

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Koopmanweg 10 Echtenerbrug

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2186

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

1 juli 2021

Bestandsnaam

2161-RKP

Aantal pagina's

20

INHOUDSOPGAVE

introductie	4
overzicht ontwikkeling	6
omgevingsvisie de fryske marren	8
ontstaan van het erf in het landschap	10
concept	12
landschappelijke inpassing erf	14
op te knappen schuren	16
landschapsmaatregelen	18
sfeerbeelden van het erf	19

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Echtenerbrug.

Het plan bestaat uit het saneren van landschapsontsierende bebouwing waarbij één compensatiewoning middels de Verordening Romte Fryslan 2014 wordt bestemd.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

er moet minimaal 1000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf gesloopt worden in het landelijke gebied;
de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel moet aanzienlijk verbeteren zonder dat er een beperking ontstaat voor de omliggende agrarische bedrijven;
de oppervlakte per woning inclusief bijgebouw mag niet meer bedragen dan 300 m² of de maat die het bestemmingsplan buitengeied als algemene regel voor bestaande woningen hanteert;

Op 23 maart 2021 heeft het college van de Fryske Marren een positief principebesluit genomen. Middels dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond hoe de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.



Het erf aan de Koopmanweg 10 te Echtenerbrug was in gebruik als melkveehouderij. Nu wordt er al jaren niet meer geboert en kent de ligboxenstal en wagenberging geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om deze te slopen en ook de kuilvoeropslagen en overtollige verharding op te ruimen. Een bestaande jongveeststal is bouwkundig nog in goede staat. Deze zal gebruikt gaan worden voor statische opslag. Een bestaande schuur die aan de woning is vastgebouwd blijft eveneens behouden. Deze zal opgeknapt worden. (dak- en wandbekleding).

De groenstructuur zo veel mogelijk behouden. Bestaande waardevolle bomen op het erf kunnen behouden blijven. Ook de bestaande slotenstructuur blijft behouden.

Naast het erf wordt een compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd.

Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de landschappelijke waarden behouden blijven en/of versterkt worden.



Overzicht te slopen en te behouden opstallen

WAARDENKAART

Er zijn belangrijke waarden die voor de hele De Fryske Marren gelden. Daarnaast zijn er op de waardenkaart specifieke gebieden onderscheiden. Die gebieden hebben naast de algemene kernwaarden ook specifieke waarden; de kernwaarden van de deelgebieden en kerntypen daarbinnen. Een initiatief wordt gespiegeld aan de kernwaarden die door de samenleving belangrijk worden gevonden. Samen vormen deze waarden de identiteit van het gebied. Een plan is een kans om bij te dragen aan die identiteit. Sluit een initiatief nog niet helemaal goed aan, dan laat de beschrijving van de waarden met de daarbij horende beelden, goede voorbeelden zien die passen bij de identiteit.

Het plangebied ligt in HET VEENWEIDEGEBIED (VEENPOLDER)

Het veenweidegebied is bij uitstek een open gebied met grote water- en weidevlaktes. Een gebied met veel veeteelt en (water)recreatie, lokale natuurwaarden in de vorm van aan water en oevers verbonden natuur en weidevogels.

Deelgebieden in het veenweidegebied worden gevormd door een drietal veenpolders. Het gaat om de Grote Noordwolderpolder, de Echtenerpolder en de Haskerveenpolder. In deze gebieden is het veen in vroeger tijden afgegraven om als brandstof te worden gebruikt. Om het verlies aan landbouwgrond te compenseren werden de gebieden bedijkt en drooggemalen waarna ze werden verkaveld en konden worden gebruikt voor veeteelt. Algemeen kenmerk is de opstreckende verkaveling en het veel voorkomen van lintbebouwing.

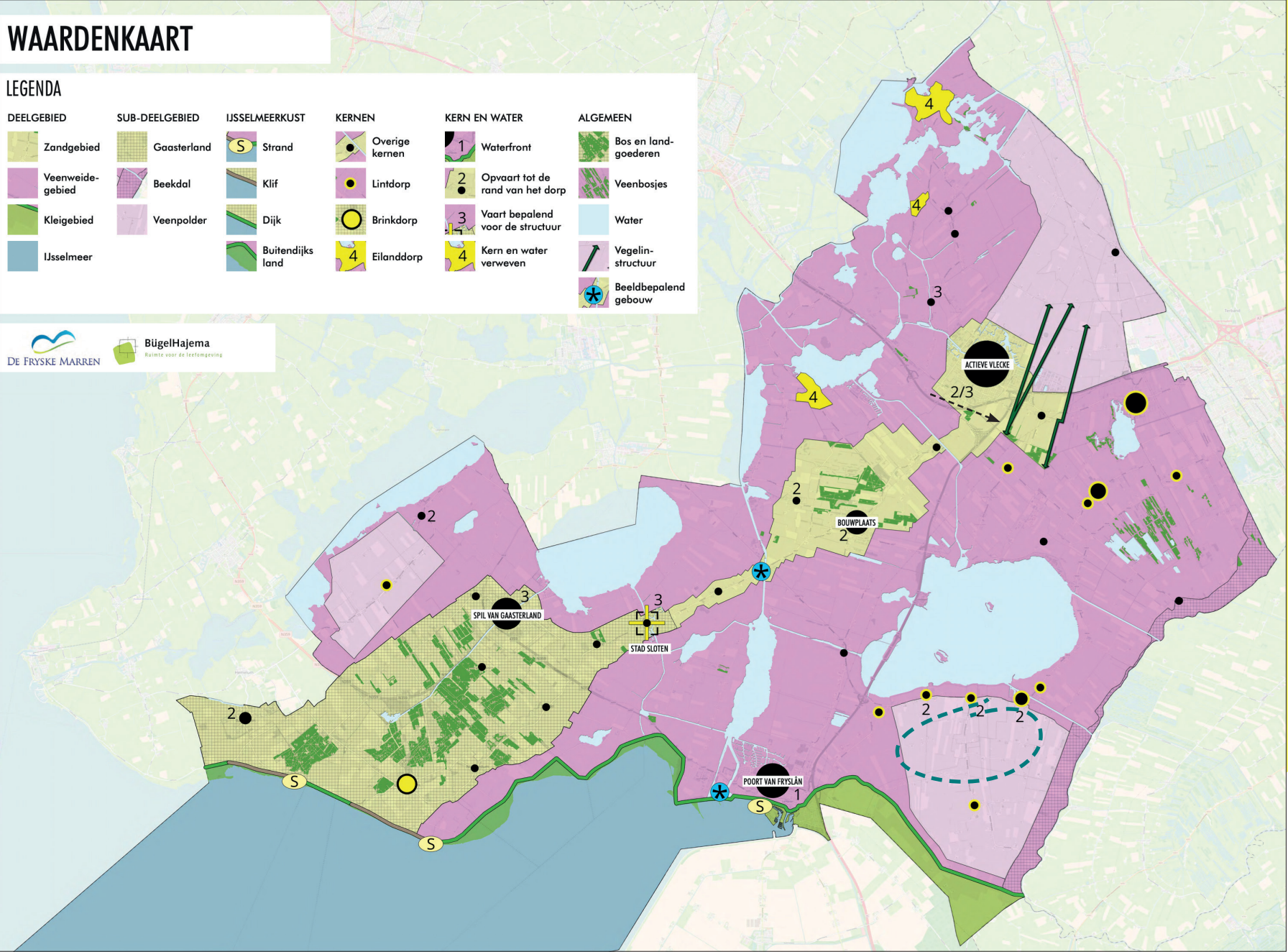
TE VERKEN WAARDEN VEENPOLDERS:

- De waterrijkdom en beleefbaarheid van het water in het gebied
- De openbare plekken aan het water en/of zichtlijnen naar het water
- Het contrast tussen uitgestrekte onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte in de vorm van erven en kernen
- De aandacht voor natuurwaarden van oevers van meren, vaarten en sloten, bermen en graslanden
- De beleefbaarheid van de opstreckende (en plaatselijk waaivormige) verkavelingsstructuren in samenhang met kenmerkende lintdorpen (zie voor specifieke richtlijnen de lintdorpen)
- De beleefbaarheid van lokaal aanwezige groenstructuren

WAARDENKAART

LEGENDA

DEELGEBIED	SUB-DEELGEBIED	IJSSELMEERKUST	KERNEN	KERN EN WATER	ALGEMEEN
Zandgebied	Gaasterland	Strand	Overige kernen	1 Waterfront	Bos en landgoederen
Veenweidegebied	Beekdal	Klif	Lintdorp	2 Opvaart tot de rand van het dorp	Veenbosjes
Kleigebied	Veenpolder	Dijk	Brinkdorp	3 Vaart bepalend voor de structuur	Water
IJsselmeer		Buitendijks land	Eilanddorp	4 Kern en water verweven	Vegelinstructuur
					Beeldbepalend gebouw

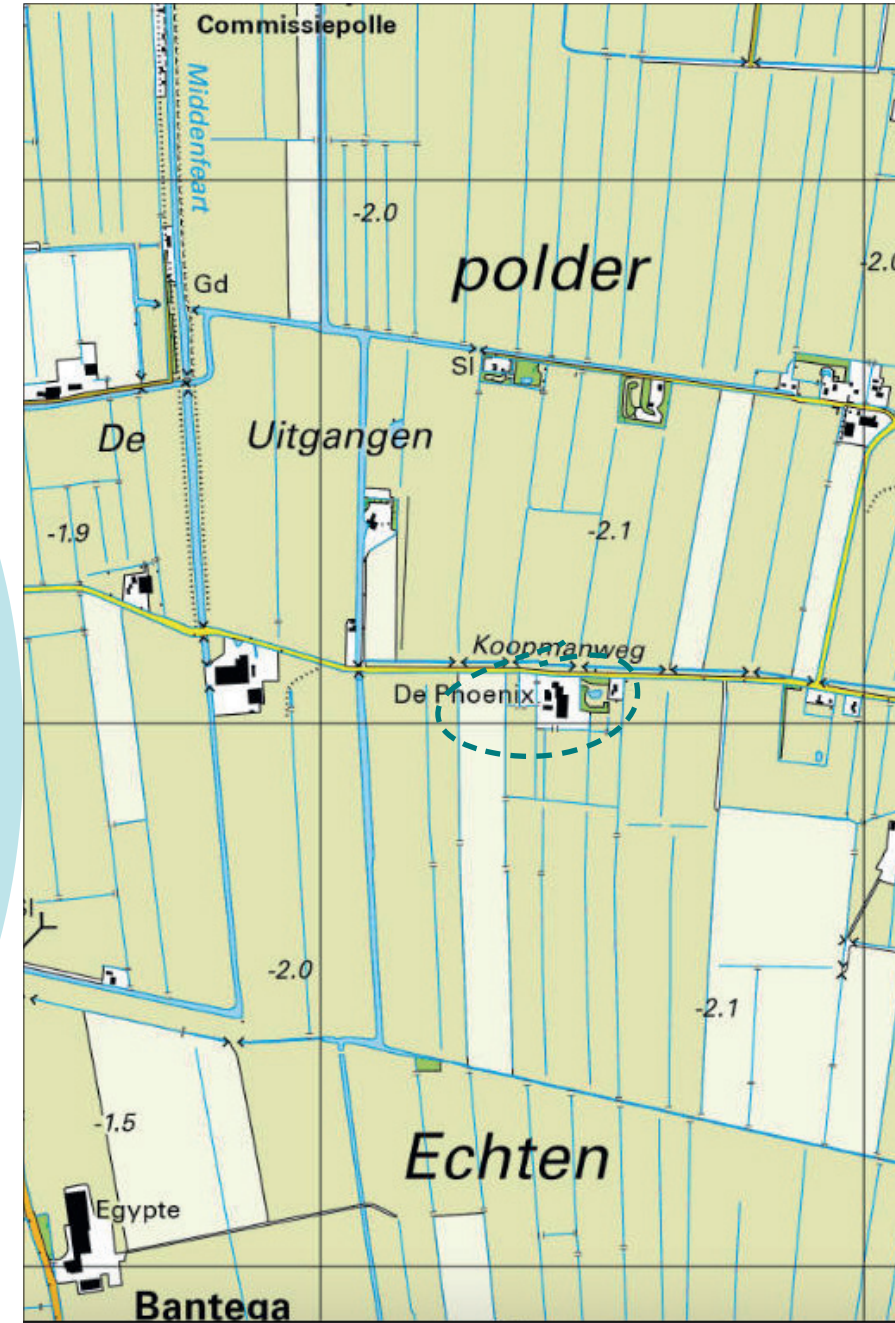


Het erf ligt in de Veenpolder van Echten. Deze polder kent een kenmerkende waaivormige verkaveling met haaks, of gelijk in de kavelrichting wegen. Het erf is begin 20^e eeuw ontstaan en behoort daarmee tot de 'nieuwere' erven in de polder. De Zwarte Dijk en de Otterweg waren destijds al verhard en hier staan de ouder boerderijen aan.

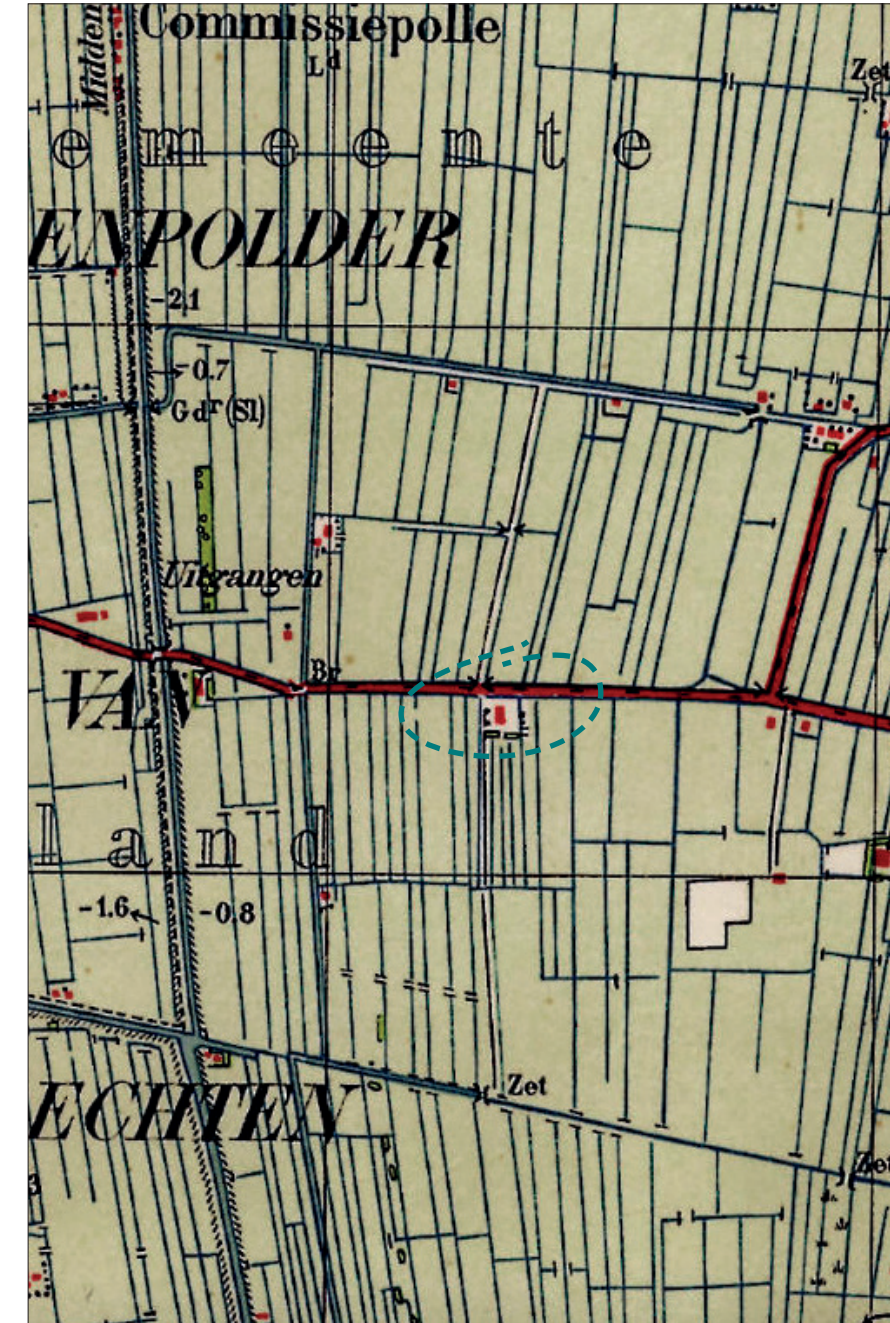
De erven kenden van oorsprong een typische opbouw. Voor de boerderij (richting de weg) een tuin en achter de boerderij een veel functioneler achtererf. De kenmerkende structuur met sloten is behouden gebleven.

De boerderij aan de Koopmansweg 10 is eind 21^e eeuw vervangen door een moderne landelijke woning. Deze woning staat nog steeds op het erf en vormt het hoofdgebouw. Daarachter liggende diverse agrarische opstallen. Het erf is door de jaren heen gegroeid. Naast het bouwen van de stallen zijn er ook kuilvoeropslagen en een paardrijbak gerealiseerd. Dit alles wel binnen de oorspronkelijke verkaveling. Het erf kent een groene uitstraling door de ruimte hoeveelheid beplanting met name op de erfgrens.

Het gebied kenmerkt zich door de openheid in contrast met de groene erven langs de weg. Vanaf de wegen is de weidsheid met de brede sloten goed te zien.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

Concreet bestaat de opgave uit het toevoegen van één compensatiewoning op de plek van de paardrijbak. De landschappelijke structuur kan hiermee behouden blijven. Middels de aanplant van een houtsingel en bomen rondom de te behouden gebouwen wordt de compactheid van het groene erf in contrast met het open landschap versterkt. Bestaande inritten kunnen behouden blijven en vormen een logische ontsluiting van het erf. Het is niet wenselijk om op het 'achtererf' een woning te bouwen. De woningen staan juist aan de weg.



Vanuit het vigerend beleid wordt de openheid als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de boerderijen gelijk of haaks op geringe afstand van de weg. Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hakhoutsingels en bomen. Ook de nieuwe kavel wordt op deze manier ingepast. De bestaande hakhoutsingel van berken en zwarte els is reeds aanwezig waarmee de kavel gelijk goed ingepast wordt.

De woning met bijgebouw kan een maximale oppervlakte van 300 m² krijgen. Het bijgebouw moet 'achter' de voorgevel van de woning staan en mag apart of inpandig worden uitgevoerd.

Een bestaande inrit blijft behouden als ontsluiting van de kavel. Tussen het bestaande erf en de kavel wordt een houtsingel aangeplant. Dit vormt een passende afscherming. Teven accentueert deze houtsingel de kavelgrens. De te behouden schuur aan de woning wordt gepotdekseld met houten planken. Het dak wordt gesaneerd en vervangen door een asbestvrije dakbedekking. Opvallende en glimmende kleuren zijn niet toegestaan. De schuur moet een eenheid vormen met de woning en de te behouden jongveeststal (deze heeft reeds een asbestvrij dak).

Op het erf is ruimte om te keren/parkeren. De te behouden schuren zullen aan de zuidzijde ontsloten worden. Om het zicht op de schuren ook vanuit de zuidzijde af te screenen wordt hier een houtsingel aangeplant. Hiermee blijft het erf compact. Eventuele beplanting dat ten zuiden van deze nieuwe houtsingel ligt kan verwijderd worden. Dit bevordert de openheid

van het landschap. Middels hoogstamfruitbomen en Hollandse lindes wordt op het erf enige bescherming gemaakt. De tuin krijgt op de erfrens langs de Koopmansweg een haag of een eenvoudig houten hekwerk die voor een passende afscherming zorgt. Voor de compensatiekavel is deze niet nodig aangezien hier een brede sloot ligt.

Gebiedsvreemde beplanting is op het erf niet aanwezig. Middels de aanplant van nieuw groen, de sloop van de vrijkomende opstallen en het compact maken van het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.



de bestaande woning



het voorerf



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

uitzoom van het nieuwe erf in de omgeving

Het boerenerf kenmerkt zich in een voor- en achtererf. Het voorerf komt tot uiting in de bestaande tuin met beukenhaag richting de Koopmanweg. Daarachter liggen de schuren. De compensatiewoning maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van dit erf. Het zal in een landelijke architectuur ontworpen worden.. Een grote siertuin voor de woning is niet wenselijk. Een sober erf past beter in de omgeving.



referentie schuur na renovatie



referentie op te knappen schuur



erfinrichtingsplan



hak houtsingel rondom kavel



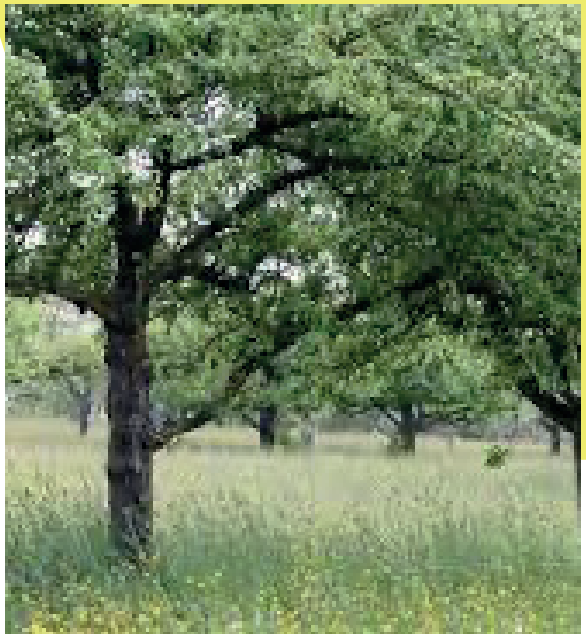
hagen op het erf



natuurlijke oever sloot



Hollandse linde



bomen op het erf



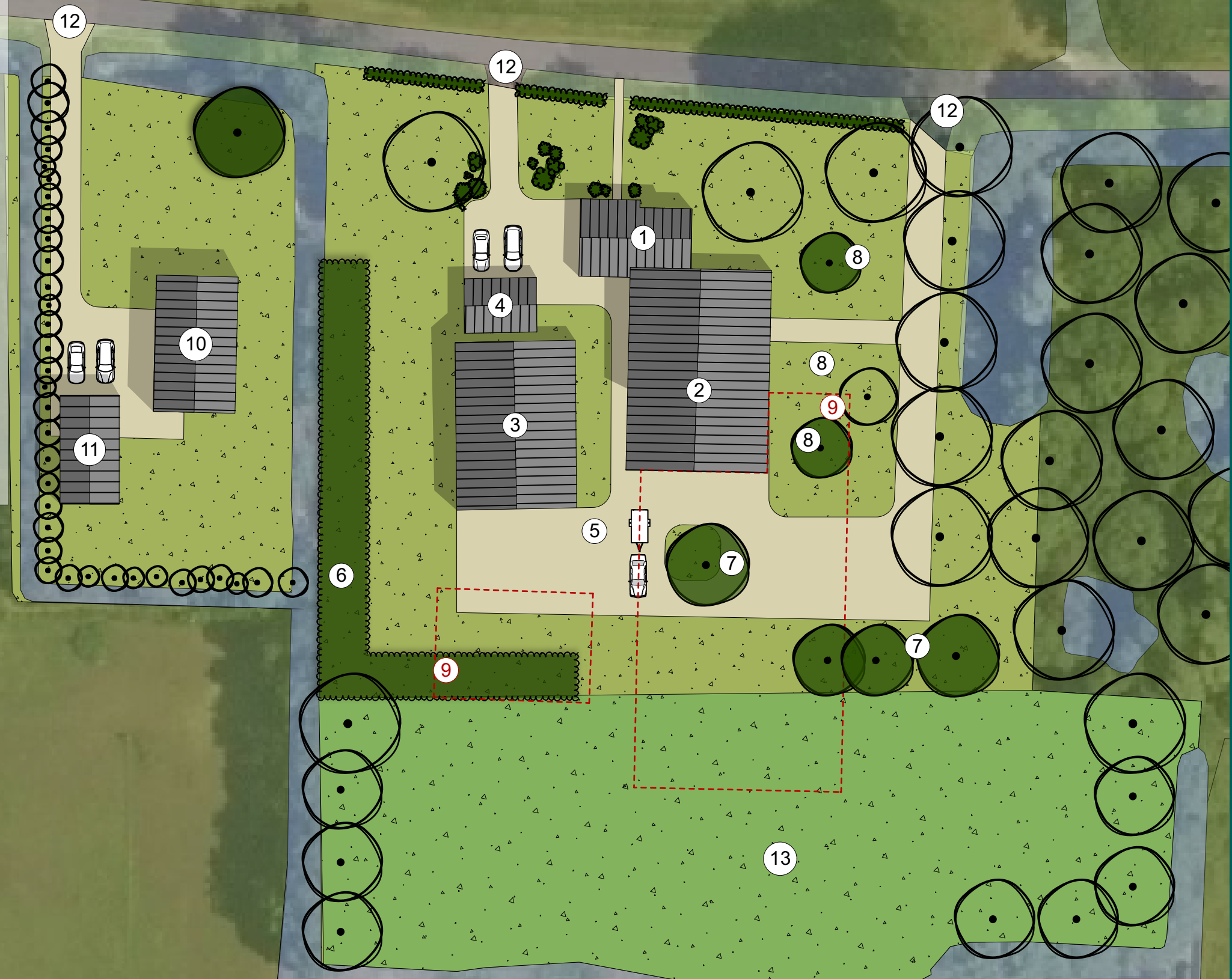
houtsingel

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaand schuur opknappen (asbestdak saneren en potdekselen met hout)
3. Voormalige jongveestal opknappen
4. Bestaande garage
5. Verharding
6. Aanplant houtsingel (5 m breed)
7. Aanplant Hollandse linde
8. Aanplant hoogstam fruitbomen
9. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
10. Compensatiewoning
11. Bijgebouw (samen met woning maximaal 300 m2)
12. Bestaande inrit
13. Weiland



project
2161
bestand
2161-eip-11vwx

datum
7 juni 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Koopmanweg 10 Echternabrug

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

1. Aanplant houtsingel:
Alnus glutinosa - Zwarte Els 10%
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Prunus padus - Gewone vogelkers 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Ribes rubrum - Aalbes 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Frangula alnus - Sporkehout 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100
eindbeeld is een gesloten opgaande beplanting van
minimaal 6 (m) breed
2. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks
3. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus HO
Aanplantmaat 12-14
Aanplanten op het erf als solitair
Totaal 2 stuks



project
2161
bestand
2161-ejp-1.vwx

datum
7 juni 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Landschapsmaatregelen Koopmanweg 10 Echtenerbrug

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28