



k a r i n   c o u w e n b e r g h  
a r c h i t e c t

**W1148** **dd.27.01.2015**  
**loonbedrijf D.S. Vries** **Engwierum**  
**landschappelijke inpassing**

## **Hoofdstuk 1** onderbouwing inpassing

opgesteld door J.P. Koppert, planoloog

pagina

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | 3 | Inleiding                                      |
| 1.2 | 3 | Bedrijfsprofiel Loonbedrijf Vries te Engwierum |
| 1.3 | 5 | Locatieonderzoek                               |
| 1.4 | 5 | Planologische onderbouwing locatie Dodingawei  |

## **Hoofdstuk 2** landschappelijke inpassing

opgesteld door Greet Bierema, landschapsarchitect

|       |    |   |
|-------|----|---|
| 2.1   | 7  | Inleiding   |
| 2.2   | 8  | Nieuwvestiging van een landbouw- en loonbedrijf in de periferie van Engwierum |
| 2.2.1 | 10 | Landschappelijke analyse  |
| 2.2.2 | 11 | Het landschap in de huidige situatie  |
| 2.2.3 | 12 | Bedrijvigheid in Engwierum  |
| 2.2.4 | 13 | Voorstel locatie nieuwvestiging   |
| 2.2.5 | 14 | Kenmerk van de boerenerven in de omgeving                                     |
| 2.2.6 | 15 | Locatie nieuwvestiging meer ingezoemd   |

## **Hoofdstuk 3** ontwerp

opgesteld door Karin Couwenbergh, architect

|       |    |   |
|-------|----|---|
| 3.1   | 16 | Toelichting ontwerp   |
| 3.2   | 16 | Ontwerp   |
| 3.2.1 | 17 | Bestaande situatie + locatie en samenvatting analyse nieuwe inpassing (schaal 1:5000) |
| 3.2.2 | 18 | Situatie + terreinindeling + fasering (schaal 1:1000)                                 |
| 3.2.3 | 19 | Plattegrond schuur + woonhuis begane grond (schaal 1:200)                             |
| 3.2.4 | 20 | Voorgevel Zuid + gevel West (schaal 1:200)  |
| 3.2.5 | 21 | Achtergevel Noord + zijgevel Oost (schaal 1:200)                                      |
| 3.2.6 | 22 | Plattegrond woonhuis begane grond + verdieping (schaal 1:100)                         |
| 3.2.7 | 23 | 3D visualisaties  |

## **Hoofdstuk 4** conclusie

## Hoofdstuk 1 onderbouwing inpassing

### 1.1 Inleiding

Loonbedrijf Vries is op dit moment gevestigd op twee locaties in dorp Engwierum. De beide locaties voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Er moet geïnvesteerd worden om te voldoen aan milieueisen. Daarnaast kunnen gewenste uitbreidingen niet plaatsvinden omdat de locaties zich in de dorpskern bevinden en er geen ruimte is. Het feit dat niet het gehele bedrijf onder één dak is gevestigd, is eveneens niet praktisch. Om die reden wil dhr. Vries zijn bedrijf verplaatsen naar een nieuwe locatie.

Op 25 juni 2012 is een aanzet gegeven tot het ontwikkelen van een plan voor de bedrijfsverplaatsing. Aanvankelijk was het de bedoeling dat Vries samen met transporteur Borger en landbouwmechanisatiebedrijf Mechannoord (beide uit Ee) zich zouden vestigen op een perceel aan de Dodingawei. In een "Nije Plaets-achtige" sessie is, onder leiding van Greet Bierema, een aanvang gemaakt met het landschappelijk inpassen van een nieuw bedrijfscluster.

Dit plan werd kritisch ontvangen door de provincie, omdat dat de vestiging van een transporteur en een landbouwmechanisatiebedrijf in het buitengebied niet passen binnen de structuurvisie van de provincie. In het voorjaar van 2014 zijn nieuwe plannen ontwikkeld die uitgaan van de vestiging van Vries op dezelfde locatie. Voor beide andere bedrijven is inmiddels een andere locatie gevonden.

In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische onderbouwing en de landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Dodingawei. Wanneer er een principeovereenstemming is met gemeente en provincie en welstand een positief advies over een vooroverleg heeft gegeven, zal deze onderbouwing gebruikt worden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt vervolgens aangeboden aan de gemeente waarna de procedure kan worden gestart.

### 1.2 Bedrijfsprofiel Loonbedrijf Vries – Engwierum

Loonbedrijf Vries is deels een agrarisch loonbedrijf en deels een grondgebonden agrarisch akkerbouwbedrijf. De hoofdtak is op dit moment het loonbedrijf. Het grondgebonden akkerbouwbedrijf bestaat uit circa 50 ha. land in de omgeving van Engwierum. In de huidige bedrijfspanden worden akkerbouwproducten opgeslagen voor handelsdoeleinden. Het is de bedoeling dat de akkerbouw tak van het bedrijf in de toekomst uitgebreid zal worden. De klanten die Vries bedient met het loonbedrijf komen uit de directe omgeving van Engwierum (straal van 5 kilometer). Op piekmomenten in het hoogseizoen heeft Vries 8 mensen in dienst.

Vries is op dit moment gehuisvest op drie locaties. Het 'hoofdkantoor' bevindt zich aan de Mounebuorren 7. Hier wordt tevens gewoond door het gezin Vries. De locatie is een oud schoolgebouw, waarvan het interieur nog deels aanwezig is. Daarnaast bezit Vries een loods (eveneens een oud schoolgebouw) in het dorp aan de Dodingawei 13 en huurt hij opslagcapaciteit aan Nylan 14. In de loodsen in het dorp staan de machines opgeslagen. Hier vindt tevens licht onderhoud plaats. In totaal zijn de panden ca. 1700 m2 groot. Beide locaties hebben een inrit op de provinciale weg en staan tussen woningen in.





bestaande locatie in het dorp aan de Mounebuorren



bestaande locatie in het dorp aan de Dodingawei



nieuwe locatie

### **1.3 Locatieonderzoek**

De beide locaties in het dorp leveren een aantal problemen op. Beide panden zijn verouderd en aan onderhoud toe. De beide locaties voldoen niet aan de huidige milieueisen. Daarnaast liggen beide panden niet praktisch, tussen woningen in en direct aan de provinciale weg waardoor nauwelijks manoeuvreerruimte aanwezig is om te draaien en keren met grote machines. Ook moet er nu veel heen en weer gereden worden tussen beide locaties wat een inefficiënte bedrijfsvoering oplevert.

Vries wenst daarom te verhuizen naar een nieuwe locatie. Vanwege de locatiegebondenheid (klanten in en rond Engwierum en percelen in eigendom in omgeving Engwierum) is het gewenst om een locatie in de omgeving van het dorp te betrekken. In het dorp zelf zijn geen geschikte locaties aanwezig. Het is ook niet logisch om het bedrijf weer binnen de bebouwde kom te vestigen. Vanwege milieuzoneringsaspecten zal een nieuwe locatie al snel overlast kunnen opleveren voor omwonenden. Een vrijkomend agrarisch perceel in het buitengebied zou mogelijk een goed alternatief zijn. Ook hier zijn echter geen geschikte locaties in de omgeving gevonden. Te meer omdat Vries de beschikking heeft over groot materieel wat niet automatisch in elke vrijkomende agrarische schuur past. Nieuwbouw afgestemd op de eisen en wensen van Vries is de meest gewenste optie.

Om die reden is in 2012 gestart met het verkennen van een locatie aan de Dodingawei. Vries bezit hier enkele percelen. De locatie ligt op ca. 100 meter van het dorp Engwierum aan de doorgaande weg Ee- Engwierum.

### **1.4 Planologische onderbouwing locatie Dodingawei**

Het bestemmingsplan Butengebied staat nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op de genoemde locatie niet toe. De bestemming van het perceel is Agrarisch zonder bouwmogelijkheden. Een bestemmingsplanwijziging zal goed onderbouwd moeten worden en mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en provinciaal beleid.

#### *provinciale beleid*

Het provinciale beleid (structuurvisie Grutsk) hecht specifiek belang aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van uitbreidingslocaties, infrastructuur, recreatieve voorzieningen, agrarische bedrijven en overige, niet aan het landelijk gebied gebonden functies. In de provinciale verordening staan daarvoor regels opgesteld. Een ruimtelijk plan (bestemmingsplan) dient een zorgvuldige inpassing binnen de 'landschappelijke en cultuurhistorische samenhangende kernkwaliteiten (de structuren zoals Grutsk die benoemt) te borgen'.

Loonbedrijf Vries is te typeren als een agrarisch hulpbedrijf<sup>1</sup> in combinatie met een grondgebonden akkerbedrijf. In beginsel vestigen agrarische hulpbedrijven zich op een bedrijventerrein, agro-cluster of een (vrijgekomen) agrarisch perceel in de gemeente. Artikel 6.2.2 van de verordening biedt een afwijkmogelijkheid als redelijkerwijs vestiging op deze terreinen niet mogelijk is. Daarvoor worden wel zodanige regels aan het gebruik en de bebouwing gesteld dat een zorgvuldige inpassing in de omgeving gewaarborgd is (art. 6.2.2 verordening).

---

<sup>1</sup> een bedrijf dat c.q. een activiteit die goederen of diensten levert overwegend aan agrarische bedrijven, of overwegend agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), grondverzetbedrijven, het houden of (medisch) verzorgen van dieren, grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven, met uitzondering van landbouwmechanisatiebedrijven.

Deze borging kan plaatsvinden door voor een dergelijk plan de Nije Plaets-methodiek toe te passen. Voor dit bouwplan is een dergelijke sessie geweest. In het volgende hoofdstuk is het resultaat hiervan te zien.

Zoals in het voorgaande is opgemerkt is vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein, agrocluster of een vrijkomend agrarisch perceel redelijkerwijs niet mogelijk. Het meest nabijgelegen bedrijventerrein is Hogedijken in Dokkum, gelegen ver buiten het verzorgingsgebied van Vries. Bovendien is de route naar Dokkum niet geschikt voor landbouwvoertuigen vanwege een te lage brug onder de Lauwersseewei en de ongeschikte Lauwerseewei (100 km-weg) zelf. Een agrocluster is er niet binnen de gemeente en, als gezegd, een geschikt vrijkomend perceel is niet aanwezig in de omgeving van Engwierum. Om die reden is het voorstelbaar dat Vries zich vestigt op een agrarisch perceel aan de Dodingawei.

### *gemeentelijk beleid*

Voor wat betreft vestiging en uitbreidingen van landbouwgerelateerde bedrijven sluit de gemeente aan bij het provinciaal beleid. De gemeente wil meewerken aan het behoud en het versterken van het loonbedrijf voor de kern Engwierum. Om die reden zal de gemeente meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan. Er zal een bestemmingsplan gemaakt worden op basis van de mogelijkheden zoals die voortkomen uit de landschappelijke analyse. De bestemming zal een bedrijfsbestemming worden met daarbinnen toegestaan de grondgebonden agrarische functie.

## **Hoofdstuk 2** landschappelijke inpassing

### **2.1 Inleiding**

Een bestemmingsplanwijziging is alleen mogelijk indien een verantwoorde landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Dit schrijft de provinciale verordening voor. Na de eerste schetssessie met Greet Bierema is een tweede sessie georganiseerd waarbij de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing is verfijnd.

### **2.2 Nieuwvestiging van een landbouw- en loonbedrijf in de periferie van Engwierum**

Hierna het rapport, indeling :

- 2.2.1 Landschappelijke analyse
- 2.2.2 Het landschap in de huidige situatie
- 2.2.3 Bedrijvigheid in Engwierum
- 2.2.4 Voorstel locatie nieuwvestiging
- 2.2.5 Kenmerk van de boerenerven in de omgeving
- 2.2.6 Locatie nieuwvestiging meer ingezoemd

## 2.2 Nieuwvestiging van een landbouw- en loonbedrijf in de periferie van Engwierum

Deze notitie bevat de landschappelijke verkenning van juli 2012 die is aangevuld met een concrete uitwerking.

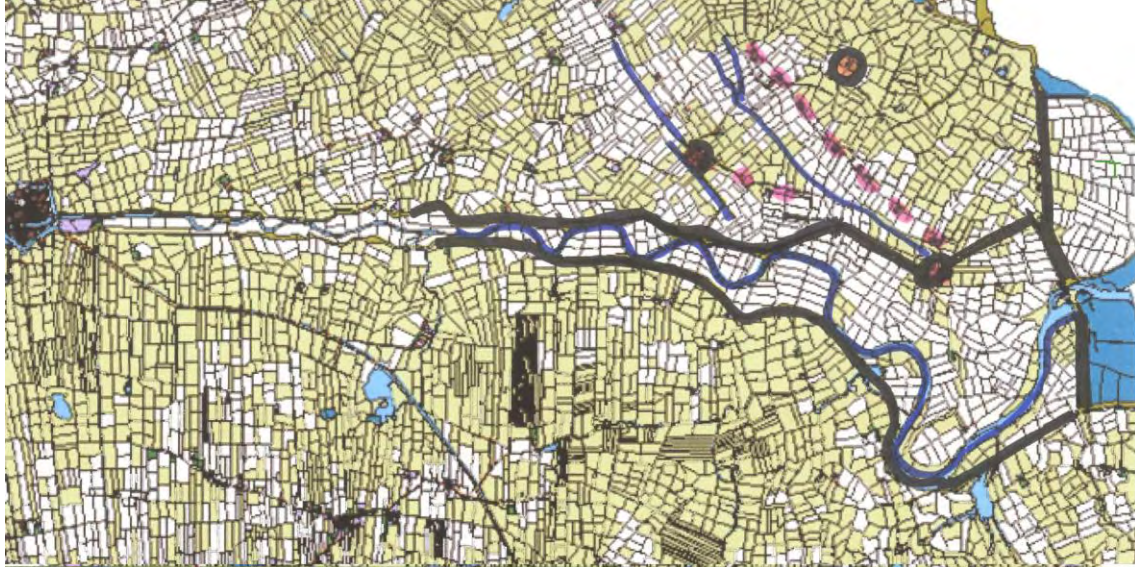
Beide notities zijn gemaakt in opdracht van de heer D. Vries, Mouenbuorren 7, 9132 EG Engwierum.

De basis voor het tweede deel is gelegd in een gezamenlijke werksessie op 1 april 2014 met de heren D. Vries, J. Schippers en J. Koppert van de gemeente Dongeradeel, architect de heer S. Adema en landschapsarchitect G. Bierema.

16 april 2014

Buro Greet Bierema  
Vriesburgerweg 20  
8475 EK Nijeholtpade  
0561-688920  
Jansen-bierema@planet.nl







## 2.2.1

### Landschappelijke analyse

Op de drie kaarten is het volgende te zien:

1. de brede monding van de Dokkumer grootdijp (Grutdijp)
2. twee stroomdalen met daarin het Grutdijp en een daar noordelijk van gelegen oude kreek. Ook twee kreekkruggen (geel ingekleurd) met daarop de dijk aan de westzijde van Engwierum en een reeks van boerenerven en arbeiderswoningen
3. de bedijking die het terpdorp Engwierum in de waterkering meenam
4. de bebouwing op de hogere ruggen bevindt zich steeds op ruime afstand van elkaar
5. de oude kreek is nu een belangrijke afwateringssloot. De richting van de percelen wijzigt bij deze grens
6. het recht doortrekken van het grootdijp en een nieuwe bedijking langs de Lauwerszee, waardoor de dijk parallel aan het grootdijp geen functie meer had. Aan weerszijden van Engwierum zijn de dijken (als twee vleugels) grotendeels als restant gebleven
7. de reeks van bebouwing tussen Ee en Engwierum eindigt op geruime afstand van Engwierum, alhoewel de rug doorloopt tot en met het terpdorp

### Het landschap in de huidige situatie

De kerk op de terp van het terpdorp heeft aan de noord-west zijde een "schootsveld", Tussen twee boerderijen met erfbeplanting en een voormalig schooltje door, is vanaf het kerkhof ver uitzicht mogelijk op het landschap. De openheid van dit gebied is groot, mede door de sloop van één van de boerenerven in het ervenlint. De Dodingawei die eerst geheel parallel aan de dijk liep heeft halverwege de dijk een afbuiging naar het oosten gekregen. Hierdoor ontstond een doorgaande weg aan de rand van de terp. In het landschap worden de twee ruggen met de bebouwing aangevuld met een waterloop (kreek) daar parallel aan. Dit patroon is kenmerkend voor dit gebied. Het hoogteverschil is goed waar te nemen. Als verbinding tussen de twee linten is er een dwarsweg door het dal. Deze weg heeft wegbeplanting. Daardoor heeft de "westzijde van Engwierum" een begrenzing.



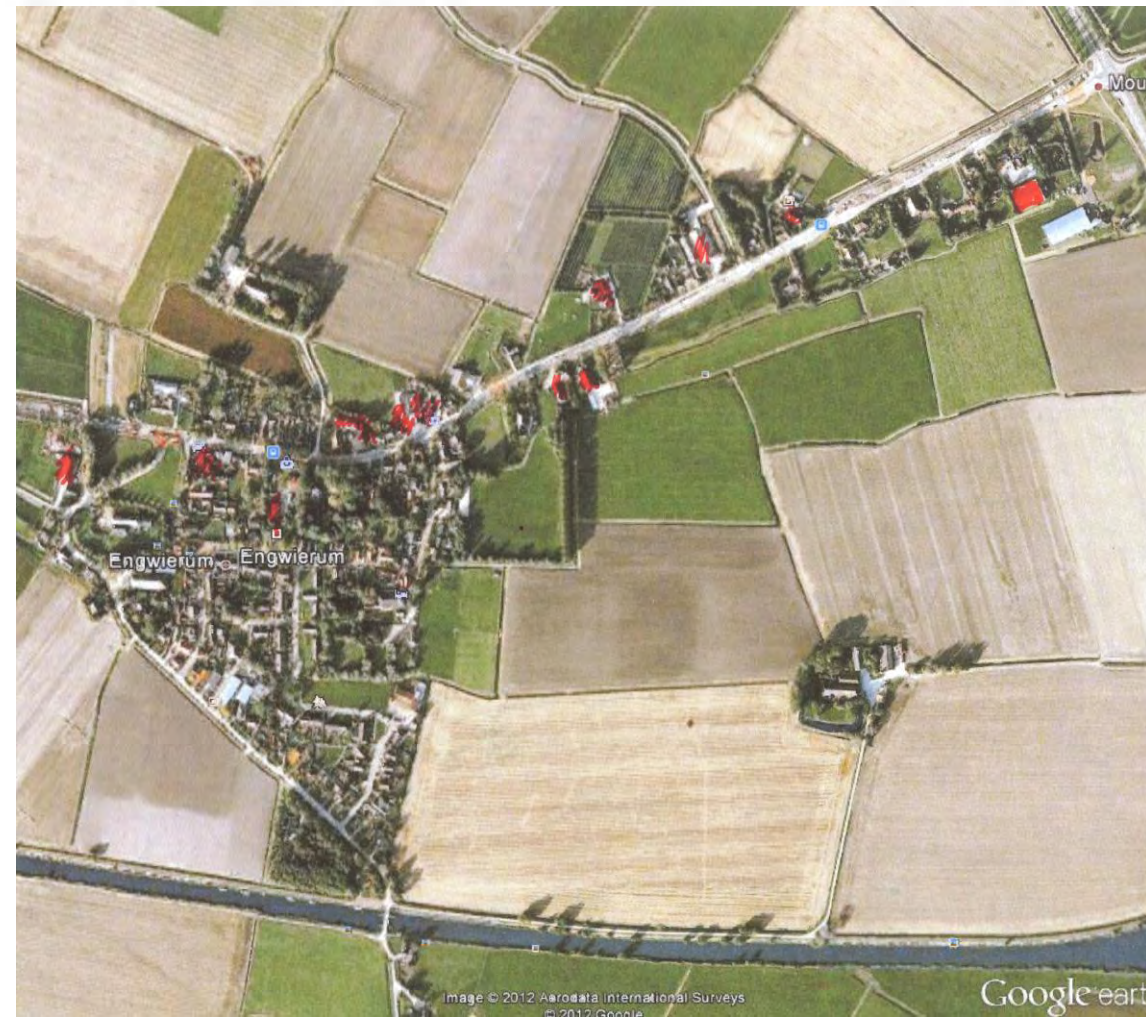
### 2.2.3

#### Bedrijvigheid in Engwierum

Alhoewel Engwierum geen bedrijventerrein kent, is er toch zeker bedrijvigheid te zien. Op de luchtfoto is aangeduid waar die bedrijven zijn te vinden aan de doorgaande weg. Deze bevindt zich in bebouwing die geenszins het uiterlijk heeft van bebouwing zoals we kennen van een industrieterrein. Er is sprake van schuren zoals bij boerderijen en boerderijen zelf. Maar ook de transformatie van een smederij, twee schooltjes en een oude graanopslag. Er is een garage met een pomp, een rietdekkersbedrijf en een fruitbedrijf. Al deze functies passen in het gebied en ruimtelijk in het beeld van de weg. Overal staan woningen bij. Alles in gedempte kleuren.

De vraag of aan deze verscheidenheid een loonbedrijf zou kunnen worden toegevoegd, kan dan ook met ja worden beantwoord. Mits de locatie logisch is in het stedenbouwkundig en landschappelijk patroon. En mits het erf en de bebouwing past.

De twee voormalige schooltjes die dan vrij komen, kunnen een veel beter leven dan een schuur voor grote machines, krijgen.



### Voorstel locatie nieuwvestiging

Achtereenvolgens wordt de motivatie voor deze locatie geduid:

1. percelen in eigendom en behorend bij de akkerbouw-tak van het bedrijf
2. buiten het "schootsveld" van de kerk
3. in de knik van de Dodingawei
4. op gepaste afstand van de bureu en in het stedenbouwkundig patroon
5. op afstand van de kreek
6. behoud doorzicht op het open landschap
7. verkeersveilig, omdat er twee fietspaden liggen

Motivatie geschreven in 2012  
 de weg

De werkzaamheden zijn eigen voor het gebied en plaats gebonden. Zij behoren bij het buitengebied en niet bij de kern Engwierum. De locatie ligt te midden van de klanten.

Boerderijen zijn kenmerkend voor het buitengebied. De opgave is een woning met schuren voor het stallen van het materieel, zoals tractoren, kiepwagens, bietenrooiers en maaidorsers. Alles moet onder dak, in verband met het gevaar voor stelen. Dit vraagt om het concept van een boerderij. Zo is dit bedrijf hier landschappelijk goed in te passen.



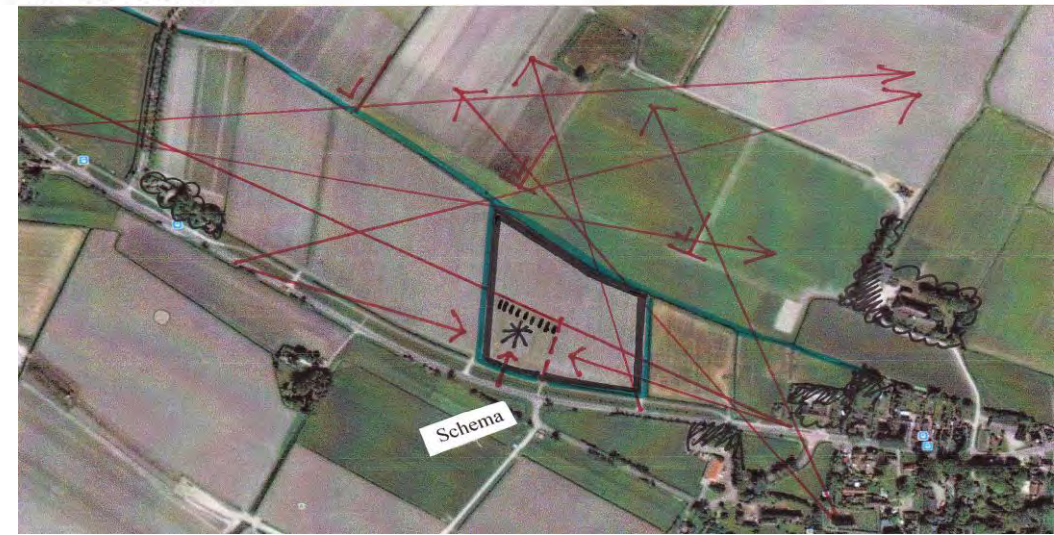
**Kenmerk van de boerenerven in de omgeving**

Zoals het kaartje WatWasWaar aangeeft, staan de voorhuizen op het westen en is het schuurgedeelte op het oosten. Daarmee staan de boerderijen parallel aan de openbare weg. De gebouwen staan echter niet vlak aan de weg, maar op enige afstand. Er is voldoende ruimte voor hoogopgaande beplanting tussen gebouw en weg. Op de bijgevoegde luchtfoto zijn twee erven verder uitgelicht en bewerkt. Hier is het beschreven patroon goed te zien. Er wordt ook zichtbaar dat met name het zicht op de achtergevel van de boerderij vrij is. Deze vier genoemde kenmerken zijn verwerkt in het plan voor het nieuwe erf van de heer Vries.



Concreet is het zwart omkaderde perceel in eigendom van de heer Vries. De motivatie en de inrichting van en voor de locatie van de nieuwvestiging is als volgt:

1. perceel in eigendom
2. buiten het "schootsveld" van de kerk
3. in de knik van de Dodingawei
4. op afstand van de buren
5. op afstand van de kreek
6. doorzicht op het open landschap zoveel als mogelijk behouden
7. verkeersveilig, met twee fietspaden parallel aan de weg
8. bebouwing parallel aan de weg, al het materieel komt onder dak
9. er is sprake van een schuur met identiteit en geen anonieme loods. De woning past bij de schuur
10. woning aan westzijde schuur, toegangsdeuren schuur functioneel aan de zuidzijde
11. erfrens in de vorm van een greppel aan oostzijde ongeveer haaks op de kreek, zoals algemeen en aan de noordzijde gebruikelijk is
12. hoogopgaande bomen in een haag tussen bebouwing en het fietspad aan de zuidzijde
13. de haag vermindert zicht op de noodzakelijke halfverharding voor de schuur
14. de noordzijde van het erf heeft in het geheel een brede groenstrook als "rugdekking"
15. de westzijde van het erf met de woning heeft als voorzijde een siertuin met fruitgaard
16. de oostzijde van het terrein heeft geen beplanting, mede waardoor de architectuur van de schuur belangrijk is
17. ontsluiting van het terrein ligt tussen woning en schuur
18. de kleuren van de bebouwing zijn gedekt en er komt geen reclame
19. de levendigheid op de erven in het akkerbouwgebied wordt ook zichtbaar op dit erf
20. voor de landschappelijke inpassing wordt het volgende geadviseerd. De solitaire bomen zijn esdoorn of linde, sierkersen en hoogstamfruitbomen. In de acht meter brede singel, die dicht zou moeten worden, staan esdoorn, els en wilg. De hagen zijn van veldesdoorn.



## Hoofdstuk 3 ontwerp

### 3.1 Toelichting ontwerp

Uitgangspunt voor het ontwerp is het boeren bedrijf onder 1 dak, zich voegend in het landschap, met de mogelijkheid voor een gefaseerde uitvoering c.q. uitbreiding. De nieuwe locatie is eigendom van Vries en vervangt de huidige drie verspreid liggende inefficiënte vestigingen. Op de nieuwe locatie vindt stalling van machines (o.a. trekkers, combines en bietenrooiers) van het loonbedrijf plaats, opslag van akkerbouw producten en hier aan gekoppeld wonen.

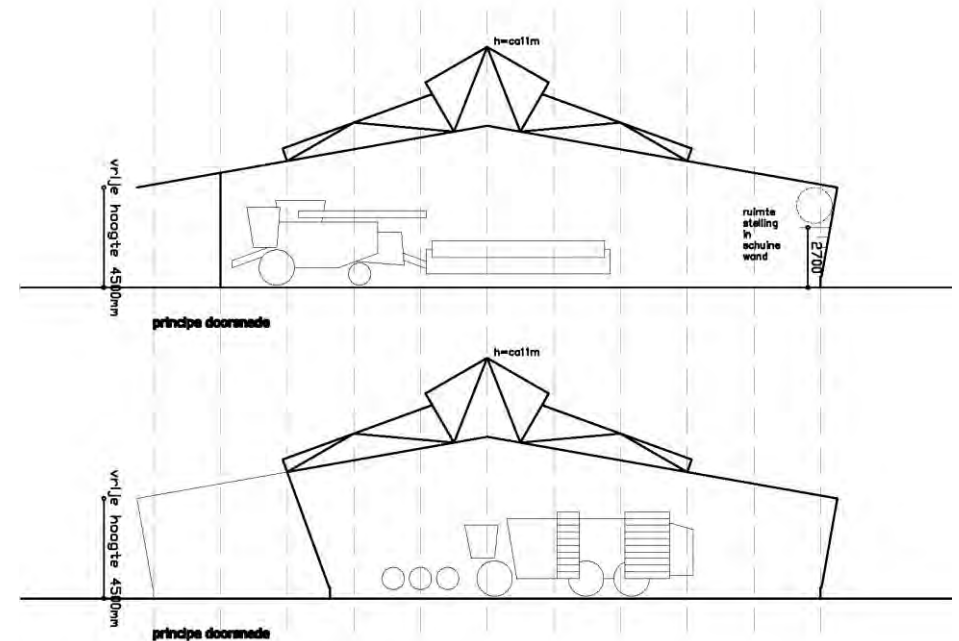
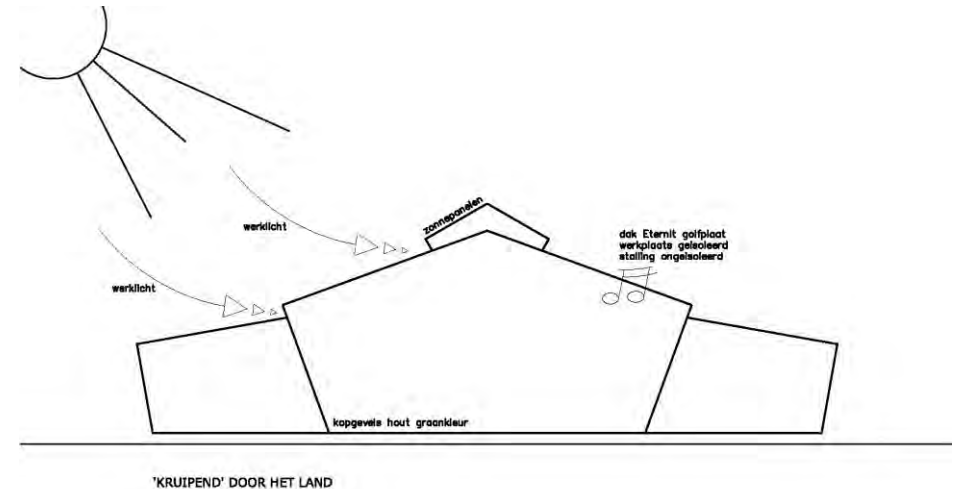
De landschappelijk vereiste positie op het terrein, ligging op de zon, heldere logistiek en functionaliteit, gewenste werk-lichtinval en dakoverstek, zicht over het erf en toepassing van moderne afgestemde materialen liggen ten grondslag aan het ontwerp. Zij maken het slank gelede gebouw, dat als het ware kruipt door het landschap.

De graan getinte gevels smelten in het landschap. De schuine wanden geven binnen tevens bergruimte met behoud van vloeroppervlak. Het dak, waarvan een deel wordt geïsoleerd, wordt i.v.m. geluid uitgevoerd in golfplaat, zacht gekleurd. De zonnepanelen zijn zorgvuldig ingepast op het hoogste dakelement.

### 3.2 Ontwerp

Hierna het ontwerp, indeling :

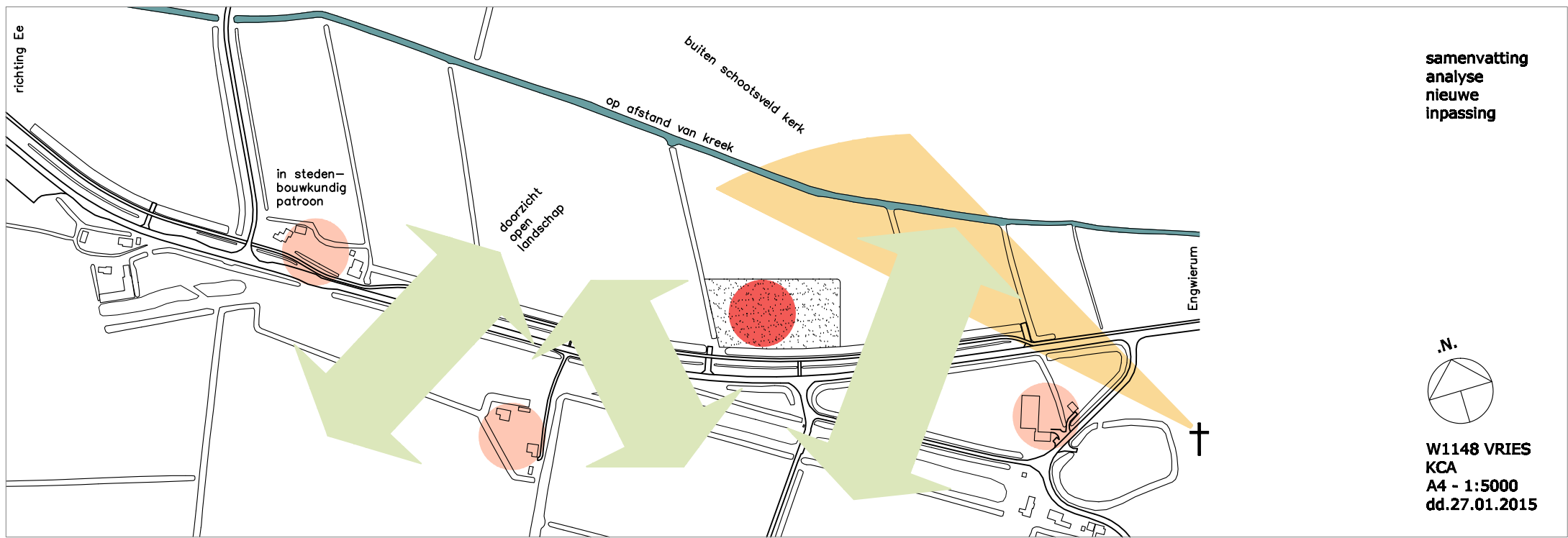
- 3.2.1 Bestaande situatie + locatie en samenvatting analyse nieuwe inpassing (schaal 1:5000)
- 3.2.2 Situatie + terreinindeling + fasering (schaal 1:1000)
- 3.2.3 Plattegrond schuur + woonhuis begane grond (schaal 1:200)
- 3.2.4 Voorgevel Zuid + gevel West (schaal 1:200)
- 3.2.5 Achtergevel Noord + zijgevel Oost (schaal 1:200)
- 3.2.6 Plattegrond woonhuis begane grond + verdieping (schaal 1:100)
- 3.2.7 3D visualisaties





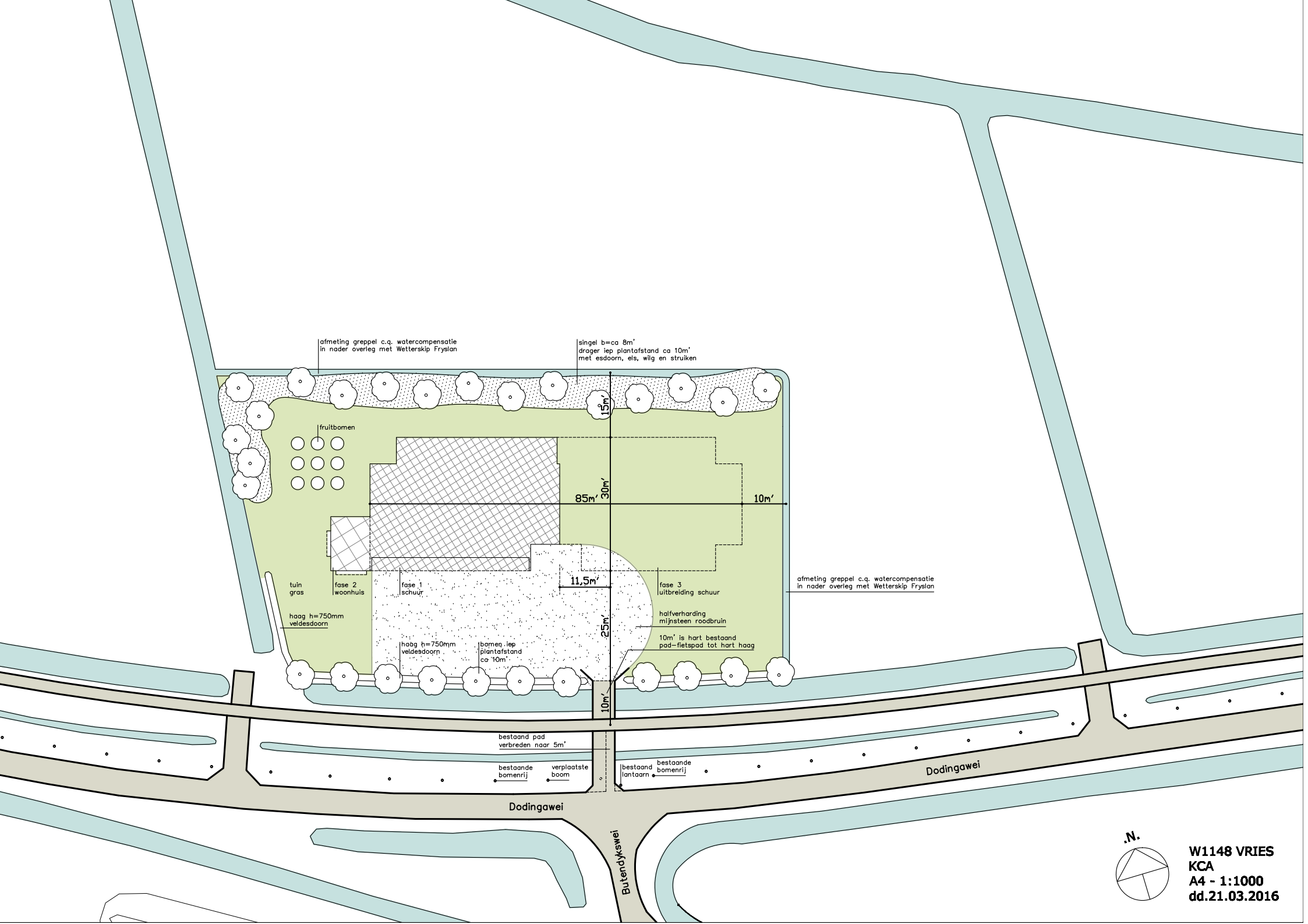


**bestaande  
situatie +  
locatie**



**samenvatting  
analyse  
nieuwe  
inpassing**

**W1148 VRIES  
KCA  
A4 - 1:5000  
dd.27.01.2015**



afmeting greppel c.q. watercompensatie  
in nader overleg met Wetterskip Fryslan

singel b=ca 8m'  
drager-rij plantafstand ca 10m'  
met esdoorn, els, wilg en struiken

fruitbomen

tuin gras

fase 2 woonhuis

fase 1 schuur

11,5m

fase 3 uitbreiding schuur

afmeting greppel c.q. watercompensatie  
in nader overleg met Wetterskip Fryslan

haag h=750mm veldesdoorn

haag h=750mm veldesdoorn

bomen-rij plantafstand ca 10m

halfverharding mijnsteen roodbruin

10m' is hart bestaand pad-fietspad tot hart haag

bestaand pad verbreden naar 5m

bestaande bomenrij verplaatste boom

bestaand lantaarn bestaande bomenrij

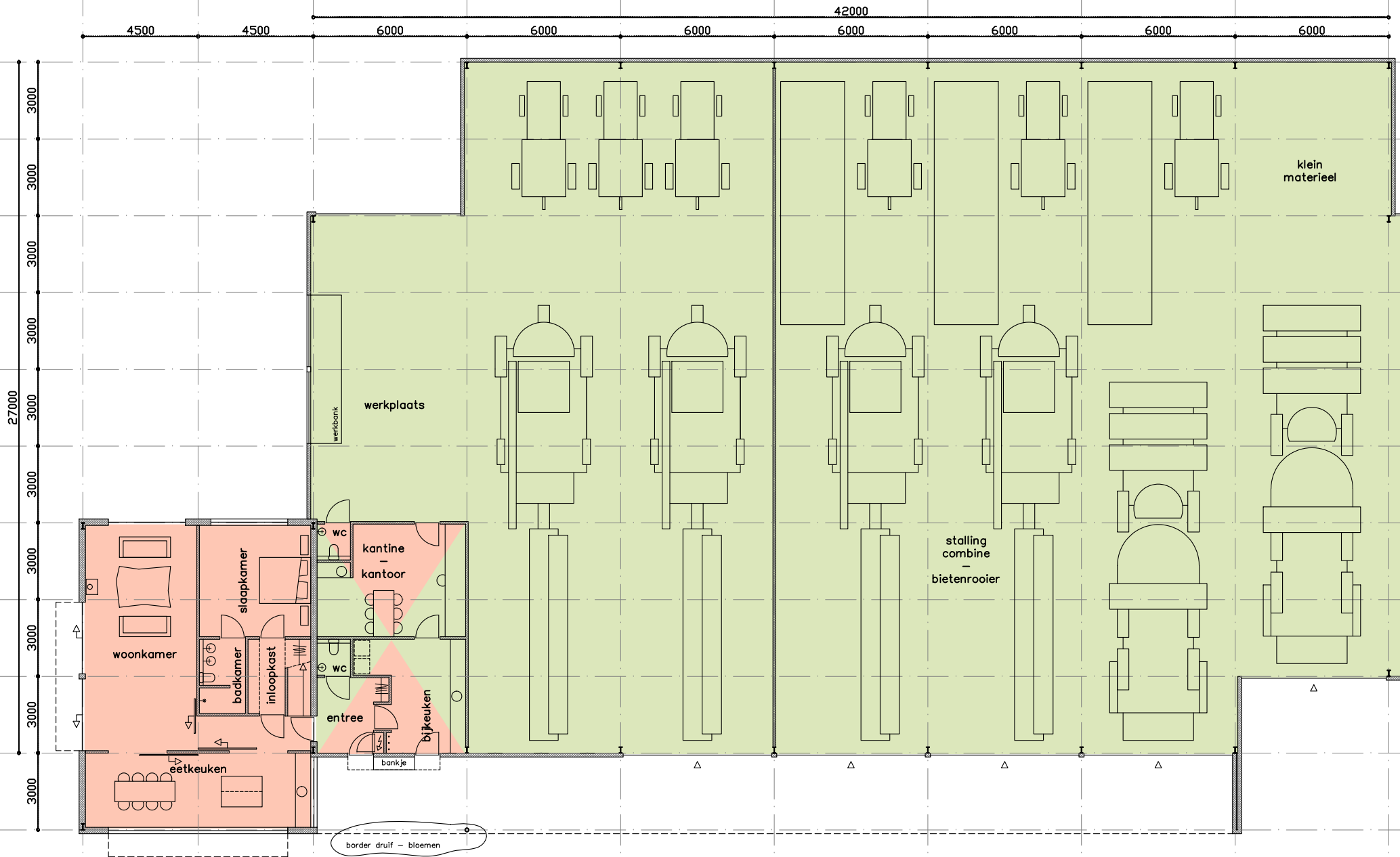
Dodingawei

Butendykswei

Dodingawei



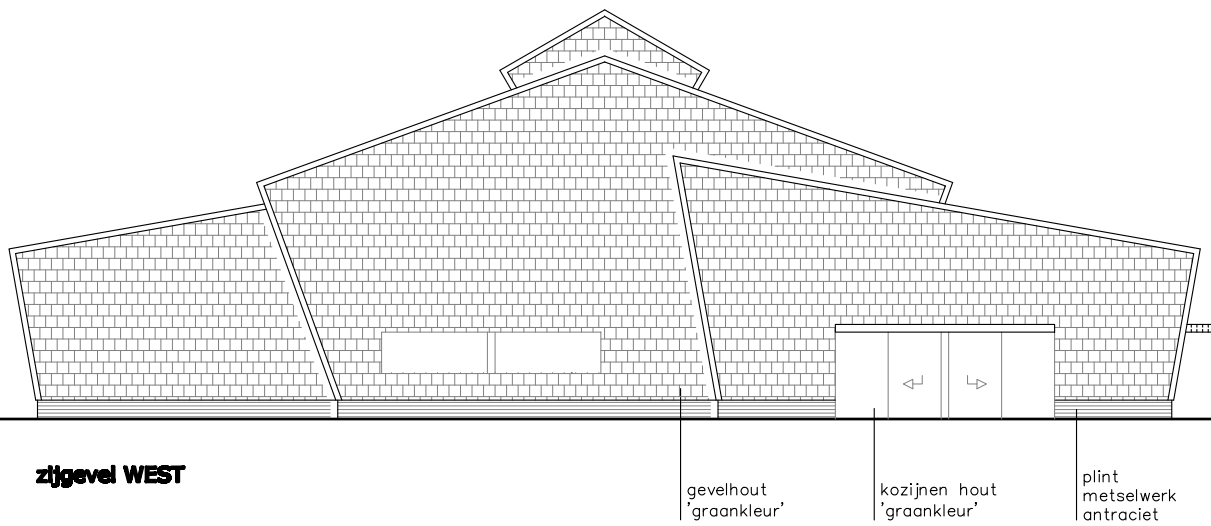
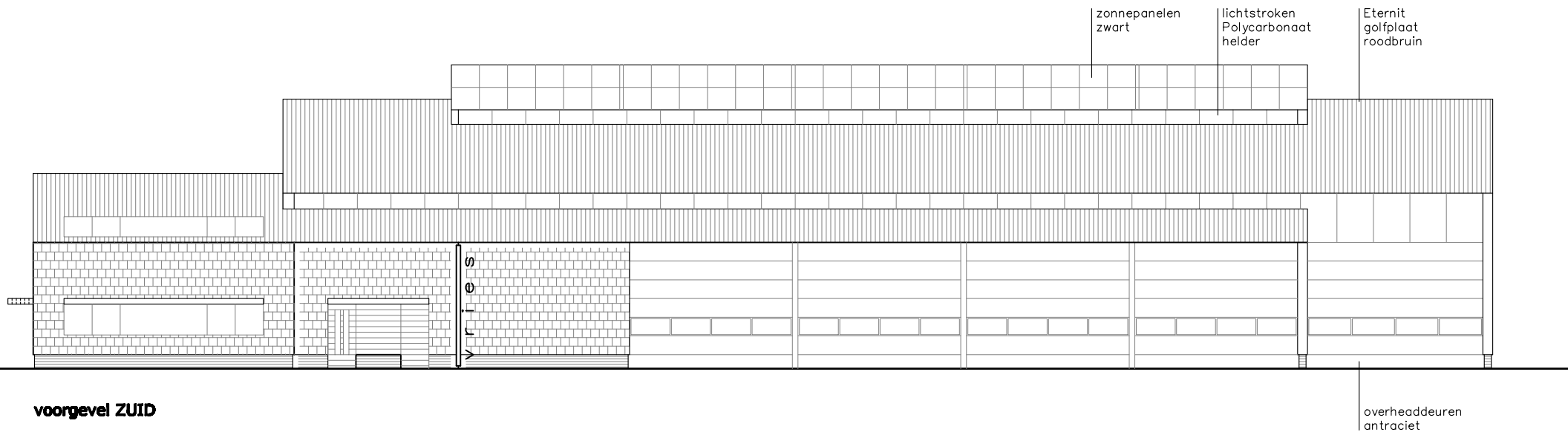
W1148 VRIES  
KCA  
A4 - 1:1000  
dd.21.03.2016



**begane grond  
woonhuis**

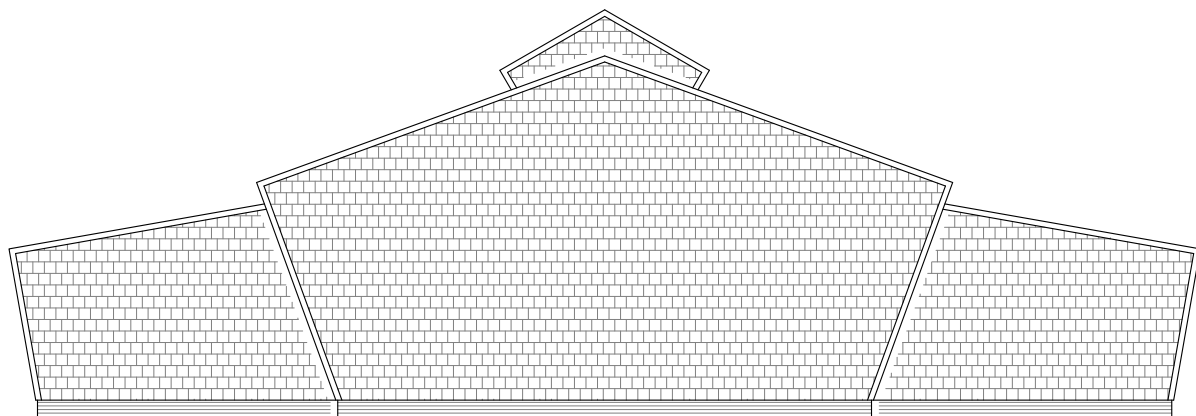
**schuur**

**W1148 VRIES  
KCA  
A3 - 1:200  
dd.27.01.2015**

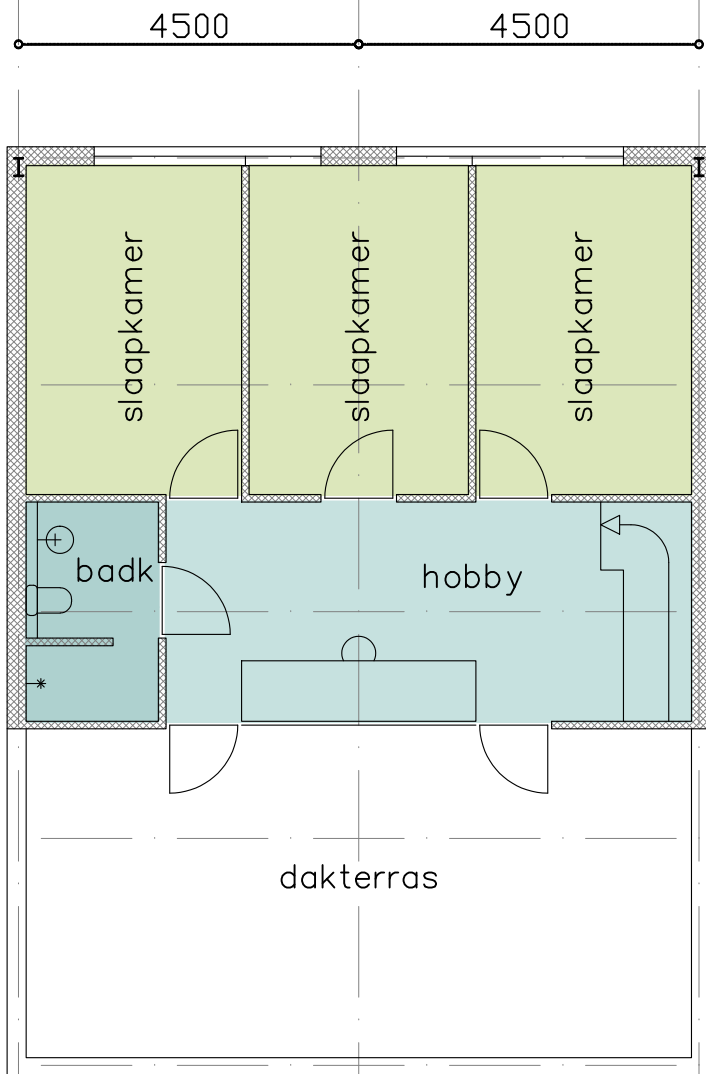




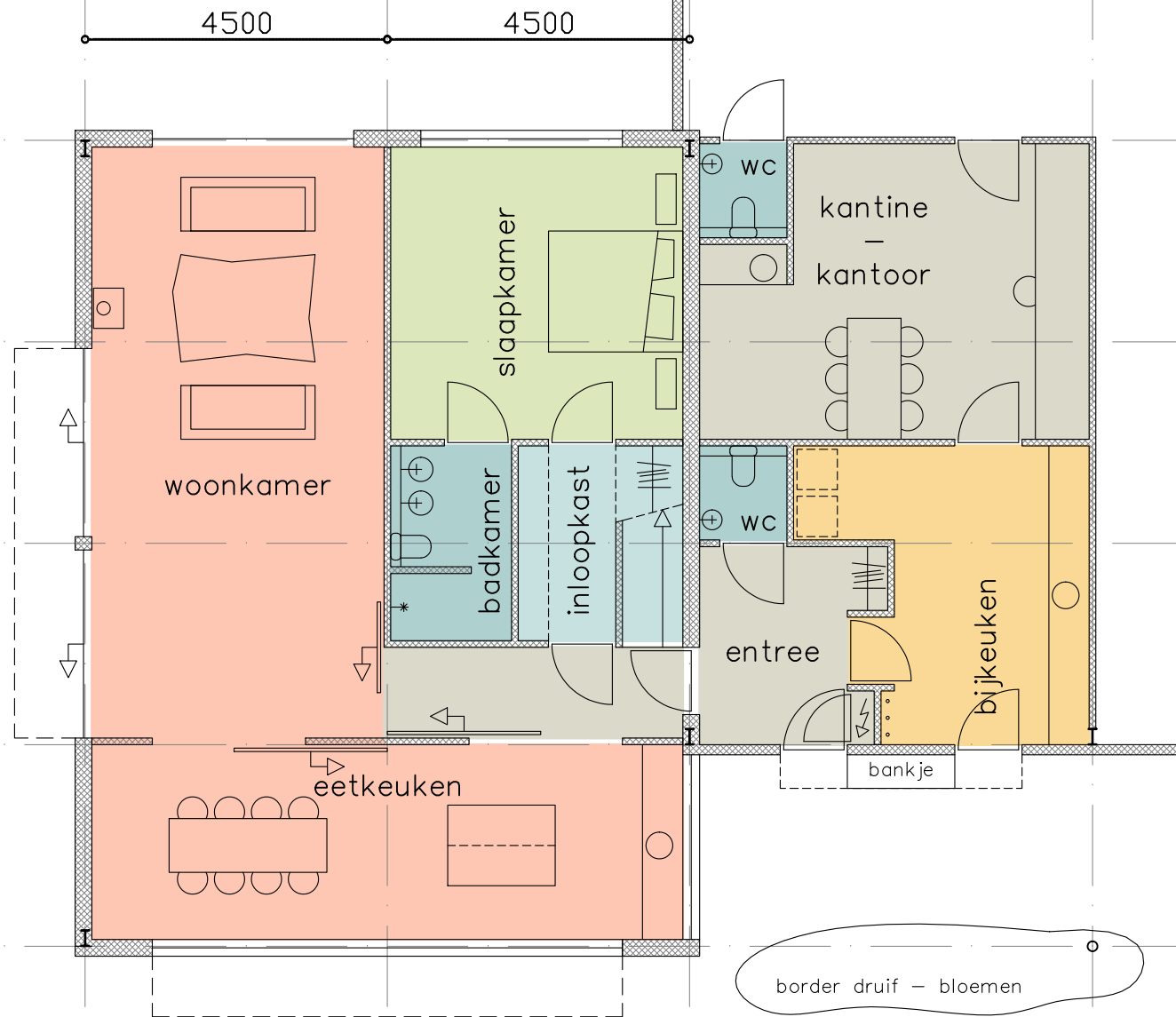
achtergevel NOORD



zijgevel OOST



verdieping  
woonhuis



begane grond  
woonhuis



















## **Hoofdstuk 4** conclusie

Met deze planologische onderbouwing en landschappelijke analyse wil dhr. Vries aantonen dat vestiging van zijn bedrijf aan de Dodingawei op een verantwoorde manier plaatsvindt. Dit document moet de basis zijn waarmee gemeente, welstand en provincie in principe akkoord kunnen gaan met de bedrijfsverplaatsing. Vervolgens zal dit document als basis dienen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan.