

ADVIES NIJE PLEATS



COLOFON

Nije Pleats, 17 december 2020

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

- *Wies ten Have*
- *Christel Snoep*

Opdrachtgever:

Hichtum

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest-Fryslân

- *Mevrouw E. Dekkinga*
- *Dhr. R. Grovenstein*

Hûs en hiem

- *Dhr. J. de Vries*

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**

- 2 De planlocatie**

- 3 Advies Nije Pleats**

- 4 Checklist planologische toets**

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

wil op een stuk grond aan de doorgaande weg van Hichtum twee woningen realiseren. Om de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van die uitbreiding aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de nieuwbouw.

Het is geen vergunning op basis waarvan het plan nu gerealiseerd kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport biedt een basis voor dat proces.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Door middel van een werksessie van de Nije Pleats op 22 oktober 2020 in Hichtum, is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor de nieuw te bouwen woningen. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de nieuwbouw planologisch kan worden geregeld.

Deze proceslijn betekent een commitment van de deelnemende partijen aan het resultaat van de werksessie. Zij zullen zich herkennen in de concrete uitwerking in het voorliggende advies.

1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het plan (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3). Afgesloten wordt met een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

2 PLANLOCATIE

2.1 Locatie

De planlocatie ligt aan de Schwartzenbergweg in het dorp Hichtum, ten noorden van Bolsward. De locatie ligt ten zuiden van de doorgaande weg en op deze plek heeft eerder nog geen woningbouw plaatsgevonden. De grond heeft momenteel een agrarische bestemming. De kavel kan momenteel worden bereikt via een dam en oprit.

De kavel ligt aan de doorgaande weg die Hichtum in komt vanaf de noordoost kant. Ter plaatse van de kavel maakt de weg een flauwe bocht het dorp in. De weg biedt ter plaatse van de kavel zicht op het hoogste punt van het dorp, met de kerk.



Figuur 1: ligging planlocatie in het dorp (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



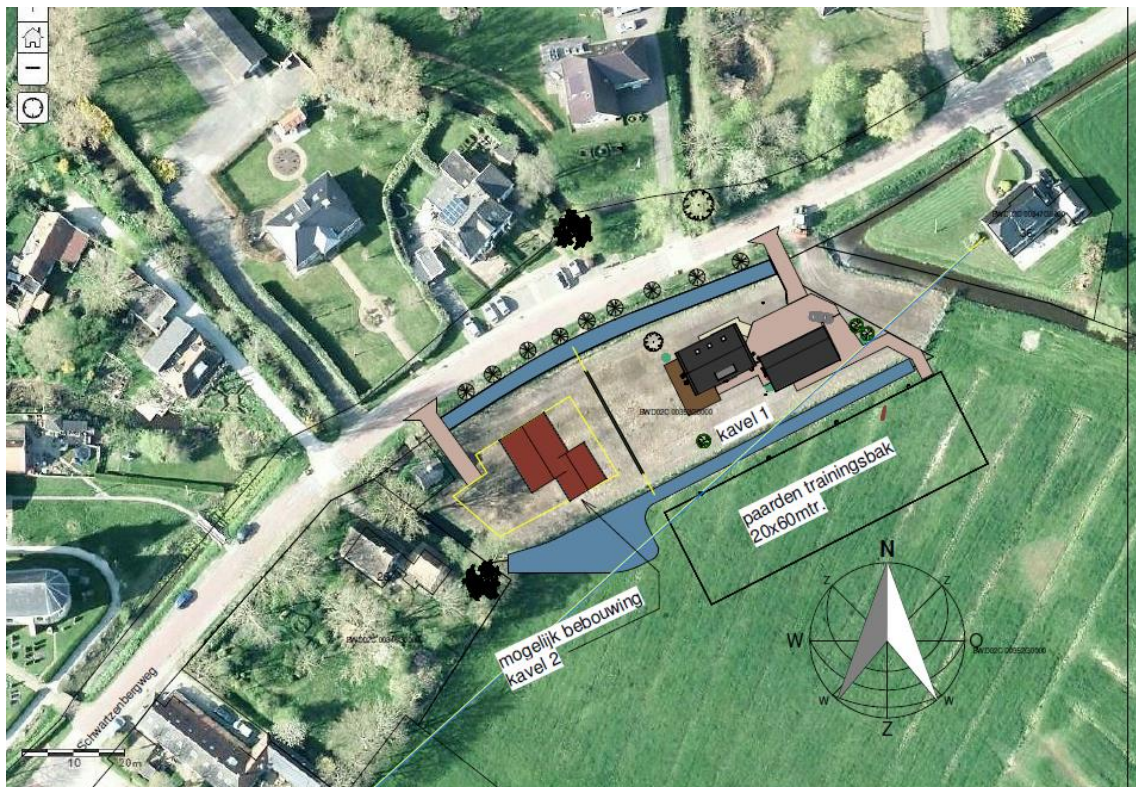
Figuur 2 : aangezicht vanaf zuidwest zijde



Figuur 3: aangezicht van de noordoost zijde

2.2 Het planvoornemen

De familie Kroondijk is sinds enige jaren eigenaar van de kavel aan de Schwartzenbergweg. De kavel grenst aan het land van de familieboerderij en aan het erf van de grootmoeder. De wens is om twee woningen te realiseren, één voor de dochter en haar partner en één voor de broer. Beide hebben de wens om in het dorp te kunnen blijven wonen. Achter de woning van de dochter zou een paardenbak gerealiseerd moeten worden. De familie heeft een adviseur in de arm genomen, die een eerste verkenning van de mogelijkheden heeft uitgevoerd. In onderstaande afbeelding een weergave van de voorgestelde indeling van de kavel. Dit planvoornemen is door de familie gepresenteerd tijdens de Nije Pleats sessie.



Figuur 4: planvoornemen van de

De twee woningen worden beiden ontsloten op de Schwartzenbergweg en zijn ook gericht op deze weg. De woning die op kavel 1 gebouwd wordt zal als eerste gerealiseerd worden en is het meest ver uitgedacht. Deze woning heeft een bijgebouw, waarin onder andere de paarden verblijven. Achter de woning is een paardenbak gesitueerd met de afmetingen van een wedstrijdbak, 20 bij 60 meter.



Figuur 5: de noordoost gevel van de woning op kavel 1



Figuur 6: de noordgevel van de woning op kavel 1

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 22 oktober 2020 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie vond plaats in het dorpshuis van Hichtum. Vanwege de coronamaatregelen waren de betrokken ambtenaren van de gemeente Súdwest-Fryslân niet fysiek aanwezig. Zij namen digitaal deel aan de sessie. Het gezelschap heeft een wandeling gemaakt naar de kavel en heeft de situatie ter plaatse bekeken.

Bij de sessie waren aanwezig:

- initiatiefnemers
- Dhr. C. Zeldenrust, adviseur van de initiatiefnemers
- Dhr. W. Politiek, adviseur van de initiatiefnemers
- Dhr. J. de Vries, adviseur ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem, team Nije Pleats
- Mw. C. Snoep, landschapsarchitect, team Nije Pleats
- Mw. E. Dekkinga, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening gemeente Súdwest-Fryslân (digitaal)
- Dhr. R. Grovenstein, medewerker vergunningen gemeente Súdwest-Fryslân (digitaal)
- Mevr. W. ten Have, voorzitter team Nije Pleats

3.2 Landschappelijke analyse

Bij de landschappelijke analyse is onderzoek gedaan naar het ontstaan van het landschap, de kenmerkende structuren van het landschap en de beplanting en van de huidige kenmerken van de locatie.

Ondergrond

Het landschap in en rondom Hichtum maakt deel uit van het kleiterpengebied in deelgebied 'Westergo'. In de Middeleeuwen was Westergo een eiland, gescheiden door de Middellzee en de Marne. Het landschap veranderde na 1500 toen de zeeën werden ingepolderd. Oude kwelderwallen, meer naar het westen gelegen, liggen boven NAP, en in de Greidhoek, waar Hichtum deel van uitmaakt, neemt de hoogte af tot 0,1 tot 1 meter –NAP. Hier bevinden zich de oudere zeekelepolders.



Figuur: AHN3 hoogtekarte, De locatie ligt op ongeveer 80 centimeter onder NAP.

Cultuurhistorie



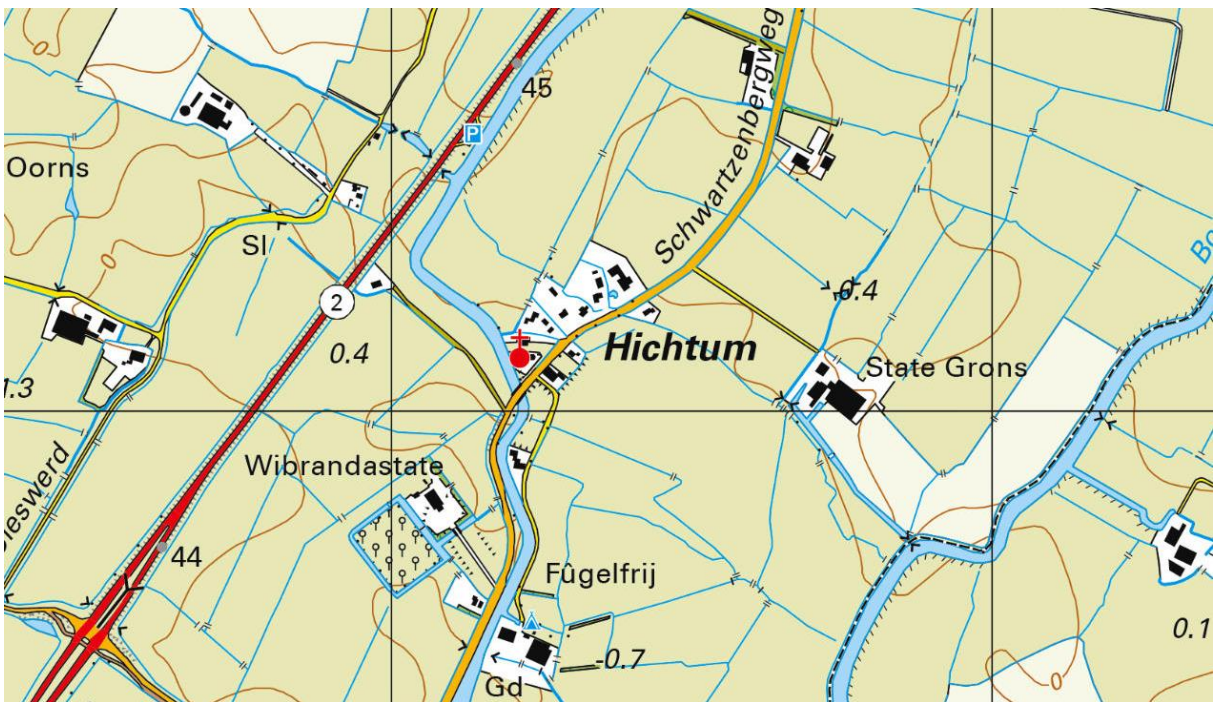
Figuur: kaartbeeld ca 1870

Op bijgevoegde afbeeldingen is te zien dat de structuur van de kavelvormen rondom Hichtum heel onregelmatig was. In dit gebied is de afwatering altijd een grote opgave geweest. Er werd hierbij gebruik gemaakt van kreken, geulen en sloten. Dit leidde tot kleinschalige en onregelmatige blokverkavelingen waarbinnen ook hoogteverschillen aanwezig waren. In dit landschap ontstonden staten en boerenerven. Oorspronkelijke bebouwing was vooral gepositioneerd langs aanwezige watergangen, omdat transport via het water plaatsvond.

Hichtum is ontstaan vanwege de ligging langs de Harlinger Vaart, op geringe afstand van Bolsward. Het dorp wordt het eerst genoemd in 1270 met de naam Hectum. Het was een klein maar rijk dorp en opvallend aanwezig in het weidse landschap. De kerk staat op de enige huisterp in het dorp en diende als duidelijk oriëntatiepunt samen met de Wibranda State. Op de kaart van 1950 is te zien dat het dorp zich kleinschalig heeft uitgebreid met enkele woningen en boerenerven. Tot op de dag van vandaag is deze kleinschaligheid behouden gebleven met nog een geringe hoeveelheid aan toegevoegde bebouwing.



Figuur: kaartbeeld ca 1950



Figuur: kaartbeeld 2019

Op alle kaarten is de Schwartzbergweg duidelijk zichtbaar. Deze enige doorgaande weg in het dorp is vernoemd naar de adellijke familie Schwartzberg die de Wibranda State bewoonden. Naarmate de tijd zijn er meer wegen aangelegd in de omliggende omgeving. Sinds die tijd ontstond ook nieuwe bebouwing langs wegen en veranderde de functie van de watergangen.

Beplanting

Hichtum is een kleinschalig en groen dorp. Net als andere omliggende dorpen is Hichtum opvallend aanwezig en beeldbepalend in het omliggende open weidelandschap. De dorpsbebouwing, de kerk op de huisterp en ook de woningen en boerderijen, is omgeven door veel beplanting. Dit zorgt voor een aantrekkelijk en groen aanzicht van het dorp vanuit verschillende hoeken. De kleinschaligheid van het dorp wordt benadrukt door aanwezigheid van veel inheems groen. Klei beminnde boomsoorten zoals wilg, gewone es, linde, esdoorn en iep horen thuis in het landschap en zien we terug als solitaire bomen en in bomenrijen of bosjes. Kniphagen, van liguster, meidoorn en haagbeuk, zijn ook veelvuldig aanwezig, vooral aan de voorzijde van woningen. Dit alles maakt dat het dorp aantrekkelijk is om er te wonen, verblijven en recreëren. Van belang is dat deze waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt.

3.3 Advies

Tijdens het schetsoverleg op locatie zijn ideeën en randvoorwaarden uitgewisseld over de geschiktheid van de locatie voor nieuwbouw. Ook zijn er schetsen gemaakt, op basis waarvan dit advies is opgesteld. Voorop staat de landschappelijke analyse waaruit blijkt dat woningbouw in de kleine kern van Hichtum alleen kan plaatsvinden als voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing en verankerd is op welke wijze de bouwkavels en bebouwing worden gepositioneerd en begrensd.

Bouwvlak

De aanvraag gaat over twee bouwkavels en een paardenbak. De realisatie hiervan is landschappelijk verantwoord op deze locatie. Daarbij is een aantal voorwaarden van belang. De twee bouwvlakken dienen direct te grenzen aan de Schwartzenbergweg. Tussen de twee vlakken dient een gedeelte onbebouwd te blijven voor voldoende doorzicht naar het achterliggende weidelandschap. De huidige kavel wordt begrensd met een sloot aan de zuidzijde. Deze grens is een belangrijke lijn en sluit aan bij de bestaande lijn: de grenzen tussen tuinen en weidelandschap. Deze zuidelijke rand dient te worden gemarkeerd. De sloot dient behouden te blijven.



Figuur: fraai doorzicht naar het achterliggende weidelandschap moet aanwezig blijven

Bebouwing

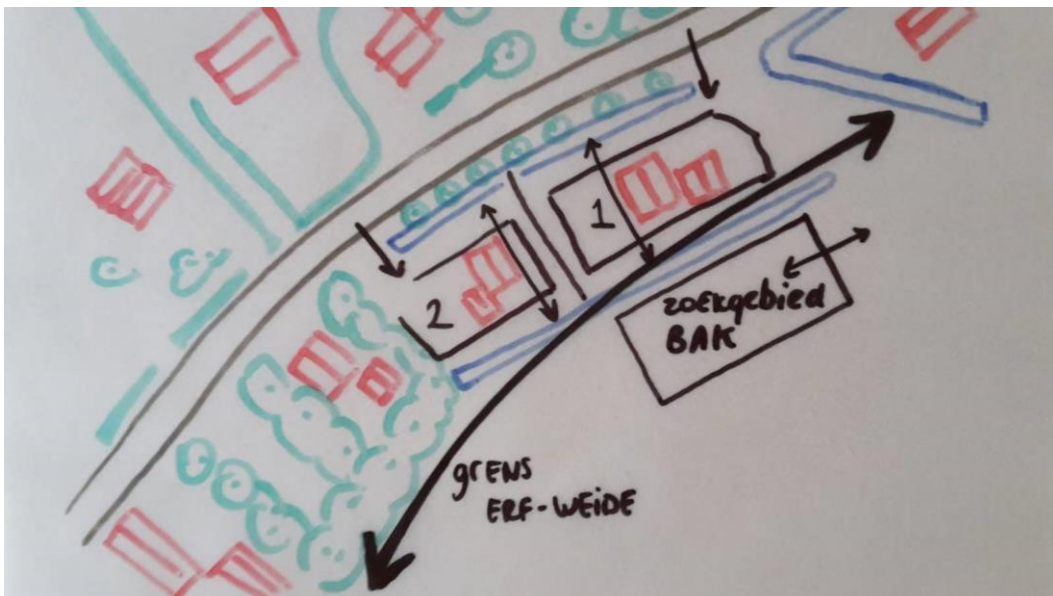
De aanvragers hebben wensen aangegeven waarvan een eerste ontwerp opzet is neergezet door bouwkundig teken- en adviesbureau WP Bouwidee. De wens is geuit om twee kleinschalig type woningen te realiseren op locatie. Op bouwkvavel 1 zijn de woning en bijgebouw parallel aan de weg gepositioneerd. Geadviseerd wordt om de woning bij voorkeur in een haakse richting ten opzichte van de weg te situeren, gelijk aan de ingetekkende woning van bouwkvavel 2 en de andere woningen aan de westzijde van de locatie. Dit geeft de woning ruimtelijk een betere afstemming op en daarmee samenhang met het heersende bebouwingsbeeld. Bovendien wordt daarmee een al te wijdlopige en onvoldoende compacte opzet voorkomen, een opzet die bovendien het bijgebouw te prominent in beeld brengt. Een opzet zoals gepresenteerd wordt niet bij voorbaat uitgesloten, maar vergt in dat geval qua compactheid van plaatsing en hoofdvorm en de geleding, oriëntatie en gerichtheid van de woning extra aandacht. Bouwkvavel 2 is te bereiken via een nieuwe dam naast het kleine huisje en bouwkvavel 1 is bereikbaar via de bestaande dam en oprijt.

Aangezien de bijgebouwen het omgevingsbeeld mede gaan bepalen, is het van belang aandacht te besteden aan de vormgeving en expressie ervan en daarbij ook voor een voldoende ondergeschikt beeld te zorgen. De woningen zelf, ten slotte, zijn gebaat bij een duidelijk straatgerichte expressie en een uitmonstering in donkere, gedekte kleuren, bij voorkeur op basis van metselwerk en keramische pannen. Dit teneinde aan de landschapsrand een al te aandachtvragend beeld te voorkomen.

Voor het beoefenen van de paardensport is in het eerste schetsontwerp een paardenbak ingetekend. Een paardenbak mag worden aangelegd op een perceel met agrarische bestemming. Tijdens de sessie van de Nije Pleats kwam naar voren dat de gewenste maat (60x20 meter) op locatie niet past bij de kleinschalige dorpskern van Hichtum. Een kleinere maat bak (40x20) past wel binnen het ontwerp, als dit op een goede manier wordt ingericht.

Volgens het bestemmingsplan mag de bak op maximaal 30 meter afstand van eigen erf worden aangelegd. Vanaf buurerven is dat minimaal 15 meter en vanaf buurwoningen minimaal 30 meter.

Het open karakter van het weidegebied dient te allen tijde behouden te blijven. Nader onderzoek naar cultuurhistorische waarden op de plek kan uitwijzen of en op welke manier de paardenbak gerealiseerd kan worden. Het eerste advies luidt om de bak parallel aan de sloot (de sloot tussen de bouwkvavels en de paardenbak) aan te leggen, zonder grote hekwerken of andere hoog opgaande inrichtingselementen. Het bestemmingsplan van de gemeente staat toe dat maximaal vier lichtmasten met een maximale hoogte van vijf meter toegepast mogen worden met licht beperkende armaturen. Wel luidt het advies om op deze locatie op zoek te gaan naar lagere lichtbundels, zonder toepassing van masten.



Figuur: twee bouwkvakken met locaties opritten, situering bebouwing in dwarsrichting en duidelijke grens tuin-weide

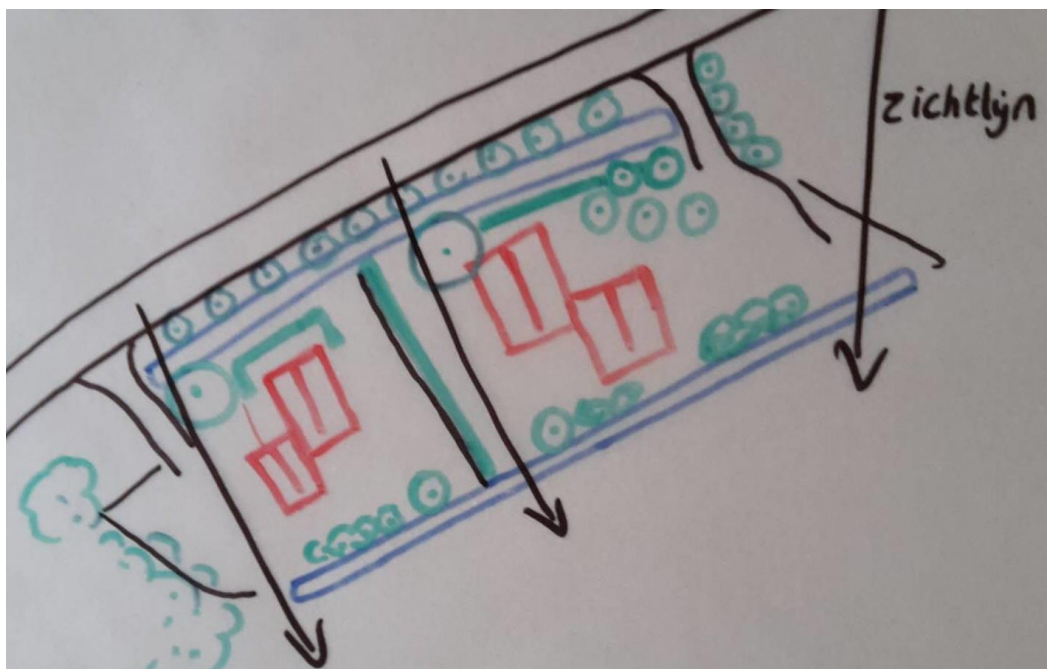
Beplanting

Erfbeplanting is van groot belang om het erf landschappelijk in te passen. Belangrijk is een goede aansluiting met het dorpskarakter aan de voorzijde. Hichtum is een groen dorp waarbij de kleinschaligheid wordt benadrukt door aanwezigheid van veel groen: solitaire bomen, hagen en laanbomen. Geadviseerd wordt om deze elementen ook aan de voorzijde van de nieuwe woningen toe te passen. Streekeigen, bomen in groter formaat, passen goed op locatie en onder de boomkruinen door blijft doorzicht aanwezig. Fruitbomen of kleine rijen knotwilgen zijn ook een mooie toevoeging aan de voorzijde van de kavels. De beplanting vormt geen belemmering voor het dorpsgezicht. Voor het passeren van de Schwarzenbergweg vanuit de oostzijde van het dorp blijft zicht aanwezig op de kerk en huisterp, wat zeer van belang is. Hele dichte beplanting aan de voorzijde is niet gewenst, om doorzicht naar het achterliggende landschap te behouden.

De achter- ofwel zuidzijde van de kavel moet markant aanwezig zijn als duidelijke grens tussen bouwkaavel en open weidegebied. Hier is andere, meer grootschalige, beplanting gewenst. Inheemse struiken en boomsoorten zoals zwarte els en wilg kunnen hier worden aangeplant. De achterzijde moet niet geheel worden beplant om doorzicht te behouden.

Bij aanleg van de paardenbak wordt geadviseerd geen beplanting toe te voegen om openheid te behouden. Bielzen of een kleine grondwal met gras is mogelijk om de bak te begrenzen.

Geadviseerd wordt om het tuin- of erfontwerp nader uit te werken in samenwerking met een deskundig groen- en landschapsbureau.



Figuur: erfbeplanting: aan de voorzijde in aansluiting met het dorp en achterzijde als duidelijke markering. Zichtlijnen blijven behouden.

4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 **Beleidskader**
- 4.2 **Hinder van bedrijven**
- 4.3 **ProjectMER**
- 4.4 **Verkeerslawaaï**
- 4.5 **Waterparagraaf**
- 4.6 **Ecologisch onderzoek en berekening stikstof.**
- 4.7 **Archeologisch onderzoek**
- 4.8 **Externe veiligheid**
- 4.9 **Luchtkwaliteit**
- 4.10 **Bodemkwaliteit**
- 4.11 **Verkeersaspecten**
- 4.12 **Maatschappelijke haalbaarheid**
- 4.13 **Financiële haalbaarheid**