

B i j l a g e 1 :
A d v i e s N i j e P l e a t s

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Van Oosten, Loubuorren 12
te Hantumhuizen



Datum: 2 maart 2013
CONCEPT

COLOFON

Nije Pleats, 2 maart 2013

Status rapport: Concept

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Van Oosten, Loubuorren 12 te Hantumhuizen

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevrouw J. van der Hout

De heer B. de Vries

De heer L. Visser

hûs en hiem

De heer T. Brill

Provincie Fryslân

De heer S. Douma

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

INHOUDSOPGAVE

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

- 2 Het bedrijf**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Huidige bedrijfsvoering
 - 2.3 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 van Oosten heeft de bestaande mestvergistingsinstallatie op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Loubuorren 12 te Hantumhuizen recentelijk aangepast en deels uitgebreid. Hiervoor is geen vergunning verleend. De insteek van de gemeente is nu om te onderzoeken of de nieuwe bouwwerken en het nieuwe gebruik ten behoeve van de mestvergistingsinstallatie te legaliseren is.

Daarbij acht de gemeente de ruimtelijk landschappelijke inpassing van het gehele agrarische bedrijf van de familie Van Oosten een belangrijke tegenprestatie. Om de ruimtelijk landschappelijke inpassing van het bedrijf in zijn geheel op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen en legaliseren van de uitbreiding van de mestvergistingsinstallatie.

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. Middels een werksessie van de Nije Pleats op het erf van de initiatiefnemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ruimtelijk landschappelijk inpassingplan voor het totale bedrijf ter legalisering van de illegaal geplaatste bouwwerken ten behoeve van de mestvergistingsinstallatie.

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. Voorliggend advies vormt de ruimtelijk landschappelijke input voor een eventuele planologische procedure. Naast dit advies is daarvoor meestal ook een aantal nader te bepalen planologische onderzoeken noodzakelijk. Een checklist hiervoor is in hoofdstuk 4 van voorliggende advies opgenomen.

1.3 Leeswijzer

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

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het bedrijf van de familie Van Oosten is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân ten noorden van de stad Dokkum in het dorp Hantumhuizen dat gelegen is tussen de dorpen Ternaard, Hantum, Niawier en Oosternijkerk. Het erf ligt net buiten het dorp aan de zuidoostzijde van Hantumhuizen.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2013)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: gemeente Dongeradeel, 2013)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

In 1980 is de familie van Oosten verhuisd van Grou naar de huidige locatie aan de Loubuorren 12 te Hantumhuizen. Er is toen gestart met de melkveehouderij; eerst in de bestaande schuur van de kop-hals-romp-boerderij en later zijn er twee ligboxenstallen gebouwd en is de bestaande schuur van de boerderij afgebroken. Daarvoor in de plaats is een nieuwe schuur gekomen die nog steeds als romp van de oorspronkelijke boerderij kan worden gezien, maar die qua verschijningsvorm daar weinig aan refereert. De kop en de hals van de oorspronkelijke boerderij zijn in de oorspronkelijke staat bewaard gebleven en hebben geruime tijd dienst gedaan als woning van de familie Van Oosten. Later heeft Van Oosten sr een woning in het dorp betrokken en heeft Van Oosten jr. een nieuwe woning (2008) laten bouwen aan de weg. Hiermee kreeg het erf een duidelijker gezicht naar de weg en het dorp, maar verloor de oorspronkelijke boerderij zijn woonfunctie.



Foto Nieuwe woning van Van Oosten jr. (Bron: Google Maps, Streetview, 2013)

In 2006/2007 heeft de familie Van Oosten de stap genomen om een tweede tak te realiseren op het bedrijf in de vorm van een mestvergistingsinstallatie. Daartoe is later het melkquotum verkocht. Dat betekent dat er op het bedrijf momenteel geen koeien worden gemolken. Daarvoor in de plaats fokt de familie Van Oosten jongvee op voor collega agrariërs en hebben ze de stallen voor een deel gevuld met mestvee. De mest die afkomstig is van dit jongvee en mestvee wordt gebruikt voor de vergistingsinstallatie. De familie Van Oosten geeft aan dat zij op deze wijze kunnen voldoen aan de norm van 50% mest die van eigen bedrijf afkomstig moet zijn voor de mestvergistingsinstallatie. Voor het overige wordt mest van omliggende bedrijven aangevoerd.

De familie Van Oosten kan het digestaat van het mestvergistingsproces ruimschoots op eigen grond kwijt. Als huiskavel heeft de familie ongeveer 90 hectare cultuurgrond in eigendom en op 3 kilometer afstand nog eens 90 hectare in een aaneengesloten blok als veldkavel.



Foto bestaande erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2013)

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 21 februari 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Van Oosten te Hantumhuizen. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. M. van Oosten, initiatiefnemer
- dhr. Van Minnen jr., initiatiefnemer
- dhr. G. Haandrikman, adviseur van de initiatiefnemer
- mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- dhr. B. de Vries, gemeente Dongeradeel
- dhr. L. Visser, gemeente Dongeradeel
- dhr. S. Douma, provincie Fryslân
- dhr. T. Brill, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

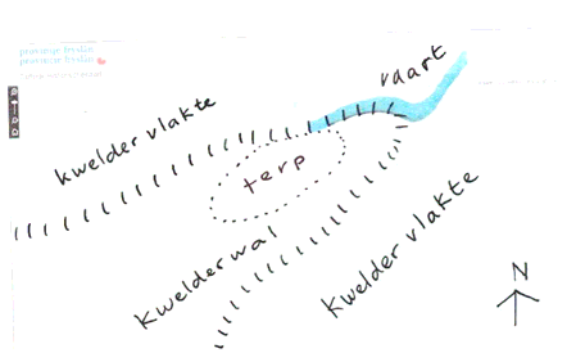
3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

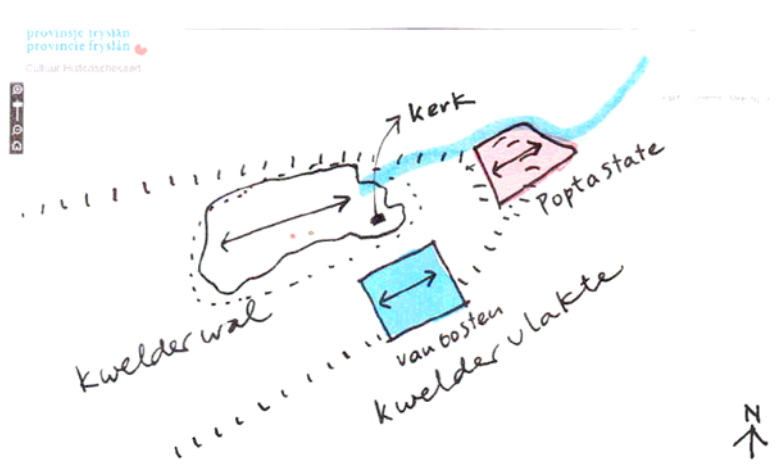
Omdat het boeren erf aan de buitenrand en in de invloedssfeer van het dorp Hantumhuizen ligt, wordt eerst iets over dit dorp geschreven.

In de twee boeken '419X Friesland' en 'Alle Middeleeuwse kerken van Harlingen tot Wilhelmshaven', geschreven door Peter Karstkarel, staat het volgende over het dorp en de kerk van Hantumhuizen geschreven: "Het dorp is een vrij jonge terpederzetting die pas in de volle Middeleeuwen is gesticht. De terp is nauwelijks merkbaar omdat deze in 1891 grotendeels is afgegraven en nu ruimte biedt aan een rechthoekig patroon van straten en paden, deels met bebouwing. De kerk met het bijbehorend kerkhof staat nog op de terp, terwijl de omgeving aan drie zijden is afgegraven en door weilanden is ingevuld. De kerk is in de eerste helft van de 13^e eeuw met rood gemêleerde baksteen gebouwd. De toren is het oudste deel van de kerk. De kerk is één van de fraaiste exemplaren in romanogotische stijl van Friesland".

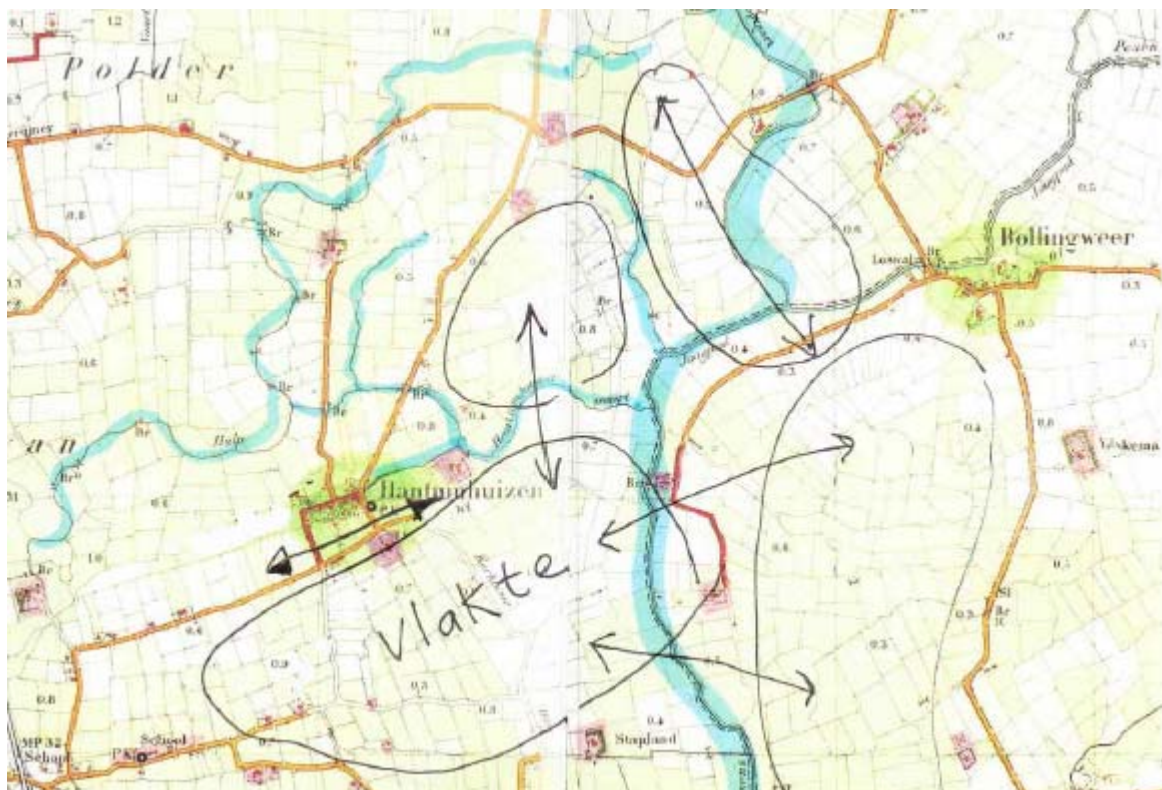
Het terpdorp is gesticht op een uiteinde van een kwelderwal. In latere tijden is de vaart gegraven om de terpgrond af te voeren.



Toen het verantwoord werd om buiten de terp te wonen en te werken, ontwikkelden zich (soms via een adellijk woonhuis) boerderijen. Zo staan er in de directe omgeving van het dorp en op de rand van de kwelderwal, twee boerderijen. Dit zijn Poptastate en de boerderij van de maatschap Van Oosten. Het zijn beide kop-hals-rompboerderijen met het woonhuis op het zuiden gericht. Beide erven zijn omgeven door een gracht met een singelbeplanting. Poptastate kent nauwelijks uitbreiding, terwijl het erf van Van Oosten geleidelijk aan naar het oosten is uitgebreid.

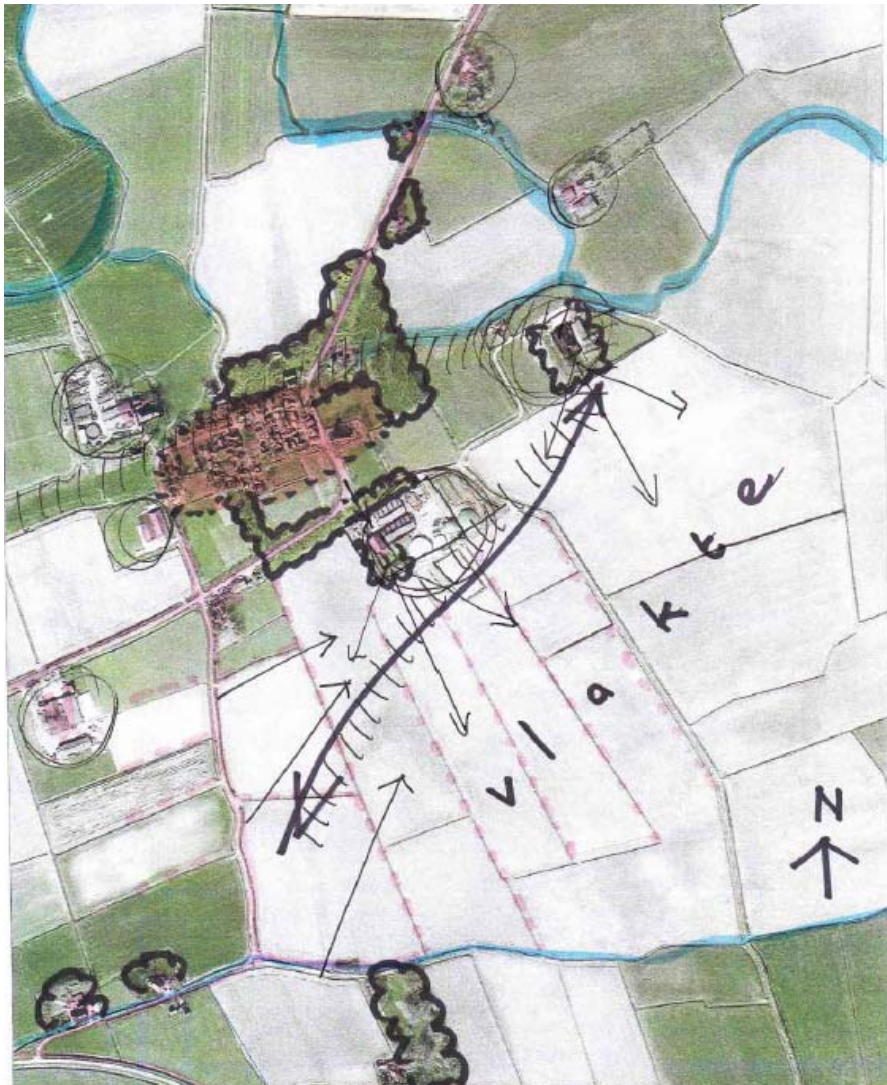


Op de onderstaande historische kaart uit 1926 zijn de terpdorpen Hantumhuizen en Bollingweer extra groen ingekleurd. De bebouwing buiten de dorpen is in het rood aangegeven. Goed is De grote openheid van de kweldervlakten is goed te zien. Toendertijd vielen de terpdorpen alleen op door de concentratie van bebouwing op een lichte verhoging.



In het kader van de laatste ruilverkaveling heeft men in het kwelderwallen-kwelderruggen-landschap met het planten van dorpsbosjes en brede singels getracht om het verschil tussen de twee gebieden te versterken. Door het afgraven van de terpen was het heldere patroon van de terpdorpen verzwakt. Dat gemis kon met groen ook weer versterkt worden. En "hoe

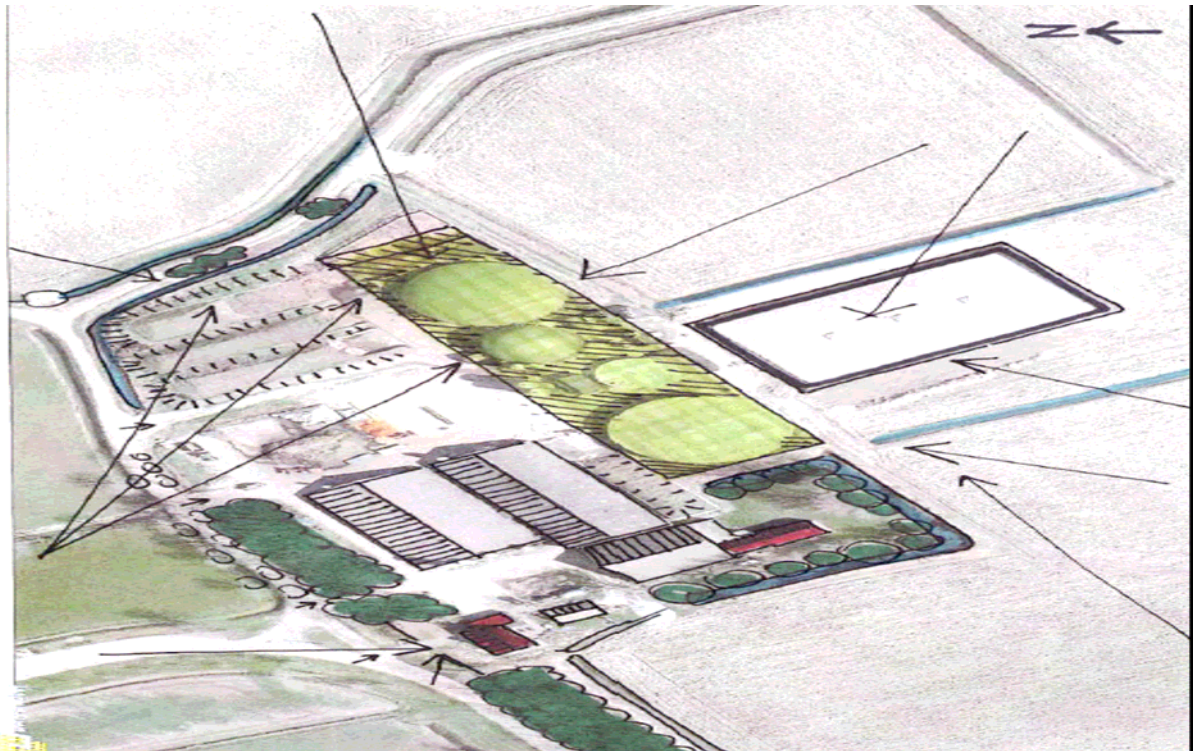
geslotener de wal is, hoe opener de vlakte lijkt". Dit is ook in Hantumhuizen gebeurd (zie onderstaande figuur). Aan de noordzijde met name door bosjes en aan de zuidzijde van de Loubuorren door een brede groensingel met bomen en struiken. Hierdoor werd het terpdorp door groen ingepakt.



Toen op het erf van de familie Van Oosten na 1980 de twee ligboxenstallen haaks op de boerderij werden gebouwd, werd het voortzetten van de brede houtsingel ter lengte van de stal een vereiste bij de bouwvergunning. En dat was landschappelijk gezien een goede keuze, want de achterkant van het boerenerf (met buitenopslag van ruwe mest en voer) werd zo landschappelijk ingepast. En door de brede singel kreeg het monumentale kerkje een rustige achtergrond. De gracht met bomen aan de binnenzijde werd aan drie zijden van de kop-hals-rompboerderij grotendeels gehandhaafd. De schuur werd vervangen door een nieuwe (hoge)schuur, maar de basisopzet bleef gehandhaafd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het boerenerf met de kop-hals-rompboerderij met twee ligboxenstallen en een garage, op vier locaties uitgebreid. We noemen de locaties achtereenvolgens: een nieuwe bedrijfswoning, ruime opslagruimte met sleufsilo's, de nevenactiviteit (mestvergistingsinstallatie) en een mestzak. Deze uitbreidingen zijn vanaf alle zijden ergens in het landschap te zien. Van de vier locaties vallen de woning en de mestzak qua locatie buiten het normale patroon. De mestvergisters met hun ronde daken en hoge wanden vallen vervolgens op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik. De opslagruimte valt met name vanuit het dorp gezien op. Men ziet de achterkanten van de sleufsilo's en de opslag van bijvoorbeeld balen gras in vele opvallende kleuren plastic.



We nemen de vier locaties door:

De nieuwe woning

Door de nieuwe woning enige jaren geleden naar de openbare weg gericht te bouwen, draait het verruimde boerenerf zich als het ware om. De woning staat in een gat in de brede groensingel. Het verruimde erf is zo stedenbouwkundig niet meer onzichtbaar achter de rand van het dorp geplaatst, maar in de rand. De nieuwe woning heeft als gebouw met een voordeur een belangrijke positie vanuit de kern van het dorp en vanaf de kerk gezien. In de oude 'kop met hals' wordt niet meer gewoond. Het westelijke deel van het erf kreeg visueel twee voorkanten. Door de relatieve gaafheid van de typologie van de bebouwing op het oude erf met gracht en een bomensingel, vervult deze een belangrijke cultuurhistorische rol. Het geeft het verruimde erf ook een groen hoekpunt (zie Adviesboek de Nije Pleats).

De mestzak

De mestzak is niet op de kwelderwal, maar in de kweldervlakte gebouwd. De zak ligt nagenoeg in de richting van de verkaveling en dus in lijn met de richting van de langste sloten. In tegenstelling tot het verruimde erf met relatief hoge bebouwing en beplanting is de zak (ook in gevulde staat) laag. De kleuren antraciet van de stevige rand van de zak en de kleur grijs van de zak zelf zijn onnatuurlijk en contrasteren met de natuurlijke kleuren van aarde, gras of riet. Er moet nog een hekwerk van twee meter hoog worden aangebracht rondom de mestzak.

Mestvergistingsinstallatie

De nevenactiviteit van het bedrijf, in de vorm van een mestvergistingsinstallatie (die nog wordt aangevuld met een droger en luchtwasser) staan in één lijn met elkaar. Men zou de locatie een zone kunnen noemen. De verschillende bouwwerken hebben nog geen overeenkomst in kleur. Dit kleurverschil trekt de aandacht en dat geldt met name voor de betonnen, wit ogende wanden en een wit/grijze dakbedekking. De afleesbaarheid van de afwijkende nevenactiviteit in de vorm van afwijkende bouwwerken, wordt in principe als een positief beeld voor het agrarische bedrijf gezien.

Opslagruimte

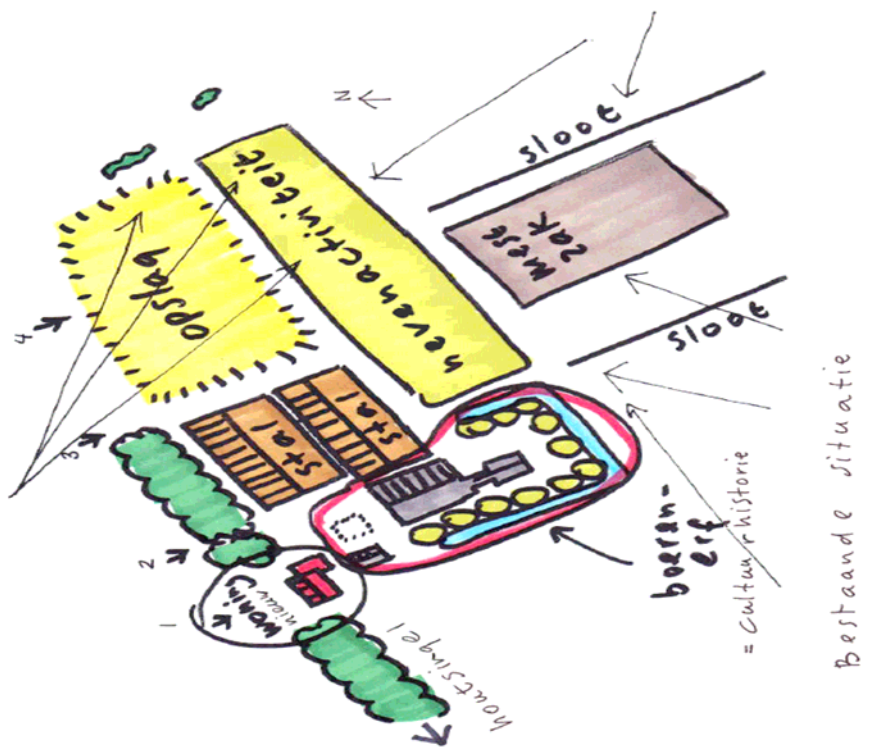
De opslagruimte + de zone met mestvergister beslaat meer dan de helft van het verruimde erf. In dit deel is er geen of nauwelijks erfbeplanting aangebracht. Daardoor contrasteert het oostelijke deel met het juist wel groene westelijke deel van het erf. Het aanzicht van het kerkje wordt, komende over de openbare weg vanuit het noorden naar het zuiden gezien, door de huidige erfinrichting negatief beïnvloed. Opslag van banden en plastic, gelegen tussen de bestaande houtsingel en de stal, is in de winter zichtbaar. Ook dit geeft een negatief beeld.

Tegen de drie sleufsilos is aan de buitenzijde grond aangebracht, zodat men de betonnen wanden niet meer kan zien. Langs de eigen en onverharde weg aan de oostzijde van het erf staan enkele elzen en meidoornstruiken in de berm.

Het erf heeft inmiddels vier inritten.

3.3 Advies

De opzet van het bedrijf en de plaatsing van alle elementen op het boerenerf zijn logisch. De groei van het erf in oostelijke richting past binnen de rand van de kwelderrug. Mits de bestaande erfbeplanting, met name aan de noord- en oostzijde wordt aangevuld. De mestzak in de kweldervlakte valt door zijn lage volume landschappelijk in te passen, maar niet met hoog opgaande beplanting. Behoud van het cultuurhistorisch oudste onderdeel van het erf, geeft inzicht in de groei en vernieuwing van het bedrijf.



Beplanting

Het advies is om de afwisseling in soorten bomen in de singel langs de gracht te behouden. Deze soorten zijn; esdoorn, linde, es, els, wilg, populier en Italiaanse populier. De laatste drie soorten kunnen vervangen worden door esdoorn of linde. Er zijn nu ook enkele struiken in de bomensingel aanwezig en deze belemmeren het uitzicht en aanzicht van het voorhuis. Verwijderen of verlagen is mogelijk.

Aanvullen van de brede singel aan de zuidzijde van de openbare weg, tot aan de nieuwste (vierde) inrit, is absoluut noodzakelijk. Dit houdt het sluiten van de oorspronkelijke derde inrit in. Hierdoor wordt de hoofdopzet van de beplanting rond het dorp voorgezet en krijgt het kerkje weer een goede groene achtergrond. Het biedt ook de mogelijkheid om een nieuw doorzicht te maken in de bestaande houtsingel van de gemeente. Het open houden van de derde inrit geeft de houtsingel ter hoogte van het boerenerf een teveel aan onderbrekingen en zou juist het doorzicht vanaf het kerkje op het erf open houden. De aanvulling bestaat uit een even brede singel (zoals de bestaande singel) met bomen en struiken. De doelstelling is een dichte wand. Men kan beter kiezen voor diverse soorten bomen en niet enkel de boom es. Tussen inrit 2 en 3 blijft een eigen route over het erf mogelijk. De opslagplaats wordt begrensd door een wand. Alle opslag gelegen tussen de houtsingel en de stal wordt verwijderd.

De gehele aarden rand van de sleufsilos aan de noord- en oostzijde, wordt aan de erfzijde van de sloot beplant met els en meidoorn; soorten zoals reeds aanwezig langs de eigen weg.

De lage mestzak moet niet door hoog opgaande beplanting worden begrensd, want dit zou de afwijkende positie ten opzichte van het erf en gelegen in een ander landschapstype juist benadrukken. Er wordt geadviseerd om aan twee zijden van de zak een geul te graven en daar riet in te planten. Hierdoor valt het twee meter hoge, maar transparante hekwerk weg en worden de onnatuurlijke kleuren (plastic) sterk getemperd. Het riet past bij het patroon van de rietzomen in de bestaande sloten. De geul is ten minste drie meter breed.

Water

Mogelijkheden om water te bergen worden gezien in het verbreden van de gracht (aan de buitenzijde) of door de genoemde nieuwe geul met riet te vervangen in een sloot met riet.

Bebouwing

Door alle bebouwing in de strook met mestvergisters een groene kleur te geven ontstaat rust in het beeld.

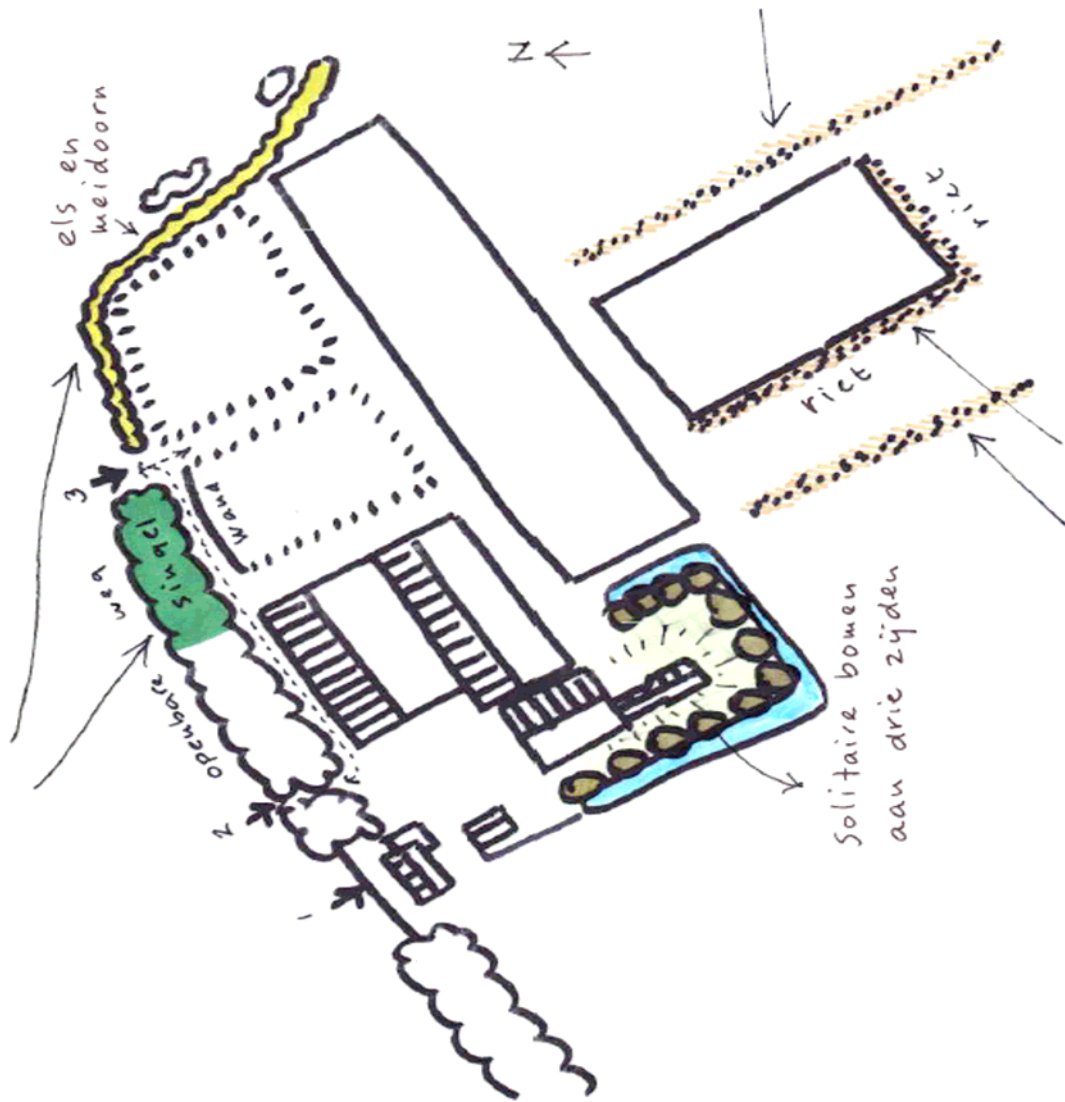
Bij afbraak van het oude voorhuis, op het historische deel van het erf, is het niet mogelijk een schuur of silo te bouwen, maar wel een woning gelijkend gebouw. Hierdoor blijft het patroon van "voor en achter" behouden.

Liever wordt voor het oude voorhuis van de oorspronkelijke boerderij behouden en krijgt het een functie die de uitstraling van een woonfunctie heeft. Die uitstraling komt tot uitdrukking in het gebouw, maar ook in de tuin er omheen. Een pure woonfunctie ligt gelet op eerdere afspraken met de gemeente (nieuwbouw van de bedrijfswoning betekende tegelijkertijd het opheffen van de woonfunctie in de oorspronkelijke boerderij) niet voor de hand, maar de uitdaging is om een cultuurhistorisch en landschappelijke verantwoorde en versterkende functie aan het voormalige voorhuis toe te kennen die refereert aan de oorspronkelijke woonfunctie, waardoor het karakter van het oude erf wordt behouden.

Tot slot

Landschappelijk gezien is de illegaal ontstane situatie te verantwoorden als er ingrepen worden gedaan die bijdragen aan een betere verankering van het gehele erf in het landschap en het occupatiepatroon ter plaatse. Dit is gevisualiseerd in onderstaande schets. Dit betekent dat:

- een stevige beplantingsstrook wordt aangebracht ten noorden van de beide ligboxenstallen tussen de inritten 2 en 3 van minstens 10 meter breed en beplant met bomen én struiken in een assortiment dat aansluit bij de bestaande singel ten westen daarvan;
- de grondwallen die tegen de sleufsilos zijn opgeworpen worden beplant met struiken (els en meidoorn) en deze beplantingsstrook tenminste doorloopt tot naast de zone van de mestvergistingsinstallatie;
- het oorspronkelijke boerderijerf wordt versterkt door de aanplant van solitaire bomen; struiken worden niet wenselijk geacht en dienen (voor zover aanwezig) te worden weggehaald;
- de mestzak landschappelijk wordt ingepast middels nieuw te graven geulen/sloten aan de west- en zuidzijde van de mestzak die worden ingeplant met riet. Het riet in de bestaande sloten dient eveneens gehandhaafd te blijven;
- er in de kleurstelling van de verschillende installaties van de mestvergistingsinstallatie eenheid wordt gezocht, in die zin dat daken en wanden allen dezelfde kleur groen krijgen.



Landschappelijke inpassing

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