociale huur, midden huur en betaalbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt. Er is plaats voor ongeveer 500-650 woningen. Hiervan zal een groot deel grondgebonden zijn, maar er is ook ruimte voor appartementen. Om dit een mooie levendige buurt te maken is een kwalitatieve inrichting van het openbaar gebied een primaire voorwaarde.

4.2 Toegankelijkheid

Randvoorwaarde van Vitens bij de verkoop van het gebied was dat er aan de westrand geen bebouwing zou komen. Dit omdat er aan deze zijde van het gebied, diep onder de grond, de hoofdwaterleiding naar en van de stad Leeuwarden is gesitueerd. Omdat de technische dienst Vitens ten alle tijden bij deze hoofdleiding moet kunnen komen, mag er wel bijvoorbeeld wel bestrating komen maar geen vaste bebouwing. Dit is daarom ook één van de redenen waarom hier het nieuwe toegangspad naar het gebied hebben gesitueerd.

Dit nieuwe toegangspad is in tegenstelling tot het bestaande pad niet meer ontsloten vanaf de Overijsselseweg maar vanaf de Boksumerdyk. Deze eeuwenoude inpolderingsdijk (1275) heeft destijds bijgedragen bij de inpoldering van de Middelsee en krijgt in de komende jaren betekenis als toegangsweg naar het wijkdeel Fellingingen, in de nieuw te bouwen wijk Middelsee. Door in het verlengde van het nieuwe toegangspad ook de parkeerplaatsen voor het gebied te situeren kan de doodlopende Overijsselseweg worden afgewaardeerd. Op gebiedsniveau heeft het nieuwe toegangspad er vooral toe geleid dat de bungalow een toegankelijker ontsluiting heeft gekregen.



4.3 Bestaande landschappelijke situatie



4.3 Bestaande landschappelijke situatie



4.3 Bestaande landschappelijke situatie



4.3 Bestaande landschappelijke situatie



4.3 Bestaande landschappelijke situatie



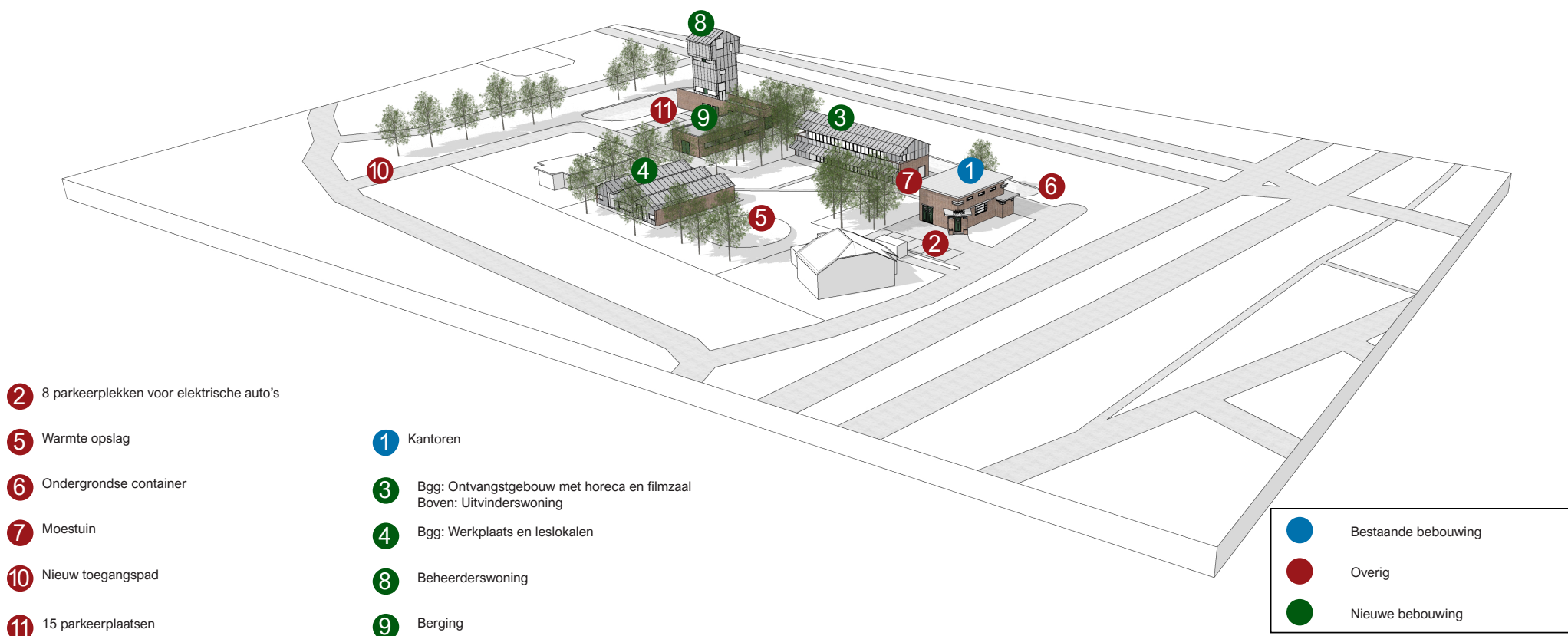
5 | PLANMOTIVATIE

5.1 Aanjaagstation

Het nieuwe toegangspad eindigt in een algemeen parkeerveldje. Vanaf dit parkeerveldje wordt de bezoeker via het water geleid naar het nieuw te bouwen ontvangstgebouw. Door dit ontvangstgebouw parallel aan het water te situeren ontstaat er een buffer tussen de ontsluitingsweg van de Middelsee, de Redbadwei (de voormalige Hendrik Algrawei) en het groen hart van het gebied. Bijkomend voordeel aan de situering aan de noordzijde is dat het groene hart ondanks dit wat grootschaliger gebouw licht en zonnig blijft.

Om aan te sluiten bij het algemene thema van het gebied Waterwinning is er een referentie gezocht in een pompstation. Door zijn schaal en maat zal het gebouw daarmee als belangrijkste gebouw van het gebied, en daarmee als ontvangst gebouw, herkend worden. Het gebouw kent duidelijk twee zijden: een gesloten- en open zijde. Waarbij het gebouw zich aan de zuidzijde opent naar het groene hart van het gebied.

Naast de algemene entree bevinden er zich in het gebouw een café/restaurantje, bioscoopzaaltje en twee uitvinderswoningen. In deze uitvinderswoningen worden, doormiddel van dagelijks gebruik, nieuwe innovaties op het gebied van de water- en energietransitie getest. Bij de waterwinning wordt het pompstation ingezet om van ruwwater drinkwater te maken. In dit geval wordt het pompstation gebruikt om van losse ideeën, innovaties te maken.



5.2 Landschaftsplan

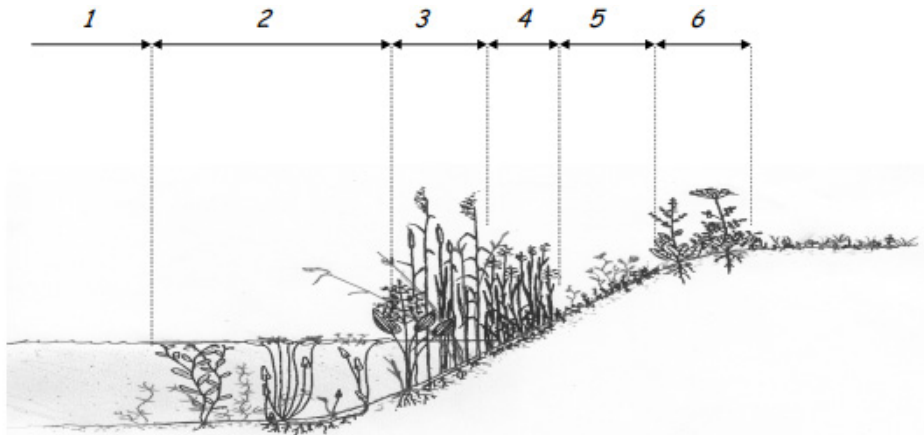


5.3 Waterbekken met natuurlijke oeversranden

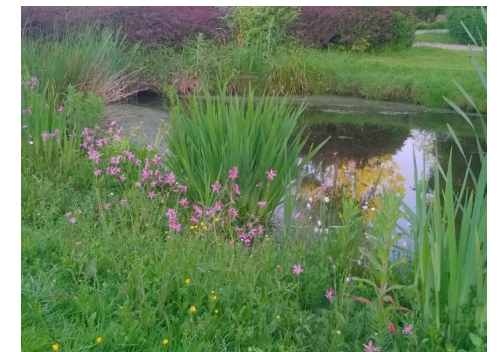
Een natuurvriendelijke oever draagt bij aan de ecologische kwaliteit van een gebied. De oever heeft hierbij een geleidelijke overgang van water naar land. Die krijg je door het landinwaarts afgraven van een talud. Op de drassige bodem en in het ondiepe water groeien veel oeverplanten en onderwaterplanten. Voor vissen, vogels, amfibieën, kikkers, padden, insecten en kleine zoogdieren is een dergelijke oever een belangrijke plek. Voor deze dieren is de overgang van land naar water belangrijk. De plas-dras zone kan voor de dieren een mogelijkheid bieden om zich te verplaatsen tussen het water en de oever. Een natuurvriendelijke over geeft dieren en planten alle ruimte en er ontstaat een rijk en gevarieerd leven.

Tevens is het goed voor de kwaliteit van het water. Hoe meer de natuur haar gang kan gaan, hoe beter. Het water ziet er dan ook helder uit. Ook kan de oever dienen als extra waterberging.

Er zijn veel soorten planten die geschikt zijn als oeverplanten. Een aantal voorbeelden zijn de Dotterbloem, Gele lis, Grote egelskop, Liesgras, Riet en de Zwanenbloem. Een natuurvriendelijke oever bestaat uit verschillende zones. Die kunnen niet altijd allemaal ontwikkeld worden, maar hoe meer zones aanwezig zijn, hoe natuurvriendelijker de oever is. (Zie afbeelding)



1. Open water
2. Ondergedoken en drijvende waterplantenzone
3. Moeraszone
4. Natte strooiselzone
5. Nat grasland
- 6a. Vochtig grasland
- 6b. Droge oeverzone



5.4 Struweel

Het landschap is op bepaalde plekken al voorzien van begroeiing. Het bestaande struweel wordt behouden en op verschillende plekken verrijkt door het aanplanten van diverse struiken. Voorbeelden hiervan zijn de braam, sleedoorn, vlier, meidoorn en grauwe wilg. Verder kunnen er diverse klimplanten worden toegevoegd, zoals hop, kamperfoelie en bosrank.

Deze struwelen zijn belangrijk voor vele diersoorten. Ze bieden broedgelegenheid aan vogels als de kneu, braamsluiper, heggenmus en spotvogel. Veel andere vogelsoorten vinden er voedsel. Veel van de struiksoorten bevat namelijk bessen of steenvruchten. Bovendien kunnen er diverse soorten kleine zoogdieren schuilen, zoals muizen en marterachtigen, maar ook amfibieën en geleedpotigen vinden hier een schuilplaats en nestgelegenheid. Dagvlinders als landkaartje, bont zandoogje en bruin blauwtje zijn vaak langs struwelen op zoek naar voedsel en een plek om eieren af te zetten. Daarom zijn deze struwelen belangrijk voor de biodiversiteit van het gebied.

De struwelen hebben tevens de functie als perceelscheiding. Het levert het een bijdrage aan een aantekkelijk landschap.



5.5 Halfverharding

Halverharding is ideaal voor het doorlaten van regenwater. Zo kan in de omringede tuinen, grasvelden en perkjes het water goed wegzakken. Op deze manier kunnen er minder waterplassen ontstaan en blijft het pad goed bewandel- of fietsbaar. Maar ook blijft het pad in goede conditie en zal het minder gaan verzakken, doordat water het materiaal uit elkaar kan drijven als het niet snel wegzakt.

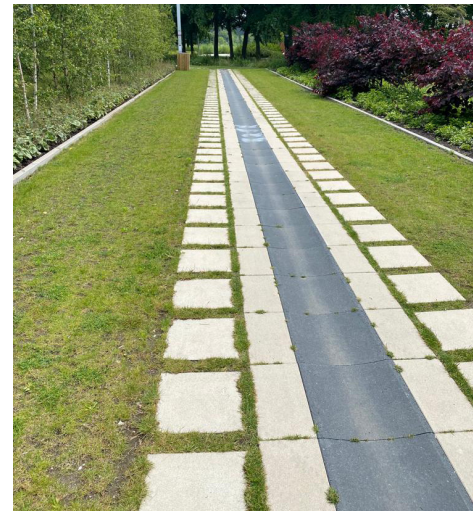
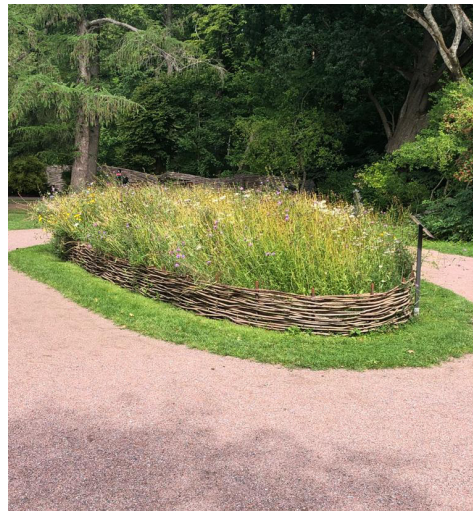
Daarnaast geeft halfverharding de omgeving een natuurlijke uitstraling door het materiaal en de kleur. Het is een goede manier om bij te dragen aan de functionele en klimaatadaptieve inrichting van het terrein.



5.6 Beleeftuin

De tuin nodigt uit om te genieten. Lekker languit in het gras liggen, gezellig samen picknicken of rondjes rennen. Op diverse plekken in de tuin staan noten- en fruitbomen. Deze bieden in op de warmere dagen aangename schaduwplekken.

De wandelpaden hebben watergoten. Het waterthema is op deze manier zichtbaar en het geeft de mogelijkheid om de waterafvoer beter te reguleren.



5.6.1 Wisselende tentoonstelling

De tuin biedt een mogelijkheid voor kunstenaar om er te exposeren. Zowel vaste werken als wisselende tentoonstellingen kunnen er plaatsvinden. Om de beleving te versterken worden er interactieve werken toegevoegd die in relatie staan met het thema water.



5.7 Moestuin

Een groot deel van de producten die gebruikt worden in het restaurant komen uit de eigen moestuin. Zo eten de gasten biologisch en lokaal.

Door de moestuin worden de bezoekers verbonden met de productie van voedsel. Men kan zelf ervaren en zien hoe voedsel tot stand komt.



5.8 Natuurtuin

De natuur is het uitgangspunt voor de aanleg van de tuinen. Er bevinden zich veel vaste planten waaronder ook grassen. De planten worden alleen begeleid. Dat houdt in dat ze tot op zekere hoogte vrijelijk mogen groeien en bloeien. Waar ze helemaal niet thuishoren of woekeren worden ze weggehaald.

Er worden planten gekozen voor elk seizoen. Bijvoorbeeld Helleborus voor de winter en in het vroege voorjaar. Papaver, delphiniums en salvia's in mei en juli. Stachys- en achilleasoorten in juli en augustus. En asters in het najaar. De tuin is op deze manier het hele jaar door interessant.



Colofon

© 2022 Nynke-Rixt Jukema

Adres

Overijsselseweg 10
9084 AB Goutum
www.nynkerixtjukema.nl



Contactpersoon

Nynke-Rixt Jukema | T 06-40173751 | E info@nrjarchitectuur.nl