



ERFINRICHTINGSPLAN PARADYSKE 4, KOLLUM



Opdrachtgever: fam. Steendam

Versie: 2.0 definitief

Datum: 19 februari 2020

INFRAM B.V.

Postbus 150

3950 AD MAARN

Tel: +(0)343 – 745 600

www.infram.nl

Auteurs:

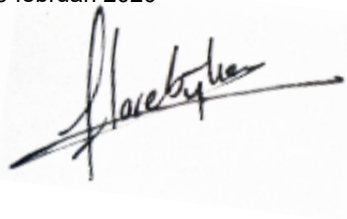
ir. ing. G.J. Steendam,
ir. F. de Bruijn, adviseur landschapsinrichting,
ing. G. de Vries, senior adviseur landschapsinrichting

Getoetst door:

Ir. F.J. Bijker, landschapsarchitect (Registratienummer: 3.141201.004)

Datum \ Paraaf

19 februari 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. de Bruijn', is written over a light blue rectangular stamp. The signature is stylized with a long horizontal stroke extending to the right.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Uitgangspunten	3
3	Inrichting	5
	Bijlage 1. Huidige en nieuwe situatie erfinrichting	12
	Bijlage 2. Zichtlijnen huidige en nieuwe situatie	14

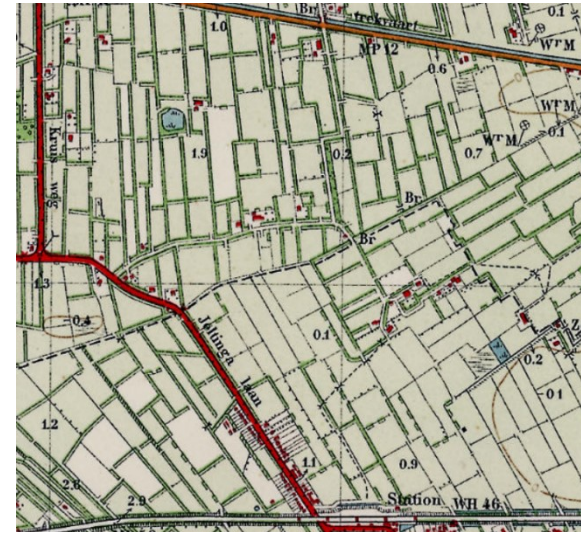
1 Inleiding

De familie Steendam heeft plannen een bestaand erf aan Paradyske 4 te moderniseren. Nu staat er nog een typische boerderij zoals die meer in de omgeving voorkwamen. Nieuwe bouwregels en architectuur maken een replica van een dergelijk object niet meer mogelijk. Er moet gezocht worden naar een nieuwe duiding van de plek en consistentie in het landschap. De ontwikkeling moet zich zo veel mogelijk voegen in de landschappelijke context.

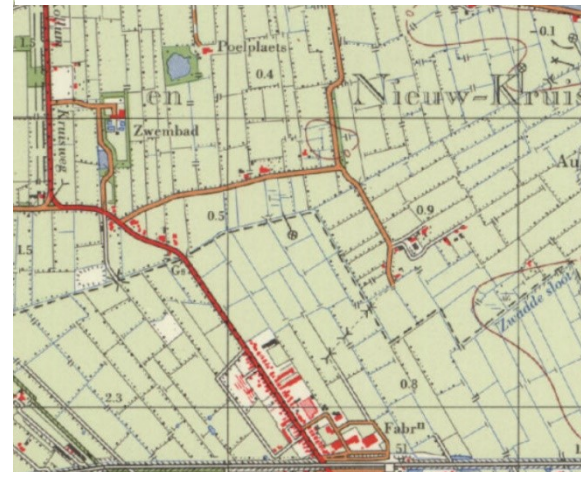
De Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel & Kollumerland c.a. 2010 – 2020 biedt hiervoor een degelijk raamwerk. In deze structuurvisie worden richtlijnen gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. In dit inrichtingsplan wordt hier bij aangesloten. Relevant is de in de bij de structuurvisie behorende richtlijnen voor “Vervangende nieuwbouw”.

De locatie Paradyske 4 bevindt zich in het gebied aangewezen als Nationaal landschap de Noardlike Fryske Wâlden. Het woudenlandschap onderscheidt zich door de grote mate van beslotenheid. Het landschap ter plaatse wordt gedomineerd door elzensingels en een kleinschalig slotenpatroon die de verkaveling binnen het perceel markeren. De elzensingels hebben van oudsher een functie als geriefhout en als veekering. Tegenwoordig hebben de singels ook een belangrijke functie voor de natuur. Dieren kunnen er hun voedsel en schuilplaatsen vinden.

De directe omgeving en het erf is de laatste eeuw niet wezenlijk veranderd. In figuur 1 is de situatie in 1929 weergegeven. In de figuren 2 en 3 is te zien dat de kavel dezelfde structuur heeft als toen. De elzensingel direct ten noorden

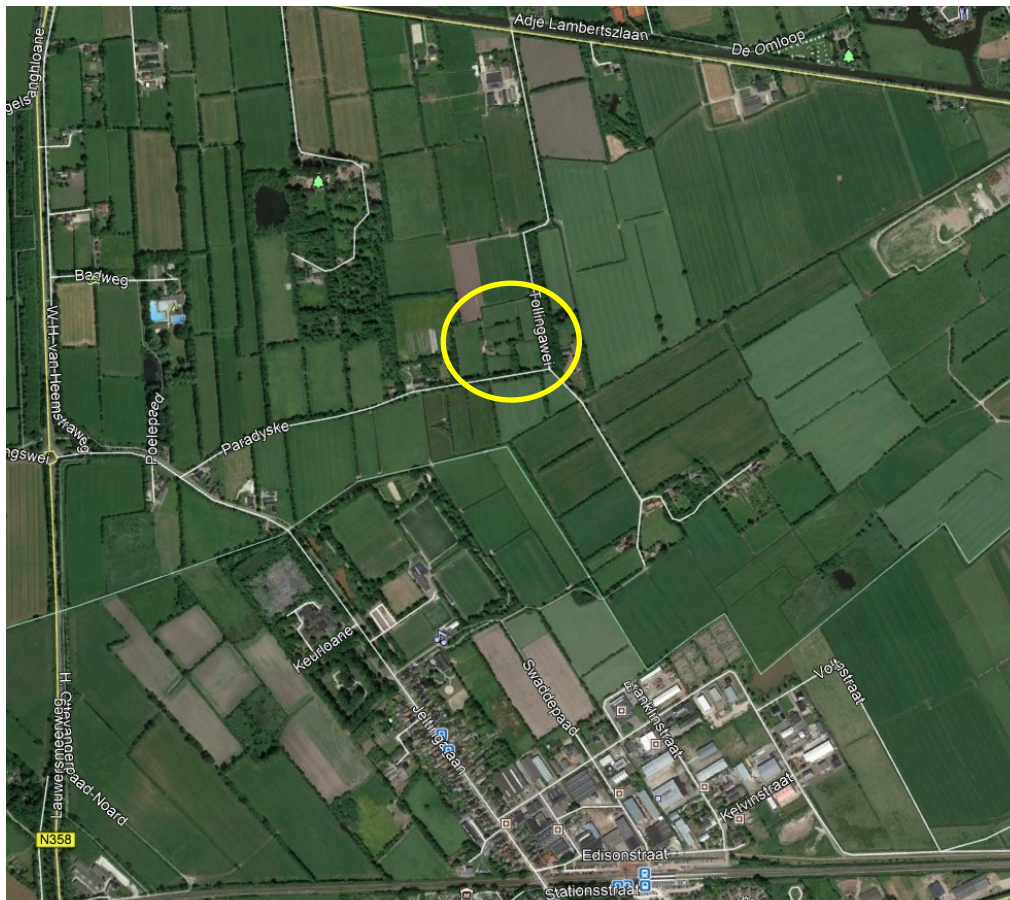


Figuur 1. Historische topografische data tot 1950 (1929)

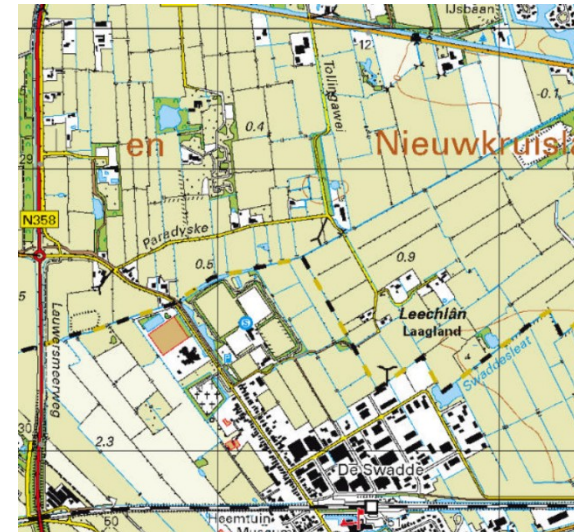


Figuur 2. Historische topografische data tot 1980

van het perceel is als gevolg van schaalvergroting na 1980 verdwenen. Tevens is te zien dat de stedelijke structuur van Buitenpost uitgebreid is naar het noorden in de loop der jaren.



Figuur 4. Google Earth beeld 2017. Perceel Paradyske 4 ligt binnen gele cirkel.



Figuur 3. Historische topografische data tot 2015

2 Uitgangspunten

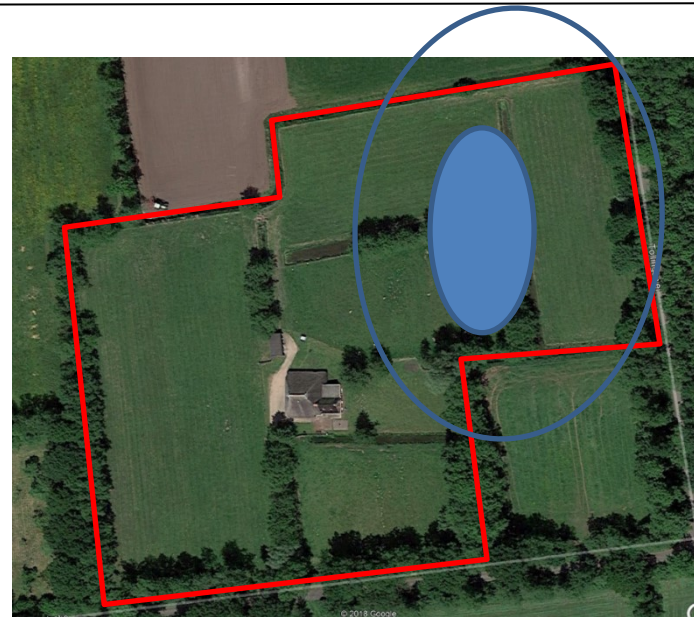
In het ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2012 Kollumerland c.a. wordt ruimte gegeven aan nieuwbouw in het buitengebied wat zich verdraagt met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in principe mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Dit is met de beoogde inrichting volgens dit plan het geval.

Als eigenaar, beheerder en gebruiker van het buitengebied is fam. Steendam zich bewust van de kansen, kwaliteiten en ambities van en met het buitengebied. Fam. Steendam heeft en neemt daarin haar eigen verantwoordelijkheid, zodat de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het buitengebied ook voor volgende generaties zijn gewaarborgd. Er wordt door familie Steendam grote waarde gehecht aan:

- de borging en ontwikkeling van natuurwaarden;
- de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit;
- bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het totale oppervlak van het perceel bedraagt ca. 20.500 m². Het perceel is onderverdeeld in 5 deelpercelen. Als kernkwaliteiten specifiek voor het perceel Paradyske 4 gelden:

- kleinschalig patroon percelen met slotenpatroon en elzensingels met geleidelijke overgangen (kruidenrijke zoom) naar open ruimte (deels kruidenrijk grasland en deels grasland door schapen beweide);
- relatief dicht netwerk elzensingels;
- beperkt reliëf;



Figuur 5. Perceel Paradyske 4. Binnen blauwe cirkel 'waarden'.



Figuur 6. Schapenbeweiding

- aanvullende structurerende elementen als meidoornhagen en aardkundig element (pingoruïne).

Het huidige erf bevindt zich op circa 50 m van de weg Paradyske. De erftoegang is via deze weg. Aan de oostzijde van het perceel, op ongeveer 100 m ligt de Tollingawei. Tussen de wegen en de huidige bebouwing liggen kleinschalige percelen. De percelen zijn omsloten door sloten en elzensingels. Aan de oostzijde van het perceel is sprake van natuurlijk reliëf. Mogelijk betreft dit een pingoruïne.

De elzensingels zijn op sommige plekken onderbroken. Dit levert doorkijkjes op vanaf de weg naar de bebouwing en doorzicht op de achtergelegen open ruimte.

Uitgangspunt voor het ontwerp is aansluiten bij de historie van het perceel en de omgeving. Concreet betekent dit het (laten) herstellen, eventueel uitbreiden en onderhouden van de aanwezige elzensingels en pingoruïne. Daarnaast is het uitgangspunt van het ontwerp het creëren van een natuurlijke omgeving door middel van kruidenrijkgrasland. Aan de randen van het perceel zal sprake zijn van beweiding door schapen.

Met de inrichting van het terrein wordt aangesloten bij het gesloten karakter van het woudenlandschap. Daarnaast wordt aangesloten bij het doel van de Noardlike Fryske Wâlden ten aanzien van de transitie naar kruidenrijk grasland.



Figuur 7. (weg) Paradyske

3 Inrichting

Dit erfinrichtingsplan is tot stand gekomen onder andere met behulp van de handleiding inrichtingsplan (bijlage 4 bij bestemmingsplan). De onderstaande ontwerpprincipes zijn toegepast:

- i. Behouden en versterken woudenlandschap met elzensingels en kleinschalige perceel-/slotenstructuur
- ii. Benadrukken geomorfologisch reliëf
- iii. Optimalisatie beleving
- iv. Versterken ecologische waarde
- v. Eetbaar landschap

Maar bovenal: “het is mooi en eigen voor zowel bewoners als omgeving”.

Ad i. Behouden en versterken woudenlandschap met elzensingels en kleinschalig structuur

Behoud van opgaande beplanting: De aanwezige elzensingels worden behouden. In overleg / samenwerking met Noardlike Fryske Wâlden wordt waar nodig de kwaliteit verbeterd. Leidraad hierbij is de historische situatie. Uit een schouw door een vertegenwoordiger van de Noardlike Fryske Wâlden is vastgesteld dat het huidige bedekkingspercentage (Bijlage 2 bij bestemmingsplan: landschapskenmerken) hoog is. Dit zal worden gehandhaafd. De huidig aanwezige elzen zijn grotendeels toe aan de eindkap. Deze zal gefaseerd worden doorgevoerd (kapseizoen 2019/2020 en 2020/2021). De elzen worden binnen het programma “Herstel en versterken landschap droge dooradering Fryslân” terug geplant en aangevuld met gebiedseigen beplanting (bv. meidoorns, lijsterbes en vlier). Bovendien worden



Figuur 8. Indicatief beeld erftoegang

nieuwe elzensingels aangeplant aan de noordoost- en oostzijde van het perceel. Voor het herstel van de elzensingels en de uitbreiding binnen het project “Herstel en versterken landschap droge dooradering Fryslân” is reeds door fam. Steendam een overeenkomst met Landschapsbeheer Friesland / Noardlike Fryske Wâlden getekend.



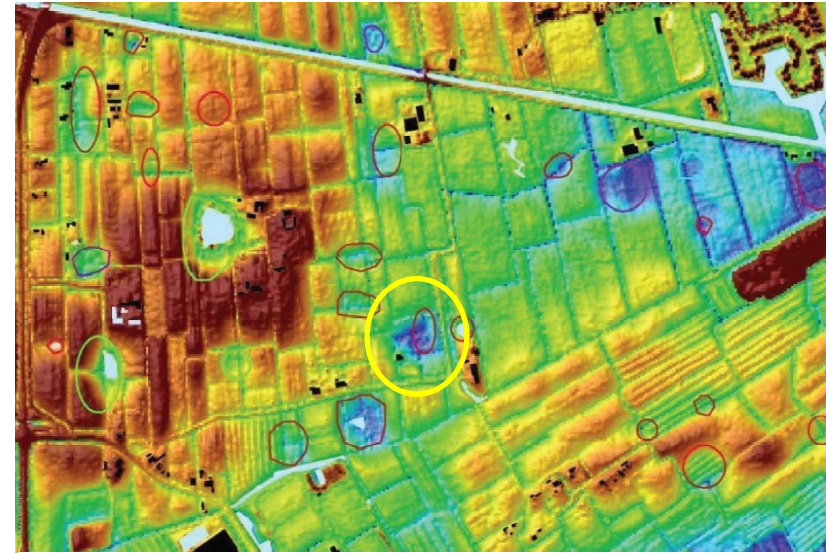
Figuur 9. Inrichting kruidenrijk grasland met elzensingel

Het perceel Paradyske 4 ligt in het 'besloten gebied'. Eén van de landschapswaarden volgens bijlage 2 bij het bestemmingsplan zijn "doorkijkjes tussen verschillende bebouwde percelen in linten". Er is niet echt sprake van bebouwde percelen in een lint. De wegen aan de zuid en oostzijde van het perceel worden met name in de weekenden gebruikt voor recreatief verkeer (fietsen / wandelen). Doorkijkjes dragen bij aan de beleving van de streek. De houtsingels zullen voldoende open plekken krijgen om interessante doorkijkjes naar de open kavel te kunnen krijgen.

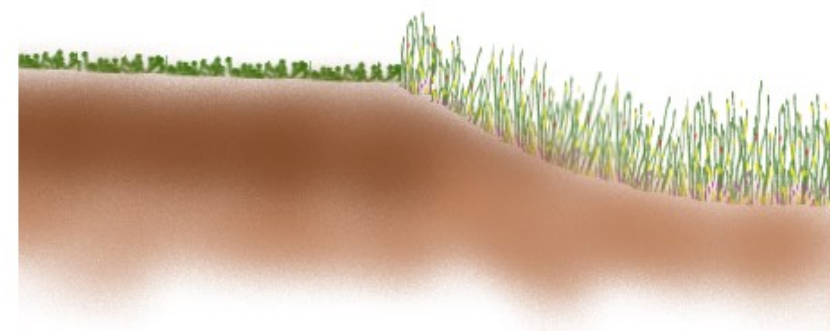
Behoud verkavelingsstructuur: Met de inrichting volgens het onderhavige inrichtingsplan kan de huidig aanwezige verkavelingsstructuur worden gehandhaafd. Alternatieven zouden leiden tot aantasting van zowel de verkavelingsstructuur als de structuur van de aanwezige elzensingels.

Ad ii. Versterken geomorfologisch reliëf

Behoud Pingoruïnes / dobben: Aan de oostzijde van het perceel is sprake van natuurlijk reliëf. In het bestemmingsplan is dit gebied deels aangegeven als enkelbestemming tuin en dubbelbestemming waarde – landschap en deels enkelbestemming agrarisch met waarden – besloten gebied en dubbelbestemming waarde – landschap. Uit literatuuronderzoek is gebleken dat hier mogelijk sprake is van een pingoruïne. De nieuwbouw binnen het perceel blijft buiten de in het bestemmingsplan aangegeven zone. Het reliëf zal worden benadrukt door een Ha-Ha overgang (zie referentiebeelden volgende pagina) tussen aanvulling rondom de woning en de ondiepte. Hiermee wordt de pingoruïne als cultuurhistorisch element geaccentueerd.



Figuur 10. (mogelijke) Pingoruïnes. Geel omcirkelde ligt op het perceel



Figuur 11. Overgang gazon - kruidenrijk grasland



Figuur 13. Traditionele Ha-ha overgang (bron Marion Boswall Landscape)



Figuur 12. Ha-ha overgang (bron Miles Water Engineering)

Ad. iii. Optimalisering beleving

Met optimalisering van de beleving wordt bedoeld een optimale beleving van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.

Situering nieuwe woning

In bijlage 1 wordt zowel de oude als de nieuwe situatie schetsmatig getoond. De huidige opzet van het erf en de ligging en oriëntatie van het hoofdgebouw zijn uitgangspunt voor de nieuwe woning. De nokrichting is overeenkomstig de huidige situatie. De nieuwe woning is voorzien op hetzelfde deelperceel als in de huidige situatie. De omvang van de nieuwe woning sluit aan bij de schaal van het huidige aanwezige pand. Het totale oppervlak van de nieuwe woning met

Figuur 14a.
Uitgangspunt
schematische
positionering nieuwe
woning

het bijgebouw is nagenoeg gelijk aan de huidige bebouwing. De positie van de nieuwe woning is aangepast teneinde een betere beleving van binnen naar buiten mogelijk te maken. Met de nieuwe situatie ligt de woning centraler op het deelperceel. Hierdoor is het zicht op zowel het oostelijk deel van het perceel als het zuidelijk deel ten opzichte van de huidige situatie beter (zie ook zichtlijnen bijlage 2). Ook wordt het met de verplaatsing mogelijk om de woning met het bijgebouw zodanig te plaatsen dat er in het geheel geen wijzigingen hoeven plaats te vinden aan de slotenstructuur en/of aanwezige elzensingels. Ook de aanwezige solitaire bomen worden zo veel als mogelijk gespaard. Bij de nieuwe situering is rekening gehouden met de in het bestemmingsplan aangegeven zone bestemmingen met waarden.

Energievoorziening en plaatsing zonnepanelen

De nieuwe woning wordt niet aangesloten op het gasnetwerk. In de energiebehoefte zal worden voorzien middels elektriciteit. Een deel daarvan wordt gegenereerd middels zonnepanelen. De plaatsing van de zonnepanelen is voorzien aan de zuidzijde van de woning. De panelen worden op de grond geplaatst. De reden voor het op de grond plaatsen van de panelen is gelegen in het voornemen om de daken van de opstallen te voorzien van een rietbedekking. De gekozen locatie, ter plaatse van de te slopen huidige woning, is ideaal voor wat betreft oriëntatie op de zon. Er is niet of nauwelijks sprake van schaduwwerking van nabij gelegen objecten. Rondom de zonnepanelen wordt een meidoornhaag geplaatst. Hierdoor is er geen zicht op de panelen vanaf de weg en ook niet vanuit de woning.



Figuur 14. Oude en nieuwe situering woning met bijgebouw en locatie zonnepanelen (grijs vlak op plaats huidige woning). Uitgangspunt is behoud van alle huidig aanwezige landschapselementen

Ad. iv. Versterken ecologie

Rondom de nieuwe woning is sprake van vier lagen: de eerste laag direct aangrenzend betreft een leefgebied. Direct aansluitend is sprake van kruidenrijk grasland. Dit grasland wordt extensief beheerd waardoor ruigere gebieden / bloemenweiden worden gecreëerd met een veel hogere biodiversiteit dan de huidige met schapen beweidde delen van het perceel. Aan de buitenste rand van het perceel is sprake van extensief door schapen beweidde deelpercelen. Een vierde laag wordt gevormd door de elzensingels die uit zichzelf uit drie lagen bestaan; bomen, mantel en zoom.

Beplanting

Op het perceel bestaat de beplanting in zowel de oude als nieuwe situatie uit de aanwezige houtwallen. Zoals aangegeven worden deze waar nodig hersteld en uitgebreid. Als scheiding tussen de erftoegang en het door schapen beweide perceel en tussen erftoegang en gazon wordt een karakteristieke meidoornhaag voorzien. Direct rondom de woning zal terughoudend met nieuwe beplanting worden omgegaan. Enkele in het voorjaar uitbundig bloeiende bomen (bv. Japanse sierkers) worden als accent aangebracht om de functie wonen op het centrale deel van het perceel te benadrukken.

In het noordelijk deelperceel wordt een beeldbepalende solitaire zomereik geplaatst. Met de Noardlike Fryske Wâlden wordt afgestemd of en zo ja, welke beplanting gewenst is om aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarde van de pingoruïne.

De toegang tot het perceel wordt benadrukt door enkele van de elzensingel afwijkende bomen. Op dit moment staan er drie knotwilgen. Nagegaan zal



Figuur 15. Kruidenrijk grasland



Figuur 16. Meidoornhaag

worden of deze kwalitatief van dien aard zijn dat deze behouden kunnen worden. Zo niet dan zullen deze vervangen worden.

Ad. v. Eetbaar landschap

In de zones met kruidenrijk grasland zullen meerdere fruitbomen gegroepeerd, als beperkte boomgaard, worden geplaatst. In de elzensingels is sprake van bramen en frambozen.

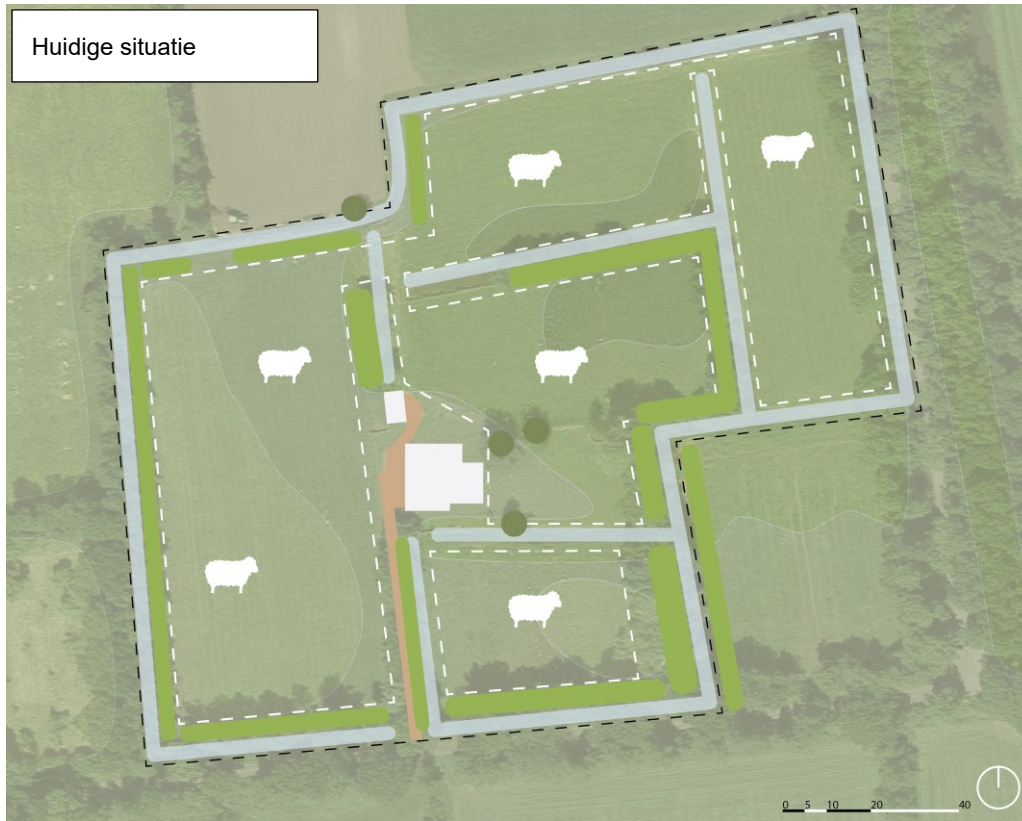


Figuur 18. Fruitbomen



Figuur 17. Solitaire zomereik

Bijlage 1. Huidige en nieuwe situatie erfinrichting

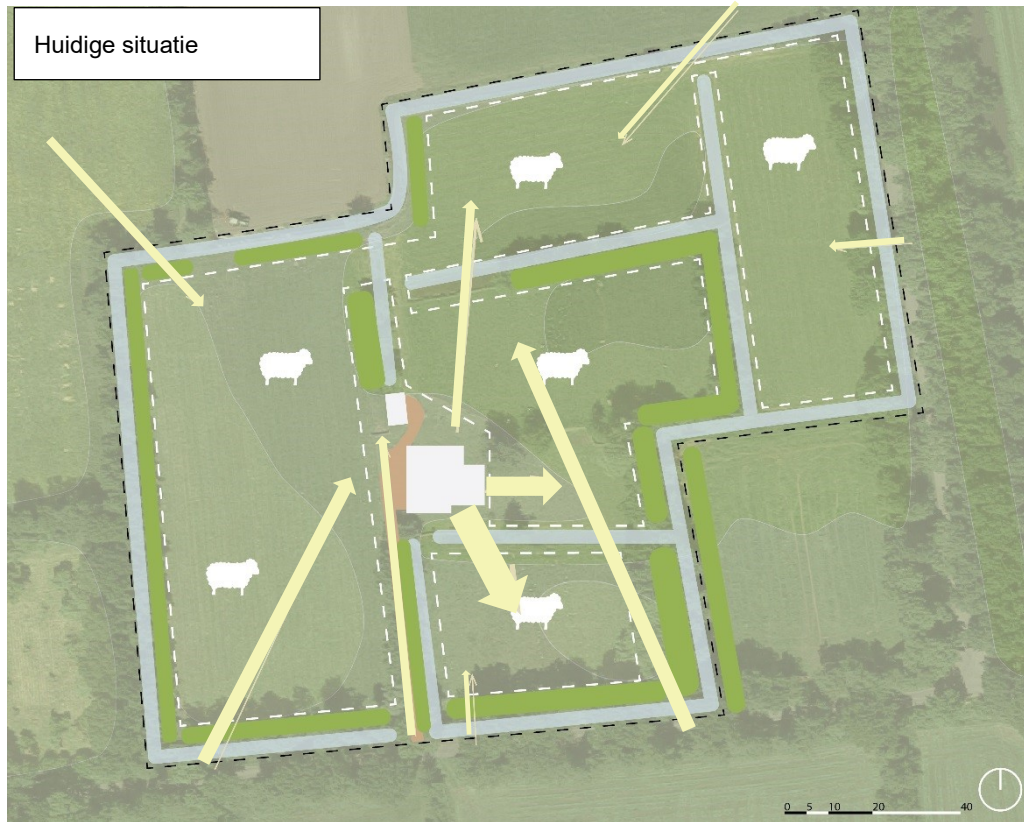


- | | | | | | |
|---|---|--|--------------------------------|---|--------------------------|
|  | Opstal |  | Sloot |  | Fruitboom |
|  | Onverharde toegangsweg, nabij opstallen verhard |  | Meidoorhaag |  | Solitaire eik |
|  | Perceel totaal |  | Ha-ha overgang |  | Solitaire els |
|  | Schapeuweide |  | Kruiden- en faunarijk grasland |  | 0.5 meter hoogteverschil |
|  | Elzensingel |  | Ruimte voor zonnepanelen | | |

Bijlage 2. Zichtlijnen huidige en nieuwe situatie

In de hoofdtekst is aangegeven dat het perceel zich bevindt in het Woudenlandschap. Kenmerk van het gebied is dat het een gesloten landschap betreft. Het perceel is langs de wegen Paradyske (zuidgrens perceel) en Tollingawei (oostgrens perceel) voorzien van een Elzensingel. In deze singels is op enkele plekken de bedekkingsgraad iets lager waardoor er een doorkijk is naar het perceel en over het perceel richting het hoofdverblijf en het noordelijk gelegen meer open landschap. Ook is er een beperkt zicht vanaf de nieuwe minicamping over het perceel richting het zuidoosten. De kopgevel van het huidige hoofdverblijf is gericht naar het oosten. De zichtlijnen vanuit het huidige pand zijn met name op het oosten en het zuiden gericht. Vanuit de aanbouw (slaapkamer) is er zicht op het noorden. In de nieuwe situatie veranderen de zichtlijnen minimaal. De plaatsing van het hoofdgebouw is weliswaar iets anders dan in de huidige situatie maar dit heeft nauwelijks effect op de zichtlijnen op en over het perceel. Door de veranderde opstelling wordt wel het zicht en de beleving van het gehele perceel vanuit het hoofdverblijf verbeterd. Door de beoogde indeling is er vanuit het hoofdverblijf verbeterd zicht op het oostelijk deel van het perceel en ook op het noordelijk deel. Het zicht op het zuidelijk deel blijft onveranderd goed.

Figuur: hoe breder de pijl, hoe breder het zicht. Hoe langer de pijl, hoe verder het zicht.





Amersfoortseweg 9
3951 LA Maarn

Postadres:
Postbus 150
3950 AD Maarn

T: +31 (0)343 - 745 600
info@infram.nl

www.infram.nl