



Landschappelijke richtlijnen Erfontwikkeling De Plasse 18 Langezwaag



Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Concept
19-12-2019
20190895
Particulier



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Te handhaven : Boerderij de Plasse 18

Te handhaven : kapschuur de Plasse 18

Te slopen agrarische bebouwing / opstallen / sleufsilo's etc.

0 15 30m

1:150 / A4

Uitgangspunten bij de herontwikkeling van het plangebied

1. Inleiding

Aanleiding

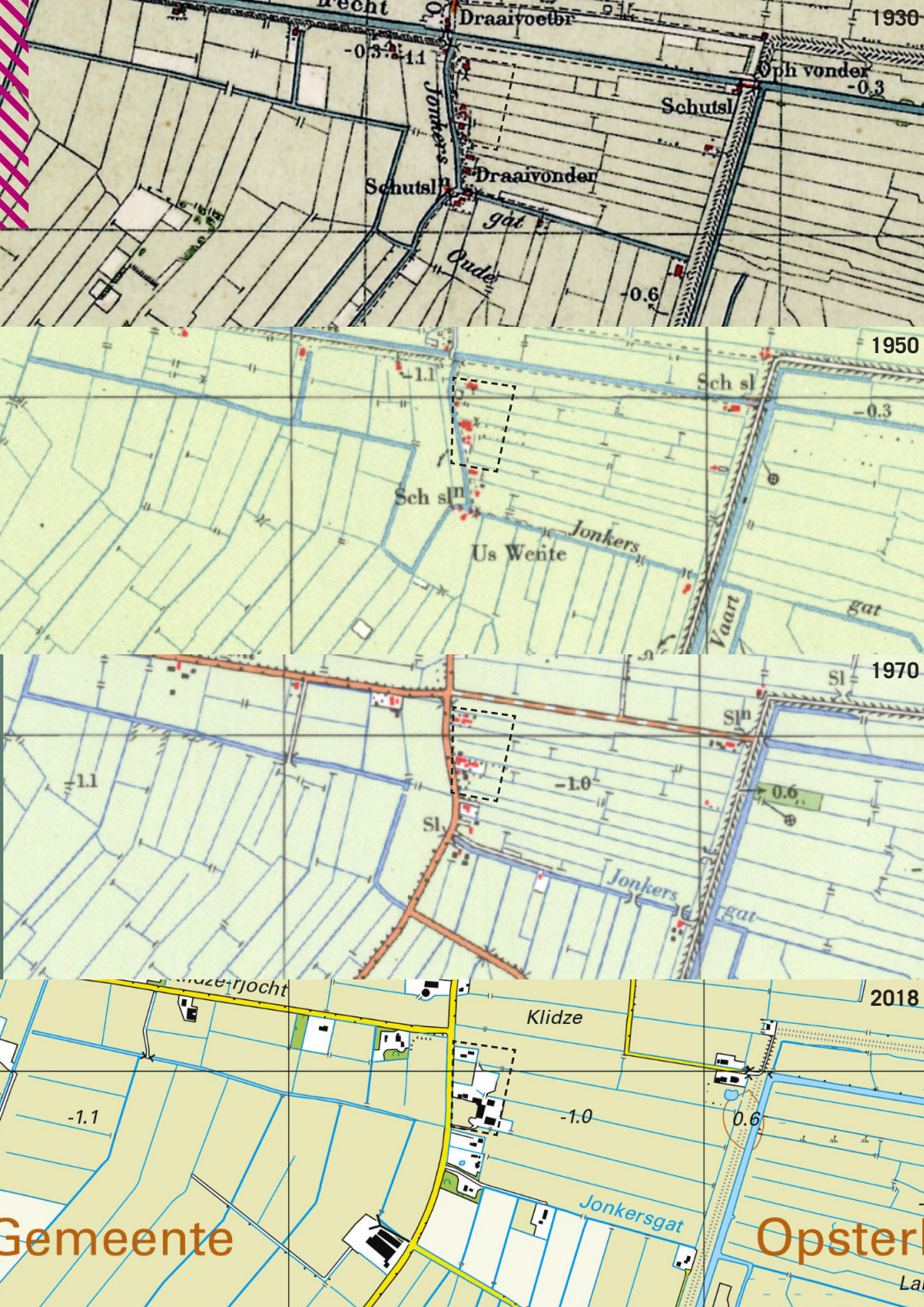
De initiatiefnemer is voornemens om agrarische bebouwing te slopen om de realisatie van één nieuwe woning mogelijk te maken in het kader van de rood-voor-rood regeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Een voorwaarde bij de erftransformatie is dat de ontwikkeling passend in het landschap wordt vormgegeven. Om die reden worden in dit document de landschappelijke kenmerken in beeld gebracht en worden richtlijnen geschetst waar de ontwikkeling aan zal voldoen. Dit document wordt als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan.

Ontwikkeling

Het plangebied ligt in het agrarisch gebied tussen Langezwaag en Gorredijk en bestaat uit het perceel De Plasse 18 waarop naast het woonhuis agrarische bebouwing aanwezig is. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied doorkruist met sloten en houtwallen.

Het voornemen bestaat uit het slopen van agrarische bebouwing en sleufsilos, gelegen ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Plasse 18 in Langezwaag. Daarnaast wordt de aanwezige erfverharding deels verwijderd. Op de afbeelding rechts hiernaast is het schetsontwerp van de ontwikkeling weergegeven.





2. Gebiedsbeschrijving

Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van het laagveengebied 'het Lage Midden'. Dit is een laag gelegen kom centraal in Friesland, bestaande uit een aan keileem en zand grenzend westelijk deel en een aan zand grenzend oostelijk deel. Het westelijk deel kenmerkt zich door enkele meren en kronkelende waterverbindingen die meer verband hebben met het veengebied dan merengebied. Het oostelijk deel kenmerkt zich door enkele grote planmatig ontgonnen veenpolders en uitgestrekte veenweidegebieden. Het plangebied ligt in een veenpolder.

In het begin van het Holoceen (zo'n 10.000 jaar geleden) ontstond het veen door een combinatie van het afsmelten van het landijs en hoge grondwaterstanden. De benedenlopen van de beken het Koningsdiep/ de Boarn, de Lende en de Tsjonger maakten deel uit van dit veengebied, evenals de nu nog rudimentaire aanwezige veenstromen in het merengebied. In het midden van het gebied is langs de randen en via de beken door de zee klei afgezet. In de volle middeleeuwen is het veenweidegebied vanaf de kleigronden via deze beken en veenstromen ontgonnen, waarbij de agrarische nederzettingen/boerderijplaatsen opgeschoven door het steeds weer onbruikbaar raken van de in gebruik genomen gronden ten gevolge van bodemdaling en vernatting. Vanaf de 17e eeuw is veenwinning op grotere schaal toegepast dan in de daaraan voorafgaande tijden. Eerst werd langs de randen van het middeleeuwse ontginningsgebied het resterende hoogveen afgegraven, daarna werd via het graven van petgaten het laagveen gewonnen. Door deze winning ontstonden er, op plekken waar diep werd gegraven, uitgestrekte plassen en vergraven land. Er moesten onder

verordening van de provincie dijken rondom de te vervenen gebieden worden aangelegd, vaak met ringvaart. Vervolgens moest met de slikgelden de bemalen grond herontgonnen worden. Zo ontstonden de vele uitgestrekte veenpolders met veenkaden, windmolens, windmotoren, (stoom)gemalen, ringvaarten en -sloten en sluizen.

De veenpolders zijn na droogmaking weer als landbouwgronden herverkaveld, de oude middeleeuwse verkaveling is hiervoor (her)gebruikt. In het hele gebied is de verkaveling opstrekkend en grootschalig. Tussen de veenpolders vormden de benedenlopen van de beken de oorspronkelijke afwatering van het zandgebied; zij waren belangrijke voedingsbronnen voor het veengebied.

Rondom het plangebied zijn veel lineaire veenontginningsdorpen met een agrarische ontginningsstructuur aanwezig. Het plangebied maakt weliswaar geen onderdeel uit van een dorpskern, maar is herkenbaar als lintbebouwing binnen de veenontginningsstructuur. Op de kaartenreeks op de pagina hiernaast is de transformatie van het gebied in de laatste eeuw goed zichtbaar. De ontginningstructuur is in alle perioden goed herkenbaar en niet drastisch gewijzigd. Wel zijn in de loop der tijd meerdere ontwateringssloten gedempt. Zo ook het 'Jonkers gat', de watergang waar de lintbebouwing op was georiënteerd. Later is het verloop van de weg gewijzigd. De positie van de huidige bebouwing ten aanzien van het lint en het landschap is ongewijzigd. Het erf zelf is in de loop der jaren ontwikkeld tot agrarisch bedrijf met bijbehorende stallen, sleufsilos en bedrijfsbebouwing.



Huidige invulling van het plangebied (bron Natuurtoets Faunax)



De bestaande woning aan de Plasse 18



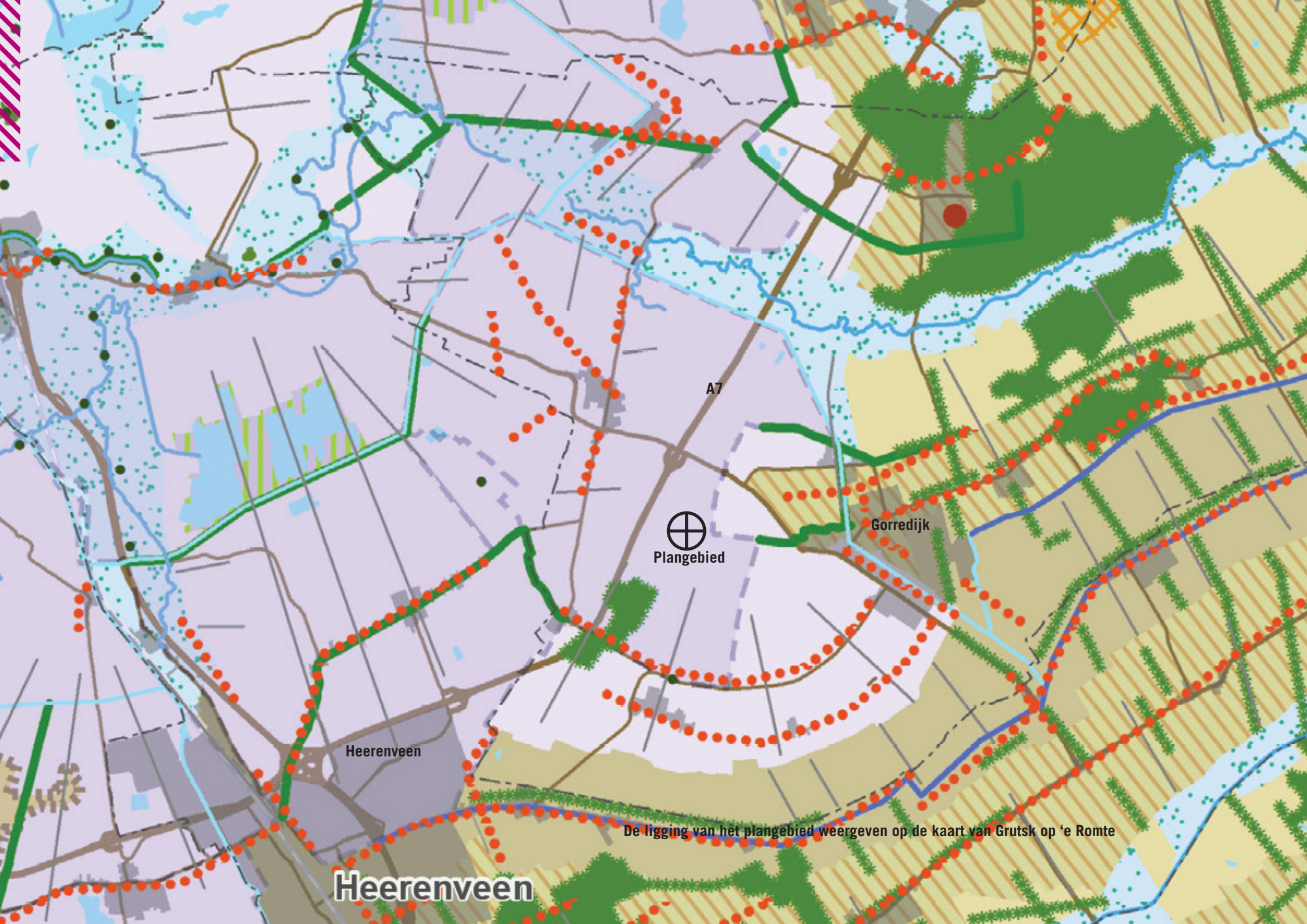
De huidige boerderij gezien vanaf de Griene Duyk vanuit het oosten



De locatie van de nieuwe woning gezien vanaf De Plasse



Het meest noordelijke perceel, de Plasse 20, gezien vanuit het noorden vanaf De Plasse



A7



Plangebied

Gorredijk

Heerenveen

Heerenveen

De ligging van het plangebied weergegeven op de kaart van Grutsk op 'e Romte

3. Ontwerputgangspunten

Grutsk op 'e Romte

Het provinciale toetsingskader voor de provincie voor ontwikkelingen als deze is de structuurvisie Grutsk op 'e Romte (2014). In Friesland worden een aantal verschillende landschapstypen onderscheiden. Per landschapstype worden kenmerkende elementen benoemd en randvoorwaarden gesteld als toetsingskader voor een landschappelijke ontwikkeling. Daarnaast worden een aantal gebiedsoverschrijdende provinciale belangen beschreven die van belang zijn bij landschapsvormende ontwikkelingen. De verschillende landschapstypes zijn daarin leidend. Het doel is de diversiteit van overgangszones tussen deze landschapstypen, weergegeven in de verschillende kernkwaliteiten van de landschapstypen, herkenbaar en leesbaar houden. Hiernaast is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven, zwart omcirkeld het plangebied.

Het plangebied maakt deel uit van het laagveengebied centraal gelegen in Friesland. Ten aanzien van dit gebied worden de volgende kenmerken als provinciaal belang aangemerkt:

- De lineaire bebouwing in samenhang met een sterke gerichtheid van de verkaveling (regelmatig opstrekkend).
- Het totale watersysteem van beeklopen, meren, vaarten, ringsloten en ringvaarten.

In Grutsk op 'e Romte worden vervolgens specifiek voor dit gebied een aantal ontwerputgangspunten meegegeven, die leidend zijn in dit erfontwikkelingsplan. Deze worden hiernaast beknopt beschreven.

- Bij nieuwe ontwikkelingen is de begrenzing van de veenpolders en de richting van de verkaveling leidend en dient zichtbaar te blijven.
- De veenpolders worden als functionele eenheid beschouwd; ruimtelijke veranderingen worden binnen deze functionele eenheid als geheel in goede banen geleid.
- Bij veranderend gebruik in deze polders wordt voorkeur gegeven aan functies die voldoende openheid en structuurbehoud garanderen.
- De opstreckende verkaveling is het vertrekpunt bij een ruimtelijke inrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de ontginningsbasis. Bijvoorbeeld door met nieuwe bebouwing aan te sluiten bij het lint.
- Het historische bebouwingslint blijft behouden en/of wordt versterkt.
- Er vindt geen verdere verdichting of verbossing in de veenweidegebieden en de veenpolders plaats: de langgerekte ontginningsrichting blijft zichtbaar.
- Nieuwe functies worden gestimuleerd; in de kleinschalige gebouwen met behoud van hun oorspronkelijke vorm en ligging in het veenontginningslandschap.



Bestaand opgaand groen blijft gehandhaafd

Te handhaven : entree De Plasse 18

Te handhaven : Boerderij De Plasse 18

Door het slopen van bebouwing ontstaan nieuwe doorzichten, deze blijven vrij van bebouwing en beplanting waardoor de weidsheid van het landschap wordt versterkt

Nieuwe entree te realiseren woning

De nieuwe woning wordt ingepast binnen bestaande structuren en krijgt een plek in het bebouwingslint

Vrijgekomen gronden worden ingericht als schraal grasland waardoor de biodiversiteit rondom de te realiseren erven wordt versterkt, dit draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het landschap

Continueren kavelsloten

Eén bestaande kapschuur blijft gehandhaafd

De erfgrans wordt incidenteel met groen gemarkeert.

De nieuwe perceelsgrens wordt begeleid met opgaand groen waardoor de landschappelijke structuur van het veenweidelandschap wordt versterkt, daarbij wordt de nieuwe bebouwing ingepast in het groen

Begrenzing van de nieuwe woonpercelen

Continueren kavelsloten

De zuidelijke perceelsgrens wordt begeleid met opgaand groen; bestaande landschappelijke structuren worden versterkt en de bebouwing krijgt een plak in het groen

Richtlijnen voor de herontwikkeling van de erven aan de Plasse

0 15 30m
1:150 / A4

4. Nieuwe inrichting

Landschappelijke richtlijnen

Hooflijnen

Bij de herontwikkeling van het agrarisch perceel aan de Plasse 18 geldt als hoofduitgangspunt dat de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten leidend zijn. Dit komt tot uitdrukking in de verkavelingsopzet waarbij de ontginningsstructuur de basis vormt. Bestaande doorzichten worden versterkt en nieuwe doorzichten worden gecreëerd. Het nieuwe woonperceel krijgt een begeleiding met opgaand groen op de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor de landschappelijke structuur van het veenweidelandschap wordt versterkt en de woning wordt ingepast in het groen. Door op andere plekken de doorzichten te waarborgen blijft de kenmerkende openheid behouden. Voor het groen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebiedseigen, passende soorten gebruikt zoals een els, vlier, populier of een es.

Ecologie

Bij de herontwikkeling worden de bestaande watergangen gecontinueerd in de nieuwe woonpercelen. De sloten en de daarmee gepaard gaande natuurwaarden blijven gehandhaafd. Op de plek van de voormalige sleufsilos wordt een schraal grasland gerealiseerd waardoor de ecologische waarde wordt vergroot. Door een extensief beheer wordt de biodiversiteit op de erven versterkt. Het al aanwezige opgaand groen wordt gehandhaafd, daarnaast wordt nieuw opgaand groen toegevoegd in de vorm van singels op de perceelsgrenzen haaks op de weg en hagen rondom de voorerven. Door deze ingrepen verbetert de ecologische situatie en wordt het leefgebied van diverse soorten vergroot.

Erfinrichting

De nieuwe woning krijgt een plek in het bestaande bebouwingslint. De woning wordt ontsloten vanaf dit lint met een eigen toegangsweg. Het voorerf wordt omzoomd met een haag (liguster of beuk). De bestaande opgaande beplanting wordt gehandhaafd. Het voorerf wordt ingericht met gras of als siertuin waardoor het geheel een passende uitstraling krijgt in het lint. Aan de achterzijde van de percelen is geen sprake van opgaande beplanting waardoor de weidsheid wordt versterkt. Beplanting concentreert zich rondom de woning en op de zijdelingse perceelsgrenzen. Het nieuwe perceel biedt achter de woning ruimte aan een kleine hoogstamboomgaard en moestuin.

De bestaande boerderij aan de Plasse 18 is reeds voorzien van erfbeplanting die wordt gehandhaafd. Een haag rondom het voorerf complementeert het beeld. Tussen de twee erven blijft een zone vrij van bebouwing en beplanting waardoor een doorzicht vanaf de Plasse mogelijk is naar het achterliggende landschap. Deze buffer resulteert in twee afzonderlijke erven, haaks op de weg, waardoor het (huidige) beeld van een samengesmolten erf in de langsricting wordt getransformeerd naar een vriendelijker, meer open beeld. De nieuwe ontwikkeling is een verbetering van de landschappelijke structuur en draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Op de afbeelding hiernaast zijn de ingrepen verbeeld. De kavel De Plasse 18 is minimaal 5000m² groot. De exacte maatvoering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.



R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

