

ADVIES NIJE PLEATS

Schapenhouderij Van Deelen
te Terschelling

Datum: 31 maart 2017

COLOFON

Nije Pleats, 31 maart 2017

Status rapport: definitief

Rapportnummer: 2016/126

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer B. van der Veen

Mevrouw G. Bierema

Opdrachtgever:

S. van Deelen, Terschelling

In samenwerking met:

Gemeente Terschelling

De heer J. Hellevoort

Hûs en hiem

De heer G. Boschloo

Mevrouw M. Eskens

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 heer Van Deelen is voornemens een schapenhouderij te vestigen bij Formerum op Terschelling. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouw mogelijkheden. Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de nieuwbouw 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 nieuwbouw van het bedrijf. Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het bedrijf nu gebouwd 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.

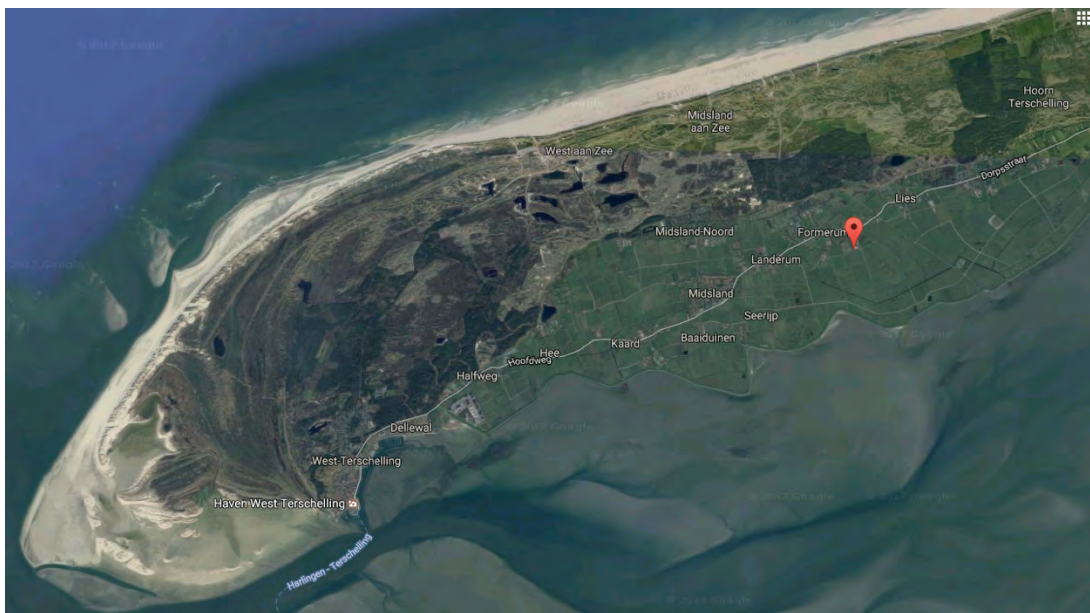
1.3 Leeswijzer

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

De beoogde locatie voor het nieuwe bedrijf is gelegen op Terschelling. De locatie behoort tot het dorp Formerum en is ten zuidoosten daarvan gelegen aan het Zeedjespad/Westerboutenweg. De Westerboutenweg sluit aan op de Hoofdweg die (vrijwel) alle dorpen op het eiland met elkaar verbindt.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2017)



Figuur Overzicht beoogde locatie (Bron: GoogleMaps, 2017)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De heer Van Deelen weidt met zijn schapen de waddenzeedijken en andere gebieden op het eiland. Hij huurt voor zijn bedrijfsvoering stalruimte op het eiland. Hij begon met 40 schapen en inmiddels zijn dat er ruim 400. Naast dat hij met zijn kudde de zeedijk en andere gebieden op het eiland onderhoudt, levert hij tevens een streekproduct voor de plaatselijke horeca (lamsvlees van Terschelling). Dat doet hij ook met rundvee (vleesvee). De schapen komen voor het lammeren onder dak te staan in een schuur/stal die hij daarvoor huurt bij een plaatselijke agrariër. Buiten de lammertijd staan de schapen buiten.



Stalgebouw waarin de schapen momenteel worden gehuisvest

2.3 Wensen voor de toekomst

De heer Van Deelen kan niet langer de stal huren waarin zijn schapen momenteel zijn gehuisvest. Hij is daarom het hele eiland over geweest om te kijken of zijn schapen elders in een bestaande stal ondergebracht kunnen worden. Dat is niet het geval. Van Deelen wil nu zijn eigen stal met bedrijfswoning bouwen op de locatie aan het Zeedjespad bij Formerum. De stal moet ruimte bieden aan ongeveer 285 schapen, een kantine en ruimte voor stagiaires. Op het erf moet ook ruimte worden gecreëerd voor de opslag van voer (kuilbalen). Daarnaast is stalling van werktuigen te voorzien.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 16 februari is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het gemeentehuis van Terschelling. Tijdens de sessie is de beoogde nieuwbouwlocatie bezocht. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. S. van Deelen, initiatiefnemer
- Dhr. J. Spanjer, architect en adviseur initiatiefnemers
- Dhr. J. Hellevoort, gemeente Terschelling
- Dhr. G. Boschloo, adviseur ruimtelijke kwaliteit, hûs en hiem
- Mevr. M. Eskens, adviseur ruimtelijke kwaliteit, hûs en hiem
- Mevr. G. Bierema, team Nije Pleats, landschapsarchitect
- Dhr. B. van der Veen, team Nije Pleats, voorzitter

3.2 Landschappelijke analyse

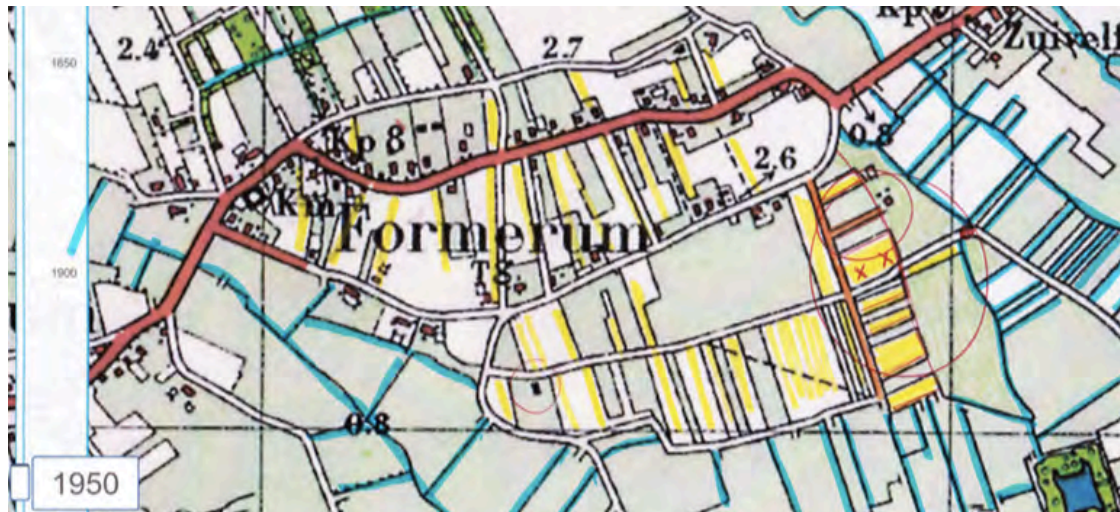
Het landschap van de Terschellingerpolder kent als basis twee delen. Deze tweedeling in het landschap is ontstaan voor de algemene bedijking en bestaat uit het deel dat beneden het gemiddelde laagwater lag en het deel dat hoger ligt en is gevormd onder invloed van wind en water. In het lage deel kronkelden kreken en prieden en bestaat de bodem uit klei en veen. Het hogere deel met de strandwallen bestaat uit zand. Op deze hogere gronden vestigden zich de bewoners. De grens tussen hoog en laag is een grens met bochten en was voor de ruilverkaveling duidelijk herkenbaar in het landschap door het gebruik ervan en wat tevens te zien was aan het wegen- en verkavelingspatroon. De bochten op de grens van die twee delen werd gevormd door het krekens- en priedenpatroon dat in het lage kweldergebied lag. De hoogte van Formerum kent zo een extra hoger gelegen gebied, dat ligt ingeklemd tussen twee zuidoost-noordwest lopende afwateringsloten, die de richting van twee kreken volgen. In dit gebied werden geen boerderijen gebouwd, maar lagen eveneens smalle bouw- en weilandenpercelen naast elkaar. De afwisseling met haver en gras moet in de nazomer een gevarieerd landschapsbeeld hebben gehad. De richting van deze percelen was haaks op wegen. De boerderijen werden echter zowel haaks als parallel aan de weg gebouwd. Het gehele landschap, hoog en laag, was er open, zonder hoog opgaande bomen. Wel stond er hakhout en misschien wat erfbeplanting. De rode pannen op de verspreid staande boerderijen, op verschillende hoogten gebouwd, gaf eveneens een gevarieerd beeld. De smalle percelen op het hoge deel werden door greppels en sloten van elkaar gescheiden. De percelen in het lage deel waren groter van maat en als gras- en hooiland in gebruik en door sloten van elkaar gescheiden.

Schapenhouderij

In een scriptie uit 2013 van Bibi van de Klundert 'Boerenlandschap van Terschelling' voor de Rijksuniversiteit van Groningen, staat op bladzijde 29 het verhaal van Gerrit Smit die in 1971 zijn proefschrift schreef. Hij beschrijft dat er gebieden waren, buiten het dorp en verder van de akkers verwijderd, waar nog zoet water was. Hier werd vee ingeschaard, zoals met name schapen, die overdag op de zoute kwelders graasden. In de door sloten omringde weiden konden de schapen hun dorst lessen, konden ze worden bijgevoerd en gemolken. Ze overnachtten er ook en kregen er lammeren. Dit gebied stond in dienst van de schapenhouderij. Het is misschien niet uitgesloten dat het eveneens om het gebied nabij Zeedjespad gaat.

Verkavelingsrichting

Op historische kaarten, en nog duidelijk op de kaart van 1950, is aangegeven dat er smalle percelen aan de oostzijde van het hoge deel waren. De kavelrichting was oost-west. Deze percelen lagen zowel haaks op het noord-zuid liggende pad, als haaks op de kweldervlakte aan de oostzijde. Op de rand van die kweldervlakte is na 1900 een boerderij buiten de lintbebouwing gebouwd met de voorzijde ervan op het noorden gericht. Voor de voorgevel stonden twee bomen. De boerderij werd ontsloten via een pad haaks op het noord-zuid liggende pad. De twee kruisjes op de kaart geven de voor het nieuwe erf beoogde locatie aan.

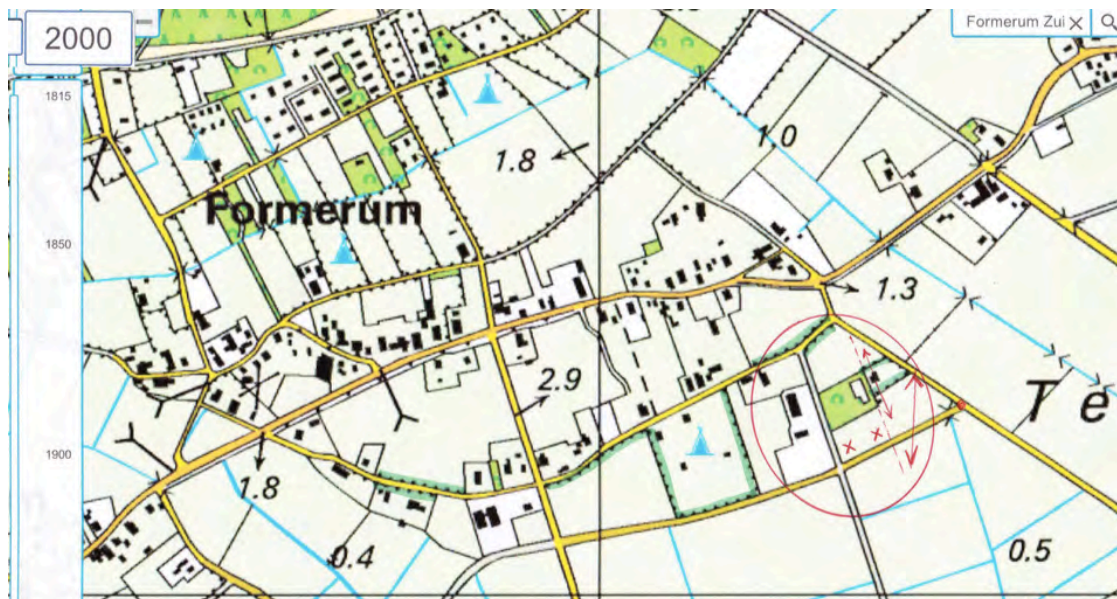


De ruilverkaveling

In 1938 werd voor een sterke wijziging in de verkaveling en het wegen- en waterpatroon gekozen. Het noord-zuid lopende pad bleef en werd doorgetrokken richting de waddendijk. De uitvoering vond pas vanaf 1946 plaats en was in 1953 gereed. De totale oppervlakte akkerbouw was toen gehalveerd en de gronden op de hogere delen werden in grotere percelen grasland omgezet ten behoeve van de veeteelt. Het contrast tussen hoog en laag nam erdoor af. In die tijd nam de aandacht voor natuur en landschap toe, zodat in die ruilverkavelingstijd bijvoorbeeld eendekooien en kolken bleven gespaard. Ook werd er aan landschapsaankleding gedaan, zoals een forse aanvulling van een patroon met elzensingels op het hoge land (zoals langs de weg Formerum Zuid). Hierdoor nam het verschil en het contrast (op een andere wijze) tussen het hoge en lage deel toe.



Het gebied aan weerszijden van Zeedjespad is in die periode zeer sterk gewijzigd. De verkaveling is gaan lijken op het lage deel, met grote vlakke percelen en rechte sloten. De eerder genoemde boerderij werd anno 1975 ontsloten via de nieuwe Westerboutenweg. Nabij deze boerderij werd structurele beplanting aangebracht. Het terrein waar later een recreatieterrein is ontwikkeld, wordt nog steeds gekenmerkt door elzensingels. Door deze beplanting ging het gebied ten noorden van Zeedjespad landschappelijk horen bij de kern van Formerum. En daarmee werd Zeedjespad de grens tussen het meer besloten hoge deel en het open lage deel.



Het proces van de schaalvergroting in de landbouw nam toe en er werd een nieuwe locatie van een boerderij gevonden tussen de camping de Appelhof en de voorgenoemde voormalige boerderij met een vergrootte tuin met veel beplanting. Deze beplanting bestaat uit bomen en struiken. De kaprichting van de gebouwen op het nieuwe erf volgt de richting van de historische verkaveling. Inmiddels is de bebouwing tot aan het Zeedjespad gekomen. Deze laatste bebouwing wordt enigszins door wat beplanting landschappelijk ingepast (zie onderstaande foto). De bouwmaterialen zijn functie-, tijd- en locatiegebonden en komen niet overeen met de kenmerkende gele bakstenen en rode pannen.



3.3 Advies

Tussen het voormalige boerenerv met de grote groene tuin en een modern boerenbedrijf, wordt voorgesteld om een nieuw erf te ontwikkelen. Deze locatie bevindt zich binnen de rand van het huidige hoge deel en ligt tevens aan twee zijden aan de rand van de open kweldervlakte. Als schapenhouderij ligt het logisch nabij de zeedijk waarop de schapen grazen. Cultuurhistorisch is het ook een passende plek. Formerum heeft een historisch waardevol karakter. Met name de integratie van de karakteristieke kleinschalige dorpsbebouwing in het omringende landschap (het open polderlandschap) wordt gewaardeerd. Deze nieuwbouw sluit aan op de bestaande structuur en biedt mogelijkheden deze te versterken. Daarmee is op deze locatie het bouwplan in overeenstemming met de beleidsintentie als verwoord in de gemeentelijke welstandsnota.

Het programma van eisen is als volgt. Het achterste deel van de tuin van de burens is op voorhand aangekocht, met het plan om zo ruimte te hebben voor de opslag van voer in plastic balen. Deze balen worden dan reeds aan drie zijden door volwassen groen omgeven. Meestal is voeropslag het minst fraaie deel van een agrarisch bedrijf. De ontsluiting van dit nieuwe erf zal via de Westerboutenweg, vanaf het Zeedjespad plaats gaan vinden. Bij het erf is een huisweide noodzakelijk, voor de schapen en lammeren. Er wordt uitgegaan van een stal en een vrijstaande woning. Er wordt tevens ruimte gereserveerd voor een tweede stal. Voor het specifieke gebruik is een droge huisweide noodzakelijk. De aanwezigheid van twee bestaande woningen met de bijbehorende milieucirkels beperkt de keuzemogelijkheid voor de locatie van de gebouwen op het terrein. Er zal daarnaast ook niet voor het uitzicht van de burens in de woonboerderij worden gebouwd. De huisweide komt daarom aan de oostzijde van het perceel. Het nieuwe boerenerv verschuift zo naar het westen in de oksel van de bestaande massa aan beplanting en bebouwing. Dwarsdoorzicht over de open ruimten blijft daardoor grotendeels gehandhaafd.

De erfopzet

Het nieuwe erf komt in het gebied waarbij de percelen parallel aan de Zeedjespad lagen en nog steeds liggen. Het is logisch om de kaprichting van de bebouwing deze richting van de verkaveling mee te geven. Dat is dus een andere richting dan de bebouwing op het boerenbedrijf van de burens en de woonboerderij ten noordoosten. Op Terschelling komen boerenerven evenwijdig en parallel aan de weg voor. Door het verschil in kaprichting als uitgangspunt te kiezen, is er vervolgens voor gekozen om de twee erven visueel van elkaar te scheiden door een stevige windsingel van 10 meter breedte naast het noord-zuid lopende pad. Deze singel komt in het verlengde van de randbeplanting van de tuin en gaat de enkele bomen bij de burens vervangen. Op deze wijze is de sloot te hekkelen.

Als gevolg van de voorgaande gedachten blijkt dat het nieuwe erf ruimtelijk een nauwe relatie aangaat met het perceel met de woonboerderij. Op de schets komt dit tot uiting in een ongelijkzijdige rechthoek met daarin een kruis. Op twee vlakken van de vier staat een erf. De 10 meter brede randbeplanting verbindt de erven met elkaar en verbergt het visueel minst aangename van een boerenbedrijf, de voeropslag. De open weide biedt voor beide woningen vrij uitzicht. De bestaande oost-west lopende greppel (deel van het kruis) wordt een sloot en scheidt zo de erven van elkaar. De waterberging is nodig in verband met de toename aan bestrating en de sloot versterkt de richting van het cultuurhistorisch verkavelingspatroon. In de onderstaande schets wordt deze opzet aangegeven. De stal en de woning komen in één lijn aan de zuidzijde van de kavel. De noklijn ligt in elkaars verlengde. Beplanting, sloot en nieuwe bebouwing versterken de landschappelijke structuur. Tussen woning en stal ligt de inrit naar het erf. De landschapszijde is de meest gesloten zijde van de stal. De woning is juist open aan de landschapszijde. De zuidzijde van de kap van de stal biedt ruimte voor zonnepanelen. De locatie voor de eventuele uitbreiding ligt aan de noordzijde parallel aan de stal en de woning. De woning steekt voor de helft naar voren. De opzet zorgt ervoor dat het zicht op het voer en ander opslag, vanaf Zeedjespad gezien, niet alleen door beplanting, maar ook door bebouwing wordt ontnomen.

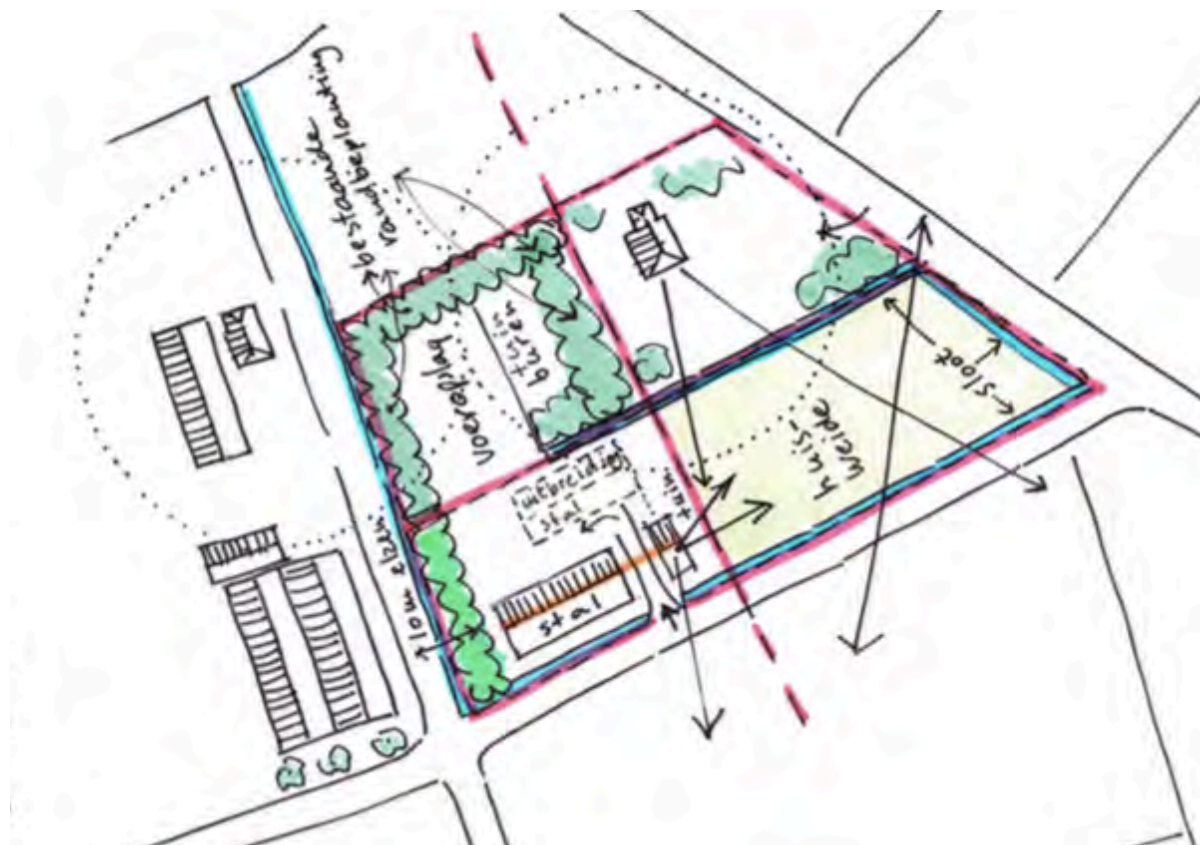
De bebouwing

De eigentijds vormgegeven bebouwing kenmerkt zich door wisselende materiaal- en kleuroepassing in harmonie met de traditionele bouwwijze, voor de hoofd- en bijgebouwen worden overwegend gedekte kleuren toegepast, hoofdgebouwen kennen overwegend een enkelvoudige bouwmassa in één bouwlaag met een kap. De woning toont zich doorgaans wat rijker in materialisatie en detaillering. Op het nieuwe erf zullen de woning en de stal samenhang vertonen. (Zie ook de

welstandsnota). Dit kan onder andere worden gevonden in vormopbouw en de nokrichting. Deze kan in het midden liggen, maar een asymmetrisch profiel is ook mogelijk. Om zich goed in te voegen aan deze dorpsrand in het bebouwingsbeeld en het omgevingsbeeld (ook vanaf de waddendijk) krijgt de stal een lage goothoogte (ca. 2m) en de kap een duidelijk overstek. De toekomstige uitbreiding moet eveneens samenhang vertonen. Ook in kleur- en materiaalgebruik wordt samenhang verkregen. Op deze locatie aan de rand van het landschap is ingetogen kleurgebruik noodzakelijk.

Beplanting

In de randbeplanting van de huidige tuin staan diverse soorten, waaronder eiken. De bomen groeien hier langzaam, zijn daarom gedrongen, maar zorgen samen met diverse struiken zoals wilg, els en vlier wel voor een gesloten wand. Voor de aanvulling van de singel wordt geadviseerd enkel voor elzen te kiezen. Deze staan onderling op 1 met afstand van elkaar en daardoor staan in de 10 meter houtsingel 7 rijen elzen naast elkaar. De doelstelling is om een brede stevige singel te ontwikkelen.



4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 ProjectMER
- 4.4 Verkeerslawai
- 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