

ADVIES NIJE PLEATS

Bedrijfswoning, Camping De Dobbe te Holwerd



Datum: 15 oktober 2012

COLOFON

Nije Pleats, 15 oktober 2012

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer drs. Barend van der Veen

Mevrouw ir. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Camping De Dobbe, 't Keechje 5 te Holwerd

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevr. J. van der Hout

Mevr. A. Roorda

Hûs en hiem

De heer R. Bremer

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Proces
 - 1.3 Leeswijzer

- 2 De woning**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Wensen voor de toekomst

- 3 Advies Nije Pleats**
 - 3.1 Proces
 - 3.2 Analyse
 - 3.3 Advies

- 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
 - 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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie De Graaf is voornemens om op de camping De Dobbe te Holwerd een bedrijfswoning te bouwen. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke (en cultuurhistorische) haalbaarheid van de bouw van de woning op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de bouw van de woning. Het advies is geen bouwplan of vergunning, maar biedt houvast voor de initiatiefnemer voor het opstellen van het bouwplan en de vergunningsaanvraag en biedt voor de toetsende instanties het ruimtelijk-landschappelijke toetsingskader.

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 het erf van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor de woning. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de uitbreiding van de woning 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.

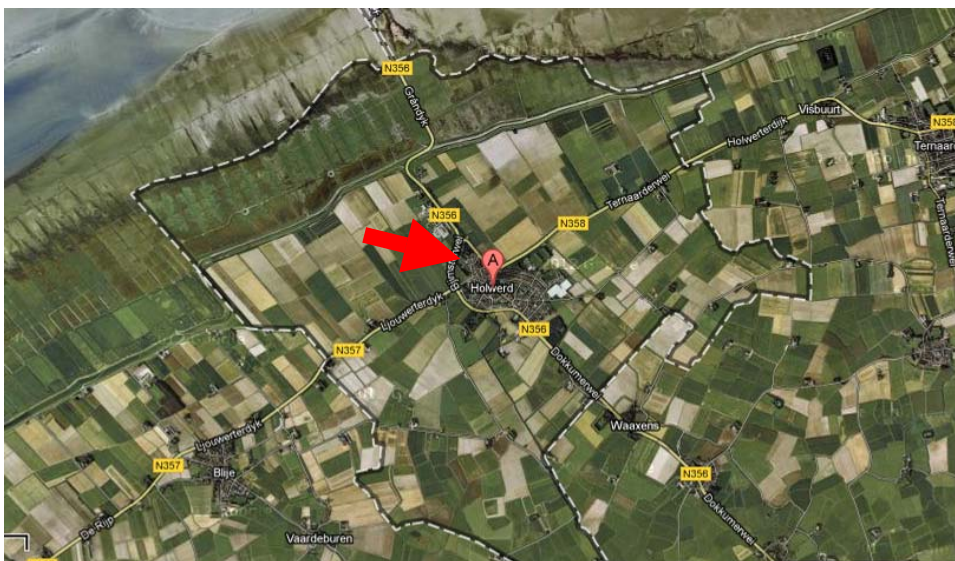
1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op de bestaande woning, de locatie en de uitbreidingswensen (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

2 DE WONING

2.1 Locatie

De camping van de familie De Graaf is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân, ten noordwesten van Holwerd, binnen het beschermd dorpsgezicht. De camping ligt direct aansluitend aan het kaatsveld van Holwerd achter het bebouwingslint van de Tsjerkestrjitte, aan de voet van de terp waarop de kerk is gebouwd. De camping wordt ontsloten via 't Keechje.



Figuur Ligging camping in de regio (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur Overzicht camping (Bron: Google Maps, 2012)

2.2 Wensen voor de toekomst

De camping is ooit opgericht door de gemeente Dongeradeel. Later is de camping in eigendom gekomen van een stichting en sinds kort is de familie De Graaf eigenaar van de (opstal van de) camping, nadat zij een aantal jaren voor de stichting als campingbeheerder hebben opgetreden. Voor de familie De Graaf is het vooral seizoensarbeid. Alleen in de maanden april tot november is de camping open. In de wintermaanden wordt op een andere wijze in inkomen voorzien.



Figuur Entree van camping vanaf 't Keechje (bron: Google-streetview, 2012)

De camping is vooral een doorreis-camping. Mensen verblijven er vaak enkele dagen om vanaf deze 'uitvalsbasis' Ameland een dagje te bezoeken. Daarnaast is de camping in trek bij wadlopers. De camping telt zo'n 54 kampeerplaatsen en er zijn enkele trekkershutten op het terrein aanwezig. De familie De Graaf woont gedurende de maanden dat de camping open is in een caravan op de camping. Verder is er op het campingterrein een kantoorgebouw/receptie aanwezig, waarin ook de sanitaire voorzieningen zijn ondergebracht.

Er is een grote behoefte ontstaan om permanent op de camping te kunnen wonen; met name vanwege de wens om permanent toezicht op de camping en de kampeermiddelen te hebben (ook als de dagjesmensen bijvoorbeeld een dag naar Ameland zijn of aan het wadlopen zijn). Daarnaast zou permanent toezicht de overlast van jeugd op de camping kunnen voorkomen. Tot slot wil de familie De Graaf graag op elk moment van de dag (nieuwe) gasten kunnen ontvangen op de camping en klaar staan voor gasten met vragen en opmerkingen (serviceverlening).

De familie De Graaf wil om deze redenen graag een nieuwe woning bouwen op het terrein. Mogelijkheden door aankoop van woningen in de directe omgeving zijn onderzocht, maar niet reëel gebleken. De voorkeur gaat uit naar een woning op het terrein, vanwege toezicht op de camping en op de entree van de camping.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 30 augustus 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op de camping te Holwerd. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. G. de Graaf, initiatiefnemer
- mevr. De Graaf, initiatiefnemer
- dhr. S. Adema, architect en adviseur van de initiatiefnemer
- mevr. J. van der Hout, gemeente
- mevr. A. Roorda, gemeente
- dhr. R. Bremer, hús en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. J. Kruiger, architectuurhistoricus
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Aan de waddenkust en op een kwelderwal werd het terpdorp Holwerd ontwikkeld. Iets ten noordenwesten van dit dorp zijn een kerk en een toren gebouwd op een (enkel voor die kerk met toren aangelegde) terp. De toren deed aanvankelijk tevens dienst als vuurbaak voor de schepen op de Waddenzee. Er was een tolhek nabij de toren voor het veer naar Ameland. Deze terp lag na de eerste bedijking buitendijks, maar kwam na de aanleg van een nieuwe zeedijk in 1562 in verband met de inpoldering, binnendijks te liggen. De diverse dobben in de omgeving van de twee terpen verwijzen naar die eerste tijd. Het uiterlijk van de twee terpen moeten altijd totaal van elkaar hebben verschild. Was de bebouwing op de ene terp dominant, op de terp met de kerk was de beplanting (rond de begraafplaats) beeldbepalend. De terp is later gedeeltelijk afgegraven, waardoor het talud aan de westzijde een groot hoogteverschil laat zien.



Op de bovenstaande historische kaart uit ca. 1926 geven de kleuren groen en geel de zwaarte van de grond aan. Op de kwelderwallen is deze licht en geschikt voor akkerbouw, maar net achter de dijk in de polder is deze zwaar en beter geschikt voor grasland. Op de kaart is ook te zien dat bebouwing er voor zorgde dat de twee terpen met elkaar werden verbonden. Dit is ook goed te zien op de onderstaande Cultuurhistorische Kernkwaliteitenkaart van Holwerd.



In lijn met de opstreckende verkaveling, werd achtereenvolgens een industrieterrein, de uitbreiding van de begraafplaats en een sportcomplex met kaatsveld en voetbalveld aangelegd. De 'strip' wordt doorsneden met een nieuwe ontsluitingsweg tussen het vaste land en het veer naar Ameland. Het voetbalveld werd de camping de Dobbe. Die dobbe was reeds gedempt. Het gebied wordt door hoogopgaande singelbeplanting afgescheiden. De terp met de toren met een zeer hoge torenspits uit 1776 steken boven deze beplanting uit. Een deel van Holwerd is een beschermd dorpsgezicht.



De camping

De wand van de camping is aan de oostzijde uniek, in tegenstelling tot de drie andere zijden. Deze beeldbepalende zijde betreft het beschermd dorpsgezicht en bestaat uit twee delen: de bebouwing met achtertuinen en bijgebouwen en de kerk met het ronde kerkhof, hoge randbeplanting, een steil beplant talud en een ringsloot. Men kan alleen via het dorp op de

camping komen, waardoor de ligging van de camping bij het dorp goed tot zijn recht komt. De zuidzijde bestaat voor de helft uit een houtsingel en het andere deel uit de achterzijde van het verenigingsgebouw i.v.m. het kaatsveld.

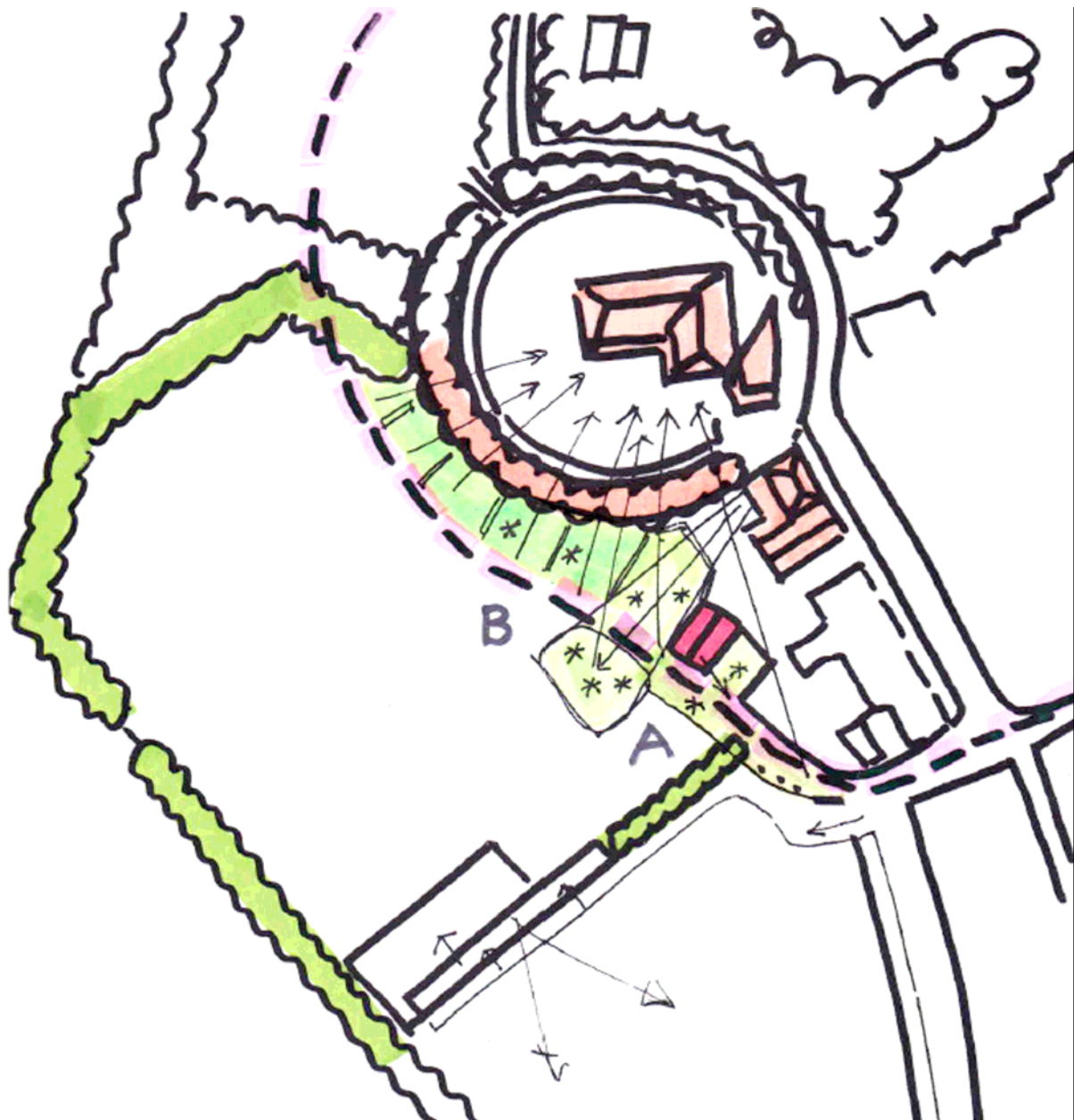
De inrichting van de camping bestaat uit gras met asfaltpaden en beplantingsstroken met streekeigen struiken. Bij de ingang bevinden zich in één gebouw de receptie en de sanitaire ruimten. Gedurende de afgelopen vier jaren is dit gebouw gerenoveerd. Het gebouw staat niet in dezelfde richting als de overige bebouwing. Er kan geparkeerd worden in de nabijheid van dit gebouw en men kan elkaar treffen aan de overzijde van het toegangspad in een soort parkje. Dit ligt er uitermate strategisch. De achterburen hebben uitzicht op de camping. Er staan twee trekkershutten aan de rand, nabij het verenigingsgebouw.



3.3 Advies

De locatie voor een bedrijfswoning

In de werksessie zijn eerst enkele locaties uitgesloten. In de eerste plaats de zone langs de terp met de kerk. Deze ligt in de directe invloedssfeer van dit monument en het beschermde dorpsgezicht. Het is ook het visitekaartje van de camping. In de huidige situatie staan hier wel tenten, caravans of campers, maar zij dragen tijdelijkheid uit, zijn niet groot en hoog en hebben geen tuin/erf. Ook het zogenoemde parkje en het grasveldje in de zichtlijn van de achterburen worden uitgesloten (groen ingekleurd met een sterretje). Omdat de beheerders graag op de ingang en de receptie willen kijken, is een locatie zonder dit punt van toezicht ook uitgesloten. Een locatie direct aan de noordzijde van de houtsingel geeft zoveel schaduw, dat hier niet voor wordt gekozen. Mocht er echter selectief in deze groene wand worden gekapt en gesnoeid, dan wordt deze locatie interessant. De groenstrook dient echter wel te worden gehandhaafd. De verharde voorruimte van het bestaande gebouw is te krap en wordt gebruikt voor campers om water te laden. Zo blijven er uiteindelijk twee locaties over. Deze zijn op onderstaande schets als A en B aangegeven. Locatie A geniet daarbij de duidelijke voorkeur, omdat locatie B te ver van de overige bebouwing is gelegen in vergelijking met locatie A. De relatie met het toiletgebouw/receptie ontbreekt bij een keuze voor locatie B. Inpassing van de bedrijfswoning op locatie A vraagt wel een zelfstandige massa op het campingterrein. Samenklontering van de nieuwe bedrijfswoning met de bebouwing van het kaatsveld, dan wel het toiletgebouw/receptie is ongewenst.



De bedrijfswoning

Het voorstel om een bedrijfswoning te bouwen die de kenmerken heeft van het bestaande houten bedrijfsgebouw, wordt als een passende oplossing gezien. Belangrijk is dat de nok van het dak niet dezelfde richting krijgt. Iedere andere richting is mogelijk. Zo blijft het karakter informeel. Het gebouw vraagt de minste aandacht als de kleuren donker zijn. Daarom heeft een donker dak de voorkeur en op termijn de wijziging van het bestaande rode dak van het toiletgebouw/receptie in diezelfde kleur. Een schuur of berging wordt inpandig ontworpen. Er komen geen bijgebouwen bij de woning.

Tuin en erf

Een woning in een tuin misstaat op deze camping. Uiteraard past er bij de woning een terras, maar verder staat de woning in het gras, net zo als de tent, caravan en camper. Soorten struiken zoals in de bestaande groene stroken, zijn wel mogelijk om de woning te verankeren op de plek.

Bepanting

Bij locatie A hoort onlosmakelijk een plan voor de bepanting in de bestaande houtsingel. Hiervoor is overleg met de gemeente noodzakelijk. Door selectief hoge bomen te kappen en struiken te snoeien wordt het mogelijk dat er zon in huis komt en uitzicht op de ingang van de camping en op het kaatsveld.

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
- 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