

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 der Kooi, Pelmûnewei 5
te Ternaard



COLOFON

Nije Pleats, 18 februari 2014

Status rapport: Definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Van der Kooi, Pelmûnewei 5 te Ternaard

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevrouw J. van der Hout

De heer J.P. Koppert

De heer J. Hooghiemstra

Hûs en hiem

De heer J. Oostenbrug

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 der Kooi is voornemens het akkerbouwbedrijf aan de Pelmûnewei 5 te Ternaard uit te breiden. Om de ruimtelijk landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de nieuwe uitbreiding van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu uitgebreid kan gaan worden. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de “schakels” die nodig zijn 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. 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 bedrijf.

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.

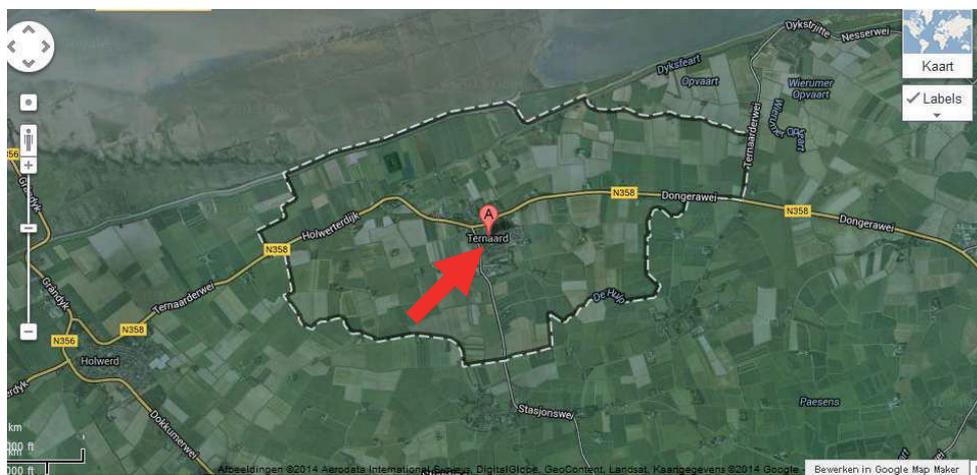
1.3 Leeswijzer

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 der Kooi is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân ten noorden van de stad Dokkum in het dorp Ternaard dat gelegen is tussen de dorpen Holwerd en Oosternijkerk. Het erf ligt aan de westelijke rand van het dorp aan een doodlopende weg. Het erf wordt via die doodlopende weg ontsloten op de Stasjonswei die van noord naar zuid door het dorp loopt.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2014)



Figuur Overzicht erf ten opzichte van het dorp (Bron: Gemeente Dongeradeel 2014)



Figuur Overzicht erf (Bron: Gemeente Dongeradeel 2014)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

Vanaf 1976 zijn de ouders van de heer Van der Kooi op de huidige locatie komen wonen en werken. Er stond toen één loods. In die tijd is een bedrijfswoning gerealiseerd naast die bestaande loods. Het akkerbouwbedrijf is sindsdien in stappen gegroeid door het aanbouwen van een deel aan de bestaande loods, de nieuwbouw van een loods (en vergroting daarvan later) en de “sprong” over de Spoorreed met de nieuwbouw van twee nieuwe loodsen.

Het bedrijf verbouwt hoofdzakelijk pootaardappelen, uien en tarwe. Het bedrijf heeft ongeveer 115 hectare grond ter beschikking. De opslag en bewaring van de producten vind grotendeels op het erf plaats. Ruim 1000 ton wordt elders gekoeld en de machines staan ook deels elders onder dak.

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Van der Kooi wil het akkerbouwbedrijf uitbreiden. De oudste loods is dermate verouderd (hoogte die niet toereikend is, de vloeren die scheuren omdat de machines te zwaar worden en dergelijke) dat deze niet meer voor de opslag van producten gebruikt kan worden. Deze loods is wel uitermate geschikt om materieel (wat nu elders staat opgeslagen) onderdak te bieden. Een andere reden voor de bouw van een nieuwe loods is dat het bedrijf ook de 1000 ton die nu elders wordt bewaard, op het bedrijf zelf kan onderbrengen. Dit scheelt een hoop transportbewegingen. Ook houdt de familie Van der Kooi rekening met enige groei van het bedrijf op korte (en langere) termijn.

Als er een nieuwe loods gebouwd kan worden (die ongeveer 30 bij 60 meter zal moeten worden, waarbij de maten worden ingegeven door de interne logistiek en maatvoering van kuubskisten) ontstaat ook de mogelijkheid om de meeste bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld het sorteren van producten) van de oudste loods (die dicht bij het dorp staat) te verplaatsen naar de nieuwe loods, die verder van het dorp komt af te staan. Met deze oplossing worden bovendien de verkeersbewegingen (die geluid en trillingen veroorzaken) tussen de huidige twee bedrijfserf-delen geminimaliseerd. Die bewegingen zullen alleen nog op het westelijke deel van het bedrijfserf plaatsvinden in de toekomst. In de bijlage is een toelichting op de transportbewegingen opgenomen die dit nader onderbouwt.

Voor een eventuele uitbreiding in de verdere toekomst heeft de familie Van der Kooi de eerste koop op de zuidelijk van het erf gelegen boerderij aan de Spoorreed.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

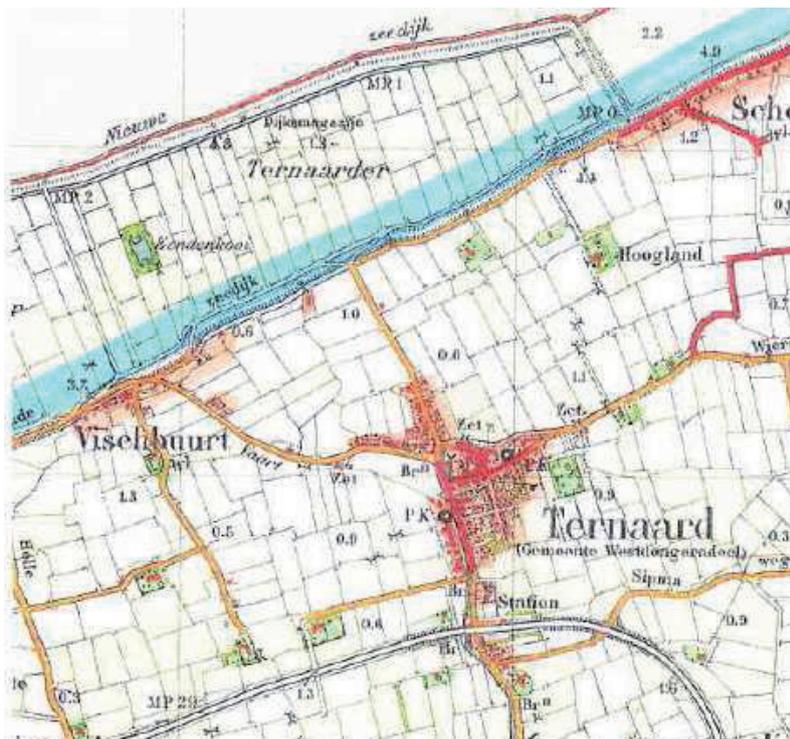
Op 16 januari 2014 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de initiatiefnemers aan de Pelmûnewei 5 te Ternaard. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. J. van der Kooi, initiatiefnemer
- dhr. L. van der Kooi, initiatiefnemer
- dhr. K. Jelsma, adviseur van de initiatiefnemer
- mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- dhr. J.P. Koppert, gemeente Dongeradeel
- dhr. J. Hooghiemstra, gemeente Dongeradeel
- dhr. J. Oostenbrug, hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

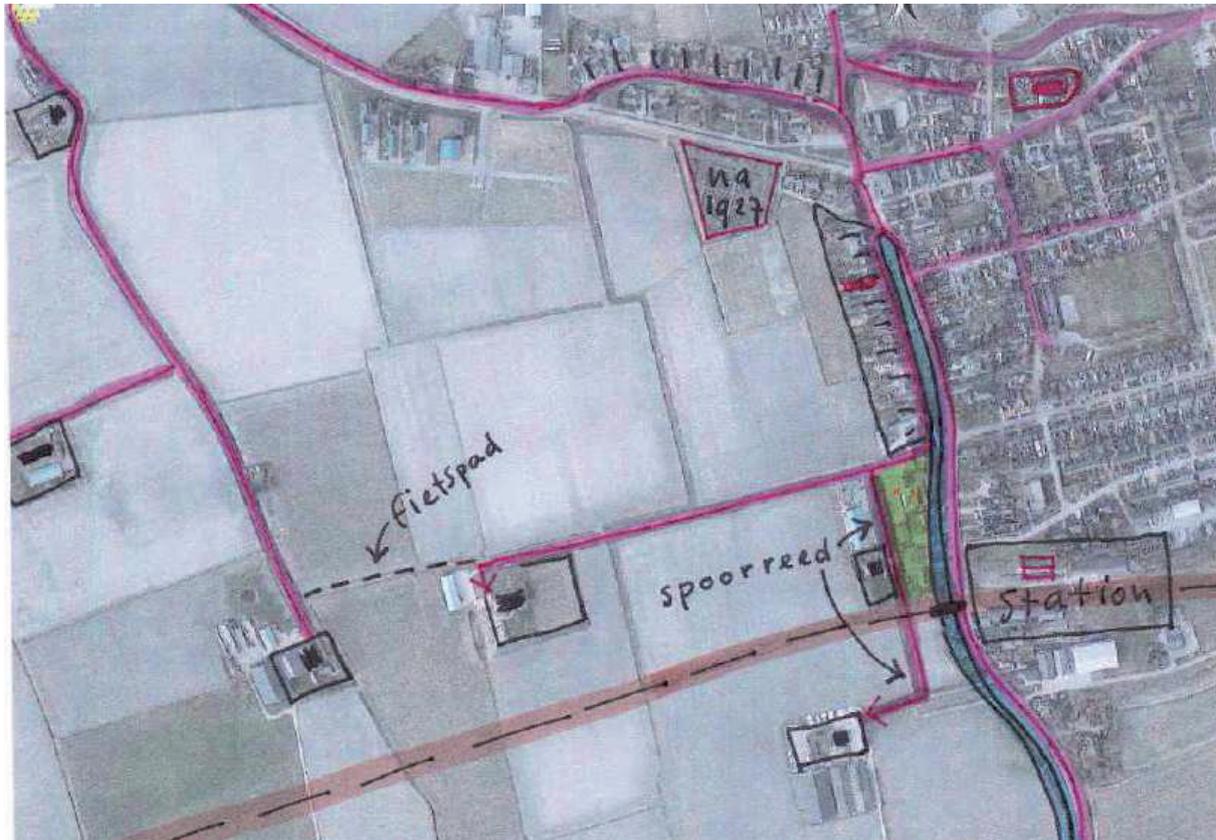
3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

In het dorp Ternaard staan de kerken niet op een terp. Het dorp lag op een strategisch knooppunt van wegen en vaarten. Ook werd het dorp door een spoorlijn ontsloten. Buiten het dorp is het landschap open met hier en daar verspreid, als het ware midden in het veld, ruime boerenerven. Op de historische kaart uit ca. 1926 is dit goed te zien.



Op onderstaande luchtfoto zijn het verdwenen spoor en de gedempte Ternaardervaart ingetekend. De vaart liep onder een spoorbrug door. Parallel aan de vaart was een Spoorreed aangelegd om twee boerenerven te ontsluiten. De aanzet naar de hoger gelegen spoorbrug verklaart waarom deze weg zover naar het westen werd aangelegd. De ruimte tussen de vaart en deze reed was in 1926 nog open, waardoor de grens van het dorp aan deze zijde van de vaart meer naar het noorden lag. De reed werd aan één zijde met knotwilgen beplant.



Anno 2014 is op de luchtfoto (zie onderstaande foto) te zien dat die open ruimte is opgevuld met bebouwing. De vaart is er pas later gedempt, wat de rooilijn van de bebouwing verklaart, met de diepe voorterreinen. In een zone achter de woningen staan loodsen. De boerderij staat er nog, inmiddels als woning in een grote tuin. Deze staat met de voorzijde op het westen en zuiden gericht. Die tuin voegt zich bij de grote tuin van de burens aan de oostzijde, waardoor zicht op de loodsen wordt ontnomen, wanneer men vanuit het zuiden komt. In de oksel van de beplanting van het boerenerven en die van de Spoorreed zijn als gevolg van het groeiende bedrijf van Van der Kooi stapsgewijs nieuwe loodsen gebouwd. Deze staan in de rand van de dorpsrand. Door ruimtegebrek staan aardappelkisten aan de buitenzijde van de laatst gebouwde loods en daardoor open en bloot te zien in het landschap. Een sloot, parallel aan de Pelmolenweg, werd gedempt. De scheiding tussen de openbare weg en het berijdbare erf is er hierdoor niet. De doodlopende openbare Pelmolenweg wordt door de achterburen en door fietsers en sporters gebruikt.



3.3 Advies

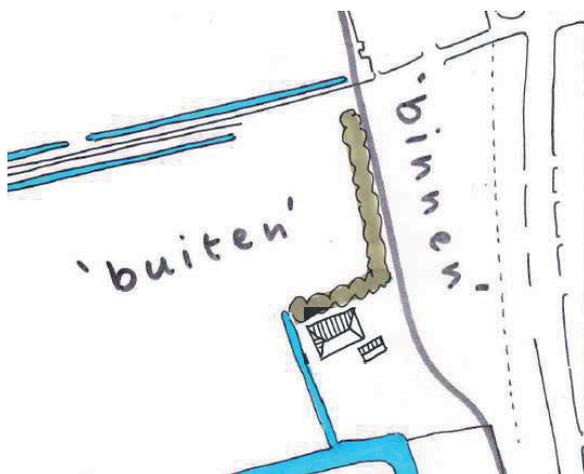
Op de onderstaande luchtfoto is de locatie van de gewenste nieuwbouw als een ster ingetekend. Hieruit valt het volgende op te merken.

- In de eerste plaats blijft er voldoende ruimte over tussen de twee burenbuizen in het buitengebied. Dit behoud van "afstand houden" in het open landschap, is belangrijk. Ook de bewoners van deze erven zullen geen direct hinder ondervinden van de nieuwbouw.
- In de tweede plaats is het zicht vanaf de doorgaande wegen op de locatie minimaal.
- Echter in de derde plaats wordt het uitzicht vanuit de bebouwing in de dorpsrand wel anders en dan gaat het met name om het uitzicht van de burenbuizen, vanuit de voormalige boerderij aan de Spoorreed. Met deze burenbuizen is overlegd dat de nieuwbouw zo ver als mogelijk van hen af zal komen te staan. Dit houdt in dat de kaprichting zal wijzigen ten opzichte van de kaprichting van de bestaande schuren. Dat is in afwijking met de randvoorwaarden genoemd in de welstandsnota van Ternaard voor het buitengebied.

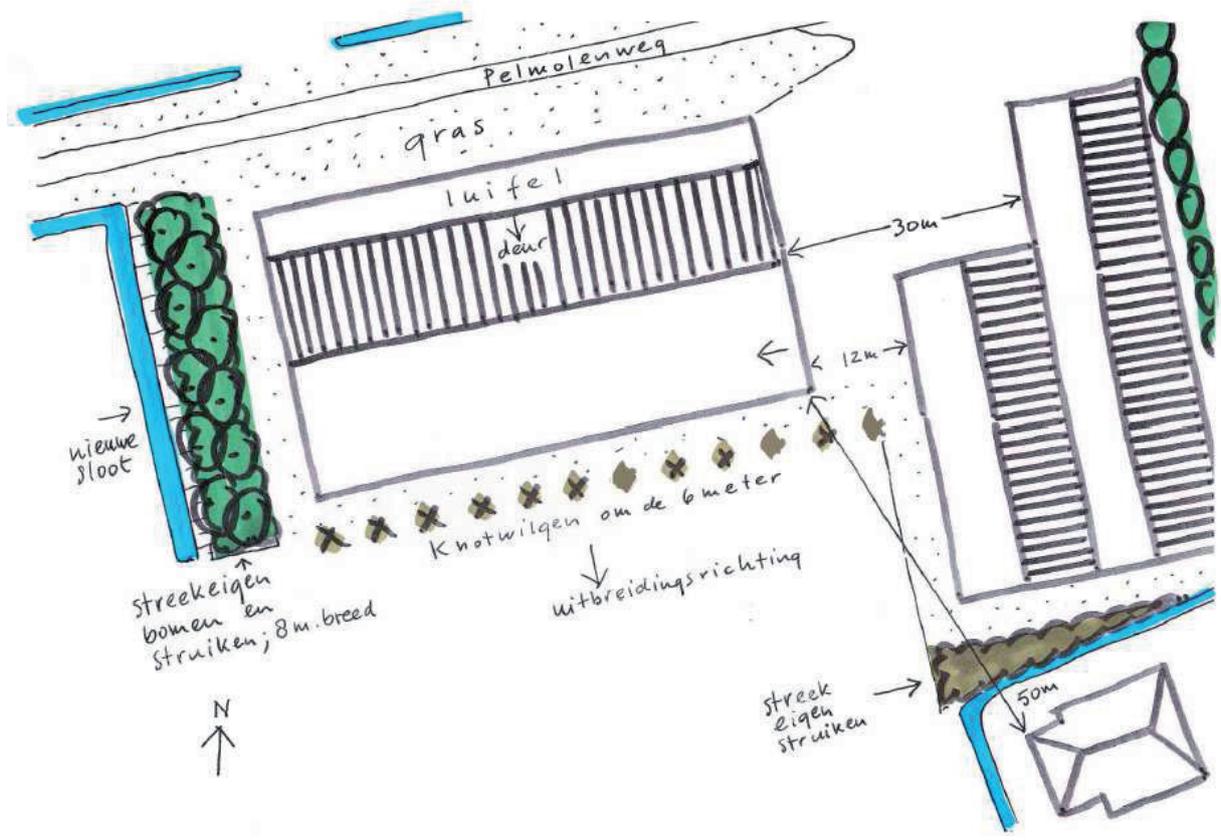


In de sessie zijn keuzes benoemd en door iedereen ondersteund.

- De uitbreiding van het erf van Van der Kooi wordt samen met de reeds gebouwde schuren ten westen van de Spoorreed, ook ruimtelijk als een erf in het buitengebied gezien. In het bestemmingsplan gaat men hier van uit. Het erf staat in dit geval tegen de dorpsrand aan en dat is een afwijking. De beplante Spoorreed is de grens en hoort bij "buiten". De weg zal altijd blijven bestaan als oprijpad naar de bureu.



- De huidige Pelmolenweg met een profiel met sloten aan weerszijden, blijft hoofdzakelijk ongewijzigd. Ter hoogte van de nieuwbouw wordt de sloot gedempt, omgelegd en met gras ingezaaid. Deze keuze heeft in de eerste plaats te maken met verkeersveiligheid, zowel voor iedereen die over de weg rijdt of loopt, maar ook voor de familie Van der Kooi en hun medewerkers. Daarnaast blijft zo het zicht op het open buitengebied (vanuit de dorpsrand gezien) het meest gehandhaafd. Dit heeft als gevolg dat de nieuwbouw met verharding niet aan de openbare weg komt te liggen. Hierdoor is er ook beter zicht vanaf het erf op passerende auto's en fietsers op de Pelmûnewei (draagt bij aan verkeersveiligheid). De verharde buitenruimte om op het eigen erf te draaien en keren moet dus voldoende ruim bemeten zijn. Op de onderstaande tekening zijn daarom 30 en 12 meter aangegeven. De nieuwbouw staat parallel aan deze weg.
- De nieuwbouw is in massa dermate anders en groter dan de bestaande bebouwing, dat deze het erf zal gaan domineren. Daarom is de kaprichting haaks op de bestaande kaprichtingen van de bestaande schuren aanvaardbaar. De afspraak is om een eenduidige bouwmassa te bouwen, in zijn geheel in donkere kleuren uitgevoerd (antraciet en donkergroen en geen lichte kleuren (ook niet in de dakrand)). De zijkant van de loods is symmetrisch opgebouwd, waarbij de luifel een slanke toevoeging is, evenals het omknikken aan de andere zijde (de zogenaamde "petconstructie" waardoor de hoogte van de goot visueel gedrukt wordt).
- De gekozen kaprichting maakt een uitbreiding ooit in de toekomst naar het zuiden mogelijk. Deze uitbreiding komt niet voorbij de bestaande achtergevelrooilijn van de bestaande schuren, omdat de bebouwing dan te dicht bij de inmiddels kleinschalig te benoemen woonboerderij komt te staan. De woonboerderij heeft een hoge beeldkwaliteit. Uitbreiden naar het westen wordt als onwenselijk beoordeeld, omdat dit niet past bij de dorpsrand.
- De afstand tussen de hoek van deze woonboerderij en de hoek van de geschetste locatie van de nieuwe loods bedraagt 50 meter.
- Bij boerenerven hoort in dit gebied erfbeplanting. Bij toename in bebouwing is toename in beplanting noodzakelijk, want anders is er geen sprake van landschappelijke inpassing. Het is mede noodzakelijk omdat het erf met grootschalige bebouwing zich aan de rand van de dorpsrand bevindt. Ten minste moet een nieuwe groenstrook aan de westzijde van het erf dezelfde uitdrukking krijgen als die van de achterzijde van het nieuwe bedrijventerrein en de beplanting rond de begraafplaats. Daarom is die strook 8 meter breed en beplant met streekeigen bomen en struiken. Over de overige zijden van het erf is het volgende afgesproken. De scheve hoek tussen de bestaande schuren en de sloot met de burens wordt met streekeigen struiken ingeplant. Langs de zuidzijde van de nieuwe loods worden knotwilgen geplant op 6 meter afstand van elkaar. De ruimte tussen de beplanting en de loods bedraagt 5 meter en bestaat uit gras. Over de noordzijde is uitvoerig gesproken. Op eigen terrein is geen plaats voor beplanting. Langs de Pelmolenweg is de berm van de gemeente smal en omdat deze weg op zich ook al smal is, zal beplanting een belemmering vormen voor grote machines achter de tractoren. Dit argument was zwaarwegend, maar maakt de beplanting op het westen nog meer noodzakelijk. Bij een eventuele uitbreiding behoort dan ook een uitbreiding van die strook. Streekeigen bomen en struiken zijn: Noorse esdoorn, es, iep, els, veldesdoorn, struikwilg. Eventueel nog aangevuld met hazelaar en Gelderse roos. Deze bomen en struiken worden gemixt geplant, over enkele jaren wordt er gekozen in wijkers en blijvers, waardoor over zeer vele jaren een dichte strook ontstaat.
- Zoals reeds beschreven, wordt er een sloot gedempt en nieuw aangelegd aan de buitenzijde van de nieuwe beplantingssingel aan de westzijde van de loods.



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**

BIJLAGE

Toelichting transportbewegingen



Gemeente Dongeradeel
t.o.v. mevrouw J. van der Hout
Postbus 1
9300 AA DOKKUM

Bouwbedrijf Lont BV
Breedekades
De Wissel 19
Postadres
Postbus 17
8076 ZH St. Annaparochie
Tel: 0518 409383
Fax: 0518 409389
E-mail: lont@lont.nl
www.lont.nl

Ons kenmerk
DHR

Uw kenmerk

Datum
17 januari 2014

Betreft: Nieuwbouw loods aan de Pelmolenweg 5 te Ternaard

Geachte mevrouw J. van der Hout,

Naar aanleiding van de Nije Pleatssessie, ontvangt u hierbij een toelichting van onze opdrachtgever dhr. J. van der Kooij aangaande de transportbewegingen op het terrein aan de Pelmolenweg 5 te Ternaard.

Zoals u heeft vernomen geeft de huidige situatie geen mogelijkheden om alle werkzaamheden die op een bedrijfsals dat van dhr. Van der Kooij uitgevoerd moet worden, onder één dak plaats te kunnen laten vinden. Hierdoor is het plan om een nieuwe loods te realiseren aan de Pelmolenweg 5 te Ternaard.

Dhr. Van der Kooij heeft op een andere locatie nog ca. 1000 ton product (aardappelen en uien) staan die eerst op de locatie aan de Pelmolenweg in kisten worden gedaan en dan in ca. 30 vrachtauto's vervoerd worden naar de andere locatie, waar alles wordt opgeslagen. Als het product verkocht moet worden, gaat de ca. 1000 ton product in vrachtauto's weer naar de locatie aan de Pelmolenweg 5 te Ternaard. Hier worden de aardappelen en uien weer gesorteerd en vervoerd naar de afnemer van het product. In de huidige situatie zijn er dus wel ca. 150 transportbewegingen op het terrein.

Met het idee betreffende de uitbreiding kunnen genoemde punten sterk verbeterd worden. Alle kisten kunnen dan binnen worden verwerkt en getransporteerd. Je hebt dan eenmalig dat er vrachtauto's komen om het product bij de afnemer af te leveren. Hierdoor wordt het geluid van heftrucks en vrachtwagens tot een minimum beperkt en staan er geen kisten meer buiten op het erf. De overlast voor de omwonenden is hiermee nihil. Zodoende doet dhr. Van der Kooij er alles aan de (eventuele) overlast die zijn bedrijf geeft te voorkomen / beperken.

Samengevat zal bovengenoemde motivering tot uitbreiding ons inziens voor zowel de gebruiker als de omwonenden van het bedrijf uitsluitend positieve gevolgen met zich meebrengen voor de toekomst.

Wij hopen u middels deze brief en naar aanleiding van het gesprek, de motiveringen overwegende, te hebben overtuigd van de noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsgebouwen.

Met vriendelijke groeten,
namens Bouwbedrijf Lont BV.

Durk Harm Koorda



IBAN
NL12 RABO 0124 7425 30
BTW nr.
NL 8290.12.277.804
K.v.K. nr. 01037791