



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing

Opdrachtgever: Gemeente Ooststellingwerf

projectnummer: 180.00.01.32.50

Onderwerp: Landschappelijke inpassing Canada 4 Elsloo

Opmerking: gebied Kale Duinen

Datum: 02-08-2018

Opgave

Het perceel aan de Canada 4 in Elsloo zal een bestemmingswijziging ondergaan. De wens is om de huidige boerderij om te bouwen tot een volwaardige woning en op het achterliggende gedeelte van het perceel de schuren af te breken voor realisatie van een nieuwe woning. De recreatieve bestemming van het perceel wordt omgezet naar woonbestemming. De gemeente wenst dat deze uitbreidingsplannen landschappelijk wordt ingepast. In deze notitie wordt een inrichtingsschets verbeeld met korte onderbouwing en toelichting.

Situatie

Het gehele perceel van ongeveer 0,8 ha is gelegen aan de Canada in het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Het Nationaal Park Drents-Friese Wold is een groot aaneengesloten natuurgebied op de grens van de Nederlandse provincies Friesland en Drenthe. Het ruim 61 km² grote nationale park bestaat uit bos, heide en stuifzanden.



Figuur 1 Plangebied in landschap 'Kale Duinen'



Figuur 2 Perceel met woonbestemming voor 2 woningen (bestaand en nieuw)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Figuur 3 Foto's huidige situatie (bron: google streetview)

Het perceel is omrand met houtsingels. Vooral de noord- en westzijde zijn robuuste singels. De hout-singel aan de zuidzijde bevindt zich op het perceel van Canada 5. De woonboerderij staat in een hoek van ongeveer 70 graden georiënteerd op de weg Canada. De voorzijde van de huidige woning biedt uitzicht over het natuurgebied Aekjingerzand. De Canada vormt een rechte scheidingslijn tussen het natuurgebied en opstreckende verkaveling. Er bevinden zich twee bijgebouwen net achter de boerderij. Op de achterzijde van het perceel bevinden zich grote stallen. Deze stallen zijn eenvoudig rechthoekig van vorm met een kap georiënteerd in de lengterichting van de opstreckende verkave-



ling. De oprit naar het erf slingert om de boerderijwoning heen naar de achterzijde. Langs de zuidrand van het perceel loopt een onderhoudspad richting het achterliggende natuurgebied.



Figuur 4 Luchtfoto met kadastrale grenzen

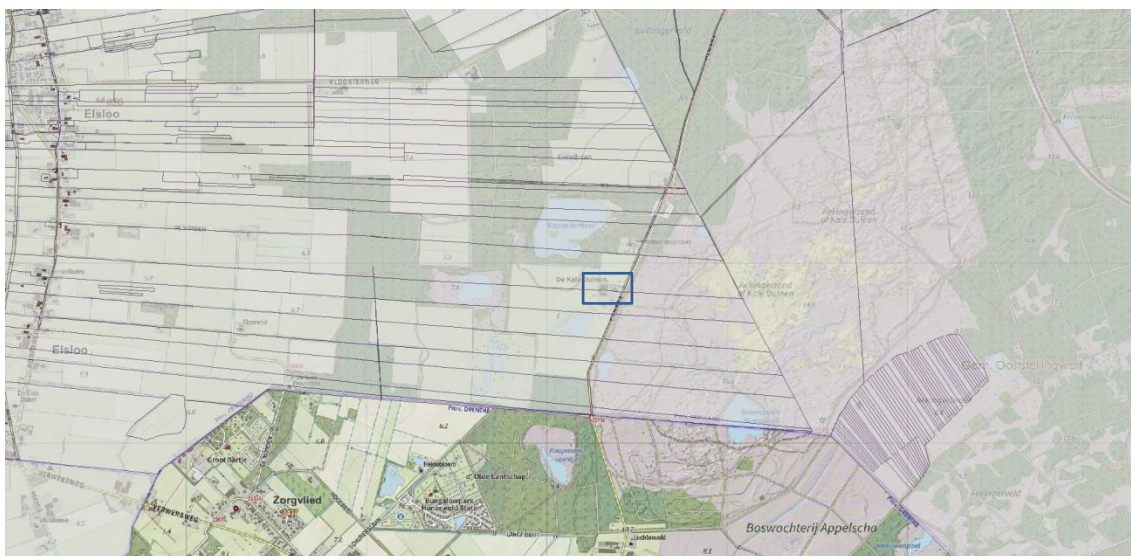


Figuur 5 Foto van de voormalige camperplaats 'Kale Duinen' (bron: camperclub.nl)



Historie

Tot in de negentiende eeuw was dit grensgebied tussen Drenthe en Friesland 'onland', onbruikbare woeste grond: Moeras, heide en zandverstuivingen en vrijwel geheel onbewoond. Daarna begonnen de heideontginningen. De heideontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. Een kadastrale kaart uit 1832 laat zien hoe de woeste grond verkavelt werd. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling (opstreckende verkaveling). Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.



Figuur 6 Kadastrale kaart uit 1832 met huidige topografie als onderlaag

De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Ook komen er in het omliggende gebied veel dobben en pingo's voor, relictten van tienduizenden jaren geleden. Op het plangebied wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn (zie Archeologische Kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd, geadviseerd wordt QuickScan vanaf 5000m²). De Canada is zoals de kaart uit 1900 laat zien een oude weg. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Er is een afwisseling tussen agrarische percelen, percelen met recreatieve bestemming, heidegronden en bospercelen.



Cultuurhistorische kenmerken

- Planmatige, rationele verkaveling in lange lijnen.
- Nieuwe erven aan de nieuwe wegen door het gebied.
- Inmiddels verdwenen spoorlijnen, grotendeels samenvallend met huidige wegenpatroon.

Landschappelijke karakteristieken

Landschapsstructuren

- De structuur van het gebied wordt bepaald door een rechthoekige verkaveling met afwisseling van landbouwgrond, grote bospercelen en heiderestanten en daarmee een afwisseling van open en besloten gebieden.
- Bebouwing ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven als verdichtingen aan de weg.
- Afwisseling van open en besloten gebieden.
- Zandpaden.
- Wegbeplantingen.

Omgeving en bewoning

Het Aekingerzand bij Appelscha heet in de volksmond ook wel de 'Kale duinen'. Met name op de stuifzanden ontstonden kleine heuveltjes of duintjes. Later, in de 19e eeuw, na de uitvinding van kunstmest, werden de stuifzanden en heideterreinen (of 'woeste gronden') bebost. Men plantte er inheemse soorten als eiken en grove dennen, maar ook uitheemse soorten als douglasspar, Amerikaanse eik of Japanse lariks.

De oorspronkelijke bebouwing van Canada 4 en 5 dateert van 1955. Het landhuis van het naastgelegen perceel Canada 5 is herbouwd in 1985. De Camping de Kale Duinen is in 1930 ontstaan en is decennia lang gevestigd geweest in het gebied. Voor die periode (Bonneblad 1922) was alleen de weg aanwezig met aan weerszijden uitgestrekte heidevelden. Er is niet bekend of er eerst een agrarische bestemming op nummer 4 heeft gelegen. De camping is in 2015 aangekocht door overheden om de recreatieve belasting in dit gebied te verminderen.



Figuur 7 Historische kaarten uit 1900, 1950 en 2016 (bron: toptijdreis.nl)

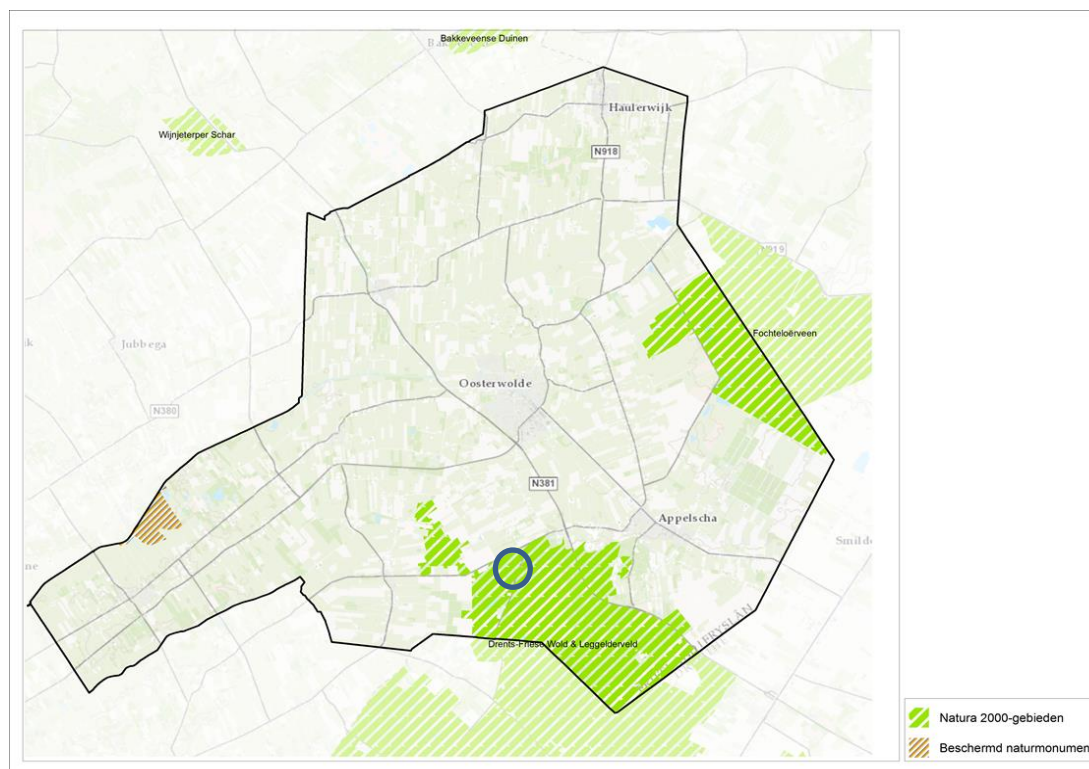


Natuur en landschap

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden en natuurmonumenten aangewezen. Het plangebied ligt in het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld heeft een zeer afwisselend landschap met naald- en loofbossen, stuifzanden, prachtige heidevelden, vennen, hoogveentjes en bloemrijke graslanden. Voor het gehele gebied is de aan- of afwezigheid van een keileemlaag bepalend voor de hydrologische omstandigheden, omdat keileem er voor zorgt dat regenwater slecht de bodem in zakt. Bovendien levert het ondiepe keileem de broodnodige mineralen aan veel plantensoorten.

De kernopgaven voor het Drents-Friese Wold & Leggelderveld zijn: "Het vergroten van interne samenhang van gebieden door herstel van een evenwichtige verdeling tussen open en gesloten gebieden met meer geleidelijke overgangen van zandverstuivingen, heide, vennen, graslanden en bos".

(bron: Natura 2000-ontwerpbeheerplan Drents-Friese Wold & Leggelderveld, februari 2016)



Figuur 8 Natura 2000-gebieden Ooststellingwerf (bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2016)

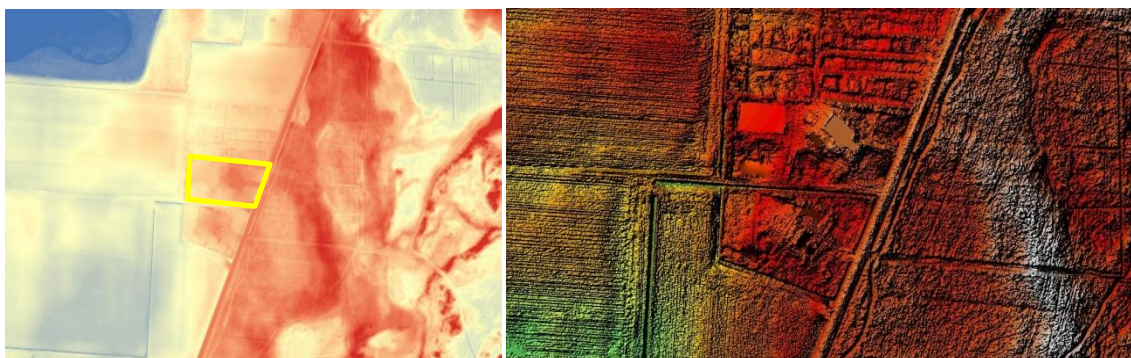


Figuur 9 Zicht op 'De Kale Duinen' aan de voorzijde (bron: google streetview)

Verantwoorde ruimtelijke inpassing

Voor een verantwoorde ruimtelijke inpassing wordt aangesloten bij de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van het landelijk gebied. Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 1". Binnen de dubbelbestemming ligt het accent op het behoud, herstel en de versterking van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang. Binnen deze dubbelbestemming is het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf niet toegestaan, evenals het verharden van zandpaden (bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2016).

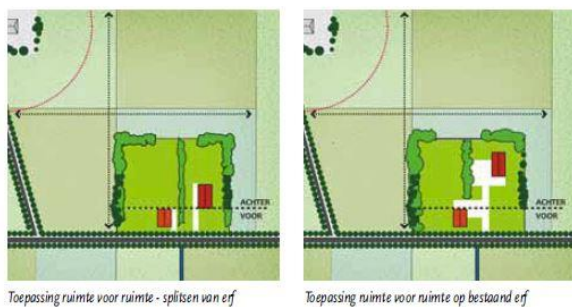
Zoals de hoogtekaart en reliëfkaart (figuur 10) laten zien vormen de erven hoger gelegen delen in het gebied, begrensd door greppels. De bodemhoogte van het woonperceel kan gelijk naar één niveau getrokken worden. De greppels en houtwallen blijven behouden en worden indien nodig versterkt, zodat het rationele karakter geaccentueerd wordt.



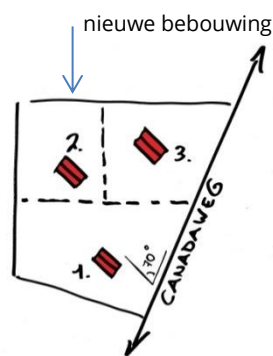
Figuur 10 Hoogtekaart en reliëfkaart (bron: www.ahnviewer.nl)



De structuur van het gebied wordt bepaald door de strakke, in lengterichting rechthoekige, verkaveling. De bebouwing in het gebied ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen. Ondanks de verschillen in woningtypologie is de ruimtelijke opzet gelijk. De woning is vrijwel in het midden van het perceel gesitueerd met een bepaalde hoek t.o.v. de weg. Hierdoor oriënteert het zich met twee zijden op de doorgaande weg en het landschap. Zowel de voormalige boerderijwoning als het landhuis op Canada 5 ligt 'los' binnen de regelmatige opzet van de twee kavels. De nieuwe bebouwing zal in plaats van de te slopen schuren komen, achter de bestaande boerderij (achter-voor principe). In het inpassingsplan is voor dezelfde kaprichting gekozen. De woning wordt schuin achter de bestaande boerderij gepositioneerd (zie figuur 12). De woningen bevinden zich op één erf, echter de huidige oprit vormt geen logische toegang tot de achterste woning. In het inpassingsplan is het huidige onderhoudspad benut als erftoegangsweg voor de achterste woning.



Figuur 11 Toepassing ruimte voor ruimte (bron: Procesboek, ontwikkeling agrarische erven Ooststellingwerf)



Figuur 12 Drie woningen binnen de rationele verkaveling

Beeldkwaliteit

Als verwijzing naar het agrarische verleden is een sobere uitstraling passend. Een eenvoudige rechthoekige vorm met kap en lage goothoogte. Geadviseerd wordt het gebruik van natuurlijke en gebiedseigen materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donker gekleurd zijn. Bijvoorbeeld het gebruik van donker rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze pannen. Lichte kleuren en glimmende materialen zijn niet passend. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken zijn niet passend.

Er zou gestreefd moeten worden naar een duurzame woning passend in haar natuurlijke omgeving, waarbij er rekening wordt gehouden met de mate van lichtuitstoot.



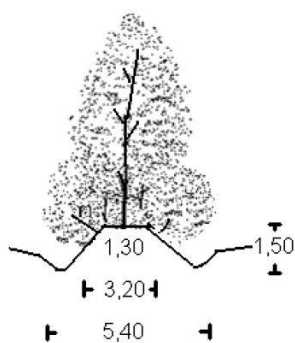
Inrichtingsplan

De rationele verkaveling is behouden en wordt versterkt door rondom het perceel een extra houtwal en greppel aan de zuidelijke rand te leggen naast het onderhoudspad (zie figuur 13). Dit onderhoudspad kan gebruikt worden voor de ontsluiting van de achterste nieuwe woning. Deze woning mag volgens de provinciale verordening maximaal 175 m² bedragen. Bijgebouwen worden in samenhang bij de perceelgrens gepositioneerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200m² bij een erf met een oppervlakte van ten minste 1.500 m².

De houtwallen aan west- en noordzijde van het perceel blijven behouden. Passend bij de natuurlijke omgeving is om willekeurige groepen struiken en heesters achter op het perceel te plaatsen, zoals eenstijlige meidoorn en vuilboom. Waar ruimte is kan een gewone vlier naast de woning geplaatst worden. De coniferen blijven staan i.v.m. potentiële roestplaatsen voor de ransuil. De kleinere boom langs de oprit van de bestaande boerderij blijft als solitair gehandhaafd. Een beukenhaag markeert het voorerf. Een groenblijvende haag van hulst scheidt de twee woonpercelen van elkaar.

Soortenkeuze houtwal: Ruwe berk, Zomer eik, Gelderse roos, Hazelaar, Hulst, Kardinaalsmuts, Meidoorn, Vuilboom en Veldesdoorn. Met de aanplant/soortkeuze moet rekening gehouden worden met de schaduwwerking van naastgelegen bomen. Op deze houtwallen kan regulier beheer worden toegepast (dunning met behoud van overstaanders).

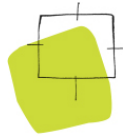
Wijze van aanplant voor een houtwal of houtsingel



HOUTWAL

- Te planten in 4 rijen onderlinge afstand van 50 cm.
- De buitenste rijen 100 % heesters.
- In de rij plantafstand van 100 cm.
- De middelste rijen 100 % boomvormers zigzag in de rij.
- Om de 200 cm.

Figuur 13 Aanplant houtwal/greppel (bron: Procesboek, ontwikkeling agrarische erven Ooststellingwerf)



Inrichtingsschets



Inrichtingsschets twee woonkavels Canada 4