

ADVIES NIJE PLEATS

Stifting Nijkleaster, It Westerhûs



COLOFON

Nije Pleats, 16 november 2016

Status rapport: definitief

Rapportnummer: 2016/123

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer B. van der Veen

Mevrouw G. Bierema

Opdrachtgever:

Stifting Nijkleaster, p/a Ewerwert 5, 9023 AV Jorwert

In samenwerking met:

Gemeente Littenseradiel

De heer P. Van Noord

Hûs en hiem

De heer J. de Vries

De heer G. Timmer

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

Stichting Nijkleaster is voornemens om op het perceel It Westerhûs 1 te Hilaard een nieuw klooster te realiseren. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste gebruiks- en bouw mogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van deze ontwikkeling op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van het nieuwe klooster. Het advies is uitdrukkelijk geen vergunning. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de schakels die nodig zijn in 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. 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 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).

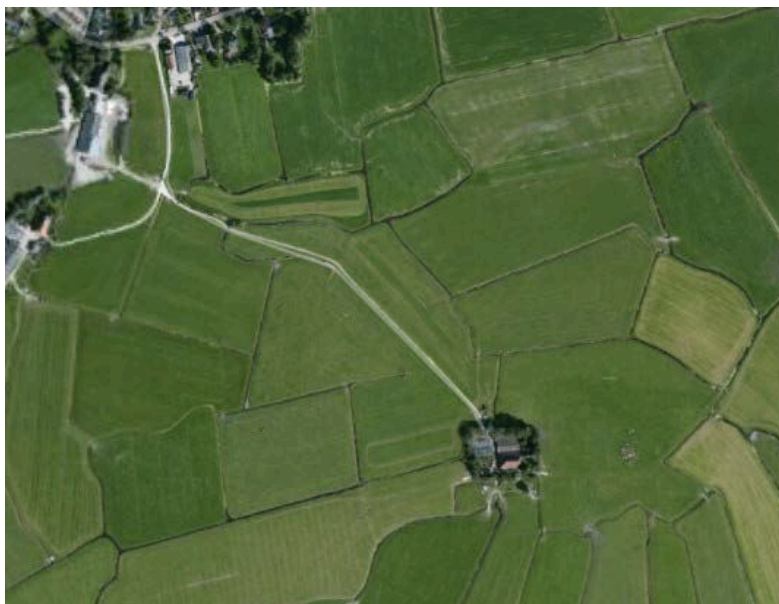
2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het erf It Westerhûs 1 is gelegen in het landbouwgebied ten zuidwesten van Leeuwarden. Het erf ligt middenin de weilanden tussen de dorpen Jorwert, Hilaard, Jellum, Boksum en Bears. Het erf wordt ontsloten via een eigen oprit van enkele honderden meters lang, die in Hilaard aantakt op de Van Aylvaleane. Via die weg is de N359 (de provinciale weg Bolsward-Leeuwarden) gemakkelijk te bereiken.



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



Figuur Overzicht huidige erf met de lange oprit (Bron: GoogleMaps, 2016)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: GoogleMaps, 2016)

2.2 Huidige situatie

Nijkleaster

Nijkleaster (zie ook www.nijkleaster.frl) is ontstaan uit een droom van Sietske Visser en Hinne Wagenaar. In 2009 ontstond de stichting Nijkleaster officieel per notariële akte. Er ontstonden contacten met de Protestantse gemeente Westerwert (in de dorpen Bears, Jellum, Jorwert en Weidum) in 2010. In 2011 toonde de afdeling Missionair Werk (van de Protestantse Kerk in Nederland) ook belangstelling om samen te werken en te komen tot een pioniersplek Nijkleaster. Vanaf 1 juli 2012 werken de drie partijen samen om gestalte te geven aan een nieuw klooster van stilte en rust op het Friese platteland.

De doelstelling is om een plek te creëren waar mensen zich in alle rust kunnen terugtrekken om zich te bezinnen en om op adem te komen. Tegelijkertijd is het een plaats waar mensen elkaar ontmoeten in liturgie en gesprek, stilte en wandeling, plezier en recreatie. Zo wordt in 'Nijkleaster' gezocht naar nieuwe wegen voor het evangelie en er wordt een aandeel geleverd aan persoonlijke, kerkelijke en maatschappelijke vernieuwing.

Nijkleaster wil als open klooster gastvrijheid bieden aan mannen en vrouwen van diverse kerken en tradities. Ook aan mensen die geen plaats (meer) kunnen vinden binnen de bestaande kerken, en verder aan elke pelgrim van welke snit dan ook.

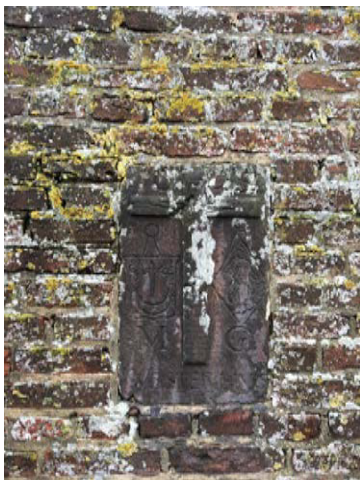
Tot nu toe vinden de activiteiten van Nijkleaster plaats in de kerk van Jorwert. Daar vinden kloosterochtenden plaats, worden pelgrimstochten georganiseerd, worden programma's op maat aangeboden en worden 'kleasterzaterdag' georganiseerd.

It Westerhûs 1

Op het erf It Westerhûs 1 is tot kortgeleden een melkveehouderij in bedrijf geweest. Het erf is als zodanig ingericht met een monumentale kop-hals-rompboerderij, waar een ligboxenstal aan vast is gebouwd. Op het erf zijn ook nog kuilsilo's aanwezig. Het erf en de bebouwing is in verwaarloosde staat.



Zicht op het erf vanuit het dorp Hilaard (Bron: GoogleMaps Streetview, 2016)



2.3 Wensen voor de toekomst

De activiteiten van Nijkleaster gebeuren nu fragmentarisch, terwijl het de doelstelling van de stichting is om een permanente bezinningsplek te creëren waar mensen kunnen komen en gaan op de momenten dat het hen uitkomt. Deze mensen kunnen dan voor korte of langere periode op deze bezinningsplek verblijven. Zij vormen samen de kloostergemeenschap en zorgen voor elkaar en voor zichzelf. Stichting Nijkleaster wil deze kloostergemeenschap ook fysiek vormgeven door de bouw van een nieuw klooster. Uitgangspunt daarbij is dat de gebouwen de kloosterbeweging volgen en niet andersom.

Nijkleaster heeft de locatie It Westerhûs 1 te Hilaard op het oog voor de realisatie van haar plannen. De locatie wordt uitermate geschikt geacht voor het beoogde doel. Het is een vrijliggend perceel. Men ervaart de rust en de ruimte, die nodig is voor bezinning. Vanaf Hilaard betreedt men via de lange oprit de rust en de ruimte met als stip op de horizon, het erf. Daarnaast is het erf centraal gelegen tussen de dorpen die qua kerkgemeenschap alle tot Westerwert behoren. Tot slot straalt het erf authenticiteit en traditie uit. Niet in de laatste plaats doordat waarschijnlijk op deze plek ooit het klooster Westerwert heeft gestaan. De boerderij draagt waarschijnlijk vanuit die tijd nog de naam Westerhûs.

Om de plannen van Nijkleaster vorm en inhoud te kunnen geven, zal op de locatie ruimte gecreëerd moeten worden voor de activiteiten van de kloostergemeenschap. Dat betekent dat er een bezinningsruimte gerealiseerd moet worden, maar ook verblijfsruimte voor de gasten die voor lange of korte tijd in de kloostergemeenschap verblijven. Ook is er behoefte aan een kapel voor grotere groepen (lieft los op het erf) en wil men graag de ruimte om het erf benutten voor bezinning in de openlucht.

Vast staat dat niet al deze wensen in de bestaande monumentale boerderij gesitueerd kunnen worden. Het is dan ook de opgave voor de Nije Pleats-werksessie om zowel naar de mogelijkheden van de monumentale boerderij te kijken alsook naar de mogelijkheden op en rond het erf.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 20 oktober 2016 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op de locatie It Westerhûs 1 te Hilaard. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. H. Wagenaar, initiatiefnemer en predikant
- Mevr. S. Visser, initiatiefnemer
- Dhr. H. Kroes, voorzitter Stifting Nijkleaster
- Dhr. G. Last, Stifting Nijkleaster
- Dhr. A. Stremmer, Kerkrentmeester gemeente Westerwert
- Dhr. en mevr. De Groot, familie van de voormalige bewoner van het erf
- Dhr. A. Hoogland, executeur testamentair
- Dhr. R. Lemstra, architect namens Stifting Nijkleaster
- Mevr. E. van der Laan, landschapsarchitect namens Stifting Nijkleaster
- Dhr. S. Brouwers, voorzitter Natuurcoöperatie Baarderadeel
- Dhr. P. van Noort, gemeente Littenseradiel
- Dhr. J. de Vries, adviseur ruimtelijke kwaliteit, hûs en hiem
- Dhr. G. Timmer, adviseur ruimtelijke kwaliteit, monumentencommissie hûs en hiem
- Mevr. G. Bierema, team Nije Pleats, landschapsarchitect
- Dhr. B. van der Veen, team Nije Pleats, voorzitter

3.2 Landschappelijke analyse

In het kader van de Nije Pleats is het niet mogelijk om een diepgravend en gedetailleerd vooronderzoek te doen. Maar samen met alle deskundigen aan de bijeenkomst van de Nije Pleats is wel tot een consensus over hoofdlijnen gekomen. Doordat de sessie op de plaats zelf werd gehouden, konden vermoedens worden ondersteund. Deze hoofdlijnen betreffen de omgeving, het boerenerf en de boerderij. In de toekomst zal meer onderzoek worden verricht.



De ronde terp en zijn directe omgeving

Diverse historische kaarten geven aan dat het bestaande boerenerf 'It Westerhûs' aan de rand van een terp is ontwikkeld. Deze terp bevond zich aan de oostzijde van het erf. De terp had een ronde vorm, zoals de meeste terpen. Door de jaren heen was het een verhoging in het vlakke land geworden. De afwatering werd in principe altijd rondom de verhoging gegraven en van daaruit straalsgewijs naar alle richtingen, en dat gold hier ook. Eén van die afwateringsloten is verbreed en is als opvaart gaan dienen. Deze vaart verbond de boerderij via Fûns naar de Jorwerdervaart. Waarschijnlijk werd de melk via deze vaart vervoerd en moet de rijke aarde van de terp na 1900 zijn afgevoerd. Door de afgraving ontstond een vlak terrein, waar het kenmerkende slotenpatroon bleef bestaan.

Bebouwing aan de rand van de terp

De kaarten laten ook zien dat er niet één erf aan de rand van de terp is ontwikkeld, maar twee. Aan de zuidoostzijde van de terp zou een klein klooster hebben gestaan. In de sessie van de Nije Pleats zijn we van dit gegeven uitgegaan. De locatie is aan te duiden in het veld. Als contrast met de cirkel werden erfoppervlakten buiten de terpen en wierden als principe rechthoekig van opzet. De cirkel en het rechthoek contrasteren met de natuurlijke organische patronen. Dit is ook hier het geval. Het oppervlak van het boerenerf is rechthoekig en werd en wordt door een gracht omgeven. Omdat de boerderij aan de rand van de terp is gebouwd, heeft men voor de gracht in de terp moeten graven. En omdat het erf niet is afgegraven helt het terrein en dit geldt ook voor de vloer van de schuur. Dit gegeven werd positief benut voor een makkelijke afvoer van gier en mest uit de stal. De nokken van de schuur en het voorhuis staan nagenoeg haaks op de cirkel. De boerderij staat oost-west gericht, met het voorhuis op het oosten. Het voorhuis heeft een melkkelder, waardoor het uitzicht in de kamer erboven door de hoogte groter wordt. Men kan er naar het oosten, maar ook naar het zuiden kijken.

Het perceel van het voormalige klooster is eveneens rechthoekig; is zelfs een vierkant. Het klooster moet zijn afgebroken ver voor de afgraving van de terp. Kloostermoppen werden gebruikt bij de bouw van de boerderij.

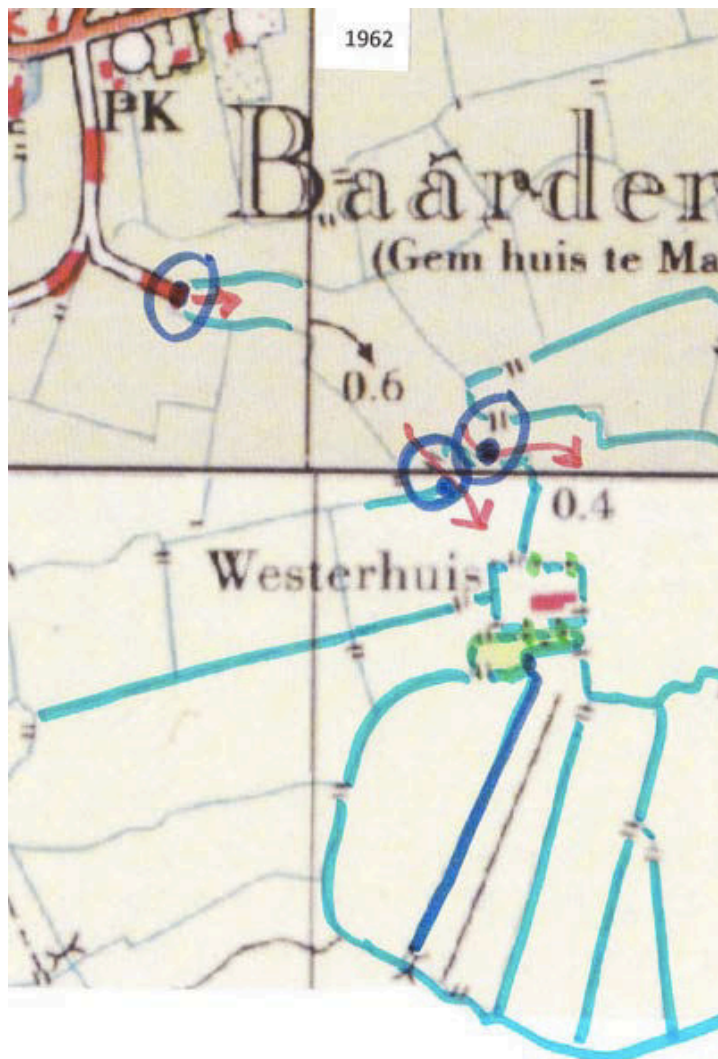
Om de boerderij met de bewoners in het open landschap te beschutten tegen weer en wind, werd reeds bij de aanbouw een windsingel rondom aangeplant, met voornamelijk bomen aan de rand van de gracht. Zo ligt het erf 'It Westerhûs' als groen silhouet al circa 100 jaar in een open en vlakke ruimte.

De verbinding

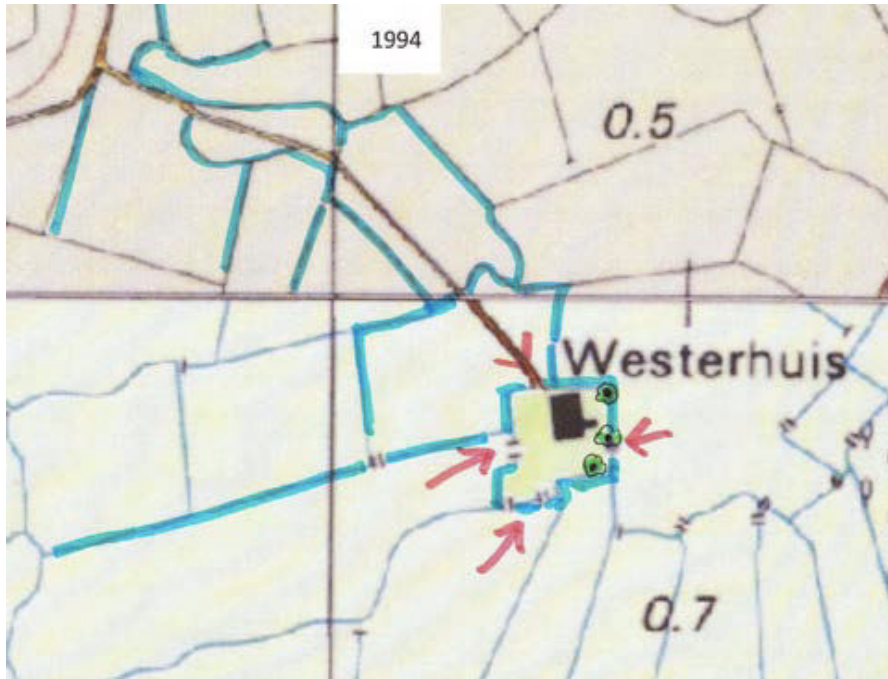
Op de kaart uit 1932 is goed te zien dat naast de opvaart naar Fûns er drie onverharde paden lagen naar het erf. Zo lag het erf als knooppunt in een routepatroon. Men liep langs de zuid- en westwand van de kop-hals-rompboerderij. Uiteindelijk werd de route vanuit Hilaard een smal betonpad.



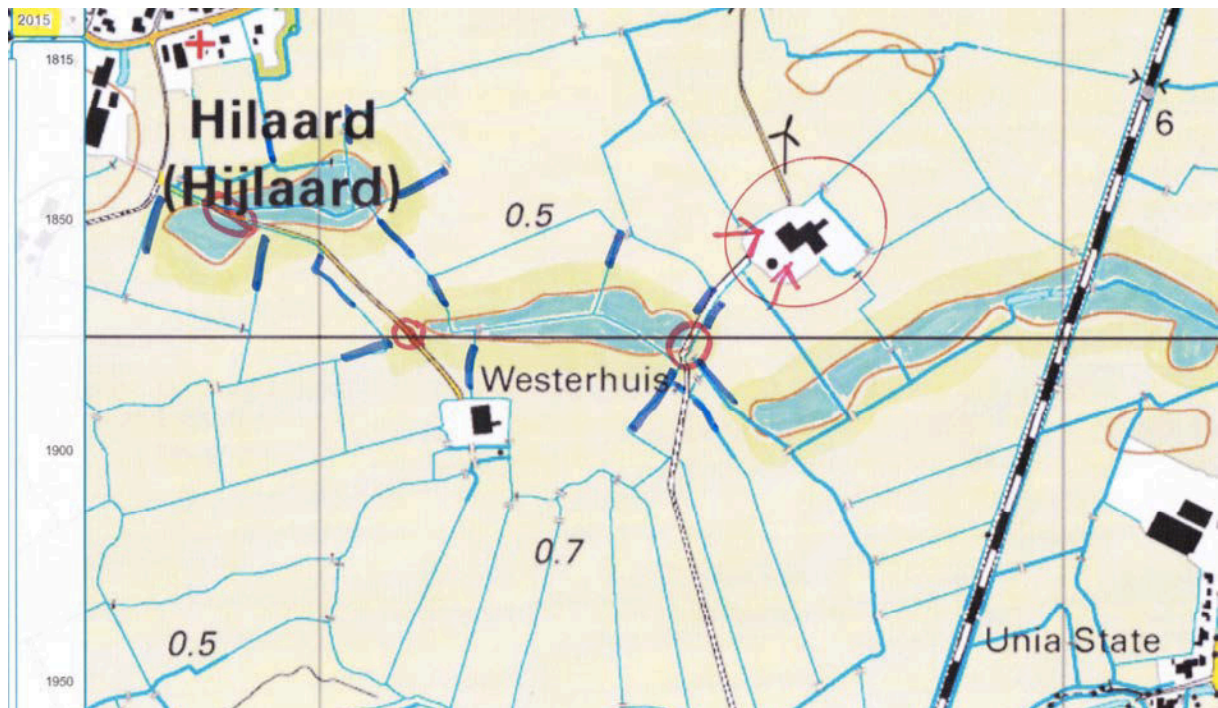
Op de kaart uit 1962 zijn in kleur extra aangezet: de opvaart als onderdeel van een markant slotenpatroon, de gebogen sloten aan de noordzijde van de voormalige terp, de lange rechte sloot aan de westzijde van het boerenerf, de 'poorten' = 'overgangen' in de route vanuit Hilaard en het rafelige erfdeel aan de zuidzijde van het rechthoekige erfoppervlak. Dit rafelgebied maakt nog steeds deel uit van het erf. Het gebied bestaat uit een smal en een breder deel, deels gescheiden door de opvaart. Het brede deel heeft dezelfde hoogte als die van de omgeving en ligt lager dan het boerenerf. Aan de zuidoostzijde van het smalle en ietwat bolle deel staat een markante wilg. Deze wilg staat dus buiten de groene omkadering van het boerenerf. Het is niet bekend wat de functie van dit rafelgebied was. Misschien was het smalle deel een begraafplaats.



De topografische kaart uit 1994 geeft aan dat een nieuwe ligboxenstal tegen de boerderij is aangebouwd, bijna tegen de bomerij langs de gracht aan. De bomen hebben deze bouw overleefd en camoufleren de 'botsing' van de twee gebouwen. Op het terrein zelf blijkt de noordkant van de schuur voor de stal te zijn gesloopt. De voeropslag bevond zich toen aan de westzijde van de boerderij. In de ruimte ten noorden van het voorhuis staan nog enkele hoogstam fruitbomen. Ten behoeve van de ligboxenstal is de boomgaard opgeofferd. Waar de moestuin lag is niet duidelijk, maar zeker aan de zon- en lizijde van het erf.



Topografische kaarten geven tegenwoordig ook hoogtelijnen weer. De kaart uit 2015 laat de historisch lage delen in het terrein aan de noordzijde van de voormalige terp zien. Geheel rondom het erf zijn de silhouetten van de dorpen met hun kerktorens zichtbaar, ook Leeuwarden is te zien. Afstand verzacht de scherpte van het beeld, maar dat geldt niet voor de uitbreiding aan de achterkant van het boerenerf ten noordoosten van de boerderij; hier mist helaas een landschappelijk inpassing door beplanting.



3.3 Advies

De plannen

Het monument zal worden gerestaureerd en de ligboxenstal wordt gesloopt. Voor de nieuwe functie is nieuwbouw buiten de boerderij noodzakelijk. Het gaat om woon- of logeerruimte en een kapel. Er zullen meerdere ruimten voor gasten en bewoners nodig zijn. De vraag is waar dit plaats kan vinden en welke gevolgen dit kan hebben voor de wijze waarop de boerderij zou kunnen worden gerestaureerd. Ook de inrichting van de buitenruimte zal worden getransformeerd. Een hard gegeven is dat de weilanden rond het boerenerf in het kader van 'particulier natuurbeheer' worden beheerd. Stille en rust is absoluut noodzakelijk, zeker in het broedseizoen. Wijzigingen van de huidige situatie worden in principe niet geambieerd. Een nieuwe terp aanleggen is daarom uitgesloten en dat geldt ook voor bomen toevoegen. Het te gast zijn in dit landschap staat voorop. Vogels trekken zich gelukkig weinig van autoverkeer aan. Het verkeer naar Nijkleaster zal incidenteel zijn. Wandelaars die incidenteel rondlopen verstoren meer dan regelmatige wandelaars op een vastgestelde route.

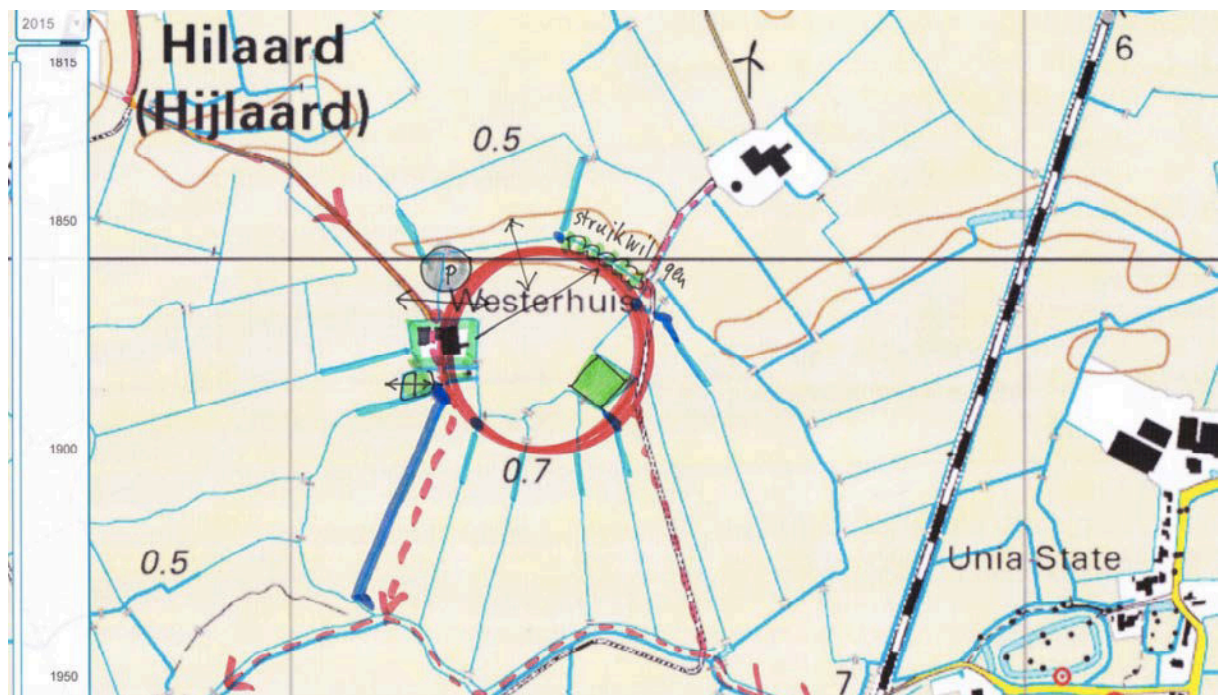
Het advies

In verband met de grootte van de groep in de sessie van de Nije Pleats, wordt de transformatie van het boerenerf in twee groepen via het landschap en de boerderij benaderd.

Het landschap

De geschiedenis van de plek wordt in sterke mate bepaald door de keuze van vroegere bewoners voor de locatie in dit landschap en de cirkelvorm van de terp. De extra betekenis die dit in verband met Nijkleaster kan hebben, is groot. De rand van de voormalige terp was belangrijk voor de afwatering, de locatie van een klooster en de boerderij. Dit gegeven geeft inspiratie voor de toekomst.

De rand zou een 'ketting' kunnen zijn waar enkele ontwikkelingen als 'kralen' aan een ketting hun plaats krijgen. De ruimte binnen de rand blijft leeg en dus geheel open. Het centrum van de cirkel wordt niet benadrukt. Door ingetogen kleinschalige ontwikkelingen aan de rand wordt de cirkel beleefd, wat nu met alleen het boerenerf niet plaats kan vinden.



Parkeren

Bezoekers en bewoners benaderen het erf vanuit Hilaard en parkeren hun auto buiten het erf in een parkeerruimte aan de rand van de cirkel. Tussen die ruimte en het boerenerf is een opening en dus doorzicht. Het smalle betonpad blijft in principe gehandhaafd. De parkeerruimte wordt landschappelijk ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan een lage grondwal, halfstam fruitbomen, knotwilgen en/of struikwilgen. De beplanting moet zo laag mogelijk zijn, maar moet de auto's wel 'verstoppen'.

Beleven

Er zijn drie onderdelen die iets kunnen toevoegen aan de belevenis van de locatie (buiten het broedseizoen). Dat is in de eerste plaats het voormalige kloosterterrein. Opgaande elementen zijn er niet gewenst, maar 'stapstenen' wel. Rusten op deze plek wordt zo mogelijk. In de tweede plaats kan de voormalige opvaart dienen voor kleinschalig bootverkeer. In de derde plaats kan het voormalige pad naast de opvaart worden hersteld. Dit pad krijgt dan een aansluiting op de bestaande route tussen Jorwert en Bears. En Hilaard wordt zo via Nijkleaster aan deze route gekoppeld.

Aanzicht

Om het aanzicht van de achterkant van het boerenerf aan de noordoostzijde van de cirkel af te schermen en om het aanzicht van de cirkel aan die zijde te benadrukken met de laagte in het landschap, is een rij struikwilgen in de sloot gewenst. De struiken hebben een natuurlijk uiterlijk in tegenstelling tot knotwilgen. Daarom worden knotwilgen hier niet geplant.

De gebouwen

Het boerenerf bestaat uit twee delen; in de eerste plaats het rechthoekige terrein omgeven door een gracht, met aan de binnenzijde een singel met beplanting en in de tweede plaats het 'rafelterrein'. In verband met die tweedeling op het boerenerf is de wijze waarop nieuwbouw plaats kan vinden, geheel verschillend gekozen. Op het besloten erf voegt de nieuwbouw zich ondergeschikt naar de kop-hals-rompboerderij. Die hoofdvorm is namelijk bepalend voor het erf en nieuwe gebouwen op dit erfdeel zullen qua materiaalgebruik, volume, hoogte, situering en kleur ondergeschikt moeten zijn aan die hoofdvorm.

Buiten het besloten deel van het erf, op de open rafelruimte voegt de nieuwbouw zich naar het landschap. Misschien deels onder een grondpakket. In verband met deze visie is het logisch dat de kapel hier wordt gesitueerd. Deze locatie geeft tevens alle mogelijkheden om de oost-west richting op te pakken.

Bij wonen, logeren en/ of bezoeken op een kloosterterrein op deze afgelegen locatie, zijn we uitgegaan van de gedachte dat men dat gaat doen letterlijk in het klooster. Omdat luwte vinden in de buitenruimte op deze locatie tevens gewenst zal worden, werd het concept van 'de kloostergang met patio aan de boerderij' uitgangspunt. Via 'een poort' aan de noordzijde van het terrein komt men het klooster binnen. De kloosterkamers zijn gericht op de patio, naar binnen en op de zon gericht, maar bieden tevens uitzicht op de omgeving. De ramen in de buitenmuur zijn echter beperkt van grootte, zoals bij de romp van de boerderij of een klooster. Net als bij de huidige ligboxenstal komt de nieuwbouw niet voorbij de hals van de boerderij, maar de voorkeur gaat uit naar een positie niet voorbij de keuken in de romp van de boerderij.

Omdat de noordmuur van de schuur van de boerderij is gesloopt, biedt dat de kans om deze wand zo vorm te geven dat er volop zicht op en verbinding met de patio mogelijk is. Met nieuwe gevelopeningen in de boerderij dient zorgvuldig omgegaan te worden; liever een duidelijke ingreep dan fragmentarisch.

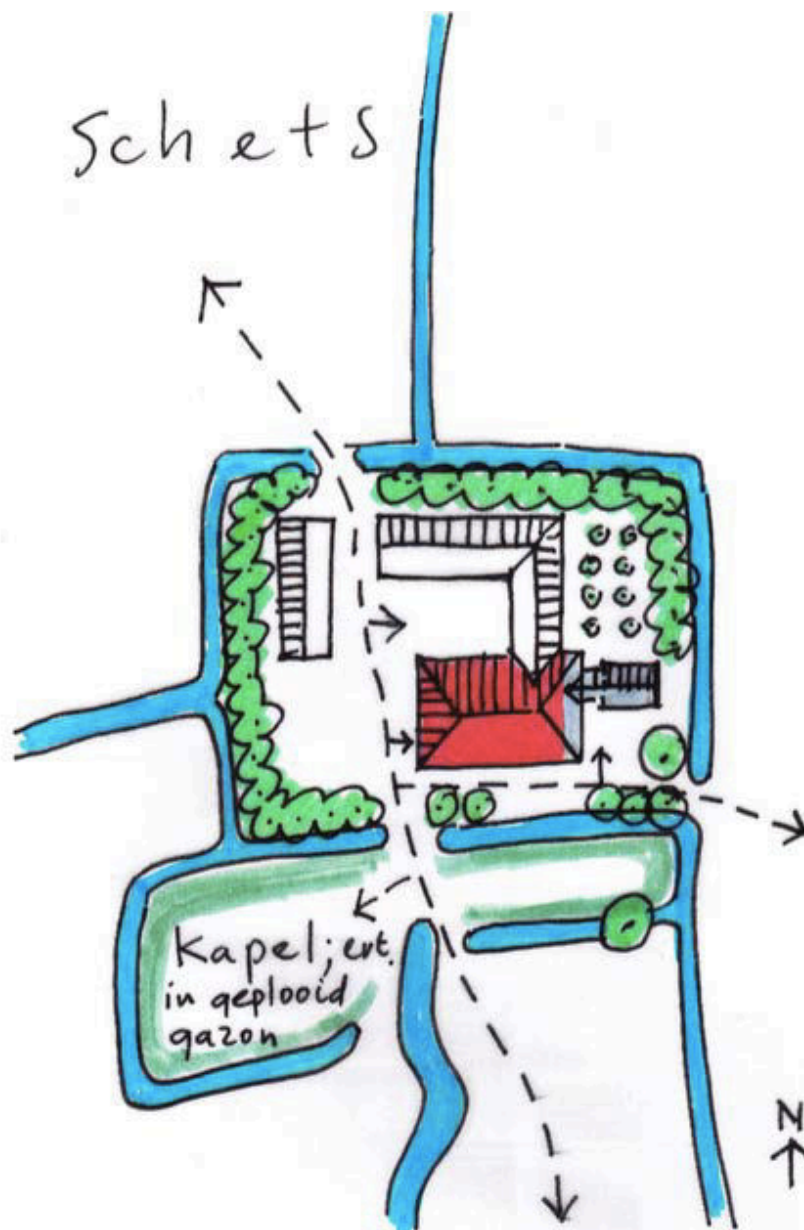
Om bij de planvorming weloverwogen keuzes te kunnen maken, is een bouwhistorisch onderzoek aan de boerderij en het erf een noodzakelijke eerste stap. Een bouwhistorisch onderzoek aan de boerderij maakt de bouw- en ontwikkelings-geschiedenis van de boerderij met de bijgebouwen inzichtelijk. Verder bevat een bouwhistorisch onderzoek een waardestelling van de verschillende onderdelen van de boerderij. Een dergelijke waardestelling geeft per onderdeel aan wat de bouw- en cultuurhistorische relevantie (monumentenwaarde) is. Verder is een archeologisch (bodem)onderzoek naar de

te verstoren plekken op het erf (en eventueel de rest van de terp) noodzakelijk. Wanneer de bodem wordt geroerd kan dit zelfs verplicht worden gesteld. Een bouwhistorisch onderzoek hangt in de regel nauw samen met een archeologisch onderzoek.

Hoe meer er voor een uitgebreid programma binnen deze boerderij wordt gekozen, des te meer de ruimtelijkheid ervan zal afnemen. De voorkeur gaat dan ook uit naar voldoende volume erbuiten. Het terrein, het bestaande omsloten erf, heeft hiervoor voldoende ruimte.

Kortom

Op deze locatie past de gewenste transformatie uitstekend, waar stilte, bezinning en verbinding centraal zullen staan.



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
- 4.14 Bouwhistorisch onderzoek