



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

HOITEBUORREN 23 NIJEMIRDUM

RHO ADVISEURS

SEPTEMBER 2022

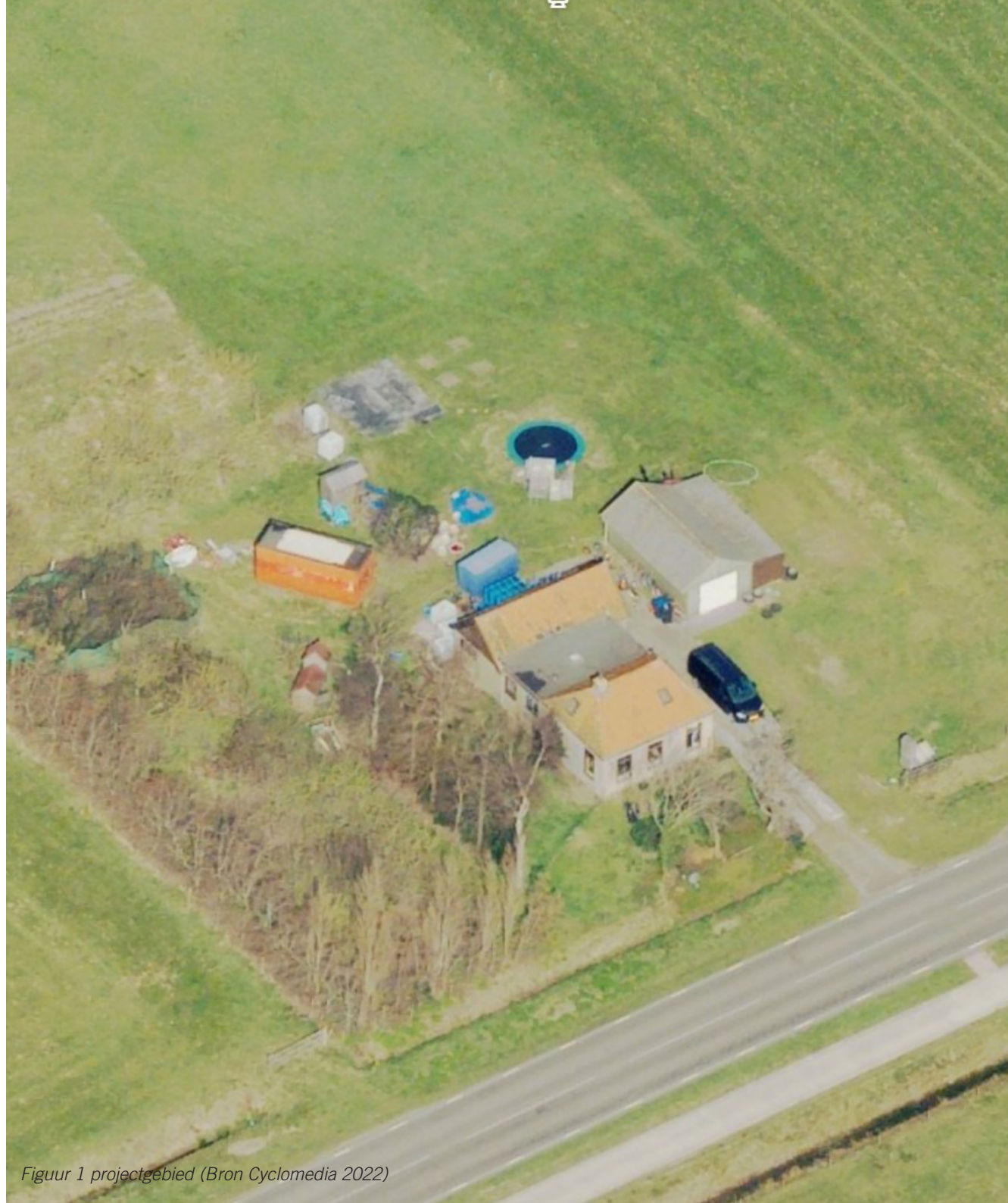
INHOUD

1. INITIATIEF	3
2. DE OMGEVING	4
3. HISTORISCHE ONTWIKKELING	5
4. HOOGTELIKKING	6
5. HUIDIGE SITUATIE	6
6. BELEID	7
7. KERNKWALITEITEN EN UITGANGSPUNTEN	11
8. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	12

1. INITIATIEF

Aan de Hoitebuorren 23 tussen Nijemirdum en Oudemirdum in de gemeente De Fryske Marren staat een kleine woning met aanbouw en bijgebouw. De woning heeft een lage goot- en nokhoogte (respectievelijk circa 3 en 5 meter). Bij de woning ligt een boomgaardje, met oude fruitrassen.

Initiatiefnemer wil deze woning vervangen door een grotere woning. Deze woning komt net achter de bestaande woning te staan.



Figuur 1 projectgebied (Bron Cyclomedia 2022)

2. DE OMGEVING

De projectlocatie ligt in het zuidwesten van de provincie Friesland, op de rand van een hogergelegen, langgerekt zandgebied, dat van Stavoren tot aan Joure loopt. Dit zandgebied is ontstaan doordat keileem (en zand) werden opgestuwd in de IJstijd. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van bossen en bosjes en heeft een kleinschalig karakter. Ook de hoge ligging, het reliëf met veel hoogteverschillen op relatief korte afstand zijn kenmerkend.

De weg Hoitebuoren ligt op de grens van het zandgebied. Direct achter de lintbebouwing aan de zuidoostzijde van de weg ligt een veel lagergelegen en natter gebied. Dit gebied watert af in zuidoostelijke richting (figuur 3).

De Hoitebuoren is een doorgaande weg die op circa 1,5 kilometer de waterlijn van het IJsselmeer volgt. Aan de noordzijde ligt op circa 1 kilometer afstand het bosgebied van Gaasterland met het aan het dorp Nijemirdum gelegen Lycklamabos en de Rietpollen.

Aan beide zijden van de weg is lintbebouwing, veelal boerderijen, te vinden. Tussen de bebouwing zijn open ruimten. Deze lintbebouwing is met name aan de zuidoostzijde te vinden. Aan noordwestzijde is minder bebouwing aanwezig. Nabij Oudemirdum direct aan de weg, nabij Nijemirdum ligt de bebouwing verder van de weg.

Hoitebuorren 23 ligt aan de noordwest zijde van de weg, en is het laatste huis vanaf Oudemirdum dat direct aan de weg ligt.

Ten oosten van projectlocatie is het gebied iets lager en opener. De bebouwing ligt hier niet in het lint maar verspreid over het gebied, verder van weg af.

Hoewel de projectlocatie op het hogergelegen zandgebied ligt, is de omgeving hier vrij open en relatief lager (ca 2 meter boven NAP). Ten westen van projectlocatie loopt het gebied snel op. Aansluitend aan de projectlocatie ligt een eeuwenoud bouwland welke door het opbrengen van mest extra is verhoogd; op de perceelsgrens is het stijlrاندje van de es nog aanwezig



Figuur 2 de omgeving



Figuur 3 luchtfoto van de projectlocatie

3.HISTORISCHE ONTWIKKELING

Op de oude kaarten van het gebied (figuren hieronder) is duidelijk te zien dat het gebied tussen Oude – en Nijemirdum zich nauwelijks heeft ontwikkeld; rond 1850 waren de bossen al aanwezig, en was er sprake van zowel akker- als grasland op de hogere gronden. De lintbebouwing aan de Hoitebuorren was ook grotendeels al aanwezig. Op de zandgronden waren vroeger op de perceelsgrenzen wel meer randbeplanting aanwezig. Deze is in de loop der jaren grotendeels verdwenen. De lagere gronden in het zuidoosten hebben een langgerekte slagenverkaveling met veel sloten. Hier was alleen grasland.



1850-1900



Rond 1920



Rond 1950

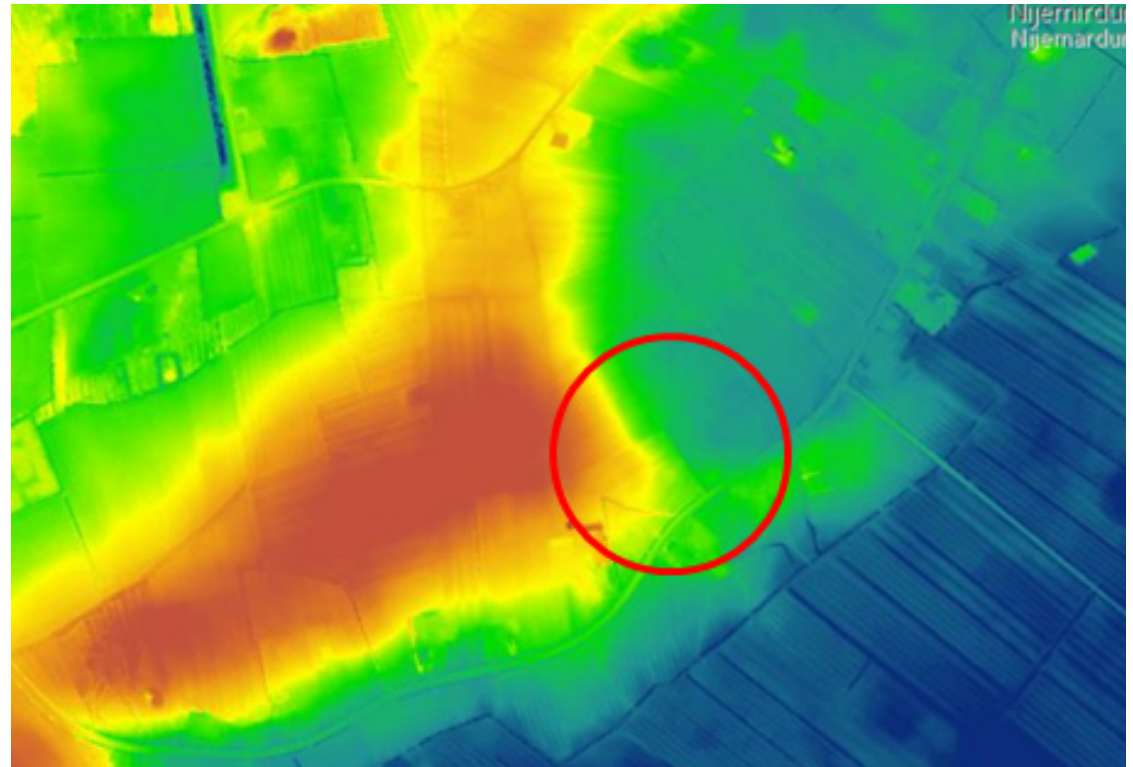


Heden

4. HOOGETLIGGING

De hoogtekaart (figuur 4) laat duidelijk zien dat er een groot hoogteverschil is tussen het gebied aan de zuidoostzijde van de Hoitebuorren (blauwe kleur) en het gebied ten noordwesten ervan (oranje/geel/ groen).

Het laat echter ook duidelijk zien dat er binnen het hogere zandgebied ook veel hoogteverschil aanwezig is. De projectlocatie ligt op de overgang van een lager naar een hogergelegen deel op de stuwwal.



Figuur 4 hoogteligging (AHN)

5. HUIDIGE SITUATIE



Foto 1; zicht vanaf noordoost zijde Hoitebuorren



Foto 2; zicht vanaf zuidwest zijde Hoitebuorren



Foto 3 de groenstrook aan de zuidwest zijde



Foto 4; de voortuin met huidige woning



Foto 5; locatie nieuwe woning



Foto 6; de fruitbomen aan de achterzijde

6. BELEID

Provinciaal beleid; Grutsk op 'e Romte (2014)

De projectlocatie ligt in het deelgebied Gaasterlân. De naam Gaasterlân komt van het Friese woord voor de zandige hoogten (keileemhoogten), de 'gaasten'. Deze zijn bij de uitbreiding van het landijs in de voorlaatste IJstijd opgestuwd tot hoogtes van, plaatselijk, twaalf meter boven NAP. In deze periode lag ter hoogte van Gaasterlân het uiteinde van een kolossale landijstong die grond (keileem) voor zich uitschoof. Het centrale deel van Gaasterlân heeft de vorm van een licht gekantelde schotel waarvan de zuidrand hoger is gelegen (+/- 12,5 +NAP) dan de noordrand (+/- 3,5 +NAP). Vanwege deze (noord)westelijk gerichte helling van het terrein vindt de afwatering plaats naar het noordwesten en het noordoosten.

De gaasten bestaan grotendeels uit keileemruggen en dekzand. De keileemruggen zijn in de latere ijstijd door zandverstuivingen afgevlakt en is het centrale deel tussen de ruggen opgevuld met dekzand.

Het deelgebied Gaasterlân bestaat uit een gebied van klei-op-veen in het westen (bij Stavoren) en, oostelijk hiervan, uit een langgerekt gebied van stuwwallen en een aantal gaasten. Het macroreliëf van dit gebied is uniek in Friesland, zo ook het contrast hiervan met de erom heen liggende vlakke meren-, laagveen- en kleigebieden en de overgangszones daartussen. De hoogste delen van de keileemruggen werden vanaf de middeleeuwen bewerkt als bouwland.

In het stuwwallengebied is de verkaveling divers en blokvormig, afgewisseld met opstreckende verkaveling. De oude boerderijplaatsen liggen op de smalle hogere ruggen als linten en op de bredere ruggen verspreid. De bewoning heeft zich ontwikkeld tot wat de Friese es- en gaastdorpen wordt genoemd. Deze dorpen kennen lintbebouwing op de smalle ruggen en meer verspreide bebouwing of onregelmatiger linten op bredere ruggen. Oudemirdum is zo'n esdorp (ook wel brinkdorp genoemd), Nijemirdum is meer een lintdorp. Zie figuur 8.



Figuur 7 Deelgebied Gaasterland



Figuur 8 uitsnede deelgebied Gaasterland

Cultuurhistorische Waardenkaart

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (figuur 9) laat de opstreckende verkaveling aan de overzijde van de Hoitebuorren duidelijk zien. Daarnaast is er een duidelijk te onderscheiden begrenzing in het zandgebied ter hoogte van de projectlocatie waarneembaar: ten noordwesten ervan een zeer smalle verkaveling, terwijl ten westen ervan een grootschaliger verkaveling te zien is.

Gemeentelijk beleid; omgevingsvisie De Fryske Marren (2018)

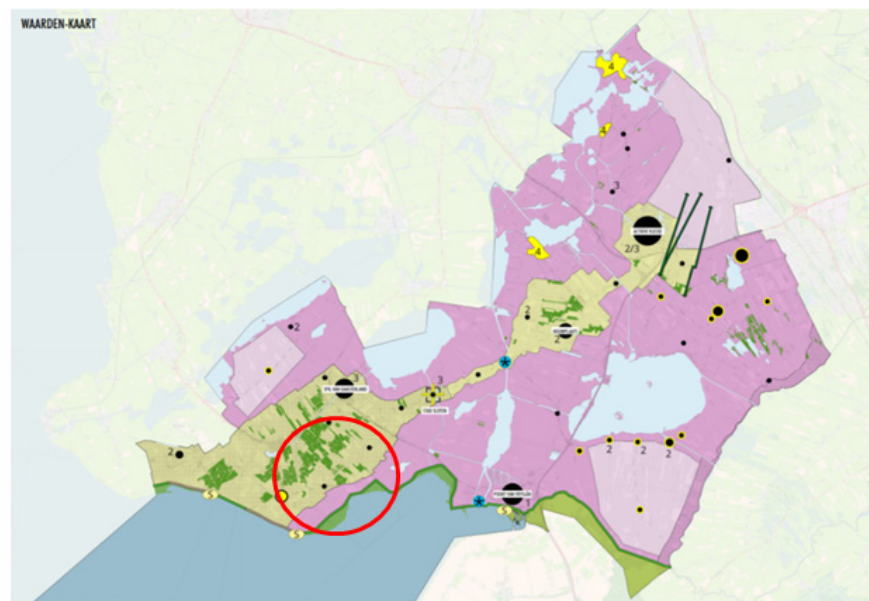
De projectlocatie ligt aan de rand van het zandgebied (zie figuren 10 en 11 hieronder). De kernwaarden van dit gebied zijn besloten (bos), kleinschalig, afwisselend, rijk aan historische bebouwing en aan oude bomen en lanen. Het zandgebied reikt vanaf Gaasterland naar Joure. Het zandgebied is binnen De Fryske Marren het hoogst gelegen en het langst bewoond. Binnen dit zandgebied heeft Gaasterland een uitgesproken karakter. Gaasterland kenmerkt zich door de grote diversiteit aan landschappen binnen een klein gebied. Er zijn glooiende hellingen met verspreid boerderijen, bossen en landgoederen met dorpse kernen.

Te versterken waarden van Gaasterland

- De beleving van het contrast tussen open en beslotenheid (zichtlijnen van bos naar open gebied, zichtlijnen naar de essen, en naar het IJsselmeer)
- De beleving van de hoogteverschillen
- De kleine schaal en afwisseling van het gebied
- De ecologische waarden
- De rust op veel plekken in Gaasterland.



Figuur 9 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



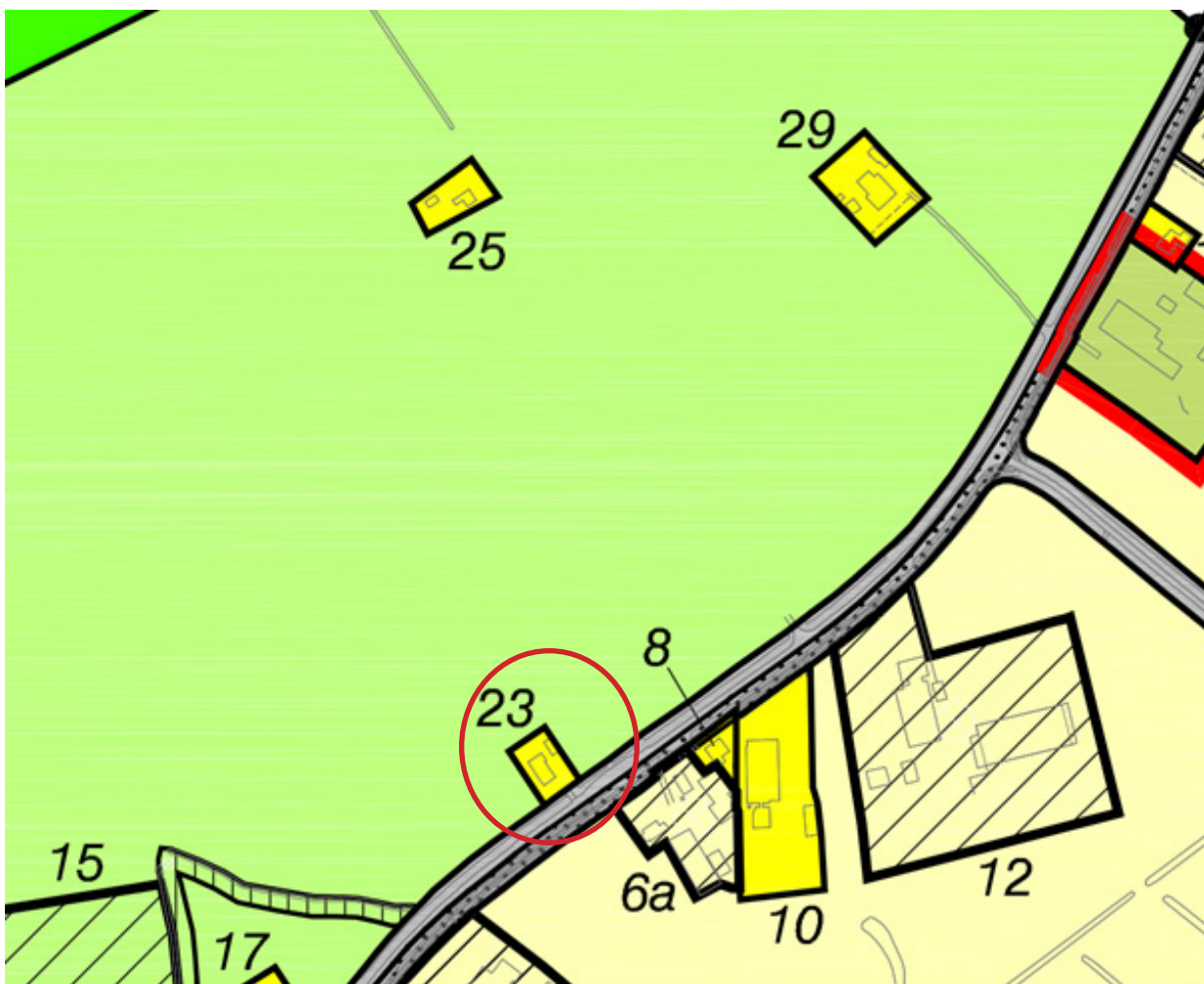
Figuur 10 Waardenkaart Omgevingsvisie De Fryske Marren

Bestemmingplan

Het projectgebied is planologisch geregeld in de beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 en heeft hierin de bestemming Woondoeleinden. Het bestaande bestemmingsvlak ligt vrij strak om de woning en het bijgebouw en is circa 1000 m². Een uitsnede van de verbeelding van de geldende beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 is weergegeven in de figuur hiernaast.



Figuur 11 uitsnede Waardenkaart omgevingsvisie



Figuur 12 uitsnede plankaart Buitengebied Zuid West 2017

7. KERNKWALITEITEN EN UITGANGSPUNTEN

Landschappelijke kernkwaliteiten

- De kernwaarden van Gaasterland zijn besloten (bos), kleinschalig, afwisselend, rijk aan historische bebouwing en aan oude bomen en lanen.
- Ligging op de overgang tussen hoog en laag
- Ligging aan de rand van de stroomrug
- Ten westen smalle verkavelingsstructuur
- Ten oosten grote kavels

Landschappelijke uitgangspunten

- Bestaande verkaveling en landschappelijke structuur benutten
- Behoud bestaande singel en boomgaard aan westzijde
- Indien van toepassing: inheemse boom- en struiksoorten gebruiken
- De entree op dezelfde locatie; smalle inrit verlengen. Behoud bomen
- Geen hoge schuttingen of hekwerken toepassen

Uit 'de Nije Plaets van Fryslân' (Gaasterlân):

- Zoek bij voorkeur een locatie met een bestaande boerderij;
- Nieuwe bebouwing aan de half open linten koppelen;
- Essen open houden en vrijhouden van bebouwing;
- Onregelmatige situering van nieuwe bebouwing afhankelijk van de lokale onregelmatigheden;
- De trotse zijde van het erf ligt aan de weg;
- Beplanting kantig, maar kan ook aangevuld worden met een bosje. Combinatie van houtsingel, houtwal, rijen bomen of oprijlaan. Als hoofdboom geldt hier de eik;
- Parkbomen in de voortuin, voorkeur voor een linde of beuk.

8. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De woning wordt net achter de bestaande woning gesitueerd. Hierdoor komt de woning op circa 35 meter vanaf de weg te liggen.

Hoitebuorren 23 ligt op de grens tussen het hogere deel van de stroomrug, waar de bebouwing in een lint langs de weg ligt, én het lagere deel van de stroomrug, waar de bebouwing juist verder van de weg af ligt. Hierdoor is situering zowel aan het lint als verder van de weg af mogelijk.

Door de grootte van de woning ligt situering verder van de weg voor de hand, omdat een grotere woning meer ruimte om zich heen vraagt. Voor het woongenot van initiatiefnemer en ook in verband met verkeersveiligheid is het ook wenselijk dat de woning niet direct aan de (vrij drukke) doorgaande route wordt geplaatst.

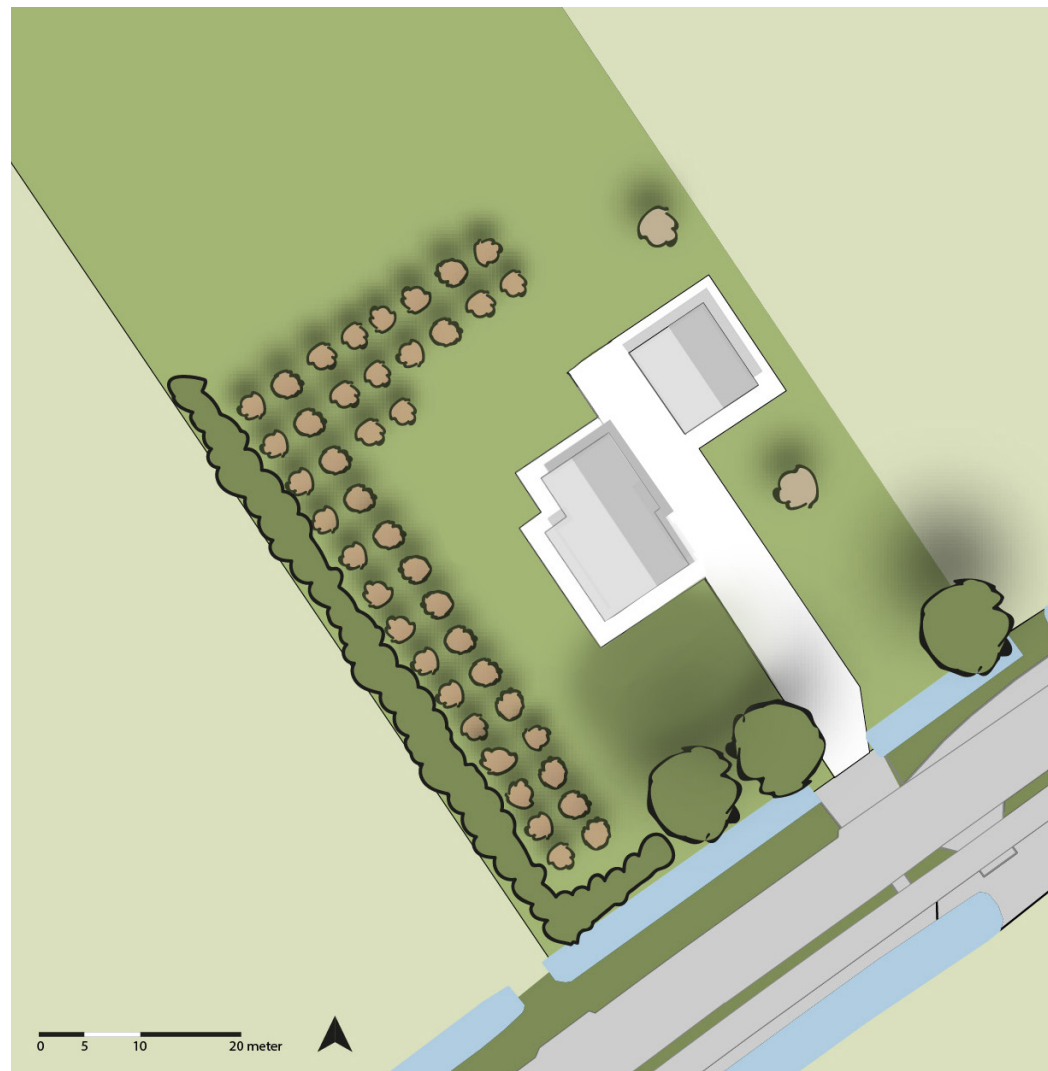
De woning wordt binnen de bestaande verkavelingsstructuren geplaatst. Deze bestaande verkavelingsstructuur wordt versterkt door het behoud van de bestaande erfbeplanting.

westzijde

De bestaande beplantingsstrook aan de westzijde blijft behouden. Ook de bestaande boomgaard aan de westzijde blijft behouden.

De toegepaste beplantingssoorten in de beplantingsstrook zijn soorten die passen op de zandgronden van Gaarderland, als hazelaar, kornoelje, wegedoorn, lijsterbes, hondsroos, egelantier, kardinaalsmuts. Momenteel staan er ook enkele populieren in de beplantingsstrook. Deze zijn niet passend op de zandgronden, en kunnen (op termijn) verwijderd worden. De beplantingsstrook is op dit moment robuust en dicht. Mochten er 'gaten vallen' in deze strook (doordat er struiken doodgaan bijvoorbeeld) dan worden deze aangevuld met passende soorten die hiervoor genoemd zijn.

In de boomgaard staan verschillende soorten fruitbomen zoals peer, appel, pruim en kers. Het gaat hierbij om deels oude bomen, en ook oude fruitrassen.



Indien voor de bouw van de woning enkele fruitbomen verwijderd dienen te worden, worden deze verplaatst naar de voorzijde of noordoost zijde van het plangebied.

Door het behoud van de beplanting aan de westzijde is vanaf Oudemirdum zicht op een 'groen eiland' in het open landschap. De woning zal niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Dit is in dit deel van Gaasterland goed passend.

oostzijde

Komende vanuit het noordoosten, vanaf Nijemirdum, zal de nadruk liggen op het beeld van de oude boerderijen aan de overzijde van de weg. De lindeboom op de kavelgrens van het bijbehorende weiland zal het beeld op de nieuwe woning filteren. Dat de woning vanaf het noordoosten juist wél zichtbaar is, omdat hier geen afschermend groen is, geeft het geheel een speels karakter. Ook is dit een verwijzing naar de ligging op de overgang van het dichtere, hogere gebied aan de zuidwest zijde naar het lagere en opener gebied aan de noordoost zijde.

Aan de oostzijde zal geen schutting geplaatst worden.

Mogelijk komen hier enkele te verplaatsen fruitbomen op de grens van de tuin van Hoitebuorren 23.

Voorzijde (= de trotse zijde)

Het geheel krijgt aan de voorzijde een eenvoudige, parkachtige uitstraling bestaande uit gras met enkele solitaire bomen.

De bestaande kersen- en berkenbomen blijven behouden. Mogelijk komen hier enkele te verplaatsen fruitbomen.

De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Deze wordt verder doorgetrokken naar achteren om de garage/ carport te kunnen bereiken.

