

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING HEADAMMEN 2 OUDEGA

REALISATIE VAN EEN RECREATIEVE VOOZIENING



Datum 7-12-2021
Bestand 529-01.docx

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HEADAMMEN 2 OUDEGA

REALISATIE VAN EEN RECREATIEVE VOORZIENING

In opdracht van	Brêgeham Recreatie Headammen 2 9216 XP Oudega	In samenwerking met	Gemeente Smallingerland Mw. S. Boscha
Door	Buro Stad en Land Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel		
Telefoon	06 41 66 55 76		
E-mail	wilfred@burostadenland.nl		
Internet	www.burostadenland.nl		
Project	529-headammen 2 oudega		
Auteur	Wilfred Hilbers		
Datum laatst gewijzigd	7-12-2021		
Aantal pagina's	16		
Bestand	m:\projecten\529-headammen 2 oudega\doc\529-01.docx		

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	PLANGEBIED EN OMGEVING	3
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	3
2.2	LANDSCHAPSVISIE ZUIDOOST FRIESLAND 2018-2028	3
2.3	PLANGEBIED	5
3	ABIOTISCHE SITUATIE	7
3.1	GEOMORFOLOGIE	7
3.2	BODEM	7
3.3	WATER	7
4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	8
4.1	WENSEN INITIATIEFNEMER	8
4.2	ARCHITECTUUR	9



4.3	ERFINRICHTING	9
		10

1 INLEIDING

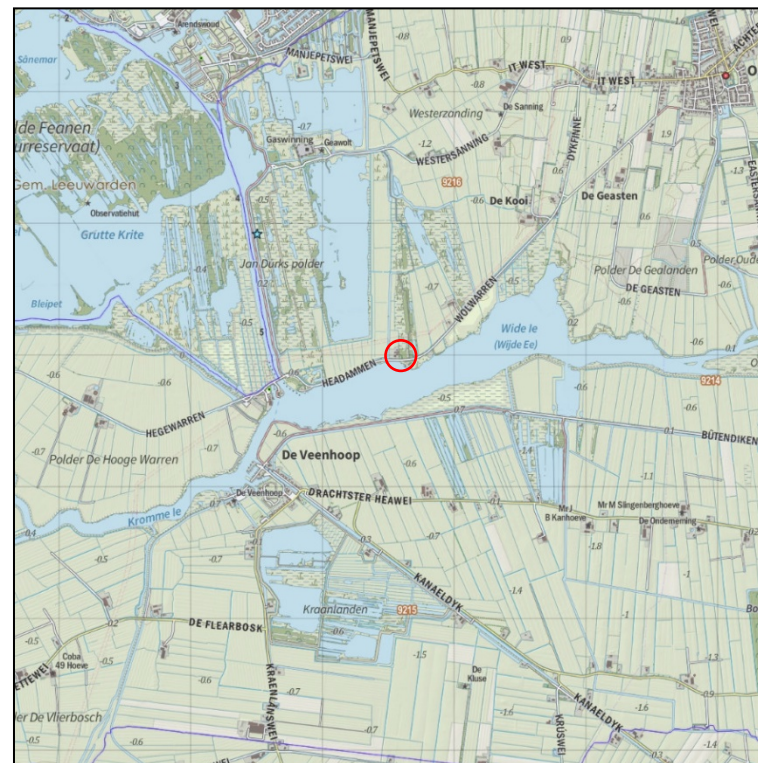
Dit document vormt het landschappelijke inrichtingsplan ten behoeve van de procedure voor het realiseren van een camperplaats voor 15 plaatsen en 10 zelfstandige recreatieappartementen, bestaande uit 5 zelfstandige recreatieunits en 5 recreatieappartementen, gesitueerd in een te herbouwen schuur. In deze rapportage wordt de gewenste stedenbouwkundige situatie en landschappelijke inpassing beschreven. De initiatiefnemer wil op termijn ook de woning herbouwen op de bestaande plaats.

Een landschappelijke inrichtingsplan wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen geformuleerd evenals uitspraken op hoofdlijnen over de gewenste situering en beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ervaring.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende plan opgesteld. De initiatiefnemer heeft een perceel in eigendom met woning en bedrijfsgebouwen. De bijbehorende landschappelijke inpassing is uitgewerkt in relatie tot het bestaande, te handhaven erf.

Deze ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken.

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

De gemeente streeft in naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van de toekomstige landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het voornemen om het huidige bouwblok rondom de agrarische opstallen te verkleinen en deze oppervlakte voor de woning te benutten.

Buro Stad en Land heeft dit plan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 2 Beeld vanaf de zuidoostzijde

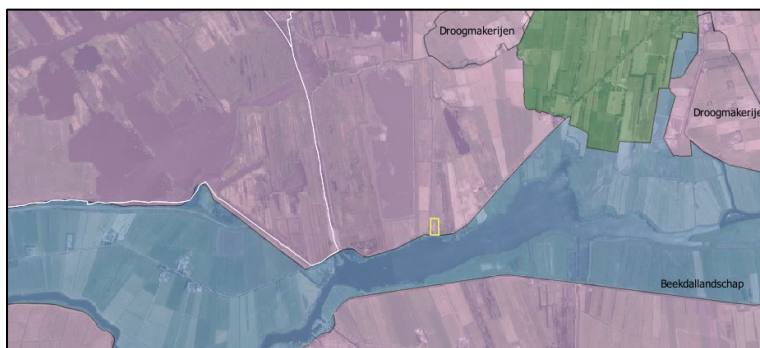


Figuur 3 Beeld vanaf de zuidwestzijde

2 PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Landschappelijke kenmerken

De omgeving van het recreatiebedrijf aan de Headammen vormt een rijk geschakeerd overwegend landschappelijk gebied tussen relatief halfopen en weidse voormalige laagveenvlaktes. De hoger gelegen dekzandgebieden in de centrale en oostelijke delen van Smallerland transformeerden van een veenlandschap in het Friese Woudenlandschap, het laaggelegen land in het westen 'verdrunk' door voortgaande veenoxidatie. Nederzettingen verdwenen uiteindelijk en het land was op den duur uitsluitend nog gedurende de zomermaanden toegankelijk was. Zo ontstond het veenweide- of laagveenlandschap, dat eigenlijk beter het veenhooilandenlandschap zou kunnen heten, omdat de drassige blauwgraslanden hoofdzakelijk werden gebruikt voor de hooiwinning.



Figuur 4 Landschapstypologie, veenweidelandschap

Het gebied direct aan de zuidzijde van Headammen wordt gevormd door beekdallandschap. Het bultige door veen overwoekerde landschap van Smallerland werd op een aantal plekken doorsneden door kleine veenstroompjes. Toen het beekdallandschap door toenemende vernatting in

een groot rietveenmoeras veranderde, transformeerden de laaglandbeken in een stelsel van veenstroompjes. Tussen deze riviertjes groeide het veen hoog op en vormde het metersdikke veenruggen (of veenkoepels). Het hoogste deel van deze ruggen vormde de waterscheidingen tussen deze riviertjes. Door bodemdaling werden de oevers van de Ee steeds gevoeliger voor erosie door golfslag, waardoor ze steeds breder uitsleten. De Ee is nu een meer, de Wijde Ee, ter plaatse van de projectlocatie.



Figuur 5 Kaartbeeld 1850

2.2 Landschapvisie Zuidoost Friesland 2018-2028

Het landschap van Zuidoost Friesland kent een zeer grote aantrekkingskracht. Niet alleen voor de bewoners in dit prachtige landschap, maar ook voor de talloze bezoekers en recreanten. De rijkdom aan natuur (biodiversiteit), cultuurhistorie, landschapselementen en de uitstraling van het buitengebied vormen een sterke identiteit.

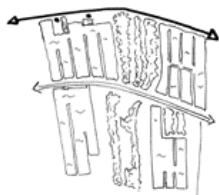
De huidige (kern)waarden van het buitengebied vormen echter geen gegeven goed. Het vergt aandacht en zorgvuldigheid om deze te beschermen en te behouden.

De uitdaging is om ontwikkelingen zodanig de ruimte te geven dat deze bijdragen aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorische en landschappelijke (kern)waarden. De landschapsvisie Zuidoost Friesland geeft richtinggevend advies met betrekking tot plannen in het landschap.



Figuur 6 Landschapseenheden, Veenderijen

Het laagveenlandschap



De verschijningsvorm van het landschap is halfopen. Geomorfologisch is het laag gelegen, bestaande uit natte laagveengebieden. Het landschap is vlak met beekdalen en hoger gelegen bebouwingsvormen. Plaatselijke is sprake

van een enkel dorp of recreatieve bebouwing.

- Er zijn weinig tot geen boerenerven.

De beplantingskarakteristiek wordt gevormd door afwisseling in openheid en verdichting (deels besloten) in de vorm van water en respectievelijk moerasbossen.

Verkavelingsstructuur (landschapspatroon)

- Langgerekte structuren van petgaten, legakkers en veenplassen.
- Smalle opstreckende strokenverkaveling, soms in een waaivormig patroon.

2.3 Plangebied



Figuur 7 Huidige situatie

Het erf aan de Headammen vormde oorspronkelijk een agrarisch bedrijf aan de rand van de Jan Durkspolder. De huidige eigenaren willen een deel van het perceel omvormen tot camping voor campers (15 plekken) en terrein met 5 luxe chalets en 5 recreatieappartementen in een nieuw te bouwen schuur.



Figuur 8 Beeld achterzijde

Van het totale kavel van ruim 1,5 ha. zal iets meer dan de helft worden gebruikt t.b.v. recreatie, het overige gebied wordt natuurlijk onderdeel van de omgeving (nat grasland.)

De bestaande schuur is inmiddels gesloopt. Een deel van het terrein is 'vervuild' met puin. Hier mag niet gegraven worden. De initiatiefnemers hebben mede daarom hier de camperplaatsen voorzien. De ondergrond biedt een goede fundering en is behalve als open ruimte niet geschikt voor andere functies. Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door het met natuurbos dichtgegroeide petgat. Daardoor is het erf vanaf deze zijde niet/nauwelijks zichtbaar. Vooral aan de voorzijde van het erf is relatief veel opgaande beplanting aanwezig, overwegend bestaande uit inheemse soorten als zwarte els en zachte berk. Hierdoor is het zicht op het toekomstige recreatieve deel vanaf de straatzijde al beperkt. De westzijde is meer open van karakter.



Figuur 9 Terrein westzijde (vanaf de Headammen gezien)

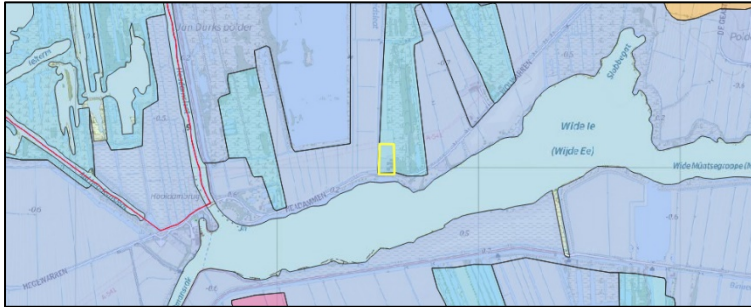
De eerste 40 meter vanaf de weg wordt aan het zicht onttrokken door een losse boomsingel van zwarte els en lijsterbes. Langs de kavelsloot heeft zich struweel van grauwe wilg ontwikkeld. Hierdoor is een eerste aanzet tot ontwikkeling van de chalets eigenlijk nagenoeg onzichtbaar.



Figuur 10 Huidig beeld op het gewenste park

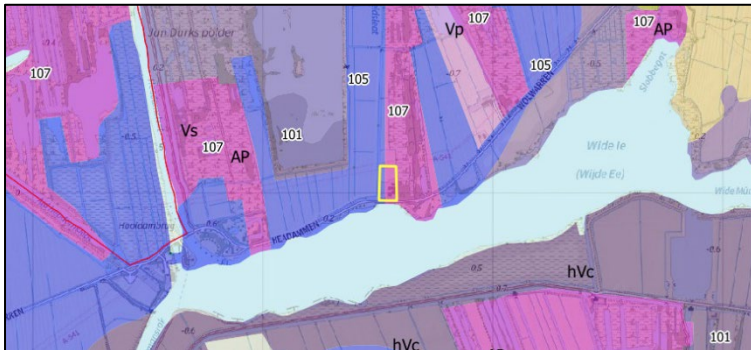
3 ABIOTISCHE SITUATIE

3.1 Geomorfologie



Het projectgebied ligt op een Ontgonnen veenvlakte met petgaten, hoofdzakelijk ontstaan door veenvorming.

3.2 Bodem



Het plangebied bestaat uit Oligotroof veen tot dieper dan 120 cm-mv.

3.3 Water



Het erf en omgeving hebben grondwatertrap II = $H < 40$ L 50-80 cm -mv. De ondergrond is dus 's zomers en 's winter nat.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het park met (toekomstige) bouwvormen en opstellen zou op een diffuse, kenmerkende wijze over moet gaan in het landschap.



Figuur 11 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing - 7-12-2021

Het karakteristieke **halfopen** karakter van het gebied is uitgangspunt voor de gewenste inpassing. Bestaande beplanting op het terrein blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en aangevuld met inheemse streekeigen beplanting. In principe worden enkel boomvormers toegevoegd. Het groene voorterrein aan de wegzijde blijft gehandhaafd.

4.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil op termijn een nieuwe woning bouwen op de locatie van de bestaande.
- De oorspronkelijke, reeds gesloopte, schuur wordt vervangen voor een appartementenschuur (5 appartementen), de woning is aan de weg gesitueerd, parallel aan overheersende nokrichting van aanwezige opstellen en landschappelijke structuur (haaks op de weg).
- De woning en de appartementenschuur worden op de bestaande fundering gebouwd hetgeen naast ecologisch voordeel er ook voor zorgt dat het 'bestaande uiterlijk' woning met schuur in stand gehouden wordt.
- Het nieuwe kavel wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg
- Het gezamenlijke erf vormt een groen eiland in het relatief halfopen landschap
- Parkeervoorzieningen zijn aan het oog onttrokken (inheemse haag), met behoud van het groene voorterrein
- Behoud van de bestaande boom-/groenstructuur
- 15 camperplaatsen voorzien op gedeelte met door sloopafval gefundeerde ondergrond (niet te ontgraven)
- 5 luxe chalets (schuurarchitectuur) voorzien aan landschappelijke zijde natuurgebied

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een belangrijke rol.

4.2 Architectuur

- Het verkavelings- en bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de historische kenmerken van het gebied en vormen een moderne verbeelding daarvan.
- Bijgebouwen zijn beperkt architectonisch ondergeschikt aan de woning en achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst.
- Chalets worden in de landschappelijke richting geplaatst (nok), aan de westzijde verspringend t.o.v. elkaar waardoor deze achter elkaar wegvallen (zicht vanaf straatzijde). De chalets staan aan de achterzijde van het perceel, hierdoor ontstaat een visuele scheiding hetgeen zorgt voor rust naar het achterliggende gebied en valt daardoor ook de dynamiek van het binnenterrein vanuit het natuurgebied weg.
- Een bestaande sloot scheidt het bebouwde gebied van het achterliggende natuurgebied, deze functie wordt versterkt door de sloot te verbreden (naar ca. 4.00 m.)
- Gebouwen hebben een traditionele kapvorm, zadeldak
- Dakvlakken zijn beeldbepalend, goothoogte laag met kap.
- Materialisatie en kleurstelling ondergeschikt aan de omgeving (natuurlijke, sobere kleurstelling, mooi verouderende materialen).



Figuur 12 Beeld gewenste architectuur



Figuur 13 Architectuur chalets, antraciet dak en wand waardoor ondergeschikt in landschap

4.3 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit plan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de architectuur en een relatief halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Nieuwe en bestaande opstallen vormen een ruimtelijke eenheid door beplante zijdelingse erfgrenzen.

Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen (bomen straatzijde, zachte berk, zwarte els en lijsterbes en hoogstamfruitbomen nabij woning) en langs zijkant (bossages van grauwe wilg)
- aanplant van solitaire bomen op het achtererf met gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken (zachte berk, zwarte els en lijsterbes)
- verharding wordt kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd in gebakken klinkers in herfsttinten
- haag rond parkeerplaats (ca. 1.50 m) en langs oprit (ca. 1.00 m) inheems, beuk (*Fagus sylvatica*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*).
- Haag als scheiding tussen bebouwd erfdeel en chalets/campers beuk (*Fagus sylvatica*).
- Hoogstamfruitbomen nabij boerderij (kers, appel, peer)
- Grazige functionele open ruimten ingevuld met intensief gemaaid gras, randen bestaande uit extensief, bloemrijke ruigte (spontaan), eventueel ingezaaid met inheems mengsel bijv. G3 Cruydhoeck BLOEMRIJK Graslandmengsel voor jaarrond natte tot vochtige, min of meer voedselrijke grond.



Figuur 14 Bloemrijkgaslandmengsel langs randen



Figuur 15 Hoogstamfruitbomen op voorerf



Figuur 16 Kwalitatief hoogwaardige verharding

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN



- BESTAANDE BOOM
- TE PLANTEN BOOM
- HOOGSTAMFRUITBOOM
- HAAG
- HOUTWAL/-SINGEL
- BOS/BOSPLANTSOEN
- WILDE BLOEMEN/EXTENSIEF
- EXTENSIEF/INTENSIEFGRAS
- SIERHEESTERS
- PARKEREN
- WATER
- HALFVERHARDING
- GEBAKKEN KLINKERVERHARDING

- LEGENDA**
- A. woonhuis
 - B. appartementenshuur
 - C. schuur
 - D. 5 huisjes
 - E. 15 camperplaatsen
 - F. 16 parkeerplaatsen
 - G. tijdelijke parkeren
 - H. zichtlijn en uijkplek
 - I. te verbreden sloot (naar ca. 4.00 m)
 - J. terras/uitzichtpunt
 - K. hoogstamfruitboomgaard

BRÊGEHAM

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HEADAMMEN 2 OUDEGA

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	door
1(1)	A3	7-12-21	w.f. hilbers
versie	schaal	bestand	
2	1:500	M:\PROJECTEN\529-headammen 2 oudega\tek\529-02_v2022.vwx	

**BURO
STAD
+
LAND**