

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BOVENWEG DONKERBROEK, perceel ongenummerd, nr 31

12-10-2017



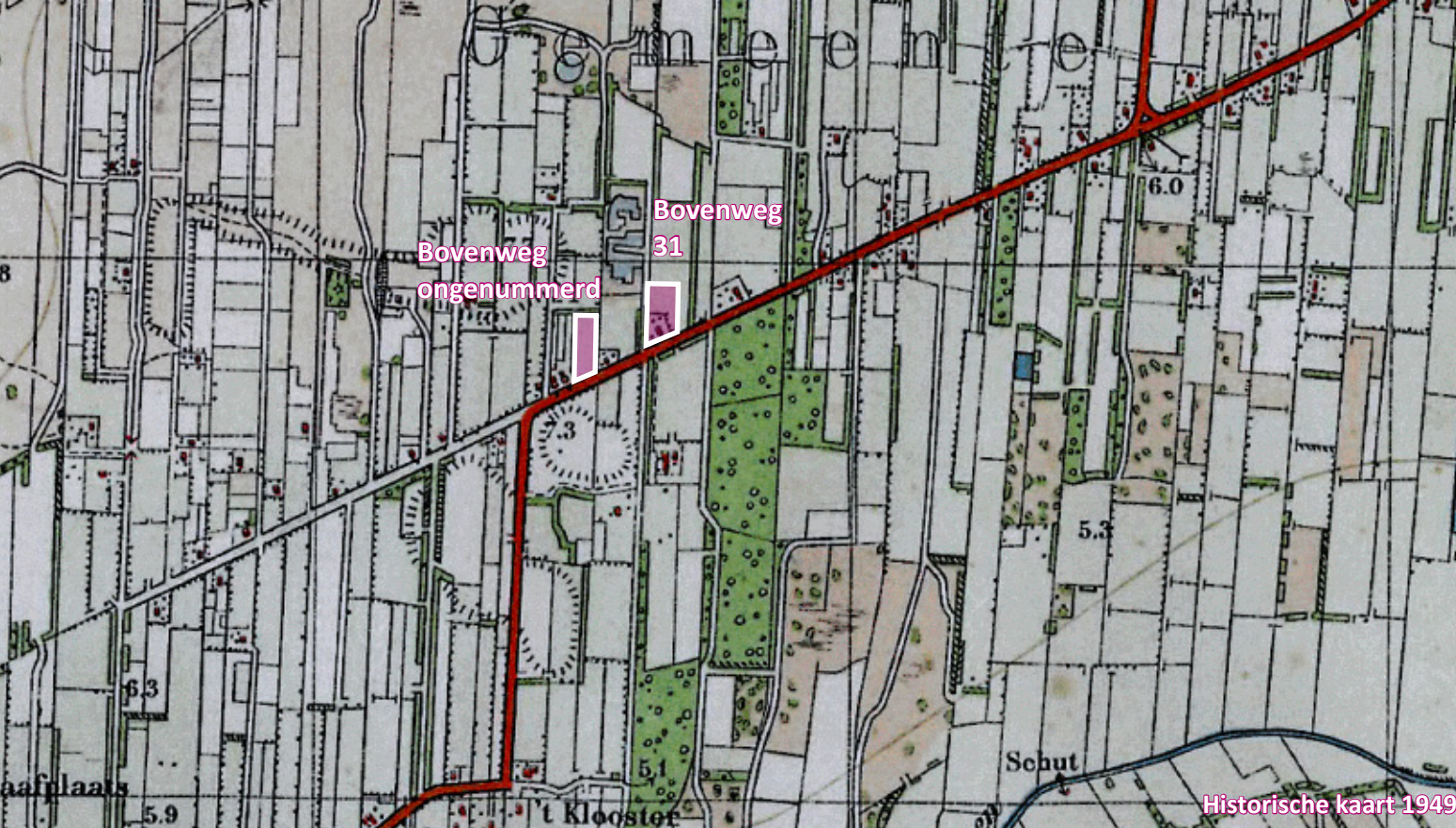
Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Intro

De eigenaar van twee percelen aan de Bovenweg te Donkerbroek is voornemens de percelen te herontwikkelen. Het gaat om de percelen Bovenweg 31, en het perceel gelegen tussennummer 27 en 29, hierna te noemen 'Bovenweg ongenummerd'. Het laatstgenoemde perceel is onbebouwd, de initiatiefnemer is van plan hier één woning met bijgebouw te realiseren. Het perceel Bovenweg 31 is in de huidige situatie bebouwd, er staat een bedrijfswoning en agrarische opstallen, de bebouwing is door brand deels verwoest. In het kader van het rood-voor-rood beleid wordt de agrarische bebouwing gesloopt en worden daar voor in de plaats twee vrijstaande woningen terug

gebouwd. Beide ontwikkelingen zijn in een principeverzoek kenbaar gemaakt, medewerking is door gemeente en provincie toegezegd.

Om deze bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken worden een aantal voorwaarden gesteld. Een goede landschappelijke inpassing volgens het provinciaal beleid is er daar één van. Het toetsingskader voor de provincie is in dit geval de structuurvisie Grutsk op 'e Romte (2014). In dit document worden de percelen en haar omgeving geanalyseerd om te komen tot een goede perceelsinrichting en landschappelijke inpassing.



1 - Landschapstypologie

De percelen maken deel uit van het landschapstype ‘woudontginning’. In de voorlaatste ijstijd zijn door de afzetting van smeltwater beekdalen ontstaan in Friesland, zo ook in de omgeving van het plangebied. In de dertiende eeuw is begonnen met het in cultuur brengen van de dekzandruggen tussen de beekdalen. De hoger gelegen dekzandruggen vormden een logische plek voor bewoning. Vanaf de dekzandrug zijn de beekdalen ontgonnen, waardoor haaks op de loop van de beek langgerechte kavels zijn ontstaan op de dekzandruggen. Het woudontginningslandschap wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling vanuit de beek op de zandruggen.

De ruimtelijke structuren in het landschap bestaan uit lineaire elementen, met de beekloop als oorspronkelijk element en daaraan parallel lopend een wegenpatroon. Op de historische afbeelding hiernaast is rechtsonder de beekloop van de De Kuunder zichtbaar. Verkaveling heeft zich haaks op de beekloop ontwikkeld, waarbij de percelen van elkaar worden gescheiden door houtsingels en smalle bosstroken. De lineaire structuren worden begeleid met singels en houtwallen. De bebouwing heeft zich gestaag in linten ontwikkeld op de dekzandrug. De percelen 31 en ongenummerd maken deel uit van het bebouwingslint Donkerbroek – Haule.

Cultuurhistorische kenmerken:

- Parallele wegenstructuur met aanliggende bebouwing, wat resulteert in lange bebouwingslinten.
- Opstreckende verkavelingsrichting vanaf de ontginningsas richting het beekdal.
- Historische boerderijen in de linten, aan of op enige afstand van de weg.

Landschappelijke karakteristieken:

- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Opstreckende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Kleinschalig karakter door veel opgaande beplanting, zoals laanbeplanting langs de wegen en houtsingels op opstreckende perceelsgrenzen.

2 - Grutsk op ‘e Romte

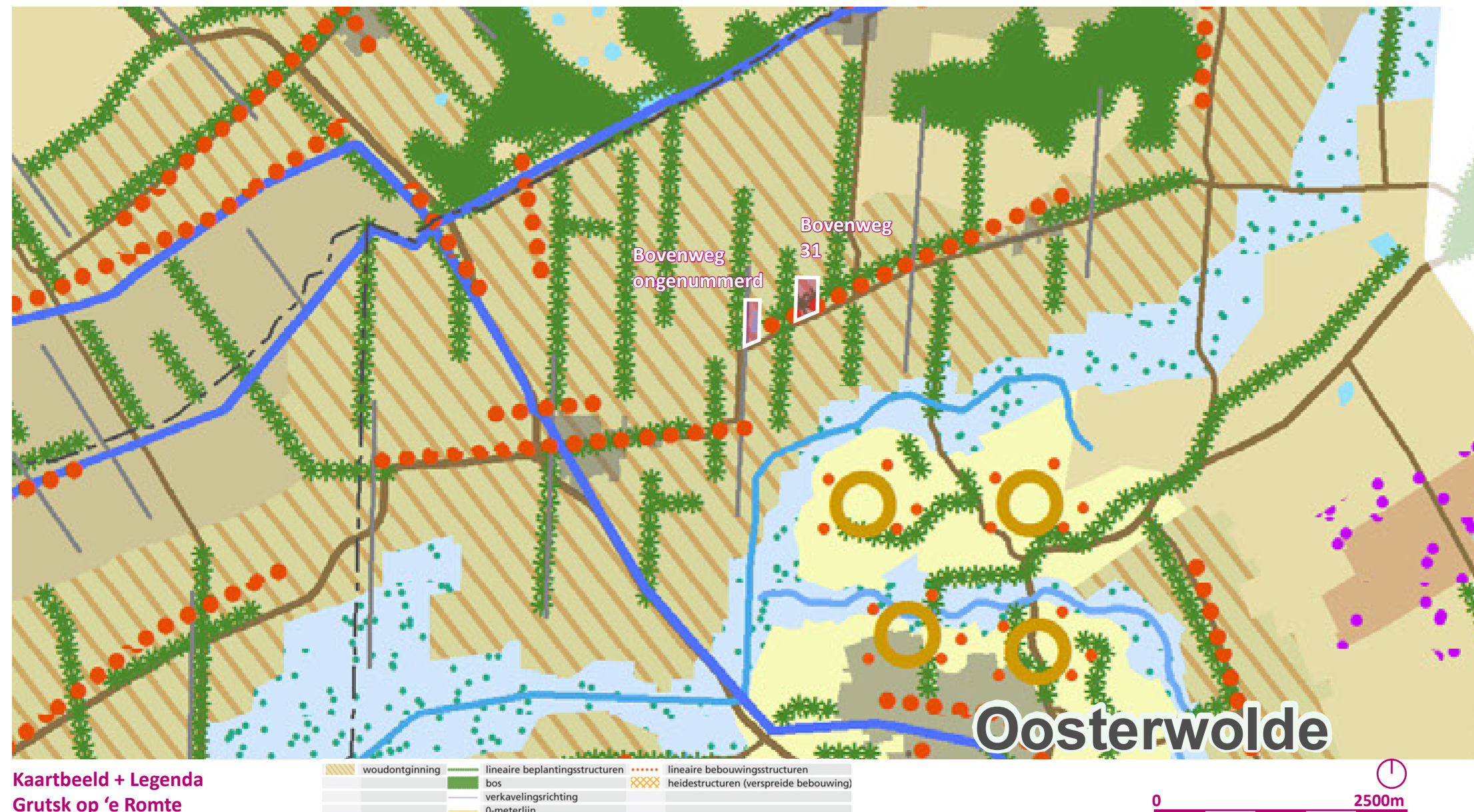
Grutsk op ‘e Romte is het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingen. In Friesland worden een aantal verschillende landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype worden kenmerkende elementen benoemd en randvoorwaarden gesteld als toetsingskader voor een landschappelijke ontwikkeling. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Zuidelijke Wouden. Hieronder worden de randvoorwaardelijke aspecten beschreven die van toepassing zijn op de percelen 31 en ongenummerd.

Behoud van langgerekte lintstructuren

- Behoud versterking en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt.
- Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.
- Contrast tussen het open landbouwgebied en de gesloten bospercelen handhaven.
- De planmatige structuur, gedragen door laanbeplantingen, de oude padenstructuren en de strak omkaderde boscomplexen (passend in de blokverkaveling) behouden en versterken.

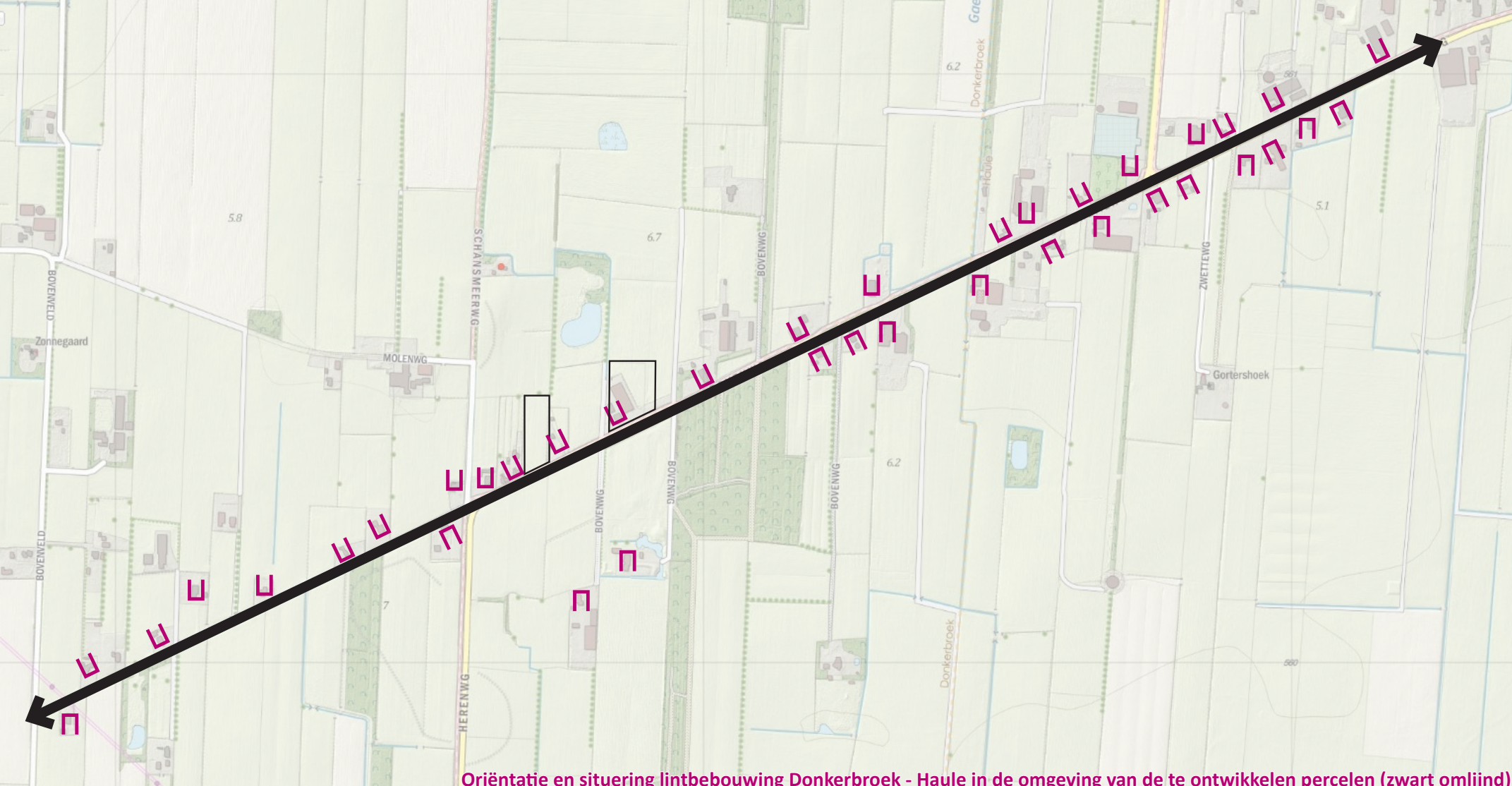
Behoud van robuuste groenstructuren

- Behoud en versterking van de houtwallen, singels, boscomplexen, boombeplanting langs wegen en groene erven, groene tuinen en groene erfscheidingen, die samen een essentieel onderdeel vormen van de landschappelijke structuur.



Kaartbeeld + Legenda
Grutsk op ‘e Romte

	woudontginning		lineaire beplantingsstructuren		lineaire bebouwingsstructuren
	bos		bos		heidestructuren (verspreide bebouwing)
	verkavelingsrichting		0-meterlijn		



Oriëntatie en situering lintbebouwing Donkerbroek - Haule in de omgeving van de te ontwikkelen percelen (zwart omlijnd)



3 - Analyse plangebied in omgeving

De percelen maken onderdeel uit van het bebouwingslint Donkerboek – Haule. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is op twee manieren op het lint georiënteerd, enerzijds met de voorgevel haaks op de weg, anderszijds voegt de bebouwing zich in het verkavelingspatroon. Vooral de bebouwing die relatief dicht op de weg staat is in de meeste gevallen met de voorgevel op de weg georiënteerd. Bebouwing verder op het kavel volgt de verkavelings- en (beplantings-)structuur. In de omgeving van de te ontwikkelen percelen is, op een enkele uitzondering na, géén bebouwing aanwezig aan de zuidzijde van het lint. Dit gebied heeft, ook door het ontbreken van laanbeplanting aan deze zijde, een meer open karakter.

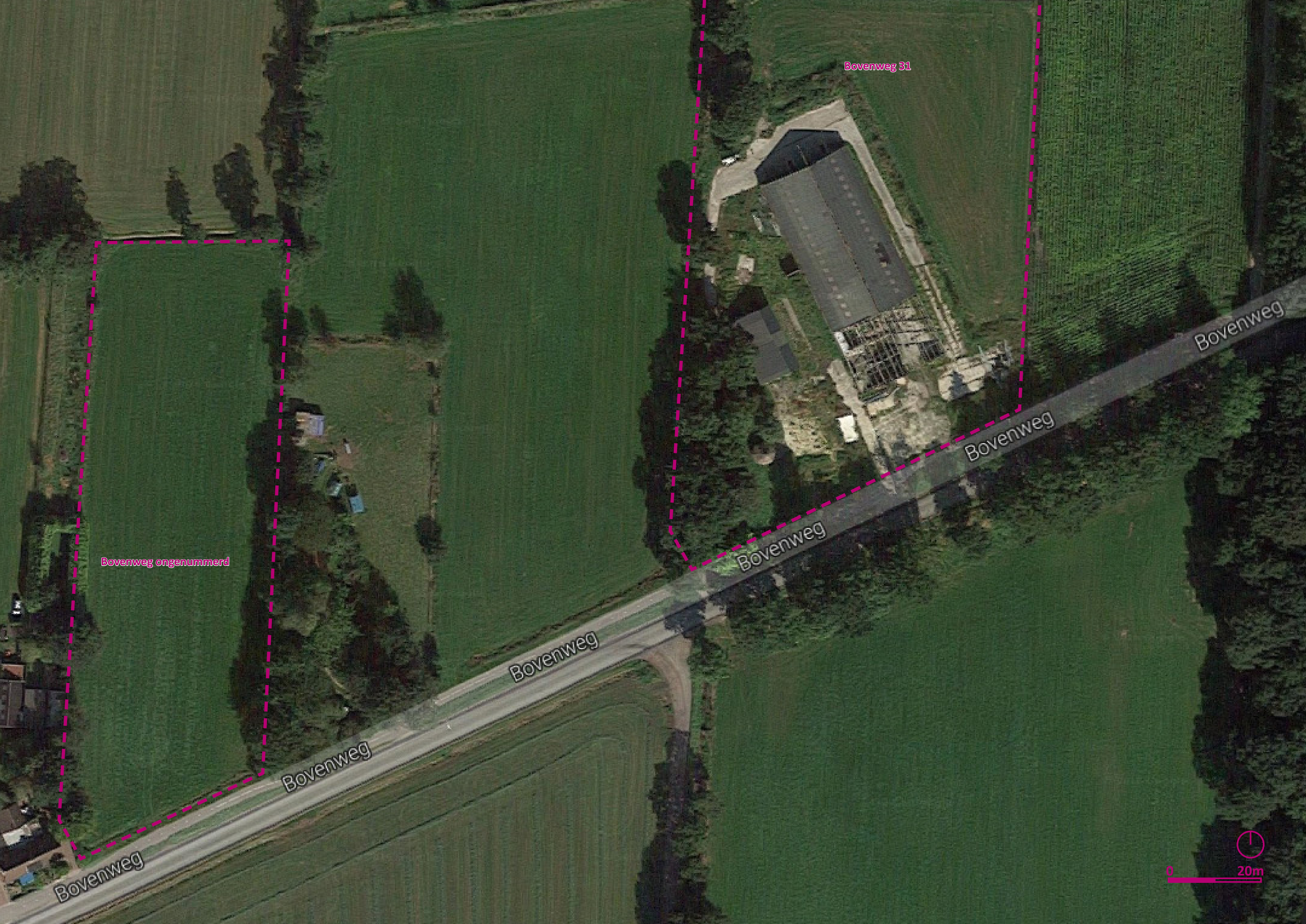
Bovenweg ongenummerd

Het plangebied ‘Bovenweg ongenummerd’ bestaat in de huidige situatie uit grasland en is vrij van bebouwing of beplanting. Het plangebied wordt omkaderd met een sloot en vanaf de Bovenweg is een bestaande inrit aanwezig. Het plangebied vormt in de huidige situatie een open plek in het lint, waardoor een doorzicht richting het achterliggende landschap aanwezig is. Het perceel ligt ingeklemd tussen het perceel Bovenweg 27 aan de westzijde en Bovenweg 29 aan de oostzijde. De perceelsgrenzen van deze percelen worden begeleid met opgaand groen haaks op de weg, zoals gebruikelijk in dit landschapstype. Met name rondom het erf, aan de voorzijde van deze percelen, is veel opgaand groen aanwezig. Het plangebied dat zelf vrij is van beplanting, krijgt door het opgaand groen aan weerszijden, een tamelijk besloten karakter.

Bovenweg 31

Het perceel Bovenweg 31 is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning en agrarische opstallen. Deels is deze bebouwing verwoest door brand. Ten behoeve van de ontwikkeling zal alle bestaande bebouwing worden gesloopt. In het kader van het rood-voor-rood beleid worden er twee vrijstaande woningen terug gebouwd.

De westgrens van het plangebied bestaat uit een dubbele bomensingel, met daartussen een toegangsweg naar de agrarische opstallen op het achterste deel van het perceel. Een tweede inrit is gesitueerd aan de oostzijde van het huidige erf. Via deze toegangsweg is de woning bereikbaar. Er is opgaande beplanting aanwezig op het erf, dit wordt samen met de bebouwing geamoveerd, waardoor het perceel te beschouwen is als een open perceel. Naast de voormalige woning is een doorzicht richting het achterliggende landschap aanwezig.



Bovenweg 31

Bovenweg ongenummerd

Bovenweg

Bovenweg

Bovenweg

Bovenweg

Bovenweg

Bovenweg



4 - Procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf'

In het Procesboek 'Ontwikkeling agrarische erven' stelt de gemeente Ooststellingwerf kaders en geeft handreikingen waarbinnen nieuwe of te herontwikkelen (agrarische erven) kunnen plaatsvinden. Daarbij wordt het 'ja,mits'- instelling gehanteerd: nieuwe ontwikkelingen mogen in het landelijk gebied, mits ze een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Het bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf geeft de kaders waarbinnen ontwikkelingen in het buitengebied mogen plaatsvinden. Tussen het bestemmingsplan en het procesboek zit een nauwe relatie. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat ontwikkelingen enkel worden toegestaan als daarbij de stappen uit het procesboek zijn gevolgd en het daaruit voortkomende plan door het college van Burgemeester en Wethouders is goedgekeurd. Daarmee is het procesboek een belangrijke handleiding bij de inrichting en vormgeving van het plangebied.

Het plangebied valt, zoals ook omschreven in het provinciaal beleidsdocument 'Grutsk op 'e Romte', binnen het Woudontginningslandschap. Bij de (her-)inrichting van het erf worden in het procesboek onderstaande richtlijnen gehanteerd waaraan de inrichting wordt getoetst.

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen, waarbij de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage van het procesboek.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- In geval van stallen bij de vormgeving er van rekening houden met de mate van lichtuitstoot;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



Bovenweg ongenummerd



Bovenweg 31

Landschappelijke inpassing Bovenweg ongenummerd



5 - Uitgangspunten bij de inrichting van het perceel

Op deze en de volgende pagina zijn de landschappelijke inpassing van respectievelijk Bovenweg ongenummerd en Bovenweg 31 in een kaartbeeld weergegeven. De plannen zijn een nieuwe ontwikkeling, waarbij als gevolg van de beperkingen door het wegverkeerslawaaï, de te realiseren bebouwing verder van de weg af ligt dan de historische lintbebouwing. Op het kaartbeeld hiernaast en op de volgende pagina is met een donkerblauwe lijn, parallel aan de weg, de beperkende factor ten gevolge van het wegverkeerslawaaï weergegeven. De voorgevel wordt op 22m uit het hart van de weg gerealiseerd.

Uit de beleids- en ruimtelijke analyse van de te herontwikkelen percelen en haar omgeving zijn uitgangspunten gedestilleerd die als ontwerp uitgangspunten worden genomen bij de (landschappelijke) inrichting van het perceel. Onderstaande punten vormen de basis voor de erfinrichting en landschappelijke inpassing van de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de ontwikkeling.

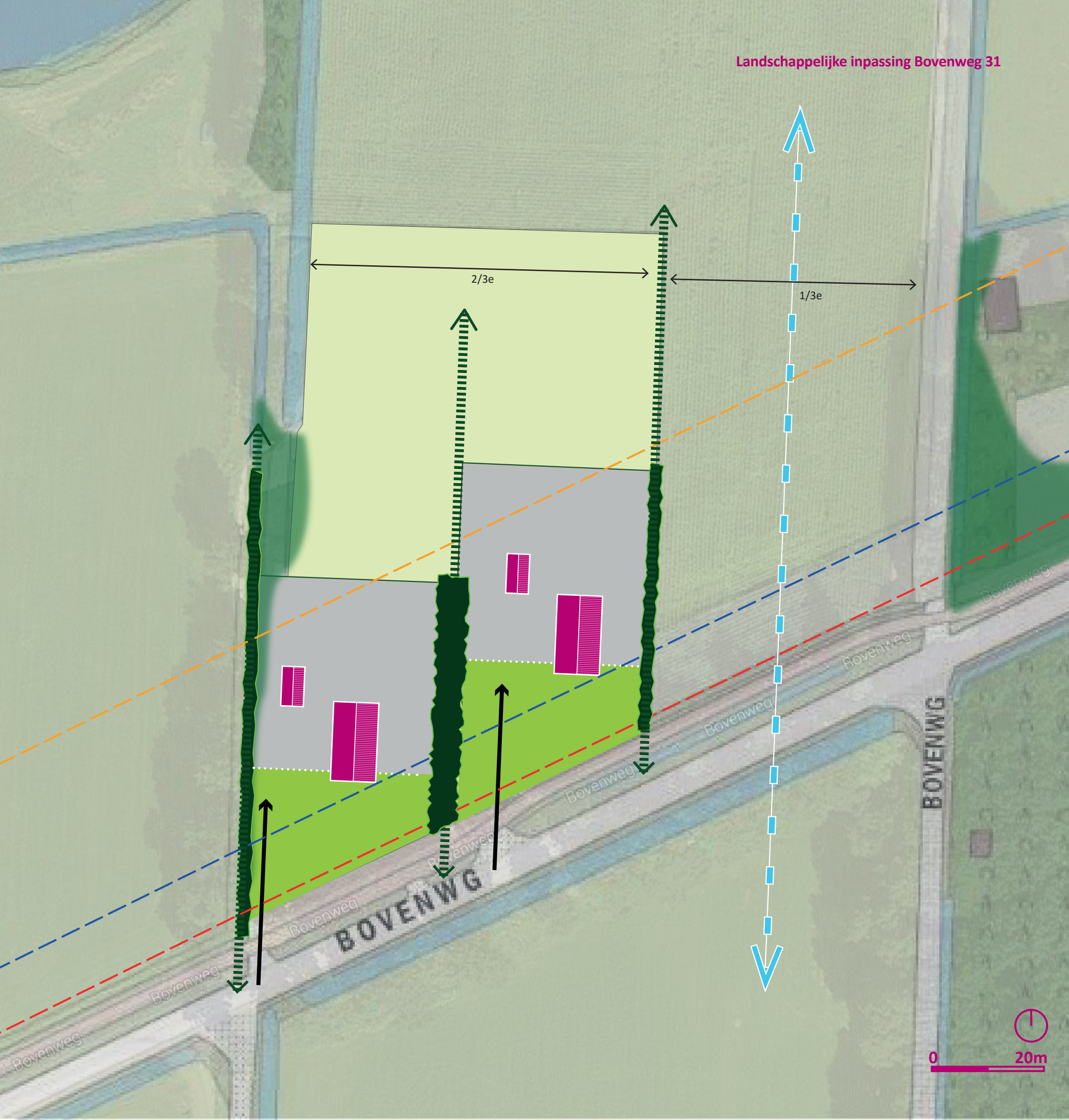
Situering

- Bebouwing wordt gerealiseerd op een erf dat zich duidelijk manifesteert op het perceel; er is een onderscheid tussen erf en weiland.
- Het woonperceel voegt zich in het bebouwingslint en grenst direct aan de weg, er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.
- Het erf is maximaal $2/3e$ van de totale perceelsbreedte breed, op deze manier blijft minimaal $1/3e$ van het perceel open, waardoor een voor dit landschapstype kenmerkende doorzicht op het landschap gewaarborgd blijft.
- De rode lijn op het kaartbeeld hiernaast en op de volgende pagina is, gezien de overige bebouwing in het bebouwingslint Donkerboek – Haule, te duiden als de voorgevelrooilijn, de oranje lijn is de achtergevelrooilijn. Bebouwing buiten deze lijnen is niet passend in de landschappelijke karakteristiek van dit bebouwingslint; het hoofdgebouw en bijgebouwen worden daarom gerealiseerd binnen deze contouren.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen een voorerf en een achtererf, waarbij het voorerf doorloopt tot achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Het voorerf krijgt een groene inrichting en heeft hoofdzakelijk de functie van een siertuin en entree. Op het achtererf is ruimte voor verharding en bijgebouw(en).
- Bebouwing voegt zich naadloos in het bebouwingslint. Qua situering en oriëntatie wordt aangesloten op de landschappelijke structuur. De bebouwing ligt door de geluidscontour verder van de weg af, waardoor aansluiten op de rechtlijnige verkavelingsstructuur vanzelfsprekend is. De oriëntatie van de bebouwing in het lint is afwisselend, hier wordt goed op aangesloten.

Landschappelijke inpassing

- De grens van het nieuwe woonperceel wordt landschappelijk ingepast middels een nieuwe houtsingel. De houtsingel is passend in het landschapstype 'woudontginning' en is een gebiedseigen landschappelijke structuur. Op deze manier wordt een robuuste groenstructuur toegevoegd aan het landschap.

Landschappelijke inpassing Bovenweg 31



- De houtsingel wordt aan weerszijden van het woonperceel toegepast, op de kavelgrens. Een blijvende landschappelijke inpassing - los van wat er op het perceel ernaast gebeurt - is daarmee verzekerd.
- De houtsingels grenzen aan de voorzijde van het perceel en reiken daarmee tot aan de weg. De houtsingels lopen door tot achter de bijgebouwen en de achtergrens van het woonperceel, waardoor de landschappelijke structuur wordt benadrukt.
- 1/3e van het perceel blijft vrij van beplanting en bebouwing, op deze manier worden doorzichten vanaf de weg naar het landschap gehandhaafd, waardoor wordt aangesloten op de landschappelijke karakteristiek.
- Rondom het woonperceel wordt opgaande beplanting in inheemse soorten toegepast, mogelijk bestaand uit hagen, heesters en solitaire bomen.
- Rond het voorerf past een haag;
- Op het woonperceel passen solitaire bomen en in het verlengde van het woonperceel zijn hoogstamfruitbomen in een boomgaard goed denkbaar.
- Qua soortenkeuze wordt aangesloten bij de soorten genoemd in (de bijlage van) het Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf, passen in het Woudontginninglandschap.

Uitgangspunten voor bebouwing

- De bebouwing is geïntendeerd op de landschappelijke structuur, de bebouwing heeft een kaprichting parallel aan de perceelsgrenzen.
- Het hoofdgebouw en bijgebouw zijn qua oriëntatie gelijk.
- De maximale bebouwingsoppervlakte voor hoofd- en bijgebouw is in zijn totaliteit 300m².
- De nieuwe bebouwing sluit qua vorm en beeld aan bij het beeld van de landschappelijke karakteristiek; eenduidige vormtaal, sobere kleurstelling en een gebiedseigen uitstraling.
- Nok- en goothoogte conform het bestemmingsplan.

6 - Conclusie

De bebouwing en landschappelijke structuren die worden voorgesteld in de inrichting van de percelen voegen zich in het bebouwingslint. Het sluit qua oriëntatie en situering aan bij de bebouwing aan de noordzijde van het lint en op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het erf wordt landschappelijk ingepast door gebiedseigen structuren te realiseren en te versterken. De bebouwing voegt zich naar het bebouwingsbeeld van de omgeving.

De ontwikkeling als totaalbeeld voegt zich naadloos in het bestaande landschappelijke karakteristiek van het woudontginninglandschap. De nieuwe situatie vormt daarmee een aanvaardbare situatie en doet geen afbreuk aan landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden. Op basis van de beschreven uitgangspunten sluit de herontwikkeling van de percelen aan op de randvoorwaarden die worden gesteld in de Verordening Romte, het provinciaal toetsingskader Grutsk op 'e Romte en het gemeentelijk Procesboek 'Ontwikkeling agrarische erven'.