



20140708

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30
(058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2850.22.350

31 maart 2015

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u het definitieve Nije Pleats-advies, casus maatschap Eisenga, Ee, gemeente Dongeradeel.

Dit advies vormt de basis van waaruit de plannen verder ontwikkeld en geconcretiseerd worden en zal een belangrijke rol spelen in de formele procedure.

Dit advies is tot stand gekomen met, en geaccordeerd door, alle in het advies genoemde partijen. Wij vertrouwen er dan ook op dat de aanvraag verder conform het advies wordt behandeld.

Wij wensen u veel succes met de verdere uitwerking van de plannen.

Met vriendelijke groet,



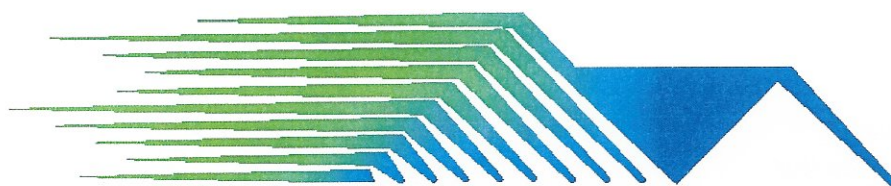
Frans van der Werff
Team Nije Pleats



20140708

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, familie Eisenga
te Ee



NIJE PLEATS

Datum: 19 maart 2015



COLOFON

Nije Pleats, 19 maart 2015

Status rapport: definitief

Rapportnummer: 2015/103

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Eisenga, Tibsterwei 17 9191 EH te Ee

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradiel

Mevrouw Jocien van der Hout

De heer Anton Schinkel

Hûs en hiem

De heer Tim Brill



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 Eisenga is voornemens het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan de Tibsterwei 17 te Ee uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid 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. Het schetsontwerp is voorts een landschappelijke inpassing op hoofdlijnen. Bij de definitieve aanvraag dient nog een concreet inpassings- en beplantingsplan te worden ingediend.

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 het bedrijf voor de komende jaren.

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

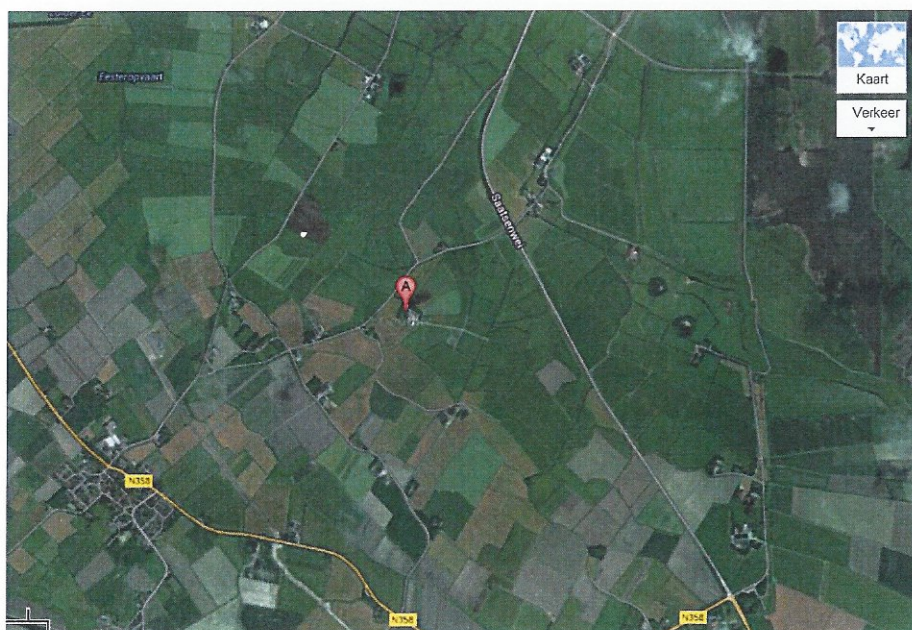
Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).



2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het erf is gelegen in het noordoosten van de provincie Fryslân nabij het dorp Ee. Het erf ligt in het landbouwgebied ten noordoosten van het dorp aan de landbouwontsluitingsweg Tibsterwei. Deze takt aan op de Saatsenwei tussen Anjum en Engwierum en verder naar Kollum/Buitenpost (N358).



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2015)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2015)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

In 1972 is de familie Eisenga op de huidige locatie komen wonen en werken. Het betreft inmiddels een maatschap van de heer en mevrouw Eisenga en hun zoon. In 1978 is de ligboxenstal gerealiseerd (120 melkkoeien). In 1991 is de jongveeststal gebouwd. De oude schuur van de stelpboerderij wordt als wagenberging en machineberging gebruikt. Op dit moment wordt er jongvee op een andere locatie gehuisvest. Ook wordt een deel van het machinepark elders gestald. In totaal heeft de maatschap ongeveer 90 hectare grond bij het bedrijf, waarvan 50 hectare als huiskavel.



Figuur Aanzicht erf vanuit het noorden (Bron: Google Maps, streetview 2015)



Figuur Aanzicht erf vanuit het zuiden (Bron: Google Maps, streetview 2015)



2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Eisenga wil graag het bedrijf moderniseren ter verbetering van de arbeidsomstandigheden en ter verbetering van het dierwelzijn. Ook wil de familie graag al het vee (dus ook het jongvee dat momenteel op een andere locatie is gehuisvest) op het bedrijf aan te Tibsterwei hebben. De familie voorziet vooreerst geen uitbreiding van het bedrijf in aantal stuks melkvee.



3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

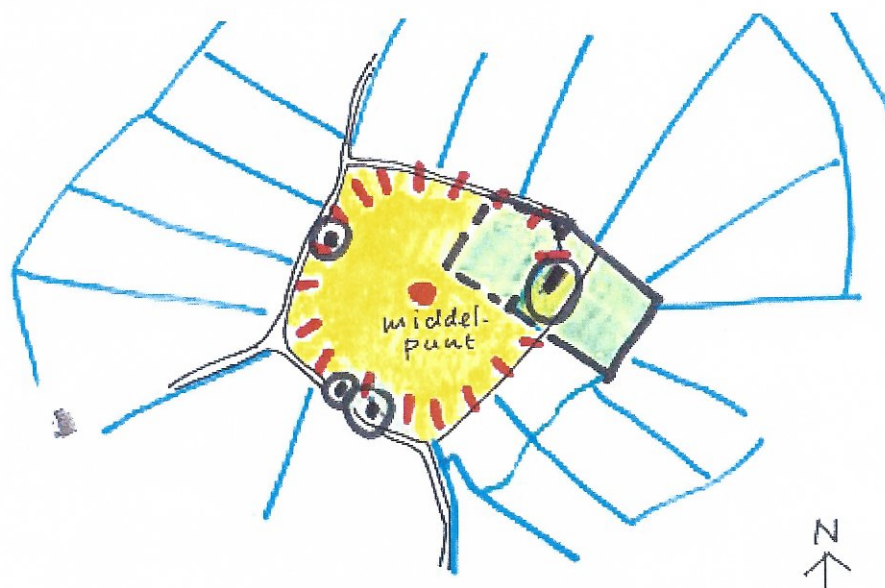
Op 15 januari 2015 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Eisenga aan de Tibsterwei 17 in Ee. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. K. Eisenga, initiatiefnemer
- Dhr. M. Eisenga, initiatiefnemer
- Mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- Dhr. A. Schinkel, gemeente Dongeradeel
- Dhr. T. Brill, adviseur ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem
- Mevr. G. Bierema, landschapsarchitect
- Dhr. B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

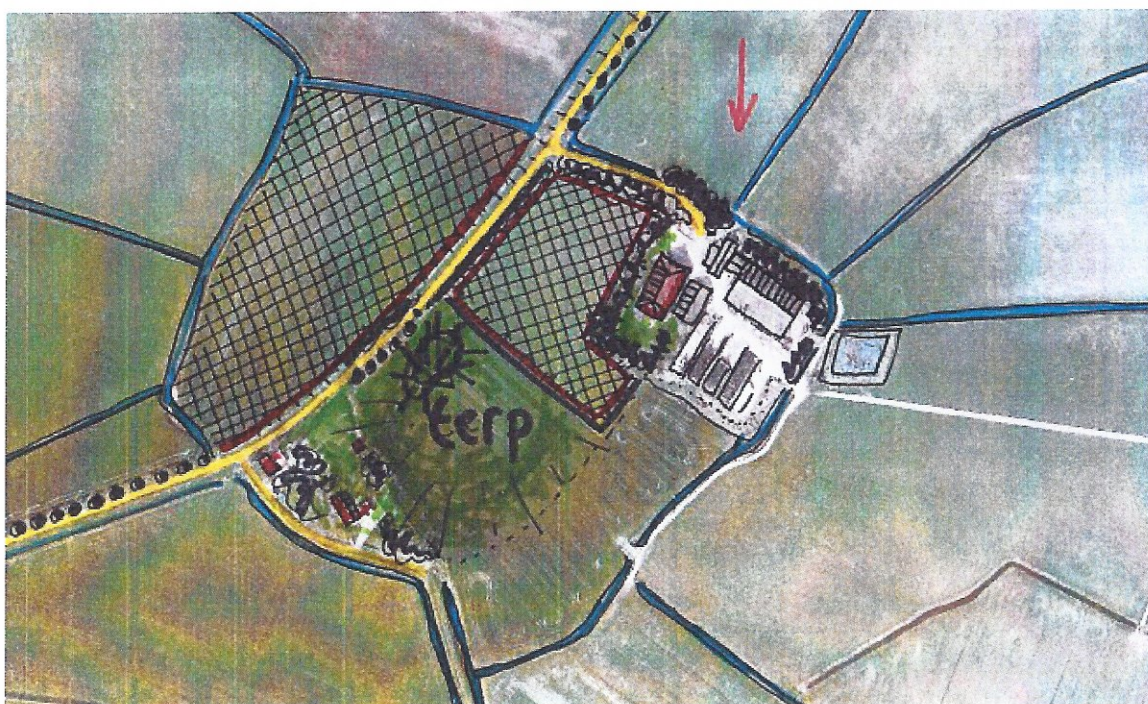
Erf "Obbemasate" op de terp "Ald Terp" is op Cultuur Historische kaarten van provincie Fryslân weergegeven. De kaart uit 1832 wordt als volgt geïnterpreteerd. Er ligt een ronde terp met een weg aan de rand van die terp. Aan de westzijde ontbreekt de rondweg. Aan drie zijden komen wegen naar die rondweg toe. Er staan vier panden aan de binnenzijde van de rondweg. Boerderij Obbemasate is gebouwd op de locatie van een stins. Deze stins had aan weerszijden een parkaanleg (groen ingekleurd). Vanaf de terp loopt een stervormig slotenpatroon. De terp heeft een behoorlijke hoogte ten opzichte van het overige maaiveld in het landschap. Rond het boeren erf en het zuidelijke tuindeel, dat buiten de ring ligt, is een gracht gegraven. De oprit naar de boerderij maakt deel uit van de oude rondweg.





Ten opzichte van de ronde vorm van de terp kozen de latere bewoners van de stins voor de opzet van de parkaanleg voor een rechthoekige opzet. Deze rechthoekige opzet is met name goed te zien aan het erf plus het zuidelijke deel, omgeven door een gracht met vier duidelijke hoeken. Het vierkant ligt net iets gedraaid ten opzichte van de toegangsweg. Zoals bij de oude rondweg rond de terp is er alleen beplanting aan de zijde van de terp. Het noordelijke deel van het terrein van de stins lag boven op de terp.

In de jaren daarna is de rondweg vervangen door een doorgaande weg over de terp heen (zie onderstaande figuur). De terpgrond is grotendeels afgegraven en afgevoerd (gearceerd terrein). Er zijn daardoor steilranden ontstaan en deze zijn op de luchtfoto met rood aangegeven. De zijtuin van de voormalige stins behoorde ook bij die afgraving. Het pand aan de westzijde is afgebroken, waardoor er nu nog drie panden aan de rand van de terp staan. Alhoewel de terp grotendeels is afgegraven wordt deze nog wel als zodanig ervaren. Dat heeft met name te maken met het hoogteverschil in de Tibsterwei, het zicht op het hoogste punt van de terp dat is gehandhaafd en de beplanting langs de weg. Boerderij Obbemastate lijkt op een eigen terp te staan, maar door de vele beplanting rond het erf en de steilranden krijgt men toch ook het gevoel dat het erf aan de rand van de oude terp staat. Ter hoogte van de zijtuin kan men vanaf de Tibsterwei over een meidoornhaag op het erf kijken. Dat de westzijde van de terp geheel is afgegraven en is gaan behoren bij het vlakke open landschap wordt nauwelijks opgemerkt. In onze hoofden blijven wij de incomplete elementen gewoon aan te vullen, zoals we bij een ruïne zonder dak ook weten hoe het er uit zou hebben gezien.

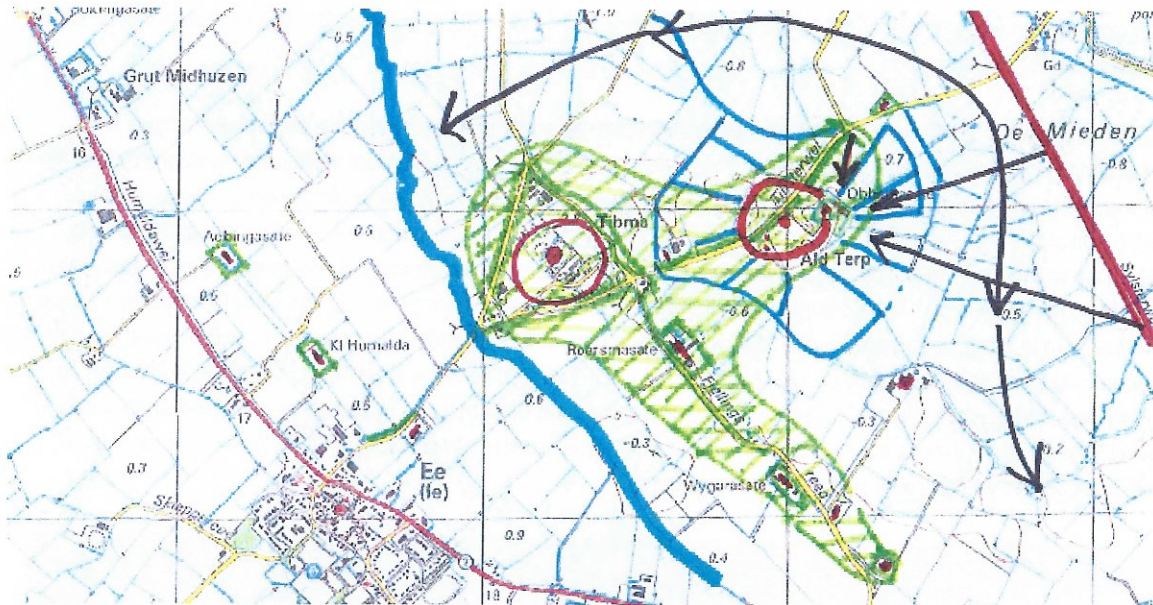


Het boeren erf is na de jaren zeventig uitgebreid binnen de contouren van de gracht. De nok van de ligboxenstal staat haaks op die van de boerderij met het hoge rieten dak op het schuurgedeelte. Het gehele terrein is als erf ingericht met gebouwen en voeropslag. In het kader van de ruilverkaveling in het gebied is de bestaande beplanting langs de oprijlaan en het erf aangevuld met een singel met bomen en struiken aan twee zijden van de ligboxenstal. Voor de mest silo was geen plaats meer en deze kreeg in het bestemmingsplan de mogelijkheid om in het veel lager gelegen vlakke land te worden gesitueerd. Door het dijkje er omheen valt deze in het landschap nauwelijks op. Dat geldt ook voor de voeropslag. Het silhouet van het erf ziet er anno 2015 goed uit. Essen en iepen zijn hoofdzakelijk de beeldbepalende bomen.

In het open landschap ligt Obbemastate aan de rand van een cluster bebouwing en beplanting. Op een kreekrug zijn eerst de twee terpen Tibma en Ald Terp gesticht en later diverse boerenerven aan de Fjellingsreed. Vanaf de Sylsterwei speelt het



silhouet van Obbemastate een belangrijke rol. Dat is juist de zijde waar de aanvraag voor de bouw van een nieuwe stal zich zal kunnen gaan afspelen.



Wens

De vraag die aan het team van de Nije Pleats voorlag is: maatschap Eisenga wil een nieuwe stal bouwen. De gewenste locatie valt niet binnen het bestaande bouwblok. De stal moet op zo kort mogelijke afstand van het bestaande melklokaal komen te staan. Bij bouwen in het bestaande bouwblok is deze wens geheel onmogelijk.

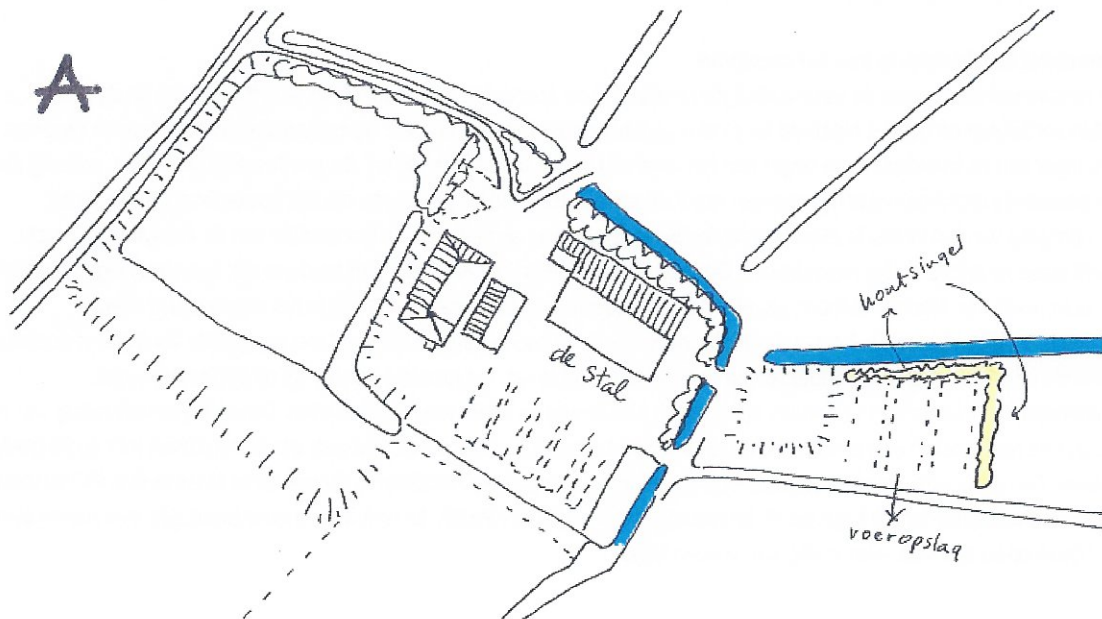
3.3 Advies

Het team van de Nije Pleats heeft drie locaties voor de stal benoemd en deze zijn vervolgens landschappelijk ingepast. Achtereenvolgens worden deze beschreven. Belangrijk bij de locatiekeuze van de stal was het gegeven dat Ald Terp cultuurhistorisch wordt beschermd. De landschappelijke inpassing borduurt voort op de twee basiskenmerken van de omgeving van de boerderij: het vierkant aan de rand van de ronde terp met het kenmerkende slotenpatroon rond de terp. Voor de richting van de nok van de nieuwe stal is steeds uitgegaan van een locatie parallel aan de bestaande ligboxenstal. Een nieuwe rand met stevige beplanting komt automatisch in de drie plannen terug. De schuur van de boerderij is en blijft werktuigenberging.

Alhoewel er een sterke voorkeur is voor alternatief C, zijn de twee andere alternatieven ook een goede oplossing om op terug te vallen. Alternatief C is daarom wel het meeste uitgewerkt.

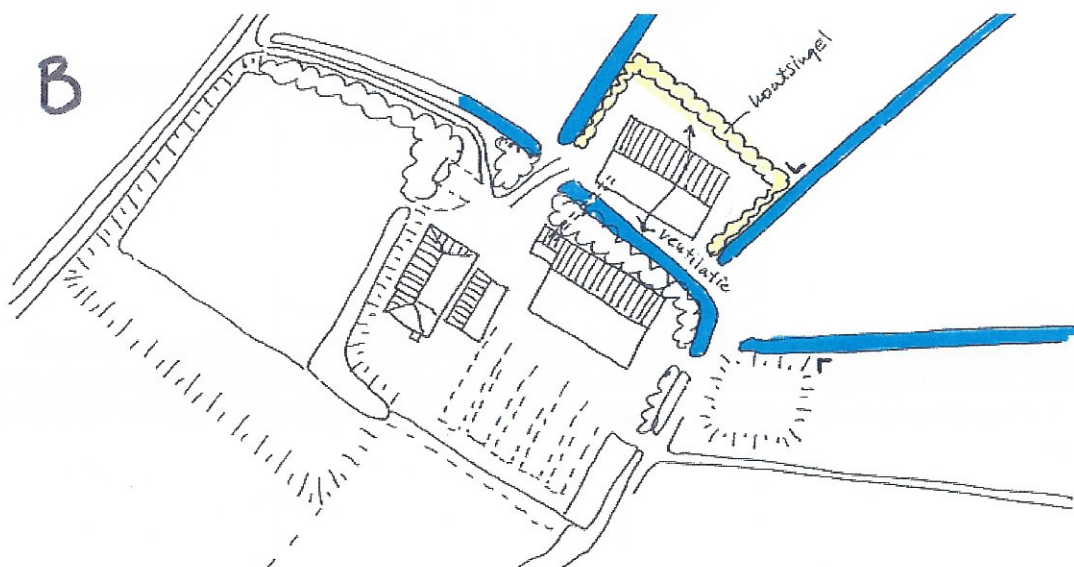
Alternatief A: Bebouwing compact

De nieuwe stal is parallel aan de zuidzijde van de huidige ligboxenstal gedacht. Hierdoor kan binnen het huidige bouwblok worden gebouwd. Het heeft echter consequenties voor de huidige voeropslag. Deze zullen moeten worden ingekort. Dit betekent vervolgens dat de voeropslag achter de mestzak zal moeten komen. Deze locatie ligt in het open landschap en op afstand van het groene boerenerf. Omdat de mestzak en de voeropslag anders van uiterlijk zijn, is een randbeplanting rond de voeropslag op deze locatie zeker gewenst. Dit zou een rand van streekeigen struiken kunnen zijn. Deze beplanting blijft veel lager dan die van de erfbeplanting aan de rand van de terp, als contrast.



Alternatief B: Een nieuwe ruimte toegevoegd

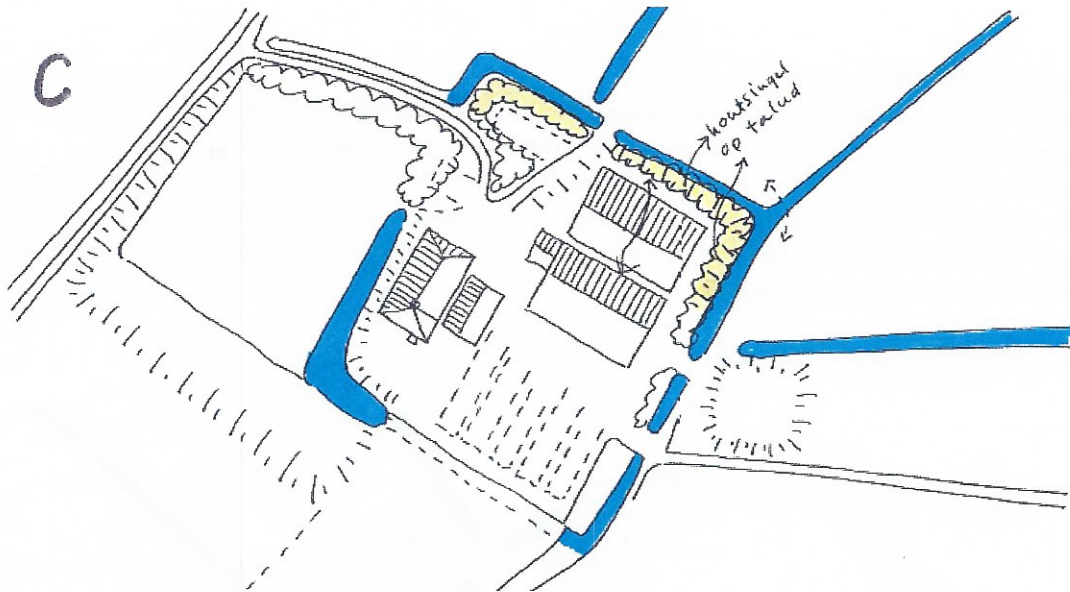
De nieuwe stal wordt buiten het bestaande erf gebouwd. Aan het erf wordt letterlijk een nieuwe ruimte toegevoegd. De gracht en de erfbeplanting blijven in het geheel bestaan. De stal met onderkeldering hoeft niet op hetzelfde maaiveldhoogte als de bestaande stal te worden gebouwd. Dit heeft als voordeel dat de nieuwe stal, met in de huidige tijd een hogere nok, niet zeer boven de nok van de bestaande stal uit zal steken. De locatie van de stal is midden tussen de twee bestaande sloten uit het kenmerkende slotenpatroon. De nieuwe ruimte krijgt aan drie zijden een nieuwe erfbeplanting. De stal vereist een donkere kleurstelling.





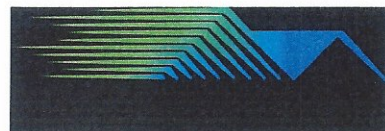
Alternatief C: Uitbreiding van het rechthoek

De nieuwe stal staat naast de bestaande ligboxenstal aan de noordzijde. Dit houdt in dat de erfbeplanting en de gracht zullen verdwijnen en dat het maaiveld ter plekke opgehoogd zal moeten worden. De bestaande stal staat aan de rand van de terp lager dan de boerderij, maar hoger dan het maaiveld buiten het bestaande erf. De gracht wordt omgelegd, zodanig dat het bestaande rechthoek naar het noorden wordt uitgebreid. Belangrijk zijn de twee nieuwe hoeken van de rechthoek. De ophoging van het terrein is alleen noodzakelijk ter hoogte van de stal. Aan de binnenzijde van de nieuwe sloot/gracht wordt opnieuw erfbeplanting aangebracht. Deze beplanting bestaat uit een vijf meter brede strook met streekeigen bomen en struiken, zoals iep, Noorse esdoorn, es, els, vlier en veldesdoorn. Deze beplanting kan in het nieuwe talud worden aangeplant. Alleen bomen in het talud is landschappelijk geen goede zaak. In verband met een goede ventilatie in de stal is er ruimte tussen de stal en de erfbeplanting noodzakelijk. Het is van het grootste belang dat de beplanting wordt aangebracht en daarom om voldoende open ruimte tussen stal en beplanting te reserveren. De mate van verbreding van de bestaande rechthoek in een grotere rechthoek is landschappelijk niet begrensd. Het gaat om de rechthoek met de 90 graden hoeken. De nieuwe stal wordt in donkere kleuren gebouwd en staat met voorkeur in lijn met de bestaande stal. Of de nieuwe stal meteen dezelfde lengte krijgt als de bestaande stal is niet noodzakelijk. Er blijft aan de noordwestzijde een ruimte over die bijvoorbeeld ook voor voeropslag kan worden benut.



TOT SLOT

Tijdens de sessie was er al het besef van de archeologische waarde van de plek. Nadien is er contact geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De dienst acht optie B qua archeologie het meest kansrijk. Mocht toch voor optie A of C worden gekozen, dan zal dat qua archeologie een lastiger en wellicht langduriger (en misschien prijziger) traject worden.



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