

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE



MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Inhoudsopgave

Betrokken partijen	pag. 3
Beschikbare gegevens	pag. 4
Het plangebied	pag. 5
Kwaliteiten landschapstypen	pag. 6
Uitgangspunten ruimtelijke invulling	pag. 7
Reactie op advies provinciaal ruimtelijk kwaiteitsteam	pag. 8
Conclusie	pag. 12

Colofon

Initiatiefnemer

De Driesprong

Lemsterweg 20 8484 KK Langelille

Ontwikkelaar

Entergraven

Orionweg 1 8901BH Leeuwarden

Capacitas Adviesburo

Wiardaplantage 82

8939 AB Leeuwarden

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Betrokken partijen Landschappelijke inpassing recreatieterrein de Driesprong Langelille



Landschapsarchitect Expertise bureau Oranjewoud



capacitas adviesburo

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Beschikbare gegevens Landschappelijke inpassing recreatieterrein de Driesprong Langelille

Documenten opgesteld voor de landschappelijke inpassing voor de bestemming wijziging van 50 stacaravans naar 16 nieuwe recreatiewoningen en 12 strandstudio's op het zuidelijk gedeelte van De Driesprong

- Rapport Landschappelijke inpassing projectnr. 203159 d.d. 21-11-2013 door Landschapsarchitect ir Jessica van Tilburg en drs. H. Deelstra uitwerking van landschappelijke inpassing plangebied zuidelijk deel de Driesprong
- Rapport Landschappelijke inpassing projectnr. 203159 d.d. 28-12-2010 door Landschapsarchitect ir Jessica van Tilburg en drs. M.Gerkes Uitwerking van landschappelijke inpassing met visie voor gehele driesprong met midden en noord grondgebied.
- Advies Hus en Hiem Team Ruimtelijk Kwaliteitsteam brief opgesteld d.d. 21-06-2011
Positieve beoordeling dat karakterkenmerken van het beekdallandschap worden overgenomen in het plan met ronde vormen en zachte oevers.
Aandachtpunten: verbreden van de wateringang en openbare karakter strandje.
- Advies Provinciaal Ruimtelijk Kwaliteitsteam d.d. 10-04-2012 Beoordeling advies:
Curves geven onrustig beeld. Rechthoekige karakter van Veenpolder meer overnemen in inrichtingsplan.
Visie gewenst van de gehele Driesprong op langere termijn.

Alle bovengenoemde documenten zijn als bijlagen toegevoegd bij dit rapport

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

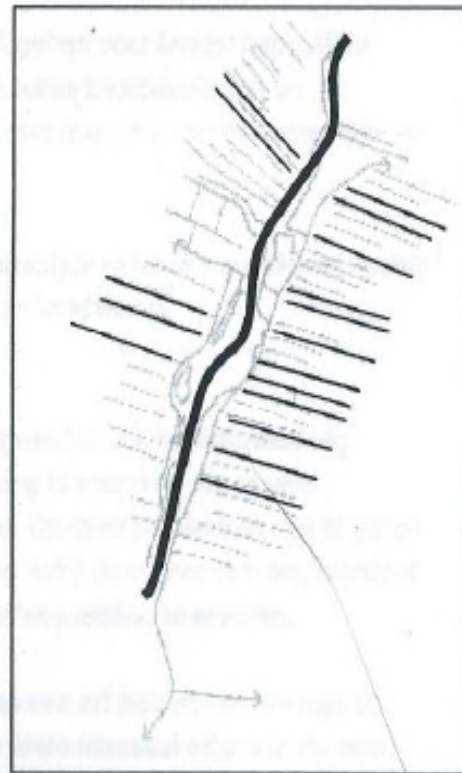


Het plangebied

De Driesprong ligt aan het vaarwater Het Wild en de Tjonger. Het is een watersportbedrijf met een recreatieterrein voor stacaravans. Voor het zuidelijk gedeelte van de Driesprong wordt een bestemming wijziging aangevraagd. Dit grondgebied wordt aan de noordoostkant ontsloten door het Krompad en aan de zuidwestkant door de Langelilleweg.

In de huidige situatie wordt dit zuidelijk terrein onder de weg gebruikt door 60 stacaravans. De wens is om dit terrein kwalitatief te verbeteren met de bouw van 12 strandstudio's en 16 vrijstaande recreatiewoningen.





Kernkwaliteiten Landschapstype

Het plangebied ligt in een laagveengebied en maakt deel uit van een veenpolder en het beekdallandschap.

Deze twee landschapstypes hebben zeer verschillende kernkwaliteiten. Zo kenmerkt het beekdallandschap zich door kronkelige structuren en openheid in de beekdalen. De veenpolder kenmerkt zich juist door eenduidige patronen van haaks op elkaar staande structuren en beplanting rond erven en dorpslinten.

De landschapsarchitect heeft deze twee verschillende landschappen geïntegreerd in het plan door langs de buitenrand van het plangebied een rechtlijnige dichte beplanting toe te passen aansluitend bij de rechtlijnigheid van de omliggende verkaveling. Aan de binnenkant van het plan wordt de ronde kronkelige structuur behorend bij het beekdallandschap geaccentueerd en de openheid naar het water geaccentueerd.

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Uitgangspunten ruimtelijke invulling

De nieuwe recreatiewoningen zijn water georiënteerd. Er is een open contact tussen vaarverkeer en recreërende bewoners. De bestaande natuurlijke oevers lopen door in het plan waardoor het nieuwe plan opgaat in zijn omgeving. De woningen worden gesitueerd met de gevel parallel aan de oever waardoor er een natuurlijk rustig beeld ontstaat en vanuit elke woning een goede zichtlijn is naar het water.

Langs het ontwikkelgebied loopt de Langelilleweg met aan de rechterzijde agrarisch gebied en een rechtlijnig landschapsstructuur. Het project wordt daarom aan de buitenzijde omsloten door een rechtlijnige dichte gebiedseigen beplanting. Hierdoor sluit het beeld vanaf de weg aan op de rechtlijnige structuur van de weilanden.

In het nieuwe bestemmingplan wordt het resterende terrein van de Driesprong als bestaande situatie bestemd. Wanneer er in een volgende fase een nieuwe bestemming wordt aangevraagd voor een eventuele verdere ontwikkeling zal ook een nieuwe landschappelijke inpassing ter goedkeuring worden voorgelegd.

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

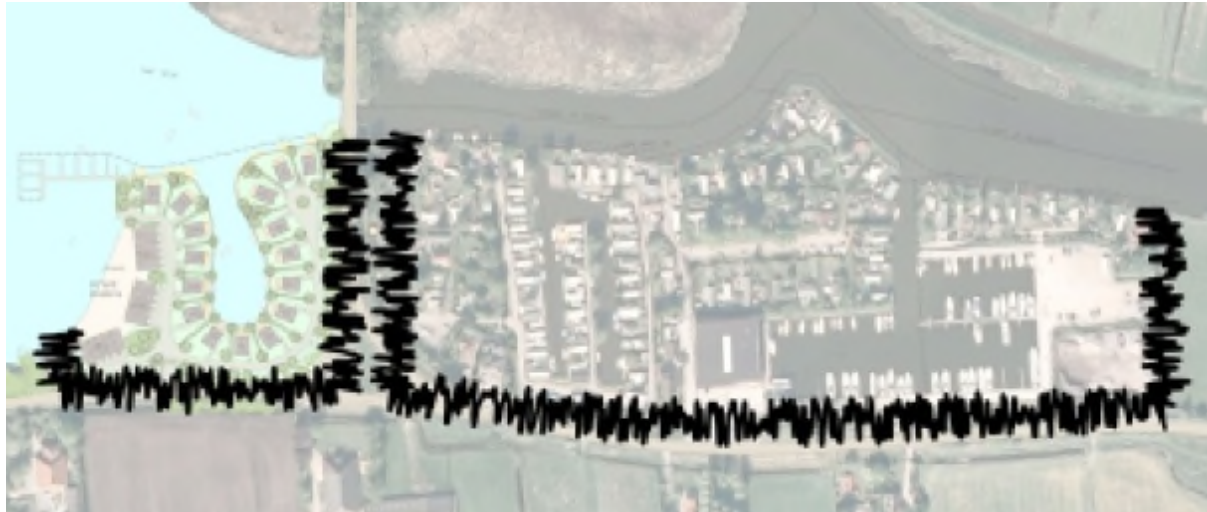
Reactie op Advies provinciaal Ruimtelijk Kwaliteitsteam

Voor het zuidelijk deel van de Driesprong wordt een bestemmingplan wijziging aangevraagd. Het midden en noord gedeelte worden als bestaande situatie bestemd. De wereld is helaas veranderd waardoor het moeilijk in te schatten is wat de toekomst brengt voor de verdere ontwikkeling van de Driesprong. Wanneer de markt weer aantrekt en een verdere ontwikkeling mogelijk is zal er voor dit gedeelte een nieuw bestemmingplan aangevraagd worden waarin ook de landschappelijke inpassing voor dit deel opnieuw beoordeeld wordt. In dit stadium zal dan ook precies ingevuld worden hoe dit eruit moet zien in overleg met de provincie. Hieronder verdedigen wij de keuze om de kenmerken van het beekdallandschap leidend te nemen voor het inrichtingsplan. Wij waarderen het advies van de provincie waarin benoemd wordt dat de omgeving een grootschalige, rechtlijnige structuur heeft. Om deze reden willen wij aan de buitenzijde van het plangebied dichte beplanting plaatsen welke rechtlijnig met de weg meeloopt en daarmee opgaat in het landschap.



MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Langs de Lemsterweg/Langelilleweg wordt een stevige rechtlijnige groene omlijsting gemaakt welke aansluit op de omliggende rechtlijnige veenpolder structuur. Een beekdallandschap onderscheidt zich door zijn kleinschaligheid gesitueerd in een ruimere grootschalige omgeving. Binnen de rechtlijnige groene omlijsting gaat de kronkelige Tsjonger op in de kernkwaliteiten van een beeklandschap structuur.



Dit ontwikkelgebied ligt los van het dorp Langelille op meer dan 2km afstand en geografisch ook haaks op het dorp. Hierdoor is het doorzetten van de bebouwingslint van het dorp niet rechtstreeks gekoppeld aan deze ontwikkeling

De uitgangspunten kwa landschappelijke inpassing voor deze fase 1 ontwikkeling zijn benoemd. Voor de ontwikkeling van fase 2 is er een nieuwe bestemmingplanprocedure nodig waarvoor een uitgebreide landschappelijke inpassing gemaakt zal worden in overleg met de provincie. Op dit moment in de huidige markt is het moeilijk inschatten wat de toekomst brengt en hoe een verdere ontwikkeling ingevuld moet worden.

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

De vrijstaande woningen zullen met de gevel evenwijdig aan de wateroever geplaatst worden waardoor vanaf de waterkant een harmonieus rustig beeld ontstaat.

Er wordt een ruime waterinham ingebracht in het terrein. Hierdoor ontstaat aanzienlijk meer openheid t.o.v. de bestaande situatie. De woningen zijn water georiënteerd waardoor de gevelopeningen en de zichtlijnen zich concentreren aan de waterzijde. De wateropening heeft een breedte van circa 30 meter waardoor je veel privacy ervaart. Op de erfgronden wordt gebiedseigen beplanting toegepast om deze privacy te versterken.

Bestaande dichtheid met 60 stacaravans



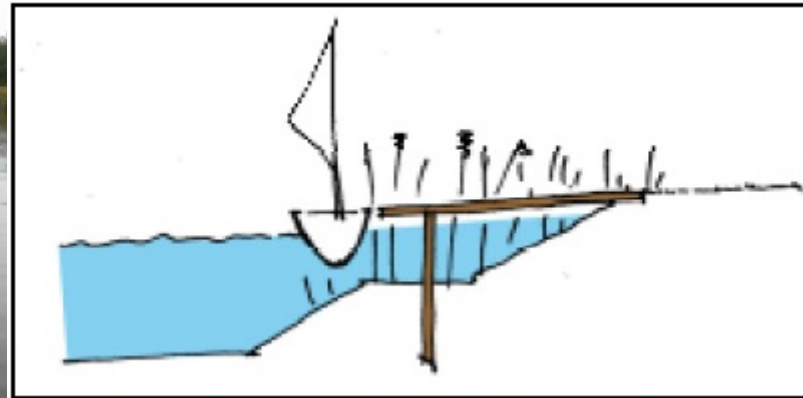
Verkleining dichtheid door inbreng water



MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE



Bestaande situatie harde oevers



Nieuwe natuurlijke oever met steigers

De vrijstaande recreatiewoningen worden gebouwd in gedekte kleuren en natuurlijke materialen zodat ze opgaan in het landschap. De strandwoningen krijgen een gevarieerde zachte kleurstelling waardoor ze bijdragen aan het ontspannen karakter van het strandje. Er wordt gekozen voor gebiedseigen architectuur welke recht doet aan het Friese landschap en de nieuwe tijd.

MOTIVATIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RECREATIE LANGELILLE

Conclusie Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt rechtstreeks aan het vaarwater de Tsjonger en het Wiid, dit water kenmerkt zich door een beekdallandschap structuur. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door eigenschappen van de Veenpolder, welke vanaf de weg zichtbaar is. Het is wenselijk om de kernkwaliteiten van het Friese landschap te behouden en het nieuwe recreatieterrein harmonieus te integreren voor bezoekers van zowel het vaarwater als de weg. De kenmerken van deze twee landschappen zijn erg verschillend van elkaar en zijn ons inzien niet beide te integreren in het inrichtingsplan. De landschapsarchitect heeft daarom onderstaande uitgangspunten toegepast voor de landschappelijke inpassing.

De recreatiewoningen met eigen aanlegsteiger en het vaarverkeer van de Tsjonger staan in open contact met elkaar. De kenmerken te zien vanaf het vaarwater worden daarom overgenomen in het nieuwe inrichtingsplan. Dit beekdallandschap onderscheidt zich door zijn openheid, natuurlijke oevers, ronde patronen en middenschalligheid gesitueerd in ruimere grootschalige omgeving. De veenpolders die hier aan grenzen zijn grootschalig en gekenmerkt door rechtlijnigheid, eenduidige patronen, en lintbebouwing. Om de kenmerken van deze twee landschapsstructuren niet te vermengen wordt een overgang gerealiseerd door een dikke groene rechtlijnige afscheiding aan de buitenzijde van het recreatieterrein evenwijdig aan de weg. Vanaf de weg blijf je daardoor de rechtlijnigheid van het omliggende landschap ervaren.

Ons inzien ontstaat hierdoor een afwisselend landschap waarmee een wenselijke spanning ontstaat. De recreatiewoningen worden gebouwd in gedekte kleuren, natuurlijke materialen en gesitueerd in een rustige opstelling parallel aan de waterkant. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen architectuur welke recht doet aan de nieuwe tijd. Vanaf de brug en het talud van het Krompad is er een mooie zichtlijn over het gebied. Vanaf de Langelilleweg is er een brede openbare ingang voor het strandje. Deze wordt geduimd middels een taplopend hekwerk voor de stalling van fietsen. Hierdoor is er vanaf de weg wel contact met de nieuwe ontwikkeling die de omgeving een duidelijk kwalitatieve verbetering biedt.





Landschappelijke inpassing van 'de Driesprong' - Langelille

projectnr. 203159
21 november 2013

Landschappelijke inpassing van 'de Driesprong' in Langelille



Landschappelijke inpassing van 'de Driesprong' in Langelille

projectnr. 203159
definitief
21 november 2013

Opdrachtgever

Entergraven B.V.
De heer H. Tadema
Orionweg 1
8901 BH LEEUWARDEN

datum vrijgave

21-11-2013

definitief rapport

rapport landschappelijke inpassing

goedkeuring,

ir. J. van Tilburg

vrijgave

S. Smeding

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Het omringende landschap	5
2.1.1	<i>Laagveengebied</i>	6
2.1.2	<i>Beekdalen</i>	7
2.2	Het plangebied	8
3	Landschappelijke inpassing plan 'de Driesprong'	9
3.1	Inpassing totale plangebied in de omgeving	9
3.2	Conceptuele benadering van de randen	10
3.3	Inrichtingsplan op hoofdlijnen	12
3.4	Beeldkwaliteit	14

1 Inleiding

De Driesprong is een recreatieterrein met een camping en een veelzijdig watersportbedrijf in Langelille. Het campingterrein bestaat uit een aaneenschakeling van diverse stacaravans. Het terrein wordt door het Krompad in tweeën gedeeld. Hierdoor ontstaan twee delen. Om het gebied meer kwaliteit te geven, is er voor deel I een plan gemaakt met 16 recreatiewoningen en 15 strandstudio's.

Omdat de Driesprong langs de landschappelijk waardevolle waterloop de Tjonger gelegen is, wordt er veel waarde gehecht aan een landschappelijke inpassing van het terrein met bebouwing.

Voor het totale recreatieterrein wordt een beeld geschetst voor de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt een doorkijk naar de toekomst gegeven, wanneer het totale terrein wordt vernieuwd. Voor deel I wordt een beeld gegeven hoe de inrichting van het terrein en de randen kunnen bijdragen aan een goede aansluiting bij het omringende landschap.



2 Huidige situatie

2.1 Het omringende landschap

Ieder verschillend landschapstype in Nederland kenmerkt zich door blijvende herkenbaarheid van kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten bij nieuwe ontwikkelingen in het landschap behouden blijven.



2.1.1 *Laagveengebied*

Kernkwaliteiten laagveengebied

- grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings - en beplantingslinten langs wegen, vaarten en plaatselijke beeklopen;
- nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van beeklopen, wegdorpen, vaarten en dijken;
- opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon;
- incidentele groene verdichtingen door moerasgebieden, boselementen en verlande petgaten;
- verspreide bebouwing langs wegen en vaarten;
- aanwezigheid van overwegend open graslanden, grazige natuurgebieden en petgaten;
- opvallende aanwezigheid van hoogteverschillen in maaiveld - en waterniveaus.

De belangstelling voor het laagveengebied is gestegen door de toenemende recreatie, het wonen in dit waterrijke gebied en de aanwezige natuur(gebieden). Zowel de agrarische graslandgebieden als de moerasgebieden zijn van belang voor ganzen en weidevogels.



2.1.2 **Beekdalen**

De Tjonger, een oud riviertje dat vroeger uitmondde in de Zuiderzee bij Kuinre, maakt onderdeel uit van het beekdalensysteem in zuidoost Friesland.

Kernkwaliteiten beekdalen (Zuidelijke Wouden)

- afwisseling van open, half-open tot besloten landschap - de hoofdstructuur wordt overwegend bepaald door open brede beekdalen in de midden - en benedenlopen met parallel daaraan de zandruggen met bebouwing en met van beplanting voorziene hoofdwegen;
- verkavelingsrichting haaks op de hoofdwegen, veelal voorzien van beplanting;
- afwisseling van rationele regelmatige structuren en plaatselijk onregelmatige structuren;
- plaatselijke reliëfverschillen;
- specifieke vormen van kleinschalige esstructuren;
- structurerende elementen als bossen/natuurterreinen, beken, vaarten, wijken, landgoederen, (hout)wallen, houtsingels, bosstroken, pingoruïnes, lint - en vaartdorpen, wegen en paden met laanbeplanting.

Beekdalen kennen door de dynamiek van de beken een onregelmatige structuur van riet, struweel en moerasbos. De natte natuurgebieden, verspreid voorkomende struwelen en grote droge natuurgebieden op de overgangen naar de zandruggen zijn karakteristiek voor beekdalen.

In het landschapsbeleidplan (LBP) van Zuidoost Friesland wordt een wensbeeld weergegeven om de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen te behouden en te versterken. Om de gewenste landschappelijke hoofdstructuren te behalen zijn er een aantal hoofdkoersen beschreven. Een hiervan is het vergroten van de herkenbaarheid van de beeklopen en beekdalen.

Bij Langelille bevindt zich de benedenloop van de Tjonger. Hier is het beekdal nauwelijks te onderscheiden van het open weidegebied van de veenpolders. De Tjonger heeft hier nog de oorspronkelijk meanderende karakteristiek, dit in tegenstelling tot de bovengelegen lopen.



2.2 Het plangebied

Het huidige beeld van het recreatieterrein wordt gedomineerd door een aaneenschakeling van stacaravans. Het binnenterrein maakt geen contact met het landschap doordat er gebruik is gemaakt van veel dichte afscheidingen, zoals schuttingelementen en coniferen die niet in het landschap passen. De randen met de Tjonger zijn hard door de houten beschoeiing en de grote terrassen die bij de stacaravans horen.



zicht op recreatieterrein vanaf het Krompad



huidig gebruik van materialen en beplanting



harde overgang tussen recreatieterrein en de Tjonger



gaten in singel rondom terrein



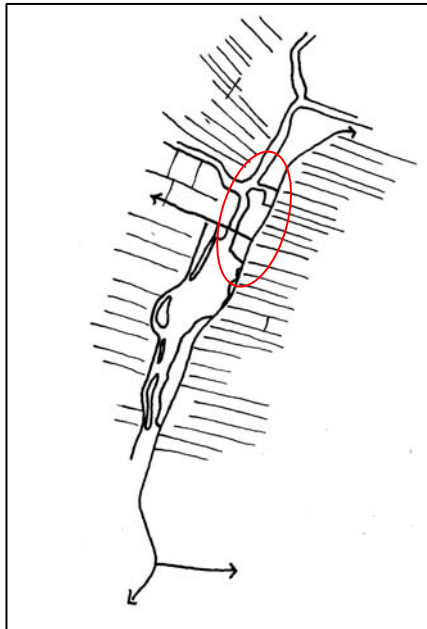
gebiedsvreemde beplanting

3 Landschappelijke inpassing plan 'de Driesprong'

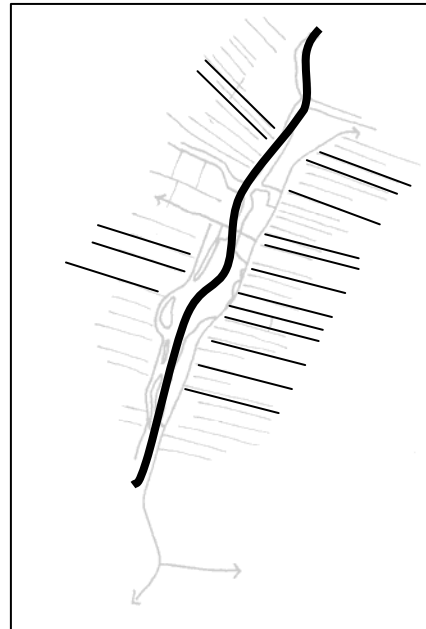
Bij de landschappelijke inpassing gaat het om het behouden of versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Bij de vormgeving van het terrein moet worden gezocht naar patronen en structuren die in het landschap voorkomen.

3.1 Inpassing totale plangebied in de omgeving

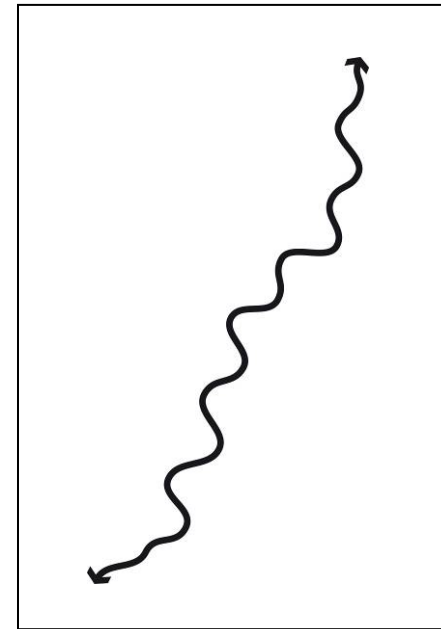
In het laagveengebied is de strokenverkaveling een kenmerkende structuur die tijdens de ontginning van het gebied is ontstaan. Naast deze rechtlijnige structuur is het meanderende karakter van de Tjonger bepalend voor de structuur van het plangebied. De contouren van het te herinrichten recreatieterrein moeten aansluiten op deze meanderende structuur. De verkaveling van de percelen waarop de recreatiewoningen gesitueerd zijn kunnen heel goed het verhaal vertellen van het achtergelegen landschap, de strokenverkaveling van het laagveengebied.



plangebied met kenmerkende structuren



beekdal Tjonger en rechtlijnige
verkaveling laagveengebied



meanderende structuur Tjonger beeldbepalend

3.2 Conceptuele benadering van de randen

De randen van het terrein sluiten aan op het omringende landschap en zijn dus ook belangrijk voor een goede landschappelijke inpassing. Het terrein van de Driesprong heeft twee verschillende zijden, de waterzijde en de landzijde, ieder met een eigen benadering om de aansluiting met de omgeving te garanderen.

Waterzijde

Het totale recreatieterrein is langs de Tjonger gelegen, een uitgestrekte vorm zorgt voor zoveel mogelijk zicht op het water vanuit de verschillende recreatievoorzieningen. Deze vorm van het terrein zorgt ook voor een landschappelijke impact. Het huidige terrein heeft weinig aandacht gehad voor landschappelijke inpassing, harde en strakke kades door houten beschoeiingen en grondlichamen met geschoren gras. Er is niet ingegaan op de natuurlijke en meanderende vorm van de Tjonger.

Koers

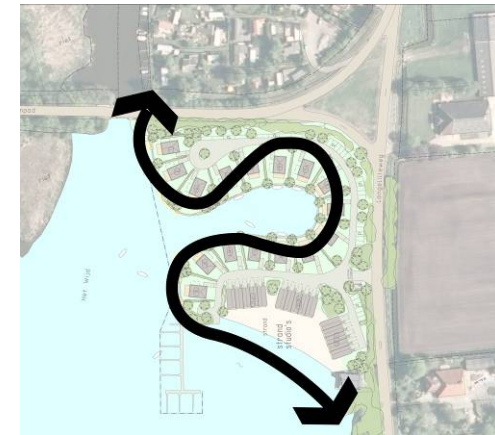
Door de randen van het terrein aan de waterzijde te laten meanderen, wordt er aansluiting gevonden met het beekdalen landschap.

Uitgangspunten

- aansluiting vinden met de meanderende vorm van de Tjonger;
- de randen voorzien van een zo breed mogelijke rietkraag;
- plasberm als overgang tussen droog en nat;
- natuurwaarden vergroten.



Wensbeeld rand water: natuurlijk meanderend



Landschappelijke inpassing waterzijde: meanderend

Landzijde

Vanaf het land, de weg, is de verschijning van het recreatieterrein erg rommelig. Een dunne mantel van beplanting is voorzien van te veel verschillende of ongewenste beplanting. Op diverse plekken zijn er gaten in de beplanting ontstaan of is de opening nabij de entree te ruim, hierdoor is het niet mogelijk om een doorgaande erfbeplanting te ervaren.

Koers

De gewenste inrichting voor de randen van een erf betreft een stevige en robuuste erfbeplanting, zodat het als een klein massaal eiland in de open ruimte is te herkennen.

Uitgangspunten

- robuuste erfbeplanting;
- forse singels;
- doorkijken naar het water;
- gebiedseigen beplanting.

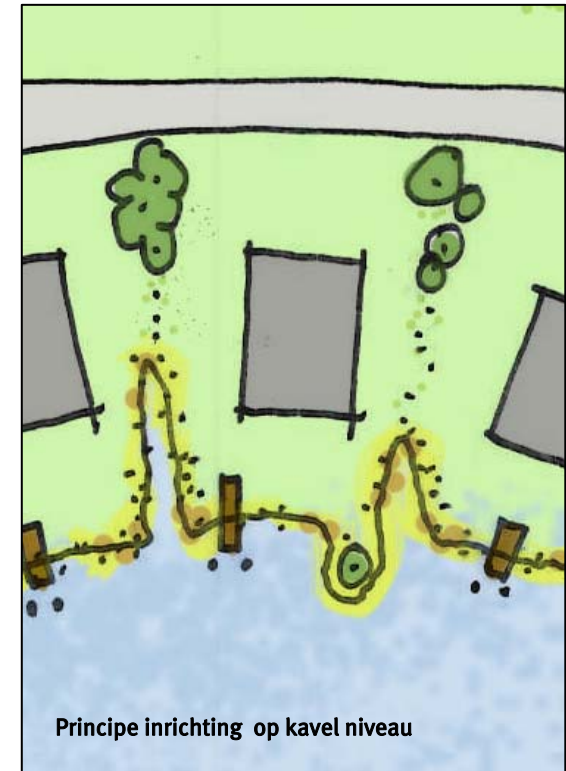


Wensbeeld rand land: als een groene enclave in het open landschap



Landschappelijke inpassing landzijde: dichte beplanting

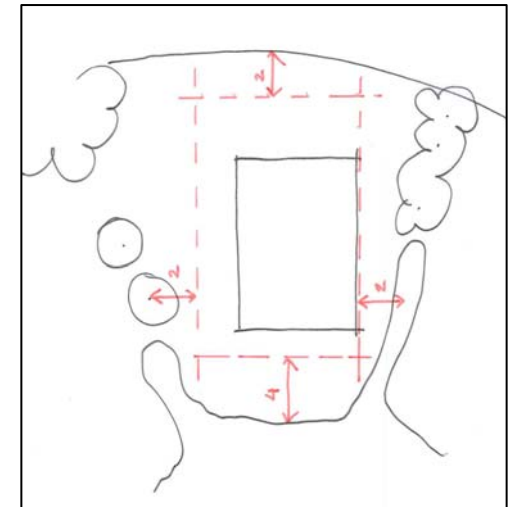
3.3 Inrichtingsplan op hoofdlijnen



Het recreatieterrein is ingepast in het landschap door aan de waterzijde een natuurvriendelijke, meanderende oeverlijn te maken. De landzijde is ingepast door het toepassen van brede houtsingels met gevarieerde, gebiedseigen beplanting. Vanuit de omgeving zijn een viertal doorkijken in de singels zodat er zichtlijnen ontstaan over het recreatieterrein. Zo is zicht over het strand en over het water mogelijk. De doorkijken krijgen een accentuering door plaatsing van markante boomgroepen (goudessen).

Het inrichtingsplan kent een verkaveling die in waaivorm meegaat in met de nieuwe meander in de Tjonger. Zo ontstaat er ruimte voor een 16-tal recreatiewoningen. De woningen zijn optimaal gepositioneerd, met uitzicht aan het water. De voorgevel van de woningen staat parallel aan de oeverlijn. De positie van de woningen op de kavel kan schuiven (zie onderstaand principe woning op de kavel). Aan het strand, openbaar toegankelijk, staan een 12-tal strandstudio's geschakeld in een drietal blokken. Parkeren is mogelijk op de centraal gelegen parkeerplaatsen langs de houtsingel.

In het parkreglement zullen voor de inrichting op kavelniveau afspraken worden gemaakt over de natuurlijke erfscheiding en het gebruik van gebiedseigen beplantingen. Indien bewoners een fysieke scheiding wensen zal ook hier een natuurlijk ogende afscheiding worden voorgeschreven (schapenhek van kastanjehout).



Principe positionering woning op kavel

3.4 Beeldkwaliteit

De inrichting van het recreatieterrein heeft een landschappelijk en natuurlijk karakter. Een rustige inrichting zonder fratsen maar met een heldere detaillering. Dit komt terug in de bijpassende materialen; baksteen en hout. De beplanting bestaat uit gebiedseigen beplanting, sterke soorten die aansluiten bij de landschappelijke omgeving. Ook de gebruikte typeringen zijn gebiedseigen; waterplanten, rietkragen, gras, (elzen)singels, boomgroepen.

Natuurvriendelijke oever met plasberm - Op de overgang tussen nat en droog wordt de oever voorzien van een plasberm met een verlaagde vooroever. Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang met een natuurlijke gradatie. Vanuit de diepere delen langs de oever zullen vegetaties van waterplanten (lisdodde, gele lis) overgaan in een rietkraag. De natuurvriendelijke oever is vanaf het water visueel sterk waarneembaar door de rietkraag, het riet vormt een doorlopend lint langs de oever.

Steigers - Om boten aan te kunnen leggen komen er steigers die in dwarsrichting (vingersteiger) op de oeverlijn staan. Door de open constructie (zonder damwanden) blijft de doorlopende lijn van het rietlint gewaarborgd. De steiger bestaat uit een houten waarbij nabij op de kop van de steiger twee palen in het water staan om de boten goed te kunnen aanleggen.



Vingersteiger dwars op de oeverlijn



Doorlopende lijn van riet langs de oever

Kavelscheiding - In het plan is gekozen voor natuurlijke afscheidingen tussen de kavels. Door de oeverlijn naar binnen te verlengen ontstaat een kavelsloot. Deze kavelsloot heeft een variatie in lengte (min. 3 - max. 10 meter) evenals een variatie in breedte (min. 1 - max. 3 m). Het uiteindelijk wenselijke vorm kan door de bewoners worden gekozen. Langs de kavelgrens worden pluksgewijs elzen geplant, soms als solitair, soms als singel.



Gebiedseigen beplanting, elzen langs de slootkant



Bloei in 'jonge' singel



Eindbeeld volwassen singel met opbouw in onderbeplanting en boomvormers

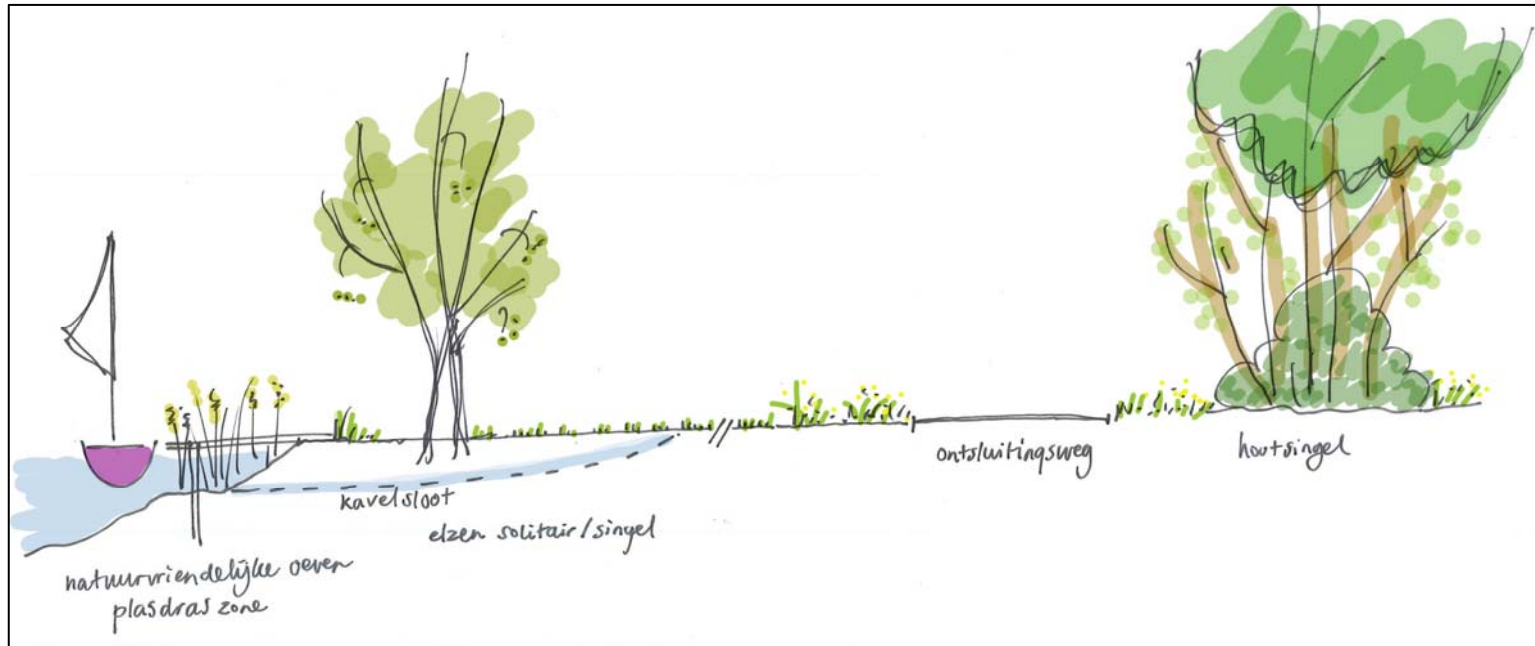
Houtsingels - Langs de landzijde van het terrein komen brede singels met gevarieerde soorten gebiedseigen beplantingen. . De singel heeft een opbouw bestaande uit een dichte onderlaag, en bosplantsoen met een enkele boomvormer.

Onderlaag: braam (Rubus , hondsroos (Rosa rugosa), gelderse roos (Viburnum opulus).

Bosplantsoen: krentenboom (Amelanchier lamarckii), meidoorn (Crataegus monogyna), veldesdoorn (Acer campestre).

Boomvormer: Es (Fraxinus excelsior)

De soortenkeuze geeft in meerdere seizoenen een mooi beeld, bloei in het voorjaar (meidoorn, krentenboom) en zomer (gelderse roos, braam, hondsroos) en bijzondere herfstkleuren in geel en rood (veldesdoorn, krentenboom). De bessen (viburnum, krentenboom, meidoorn) vinden gretig aftrek bij vogels.



Doorsnede van waterzijde naar landzijde

Landschappelijke inpassing van 'de Driesprong' in Langelille

projectnr. 203159
revisie 01
28 december 2010

Opdrachtgever

Architectenburo Fokke de Boer bv.
Martiniplein 15/G
8601 EG Sneek

datum vrijgave

beschrijving revisie 00

rapport

goedkeuring

ir. J. van Tilburg

vrijgave

drs. M. Gerkes

Inhoud		Blz.
1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Het omringende landschap	4
2.1.1	Laagveengebied	5
2.1.2	Beekdalen	6
2.2	Het plangebied	7
3	Landschappelijke inpassing plan 'de Driesprong'	8

1 Inleiding

De Driesprong is een recreatieterrein met een camping en een veelzijdig watersportbedrijf in Langelille. Het campingterrein bestaat uit een aaneenschakeling van diverse stacaravans. Het terrein wordt door het Krompad in tweeën gedeeld. Hierdoor ontstaan twee delen. Om het gebied meer kwaliteit te geven, is er voor deel I een plan gemaakt met 16 recreatiewoningen en 15 strandstudio's.

Omdat de Driesprong langs de landschappelijk waardevolle waterloop de Tjonger gelegen is, wordt er veel waarde gehecht aan een landschappelijke inpassing van het terrein met bebouwing.

Voor het totale recreatieterrein wordt een beeld geschetst voor de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt een doorkijk naar de toekomst gegeven, wanneer het totale terrein wordt vernieuwd. Voor deel I wordt een beeld gegeven hoe de inrichting van het terrein en de randen kunnen bijdragen aan een goede aansluiting bij het omringende landschap.



2 Huidige situatie

2.1 Het omringende landschap

Ieder verschillend landschapstype in Nederland kenmerkt zich door blijvende herkenbaarheid van kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten bij nieuwe ontwikkelingen in het landschap behouden blijven.



2.1.1 Laagveengebied

Kernkwaliteiten laagveengebied

- § grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings - en beplantingslinten langs wegen, vaarten en plaatselijke beeklopen;
- § nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van beeklopen, wegdorpen, vaarten en dijken;
- § opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon;
- § incidentele groene verdichtingen door moerasgebieden, boselementen en verlande petgaten;
- § verspreide bebouwing langs wegen en vaarten;
- § aanwezigheid van overwegend open graslanden, grazige natuurgebieden en petgaten;
- § opvallende aanwezigheid van hoogteverschillen in maaiveld - en waterniveaus.

De belangstelling voor het laagveengebied is toegenomen door de toenemende recreatie, het wonen in dit waterrijke gebied en de natuur(gebieden) die in dit gebied te vinden is. Zowel de agrarische graslandgebieden als de moerasgebieden zijn van belang voor ganzen en weidevogels.



2.1.2 Beekdalen

De Tjonger, een oud riviertje dat vroeger uitmondde in de Zuiderzee bij Kuinre, maakt onderdeel uit van het beekdalensysteem in zuidoost Friesland.

Kernkwaliteiten beekdalen (Zuidelijke Wouden)

- § afwisseling van open, half-open tot besloten landschap - de hoofdstructuur wordt overwegend bepaald door open brede beekdalen in de midden - en benedenlopen met parallel daaraan de zandruigen met bebouwing en met van beplanting voorziene hoofdwegen;
- § verkavelingsrichting haaks op de hoofdwegen, veelal voorzien van beplanting;
- § afwisseling van rationele regelmatige structuren en plaatselijk onregelmatige structuren;
- § plaatselijke reliëfverschillen;
- § specifieke vormen van kleinschalige esstructuren;
- § structurerende elementen als bossen/natuurterreinen, beken, vaarten, wijken, landgoederen, (hout)wallen, houtsingels, bosstroken, pingoruïnes, lint - en vaartdorpen, wegen en paden met laanbeplanting.

Beekdalen kennen door de dynamiek van de beken een onregelmatige structuur van riet, struweel en moerasbos. De natte natuurgebieden, verspreid voorkomende struwelen en grote droge natuurgebieden op de overgangen naar de zandruigen zijn karakteristiek voor beekdalen.

In het landschapsbeleidplan (LBP) van Zuidoost Friesland wordt een 'wensbeeld' gegeven om de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen te behouden en te versterken. Om de gewenste landschappelijke hoofdstructuren te behalen zijn er een aantal hoofdkoersen beschreven. Een hiervan is 'het vergroten van de herkenbaarheid van de beeklopen en beekdalen'.

Bij Langelille bevindt zich de benedenloop van de Tjonger. Hier is het beekdal nauwelijks te onderscheiden van het open weidegebied van de veenpolders. De Tjonger heeft hier nog de oorspronkelijk meanderende karakteristiek, dit in tegenstelling tot de bovengelige lopen.



2.2 Het plangebied

Het huidige beeld van het recreatieterrein wordt gedomineerd door een aaneenschakeling van stacaravans. Het binnenterrein maakt geen contact met het landschap doordat er gebruik is gemaakt van veel dichte afscheidingen, zoals schuttingelementen en coniferen die niet in het landschap passen. De randen met de Tjonger zijn hard door de houten beschoeiing en de grote terrassen die bij de stacaravans horen.



zicht op recreatieterrein vanaf het Krompad



huidig gebruik van materialen en beplanting



harde overgang tussen recreatieterrein en de Tjonger



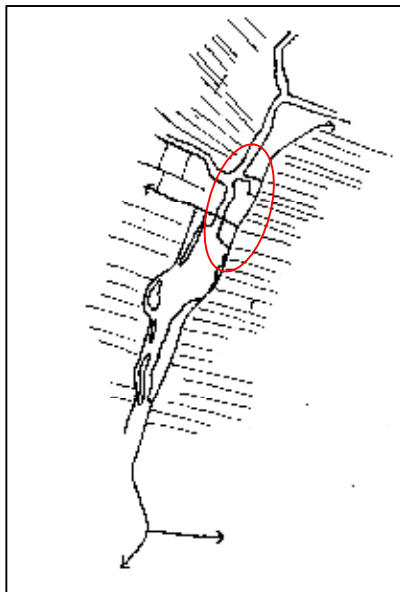
gaten in singel rondom terrein



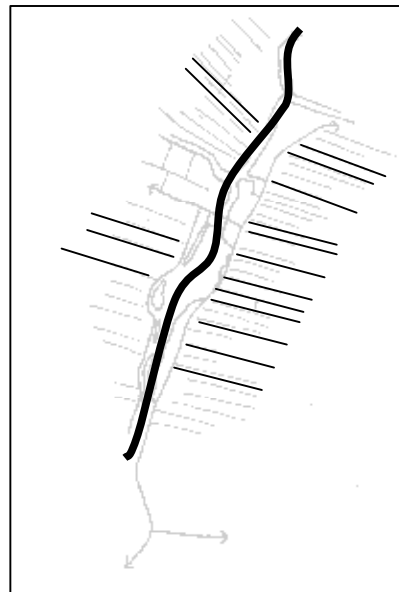
gebiedsvreemde beplanting

3 Landschappelijke inpassing plan 'de Driesprong'

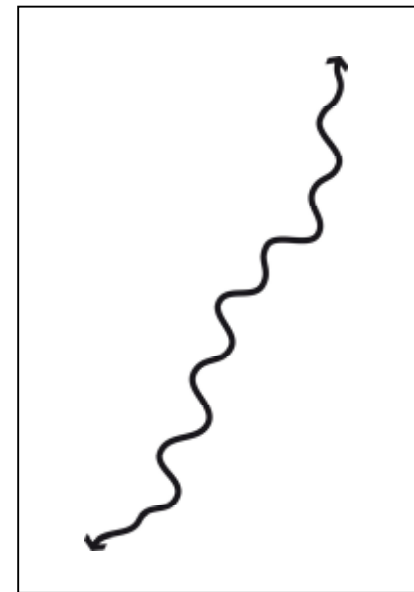
Bij de landschappelijke inpassing gaat het om het behouden of versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Bij de vormgeving van het terrein moet worden gezocht naar structuren die in het landschap voorkomen. In het laagveengebied is de strokenverkaveling een kenmerkende structuur die tijdens de ontginning van het gebied is ontstaan. Naast deze rechtlijnige structuur is het meanderende karakter van de Tjonger bepalend voor de structuur van het plangebied. De contouren van het te herinrichten recreatieterrein moet aansluiten op deze meanderende structuur. De verkaveling van de percelen waarop de recreatiewoningen gesitueerd zijn kunnen heel goed het verhaal vertellen van het achtergelegen landschap, de strokenverkaveling van het laagveengebied.



plangebied met kenmerkende structuren



beekdal Tjonger en rechtlijnige
verkaveling laagveengebied



meanderende structuur Tjonger beeldbepalend

Landschappelijke inpassing totale plangebied

De randen van het terrein sluiten aan op het omringende landschap en zijn dus ook belangrijk voor een goede landschappelijke inpassing. Het terrein van de Driesprong heeft twee verschillende zijden, de waterzijde en de landzijde, ieder met een eigen benadering om de aansluiting met de omgeving te garanderen.

Waterzijde

Het totale recreatieterrein is langs de Tjonger gelegen, een uitgestrekte vorm zorgt voor zoveel mogelijk zicht op het water vanuit de verschillende recreatievoorzieningen. Deze vorm van het terrein zorgt ook voor een landschappelijke impact.

Het huidige terrein heeft weinig aandacht gehad voor landschappelijke inpassing, harde en strakke kades door houten beschoeiingen en grondlichamen met geschoren gras. Er is niet ingegaan op de natuurlijke en meanderende vorm van de Tjonger.

Door de randen van het terrein aan de waterzijde te laten meanderen, wordt er aansluiting gevonden met het beekdalen landschap.

Landzijde

Vanaf het land, de weg, is de verschijning van het recreatieterrein erg rommelig. Een dunne mantel van beplanting is voorzien van te veel verschillende of niet-gewenste beplanting. Op diverse plekken zijn er gaten in de beplanting ontstaan of is de opening nabij de entree te ruim, hierdoor is het niet mogelijk om een doorgaande erfbeplanting te ervaren.

De gewenste inrichting voor de randen van een erf betreft een stevige en robuuste erfbeplanting, zodat het als een klein massaal eiland in de open ruimte is te herkennen.



landschappelijke inpassing
waterzijde: meanderend

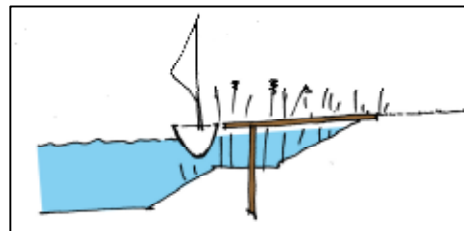
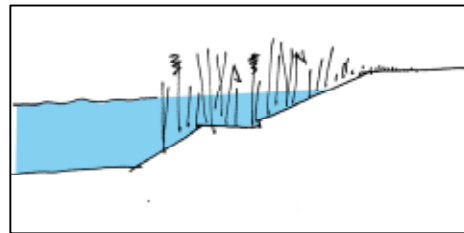


landschappelijke inpassing
landzijde: dichte beplanting



De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de water - en landzijde van het te vernieuwen terrein zijn:

- § aansluiting vinden met de meanderende vorm van de Tjonger;
- § de randen voorzien van een zo breed mogelijke rietkraag;
- § plasberm als overgang tussen droog en nat;
- § natuurwaarden vergroten;
- § forse singels;
- § gebiedseigen beplanting (els en es).



plasberm eventueel voorzien van een steiger



wensbeeld rand water: natuurlijk meanderend

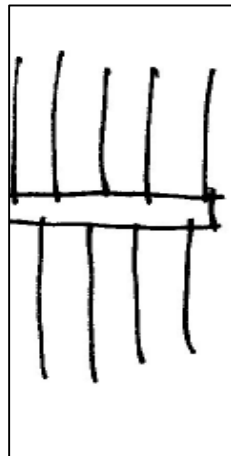


wensbeeld rand land: als een groene enclave
in het open landschap

Landschappelijke inrichting recreatieterrein

De ontwikkeling van gebied I staat als eerste op de rol. Hiervoor ligt al een concreet plan klaar waardoor een gedetailleerde invulling voor de landschappelijke inpassing mogelijk is. Voor het gebied dat gelegen is ten noorden van het Krompad (deel II) moeten de uitgangspunten en principes die bij deel I zijn gebruikt worden toegepast voor de toekomstige vernieuwing van het terrein.

In het nieuwe plan voor de Driesprong (deel I) worden de stacaravans vervangen door kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen en strandwoningen. De contour van het gehele terrein sluit aan bij het meanderende karakter van de Tjonger met de daarbij behorende rietvegetatie. De nieuwe verkaveling van het recreatieterrein is een verwijzing naar de strokenverkaveling van het achtergelegen laagveengebied. De afwatering van de verschillende kavels en de fysieke scheiding wordt geregeld door middel van een slotenstructuur.



verkavelingstructuur
achtergelegen landschap



principe strokenverkaveling voor onderverdeling
kavels recreatieterrein de Driesprong

Dit verkavelingsprincipe geeft mogelijkheden om het gebied landschappelijk in te passen en de oevers natuurlijk in te richten. Door iedere kavel een aanzet te geven van een 'verkavelingsloot' wordt het oppervlak aan natuurlijke oever vergroot. De oevers in het plangebied worden ingericht met een plasberm waardoor rietvegetatie de mogelijkheid krijgt om zich te ontwikkelen. Door de Tjonger optimaal te verweven met het recreatieterrein hebben alle recreatiewoningen contact met het water.

Voor de inrichting van het recreatieterrein moet gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting. Aan de oeverzijde zorgt hoog riet voor een natuurlijke scheiding tussen de verschillende percelen. Op de drogere delen moet een singel van elzen en ruig gras langs de terreinontsluiting voor privacy zorgen. Voor de rest van de opgaande elementen worden elzen en essen gebruikt.



natuurlijke oever voorzien van gebiedseigen beplanting



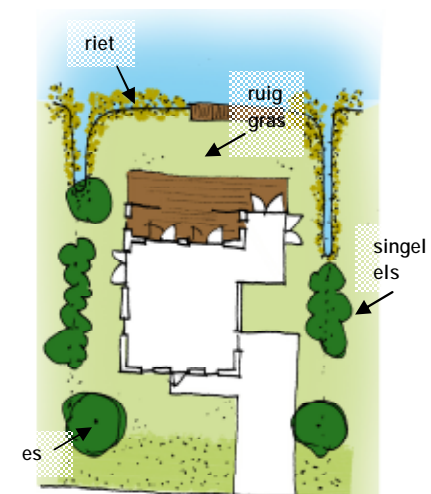
gebiedseigen beplanting, elzen en essen



Landschappelijke inrichting recreatie terrein deel I



inrichting deel I



verkavelingsprincipe recreatie terrein
toepasbaar voor deel I en II

23 JUNI 2011

Omg.-LE

nr.: 2011-03589i/i

B en W van de gemeente :
 Weststellingwerf
 Uw nummer : d.d.: 8-6-2011
 Adr.bouwpl. : ontwikkeling recreatiecomplex De Driesprong
 te LANGELILLE
 Betreft bouw aanvraag van :
 GEMEENTEBESTUUR

J.W. Frisostraat 1
 8933 BN Leeuwarden

administratie
 (058) 233 79 30
 (058) 233 79 44

e-mail
 husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
 2850.22.350

dossiernummer : TRK11WSW003-1
 datum : 21-06-2011
 kosten : € 450,00
 behandeld door : G.Boschloo
 conclusie : VOOROVERLEG (positieve vooruitzichten)

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

De aanvraag betreft de planvorming met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het recreatiecomplex De Driesprong bij Langelille.

Het planvoornemen is voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) en beoordeeld aan de hand van eerder door de gemeente voor het betreffende plangebied geformuleerde ruimtelijke kwaliteitseisen.

In het kader van dit overleg is de commissie van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, uitzicht bieden op een voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving positieve ontwikkeling. Wel maakt zij daarbij de volgende opmerkingen cq plaatst zij de volgende kanttekeningen.

Algemeen

- We adviseren met het bestemmingsplan ook de welstandsrichtlijnen af te stemmen op het beoogde beeld.
- Aan het plan ontbreken nog tekeningen met peilmaten en dwarsprofielen. Zowel bestaand als nieuw. Ook een helder beeld van de nieuwe oeverbescherming ontbreekt.

De ruimte

- Het plangebied maakt vooral onderdeel uit van het beekdal.
- Het meanderende karakter is daarbij een belangrijk element in het ontwerp. De herkenning hangt sterk samen met de maatvoering van de meanders. De oever mag daarom niet te dicht bijeenkomen (het is doorgaand water en het zijn geen meertjes via een nauwe opening aan de stroom verbonden).
- Het zicht op de rivier vanuit het landschap en vanaf de weg telt ook nadrukkelijk bij de beleving van het beekdal. De openheid die daarbij hoort dreigt verloren te gaan door een te sterke afscherming met beplanting en het ontbreken van zichtlijnen in het plan.
- Voor het beoogde beeld zijn zogenaamde zachte oevers (of een vergelijkbare geleidelijke overgang van land en water) gewenst. Bij de verdere uitwerking van de plannen behoeft dit de nodige zorg en aandacht.

- Een ander punt van aandacht is het openbare karakter van het strandje. Tijdens de beoordeling zijn enkele varianten getoond. De openbare toegankelijkheid behoeft ondersteuning door bijvoorbeeld een ruime, open toegang tot het strand vanuit de openbare ruimte.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30
(058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2850.22.350

De plaatsing.

- Door onderlinge positionering maar ook door eventueel latere uitbreidingen kan het beeld van open bebouwing vervallen in een dichte bebouwingwand. We vragen aandacht hiervoor bij het ontwerp en het bestemmingsplan.
- Een scheiding van strandje en woningen wordt niet voorgestaan. Het openbare karakter van het strandje hangt nauw samen met de situering van de strandwoningen. (Ook de strandwoningen zijn als het ware te gast op het strand.)

De hoofdvorm en de opmaak.

- De voorgestelde woningtypes verenigen zich goed met het beoogde totaalbeeld. Een waarschuwing betreft het al opgemerkte risico van een te grote verdichting.
- De strandwoningen dragen door hun opmaak met gevarieerde kleurstelling bij aan het wat ontspannen karakter dat past bij de meanderende stroom en het gevoel van recreëren.

Tot zover ons advies.

Namens de commissie,

J.A.F.A. Timmermans,
voorzitter.



Advies van het provinciaal Ruimtelijk kwaliteitsteam

Datum: 24 maart 2009

Aanvulling op advies -Datum: 10 april 2012

Betreft:

- Advies
- standpuntbepaling,
- meedenken

Bestemd voor afdeling: Plannen en projecten

Gaat over:

Langelille transformatie van Camping naar huisjesterrein

Betreft gebied:

Tjonger, Christiaanssloot nabij Langelille

Stand van zaken en Vraag:

Vraag aan Ruimtelijke Kwaliteitsteam: 'Levert dit voorstel kwaliteitsverbetering op?

Vanuit Streekplan is overgang mogelijk van camping naar huisjes.

Anne van Dijk heeft al de vraag gesteld aan gemeente:

'Laat ook het totaal zien voor de lange termijn'. In de afgelopen jaren is ook al veel ontwikkeld, onder andere een jachthaven en camping.

Constatering:

1. Dynamiek van dit gebied vraagt om een visie op het totaal (lange termijn)
2. Beoordeling huidige voorstel (fase1):
De curves in de verkaveling geven een onrustig beeld, zowel vanuit het landschap als vanaf het water. De verkavelingstructuur is niet gebiedseigen. Oplossing kijkt erg geforceerd in de krappe ruimte.

Onduidelijkheden:

Is dit de opgave of is er meer? Het voorstel is nu ook een onderdeel van een groter geheel, al is dit ruimtelijk niet samenhangend uitgewerkt.

Aangeleverd materiaal:

Boekje/luchtfoto/architectuurbeeld huisjes

Advies:

Gezien de hoge dynamiek in Fryslân op het gebied van recreatieontwikkelingen en recreatiewoningen, streven we vanuit het Streekplan naar kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen. Daarom is er een verhoogde aandacht voor de landschappelijke inpassing. De herkenbaarheid van de Friese landschappelijke kernkwaliteiten is hierbij een voorwaarde.

Het gebied kenmerkt zich door openheid met hier en daar plukjes groen -> Groote veenpolder.

1. Geef aan hoe de ontwikkeling een stevige verankering kan verkrijgen in dit landschap door groen
2. Geef ook aan hoe de ontwikkeling past in het losse bebouwingslint van Langelille

3. Dringend verzoek om een doorkijk (masterplan) van de ontwikkeling op lange termijn met nadruk op de landschappelijke inpassing. Deze is nu achtergebleven bij de programmatische invulling.
4. We vragen aandacht voor een verkaveling passend in het landschapspatroon. Een rustig verkavelingsbeeld heeft de voorkeur, waarbij het plan recht doet aan de identiteit van het gebied.
5. Bekijk de mogelijkheden voor een minder dichte verkaveling, de dichtheid lijkt nu erg hoog. Hetgeen afbreuk doet aan de kwaliteit en uitstraling.
6. We vragen aandacht voor de beeldkwaliteit van de te ontwikkelen recreatiewoningen. Een grote terughoudendheid als het gaat om kleur en materiaalgebruik, waarbij de aansluiting wordt gezocht bij de karakteristieken van streek en landschap. Hiermee wordt niet gesuggereerd 'historiserende architectuur', maar juist een moderne architectuur of een nieuwe ambachtelijkheid die aansluit bij de kernkwaliteiten van het Friese landschap, maar ook recht doet aan de nieuwe tijd.

Aanvullende toelichting op het advies van 24 maart 2009:

Het herkenbaar houden en versterken van de kernkwaliteiten van het Friese landschap is een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor verwijzen we naar de Verordening Romte, waarin de kernkwaliteiten per deelgebied en per landschapstype zijn beschreven. De ontwikkeling nabij Langelille is gelegen in het Laagveengebied en maakt deel uit van een veenpolder en het beekdallandschap (hieronder een fragment uit de Verordening Romte).

Laagveengebied (Verordening Romte)

Veenpolders

Grote delen van het veenweidegebied zijn als veenpolder in de 18^e-20^e eeuw ingepolderd. Door polderkaden omgeven; laagveengebieden die na (natte) vervening zijn drooggemalen en herontgonnen op basis van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginning; relatief grootschalig en plaatselijk verkleind door beplanting en boselementen.

Kernkwaliteiten

Bodem en ondergrond – restveen en moerige gronden, opvallende hoogteverschillen in maaiveldniveau

Maat en schaal – midden tot grootschalig

Structuren – eenduidige patronen van haaks op elkaar staande structuren van bebouwingslinten en verkaveling

en aanwezige polderdijken

Dorpen – lintbebouwing langs hoofdwegen door de polders

Boerenerven – geconcentreerd langs de hoofdwegen van de polders

Wegen – hoofdwegen in lange parallelle lijnen, haaks op de verkaveling, verbonden door korte dwarswegen

Water – vaarten onderaan de dijk en brede poldervaarten passend in de polderverkaveling, ringvaarten, opvallende peilverschillen tussen veenpolders en hun omgeving

Verkaveling – opstreckende strokenverkaveling haaks op bewoningslinten, vaak in een waaivormig patroon

Beplanting – rond boerderijen en erven, rond dorpslinten en incidentele groene verdichting door boselementen

Bijzonderheden – polderdijken, gemalen en molens

Beekdallandschap benedenloop

Kernkwaliteiten:

Bodem en ondergrond – veengronden, door klink en vervening van het omliggende land, relatief hooggelegen

ten opzichte van de omgeving

Maat en schaal – middenschalg, gesitueerd in ruimere grootschalige omgeving

Structuren – kronkelig (en rechtgetrokken) patroon van oude beeklopen, dijken en parallelle wegen, gerichte

openheid in de beekdalen

Dorpen – lokaal verspreide lintbebouwing of bebouwing langs de dijken

Boerenerven – verspreid liggende erven

Wegen – grotendeels parallelle wegen aan beken

Water – lengte richting brede beekloop (plaatselijk met bochtafsnijdingen) en aangepaste bochten deels gekanaliseerd en kunstmatige vormen van oeververdediging, plaatselijk verbredingen tot meren

Verkaveling – hoofdrichting opstrekking haaks op de beekloop met verschillende andere verkavelingspatronen met grote afwisseling in variatie en schaal

Beplanting – voornamelijk grasland en deels natuurlijke oeverbegroeiing (grasland en riet), stroomdalen vrijwel afwezigheid van opgaande beplanting, plaatselijke verdichting door verlande petgaten

Bijzonderheden – oude meanders, zandwinningplassen, kleinere petgatengebieden, sluisen en bruggen

Wij waarderen dat, in het advies van de Landschappelijke inpassing van 'de Driesprong' in Langelille (28 december 2010, Oranjewoud), gezocht wordt naar structuren die in het landschap voorkomen en dat gebiedseigen beplanting als uitgangspunt wordt genomen.

De uitwerking van het inrichtingsplan daarentegen, laat een beeld zien waarin de kernkwaliteiten van, zowel de veenpolder, als het beekdal, naar ons idee, niet zijn vertaald in het inrichtingsplan.

Hierbij zijn de volgende punten wat ons betreft essentieel in het ondersteunen of versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur:

- De grootschalige en rechtlijnige verkaveling van de veenpolder wordt in het inrichtingsplan vertaald in een dichte verkaveling die zich baseert op een kronkelige lijn. Deze verkaveling is wat ons betreft te dicht, waardoor de recreatiewoningen te dicht op elkaar komen te staan en weinig ruimte laten aan zichtlijnen richting het water. In het inrichtingsplan wordt weinig gedaan met de lineaire vormtaal die door de kernkwaliteiten van deze landschapstypen wordt bepaald.

Daarnaast is de kronkelige lijn benoemd in het inrichtingsplan als een lijn die aansluit bij het meanderende karakter van de Tjonger. De 'slinger' is echter van een dermate kleine maat en schaal dat deze niet valt te koppelen aan het kronkelige patroon van oude beeklopen. In deze slinger is de ligging van de bebouwing en de onderlinge ritmiek tussen de bebouwingselementen is niet gebiedseigen.

Ons advies luidt dan ook:

- **Verken de mogelijkheden om de verkaveling met de recreatiewoningen meer in te passen in het rechtlijnige karakter van deze landschapstypen: lintbebouwingen en rechtlijnige (stroken)verkaveling. Hierbij kunnen wij ons voorstellen dat de oever een grilliger karakter krijgt (houdt), maar dat de verkaveling niet de gekunstelde oever (de slinger) van de Tjonger volgt, maar juist past in de rechtlijnigheid van het landschap (infrastructuur en de bebouwing volgen deze rechtlijnigheid nu ook)**
- **Daarnaast vragen wij aandacht voor de hoge dichtheid van recreatiewoningen wat zorgt dat de zichtlijnen naar het water dichtlopen. Een minder hoge dichtheid is dan ook ons advies.**
- **Ook blijven we aandacht vragen voor de architectonische vormen van de recreatiewoningen, die aansluiten op de gebiedseigen, maar niet historiserende bouwvormen, waarbij de functie van de bebouwing ook bepalend is voor de bouwvormen.**

Contactpersoon: Hilde Kloosterziel, landschap / Sandra van Assen Stedenbouw

In Map *Team ruimtelijke kwaliteit*

Opslaan op:

J:/SL/Team Ruimtelijke Kwaliteit/ opslagtitel

Opslagtitel >> plaats – onderwerp - datum