



beeldkwaliteitsplan

natuur- en waterlandgoed

Trijntje Wiel

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is het resultaat van het project natuur- en waterlandgoed Trijntje Wiel.

Opdrachtgever

Familie K. Kloosterman

Adviseurs

*NoordPeil landschap & stedenbouw
Inbo Drachten*

In samenwerking met

*Gemeente Skarsterlân
Provinsje Fryslân*

Projectnummer

420 01 405

Datum

februari 2009



Inhoud

1	Uitgangspunten	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beleid	5
2	Inrichtingsplan	7
3	Beeldkwaliteit	11
3.1	Ruimtelijke randvoorwaarden	11
3.2	Drie deelgebieden	11
3.3	Landgoed met het landgoederf	13
3.3.1	beeldkwaliteit landschap	
3.3.2	beeldkwaliteit landgoederf	
3.3.3	beeldkwaliteit landgoedwoningen	
3.3.4	beeldkwaliteit natuurobservatiepunt/veldlaboratorium	
3.4	Landerijen agrarisch natuurbeheer met het boerderijf	23
3.4.1	beeldkwaliteit landschap en boerderijf	
3.4.2	beeldkwaliteit (kap)schuur	
3.5	Overige erven: het boomgaarderf en het woonerf	27
3.5.1	beeldkwaliteit boomgaarderf en woonerf	
3.5.2	beeldkwaliteit woning boomgaarderf	
3.5.3	beeldkwaliteit potstal boomgaarderf	
3.5.4	beeldkwaliteit schuur woonerf	

1 Uitgangspunten

1.1 Locatie

Ten noordwesten van Joure ligt de locatie voor het natuur- en waterlandgoed. De locatie is gelegen in Broek, een langgerekt vaardorp dat zich als het ware aan een waterweg vast heeft geklonken. Het dorpje bestaat in feite uit twee afzonderlijke, door het water gescheiden delen: Broek-Noord, waar het plangebied is gelegen, en Broek-Zuid. Deze twee delen zijn dan ook niet met een directe verbindingsweg aan elkaar verbonden. Het silhouet van Broek-Noord wordt gevormd door de klokkenstoel tezamen met een aantal karakteristieke boerderijen.

De locatie bestaat uit één van deze boerderijen met erf en een huiskavel van 35 ha. De locatie wordt aan drie zijden omgeven door water: de Noorder Oudeweg (met de Jouter Sluis), de Zijlroede en de Noordbroekstervaart.

Doel landgoed

Door in te zetten op een natuur- en waterlandgoed dat aansluit bij de karakteristieken van het landschap, kan ingezet worden op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er kan ingezet worden op de kernkwaliteiten van het merengebied. En daarmee ook op versterking van de landschapsstructuur.

1. versterken wielenstructuur

Door het terugbrengen van dit Wiel kan een stukje historie worden herbeleefd. Met het vergroten van het wateroppervlak, aangrenzend aan het Friese Merengebied wordt aangesloten bij de voor het gebied herkenbare waterstructuur. Ook wordt de structuur, zoals van oudsher aanwezig, hiermee versterkt.

2. versterken waterrijk weidegebied met langgerekte strokenverkaveling

Door meer water in het gebied te brengen, wordt bijgedragen aan het oorspronkelijke

waterrijke karakter van Broek. Naast het terugbrengen van het voormalige wiel, zorgt het verbreden van sloten en een deel van het land 'voor de boezem' te leggen hiervoor. Hiermee wordt ook de langgerekte strokenverkaveling geaccentueerd.

3. versterken structuur dijken en kaden

De Nije Slachtedyk rondom het voormalige wiel kan in ere worden hersteld daarmee wordt de oorspronkelijke structuur versterkt.

1.2 Beleid

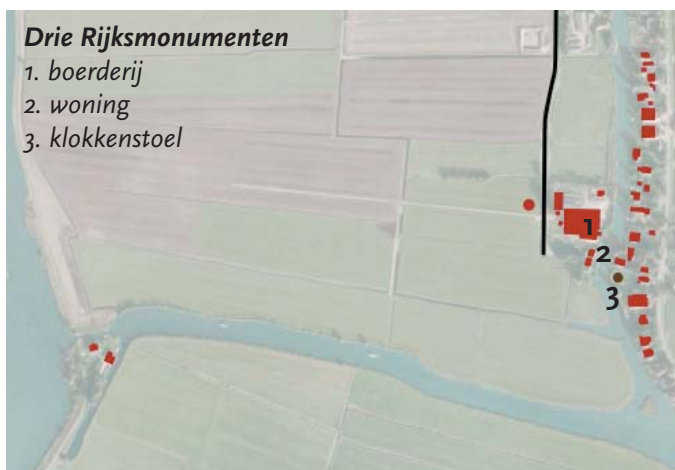
Welstandsnota

In de huidige Welstandsnota van de gemeente Skarsterlân (april 2004) zijn voor de locatie van natuur- en waterlandgoed Trijntje Wiel op dit moment twee deelgebieden van toepassing:

- oud bebouwingslint (lint Plústerdyk)
- buitengebied 3 (meren) (buitengebied)

Algemeen

De bebouwing dient te kunnen worden getoetst op 'redelijke eisen van welstand'. Daarom worden beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze omvatten zowel stedenbouwkundige eisen als welstandscriteria. De stedenbouwkundige eisen worden zoveel mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Daarbij gaat het met name om eisen ten aanzien van de situering, oppervlakte en hoogte van de gebouwen. Aanvullend kunnen zaken als kleur- en materiaalgebruik en dergelijke in de welstandscriteria worden opgenomen. De welstandseisen worden toegevoegd aan de welstandsnota van de gemeente Skarsterlân en tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. Deze welstandseisen vervangen de huidige welstandseisen van de hierboven genoemde deelgebieden op deze locatie. Op deze manier krijgen ze hun juridische verankering.



1. huidige situatie



2. kade en vaart



3. Trijntje Wiel



4. erven

1. boomgaarderf
2. boerderijerf
3. woonerf
4. landgoederf

2 Inrichtingsplan

1. huidige situatie

Aan de westzijde van de Noordbroekstervaart staan ruim uit elkaar staande boerderijen ontsloten door de doodlopende Plústerdyk. Aan de oostzijde, met een directe wegverbinding met Joure, bestaat een menging van woningen en (woon)boerderijen. Aan deze zijde is veel bebouwing vernieuwd en zijn nieuwe woningen gebouwd, waardoor een compacte buurt is gevormd. Alle woningen en boerderijen hebben een heel duidelijke oriëntatie en gerichtheid op het water.

Aan de zuidoostzijde van het dorp nabij de hoek waar de vaart in de Zijlroede uitkomt staat de dorpskerk op een enigszins verhoogd kerkhof. Achter de kerk staat op het kleine kerkhof de klokkenstoel. Deze klokkenstoel vormt tezamen met een aantal karakteristieke boerderijen het silhouet van Broek-Noord. De Plústerdyk, de toekomstige ontsluitingsweg van het natuur- en waterlandgoed, is een doodlopende weg die nu eindigt bij een woning en boerderij.

2. kade en 'vaart'

De landschapselementen en kenmerken uit dit landschapstype zijn als leidraad genomen bij het ontwerp van het natuur- en waterlandgoed: de weidsheid, lange lijnen (kavelrichting), zichtlijnen, vaarten, sloten, wielen, dijken en kaden. Twee belangrijke lijnen in het ontwerp zijn de kade, die loopt vanaf de Joutersluis naar het eind van de Plústerdyk, en de 'vaart' die ligt in het verlengde van de opvaart aan de Noordbroekstervaart en eindigt bij de kade die ligt om het in ere herstellende Trijntje Wiel.

De kade, die tevens dient als wandelverbinding, loopt richting het dorp en eindigt in het zicht op de klokkenstoel van Broek. Op de kruising met de 'vaart' knikt de kade en eindigt in een zicht op de monumentale boerderij. In het verlengde

van de oorspronkelijke lijn gaat de kade over in een tuinmuur waaraan de woningen gekoppeld zijn. Deze lijn eindigt in een zicht op de klokkenstoel. De kade is gestileerd vormgegeven en heeft een waterkerende functie: aan de noordzijde blijft het polderpeil gehandhaafd, het water aan de zuidzijde wordt op boezemniveau gebracht.

De 'vaart' wordt gevormd door een bestaande sloot die parallel loopt aan de Zijlroede, een nieuw voor de boezem gelegde waterpartij en de opvaart aan de Noordbroekstervaart. Tezamen vormen deze verschillende waterelementen de 'vaart'.

Op de kruising van de kade met de 'vaart' ontstaat een bijzonder punt. Dit punt kan worden verbijzonderd door middel van een karakteristieke folly met een sobere uitstraling.

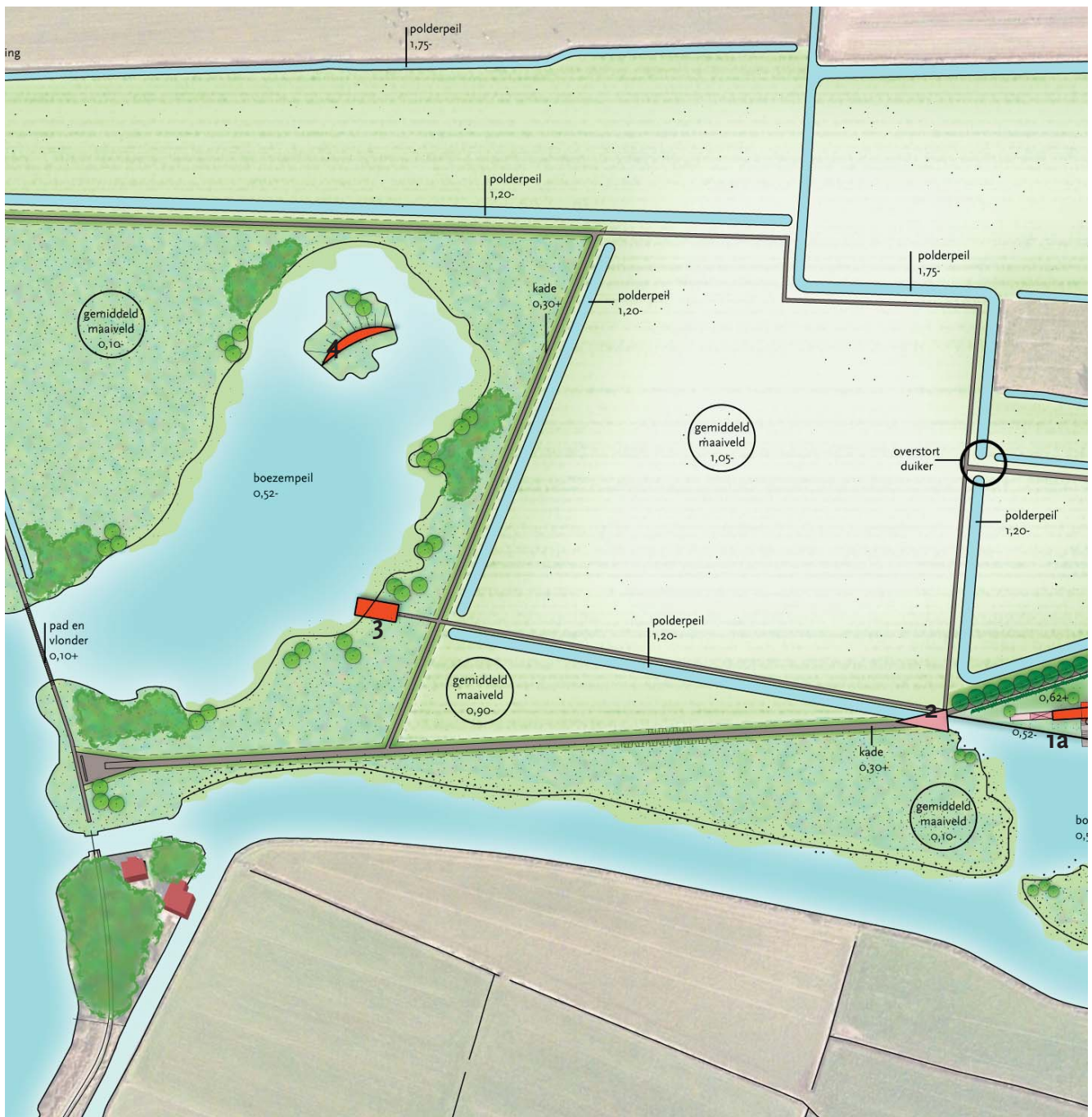
3. Trijntje Wiel

Een wiel dat er in het verleden is geweest wordt weer in ere wordt hersteld. Qua situatie (vormgeving) wordt zoveel mogelijk de situatie van 1850 aangehouden (kaart Eekhoff). Daarmee kan ook het verloren stuk van de Nije Slachtedyk weer worden teruggebracht.

Aan het wiel, in het verlengde van de 'vaart' wordt een natuurobservatiepunt/veldlaboratorium/vogelkijkhut voorgesteld. Parallel aan de 'vaart' zal over een groot deel een wandelpad worden aangelegd. Hierdoor zal ook natuurobservatiepunt/veldlaboratorium/vogelkijkhut bereikbaar zijn.

4. erven

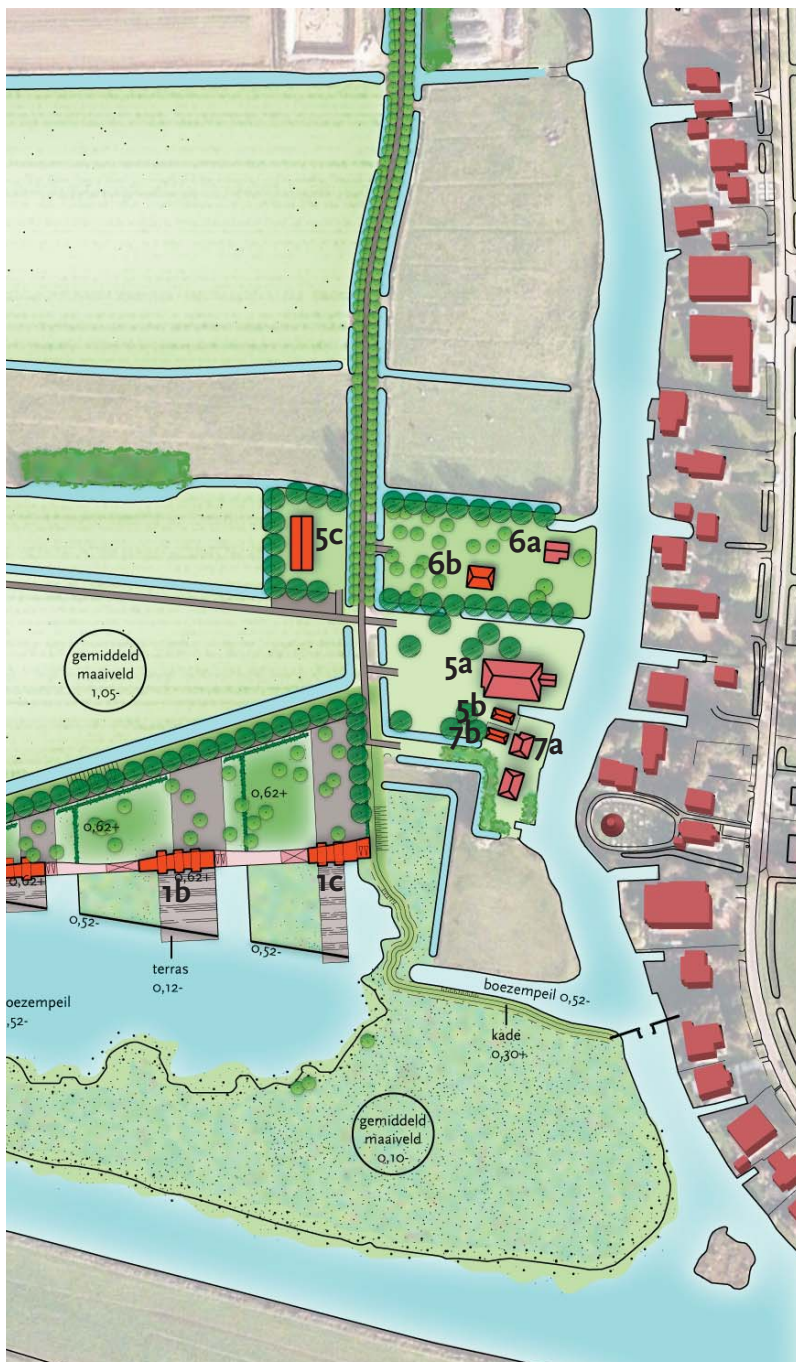
Aan het eind van de knotwilgenlaan aan de Plústerdyk liggen een viertal groene erven, te onderscheiden in het boomgaarderf, het boerderijerf, het woonerf en het landgoederf. Elk van de erven heeft een eigen karakter en identiteit.

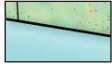
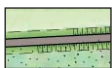


Inrichtingsplan

Aan de Plústerdyk liggen achtereenvolgens van noord naar zuid het boomgaarderf, het boerderijerf en het woonerf. Het boomgaarderf bestaat uit een tweetal 'arbeiderswoningen', een boomgaard en aan de overzijde van de Plústerdyk een potstal. Het erf wordt omsloten door een bomencarré. Het boerderijerf wordt gevormd door de monumentale boerderij aan de Noordbroekstervaart. Het woonerf wordt omsloten door een bestaande singelstructuur. Deze groene erven hebben een duidelijke positie aan de Plústerdyk.

Het autonome landgoederf manifesteert zich als het ware met zijn entreezijde naar de Plústerdyk. Het groene karakter wordt aan deze zijde gevormd door een bomenrij als omzoming van de kade. Aan de voorzijde (aan de Zijlroede) wordt het karakter gevormd door een waterpartij met aan de zuidzijde wuivend riet en aan de noordzijde een waterkant met groene treden die oplopen naar het niveau van de kade.



-  water
-  natuureilandje
-  rietoevers
-  'harde' kade
-  botanisch hooiland
-  nat hooiland/grasland
-  wandelpad
-  wandeldijkje

landgoed met het landgoederf

- 1a. waterpaviljoen
- 1b. landgoedwoning
- 1c. poortwoning
- 2. folly (bijzonder bouwwerk)
- 3. natuurobservatiepunt/
vogelkijkhut
(onderdeel brede school Joure)
- 4. vleermuizenwand/
zwaluwenmuur

landerijen agrarisch natuurbeheer met het boerderijerf

- 5a. boerderij (bestaand)
- 5b. kapschuur
- 5c. potstal

overige erven : het boomgaarderf en het woonerf

- 6a. arbeiderswoning/dienstwoning
(bestaand)
- 6b. nieuwe woning
(met nieuwe opvaart)
- 7a. woning (bestaand)
- 7b. schuur



versterken waterrijk weidegebied



aansluiten op landschapsstructuur



versterken structuur dijken en kaden



behoud zichtrelatie klokkenstoel



uitbreiding ecologische en natuurwaarden

3 Beeldkwaliteit

3.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Cultuurhistorische kwaliteiten en landschappelijke context bieden bij toekomstige ontwikkelingen van dorpen en gebieden een belangrijke inspiratiebron. Deze kwaliteiten geven een dorp identiteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierop voortborduren en de bestaande kwaliteitsdragers versterken. De kwaliteiten van Broek-Noord en omgeving worden bepaald door de groenstructuur, de waterstructuur, de infrastructuur en de typerende bebouwing van Broek-Noord, ook wel het 'dorps-DNA' genoemd. Deze kwaliteiten worden meegenomen als inspiratie voor het nieuw te ontwikkelen plan.

De conclusies ten aanzien van de kwaliteitsdragers zijn vertaald naar onderstaande hoofduitgangspunten voor het plan en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten voor de openbare ruimte en de bebouwing.

Hoofduitgangspunten

1. Versterken waterrijk weidegebied met langgerekte strokenverkaveling.
2. Aansluiten op de bestaande oost-west gerichte landschapsstructuur.
3. Versterken en herstellen van de oorspronkelijke waterstructuur (herstel Trijntje Wiel).
4. Versterken van de structuur van dijken en kaden.
5. Aansluiten op de bestaande groenstructuur van het gebied.
6. Behoud zichtrelatie klokkenstoel van Broek-Noord.
7. Uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden door het realiseren van een wandel- en fietspaden, recreatieve voorzieningen en een educatief centrum.
8. Uitbreiding van de ecologische- en natuurwaarden.

9. Nieuwe bebouwing passend bij het dorps-DNA door de hoofdvorm van de architectuur te laten aansluiten bij de regionale karakteristiek (architectuur of structuur landschap).
10. Versterking van het openbare karakter van het gebied.
11. Realiseren van een duurzaam karakter van het gebied.

3.2 Drie deelgebieden

Het totale gebied is op te delen in drie deelgebieden:

1. landgoed met het landgoederf
2. landerijen agrarisch natuurbeheer met het boerderijf
3. overige erven: het boomgaarderf en het woonerf

De beeldkwaliteit zal per deelgebied worden beschreven in de hierna volgende paragrafen. Eerst zal de beeldkwaliteit van het landschap en de erven worden omschreven, daarna wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing beschreven in welstandscriteria.





bomenrij langs kade



rietoevers langs 'waterplein'



Trijntje Wiel



fugeltsjelân



landgoederf

3.3 Landgoed met het landgoederf

Het landgoed bestaat uit natte weilanden rondom het terug gebrachte Trijntje Wiel, het aan het Wiel gelegen natuurobservatiepunt/veldlaboratorium met vogelkijkhut en op kadeniveau gelegen landgoederf met drie wooneenheden.

3.3.1 beeldkwaliteit landschap

Het landschap is in dit deelgebied op te delen in twee gebieden; het 'voor de boezem' gelegen nat hooiland wat lager is gelegen en een meer natuurlijk karakter heeft en het landgoederf wat hoger gelegen is en een meer cultureel karakter heeft.

landschap

Het terrein rondom het landgoed, dat grotendeels 'voor de boezem ligt', zal met verschillende beheersmaatregelen en functies (agrarisch, natuur, recreatie en educatie) aansluiten op het gebruik en het ruimtelijk beeld van het gebied. Langs de Zijlroede, achter het nieuwe wandeldijkje, ligt een locatie waar 'natte ruigte' het beeld bepaalt. Deze locatie is zeer geschikt als 'fugeltsjelân'.

Door het terugbrengen van Trijntje Wiel wordt een waterrijk gebied gecreeërd door het gebied 'voor de boezem' te leggen. Daarmee vervalt de waterkerende kade langs de Zijlroede. Hierdoor ontstaat er vanaf het water een open gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een beeld van water, riet, natuurlijke oevers en weilanden met bijzondere vegetaties. Aan het wiel kan een natuurobservatiepunt/veldlaboratorium worden gerealiseerd. Dit gebouw vervult een educatieve functie voor de schoolgaande jeugd uit Joure. Het gebouw kan gecombineerd worden met een vogelkijkhut. Te midden van het wiel wordt op een eilandje een vleermuizenwand/zwaluwenwand gerealiseerd. Het beeld zal ook hier natuurlijk moeten zijn. Het wiel wordt afgesloten door een vlonderpad over het water en is dus niet per boot bereikbaar. Hiermee wordt bijgedragen aan de ecologische waarde en betekenis van het wiel.

Vanaf de Plústerdyk zijn de wandelpaden van het natuur- en waterlandgoed te bereiken.

De paden lopen gedeeltelijk over een (waterkerende) kade. De paden zijn met elkaar verbonden waardoor een rondje natuur- en waterlandgoed kan worden gemaakt. Daarnaast hebben de paden aansluiting op routes in de omgeving. Er wordt momenteel gewerkt aan een fiets- en wandelverbinding over de Nije Slachtedyk. Met dit initiatief kan daar op aangesloten worden.

Het open karakter van het veenweidegebied versterkt de ligging van het op kadeniveau gelegen landgoederf. Het landgoed verwerft een bijzondere plek in het landschap. Waar de kade en de vaart elkaar kruisen zal een folly worden gerealiseerd. Het bijzondere punt krijgt hierdoor een extra accent.



3.3.2 beeldkwaliteit landgoederf

Het autonome landgoederf verwerft zijn plekje in het landschap door de bijzondere vormgegeven kade. De kade wordt aangezet met stevige laanbomen. Hier moeten worden gedacht aan een es. Het beeld van het landgoederf is meer cultureel. Aan de entreezijde bestaat het erf uit fruitbomen en gras. De brede opritten naar de woningen geven het erf allure. De scheiding tussen de percelen wordt met (beuken)hagen aangegeven. Aan de waterzijde geven de brede opvaarten het landgoed uitstraling. Hiermee zijn de boothuizen bereikbaar en zijn ook de perceelgrenzen aangegeven. Het terrein aan deze zijde is in twee soorten gebieden op te delen. De natuurzone (E) bestaat uit gras en inheemse beplanting (dus geen borders, terrassen, vlaggenmasten etc.) met een natuurlijke oever. De tuinzone (F) is een zone waarin vlonders en terrassen mogen worden aangelegd. De oever heeft hier een beschoeiing.

3.3.3 beeldkwaliteit landgoedwoningen

Ruimtelijke randvoorwaarden

Het landgoederf bestaat uit drie gebouwen die familie van elkaar zijn. De volumes zijn ontworpen in dezelfde architectuur met eenzelfde materiaalgebruik. Daarnaast gaan de volumes onderling een relatie aan door middel van een dubbele tuinmuur die de volumes met elkaar verbindt. Dit geeft een duidelijke samenhang tussen de drie gebouwen aan. Daarnaast zorgt de tuinmuur voor privacy. De tuinmuur is voor 10% open (onderbroken). De zone tussen de tuinmuur (D) is bedoeld voor alle bij- en aanbouwen (zoals zwembad, garage, pation, serre) en heeft een minimale diepte van 7 meter en een maximale diepte van 12,50 meter. De woningen zijn georiënteerd op het water en staan in de as van sluis naar klokkenstoel. De woningen

bestaan uit gestrekte volumes met daarop verticale opbouwen. Het aantal opbouwen bepaalt de hiërarchie. De gestrekte volumes zijn één tot maximaal twee lagen hoog. De opbouwen zijn maximaal drie lagen hoog. De diepte van de opbouwen is maximaal 15 meter. De architectuur is modern en hedendaags, daarnaast ook statig en formeel.

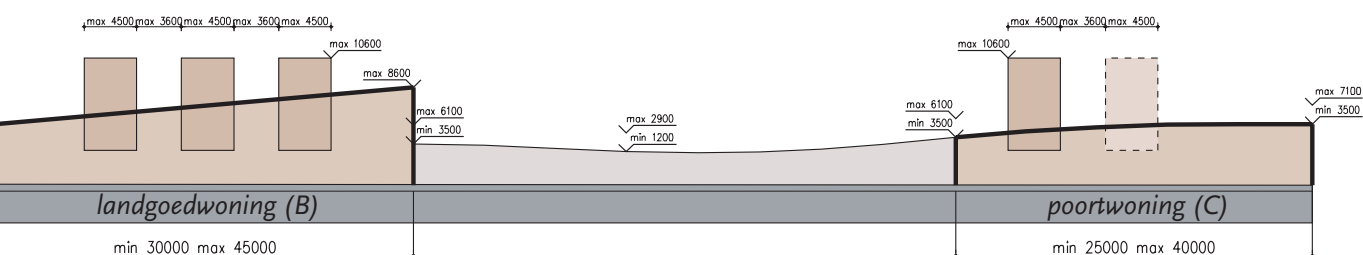
De materialisatie van de tuinmuren en de verticale opbouwen geeft de herkenning met de bestaande bebouwing.

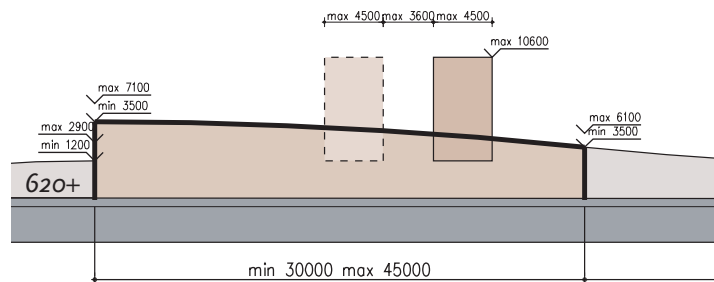
Het centrale gebouw is de landgoedwoning (B) welke allure en een voornaam karakter heeft. De landgoedwoning vormt het hoofdgebouw op het landgoederf. Deze woning is georiënteerd op het water en presenteert zich zo over de volle breedte aan het water. De landgoedwoning heeft drie verticale opbouwen. Het boothuis is opgenomen in de tuinmuurzone.

Aan weerszijden van de landgoedwoning zijn het waterpaviljoen en de poortwoning gesitueerd. Zij versterken het voornaam karakter van de landgoedwoning en vormen als het ware de 'flanken'.

Het waterpaviljoen (A) bestaat uit een gestrekt volume van één tot maximaal twee lagen. Het waterpaviljoen heeft één (en maximaal twee) verticale opbouw(en). Het boothuis wordt in de tuinmuurzone opgenomen.

De poortwoning (C) is georiënteerd op het water en staat in het verlengde van de Plústerdyk. De woning 'gaat de hoek om' zodat deze zich ook richt op het lint van Broek. De poortwoning heeft één (en maximaal twee) verticale opbouw(en). Het boothuis wordt geïntegreerd in het hoofdvolume.

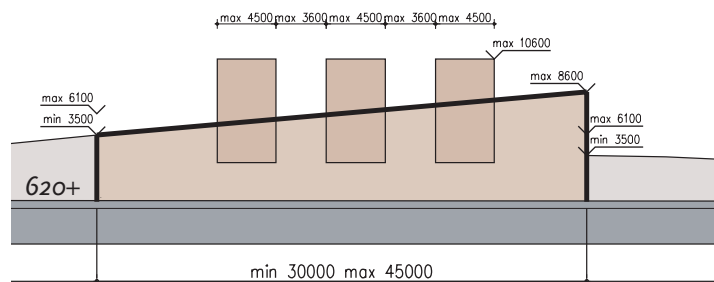




bouwhoogten zijn aangegeven in mm t.o.v. NAP (= totale maximale hoogte)



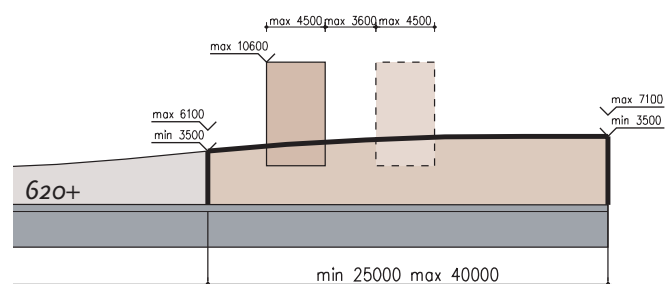
waterpaviljoen



bouwhoogten zijn aangegeven in mm t.o.v. NAP (= totale maximale hoogte)



landgoedwoning



bouwhoogten zijn aangegeven in mmt.o.v. NAP (= totale maximale hoogte)

inspiratie beeldkwaliteit landgoedwoningen



poortwoning

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	landgoederf
functionele typering:	samenhangende gebouwen welke een eenheid vormen de woningen zijn middels een dubbele tuinmuur fysiek verbonden
beeldtypering:	markant(e) object(en) in (open) landschap
tijdsbeeld:	modern abstracte vormgeving met monumentale composities

Plaatsing

situering:	woningen zijn gesitueerd op een kade in het landschap
type:	vrijstaande woningen (alles onder één dak) (landgoedwoning)
dakvorm:	plat dak of schuine kap met opbouwen, modern vormgegeven

Hoofdvorm

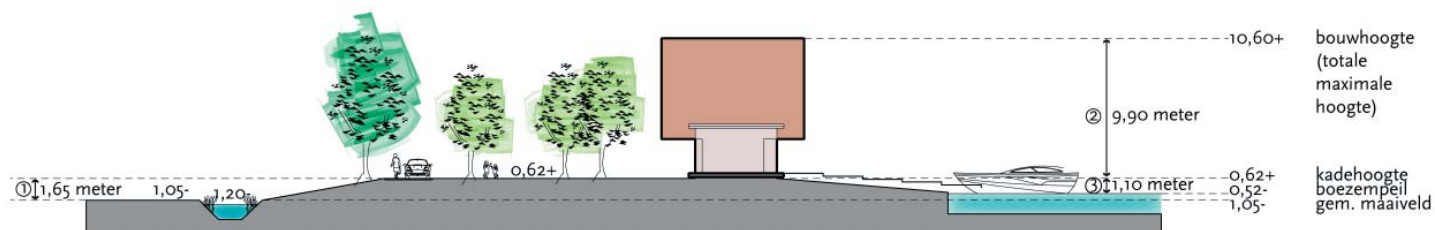
bouwlagen:	de woningen bestaan uit gestrekte volumes met daarop verticale opbouwen, het aantal opbouwen bepaalt de hiërarchie, de gestrekte volumes zijn één tot maximaal twee lagen hoog, de opbouwen zijn maximaal drie lagen hoog, alle woningen kunnen onderkelderde worden
hoogte:	3,60 - 9,90 m. (vanaf begane grondpeil van de woningen gemeten)
relatieve omvang:	forse maatvoering
dak:	plat dak of schuine kap, dakopbouw incidenteel: waterpaviljoen: 1 à 2 verticale opbouwen/volume (max. 9,90 m.) basisvolume (max. 7,10 m.) landgoedwoning: 3 verticale opbouwen/volumes (max. 9,90 m.) basisvolume (max. 8,60 m.) poortgebouw: 1 à 2 verticale opbouwen/volume (max. 9,90 m.) basisvolume (max. 7,10 m.)
vormkarakteristiek:	het waterpaviljoen heeft een abstracte, gestrekte vorm; de landgoedwoning een abstracte, gestapelde vorm; het poortgebouw een abstracte, gestapelde vorm
bij- en aanbouwen:	bij- en aanbouwen maken deel uit van/zijn integraal opgenomen in het hoofdgebouw (onder het dak) of tussen de beide tuinmuren, de boothuizen zijn ten alle tijden fysiek verbonden met de woning

Aanzichten

oriëntatie:	de woningen zijn gericht op het water
compositie:	evenwichtige gevelcompositie, sober, rustig, heldere geometrie, verfijning in detail

Opmaak

materiaal gevels:	verticale opbouwen en tuinmuren eenzelfde steenachtig materiaal (metselwerk, leien of natuursteen), overige gevels lichte invulling (staal, glas, stucwerk of beton)
kleur gevels:	materiaaleigen kleuren, basismateriaal tuinmuur oker tot bruin



peilen/hoogten t.o.v. NAP

1. gemiddelde ophoging is 1,65 meter (er vanuit gaande dat het maaiveld op 1,05- ligt)
2. maximale gebouwhoogte is 9,90 meter
3. minimale drooglegging is 1,10 meter (eis Wetterskip Fryslân)

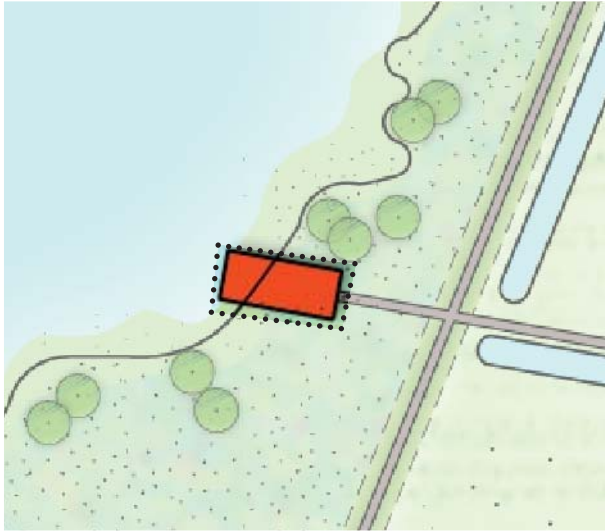


inspiratie beeldkwaliteit landgoedwoningen

Diversen

erf :

- een dubbele tuinmuur verbindt de drie volumes en sluit aan bij de architectuur, materialisatie en kleurgebruik van de landgoedwoningen
- een haag scheidt privé en openbaar langs het pad op de kade
- alleen groene erfafscheidingen zijn wenselijk
- de kade dient eenduidig te zijn vormgegeven
- ter plaatse van de tuinzone een walbeschoeiing tot op het waterniveau
- aanlegsteigers zijn mogelijk ter plaatse van de tuinmuurzone,
- boothuizen zijn geïntegreerd ontworpen
- parkeren bezoekers op het erf
- parkeren bewoners in de in het volume of tuinmuurzone opgenomen garage(s)



inspiratie beeldkwaliteit natuurobservatiepunt/veldlaboratorium Trijntje Wiel

3.3.4 beeldkwaliteit natuurobservatiepunt/ veldlaboratorium met vogelkijkhut

Ruimtelijke randvoorwaarden

Het natuurobservatiepunt/veldlaboratorium met vogelkijkhut sluit qua vorm en beeld aan bij de architectuur van de landgoedwoningen. Het is er duidelijk familie van maar heeft wel een ondergeschikt karakter. Het gebouw maakt deel uit van het landschap en bevindt zich in een natuurlijke en landschappelijke omgeving aan de rand van het Trijntje Wiel. Aan de zijde van het Trijntje Wiel heeft het gebouw een transparant (glas) karakter. De eventuele vogelkijkhut is geïntegreerd in het gebouw. In verband met vandalisme zal er gebruik worden gemaakt van brandveilige materialen.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	natuurgebied
functionele typering:	samenhangend gebouw
beeldtypering:	markante object(en) in (open) landschap (gaat op in landschap)
tijdsbeeld:	abstract modern

Plaatsing

situering:	aan de rand van het Trijntje Wiel
type:	natuurobservatiepunt/veldlaboratorium met vogelkijkhut
dakvorm:	plat dak

Hoofdvorm

bouwlagen:	1 laag, uitzondering maakt de vogelkijkhut
goothoogte:	variabel
nokhoogte:	maximaal 3,00 m.
relatieve omvang:	forse maatvoering
dak:	plat dak
vormkarakteristiek:	rechthoekige grondvorm
bij- en aanbouwen:	geen bij- en aanbouwen
serres en uitkragingen:	geen serres en uitkragingen, overstek max 0,30 m.

Aanzichten

oriëntatie:	het gebouw (voorgevel) is gericht op het water
compositie:	sober, rustig, heldere geometrie

Opmaak

materiaal gevels:	hout (onbewerkt of zwart gebeitst), Cortenstaal of beton
materiaal daken:	gelijk aan het gevelmateriaal of grasdak (vetplantjes (sedum), kruiden, mos en/of gras)



agrarisch natuurbeheer



botanisch beheer/slootkant beheer



agrarisch natuurbeheer



hooilanden



boerderijf

3.4 Landerijen agrarisch natuurbeheer met het boerderijf

Het gebied bestaat uit weilanden met agrarisch natuurbeheer, een potstal en het daarop aansluitende boerderijf met Rijksmonument.

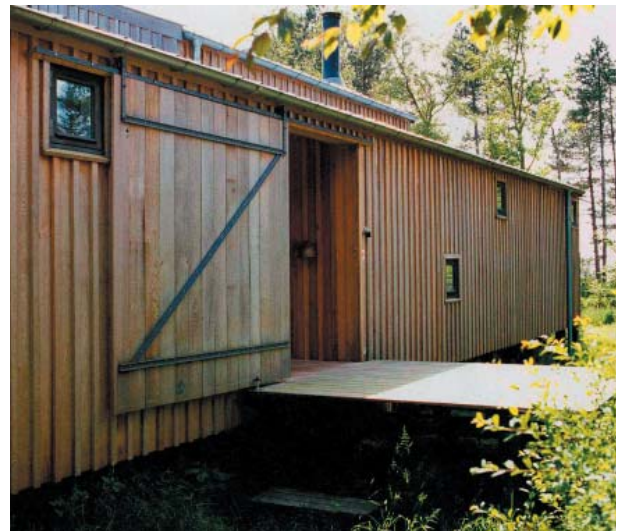
3.4.1 beeldkwaliteit landschap en boerderijf

De landerijen rondom het landgoed kunnen in gebruik worden genomen als botanische hooilanden, ten behoeve van het weidevogelbeheer. Het provinciaal beleid stimuleert dit. Het land heeft nu nog een agrarische functie. Het land kan geschikt worden gemaakt als 'gruttoland'. Eventuele peilverhoging zou dan noodzakelijk zijn. In dit deel kunnen de bestaande sloten worden verbreed en ingericht als natuurvriendelijke oevers met rietvegetaties. Ook kan hier worden ingezet op botanisch beheer. Indien noodzakelijk zal het openbare gedeelte van het landgoed in het broedseizoen niet toegankelijk zijn. Daarnaast kan het land extensief voor jongvee worden gebruikt.

Ook de realisatie van een potstal draagt bij aan een duurzaam natuurbeheer. In de potstal wordt riet en ruigte omgezet in ruige stalmest, wat als strooisel wordt gebruikt voor de weilanden. Dit draagt bij aan de instandhouding van de weidevogels.

Het boerderijf heeft een karakteristieke uitstraling. Het erf wordt omgeven door water. Het erf wordt gekenmerkt door een sobere inrichting met hagen, een enkele solitaire boom, gras en eventueel een hoogstamboomgaard. De opvaart maakt de ligging aan de Noordbroekstervaart nog aantrekkelijker.





inspiratie beeldkwaliteit (kap)schuur boerderij

3.4.2 beeldkwaliteit (kap)schuur

Ruimtelijke randvoorwaarden

De monumentale boerderij (Rijksmonument) maakt deel uit van het boerderijerf. Een nieuwe (kap)schuur moet aansluiten bij het karakter van de woning.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	boerderijerf
functionele typering:	schuur
beeldtypering:	schuur bij karakteristieke boerderij (Rijksmonument)
tijdsbeeld:	eigentijds maar geïnspireerd op oorspronkelijke beeld

Plaatsing

situering:	binnen het aangegeven bouwvlak
type:	schuur
nokrichting:	de richting van de schuur (kap) is haaks op de Plústerdyk

Hoofdvorm

bouwlagen:	schuur bestaat uit 1 laag met kap
goothoogte:	3,00 m.
nokhoogte:	maximaal 7,00 m.
relatieve omvang:	middelgroot (maximaal 7,00 m. breed, circa 50 m ²)
dak:	bij voorkeur zadeldak, dakkapel en dakopbouw niet mogelijk
vormkarakteristiek:	rechthoekige grondvorm
bij- en aanbouwen:	geen bij- en aanbouwen
serres en uitkragingen:	geen serres en uitkragingen, overstek max. 0,10 m., voorzijde 1,50 m

Aanzichten

oriëntatie:	de schuur is gericht op de Plústerdyk
compositie:	evenwichtige gevelcompositie

Opmaak

materiaal gevels:	hout (onbewerkt of zwart gebeitst) of rode/roodbruine/oudgele baksteen (geen mengkleuren)
materiaal daken:	gebakken rode/oranje dakpan (niet geglazuurd)



hoogstamboomgaard boomgaarderf



woonerf



hagen boomgaarderf



opvaart boomgaarderf



woonerf

3.5 Overige erven: het boomgaarderf en het woonerf

Het gebied bestaat uit de twee overige erven: het boomgaarderf met de bestaande dienstwoning/arbeiderswoning en de nieuwe woning aan de opvaart van de Noordbroekstervaart en het woonerf met de bestaande woning met nieuwe schuur.

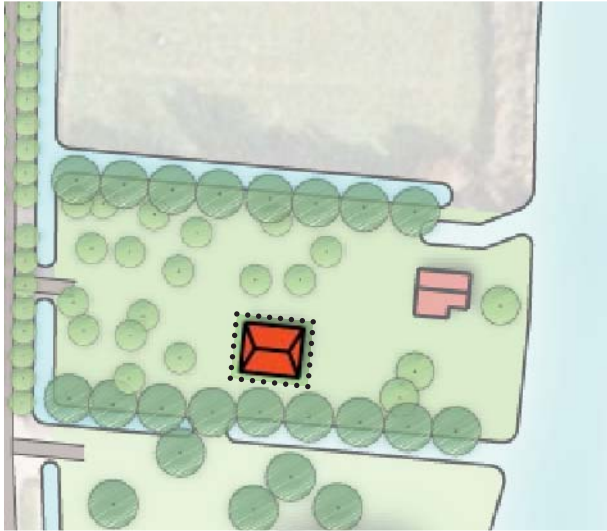
3.5.1 beeldkwaliteit boomgaarderf en woonerf

De erven sluiten qua beeldkarakteristiek aan op de omgeving.

Op het boomgaarderf staan twee woningen. Ruimtelijk gezien vormt het erf een eenheid, functioneel zal elke woning een eigen kavel hebben. (Beuken)hagen als erfafscheidingen bepalen het beeld. Het boomgaarderf wordt aan twee zijden omgeven door boezemwater waardoor een het mogelijk is een bootje bij de woning aan te leggen. De nieuwe woning is ten opzichte van de bestaande dienstwoning bewust een stuk naar achteren op de kavel geplaatst waardoor de boerderij, het Rijksmonument, goed te beleven is vanaf de Noordbroekstervaart. Aan de zijde van de Plústerdyk wordt het beeld bepaald door een hoogstamboomgaard met oude rassen. Het erf wordt omsloten door een flinke boomsingel.

Het woonerf met de karakteristieke woning, tevens Rijksmonument, blijft in de toekomstige situatie qua beeld gehandhaafd. Het erf heeft een groen en landelijk karakter en sluit aan op de omgevingskarakteristiek.





3.5.2 beeldkwaliteit woning boomgaarderf

Ruimtelijke randvoorwaarden

De bebouwing op het boomgaarderf sluit aan bij de bebouwing van Broek (en de aanwezige dienstwoning) en is op de Noordbroekstervaart georiënteerd. De sobere architectuur kan op een eigentijdse manier vertaald worden. Qua materialisatie en vormgeving wordt aangesloten bij de omgeving. Wel wordt het zicht op de monumentale boerderij vrijgehouden en wordt het volume verder naar achteren op de kavel gesitueerd. Door middel van een opvaart kan het water naar binnen worden gehaald.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	woonlint
functionele typering:	solitaire bebouwing
beeldtypering:	vrijstaande woning aan het lint van Broek-Noord
tijdsbeeld:	traditionele vormen, moderne details en afwerking, geïnspireerd op de woningen in de omgeving

Plaatsing

situering:	binnen het aangegeven bouwvlak
type:	vrijstaande woning
nokrichting:	de richting van de woning (kap) is haaks op de Plústerdyk

Hoofdvorm

bouwlagen:	woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap
goothoogte:	maximaal 3,50 m.
nokhoogte:	maximaal 9,00 m.
relatieve omvang:	middelgroot (12 m. x 10 m.)
dak:	bijvoorkeur zadeldak of schilddak, dakkapel en dakopbouw mogelijk mits plat dak
vormkarakteristiek:	rechthoekige grondvorm
bij- en aanbouwen:	niet groter dan het hoofdvolume en ruimtelijk ondergeschikt aan hoofdvolume, massa en geleding wel in evenwichtige verhouding met hoofdvolume, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten ten minste 3,00 m achter de naar de Noordbroekstervaart gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd, bij- en aanbouwen kunnen zowel los als geschakeld of geïntegreerd met het hoofdgebouw worden geplaatst
serres en uitkragingen:	uitkragingen, serres niet toegestaan, overstek max. 0,30 m.

Aanzichten

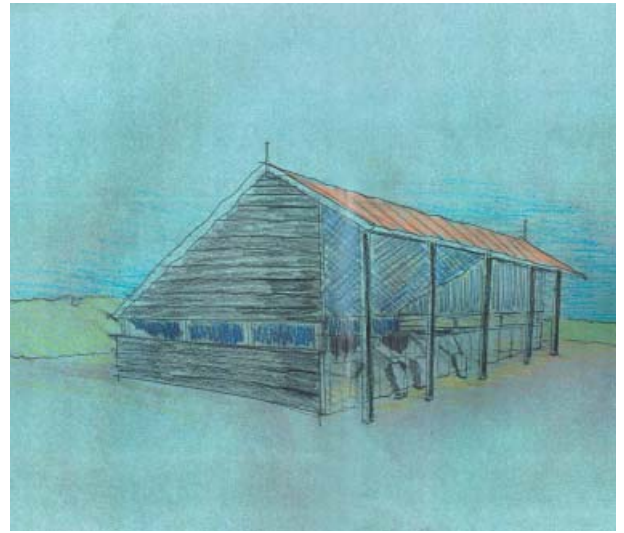
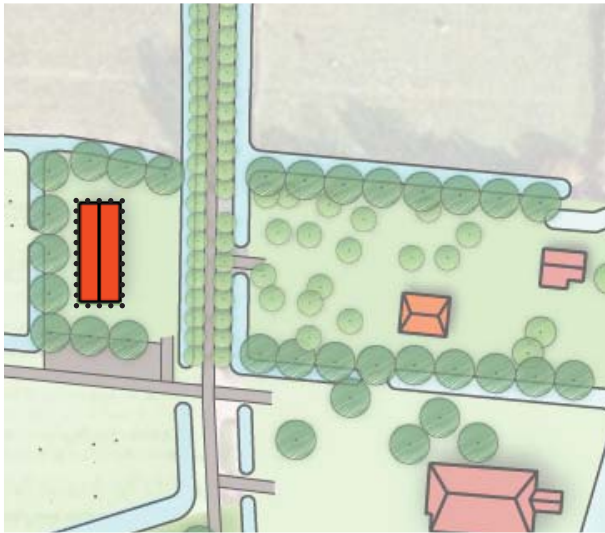
oriëntatie:	de woning (voorgevel) is gericht op het water
compositie:	sober, rustig, heldere geometrie, voorkomen historische vormentaal

Opmaak

materiaal gevels:	hout (onbewerkt of zwart gebeitst) of rode/roodbruine/oudgele baksteen (geen mengkleuren)
materiaal daken:	rode/oranje/zwarte dakpan (niet geglazuurd)

Diversen

erf :	haag met boomgaard als erfscheiding aan de straatzijde, brede groene rietoever aan waterzijde, parkeren op eigen erf
-------	--



inspiratie beeldkwaliteit potstal boomgaarderf

3.5.3 beeldkwaliteit potstal boomgaarderf

Ruimtelijke randvoorwaarden

De nieuwe potstal maakt functioneel deel uit van het boerderijerf. In de potstal wordt riet en ruigte omgezet in ruige stalmest, wat als strooisel wordt gebruikt voor de aangrenzende weilanden.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	agrarisch gebied
functionele typering:	potstal
beeldtypering:	object in (open) landschap
tijdsbeeld:	eigentijds maar geïnspireerd op oorspronkelijke beeld

Plaatsing

situering:	binnen het aangegeven bouwvlak
type:	potstal
nokrichting:	de richting van de potstal (kap) is parallel aan de Plústerdyk

Hoofdvorm

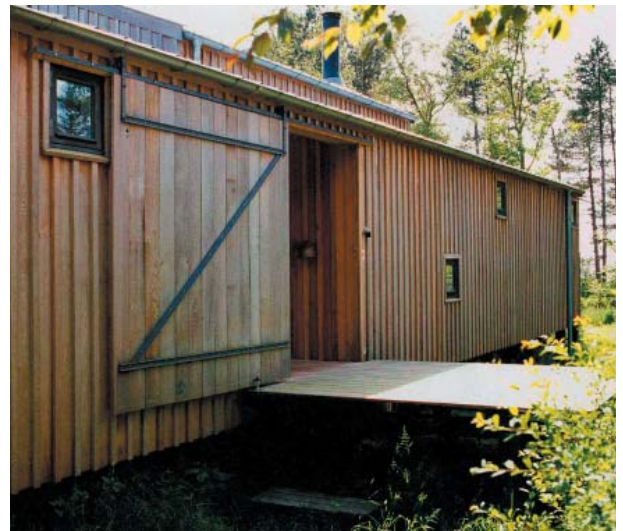
bouwlagen:	potstal bestaat uit 1 laag met kap
goothoogte:	achterzijde (zijde weiland) 1,75 - 2,00 m. voorzijde (zijde Plústerdyk) 4,00 m.
nokhoogte:	maximaal 7,00 m.
relatieve omvang:	middelgroot (10 m. x 25 m.)
dak:	bij voorkeur zadeldak, dakkapel en dakopbouw niet mogelijk
vormkarakteristiek:	rechthoekige grondvorm
bij- en aanbouwen:	geen bij- en aanbouwen
serres en uitkragingen:	geen serres en uitkragingen, overstek max. 0,10 m., voorzijde 1,50 m.

Aanzichten

oriëntatie:	de potstal is gericht op de Plústerdyk
compositie:	evenwichtige gevelcompositie, open zijde aan de oostkant, transparant karakter

Opmaak

materiaal gevels:	hout (onbewerkt of zwart gebeitst)
materiaal daken:	gebakken rode/oranje dakpan (niet geglazuurd)



inspiratie beeldkwaliteit schuur woonerf

3.5.4 beeldkwaliteit schuur woonerf

Ruimtelijke randvoorwaarden

Het woonerf blijft bestaan zoals het is. De huidige schuur zal worden gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur. De architectuur van de schuur moet aansluiten bij de woning. Er kan een relatie bestaan met de (kap)schuur op het boerderijerf.

Welstandscriteria voor bebouwing

Ruimte

gebiedstypering:	woonlint
functionele typering:	schuur
beeldtypering:	schuur bij woning aan lint Broek-Noord
tijdsbeeld:	eigentijds maar geïnspireerd op oorspronkelijke beeld

Plaatsing

situering:	binnen het aangegeven bouwvlak
type:	schuur
nokrichting:	de richting van de schuur (kap) is haaks op de Plústerdyk

Hoofdvorm

bouwlagen:	schuur bestaat uit 1 laag met kap
goothoogte:	3,00 m.
nokhoogte:	maximaal 7,00 m.
relatieve omvang:	middelgroot (maximaal 7,00 m. breed)
dak:	bij voorkeur zadeldak, dakkapel en dakopbouw niet mogelijk
vormkarakteristiek:	rechthoekige grondvorm
bij- en aanbouwen:	geen bij- en aanbouwen
serres en uitkragingen:	geen serres en uitkragingen, overstek max. 0,10 m., voorzijde 1,50 m

Aanzichten

oriëntatie:	de schuur is gericht op de Plústerdyk
compositie:	evenwichtige gevelcompositie

Opmaak

materiaal gevels:	hout (onbewerkt of zwart gebeitst) of rode/roodbruine/oudgele baksteen (geen mengkleuren)
materiaal daken:	gebakken rode/oranje dakpan (niet geglazuurd)

