

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

KAMPWEG 3 ROTSTERHAULE

552.465.00000

8 maart 2022



BügelHajema

Plek voor ideeën



1



2

INHOUD

1. Inleiding	5
2. Gebiedsbeschrijving	7
3. Ontstaansgeschiedenis	9
4. Ruimtelijke analyse	11
5. Landschappelijke inpassing Beeldkwaliteit bebouwing	15
Colofon	18

Separate bijlage
Schets landschappelijke inpassing op schaal 1:500

1. Aanzicht Kampweg 2 vanaf de maïsvelden (Bron: GoogleMaps)
2. Aanzicht richting Kampweg 4 met aan linkerkant de singel (Bron: GoogleMaps)



578

1784

2734

1833

1834

580

581

582

3641

42

3672

112

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het agrarische perceel aan de Kampweg 3 in Rotsterhaule was tot voor kort in gebruik als pluimveehouderij. Inmiddels zijn alle bedrijfsactiviteiten beëindigd. De bijbehorende bedrijfswoning is nog in gebruik als woning. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt niet langer gebruikt en zal ook in de toekomst geen functie meer hebben. De particuliere initiatiefnemer heeft de opstallen en behorende gronden gekocht om na de sloop van de opstallen, een (vrijstaande) woning te realiseren. De verwijdering van de ontsierde stallen en het grote oppervlak verharding (asfalt) biedt een aanzienlijke kans voor kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint. De particuliere initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning inclusief bijbehorende bouwwerken van 300 m² te realiseren.

Deze ontwikkeling is op grond van de bestemmingsregels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord – 2017' van de gemeente De Fryske Marren niet direct realiseerbaar. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming agrarisch en binnen deze bestemming is het niet mogelijk een reguliere woning toe te voegen. De gemeente De Fryske Marren is bereid om planologische medewerking te verlenen en stelt voor om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Vanuit de kaders van het bestemmingsplan moet er o.a. met het volgende rekening gehouden worden:

- de oppervlakte van de nieuwbouwwoning bedraagt maximaal 300 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5m tot max. 9m;
- de bijbehorende bouwwerken moet ten minste 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 tot 6 meter;
- de parkeerbehoefte moet op eigen erf opgelost worden.

Voorliggend document laat zien dat een nieuwe invulling van het erf mogelijk is met behoud van de bestaande kwaliteiten en ook kan leiden tot een kwalitatieve ruimtelijke verbetering.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Het tweede hoofdstuk beschrijft het landschapstype van het plangebied. Hoofdstuk drie gaat in op de ontstaansgeschiedenis van de plek, waarna hoofdstuk 4 een beknopte ruimtelijke analyse geeft. Op basis van het ruimtelijk onderzoek wordt in hoofdstuk 5 een passende landschappelijk inpassingsschets voorgesteld met de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing. Dit hoofdstuk vormt de inspiratiebron voor het ontwerp van het bouwplan en is tevens toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.



2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het Lage Midden

Het plangebied is gelegen in het St. Johannesgaaster Veenpolder ten noorden van het Tjeukemeer. Het is een laagveengebied. Het laagveengebied van het Lage Midden is een laag gelegen kom bestaande uit keileem en zand (afbeelding 4). Het laagveengebied kenmerkt zich door ontgonnen veenpolders en uitgestrekte veenweidegebieden.

Vanaf de 17e eeuw is veenwinning op grotere schaal toegepast. Door deze winning ontstonden erop plekken uitgestrekte plassen en vergraven land. Grote delen van het laagveengebied zijn als veenpolder in de 18e – 20e eeuw ingepolderd.

In het landschap zie je nadrukkelijk de aanwezigheid van lineaire structuren van wegdorpen en dijken. De grootschalige open ruimten wordt begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen. Dit zorgt samen voor een afwisselend beeld van open doorzichten en meer besloten linten.

Kernkwaliteiten laagveengebied Het Lage Midden

Vanuit de structuurvisie 2014 Grutsk op 'e Romte zijn de kernkwaliteiten beschreven en ambities onderbouwd. Hieronder staan de kwaliteiten welke van toepassing zijn op het plangebied:

- grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen.
- nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van wegdorpen en dijken.
- opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon.

Conclusie

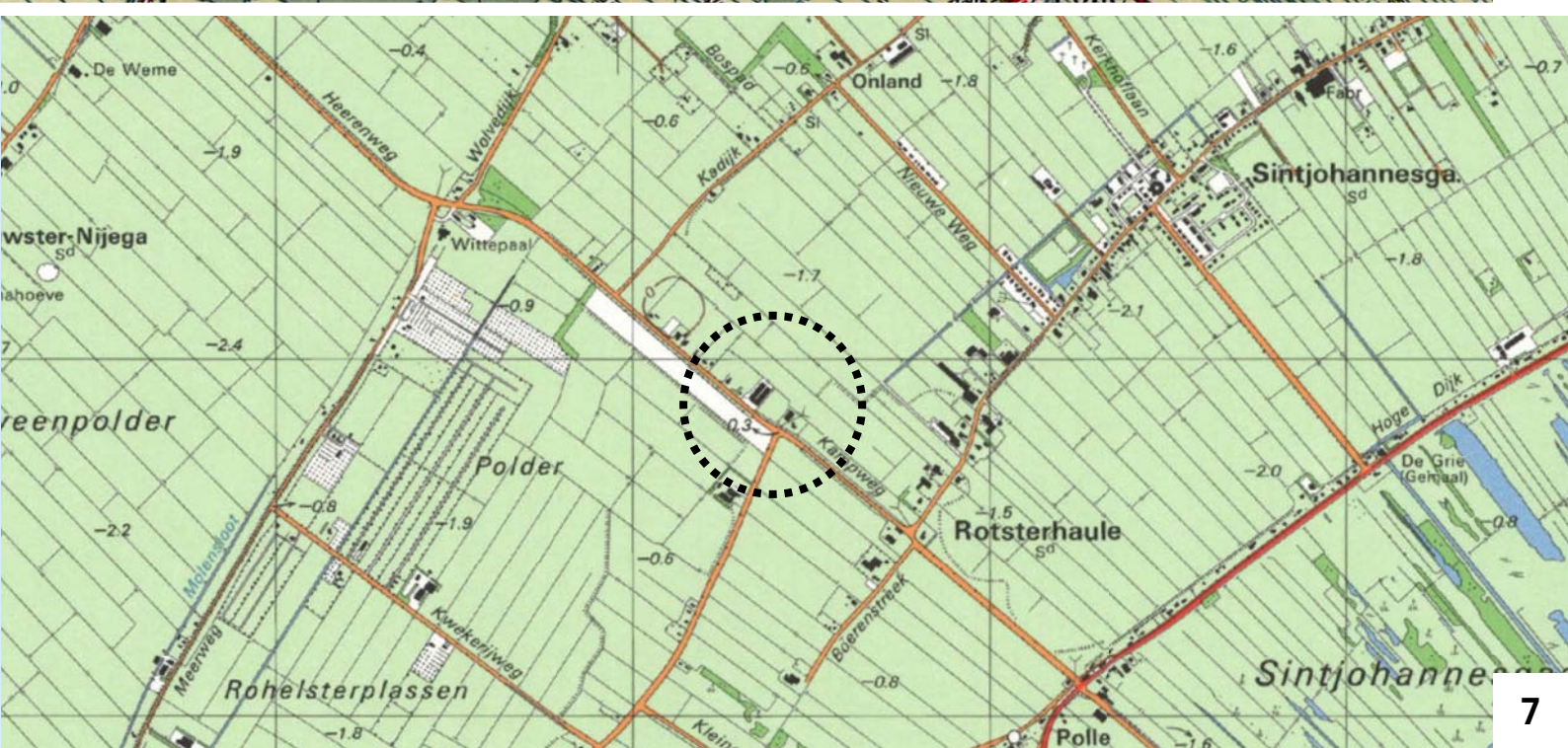
De opstreckende verkaveling is vertrekpunt bij ruimtelijke inrichting. Bij nieuwe ontwikkelingen houden we rekening met de ontginningsbasis.



5



6



7

3. ONTSTAANGESCHIEDENIS

Inleiding

Voor de ontwikkeling van het plangebied is relevant om te weten hoe het gebied zich heeft ontwikkeld in de loop der jaren. Op deze manier komen ruimtelijke eigenschappen naar voren die typisch zijn voor dit plangebied.

1900

Op de kaart van 1900 (afbeelding 5) is het plangebied nog onbebouwd. Ten noorden van het plangebied is al een deel van het laagveen afgegraven. Hierin zie je opvallende bebouwings- en waterstructuren in het landschap. Ten zuidwesten van het plangebied is een grote plas ontstaan genaamd Rohelsterplassen. Het gebied bestaat uit water en moeras. Het dorp Rotsterhaule is een lintbebouwingsstructuur langs een hoofdweg. Je ziet eenduidige patronen van haaks op elkaar staande structuren van bebouwingslinten en sloten. Boerenerven staan geconcentreerd langs hoofdwegen.

1950

Op de kaart van 1950 (afbeelding 6) is het plangebied nog onbebouwd. De veenwinning is goed zichtbaar in het landschap. Ten zuidwesten van het plangebied is de Rohelsterplassen nog steeds aanwezig. Rond het dorpslint Rotsterhaule is een groene verdichting van bosclementen. Aan weerszijden van de weg is een brede boomsingel die loopt in oost-west richting.

1990

Op de kaart van 1990 (afbeelding 7) is het plangebied bebouwd met de twee pluimveeschuren. Je ziet langs de Kampweg de eerste nederzettingen van boerenerven. Daarnaast is polder St. Johannesgaaster Veenpolder ingepolderd, waardoor de Rohelsterplassen gedempt kon worden. Daarvoor kwam land- en akkerbouw in de plaats.

2020

Op de kaart 2020 (afbeelding 8) zie je dat in de afgelopen 30 jaar langs de Kampweg meer woningen zijn bebouwd. Ten zuiden van het plangebied is een bungalowpark de Bongerd gelegen waar vroeger de plek was van de Rohelsterplassen.

Conclusie

Het agrarisch perceel bestaat nog niet zo lang (pas sinds 1975). Het plangebied is gelegen in het open veenpolderlandschap waar de bebouwing zich manifesteert in de vorm van lintbebouwing. In het buitengebied is vaak bebouwing gelegen op groene erven/erven met erfrandbeplanting. Hierdoor ontstaat er een groene verdichting in het landschap. Het advies om deze waarden zoveel mogelijk respecteren en handhaven

5. Topografische kaart 1900
(Bron: www.topotijdreis.nl).
6. Topografische kaart 1950
(Bron: www.topotijdreis.nl).
7. Topografische kaart 1990
(Bron: www.topotijdreis.nl).
8. Topografische kaart 2020
(Bron: www.topotijdreis.nl).





LEGENDA

-  Bebouwing
-  Geen actieve pluimveehouderij
-  Erf met beplanting
-  Sloten in verkevelingsrichting
-  Huidige inrit
-  Plangebied



4. RUIMTELIJKE ANALYSE

Landschap

Het plangebied bevindt zich in het laagveenontginningslandschap van de veenpolders. De structuur van het gebied wordt bepaald door een opstreckende verkaveling in noordwest-zuidoost-richting. De sloten geven deze structuur weer in een waaivormig patroon. Daar de polder(s), sloten en weilanden wordt het gebied gekenmerkt door een grote mate van openheid.

De linten vormen een zone van erven in het landschap. Rotsterhaule is daar één van. De erven zijn kleinschalig en omringd met erfbeplanting. In het lint bevindt zich langs de Kampweg een singel. Deze singel bestaat uit bomen en onderbeplanting. Het verduidelijkt het bebouwingslint Rotsterhaule in het landschap. Je ziet daardoor een duidelijk contrast met de beslotenheid en de open polders (afbeelding 9).

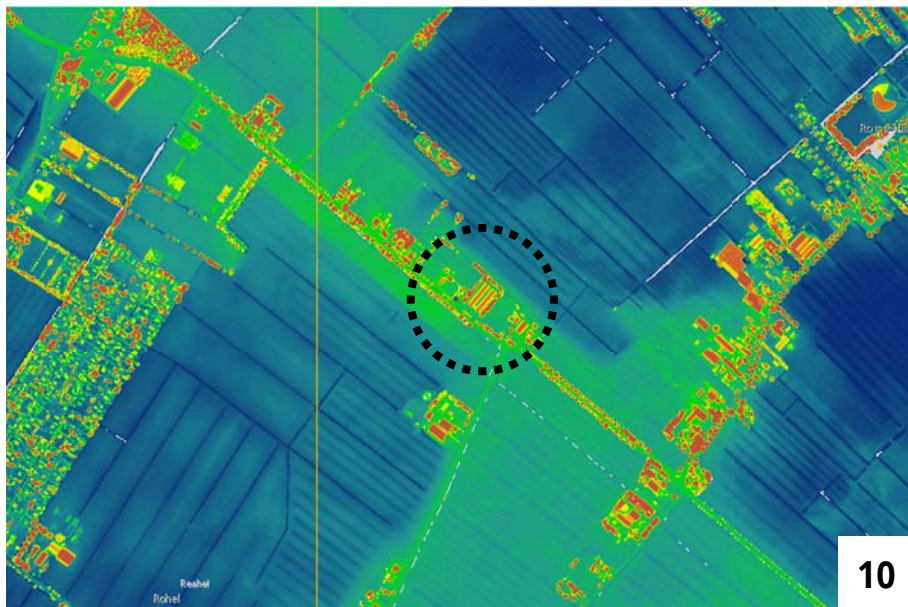
Hoogteligging

In het laaggelegen poldergebied met -2.1 NAP vallen de bebouwingslinten op als hooggelegen structuren in het landschap. De linten liggen ongeveer op +0.52 NAP hoger dan het buitengebied (afbeelding 10).

Huidige situatie

Op het erf wordt er gewoond aan de westzijde voor op het erf. Deze bestaande woning blijft behouden en is georiënteerd aan de weg. Op het agrarisch perceel staat een pluimveehouderij. Rondom de twee stallen ligt verharding. Langs de oostzijde van het terrein is ruimte voor opslag. Het plangebied heeft rondom erfbeplanting met hoge bomen.

Aan weerszijden van de pluimveehouderij heeft het een ruige rand met verschillende soorten beplanting. De voorzijde is open gericht naar de weg met een watergang. Langs de watergang bevindt zich een rietzone en schietwilgen. Het erf heeft een gezamenlijke inrit met aan weerszijden een solitaire boom.



9. Gebiedsanalyse 1:5000

(Bron: Bugelhajema).

10. Hoogtekaart (Bron: ahn.

arcgisonline.nl/ahnviewer).



11



12



13

Bebouwing

Aan het lint liggen compacte erven van huizen en erfbeplanting. Het is vooral wonen binnen het groen. De woningen staan in de eerste zone langs de weg, de woonzone (voor erf/representatief deel). Achter deze zone ligt (bij groter kavels en agrarische erven) de schuurzone (achter erf, meer functioneel deel). In de woonzone is een verschil te zien tussen oud en nieuwer. In de schuurzone komen schuren en stallen voor.

In de woonzone staan de veenkoloniale bebouwing. De nokrichting van de veenkoloniale bebouwing en de erfbeplanting liggen oorspronkelijk haaks op de weg (afbeelding 11 en 13 links). In de schuurzone staan bungalows, schuren en stallen evenwijdig aan de weg en zijn halverwege de jaren 90 ontstaan (afbeelding 12 en 13 rechts). Dit patroon is doorgezet tot heden. Tussen de oude en nieuwe erven zie je wel een verschil met de afstand tot aan de weg. Erven met huizen haaks op de weg is het gemiddeld 10 meter en erven met een bungalow is het ongeveer 15 tot 20 meter.

De veenkoloniale huizen staan haaks op de weg en zijn ongeveer 6 meter hoog. Op deze erven staan de bijgebouwen achter de woning. In de "nieuwere" bebouwing staan de schuren, stallen en bungalow huizen evenwijdig aan de weg en zijn ongeveer 8-8,5 meter hoog. In het lint staan op deze erven de bijgebouwen naast de woning. In het lint hebben de huizen allen een lage goot en een lage nok ongeveer 3 meter. De daken van de huizen voorzien allen van bakstenen pannen (zwart/rood).

Geluidshinder

In het plangebied is er een akoestisch onderzoek gedaan vanwege het wegverkeerslawaai. De Kampweg heeft een maximum snelheid van 60 km/uur. Op basis van onderzoek is de contour van de voorkeursgrenswaarde 48 dB (afbeelding 18). De aanwezige bebouwing aan de Kampweg liggen buiten de geluidscontour 48 dB. Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het wenselijk om de beoogde nieuwe woning eveneens buiten de 48 dB contour te realiseren.

Conclusie

In de omgeving valt het onderscheid tussen de open polders en het besloten bebouwingslint op. De kleinschaligheid van bebouwing van het plangebied en de openheid van de omgeving is belangrijk voor behoud van het landschappelijk beeld met aanwezige contrasten tussen open- en beslotenheid. Belangrijk om de (compacte) besloten, groene erven te behouden/te versterken.



Figuur 1: 48 dB geluidsbelastingcontouren

11. Kampweg 4: vrijliggend, erf waarvan perceelsgrenzen rondom beplant zijn. (Bron: Google Maps).
12. Kampweg 5; vrijliggend erf, waarvan de perceelsgrenzen rondom beplant zijn. Voorzijde staan solitaire bomen. (Bron: Google Maps).
13. Kampweg 9 (links) en Kampweg 8 (rechts); vrijliggende erven, waarvan de zijdelingse perceelsgrenzen beplant zijn. (Bron: Google Maps).
14. Kaart Geluidsbelastingcontouren resultaat van het akoestisch onderzoek. (Bron: BugelHajema).



Indicatie beplantingskeuze

De bodem in het plangebied bestaat uit veen en zand. Het sortiment beplanting moet hierop worden afgestemd.

1. Beplantingssingels rondom het erf en de parkeerplaats. Bomen worden gecombineerd met onderbeplanting. Beplanting aanbrengen in 5 rijen. De middelste rij bestaat uit bomen struiken. De buitenste rijen bestaan alleen uit struiken. De afstand tussen de rijen is 1 meter.
 - Bomen, plantafstand 8-12 meter, planten in onregelmatig verband, ten opzichte van de middellijn. Sortiment: 35% *Quercus robur* (zomereik), 30% *Alnus glutinosa* (zwarte els), 35% *Betula pubescens* (ruwe berk).
 - Struiken, plantafstand circa 1 meter. Planten in onregelmatig verband, ten opzichte van de lijnen. Sortiment: 20% *Corylus avellana* (hazelaar), 20% *Amerlanchier Lamarckii* (krentenboompje), 20% *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn), 20% *Salix viminalis* (katwilg), 10% *Euonymus europaeus* (kardinaalsmuts), 10% *Salix aurita* (geoorde wilg).
2. Solitaire bomen voor en achter het gebouw op erf. Plantafstand minimaal 8 meter.
 - Sortiment sierboom voor het gebouw: *Tilia europaea* (linde) of *Juglans regia* (walnoot)
 - Sortiment op het voorerf: fruitbomen 3x (sierkers of sierappel)
 - Sortiment op het achtererf: fruitbomen (appel, peer, kers)

LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------|--|---------------------------------------|
| | Bestaande singel | | Nieuw aan te planten singel |
| | Schuurwoning | | Walnoot of Linde |
| | Schuur | | Fruitbomen |
| | Parkeren | | Wilgen |
| | Inrit | | Aanzichtbomen (sierkers of sierappel) |
| | Riet | | |
| | Talud water | | |
| | Water | | |

0 5 10 15 20m



5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing geldt voor het gehele agrarische erf. De bestaande bedrijfswoning (aan de linkerkant) wordt een normale woning en de pluimveestallen maken plaats voor een nieuwe woning. Het erf van de bestaande bedrijfswoning blijft intact. Het achterliggende deel van het erf blijft agrarische grond (afbeelding 15 zie rode onderbroken kaderrand).

Met dit ontwerp zal worden aangesloten bij het oorspronkelijke karakter van het gebied. Het verbeteren van het landschapsherstel en een nieuwe functie wonen zal een verbeterde toevoeging worden aan het bebouwingslint.

Uitgangspunten

De landschappelijke inpassing is zorgvuldig afgestemd op de karakteristieken van de omgeving/ het landschap. Om dit te bereiken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het erf als groene cluster in het landschap behouden, door de groene randen te herstellen, versterken en/of te vernieuwen;
- Huidige bebouwing handhaven aan de westzijde;
- Nieuwe inrit realiseren voor het nieuwe woonerf;
- Het beeld vanaf de Kampweg niet aantasten;
- Het wordt een nieuw erf met een groene uitstraling. Het oppervlak verharding wordt zoveel mogelijk beperkt tot hoofdzakelijk.
- Het erf vormt een compact cluster passend bij het besloten bebouwingslint.
- De nieuwe woning wordt in de schuurzone gebouwd. Vanwege de geluidsbelasting zal de afstand tot de weg 25 meter bedragen. Hierdoor krijgt de bebouwing een passende verschijningsvorm van een landelijke schuur(woning).
- Het nieuwe gebouw wordt haaks op de weg georiënteerd. Het bijgebouw zal in lengterichting aan het hoofdgebouw worden geplaatst.

Bebouwingsbeeld

Het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, haaks op de weg. De woning zal 25 meter vanaf de weg worden geplaatst. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt meer naar achteren ingepast in lengterichting van de nieuwbouwwoning op ongeveer 5-6 meter afstand. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5m tot max. 9m. De oppervlakte van de nieuwe woning en het bijbehorende bouwwerk bedraagt samen 300m².

Belangrijk is dat voor het waarborgen van een woon- en leefklimaat of ter voorkoming van eventuele geluidhinder vanwege wegverkeer is dat de woning buiten de 48 dB contour komt te liggen. De woning komt hiermee iets naar achteren te liggen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Omdat de woningen aan de Kampweg niet op één rooilijn staan zal dit geen afbreuk doen aan het geheel.

Het hoofdgebouw wordt een landelijke schuurwoning van 10x24m en zal bestaan uit duurzame materialen (zoals staal, donkere kleur baksteen, glas en hout) met een strakke en moderne uitstraling, (afbeeldingen 16 t/m 19 op pagina 16). Het gebruik van duurzame energie is belangrijk. De carport zal hiervoor als solar carport dienen (zie afbeelding 19) met een maximale hoogte van 5 meter. De gebouwen zullen aansluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik van het veenlandschap.



16



17



18



18



19

16. Referentiebeeld moderne, duurzame schuurwoning, met de achterzijde van glas. (Bron: Chris Huisman).
17. Referentiebeeld moderne, duurzame schuurwoning (achterzijde), met de achterzijde van glas en hout. (Bron: Chris Huisman).
18. Referentiebeeld moderne, duurzame schuurwoning, terughoudend kleur- en materiaalgebruik. Gebruikte materialen zijn baksteen, staal en glas. (Bron: Chris Huisman).
19. Referentiebeeld moderne, duurzame schuurwoning met dakuitsparing entree. Gebruikte materialen zijn baksteen, staal en glas. (Bron: Chris Huisman).
20. Referentiebeeld carport; een solar carport. (Bron Chris Huisman).

Erfinrichting

Het erf wordt opgedeeld in twee delen (afbeelding 15). De huidige situatie aan de westkant en het nieuwe woonerf aan de oostkant. Het nieuwe woonerf heeft een langgerekt perceel, om aan te sluiten bij de structuur van het landschap en diepte bebouwingslint. De zonering is terug te zien in de erfinrichting. Representatief deel voor, meer functioneel / landschappelijk achter het perceel.

Aan de voorzijde vanaf de weg wordt het programma gesitueerd en erachter vooral groen en vrij van bebouwing. Het woonerf aan de westkant blijft de huidige inrit behouden. Voor het nieuwe woonerf zal een nieuwe inrit worden gerealiseerd.

De voorzijde krijgt een natuurlijke uitstraling en de woonzone blijft open. In de huidige situatie aan de voorzijde staat op het voorerf een (sier) fruitboom. Deze plek zal worden versterkt met twee nieuwe sierfruitbomen. Voor de schuurwoning wordt één solitaire boom (linde of walnoot) geplant. De watergang wordt breder en krijgt hierdoor meer ruimte ten behoeve van kwaliteit en biodiversiteit. De bestaande wilgen en riet worden behouden en creëren samen een natuurlijke uitstraling. Met deze groene middelen wordt er een representatief voorerf gecreëerd.

De beplantingssingel rondom het erf wordt behouden en/of versterkt. De coniferen/exoten worden eruit gehaald en er worden nieuwe bomen herplant. De singel wordt aan weerszijden verlengd tot aan de erfgrans.

Op het nieuwe erf wordt er geparkeerd achter de woning. De parkeerplaatsen worden ingepast achter de carport. Hierdoor worden ze uit het zicht ontnomen. De parkeerplaatsen en het erf worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding.

De woning en de carport worden los van elkaar gebouwd. Hierdoor creëer je een doorzicht tussen de gebouwen.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Criteria nieuwe bebouwing

Vanuit de Welstandsnota De Friese Meren 2014 zijn de kernkwaliteiten bebouwing beschreven over het veenlandschap. Hieronder staan de kwaliteiten welke van toepassing zijn op het plangebied:

- Hoofdgebouw is gericht op de weg of volgend de verkavelingsrichting;
- De bebouwing heeft een kantige hoofdvorm;
- Gebouwen staan gegroepeerd op het erf;
- Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het beeld (van de bebouwing) van het veenlandschap;
- Gevels van het hoofdgebouw wordt opgetrokken uit hout, met steen als ondersteunend materiaal;
- De daken van het hoofdgebouw bestaat uit dakpannen. Rietkappen komen een enkele keer voor, maar nooit meerdere rietkappen bij elkaar in de buurt;
- De kleuren zijn ingehouden en gedekt en contrasteren niet met de omgeving;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Schetsontwerp Kampweg 3 Rotsterhaule

BUGELHAJEMA ADVISEURS
8 maart 2022

BIJLAGE



COLOFON

Beeldkwaliteitskader

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl