

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

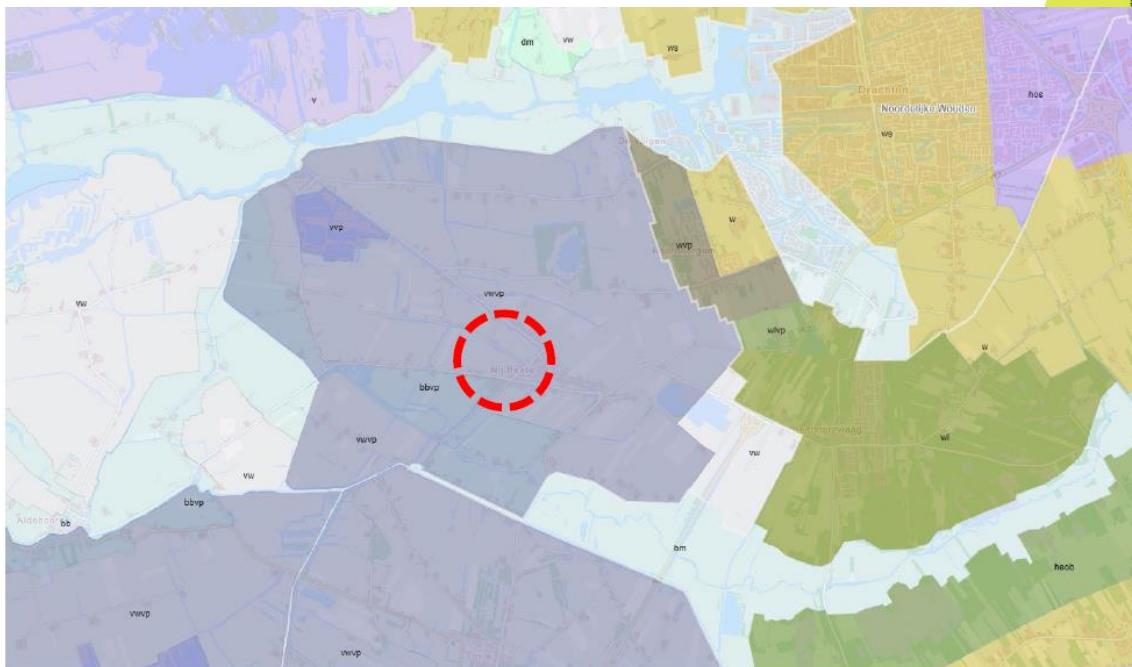
Woonuitbreiding Nij Beets - Geawei

23 april 2024

P002619

1. Landschap

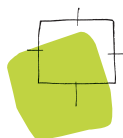
Het plangebied ligt in het Laagveengebied en het heeft als landschapstype Veenweidegebied. Specifiek is het plangebied onderdeel van de Grote Veenpolder in Opsterland en Smallingerland (zie Figuur 1).



Figuur 1. Landschapstypenkaart (Bron: fryslan.maps.arcgis.com)

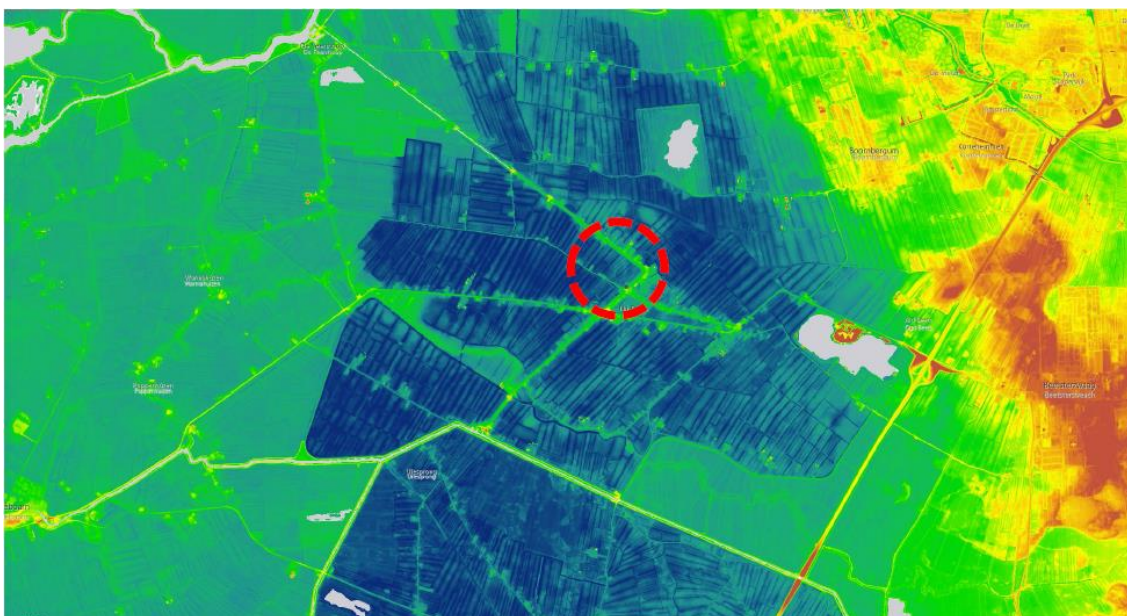
De kernkwaliteiten van het laagveengebied zijn:

1. Grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen, vaarten en plaatselijke beeklopen.
2. Nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van beeklopen, wegdorpen, vaarten en dijken.
3. Opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon.
4. Incidentele groene verdichtingen door moerasgebieden, boselementen en verlande petgaten.



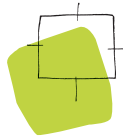
5. Verspreide bebouwing langs wegen en vaarten. Aanwezigheid van overwegend open graslanden, grazige natuurgebieden en petgaten.
6. Opvallende aanwezigheid van hoogteverschillen in maaiveld en waterniveaus.

Grote delen van het veenweidegebied zijn als veenpolder in de 18e tot 20e eeuw ingepolderd. De door polderkaden omgeven laagveengebieden zijn na vervening drooggemalen en herontgonnen op basis van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginning. De kenmerkende opstreckende verkaveling is hierdoor ontstaan/gebleven. Het laagveengebied ligt ook laag (zie Figuur 2).



Figuur 2. Relatieve hoogteligging maaiveld (Bron: ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer)

Het landschap is midden- tot grootschalig open. Beplanting komt vooral voor op erven en in dorpen en incidenteel als bouselementen. Dorpen bestaan in de basis uit lintbebouwing langs hoofdwegen van de polders. Boerenerven liggen ook veelal aan de hoofdwegen.



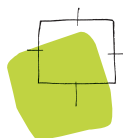
2. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de Geawei, een van de oudste structuren van Nij Beets. Deze weg was, naast de Nieuwe leppedyk (de Domela Nieuwenhuisweg), al aanwezig voordat er sprake was van bebouwing in het gebied. Op de topografische kaart van 1822 (zie Figuur 3) is dit goed te zien. De kaart laat ook goed de kenmerkende opstrekkende verkaveling zien (met toen nog smalle diepe kavels).



Figuur 3 Topografische kaart 1822 (Bron: Topotijdreis.nl)

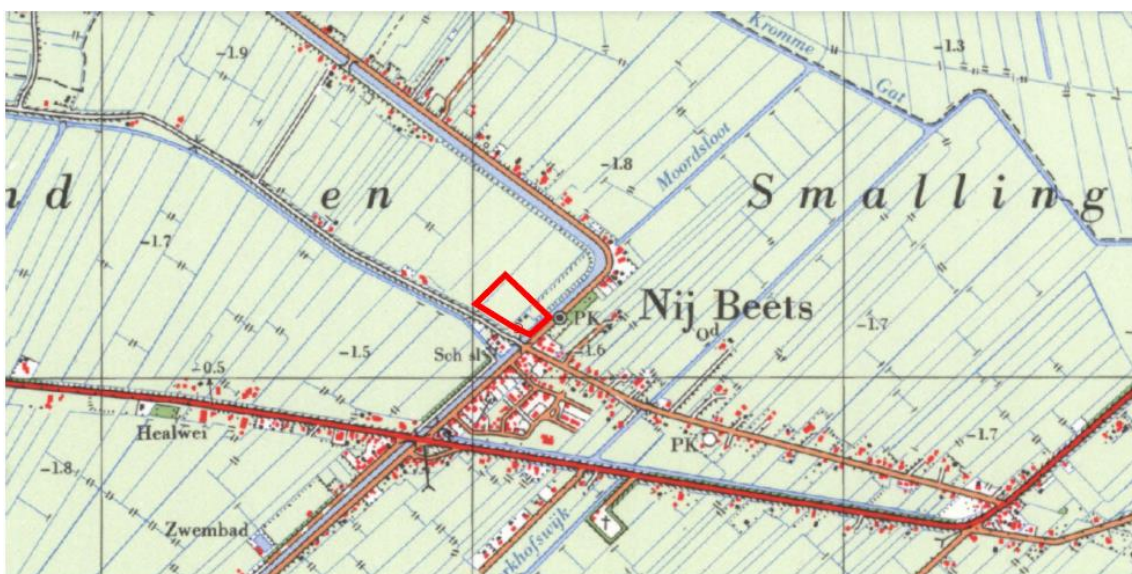
Op de topografische kaart van 1922 is te zien dat het kanaal (Polderhoofdkanaal) is aangelegd en dat er sprake is van lintbebouwing langs dit kanaal, de Geawei en de zuidelijk gelegen Domela Nieuwenhuisweg (Nieuwe leppedyk). Nij Beets is daarmee in de basis een lintdorp en een kanaaldorp. Goed is te zien dat de vervening nog in volle gang was, gezien de vele natte percelen.

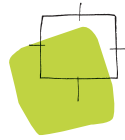


Figuur 4. Topografische kaart 1922 (Bron: Topotijdreis.nl)

De topografische kaart van 1972 (zie Figuur 5) laat zien dat er tussen de linten sprake is van (dorps)komvorming. Tussen de Geawei en de Domela Nieuwenhuisweg is een planmatige woonuitbreiding ontwikkeld. De linten zelf zijn verder verdicht. Opvallend is dat de woningen en boerderijen aan de Domela Nieuwenhuisweg en langs het kanaal vaak haaks op de weg staan. Aan de Geawei staan de woningen en boerderijen van oorsprong vaak evenwijdig aan de verkavelingsrichting.

In het landelijk gebied valt vooral op dat de natte percelen zijn verdwenen en dat grasland het beeld bepaald. Ten opzichte van de voorgaande perioden zijn smalle percelen samengevoegd.

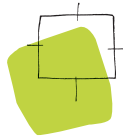




Ruimte voor de leefomgeving

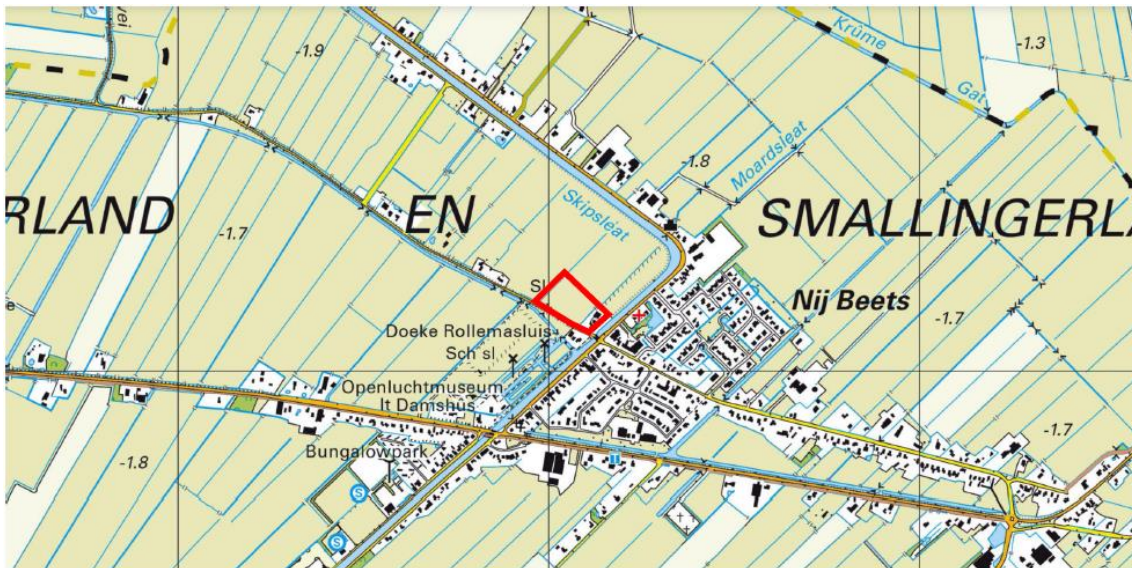
Figuur 5. Topografische kaart 1972 (Bron: Topotijdreis.nl)

In de jaren tot 2022 (zie Figuur 6) is Nij Beets verder gegroeid ten noorden van de Geawei. In de zuidwesthoek tussen de Domela Nieuwenhuisweg en het Polderhoofdkanaal is een bungalowpark ontwikkeld. In het open landschap valt op dat de schaal van de percelen nog verder is gegroeid door verdere samenvoeging van kavels. Hiermee samenhangend groeit ook de schaal van de agrarische bedrijven. Het landelijke karakter van de Geawei blijft door de tijd heen redelijk ongewijzigd. De mate van bebouwing aan deze weg ten westen van het Polderhoofdkanaal is beperkt gebleven.



3. Bestaande situatie

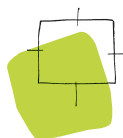
Het plangebied ligt in een deel van de veenpolder dat is ingeklemd tussen de lintbebouwing van de Kanaelwei Noard en de Domela Nieuwenhuisweg en de dorpskern van Nij Beets. Het plangebied is daarmee geen onderdeel van grootschalig open veenweidegebied.



Figuur 6. Topografische kaart 2022 (Bron: Topotijdreis.nl)

Het plangebied ligt aan de Geawei en bestaat uit een voormalig boerenerf met een aansluitend stuk weidegebied. Het voormalig boerenerf erf markeert samen met de tegenoverliggende woningen, de volkstuintjes en de brug de westelijke entree van Nij Beets. Het Polderhoofdkanaal is door de aanwezigheid van het kleine bebouwingscluster en het openluchtmuseum geen scherpe grens tussen dorp en landschap, maar is er juist een onderdeel van.

De bebouwing in de omgeving is relatief kleinschalig. Een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap is het overheersende beeld. De architectuur van de woningen is overwegend traditioneel, maar wordt afgewisseld met meer modern vormgegeven woningen zoals Geawei 3. Opvallend in de linten, vooral de Geawei en de Prikkewei, zijn de verspringen in de achtererfgrenzen aan de landschapszijde. Erfrandbeplantingen zijn kenmerkend voor de oorspronkelijke erven.



4. Toelichting op stedenbouwkundig plan

Organische groei van het bestaande lint

Met de planvorming wordt aangesloten op het bestaande kleine bebouwingscluster dat de landelijke entree van het dorp aan de Geawei markeert. Het voormalig boerenerf in dit cluster wordt herontwikkeld met maximaal drie nieuwe woningen. Tegenover de volkstuinten en Geawei 3 wordt een landelijk lintje met zes woningen ingepast.

De Geawei is een oude structuurlijn met lintbebouwing in het gebied. Nij Beets ontleent het ontstaan voor een deel aan deze weg. Nij Beets is in de basis een combinatie van een lint- en kanaaldorp. Een verdichting van het lint aan de rand van het dorp is daarmee ook een logische ontwikkeling, passend bij de aard van het dorp en het landschap. Het plan kan min of meer worden beschouwd als een organische voortzetting van de lintbebouwing langs de Prikkewei en omgekeerd.

Boerenerf

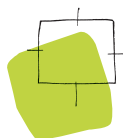
Voor het voormalig boerenerf van Geawei 2 is het erfconcept leidend voor de nieuwe inrichting en de bebouwing. De boerderij wordt gesloopt en wordt vervangen door een nieuw boerderijvolume. In dit volume worden maximaal twee woningen ondergebracht. Achter de boerderij wordt een schuurwoning gebouwd. Daarnaast zijn op het erf nog maximaal twee kleine bijgebouwen mogelijk. De erfrandbeplanting wordt behouden en versterkt.

Nieuw lint

Het nieuwe lintje is afgestemd op de landschappelijke situatie. De kavels en de richting van de woningen zijn afgestemd op de kenmerkende opstreckende verkaveling. Aan de landschapszijde (noordzijde) is de voor de omgeving kenmerkende verspringende achtererfgrans onderdeel van het plan.

De nieuwe woningen in het lint staan in een verspringende voorgevelrooilijn, waarbij het beeld beslotener wordt in oostelijke richting. Hiermee wordt een te sterke verdichting voorkomen en ontstaat een geleidelijke overgang van landschap naar dorp en omgekeerd. De verspringende rooilijn is vastgelegd in de verbeelding en regels. De woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap. De nokrichting is gelijk aan de verkavelingsrichting. De architectuur van de bebouwing is vrij, mits passend bij het open landschap. Het kleur en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.

Met een groenblauwe rand wordt voorzien in inpassing van de woningen vanaf de Kanaelwei Noard gezien. Deze groenblauwe rand wordt vormgegeven met een waterpartij, riet, en groepjes opgaande beplanting. De relatief forse waterpartij is noodzakelijk om te voorzien in waterberging en om de percelen te kunnen ophogen. De vormgeving van de waterpartij is geïnspireerd op petgaten, waarbij de



richting van de verkaveling leidend is. De waterpartij wordt voorzien van flauw hellende taluds met kruidenrijke grasmengsels en riet. De groenblauwe rand wordt onderdeel van de kavels, maar mag niet worden bebouwd. De inrichting moet door de bewoners in stand worden gehouden. Op deze wijze wordt de inpassing gegarandeerd en wordt voorkomen dat schuttingen en kleine bijgebouwen het beeld gaan bepalen vanuit het open landschap.

Aan de westzijde is een dicht beplante beplantingsstrook onderdeel van het plan. Deze strook is onderdeel van een kavel maar moet door de bewoners in stand worden gehouden. Met deze strook wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek van besloten erven en wordt voorzien in inpassing van de woningen vanuit westelijke richting.

Langs de weg wordt de bestaande sloot behouden. Een groene terreininrichting is uitgangspunt aan de wegzijde. Door de inritten te clusteren wordt de bestaande sloot beperkt onderbroken en wordt de inrichting van de (relatief) smalle percelen zo groen mogelijk.

Sortiment beplanting

De insteek is dat er gebiedseigen beplantingen wordt toegepast. Voor de invulling van het gebied moet worden gekozen uit onderstaande soorten.

BOMEN 1^E ORDE

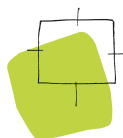
- Schietwilg (*Salix alba*)
- Kraakwilg (*Salix fragilis*)
- Zachte berk (*Betula pubescens*)
- Zomereik (*Quercus robur*)

BOMEN 2^{DE} EN 3^{DE} ORDE EN STRUIKEN

- Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
- Grauwe wilg (*Salix cinerea*)
- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Inheems vogelkers (*Prunus padus*)
- Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

HAGEN

- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)



5. Beeldkwaliteit boerenerf

Op het voormalig boerenerf van Geawei 2 wordt een nieuwe boerderij (met maximaal twee woningen) en schuurwoning gebouwd. Daarnaast zijn op het erf nog maximaal twee ondergeschikte bijgebouwen mogelijk. Het erfconcept is leidend voor de erfinrichting en de bebouwing.

De nieuwe boerderij is het beeldbepalende gebouw op het erf. De schuurwoning en eventuele kleine bijgebouwen zijn ondergeschikt. De schuurwoning is in plaatsing, massa, bouwvolume en uitstraling ondergeschikt aan de boerderij.

Beeldkwaliteitscriteria nieuwe boerderij

PLAATSING

- De boerderij staat met de voorgevel in de voorgevelrooilijn
- De bouw- en nokrichting haaks op de voorgevelrooilijn
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de schuurwoning zijn ondergeschikt

HOOFDVORM

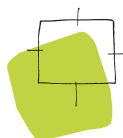
- De hoofdvorm is één bouwlaag met een forse zadel en/of schildkap, waarbij de hoofdvorm duidelijk is afgeleid van een stelpboerderij of koprompboerderij.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de schuurwoning zijn ondergeschikt
- Dakkapellen zijn ondergeschikt

OPMAAK

- De nieuwe boerderij wordt in vormgeving een moderne interpretatie van een stolp- of koprompboerderij.
- De boerderij heeft een duidelijke voorgevel naar de Geawei.
- De gevel aan de kanaalzijde heeft een open en representatieve uitstraling

DETAILLERING

- Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.
- De hoofdmaterialen voor de gevels zijn rode tot roodbruine baksteen, hout en glas.
- De hoofdmaterialen voor de daken zijn mat afgewerkte antraciete of oranje dakpannen



Beeldkwaliteitscriteria schuurwoning

PLAATSING

- De schuurwoning is in plaatsing ondergeschikt aan de boerderij.
- De woning staat met de oostelijk gevel in de voorgevelrooilijn.
- De bouw- en nokrichting is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt

HOOFDVORM

- De schuurwoning is massa en bouwvolume ondergeschikt aan de boerderij.
- De schuurwoning heeft een hoofdvorm van een bouwlaag met een zadelpak
- De hoofdvorm heeft een rechthoekige, langgerekte plattegrond.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- Dakkapellen zijn ondergeschikt

OPMAAK

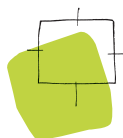
- De schuurwoning is in uitstraling ondergeschikt aan de boerderij.
- Het thema voor de architectuur is schuurwoning
- De woning heeft een voorgevel/representatieve gevel aan de zijde van het kanaal

DETAILLERING

- De schuurwoning is in uitstraling ondergeschikt aan de boerderij.
- De detaillering versterkt de architectuur
- Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.
- De hoofdmaterialen voor de gevels zijn vergrijzend hout of hout in een grijs tint en glas.
- De hoofdmaterialen voor de daken zijn met afgewerkte antraciet dakpannen of dakplaten

Beeldkwaliteit erfinrichting

- Aan de noord- en oostzijde de bomenrij/beplantingsstrook handhaven en versterken
- Open en groene inrichting aan de zijde van het kanaal en de Geawei
- Groene erfafscheidingen in de vorm van hagen
- Inheems en op de ondergrond passend sortiment
- De verschillende kavels worden ontsloten met één inrit



Ruimte voor de leefomgeving

Referentiebeelden boerderij



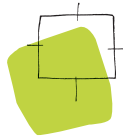
Eigentijdse boerderij (Bron: Google Maps)



Nieuwe boerderij (www.leeflangarchitectuur.nl/portfolio/woning-azelo)



Nieuwe boerderij (www.jous.nl/2021/12/21/vergunning-verbouw-boerderij)



Ruimte voor de leefomgeving

Referentiebeelden schuurwoning



Schuurwoning (Bron: www.thecitadelcompany.com)



Schuurwoning (Bron: www.woodteq.nl/project/schuurwoning)



Schuurwoning (Bron: <https://www.bongersarchitecten.nl/particulier/vrijstaand/schuurwoning/1390>)



LEGENDA

- Nieuwe bebouwing (indicatief)
- Voorgevelrooilijn
- Kavelindeling
- Bouwvlakken boerenerf
- Kavels - tuinen
- Inritten en erfverharding (indicatief)
- Groene erfafscheidingen - Hagen
- Bestaand water
- Nieuw water
- Groepjes rietkragen
- Bestaande (flauw) hellende sloottaluds
- Nieuwe flauwe hellende (gras)taluds, greppels en wadi's
- Grasstrook extensief beheerd
- Bestaande bomen
- Bomen 1e grootte
- Bomen 2e & 3e grootte en struiken

Getekend door W. Douwsma	Datum uitgifte 27-03-2024	Formaat A2	Schaal 1:500
Projectnummer P000585	Documentnummer P000585/001	Documenttype Tekening	Blad 01
Fase VO			
Project GEawei NIJ BEETS			
Onderdeel STEDENBOUWKUNDIG PLAN			
Opdrachtgever De Kompanjon B.V.			
BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving		BügelHajema Adviseurs bv Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15 www.bugelhajema.nl	
Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden			