



7 oktober 2020

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

T.B.V. ROOD VOOR ROOD REGELING
LYTSE WYNGAERDEN 28 LANGEZWAAG

GEMEENTE OPSTERLAND

Colofon:

Opdrachtgever:
Nijsingh Advies
Eerste Compagnonsweg 34
8415 AC Bontwobok

Uitgevoerd door:
Territoria, sociaal-ruimtelijke vraagstukken
van Kleffenslaan 5 (de Kas)
8442 CW Heerenveen

contactpersoon:
Karin Peeters



web: www.territoria.nl
mail: info@territoria.nl

INLEIDING / OPGAVE

04

RUIMTELIJKE ANALYSE

05

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

09

INRICHTINGSSCHETS

10

INLEIDING

Zoals veel provincies hanteert men in Friesland de ruimte-voor-ruimte regeling, welke nieuwbouw mogelijk maakt door de sloop van oude (beeldverstorende) bebouwing. Deze regeling geeft meer mogelijkheden (en daarmee waarde) aan locaties met oude stallen of schuren. Defamilie Bosma bezit aan de Lytse Wyngaerden te Langezwaag in onbruik geraakte schuren en wil deze slopen om in ruil daarvoor een woning te bouwen.

Gemeente Opsterland, waartoe Langezwaag behoort heeft beleid dat om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte regeling minimaal 1000m² bebouwing moet worden gesloopt, en dient bewezen te worden dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

In deze notitie vindt u een ruimtelijk analyse van de locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteiten vanuit landschap en stedenbouw worden geduid. Vanuit deze analyse worden de consequenties van te slopen schuren en de vervangende woningbouw inzichtelijk gemaakt, inclusief een voorstel voor de landschappelijke inpassing ervan.

LOCATIE

Het betreffende erf met schuren ligt in het buitengebied ten zuidwesten van Langezwaag. De kavels van Lytse Wyngaerden liggen aan de zuidzijde van de weg, welke doorzicht geven op de gaswinningslocatie van Vermillion. Het betreffende perceel is vanaf de doorgaande weg richting Langezwaag (Lang'ein) zichtbaar. Aan de noordzijde loopt parallel aan de weg de hoogspanningslijnen van Tennet.



LOCATIE (IN ROOD GEARCEERD) IN RUIMTELIJKE CONTEXT VAN FIJNMAZIGE VERKAVELINGSPATROON

RUIMTELIJKE ANALYSE

LANDSCHAPSTYPE

De locatie is gelegen in het landschapstype van de Veenpolders. Dit landschap vormde voorheen door hun lage ligging één groot hoogveengebied. In deze polders werd de vervening echter systematisch en grootschalig aangepakt. Het gevolg was dat een landschap ontstond met uitwaaierende, kilometerslange nederzettingen in een uiterst natte context. Opvallend is het zeer fijnmazige percelen- en slotenpatroon haaks op de wegstructuur.

ONTGINNINGSGESCHIEDENIS

Langezwaag is een oud streekdorp met een middeleeuwse oorsprong. Het dorp was in de 18e eeuw, toen de verveningen ten zuiden van het dorp al aan de gang waren, nog bescheiden van omvang. Maar fungeerde wel al toen als centrum van een paar buurten, waaronder de Wyngaerden. In het midden van de 19e eeuw waren er in Langezwaag zowel een



BEELD VAN DE ONTGINNINGSGESCHIEDENIS AAN DE HAND VAN KAARTEN UIT 1856, 1945 EN 2019 (BRON TOPOTIJDREIS)

scheepswerf en een kalkbranderij en in het einde van de eeuw werd aan de Nieuwe Vaart een zuivelfabriek gesticht, waar tegenover ook een kroeg. In de twintigste eeuw is het dorp aan de noordzijde van het Houw uitgebreid, vooral na de oorlog. De Lytse Wyngaerden is daarbij pas in 1960 voor gemotoriseerd verkeer aangesloten op de Tramweg ofwel het Schuine Eind. Het wegprofiel kenmerkt zich door een smalle rijbaan, twee bermen welke aan de noordzijde is aangeplant met essen en aan weerszijde een sloot. Ter hoogte van de woonpercelen zijn dammen aangebracht.

Rondom de Lytse Wyngaerden zijn na de ruilverkaveling enkele bossen voor houtteelt aangeplant en ook zijn de erven van de (voormalige) boerenerven in de loop der jaren wat opgeschaald. Toch kenmerkt de weg zich als een open lint met royale woonkavels in het groen. De weg vervult naast erfonthoudingsweg ook een rol in het langzaamverkeersnetwerk in de regio.



BEELD VAN VEENPOLDERLANDSCHAP RONDOM HET PLANGEBIED, FIJNMAZIG SLOTENPATROON, OPEN WEIDEN MET OP-GAANDE BEPLANTING LANGS WEGEN EN ERVEN

RUIMTELIJKE ANALYSE

Het bebouwingsbeeld langs Lytse Wyngaerden is open en divers en varieert van keuterijen naar meer traditionele woningen, voornamelijk uit één laag met kap. De bebouwing staat op wisselende afstand ten opzichte van de weg, met de kap haaks op de weg. Vanaf de erftoegang is veelal een doorzicht naar het achterliggende veenweidegebied zichtbaar.



BEBOUWINGSBEELD LANGS LYTSE WYNGAERDEN



HUIDIGE INDELING ERF

HUIDIGE KWALITEITEN HUIDIG ERF

Het perceel Lytse Wyngaerden 28 ligt aan de weg, maar is vanwege de houtsingels en de terugliggende positie van de bebouwing enigszins verscholen in het groen. Het erf is bereikbaar via verschillende dammen, waarbij de sloot ter hoogte van de woning is gedempt. De dammen zijn met hoog hekwerk afgescheiden van de weg.

De bebouwing op het huidige erf bestaat uit een woonhuis en een zestal schuren/bijgebouwen welke los van en achter het woonhuis staan. De schuren staan net als de woning met hun kap dwars op de weg.



ZICHT OP HET ERF VANAF DE OPENBARE WEG RICHTING HET PLANGEBIED, ALWAAR DE SLOOT TUSSEN WEG EN ERF GEDEMPPT IS



ZICHT OP ACHTERERF; IN ONBRUIK GERAACKE SCHUREN, NIEUW AANGELEGDE ZWEMVIJVER

De twee meest oostelijk gelegen schuren zijn van elkaar gescheiden door de sloten. Hiervan is recent eentje op het erf gedempt, waarbij de watercompensatie hiervoor heeft plaatsgevonden door op het achtererf een zwemvijver aan te leggen. Op het achtererf is gras en opslag van materiaal. De totale oppervlakte van de in onbruik geraakte schuren op het erf is 1850 m². Hiervan wordt 1500 m² afgebroken.

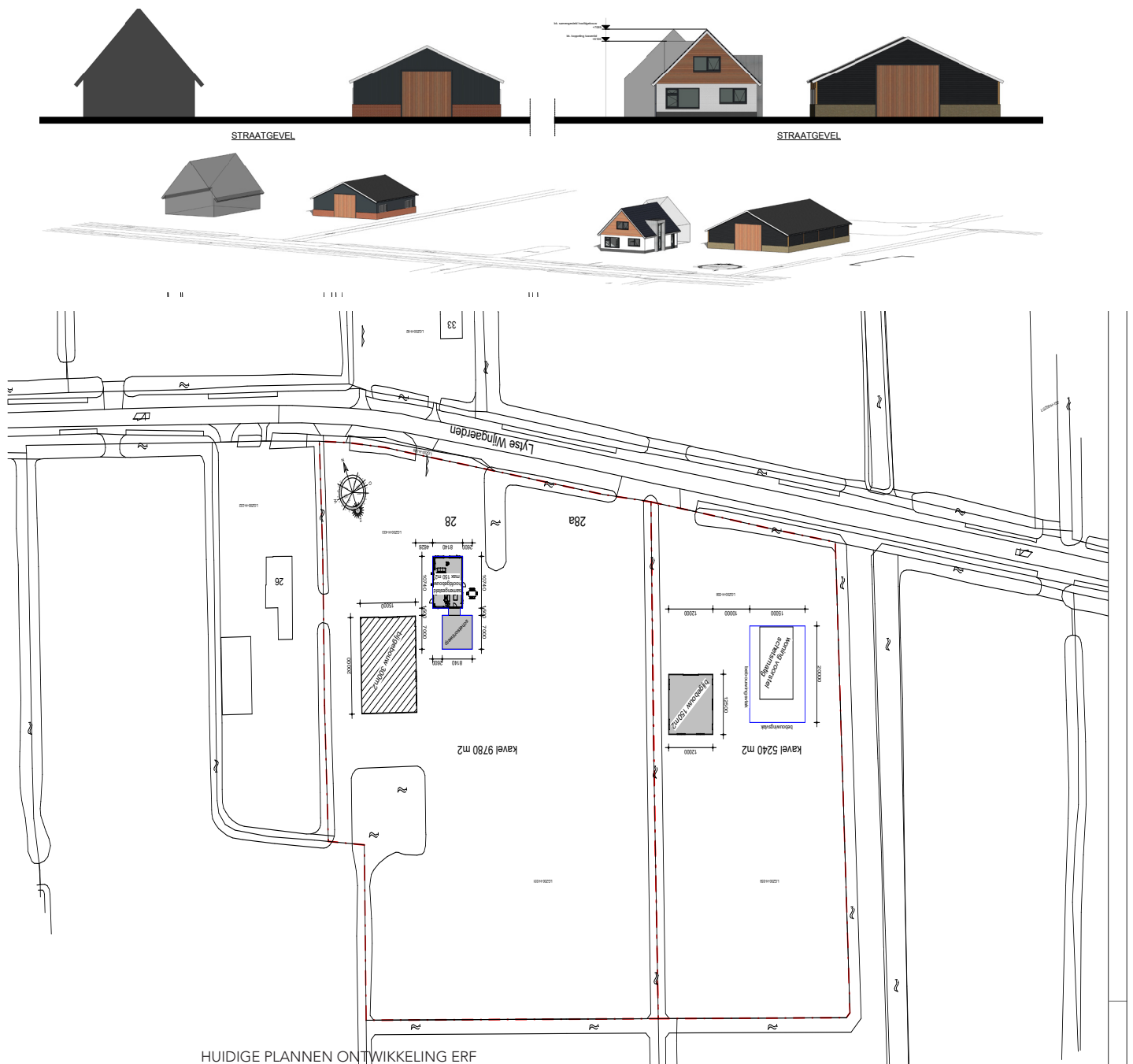


HUIDIGE BEBOUWING OP HET ERF, MET LINKS DE LOKATIE VAN DE VOORMALIGE SLOOT, MIDDEN HET HEKWERK OP DE DAM EN RECHTS DE EEN VAN DE ONBRUIK GERAACKE LOODSEN.

HUIDIGE PLANNEN

De eigenaar van het perceel is voornemens om na sloop van 1000 m² schuren een nieuwe woonkavel te ontwikkelen aan de oostzijde van het perceel. Naast een woning is tevens een bijgebouw van 150 m² voorzien. De toegang van deze woning is via de bestaande dam.

Naast de ontwikkeling van een nieuw erf, wil de eigenaar op het bestaande erf zijn woning opwaarderen en uitbreiden, plus de naast liggende loods opwaarderen tot garage en hobbyruimte.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Met het her-ontwikkelen van het erf tot twee woningen ontstaat de kans om de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving te versterken. In dit voorstel wordt hierbij ingezet op het deels herstellen van het kenmerkende slotenpatroon en de aanplant van singelbeplanting.

Allereerst wordt aan de wegzijde de sloot tussen weg en kavel hersteld. De oever van deze sloot is begroeid met gras tot aan de slootkant, met een flauw talud, waardoor beschoeiing niet nodig is of tot onder de waterlijn kan worden weggewerkt. In dit voorstel krijgen de voortuinen een open karakter met hier en daar solitaire bomen. Op de dammen wordt het hoge hekwerk verwijderd en wordt deze vervangen door laag landhek. Op het zij en achtererf wordt langs perceelsranden wordt een sloot aangelegd met lijnvormige houtopstand. Naast de landschappelijke waarde van deze boomsingels, biedt deze inheemse beplanting ook ecologische waarden en beschutting. Daarnaast ontleent het zicht op het achtererf vanaf het Lang'ein.

Om op het nieuwe erf het kenmerkende doorzicht vanaf dam naar landschap wordt voorgesteld het bijgebouw op ca 8 meter afstand ten opzichte van de houtsingel te ontwikkelen.



REFERENTIEBEELDEN VAN HEKWERK, INHEEMSE SINGELBEPLANTING LANGS PERCEELSGRENS, GRAS TOT AAN DE SLOOTRAND



INRICHTINGSSCHETS OP HOOFDLIJNEN MET DE TRANSFORMATIE VAN AGRARISCH NAAR WONEN:
TWEË VRIJSTAANDE WONINGEN PASSEND IN DE VERKAVELINGSRICHTING EN IN DE MAAT EN SCHAAL VAN DE OMGEVING

INRICHTINGSSCHETS



LEGENDA

- Fe - Fraxinus excelsior
- Sa - Salix alba
- Um - Ulmus minor

- Ag - Alnus glutinosa
- Bp - Betula pubescens
- Sau - Sorbus aucuparia

- T/Cs - solitaire Tilia of Castanea sativa
- Sb - solitaire Salix babylonica

- Md - fruitboom Malus domestica
- Pc - fruitboom Pyrus communis

- zuiveringsplanten / riet

