

## Memo

Opdrachtgever: De Kompanjon B.V.

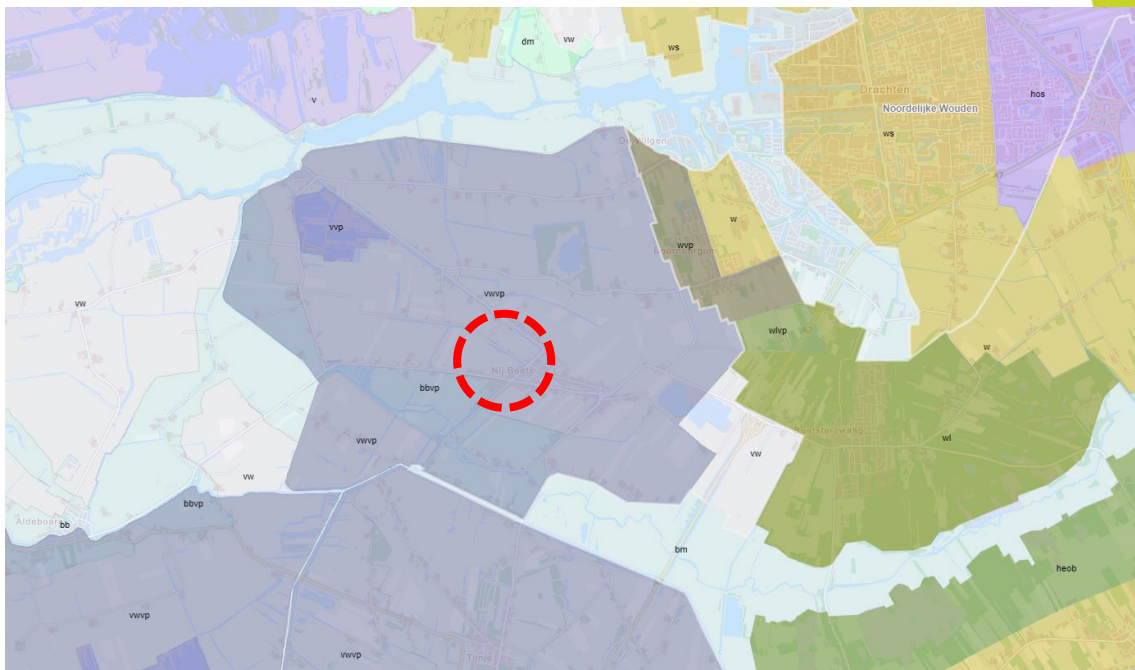
Projectnummer: P000585

Onderwerp: Toelichting ontwerp Geawei Nij Beets

Datum: 7 november 2023

### 1.1 Landschap

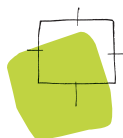
Het plangebied ligt in het Laagveengebied en het heeft als landschapstype Veenweidegebied. Specifiek is het plangebied onderdeel van de Grote Veenpolder in Opsterland en Smallingerland (zie Figuur 1).



Figuur 1. Landschapstypenkaart (Bron: fryslan.maps.arcgis.com)

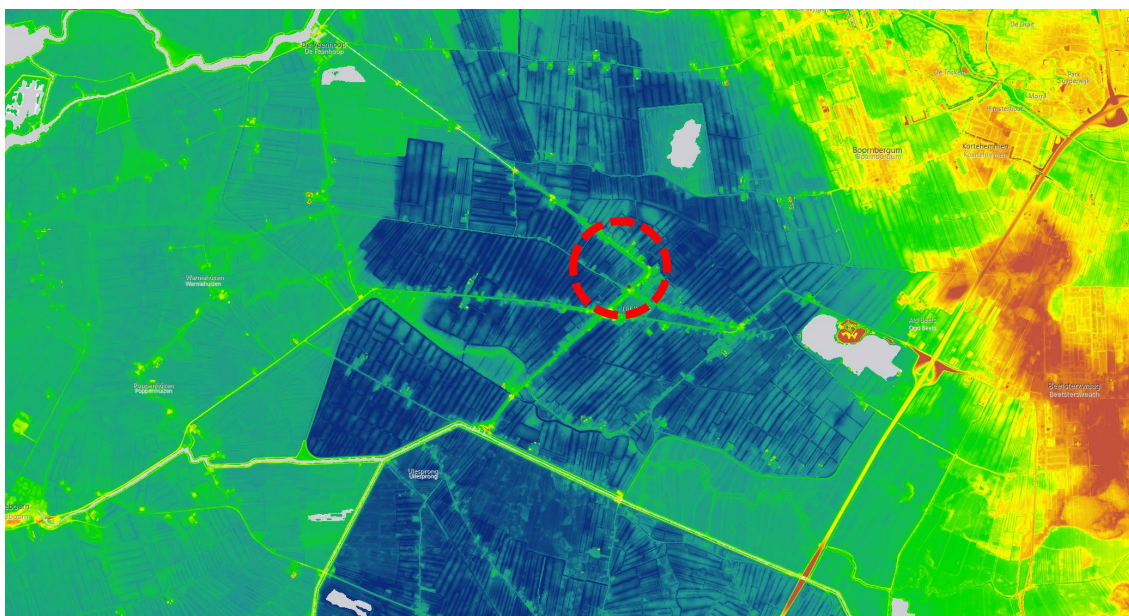
De kernkwaliteiten van het laagveengebied zijn:

1. Grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen, vaarten en plaatselijke beeklopen.
2. Nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van beeklopen, wegdorpen, vaarten en dijken.
3. Opstreckende strokenverkeveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon.



4. Incidentele groene verdichtingen door moerasgebieden, boselementen en verlande petgaten.
5. Verspreide bebouwing langs wegen en vaarten. Aanwezigheid van overwegend open graslanden, grazige natuurgebieden en petgaten.
6. Opvallende aanwezigheid van hoogteverschillen in maaiveld en waterniveaus.

Grote delen van het veenweidegebied zijn als veenpolder in de 18<sup>e</sup> tot 20<sup>e</sup> eeuw ingepolderd. De door polderkaden omgeven laagveengebieden zijn na vervening drooggemalen en herontgonnen op basis van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginning. De kenmerkende opstreckende verkaveling is hierdoor ontstaan/gebleven. Het laagveengebied ligt ook laag (zie Figuur 2).



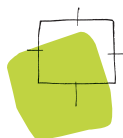
Figuur 2. Relatieve hoogteligging maaiveld (Bron: ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer)

Het landschap is midden- tot grootschalig open. Bepanting komt vooral voor op erven en in dorpen en incidenteel als boselementen. Dorpen bestaan in de basis uit lintbebouwing langs hoofdwegen van de polders. Boerenerven liggen ook veelal aan de hoofdwegen.

## 1.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de Geawei, een van de oudste structuren van Nij Beets. Deze weg was, naast de Nieuwe leppedyk (de Domela Nieuwenhuisweg), al aanwezig voordat er sprake was van bebouwing in het gebied. Op de topografische kaart van 1822 (zie Figuur 3) is dit goed te zien. De kaart laat ook goed de kenmerkende opstreckende verkaveling zien (met toen nog smalle diepe kavels).



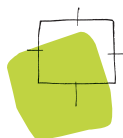


Figuur 3 Topografische kaart 1872 (Bron: Topotijdreis.nl)

Op de topografische kaart van 1922 is te zien dat het kanaal (Polderhoofdkanaal) is aangelegd en dat er sprake is van lintbebouwing langs dit kanaal, de Geawei en de zuidelijk gelegen Domela Nieuwenhuisweg (Nieuwe leppedyk). Nij Beets is daarmee in de basis een lintdorp en een kanaaldorp. Goed is te zien dat de vervening nog in volle gang was, gezien de vele natte percelen.

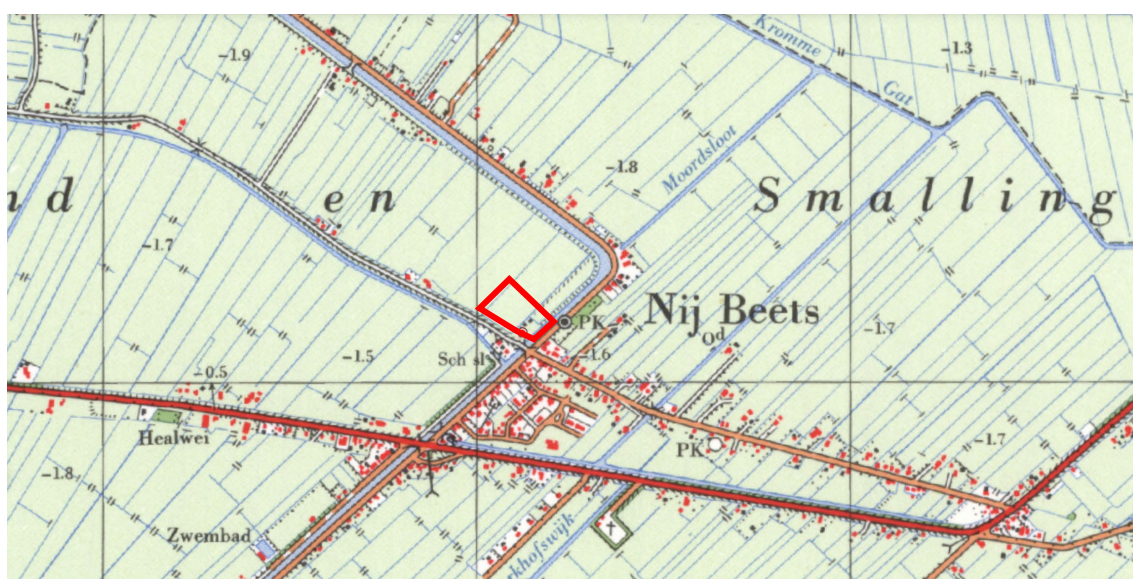


Figuur 4. Topografische kaart 1922 (Bron: Topotijdreis.nl)



De topografische kaart van 1972 (zie Figuur 5) laat zien dat er tussen de linten sprake is van (dorps)komvorming. Tussen de Geawei en de Domela Nieuwenhuisweg is een planmatige woonuitbreiding ontwikkeld. De linten zelf zijn verder verdicht. Opvallend is dat de woningen en boerderijen aan de Domela Nieuwenhuisweg en langs het kanaal vaak haaks op de weg staan. Aan de Geawei staan de woningen en boerderijen van oorsprong vaak evenwijdig aan de verkavelingsrichting.

In het landelijk gebied valt vooral op dat de natte percelen zijn verdwenen en dat grasland het beeld bepaald. Ten opzichte van de voorgaande perioden zijn smalle percelen samengevoegd.



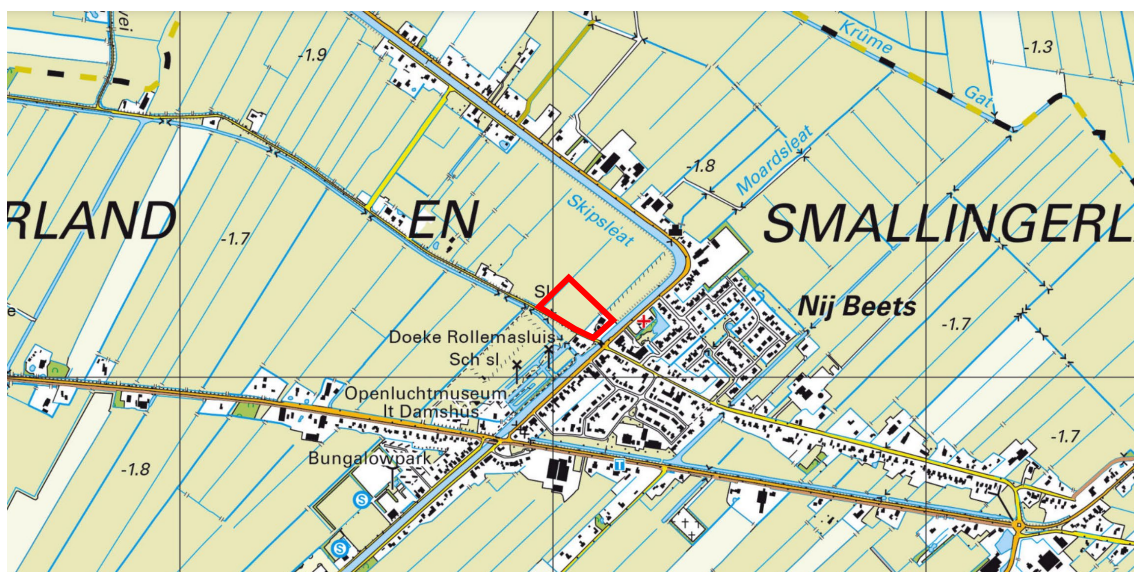
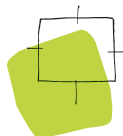
Figuur 5. Topografische kaart 1972 (Bron: Topotijdreis.nl)

In de jaren tot 2022 (zie Figuur 6) is Nij Beets verder gegroeid ten noorden van de Geawei. In de zuidwesthoek tussen de Domela Nieuwenhuisweg en het Polderhoofdkanaal is een bungalowpark ontwikkeld. In het open landschap valt op dat de schaal van de percelen nog verder is gegroeid door verdere samenvoeging van kavels. Hiermee samenhangend groeit ook de schaal van de agrarische bedrijven. Het landelijke karakter van de Geawei blijft door de tijd heen redelijk ongewijzigd. De mate van bebouwing aan deze weg ten westen van het Polderhoofd kanaal is beperkt gebleven.

### 1.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een deel van de veenpolder dat is ingeklemd tussen de lintbebouwing van de Kanaelwei Noard en de Domela Nieuwenhuisweg en de dorpskern van Nij Beets. Het plangebied is daarmee geen onderdeel van grootschalig open veenweidegebied.





Figuur 6. Topografische kaart 2022 (Bron: Topotijdreis.nl)

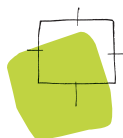
Het plangebied ligt aan de Geawei en bestaat uit een voormalig boerenerf met een aansluitend stuk weidegebied. Het voormalig boerenerf erf markeert samen met de tegenoverliggende woningen, de volkstuintjes en de brug de westelijke entree van Nij Beets. Het Polderhoofdkanaal is door de aanwezigheid van het kleine bebouwingscluster en het openluchtmuseum geen scherpe grens tussen dorp en landschap, maar is er juist een onderdeel van.

De bebouwing in de omgeving is relatief kleinschalig. Een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap is het overheersende beeld. De architectuur van de woningen is overwegend traditioneel, maar wordt afgewisseld met meer modern vormgegeven woningen zoals Geawei 3. Opvallend in de linten, vooral de Geawei en de Prikkewei, zijn de verspringen in de achtererfgrenzen aan de landschapszijde. Erfrandbeplantingen zijn kenmerkend voor de oorspronkelijke erven.

#### 1.4 Nieuwe situatie

Met de planvorming wordt aangesloten op het bestaande kleine bebouwingscluster dat de landelijke entree van het dorp aan de Geawei markeert (zie Figuur 7). Het voormalig boerenerf in dit cluster wordt herontwikkeld met twee nieuwe woningen. Tegenover de volkstuinten en Geawei 3 wordt een landelijk lintje met zes woningen ingepast aan de Geawei.

De Geawei is een oude structuurlijn met lintbebouwing in het gebied. Nij Beets ontleent het ontstaan voor een deel aan deze weg. Nij Beets is in de basis een combinatie van een lint- en kanaaldorp. Een verdichting van het lint aan de rand van het dorp is daarmee ook een logische ontwikkeling, passend



bij de aard van het dorp en het landschap. Het plan kan min of meer worden beschouwd als een organische voortzetting van de lintbebouwing langs de Prikkewei en omgekeerd.

Voor het voormalig boerenerf van Geawei 2 is het erfconcept leidend voor de nieuwe inrichting. De erfrandbeplanting wordt behouden en versterkt en de kenmerkende bouwrichting van de oorspronkelijke boerderij wordt gehandhaafd voor de nieuwe bouwvolumes. Voor de bebouwing is een stenen woning aan de weg met een (deels) houten schuurwoning daarachter de basis. De hoofdvorm van de bebouwing is een bouwlaag met een kap. Eventuele bijgebouwen worden op de plek van de te slopen schuur gebouwd (i.v.m. behoud van de kelder).

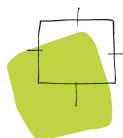
Het nieuwe lintje is afgestemd op de landschappelijke situatie. De kavels en de richting van de woningen zijn afgestemd op de kenmerkende opstreckende verkaveling. Aan de landschapszijde (noordzijde) is de voor de omgeving kenmerkende verspringende achtererfgrens onderdeel van het plan.

Met een groenblauwe rand wordt voorzien in inpassing van de woningen vanaf de Kanaelwei Noard gezien. Deze groenblauwe rand wordt vormgegeven met een waterpartij, riet, en groepjes opgaande beplanting. De relatief forse waterpartij is noodzakelijk om te voorzien in waterberging en om de percelen te kunnen ophogen. De vormgeving van de waterpartij is geïnspireerd op petgaten, waarbij de richting van de verkaveling leidend is. De waterpartij wordt voorzien van flauw hellende taluds met kruidenrijke grasmengsels en riet. De groenblauwe rand wordt onderdeel van de kavels, maar mag niet worden bebouwd. De inrichting moet door de bewoners in stand worden gehouden. Op deze wijze wordt de inpassing gegarandeerd en wordt voorkomen dat schuttingen en kleine bijgebouwen het beeld gaan bepalen vanuit het open landschap.

Aan de westzijde is een dicht beplante beplantingsstrook onderdeel van het plan. Deze strook is onderdeel van een kavel maar moet door de bewoners in stand worden gehouden. Met deze strook wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek van besloten erven en wordt voorzien in inpassing van de woningen vanuit westelijke richting.

Langs de weg wordt de bestaande sloot behouden. Een groene terreininrichting is uitgangspunt aan de wegzijde. Door de inritten te clusteren wordt de bestaande sloot beperkt onderbroken en wordt de inrichting van de (relatief) smalle percelen zo groen mogelijk.

De nieuwe woningen staan in een verspringende voorgevelrooilijn, waarbij het beeld beslotener wordt in oostelijke richting. Hiermee wordt een te sterke verdichting voorkomen en ontstaat een geleidelijke overgang van landschap naar dorp en omgekeerd. De verspringende rooilijn is vastgelegd in de verbeelding en regels.



De woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met een kap. De nokrichting is gelijk aan de verkavelingsrichting. De architectuur van de bebouwing is vrij, mits passend bij het open landschap. Het kleur en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.

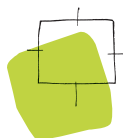


Figuur 7 Stedenbouwkundig plan Geawei

## Water

Een waterrobuuste oplossing wordt nagestreefd bij de inpassing van de nieuwe woningen, ook nadat het peil in de polder is verhoogd als gevolg van de uitvoering van de FPLG-maatregelen.

Het voormalige boerenerf ligt op ongeveer -1,0 tot 0 NAP. Een verhoging van het maaiveld is niet noodzakelijk voor het garanderen van een waterrobuuste oplossing. Voor de kavels in het weidegebied wordt uitgegaan van een maximale verhoging van het maaiveld met 130 cm om voldoende drooglegging te garanderen. Deze maximale verhoging betreft alleen de delen waarop de bebouwing wordt gesitueerd. Richting het landschap, lopen de kavels geleidelijk af naar de bebouwingsvrije zone en de nieuwe waterpartij. De geschetste (getrapte en geleidelijke) verhoging van het maaiveld past bij de overgang van landschap naar dorp.



Een gesloten grondbalans is uitgangspunt. De kavels worden opgehoogd met de grond die vrijkomt uit de te graven waterpartij.

## 1.5 Grutsk op 'e Romte

Het plangebied ligt in het Laagveengebied en maakt deel uit van het veenpoldergebied. Onderstaande kenmerken zijn relevant vanuit 'Grutsk op 'e Romte'.

1. Veepolder waarbij de samenhang tussen ontginning, ontwatering, verkaveling, polderdijken, vaarten, en bebouwingspatroon nog goed zichtbaar is.
2. De grootschalige openheid van enkele veenweidegebieden.
3. De lineaire bebouwing in samenhang met een sterke gerichtheid van de verkaveling (regelmatig opstrekkend).
4. Het totale watersysteem van beeklopen, meren, vaarten, ringsloten en ringvaarten.
5. Dorpen met een sterke relatie met vaarten.

Bij de opzet van het plan is op de volgende wijze rekening gehouden met de aard en de kenmerken van het gebied:

1. De inpassing vormt geen aantasting van de structuur en ruimtelijk samenhang van de polder. De voorgestelde bebouwingsstructuur (lintbebouwing) is passend bij de veepolder.
2. Het plangebied is niet onderdeel van een grootschalig open veenweidegebied. Het gebied ligt in een deel van de veepolder dat is ingeklemd door de lintbebouwing van de Kanaelwei Noard en de Domela Nieuwhuisweg en de dorpskern van Nij Beets. Met de invulling van het plangebied wordt daarmee geen grootschalig open gebied aangetast.
3. De inpassing van lintbebouwing en de afstemming op de opstrekkende verkaveling vormen de basis van het plan. De vormgeving van de waterpartij aan de achterzijde van het plangebied is geïnspireerd op petgaten en is in vormgeving afgestemd op de opstrekkende verkaveling.
4. Het watersysteem wordt in standgehouden en de waterpeilen worden behouden.
5. De bebouwing aan het Polderhoofdkanaal heeft een sterke relatie met deze waterloop. Het kanaal kruist de Geawei en de Domela Nieuwhuisweg. Ten noorden van de Geawei is het kanaal een scherpe grens tussen dorp en landschap. Tussen de Geawei en de Domela Nieuwhuisweg is er sprake van een meer geleidelijke overgang van dorp naar landschap door de aanwezigheid van het openluchtmuseum en de bebouwing aan de Geawei. Ter plaatse van de Domela Nieuwhuisweg is het kanaal duidelijk onderdeel van de dorpsstructuur. Met het planvoornemen wordt het bebouwingscluster aan de Geawei op een natuurlijke manier versterkt, waardoor het kanaal op deze plek nog meer onderdeel van de dorpsstructuur wordt dan nu al het geval is.