

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf “Ezon”, familie Jensma
te Engwierum



COLOFON

Nije Pleats, 7 september 2016

Status rapport: definitief

Rapportnummer: 2016/118

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer B. van der Veen

De heer W. Douwsma

Opdrachtgever:

Familie Jensma, Nijlân 2, 9132 EM te Engwierum

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevrouw J. van der Hout

De heer B. de Vries

De heer L. Visser

Agrifirm Exlan

De heer E. Wind

Hûs en hiem

De heer J. van Zellingen

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 Jensma is voornemens het melkveehouderijbedrijf aan de Nijlân 2 te Engwierum uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouw mogelijkheden. 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.

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 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.

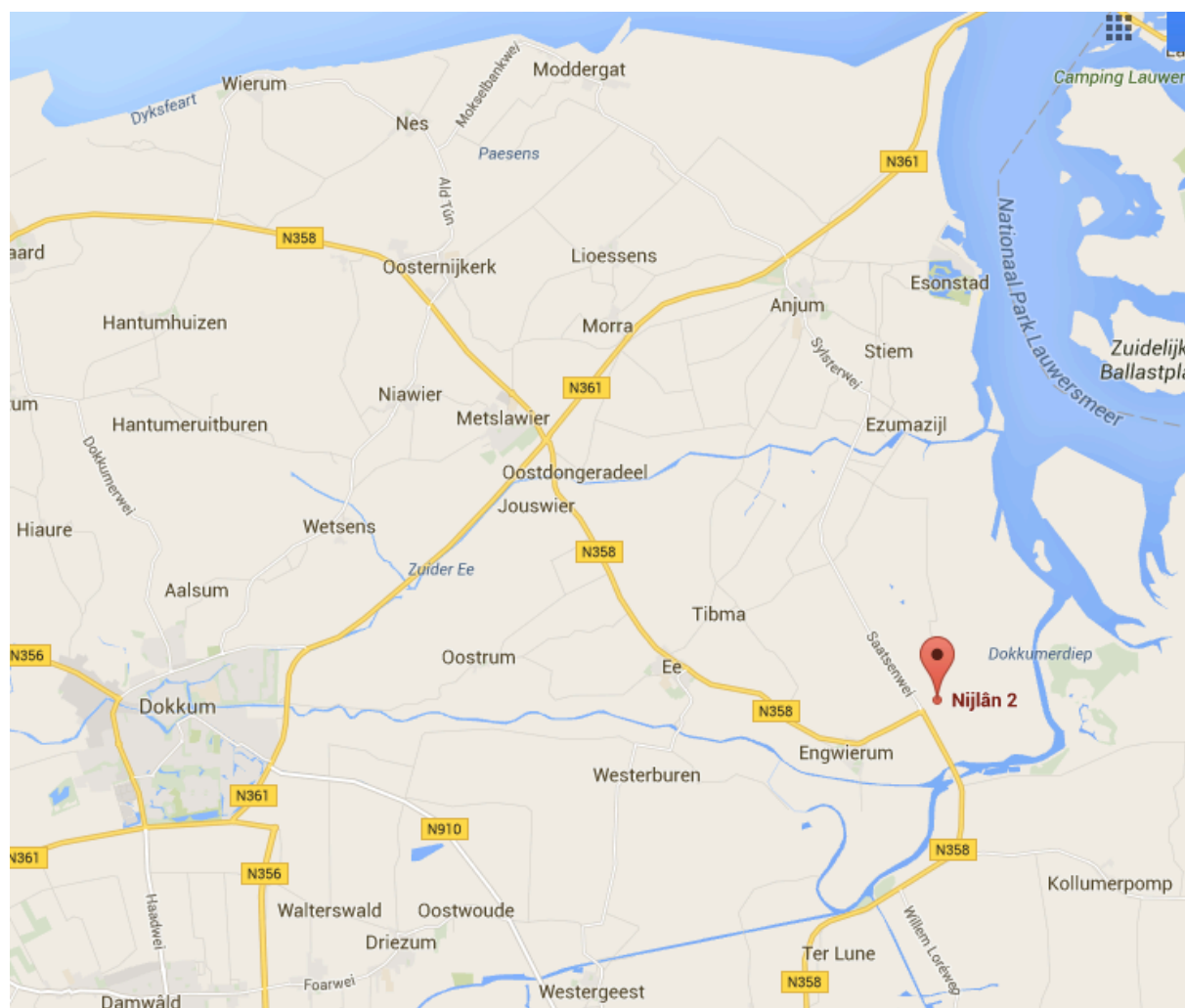
1.3 Leeswijzer

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 Lauwersmeer. Het erf behoort tot het dorp Engwierum en is ten oosten daarvan gelegen aan Nijlân 2; een voor het autoverkeer doodlopende weg. Wel maakt de weg deel uit van een doorgaande toeristische fietsroute langs het Lauwersmeer. Tussen het erf en het dorp ligt de provinciale weg N358. Nijlân wordt direct op die provinciale weg ontsloten.



Figuur 2.1 Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2016)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2016)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De heer Jensma is in 1999 op het bedrijf van zijn ouders aan Nijlân 2 te Engwierum in de Maatschap getreden. Vanaf het jaar 2000 is het bedrijf fasegewijs uitgebreid. In 2003 is de oude ligboxenstal uit de jaren '70 van de vorige eeuw afgebroken. Dat was voor die tijd al een grote stal. De nieuwe stal is op de fundamenten van de oude stal gebouwd en is daarbij breder maar niet langer geworden. In 2012 is de stal nog een keer verbreed tot de huidige omvang van de stal. In de loop der jaren zijn ook meerdere sleufsilo's gerealiseerd. Het bedrijf melkt in die stal momenteel zo'n 300 stuks melkvee. Bij het bedrijf hoort ruim 175 hectare grond, waarvan ruim 155 hectare direct rond de boerderij is gelegen. Aan de andere kant van het dorp ligt nog een veldkavel van bijna 20 hectare. De koeien blijven momenteel jaarrond binnen.

Ten noorden van het bedrijf staat aan Nijlân 4 een woonhuis. Dit huis hoort sinds jaar en dag al bij het bedrijf. Momenteel wordt de woning verhuurd.

De partner van de heer Jensma, mevrouw Velstra zit ook in de maatschap. Voorheen werkte zij voor AB-vakwerk, maar momenteel werkt ze volledig mee in het melkveebedrijf. Het gezin heeft drie zonen.



Zicht op het erf vanaf de kruising N358/Nijlân (Bron: GoogleMaps, streetview 2016)



Zicht op het erf vanaf de Saatsenwei (Bron: Gemeente Dongeradeel, 2016)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Jensma wil het bedrijf ook voor de lange termijn toekomst-proof maken. Op de korte termijn betekent dit de bouw van een mestsilos, zodat de mestopslag van het bedrijf kan worden toegespitst op de aangescherpte landelijke normen. Momenteel moet de familie rond januari mest laten afvoeren, omdat de opslagcapaciteit is bereikt. Voor een gezonde bedrijfsvoering is daarom meer opslag van mest op het erf noodzakelijk. Op termijn wil de familie Jensma het bedrijf verder uitbreiden. De precieze invulling daarvan is nog niet bekend. Waarschijnlijk zal de bestaande ligboxenstal worden verlengd en zal er een tweede stal worden gebouwd voor jongvee of melkvee, danwel krijgt dit extra gebouw de functie van melkgebouw. Dientengevolge zullen er op termijn ook nog extra sleufsilo's worden gebouwd. Ook wordt in de verdere toekomst de uitbreiding van de kapschuur (voor machines en materialen) niet uitgesloten.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 26 mei 2016 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Jensma aan Nijlân 2 te Engwierum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. M. Jensma, initiatiefnemer
- Mevr. V. Velstra, initiatiefnemer
- Dhr. E. Wind, Agrifirm Exlan, adviseur initiatiefnemers
- Mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- Dhr. B. de Vries, gemeente Dongeradeel
- Dhr. L. Visser, gemeente Dongeradeel
- Dhr. J. van Zellingen, adviseur ruimtelijke kwaliteit, Hûs en Hiem
- Dhr. W. Douwsma, team Nije Pleats, ontwerper
- Dhr. B. van der Veen, team Nije Pleats, voorzitter

3.2 Landschappelijke analyse

Landschapstype - Verordening Romte

Het bedrijf is gesitueerd aan de Nylân 2 ten noordoosten van Engwierum en ligt daarmee in het landschapstype 'Kwelderwal' (en ligt op de rand van de Oeverwal Dokkumer Grootdiep Noordzijde) in het deelgebied Kleigebied Oostergo.

Aan de oostzijde van de voormalige Middelsee ligt het gebied van Oostergo, dat bestaat uit een brede kwelderwal met aan de zeezijde zeepolders en buitendijkse kwelders en landinwaarts het kleiterpenlandschap in de voormalige kweldervlakte. Oostergo is sinds 650 v. Chr. bewoond. Het was toen een onbedijkt, boomloos gebied waar de vruchtbare grond veel kansen bood, maar waar bewoning alleen mogelijk was wanneer men de erven ophoogde. Tot het moment dat de dijken ook de wintervloed konden tegenhouden (12de-13de eeuw), was de terpennerzetting de noodzakelijke en dominante nederzettingvorm. Sinds de aanleg van de eerste sterke dijken ontwikkelde zich de afzonderlijke (verhoogde) boerderijplaats, verspreid gelegen in het landschap. Daarnaast kwamen er meer lineaire buurtjes en linten van min of meer aaneengesloten bebouwing tot ontwikkeling, langs of naast een dijk, waterloop en/of weg. In de terpentijd concentreerde de bewoning zich in het noorden van Oostergo, op de kwelderwallen die naar het noorden toe steeds jonger worden en van waaruit het landschap regelmatig werd ingericht. Op de kwelderwal komen dan ook reeksen van blokvormige en lineaire terpennerzettingen (zonder kerk) en terpdorpen (met kerk) voor, die via een hoofdonsluiting, met elkaar zijn verbonden.

Het waterwegennet is voor de ontwikkeling van Oostergo van groot belang geweest. De hoofdverbindingen volgden deels natuurlijke waterlopen als het Âlddjip, de Dokkumer Ie en het Dokkumer Grutdjip. Vroeger was het waterwegennet van opvaarten heel belangrijk. Het vormde veelal de enige ontsluiting voor boerderijen en dorpen: vele dorpen en boerderijen liggen nog steeds aan de oude opvaarten, soms met karakteristieke buurtjes gericht op het water

Ontsluitingswegen liggen op oude kreekruigen (verhogingen) of rond de terpen. Rond de terpdorpen komt een terpergericht stelsel van kerkenpaden voor. Veel paden en wegen lopen dood in de lagere delen (insteekwegen) of zijn later doorgetrokken als ruilverkavelingswegen.

Provinciale belangen - Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte zijn de volgende aspecten in de omgeving van het plangebied van provinciaal belang.

- De grootschalige openheid met de(terp)dorpen, die op de kwelderwal liggen als groene punten op de wal, waarbij de kerktorens belangrijke oriëntatiepunten zijn in het dorpsilhouet. Deze dorpen zijn onderling verbonden door één hoofdweg. Een belangrijke eigenschap van de kwelderwal is het aanwezige microreliëf, zowel natuurlijk als kunstmatig (akkers en terpen). Behalve enige zware wegbeplanting en verspreid voorkomende erfbeplanting bij dorpen en boerderijen is er geen opgaande beplanting.
- Het systeem van zeedijken, die de grens vormen tussen het vaste land en de Waddenzee en het vaste land en de voormalige Middellzee.
- De weerslag van de invloed van de dynamiek van de zee, zichtbaar in de ligging van dorp en stad, de waterlopen, kwelder-, oever- en overslagwallen) en de verkavelingsrichting. De relatie tussen de vorm van nederzettingen, het type landschap, het grondgebruik en de infrastructuur (wegen en waterwegen).

Bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel

Het buitengebied van de gemeente Dongeradeel wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid, groene erven en veel karakteristieke gebouwen zoals boerderijen en kleine woningen. Het is daarom belangrijk is om zorgvuldig om te gaan met nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opnieuw vastgelegd. Daarbij heeft zij diverse landschappelijke en cultuurhistorische structuren (zoals dijken) en elementen (zoals dobben) beschermd. Bovendien heeft de gemeente in het bestemmingsplan vastgelegd dat er bij uitbreiding van agrarische bedrijven een landschappelijk inpassingsplan gemaakt moet worden mét een beplantingsplan.

Ontwikkelingen 1718-heden

Op onderstaande (topografische) kaarten is de ontwikkelingen van het plangebied en de directe omgeving af te lezen. Opvallend is dat de veranderingen relatief klein zijn. Het gebied heeft ondanks de aanleg van de N358 en schaalvergroting in de verkaveling een groot deel van de oorspronkelijke structuur en kleinschaligheid behouden. De oorspronkelijke landschappelijke structuurdragers/kenmerken, waaronder de onregelmatige blokverkaveling op de kwelderwal, de opstreckende verkaveling in de Engwierumer polder, de verhoogde boerderijplaatsen en de Oude Zeedijk zijn in de huidige situatie nog goed herkenbaar. Ook de bebouwingsstructuur is grotendeels in tact gebleven. De belangrijkste verschillen zijn de toename in de dichtheid van de bebouwing, de grotere maat van de boerenerven en de forsere bebouwing op de boerenerven.

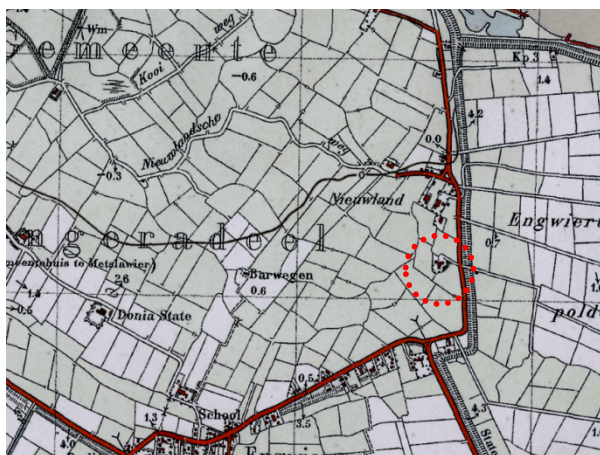
De ondergrond is sterk bepalend geweest voor het landschappelijk beeld. Natuurlijke hoogten en laagten zijn sterk van invloed geweest op het verkavelings- en bebouwingspatroon, waarbij de natuurlijke hoogten zijn gebruikt als logische vestigingsplaatsen. De hoogste bebouwingsdichtheid is dan ook op de kwelderwal te vinden. Overige bebouwing ligt veelal aan de dijk of op een verhogingen/terp in het landschap. De wegen in de omgeving volgen overwegend de richting van de kwelderwal of de richting van de dijk en hebben hierdoor veelal een kronkelend verloop. Waterlopen volgen veelal de natuurlijke laagten en hebben een grillig, kronkelend verloop. Kavels hebben hierdoor veelal een grillige vorm.



Fragment atlas van Schotanus 1718



Fragment atlas van Eekhoff 1849



Fragment Chromotopografische kaart des Rijks 1932



Fragment luchtfoto 2016

Huidige situatie erf

Het landschapstype waarin het erf is gesitueerd wordt gekenmerkt door compacte groene erven met veelal een regelmatige vorm. Het bestaande erf van de familie Jensma voegt zich echter in het onregelmatige verkavelingspatroon en heeft daardoor een onregelmatige vorm en vormt door het groene voorterrein en de forse opgaande beplanting duidelijk wel een groene verdichting in het landschap. Opvallende kenmerken van het erf zijn de (oorspronkelijke en nog goed herkenbare) verhoogde ligging van het oude erf, de stelpboerderij en de zichtbaarheid vanaf meerdere zijden door de ligging in de oksel van twee wegen.

In de huidige situatie is sprake van een melkveehouderij. Het erf is bebouwd met een stelpboerderij met een aangebouwde stal. De stelpboerderij ligt ongeveer evenwijdig aan de weg/dijk. Haaks op de stelpboerderij zijn een jongveeststal een relatief nieuwe, forse stal gebouwd. Achter de stelp is sprake van een machineberging en sleuvsilo's. De situering van de sleuvsilo's is afgestemd op bestaande kavelsloten en liggen hierdoor onder een schuine hoek ten opzichte van de overige bebouwing.



Luchtfoto huidige situatie

3.3 Advies

Het planvoornemen gaat uit van een fasering. Op korte termijn is inpassing van een mestsilos van circa 5.000 m³ gewenst. Op langere termijn wordt gedacht aan uitbreiding van de ligboxstal, nieuwbouw van een stal (voor (jong)vee of als melkgebouw) en uitbreiding van het aantal kuilvoersilos.

De kwelderwal waarop het bedrijf is gevestigd wordt gekenmerkt door groene, compacte erven, waarbij de kavelvorm is afgestemd op de verkaveling. Bij de uitbreiding wordt aangesloten bij dit kenmerk en wordt tevens rekening gehouden met de gewenste fasering.

Fase 1

De eerste fase bestaat uit de inpassing van de mestsilos. De mestsilos wordt ten westen van de bestaande sleufsilos gesitueerd. Hierbij wordt een tussenruimte van circa 5 meter aangehouden om het aangrenzende land toegankelijk te houden vanaf het erf. De situering van de mestsilos naast de sleufsilos heeft te maken met de wens om het erf zo compact mogelijk te houden en het zicht van omwonenden zo min mogelijk aan te tasten. De mestsilos wordt landschappelijk ingepast met L-vormige wal met struiken of een L-vormige beplantingssingel aan de noord- en westzijde van de mestsilos. Deze maatregelen voor landschappelijke inpassing dragen tevens bij aan de landschappelijke inpassing van de bestaande stal. In overleg met omwonenden zal maatwerk geleverd worden voor de landschappelijke inpassing van de mestsilos en bestaande stal.

In deze fase wordt bestaand water gedempt. Dit water wordt gecompenseerd door verbreding van bestaande kavelsloten ten westen van het erf. Deze verbreding is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de eerste fase.

Handhaving en versterking van het groene voorerf zijn tevens onderdeel van de planvorming. In de eerste fase behoort de groene ruimte tussen de machineberging en de dijk en het erf om de stelp tot het groene erf. Behoud van de huidige groene inrichting is uitgangspunt.

De maatregelen voor landschappelijke inpassing in fase 1 zijn dusdanig, dat ook zonder verdere uitbreiding van het bedrijf een bij het landschap passend eindbeeld ontstaat.



Schets landschappelijke inpassing fase 1



Zichtlijnen langs mestlo geprojecteerd op bestaande situatie.

Fase 2 en verder

De volgende fase(n) bestaan uit de inpassing van een nieuwe jongveestal, vergroting van de ligboxenstal en de toevoeging van sleuvsilo's. De nieuwe jongveestal wordt achter de bestaande jongveestal gebouwd en is in maatvoering ondergeschikt aan de grote ligboxenstal. De vorm van het kavel moet aangepast worden om de nieuwe stal te kunnen inpassen. De bestaande stal wordt in principe gehandhaafd. Vervangende nieuwbouw is mogelijk, mits de bestaande maatvoering aangehouden wordt. Vergroting van dit volume is ruimtelijk niet gewenst.

De ligboxenstal wordt vergroot door de bestaande hoofdvorm te verlengen. De nieuwe sleuvsilo's worden ten westen van de mestlo gebouwd, in dezelfde richting als de stal (de mestlo vormt ruimtelijk een scharnierpunt). Deze sleuvsilo's worden ingepast met een grastalud/aarden wal. De te vergroten stal en de nieuwe stal worden ingepast met een nieuwe L-vormige beplantingssingel (minimaal 10 meter breed, aanleg eventueel faseren aansluitend op de bebouwing) en een nieuwe sloot langs de nieuwe erfrand. Hiermee wordt het vergrote erf weer verankerd in de bestaande verkavelingsstructuur en ontstaat tevens een groen aanzicht vanaf de doorgaande weg. De situering van het opgaand groen en de ligging van de sloot worden afgestemd op de uiteindelijke maatvoering van de bebouwing (de maatvoering in de schets is indicatief).

Handhaving en versterking van het groene voorerf zijn tevens onderdeel van de planvorming. Bij de nieuwbouw van de jongveestal dient de ruimte ten zuiden van de oude jongveestal ook bij het voorerf betrokken te worden, om daarmee het het voorerf te versterken en het aanzicht vanaf de dijk te verbeteren.



Schets landschappelijke inpassing mogelijk eindbeeld

Conclusie

Landschappelijk gezien is de voorgestelde gefaseerde nieuwbouw 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 de 'Schets landschappelijke inpassing'. Dit betekent dat:

- er een zo compact mogelijk erf wordt gerealiseerd;
- het erf een groen karakter heeft, waarbij elke fase een afgerond geheel vormt;
- de mestlo aansluitend op de bestaande sleuflo's wordt ingepast met beplanting. Hierdoor ontstaat een compact erf en wordt rekening gehouden met de zichtlijnen van omwonenden;
- de vergroting van de ligboxenstal wordt zo exact mogelijk afgestemd op de bestaande stal (zelfde hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik etc.);
- de nieuwe jongvee stal achter de bestaande (jongvee)stal wordt gebouwd. Deze nieuwe stal is ondergeschikt aan de grote ligboxenstal. De oude stal handhaven, slopen of vervangen door nieuwbouw met dezelfde maatvoering en situering;
- één bouwrichting wordt gehanteerd voor de stallen;
- het groene voorerf wordt gehandhaafd en wordt vergroot bij bouw van een nieuwe (jongvee)stal;
- bestaande waardevolle beplanting wordt gehandhaafd en nieuwe beplanting wordt aangebracht. Deze bestaat uit opgaande beplanting om de mestlo en de bestaande ligboxenstal in te passen en een L-vormige beplantingssingel om de nieuwe (jongvee)stal en de vergroting van de ligboxenstal in te passen;
- het sortiment beplanting dient te passen bij de ondergrond en de omgeving. Passende boomsoorten zijn o.a. de gewone es (*Fraxinus excelsior*), de veldiep (*Ulmus minor*), zwarte els (*alnus glutinosa*). Passende struiksoorten zijn o.a. tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*), vogelkers (*Prunus padus*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), grauwe wilg (*Salix cinera*), vlierbes (*Sambucus*), hondsroos (*Rosa canina*). Bij de definitieve aanvraag zal specifiek in een beplantingsplan inzicht gegeven moeten worden in aantallen, soorten, onderlinge plantafstand en afstand tot bebouwing.
- de waterberging wordt ingevuld door bestaande sloten te verbreden en nieuwe sloten te graven die het vergrote erf begrenzen. Sloten moeten een passende maat blijven houden in het landschap.

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**