

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT



2 WONINGEN ZUIDZIJDE BOVENWEG 25 NIJEBERKOOP

December 2023

RHO ADVISEURS



---

## INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	DE LOCATIE EN OMGEVING	6
3.	BODEM	8
4.	HOOGTELIKKING EN GEOMORFOLOGIE	9
5.	HISTORISCHE ONTWIKKELING	10
6.	LANDSCHAP	12
7.	BELEID	16
8.	KERNKWALITEITEN	19
9.	UITGANGSPUNTEN	20
10.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	21
11.	BEELDKWALITEIT	24

# 1. INLEIDING

## Aanleiding

Landgoed Boschhoeve in Nijeberkoop bestaat uit circa 160 hectare natuurgrond, bos, heide, poelen en weilanden. Het is een langgerekt landgoed, gelegen tussen de Tjonger en de Linde. In het midden van het landgoed ligt de Boschhoeve (Bovenweg 23 en 25 in Nijeberkoop). Bovenweg 23 is een fraaie boerderij, gebouwd in 1909. Op Bovenweg 25 staat een bij Landgoed Boschhoeve horende villa, uit 1901. Beiden hebben grote cultuurhistorische en monumentale waarde. Sinds 2019 pacht het natuurinclusieve landbouwbedrijf 'Boeren in het Bos' de hoeve en het omliggende land. De boerderij is recentelijk gerenoveerd en aangepast aan de nieuwe gebruikersfuncties.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op de huidige bestemming het beoogde gebruik niet toegestaan. Om het gewenste gebruik en de inrichting juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt hiervoor een bestemmingsplan opgesteld. De bestaande agrarische gronden bestemming verandert richting natuurinclusieve landbouw (agrarisch met voedselbos). De boerderij zelf krijgt de bestemming agrarisch met recreatie, cursusruimte, logies, winkel en voedselverwerking.

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend dat ertoe strekt het agrarisch bouwvlak op Bovenweg 25 op te heffen en te vervangen door een woonbestemming. Naast het opheffen van de agrarische bouwvlak worden er diverse opstallen gesloopt. Initiatiefnemer wil in de geest van de 'ruimte-voor-ruimte regeling' een nieuw bestemmingsvlak 'wonen' met bijbehorende bouwmogelijkheden realiseren aan de Bovenweg, achter op het erf van nr. 25. Het voorstel is om hier twee

woningen te realiseren.

Dit is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen financieren.

De gemeente Ooststellingwerf wil dat sprake is van een goede inpassing in het landschap van deze nieuwe ontwikkeling. Dit moet worden aangetoond met een (schetsmatig) landschappelijk inpassingsplan. Ook heeft de gemeente randvoorwaarden benoemd voor de situering van de nieuwe woningen. Deze notitie gaat in op de situering van de woningen, de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit ervan.



Figuur projectgebied (Bron: Cyclomedia 2022)



## Zicht vanuit verschillende hoeken





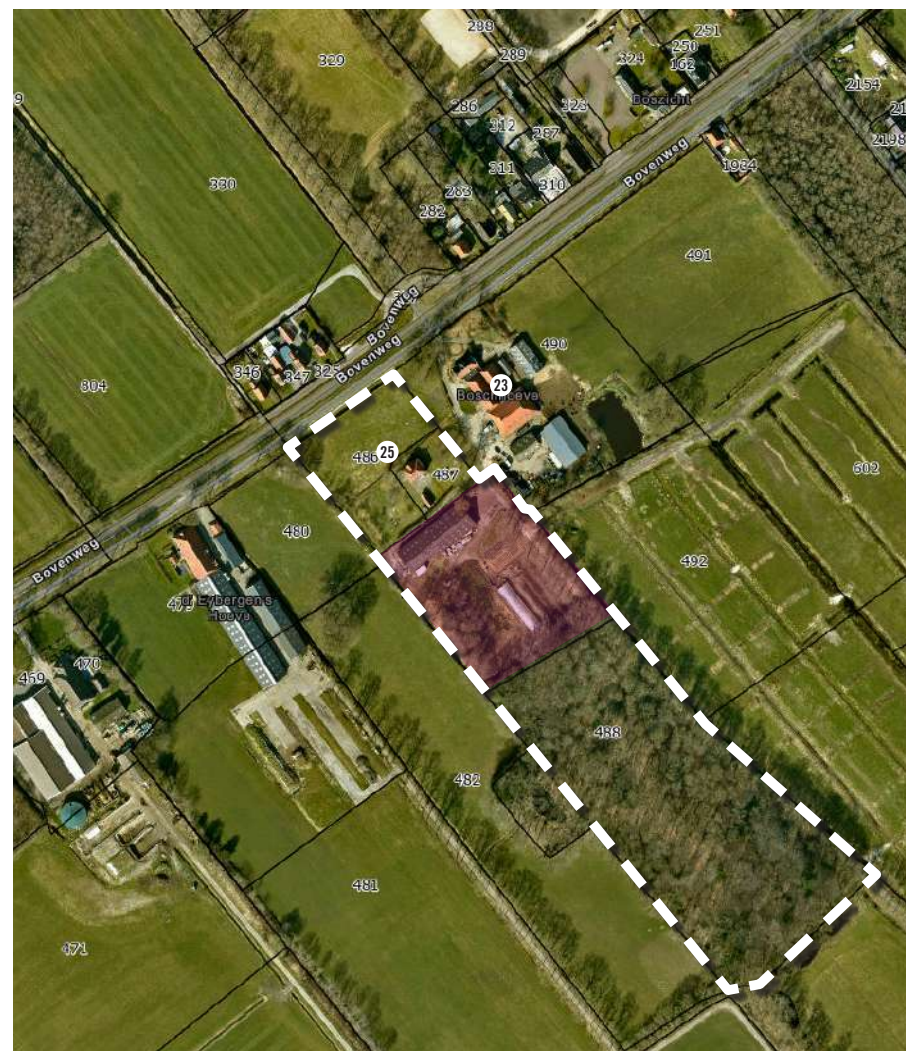
## leeswijzer

In hoofdstuk 2 tot en met 5 worden het plangebied en de omgeving van Landgoed Boschhoeve verkend. Aan de hand van een serie historische landschapskaarten wordt de historische ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied beschreven. Ook wordt door middel van een hoogte- en een bodemkaart het plangebied verkend. Er wordt een omschrijving gegeven van het huidige landschap.

Vervolgens komt in hoofdstuk 6 zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid aan de orde.

Vanuit de analyse van het landschap en de beleidsdocumenten worden in hoofdstuk 7 de kernkwaliteiten, en in hoofdstuk 8 de ruimtelijke uitgangspunten voor de situering van de woningen benoemd.

Hoofdstuk 9 bevat de landschappelijke inpassing voor de nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Bovenweg 25 in Nijeberkoop. Hier worden ook voorstellen gedaan voor de toe te passen beplantingssoorten. Dit wordt verder ondersteund door de in hoofdstuk 10 beschreven beeldkwaliteit.



Studiegebied (wit) en projectgebied (roze) met kadastrale begrenzingen



## 2. DE LOCATIE EN DE OMGEVING

Nijeberkoop is een klein dorp in de gemeente Ooststellingwerf, in de provincie Fryslân. Het ligt ten oosten van Heerenveen en ten zuidoosten van Drachten. In het dorp staat een school die niet meer gebruikt wordt en een café-restaurant.

Het plangebied aan de Bovenweg in Nijeberkoop kenmerkt zich door een noord-zuid gerichte, smalle verkaveling met kavelgrensbeplanting en bosstroken.

Langs de Bovenweg is verspreide bebouwing aanwezig. De boerderij (Bovenweg 23) en de villa (25) zijn beeldbepalend. De arbeiderswoningen aan de Bovenweg 50, 52, 54 en 56 staan op de

gemeentelijke monumentenlijst. Op enige afstand van de Bovenweg loopt parallel hieraan ten noordwesten de Tsjonger (of Kuunder) en ten zuidoosten de Linde.

Een smalle klinkerweg met eiken verbindt het Diakonievene met de hoofdbebouwing van het landgoed Boschhoeve. Aan deze laan ligt de begraafplaats Nijeberkoop. Op deze begraafplaats is een oude klokkenstoel (rijksmonument) aanwezig.



*Zicht op landgoed Boschhoeve vanaf de Bovenweg*



## IMPRESSIE PLANGEBIED



*het hoofdgebouw van het landgoed; boerderij Boschhoeve*



*Erfafscheiding tussen plangebied en perceel ten westen ervan*



*Achterzijde villa nr. 25*



*De te slopen schuur gezien vanuit het noordoosten*



*De beplanting aan de westzijde van het plangebied*



*Zicht op het plangebied vanuit het noorden*

### 3. BODEM

#### Bodem

De kaart hiernaast toont vier verschillende bodemsoorten:

**cHn21:** Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

**Hn21:** Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

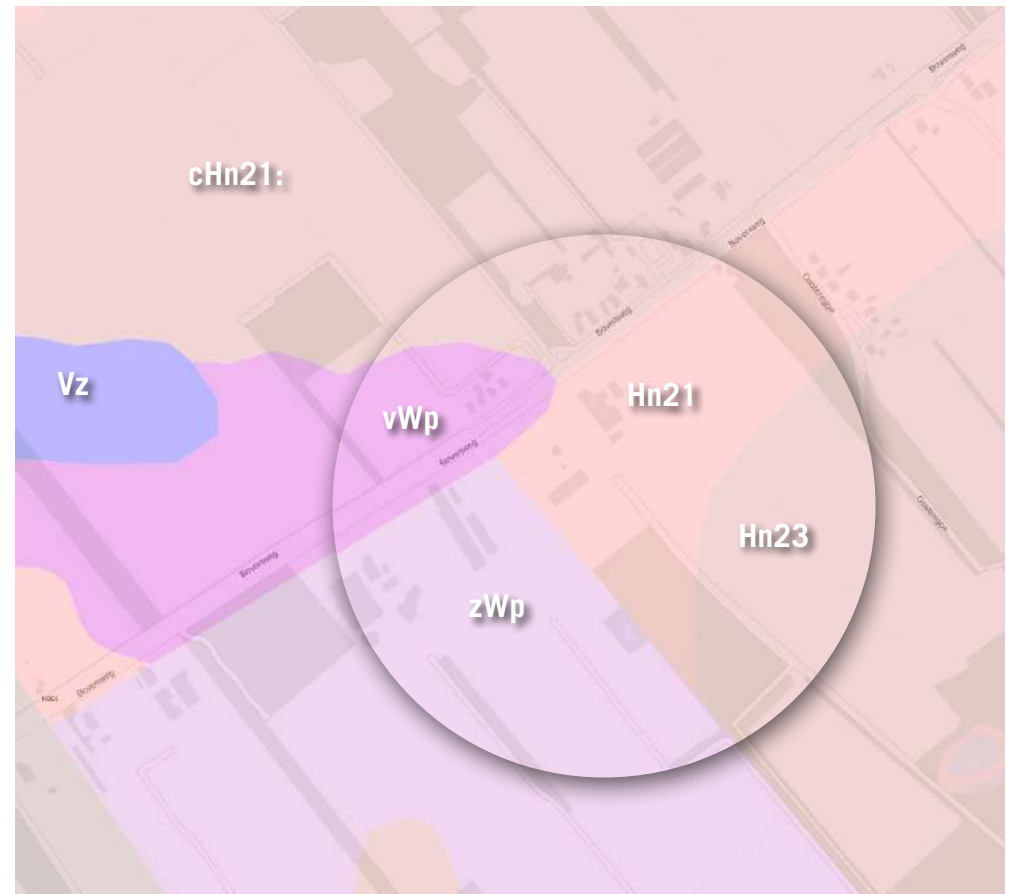
**Hn23:** Veldpodzolgronden; lemig fijn zand

**vWp:** Moerige podzolgronden met moerige bovengrond

**zWp:** Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag

**Vz:** Vlieveengronden op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120 centimeter.

Het grootste deel van de gronden in de omgeving zijn zandgronden. De oostwest lopende band vormt hierop een uitzondering, dit zijn veenachtige gronden. De ondergrond van het studiegebied bestaat uit veldpodzolgronden, waarvan het noordelijk deel leemarm is en het zuidelijk deel leemrijk. Uit een boormonster van het Dinoloket is de leemlaag op 160 cm diepte te vinden overdekt met zand. Dit duidt op keileem uit de ijstijd met een laag dekzand. De projectlocatie valt echter in het leemarme gebied. Dit betekent dat regenwater makkelijker kan infiltreren dan in het leemrijke gebied. Het grondwater in het gebied schommelt tussen de 40 en 180 centimeter onder het maaiveld.



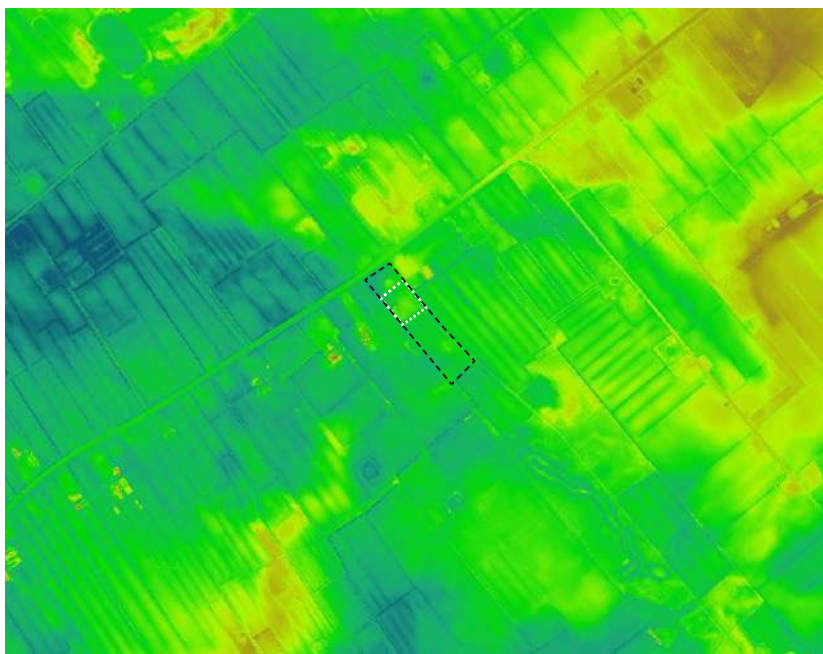
Bodemkaart ([www.bodemdata.nl/basiskaarten](http://www.bodemdata.nl/basiskaarten))



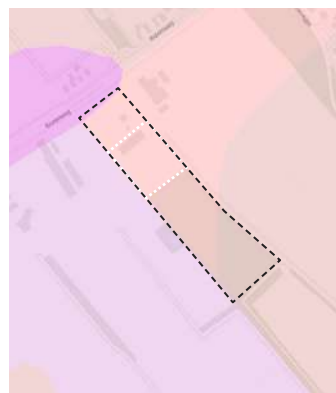
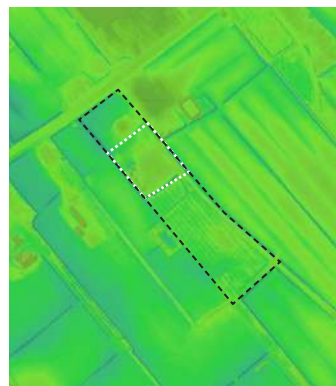
## 4. HOOGETLIGGING & GEOMORFOLOGIE

### Hoogteligging

Onderstaande kaart is afkomstig van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN). Hierop is te zien dat er zich zowel hoge als lage gebieden bevinden. De projectlocatie ligt op de overgang van hoge gronden (oranje/geel) naar lage gronden (groen/blauw). Het westelijk deel van perceel 804 ligt circa 75 centimeter lager dan de (noord)oostzijde.



Hoogteligging (AHN) Nijeberkoop



### Geomorfologie

De kaarten hiernaast geven inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

- L11:** Grondmorenenwelingen
- R23:** Dalvormige laagte
- B53:** Dekzandrug

Het reliëf in het landschap is tijdens de ijstijden gevormd door gletsjers. Vervolgens is er door de wind dekzand afgezet in het gebied. Ten zuiden van de locatie is daardoor een dekzandrug ontstaan. Het water dat van deze hoger gelegen dekzandrug afstroomde heeft een dalvormige laagte gevormd die dwars door het gebied loopt. Dit deel van de grond bevat minder leem dan het zand ten zuidoosten van deze laagte. De dalvormige laagte is in de huidige situatie nog terug te vinden. Ook is op de hoogtekaart te zien dat in dit deel van het gebied, meer sloten voor afwatering zijn gegraven. Dit komt doordat de grondwaterstand hier gemiddeld iets hoger staat dan in de rest van het gebied.

Langs de zuidgrens van de locatie ligt een lager gelegen gebied waar vroeger veen is gevormd.

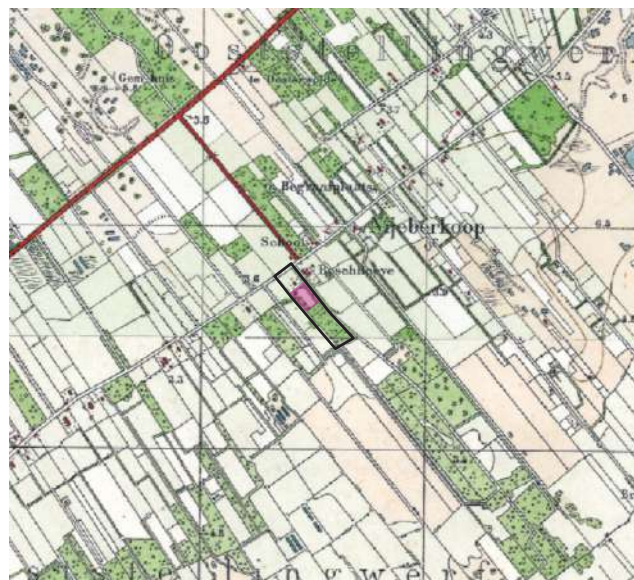
- vWp:** Moerige podzolgrond
- Hn21:** Leemarme veldpodzolgrond
- Hn23:** Leemrijke Veldpodzolgrond
- zWp:** Humushoudende moerige podzolgrond



## 5 .HISTORISCHE ONTWIKKELING



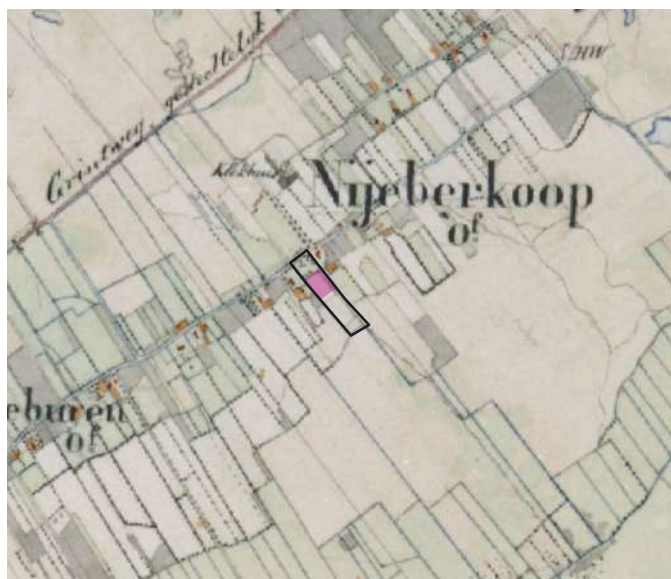
rond 1800



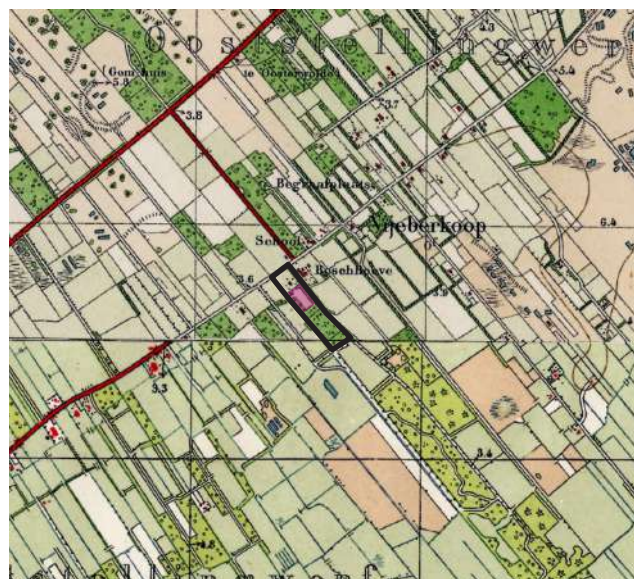
1900



2000



1850



1950

De historische kaarten van Topotijdreis en Atlas van de Leefomgeving tonen hoe het gebied zich heeft ontwikkeld van eind middeleeuwen tot begin 21<sup>e</sup> eeuw. Nijberkoop is langs een weg in een in een voormalig veengebied gebouwd, op de hoger gelegen zandgronden tussen de beekdalen van de Tjonger en de Linde. Mogelijk was het gebied vergelijkbaar met het huidige Diakonieveld. Om het gebied geschikt te maken voor landbouw en bewoning is het veen ontgonnen door sloten te graven vanaf de weg richting de beekdalen. Zo is een landschap van lange stroken ontstaan. Deze stroken zijn in gebruik genomen als landbouwgrond, waaronder productiebossen. De villa stamt uit 1901, de boerderij uit 1909, de stallen en hoischaar uit 1930. De mate van beplanting in het gebied komt vanaf 1900 overeen met de huidige situatie.





Op de oude foto's hiernaast is goed te zien dat er sprake was van een ensemble; de boerderij en villa zijn gezamenlijk ontwerpen. Achter deze hoofdbebouwing zijn diverse stallen en schuren aanwezig. Deze gelede boerderij werd veelal aangeduid als 'modelboerderij'. In een advertentie uit 1917 staat de Boschhoeve ook als zodanig omschreven 'modelboerderij, villa, met 155 h.a., wei-, bouw-, hooiland, boschgrond en eenige heide- en veengrond'



---

## 6. LANDSCHAP

### Woudontginningen

Nijberkoop ligt op een hoge zandrug, die tussen de beekdalen van de Tsjonger en de Linde is gesitueerd.

De stroken tussen de beekdalen worden 'woudontginningenlandschap' genoemd. Woudontginningen kenmerken zich door de ligging op zandruggen, met een kleinschalig en besloten karakter. Kavels zijn lang en smal, vaak met houtsingels op de perceelsgrenzen. Ook zijn er veel bosjes en bosstroken aanwezig.

In de dertiende eeuw zijn de mensen begonnen met het in cultuur brengen van de dekzandruggen tussen de beekdalen. Deze ruggen zijn de hogere en dus drogere plekken in het landschap en daarom geschikt als woonplek. Op de dekzandruggen liggen langgerekte kavels, die haaks staan op de loop van de beek. De percelen worden van elkaar gescheiden door houtsingels en smalle bosstroken.

Op deze drogere dekzandruggen, die van oost naar west liggen, zijn de lintdorpen ontstaan. De dorpen en buurtschappen zijn onderling verbonden door een rechtlijnig wegenpatroon dat ook de dekzandruggen volgt. Kenmerkend voor woudontginningen zijn de parallelle wegen waarvan er één over het hoogste deel van de zandrug loopt, de zogenaamde binnenweg, en de ander op de overgang tussen beekdal en dekzandrug ligt, de buitenweg. De grote doorgaande wegen op de zandruggen worden begeleid door laanbeplanting. Ook de bebouwing volgt de dekzandrug waardoor de woudontginningen hun karakteristieke lang-gerekte patroon van lintbebouwing, essen, heidevelden, hooilanden en bos hebben gekregen.

De structuur van de woudontginningen wordt bepaald door het ontginningslint met haaks daarop singels, houtwallen en bosstroken die langgerekte landbouwkavels begeleiden. Deze kavelgrensbeplanting komt in verschillende breedtes, lengtes en dichtheden voor en staan tot op het erf. De bebouwing en beplanting zorgt voor een afwisselend beeld van open en gesloten waardoor een aantrekkelijk silhouet ontstaat. Het is belangrijk om de doorzichten te waarborgen. Ook de overgang naar het beekdal geeft een afwisselend beeld doordat de singels, houtwallen en bosstroken in verschillende lengtes tot in het open gebied doorlopen.

Het contrast tussen het open, grootschalige, lager gelegen beekdal en de besloten, kleinschalige, hoger gelegen woudontginning zorgt ervoor dat de opbouw van het gebied duidelijk herkenbaar is in het landschap. Om dit contrast herkenbaar te houden is het belangrijk om de beslotenheid en kleinschaligheid van de woudontginningen door opgaande beplanting te behouden en te versterken.



## 7. BELEID

### Provinciaal beleid:

#### Grutsk op 'e Romte 2014

In maart 2014 is de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten te borgen.

In Grutsk op 'e Romte is een zogenaamde 'Top 10' weergegeven. Dit zijn 10 landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang. Dit zijn structuren die de grenzen van deelgebieden overschrijden en bepalend zijn voor de identiteit van de gehele provincie. Het gaat hierbij om:

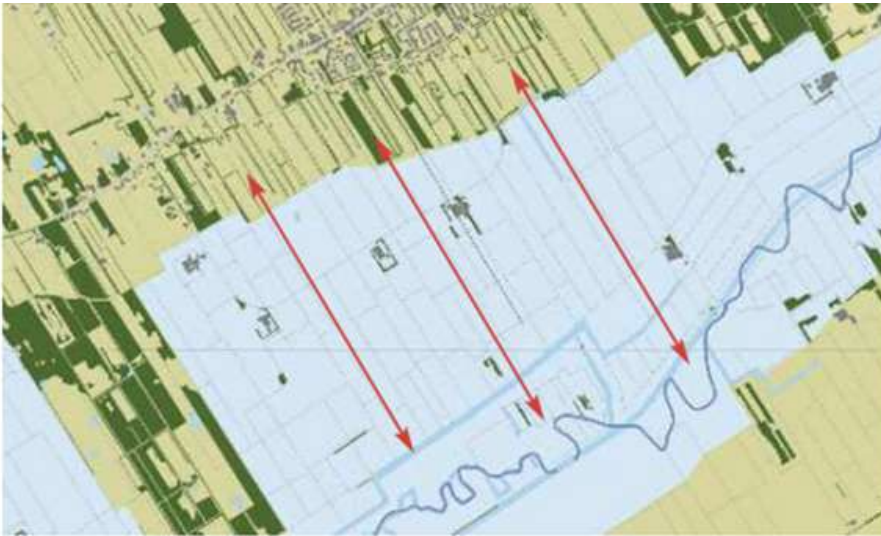
- Verscheidenheid aan landschapstypen, overgangszones van het een naar het andere landschapstype en contrasten daartussen;
- Grootschalige openheid en weidsheid of leegte van de open landschapstypen;
- Het totaal aan watersystemen. Van zeer grootschalige tot de zeer fijnmazige watersystemen en van voormalig naar huidige of heropende waterverbindingen;
- Het Waddensysteem;

- Stelsel van dijken als onderdeel van en voorwaarde voor het watersysteem en agrarische ontwikkeling van Fryslân;
- Reliëf;
- Verkaveling;
- Onzichtbare waarden in de ondergrond;
- Nederzettingen, dorpen en steden in hun omgeving;
- Structuur van de nederzettingen, dorpen en steden.

De provincie is ingedeeld in 11 deelgebieden. De gemeente Ooststellingwerf ligt in het deelgebied de Zuidelijke Wouden. Dit deelgebied kenmerkt zich door de noordoost- zuidwest structuur, de beekdalen van de Lende, Tsjonger en het Âlddjip, de samenhang tussen deze beekdalen en de hogergelegen langgerekte ruggen, pingoruïnes en dobben, de langgerekte verkaveling loodrecht op de vaarten, wegen en lintbebouwingen.

De zuidelijke wouden kenmerken zich verder door de vrij robuuste groenstructuur van singels, houtwallen, grotere en kleinere boscomplexen, boombeplanting langs wegen en de hoge dichtheid aan groene tuinen en erfafscheidingen. Op een aantal plaatsen grotere groenelementen behorend bij landgoederen in samenhang met het landschap.





*De rode pijlen verbeelden de visuele relatie tussen de hoge bebouwde rug en het open landschap van het beekdal. Deze relatie wordt gedragen door de opstreckende verkaveling, omgeving Nieuwehorne – Tsjongerdal*

Kernkwaliteiten van het woudontginningslandschap op basis van de landschapstypen:

- Bodem en ondergrond | langgerekte dekzandruggen, flanken naar stroomdal afhellend, ingesloten laagtes
- Maat en schaal | midden tot kleinschalig; schaalgrootte neem van de dekzandruggen naar de beekdalen toe;
- Structuren | Lineair wegenpatroon evenwijdig aan beeklopen, verkaveling haaks op beeklopen; van fijnmazig met elzensingels/houtwallen tot grofmaziger gebieden met bosstroken en natuurterreinen; plaatselijk aanwezige structuren van samenhangende landgoedstructuren
- Dorpen | wegdorpen, lintvormige bebouwing en dorpen met es-systeem als basis, (bouwgronden op de hogere delen en hooi en weidelanden op

- de lagere delen) Waardevolle doorzichten naar het open beekdal
- Boerenerven | verspreid liggend aan (zand)paden en insteekwegen;
- Wegen | parallelle wegen oost-west gericht met binnen- en buitenwegen, intensief ontsloten door (zand)paden en wegen;
- Water | lagere delen: sloten als perceelsscheiding
- Verkaveling | opstreckende verkaveling vanuit de beek, haaks op de hoofdwegen;
- Beplanting | hakhout- en boomwallen, elzensingels en bospercelen, wegbeplanting met voornamelijk eikenbeplanting, plaatselijk landgoedbossen met tuinen, lanen en assen.

Kernkwaliteiten van het woudontginningslandschap volgens CHK/FAMKE:

- verkaveling, opstreckende vanuit de beken
- wegen parallel aan beekdalen vaarten, sloten, gekanaliseerde (delen van) beken en erbij behorende bouwwerken als sluizen en gemalen
- Friese waterlinie met erbij behorende (restanten van) vestingwerken
- boerderijplaatsen, lineair en parallel aan beeklopen en beekdalen
- boerderijerven, verspreid
- nederzettingen: bebouwing lineair en parallel aan beeklopen en beekdalen
- kleinschalige bebouwing
- landgoederen/buitenplaatsen
- beschermde dorpsgezichten
- gebieden met bijzondere waarde.



## Beleid gemeente Ooststellingwerf:

### Structuurvisie

De gemeente Ooststellingwerf heeft in 2009 de structuurvisie 2010 - 2020 - 2030 vastgesteld. In hoofdstuk 8 'Landschap als onderlegger' wordt uitgebreid aandacht besteed aan de verschillende landschapstypes in Ooststellingwerf, en de ontstaansgeschiedenis ervan. Dit hoofdstuk beschrijft de landschappen van de gemeente Ooststellingwerf en legt hiermee ook de onderlegger voor de structuurvisie uit. Deze onderlegger is een kaart die de structuur van de landschappen en de ruimtelijke effecten van bestaand beleid laat zien. De onderlegger met de verschillende landschappen vormt de basis voor de structuurvisie van Ooststellingwerf.

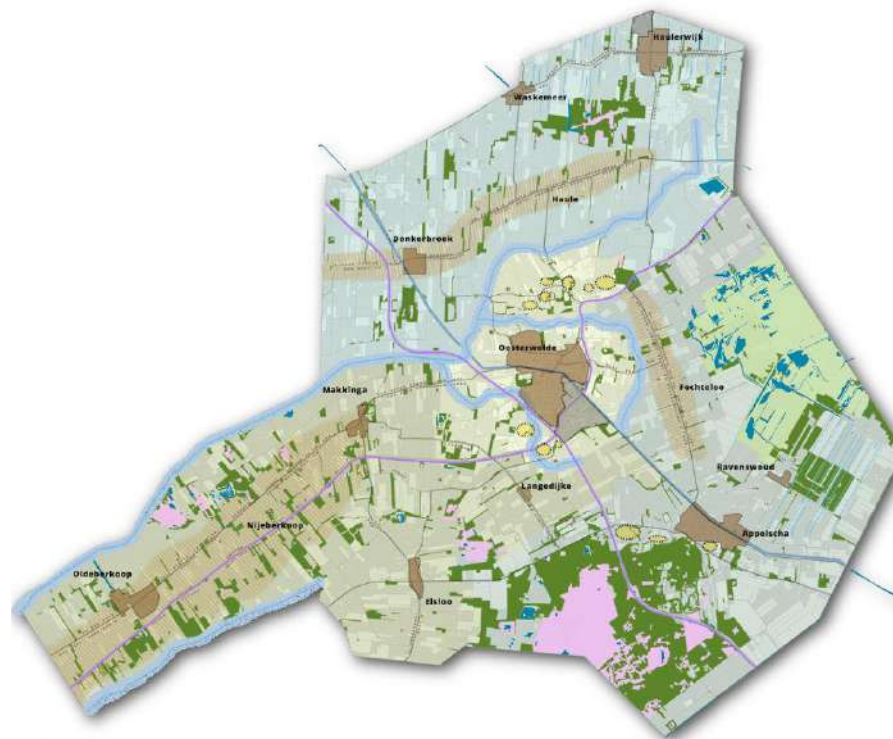
De kernkwaliteiten natuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde vormen de basis van deze structuurvisie. Daarbij gaat het ook om elementen zoals waardevolle molens en terreinen met een archeologische betekenis. De landschappen van Ooststellingwerf hebben hun kwaliteiten en karakteristieken door de eeuwen heen weten te behouden. Hierdoor is de geschiedenis van Ooststellingwerf nog duidelijk leesbaar in het landschap. Ieder landschap en dorp heeft nog een duidelijke eigen identiteit. De landschappen bieden volop kansen voor recreatieve mogelijkheden. De landschappen zijn het 'groene goud' van de gemeente Ooststellingwerf. Het is dan ook belangrijk om de kwaliteiten van de landschappen te behouden en te versterken en zodat landschappen aantrekkelijk blijven voor zowel toekomstige bewoners als voor recreanten. In hoofdstuk 5 Landschap is gebruik gemaakt van deze structuurvisie.

### Omgevingsvisie

Recent is de Omgevingsvisie opgesteld. Deze bouwt voort op de Structuurvisie.



Detail landschap Structuurvisie Ooststellingwerf



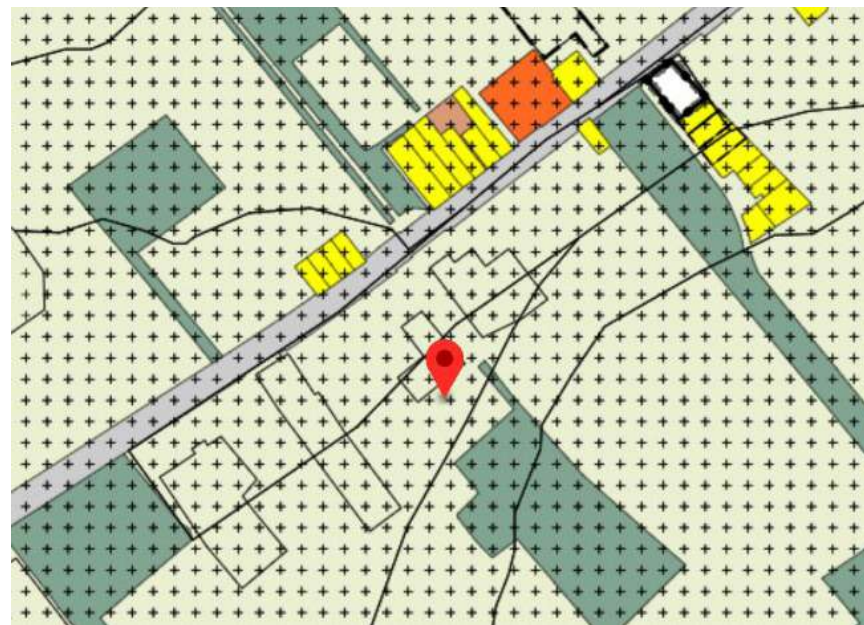
Plankaart Omgevingsvisie Ooststellingwerf

## Bestemmingsplan buitengebied 2016

In de toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2.2 (gebiedsbeschrijving/ landschap en cultuurhistorie) aangegeven dat de ontwikkeling van het huidige landschap haar basis vindt in de bodem en waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad.

De huidige verschijningsvorm van het landschap is dan ook een samenspel tussen de natuurlijke ondergrond en wat de mens daar mee hebben gedaan. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheidstoestand van de bodem is het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken. Hieruit blijkt ook het raakvlak, zeker in buitengebieden, tussen landschap en cultuurhistorie. Cultuurhistorie gaat namelijk over alle sporen die de mens heeft nagelaten en die kenmerkend zijn voor de tijdperiode waarin ze zijn gedaan en karakteristiek zijn geworden voor onze hedendaagse omgeving. Deze cultuurhistorische sporen zijn nu vaak belangrijke dragers van de landschappelijke eigenheid en karakteristiek.

De landschapstypologiën in de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied komen overeen met die uit de structuurvisie.



*Detail verbeelding bestemmingsplan buitengebied 2016 Ooststellingwerf*

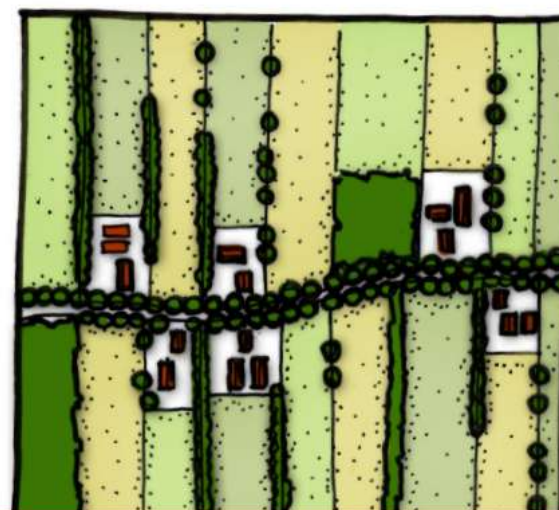


## Procesboek ontwikkeling agrarische erven Ooststellingwerf (2015)

Hoewel deze notitie in principe alleen de gewenste ontwikkeling van agrarische erven in het buitengebied behandelt, is er een parallel te trekken met het ontwikkelen van een nieuwe woning (met erf) in het buitengebied.

De gemeente Ooststellingwerf hecht aan haar fraaie landschap. Het is een van de visitekaartjes van de gemeente. Daarom vindt de gemeente het van groot belang dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed passen in het landschap en in hun omgeving: een mooi erf in een mooi landschap. Hierbij wordt de 'ja,mits'- benadering gehanteerd: nieuwe ontwikkelingen mogen in het landelijk gebied, mits ze een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Dit procesboek laat zien op welke wijze de gemeente wil ontwikkelen met kwaliteit in het landelijk gebied. Daarbij wordt aangegeven dat ontwikkelen met kwaliteit altijd maatwerk is en afhankelijk van plannen en plek. In dit procesboek worden de handvatten gegeven om het goede maatwerk te kunnen leveren en te komen tot een plan dat ontwikkelruimte biedt en een kwalitatieve meerwaarde levert voor de locatie en de directe omgeving.

Het bestemmingsplan buitengebied geeft de kaders waarbinnen ontwikkelingen in het buitengebied mogen plaatsvinden. Tussen het bestemmingsplan en dit procesboek zit een nauwe relatie. In het bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat ontwikkelingen pas worden toegestaan als daarbij de stappen uit het procesboek zijn gevolgd en het daaruit voortkomende plan door het college van Burgemeester en Wethouders is goedgekeurd.



### Landschapskarakteristiek

#### Landschapsstructuren

- Opstreckende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Regelmatige opzet van erven.

#### Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Laanbeplanting langs de wegen, houtsingels op perceelsgrenzen en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter.
- Duidelijk contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

## Woudontginningen

### Erven

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. In de woudontginningen liggen de boerenerven meestal in de bebouwingslinten. De erven liggen direct aan de doorgaande weg. Ze hebben een langgrekte opzet en liggen in de opstreckende verkavelingsstructuur, met het voorerf op de weg gericht en het achtererf grenzend aan de landerijen.

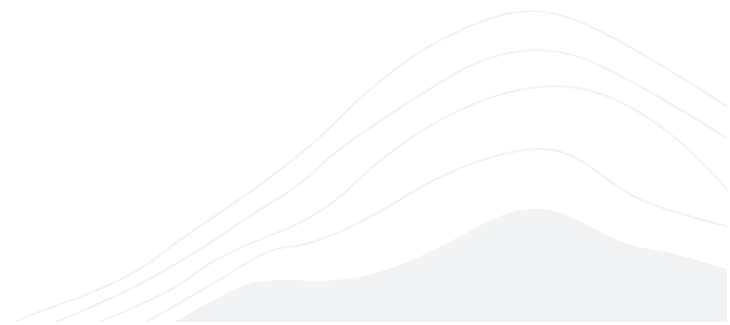
Vroeger was er een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf, maar tegenwoordig is dat beeld vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dit onderscheid tussen voor- en achtererf te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond en er is een siertuin, moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Dit deel richt zich op het landschap.

Houtsingels langs een perceelsgrens lopen door tot op het erf. Nieuwe beplantingen worden op dezelfde manier ingepast, langs perceelsgrenzen, zodat de lengterichting van het landschap wordt versterkt. Op het erf passen verder hoogstamfruitbomen, hagen en enkele solitaire bomen.

### Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen, waarbij de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilos in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag.

Het inrichtingsplan in deze notitie houdt nadrukkelijk rekening met dit procesboek. Dit zal in hoofdstuk 9 nader worden uitgewerkt.





## 8. KERNCWALITEITEN

### Structuur

- Contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen;
- Doorzichten naar beekdal vanaf de wegen (noordoost vanuit villa);
- Wegenstructuur met aanliggende bebouwing, wat resulteert in lange, rechte bebouwingslinten;
- Opstreckende verkavelingsrichting met lange, smalle kavels vanaf de ontginningsas richting het beekdal;
- Nederzetting Nijberkoop parallel aan de beekdalen ten noorden (De Tsjonger/ Kuunder) en ten zuiden (De Linde/ Lende);
- Open weiland met zicht op villa en schuur(woning) op het achtererf;
- Afkadering van open land voor de villa met opgaande beplanting langs zij;

### Wegen

- Bovenweg op het hoogste deel van de zandrug;
- Het zicht vanaf de Bovenweg in noordelijke richting op de (eiken)laanbeplanting met klinkerpad dat uitkomt op de Boschhoeve;
- Klinkerpaden en zandpaden in de omgeving;
- Parallelwegen langs N35, afgescheiden met berm en haag.

### Bebouwing

- De fraaie bebouwing van het landgoed en de villa van De Boschhoeve;
- De vier monumentale (arbeiders)woningen aan de Bovenweg
- (Historische) boerderijen in de linten, aan of op enige afstand van de weg, verspreide ligging;
- Regelmatige opzet van erven;
- Bebouwing loodrecht op het lint gesitueerd, veelal met rood dak.
- Boerderijen over het algemeen verder van de weg af, parallel aan de weg, met rood of grijs dak. In midden dakopbouw.

### Beplanting

- Houtsingels op perceelsgrenzen, bosstroken, bosjes en laanbeplanting langs de wegen geven het gebied een kleinschalig en vrij besloten karakter;
- Op hoge zandrug soorten als beuk en eik;
- Op lagere, nattere gronden soorten als els en es.



## 9. UITGANGSPUNTEN

De nieuw te realiseren woningen zullen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden aan de zuidzijde van de Bovenweg, schuin achter Bovenweg nr. 25. Dit heeft onder meer te maken met de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Die kan getypeerd worden als lintbebouwing. De woning op nr. 25 en daarbijbehorend perceel liggen meer naar achteren. In combinatie met de karakteristieke eigenschappen van deze woning worden de nieuwe woningen geconcentreerd bij het cluster van Bovenweg 23 en 25, ten zuidwesten van Bovenweg 25, gesitueerd.

Het oorspronkelijke ensemble van boerderij en villa wordt versterkt. De vroeg twintigste eeuwse bebouwing van het landgoed dient als eenheid herkenbaar te blijven. Door de nieuwe woningen schuin achter de villa te situeren blijft het oorspronkelijke ensemble van boerderij en villa herkenbaar.

Uitgangspunten voor de situering van de woningen zijn:

- Ontsluiting via smalle oprit van klinkers ( pad of karrespoor) richting woningen;
- Bestaande beplanting behouden bij aanleg toegangspad;
- Aan westzijde toegangspad versterken houtwal;
- Aansluiting op de parallelweg, niet rechtstreeks op de provinciale weg;
- behoud veetunnel;
- Behoud sloot tussen de percelen 486/ 488 en 480;
- Versterken opstreckende kavelrichting/ smalle kavelstructuur, bijvoorbeeld door een extra houtsingel, bomenrij en/of sloot in noordwest-zuidoost richting te creëren;
- Behoud en versteken van de bestaande beplanting in de vorm van de houtwal, boomgaard, solitaire bomen en het bos aan de zuidzijde;
- De beplanting aan de zuidwest zijde van de nieuwe kavels opschonen door dode bomen en opschot van bomen en struiken te verwijderen (in

verbad met bezonning woningen en zicht op de nieuwe woningen vanaf het nieuwe (wandel)pad;

- Situering van de twee (schuur)woningen schuin achter de villa, waardoor een concentratie aan bebouwing/ cluster ontstaat; als een boerenerf, wat verder van de weg af;
- Woningen aan oostijde afschermen middels houtsingel;
- Het creëren van een zichtlijn vanuit de eerste nieuwe woning door een hoogstamboomgaard;
- Verminderen zicht op de agrarische bebouwing van Bovenweg 27 door extra aanplant;
- Aanleg nieuw wandelpad richting het bos aan de zuidzijde. Dit wandelpad sluit aan op het reeds bestaande wandelpad.





## 10. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### Legenda

- grasland
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- verharding
- water
- huidige perceelsgrens
- nieuwe perceelsgrens



Referentiebeeld hoogstamboomgaard met  
doorzicht op woning

0 25

## TOELICHTING OP DE SCHETS

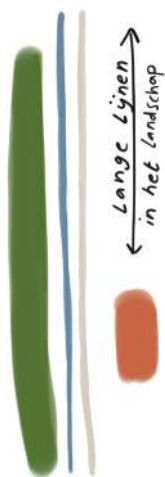
### Structuur

De voorgestelde structuur sluit zoveel mogelijk aan bij de huidige structuur. De sloot met houtsingel aan de westzijde is een sterke (noord zuid gerichte) lijn die de historische verkavelingsrichting volgt. Deze lijn wordt versterkt door het toegangspad parallel aan de houtsingel. Het toegangspad gaat over in een wandelpad richting het bos aan de zuidzijde. Het weiland voor de huidige villa wordt open gehouden om de open ruimte en het zicht te waarborgen. De nieuwe hoogstamboomgaard filtert het zicht op de nieuwe bebouwing op het landgoed en het bos erachter.

Hieronder is de principetekening te zien van de langgerekte noordzuid structuren.

### Situering woningen

De nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Bovenweg in Nijeberkoop zijn gepositioneerd op het achtererf van de villa op nummer 25, waar in de huidige situatie een schuur staat. Hierdoor ontstaat een klein bebouwingscluster dat visueel gekoppeld is aan de andere bebouwing van landgoed Boschhoeve.



### Compact bebouwingscluster als een boerenerf

Een traditioneel boerenerf of landgoed bestaat uit een hoofdwoning met ondergeschikte schuren en/of stallen. Rondom de hoofdwoning is veelal een siertuin aanwezig, bij de schuren erfverharding en gras.

Ook hier dit principe van toepassing: bij de villa op nr 25 - de hoofdwoning - worden een tweetal ondergeschikte 'schuren' gebouwd. Bij de villa op nr 25 past een siertuin. Hierachter worden twee schuurwoningen gesitueerd. Bij de schuurwoningen wordt aan de voorzijde (westzijde) een sobere inrichting voorgesteld met erfverharding en (eventueel extensief gemaaid bloemrijk) gras. Aan de zijden die niet in het zicht van het pad liggen is een siertuin passend.

Eventuele bijgebouwen worden meeontworpen met de woningen en zijn bij voorkeur inpandig in de schuurwoningen toegepast.

### Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via een smal klinkerpad van maximaal drie meter meter breed. Dit sluit haaks aan op de parallelweg langs de Bovenweg, en loopt vervolgens parallel aan de bestaande houtsingel en sloot.

Tussen de oude villa en de voorste/ meest noordelijke schuurwoning loopt een pad. Deze kan tevens gebruikt worden als nieuwe toegangsweg voor de oude villa, en de bereikbaarheid van het weiland ten westen van het geheel vanuit de boerderij. Van hieraf is ook de veetunnel onder de provinciale weg bereikbaar.

### Beplanting

De kavelgrenzen aan de (noord)oostzijde worden aangeplant met een dichte houtsingel met zowel bomen als struiken. Hierdoor wordt het zicht op de woningen vanaf de boerderij en de achterliggende landerijen beperkt.

Tussen de twee nieuwe kavels komt een groene erfafscheiding (met inheemse soorten als meidoorn en/of veldesdoorn).

Het nieuwe toegangspad/ de oprit (met klinkers) wordt begeleidt door de met



nieuwe bomen en struiken aangevulde houtsingel. Hierdoor wordt de toegang/ oprit als zodanig in het landschap gemarkeerd en de noordzuid richting van het landschap versterkt.

Naast de villa/ vóór de nieuwe woningen komt een hoogstamboomgaard met appel-, peer- en pruimenbomen. De boomgaard wordt door een lage haag omzoomd.

De hoge haag tussen de hoogstamboomgaard en het perceel van de voorste woning wordt verlaagd, waardoor vanuit de nieuwe woning zicht is in noordelijke richting, en tevens deze woning vanaf de Bovenweg zichtbaar is.

De bestaande, volwassen eiken en berken aan de (zuid)westzijde blijven behouden. Zoals in de uitgangspunten reeds vermeld wordt hier de (onder) beplanting opgeschoond, om de achterste schuurwoning zichtbaar te maken vanaf het pad, en tevens vanuit deze woning contact met de open ruimte aan de westzijde te creëren. Hier worden enkele nieuwe bomen toegevoegd.

## Beplantingssoorten

De bestaande beplanting -van onder andere eiken en berken- blijft behouden. De beplanting die wordt toegepast is inheems, en passend in het landschap ter plekke. Deze inheemse beplanting sluit aan bij de beplanting die er al staat:

### Bomen

- |               | Latijnse naam    |
|---------------|------------------|
| • ruwe berk   | Betula pendula   |
| • zomereik*   | Quercus robur    |
| • beuk        | Fagus sylvatica  |
| • zachte berk | Betula pubescens |
| • veldesdoorn | Acer campestre   |
| • haagbeuk    | Carpinus betulus |
| • wintereik   | Quercus petraea  |

\*Zomereik (*Quercus robur*) ivm eikenprocessierups niet overmatig toepassen.

### Struiken

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| • vuilboom/ sporkehout | Rhamnus frangula      |
| • wilde lijsterbes     | Sorbus aucuparia      |
| • meidoorn             | Crataegus laevigata   |
| • sleedoorn            | Prunus spinosa        |
| • hazelaar             | Corylus avellana      |
| • wilde kamperfoelie   | Lonicera periclymenum |
| • kardinaalsmuts       | Euonymus europaeus    |
| • gaspeldoorn          | Ulex europaeus        |
| • rode kornoelje       | Cornus sanguinea      |
| • gelderse roos        | Viburnum opulus.      |

## 11. BEELDKWALITEIT

### Algemeen

Binnen de landschappelijke inpassing zijn de verschillende mogelijkheden onderzocht voor het woningtype van de twee nieuwe woningen.

- Als eerste mogelijkheid is onderzocht of een combinatie van een landgoedwoning (vergelijkbaar met de villa en de boerderij van het landgoed Boschhoeve) met daarachter een schuurwoning passend zou zijn.
- De tweede mogelijkheid is het toepassen van twee schuurwoningen in één langgerekt volume ('twee-onder-één kap').
- De derde mogelijkheid is het toepassen van twee vrijstaande schuurwoningen.

De derde mogelijkheid is het meest passend bij de locatie: hierdoor kan een fraai ensemble ontstaan, waarbij de boerderij en de villa de hoofdbebouwing van het landgoed blijft, en de nieuwe woningen hier ondergeschikt aan zijn. In overleg met de gemeente Ooststellingwerf en de provincie Fryslân heeft de eigenaar besloten om dan ook voor de derde optie (twee vrijstaande schuurwoningen) te gaan. Voor deze optie zijn hieronder de beeldkwaliteitskaders verder uitgewerkt.

### Schuurwoningen

De bouwstijl van de schuurwoningen is geïnspireerd op een schuur en heeft een moderne uitstraling.

#### Ruimtelijke inpassing

- De schuurwoningen volgen de landschappelijke inpassing zoals omschreven in hoofdstuk 10.
- De schuurwoningen zijn in vormgeving ondergeschikt aan zowel de bestaande villa als de boerderij.
- Om er voor te zorgen dat een compact geheel ontstaat en er sprake is van een 'ensemble' staan de woningen zo dicht mogelijk bij de villa, én staan de beide schuurwoningen dicht bij elkaar.
- De schuurwoningen zijn beiden met de kaprichting haaks op de Bovenweg gesitueerd.



Bron: Schouten bomen

*Schuurwoning in 1 bouwlaag en een kap*

*Boomgaard voor de woning*



Bron: De Vries, S., (2021), Landleven.nl

*Simpele, herkenbare massa*

*Zadeldak met hoge kap*

*Open uitstraling richting de tuin*



Bron: Mestemaker Architecten

*Zadeldak met dakoverstek*

*Combinatie van natuurlijke en industriële materialen*

*Sobere kleurkeuzes*



### *Verschijningsvorm*

- De schuurwoningen zijn niet identiek aan elkaar, maar hebben elk een eigen verschijningsvorm en uitstraling. Evenwel zijn ze wel duidelijk 'familie van elkaar'.
- De schuurwoningen hebben een duidelijk herkenbare hoofdvorm, bestaande uit één laag en een (hoge/ dominante) kap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, met bij voorkeur een overstek.
- Het woongedeelte is op de tuin georiënteerd. Hiertoe hebben de gevels gericht op (noord)oost en zuid(oost) grotere gevelopeningen.
- De gevels gericht op (zuid)west zijde hebben een gesloten karakter en beperkte gevelopeningen.
- Aan de zuidzijde van de voorste woning kan een inpandige garage worden toegepast.
- Aan de noordzijde van de achterste woning kan een inpandige garage worden toegepast.

### *Materiaal, kleur en details*

- De materiaalkeuze voor de schuurwoningen bestaat uit een combinatie van natuurlijke materialen, zoals hout en leisteen, en industriële materialen, zoals staal, zink en glas.
- Zowel de gevel als het dak kan bestaan uit hetzelfde materiaal.
- De schuurwoning is bescheiden in kleurgebruik, met een enigszins ingetogen uitstraling, zoals zwart of houtkleurig.
- De vormgeving van het bijgebouw/ de garage(deur) sluit qua materiaal een kleur aan op de woning.

### **Openbare ruimte**

- De oprit bestaat uit een smal pad met een maximale breedte van 3 meter.
- De oprit is vormgegeven als een karrenspoor of ingericht met gebakken klinkers, vergelijkbaar met de oprit naar de boerderij.
- Het wandelpad bestaat uit zand of halfverharding.



*Simpele hoofdvorm met massa*

*Afwisselende verticaliteit en horizontaliteit in gevelopeningen*

*Industriële materiaalgebruik*

*Bron: Danske Boligarkitekter*



*Smal toeganspad*

*Gebakken klinkers*

*Bron: Van Eysinga-Oostra*

