

ADVIES NIJE PLEATS

Mechanisatiebedrijf Anema
te Arum



Datum: 25 mei 2016

CONCEPT

COLOFON

Nije Pleats, 25 mei 2016

Status rapport: concept

Rapportnummer: 2016/117

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Mechanisatiebedrijf Anema, Baarderbuorren 3, 8822 ZJ te Arum

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest Fryslân

De heer Siemon Faber

Hûs en hiem

De heer René Bremer

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 Anema is voornemens het Mechanisatiebedrijf Anema aan de Baarderbuorren 3 te Arum 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.

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 westen van de provincie Fryslân, globaal tussen de plaatsen Harlingen, Franeker en Witmarsum. Het erf behoort tot het dorp Arum en is ten zuidoosten daarvan gelegen aan de Baarderbuorren die het bedrijventerrein van Arum ontsluit.



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



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

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De heer Anema is geboren en getogen op de huidige locatie van het bedrijf. In 1960 heeft de vader van de heer Anema het toenmalige agrarisch loonwerkbedrijf vanuit het centrum van het dorp Arum naar de huidige locatie verplaatst. In 1982 is de heer Anema bij zijn vader in dienst gekomen als monteur. Via een VOF in 1986 heeft de heer Anema het bedrijf in zijn geheel overgenomen van zijn vader in 1991. De bedrijfsvoering was toen al gewijzigd van agrarisch loonbedrijf naar een mechanisatiebedrijf met in- en verkoop van kranen voor weg- en waterbouw. In 1994 is er een nieuwe loods (meest oostelijke loods op het perceel) gebouwd. Die is in 1996 verlengd. In 1998 heeft de heer Anema de buurwoning aan de oostzijde aangekocht. Sindsdien woont de broer van de heer Anema in deze woning. In 2000 is de eerste loods verlengd ten behoeve van de werkplaats. In 2014 is de partner van de heer Anema in het bedrijf komen werken. Zij doet de marketing, communicatie en P&O. Het bedrijf heeft zich met het dealerschap van Doosan-kranen gespecialiseerd in de in- en verkoop van kranen, maar ook in het onderhoud daarvan én (uniek in Nederland) klantspecifiek constructiewerk. Het bedrijf heeft momenteel 22 mensen in dienst (onderhoud, service, verhuur, in- en verkoop, constructie). Ook de zoon van de heer Anema is inmiddels werkzaam in het bedrijf.



2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Annema wil het bedrijf ook voor de lange termijn toekomst-proof maken. Dat betekent in dit geval dat verkend moet worden wat de draagkracht is van de huidige locatie voor uitbreiding van het bedrijf. In ieder geval is om middellange termijn behoefte aan een nieuwe loods voor het klantspecifieke constructiewerk (wat in omvang toeneemt qua werkzaamheden, maar ook qua grootte van de machines). Ook is behoefte aan extra opslagcapaciteit om materiaal wat nu buiten staat, onderdak te kunnen opslaan. Tot slot is er behoefte aan een nieuwe locatie voor de wasplaats.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 12 mei 2016 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van Mechanisatiebedrijf Anema aan de Baarderbuorren 3 te Arum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- Dhr. S. Anema, initiatiefnemer
- Mevr. N. Hilarides, initiatiefnemer
- Dhr. S. Faber, gemeente Súdwest Fryslân
- Dhr. R. Bremer, 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

In een reeks opeenvolgende kaarten worden de ontwikkelingen van het landschap en het bedrijf van de familie Anema in Baarderburen geschetst.

Op de historische kaart uit 1900 is te zien dat er aan weerszijden van de Molensloot diverse terpen aanwezig zijn. Boerderijen zijn aan de rand van die terpen gebouwd, zodat de terp ook als bouwland kon worden gebruikt. De Molensloot is een natuurlijke afwateringssloot uit de periode vóór de bedijking en was bijna dichtgeslibd. De terpen werden aan weerszijden op de kwelderwal ontwikkeld.



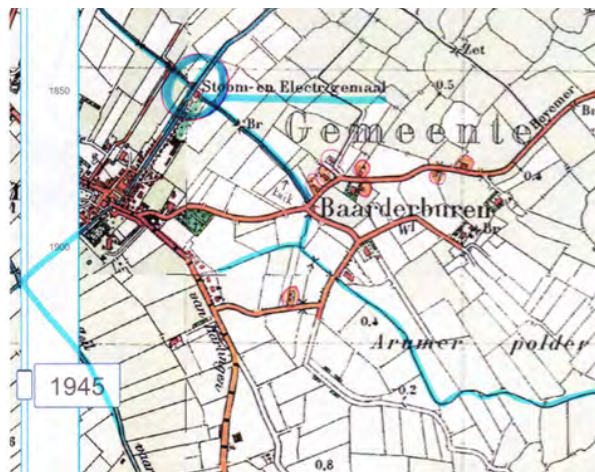
Fragment Historische kaart 1900



Schematische weergave

Men heeft vaarten gegraven om per schip producten te kunnen vervoeren. De Franekervaart schampt het terpdorp Arum en snijdt door de kwelderwal heen. En ook Baarderburen had toen een vaart, waar aan het eindpunt twee boerenerven werden gebouwd. Op de zavelige gronden nabij de Molensloot werden ook boerderijen gebouwd. Zo bestond het buurtschap Baarderburen uit drie verschillende type boerenerven: bij een terp, aan een vaart en bij de Molensloot. De schematische schets geeft dit weer.

Op de topografische kaart uit 1945 is te zien dat men het waterpatroon heeft gewijzigd. Er is een stoom- en electriciteitsgemaal in de Franekervaart gebouwd met een nieuwe vaart parallel aan de kwelderwal naar de Molensloot. Deze gegraven vaart is niet geheel recht, maar heeft een knik nabij de driesprong. Aan de Beyemerleane is de bebouwing met erfbeplanting toegenomen, waardoor het contrast met de grote open lege ruimte (kweldervlakte) ten noorden van Baarderburen groter werd. Langs de bestaande vaart in Arum en de nieuwe in Baarderburen werden druivenkassen gebouwd. Het vervoer van druiven ging blijkbaar nog met schepen. Deze tuinbouw paste bij de grondsoort van de kwelderrug, net zo als het gebruik van de bouwlanden door de nog gemengde boerdenbedrijven. De ruimte tussen Arum en Baarderburen was open met de begraafplaats aan de rand van Arum.



Fragment Historische kaart 1945



Fragment Historische kaart 1970

Toen voor het loonbedrijf van Piet Anema in de kern van Arum naar een nieuwe locatie werd gezocht buiten de bebouwde kom, viel door de gemeente het oog op een leegstaande druivenkas in de Baarderburen. Parallel aan de vaart werden daar vanaf 1959 een loods en een losstaande bedrijfswoning gebouwd. Deze woning werd op ruime afstand van de openbare weg aan de vaart gebouwd en een lange loods vlak aan de openbare weg. In 1960 werd het bedrijf op deze locatie voortgezet. Op de topografische kaart uit 1970 is dit te zien met de concentratie van bebouwing aan de Beyemerleane. Aan de rand van Arum kwamen fruitboomgaarden.

Op de kaart van 2000 is te zien dat die fruitboomgaarden bij Arum zijn ingewisseld voor een dorpsbos; aangeplant in het kader van de ruilverkaveling in het gebied. Dit bos is aangeplant tussen Arum en Baarderburen in en heet het Baarderbuorrenboske. Een dorpswandelpad is echter alleen voor de bewoners van Arum ontworpen. Het bos scheidt Arum en Baarderburen en heeft het effect dat men de bedrijfsuitbreidingen van Anema vanuit Arum niet ziet. De Beyemerleane is als naam verdwenen (het wegenpatroon is gewijzigd met een andere aansluiting) en heet nu Baarderbuorren. Het bedrijventerrein van Arum begint zich te ontwikkelen aan de zuidzijde van de Molensloot. Op het terrein van mechanisatiebedrijf Anema is een nieuwe loods gebouwd en aan de overzijde van de vaart een woning.



Fragment Historische kaart 2000



Fragment Historische kaart 2015

Anno 2015 is het bedrijventerrein van Arum geheel gevuld aan de zuidzijde van de Molensloot. Dit terrein en het terrein van Anema worden door een lege ruimte van elkaar gescheiden, en horen nu beide bij de ontwikkelingen in de dorpsrand van Arum. Op het terrein van Anema is de oudste loods verlengd en wordt het terrein ten noorden daarvan gebruikt als buitenopslagplaats met diverse kranen. De rand van dit terrein bestaat uit een transparant hekwerk. Het kantoor van het bedrijf (dat zich aan de openbare weg bevindt in de kop van de oudste loods) is kortgeleden vernieuwd. De kleurstelling van de gebouwen op het terrein is opvallend met grijs, wit, rood en blauw. Het terrein wordt niet door hoge hekwerken omgeven. Tussen de vaart en het kantoor wordt de ruimte ook voor buitenopslag gebruikt. Voor het kantoor kan worden geparkeerd door bezoekers, aan de noordoostzijde van het kantoor ligt een parkeerterrein voor personeel en servicewagens. Dit terrein is landschappelijk ingepast. Het bedrijf voegt zich tussen woonbebouwing en (voormalige) boerenerven.

3.3 Advies

Dit advies is noodzakelijk bij het initiatief om een laatste uitbreiding op deze locatie te bouwen, in de vorm van een nieuwe bedrijfshal. Meer gebouwen op het erf worden in de toekomst niet voorzien. De bestaande woning uit 1960 blijft bewoond.

De breedte en de hoogte van de nieuwe bedrijfshal volgt als het ware de toegenomen maat van de kranen die onder anderen worden gebruikt in de weg- en waterbouw. Voor de reparatie, het aanpassen van een kraan aan een specifieke vraag van een klant en het onderhoud van de grootste kranen, is een nieuwe hoogte noodzakelijk. Deze hal wordt dan ook de grootste op het terrein. Het is niet noodzakelijk dat de hal aan de bestaande bebouwing wordt gekoppeld.

In de sessie van de Nije Pleats stond de vraag centraal hoe met dit gebouw het terrein met zijn bestaande bebouwing visueel is te beëindigen. Vanuit die bestaande gebouwen geredeneerd zou de nieuwbouw te hoog en te groot worden. Maar vanuit het landschap geredeneerd zijn er aanknopingspunten, zoals de massa van het bestaande dorpsbos (het bos blijft bestaan en zal niet worden verwijderd), de knik in de vaart en de rand van de kwelderwal waarin toename van bebouwing in principe geen probleem is.

Door voor de nieuwbouw een afwijkende locatie, vorm en kleur te kiezen isoleert het zich van de bestaande bebouwing en geeft het erf aan de achterzijde een duidelijke begrenzing. Het dorpsbos geeft de nieuwbouw achtergrond en rugdekking.

De bebouwing

De nieuwbouw komt achterop het terrein, de kaprichting heeft geen enkele relatie met die van de bestaande gebouwen en volgt de richting van de vaart en de bosrand. De landschapszijde van de nieuwbouw is zo laag als mogelijk, zoals we gewend zijn bij werktuigenloodsen. De kleur van het gebouw moet de grote maat van het gebouw niet versterken maar verkleinen door het in donkere tinten uit te voeren zoals antraciet. In de ruimte tussen de bestaande loodsen en de nieuwbouw komt een nieuwe wasstraat en bevindt zich de manoeuvreerruimte voor de nieuwe loods. Zo wordt het nieuwe gebouw in eerste instantie landschappelijk ingepast. De nieuwbouw laat vervolgens 10 meter ruimte vrij achter de loods voor een vijf meter brede singelbeplanting. De nieuwbouw staat ook vijf meter uit de teen van het talud van de vaart.

De beplanting

Door aanvullende beplanting kan de inpassing nog verder worden versterkt. Hierbij gaat het niet alleen over de nieuwbouw, maar ook over de buitenopslag van de kranen op het achterterrein. De buitenopslag aan de voorzijde met veel kleiner materieel wordt niet als probleem gezien. De buitenopslag en de nieuwbouw achter worden met name gezien vanuit Achlum en vanaf de Monnikeweg in het open landschap.



Zicht op het bedrijf van Anema

De afstand is groot en daardoor speelt het silhouet een grote rol. Voorgesteld is om naast de houtsingel achter de nieuwbouw, de noordhoek van het terrein met groen in te vullen. Dit blok is vijf bij vijf meter groot en in de ruimte ernaast kan geen grote kraan worden geparkeerd. Dus aan weerszijden van deze groenstrook vijf meter hiervoor vrijhouden. In de groenstrook staan dezelfde bomen en struiken als in het dorpsbos; els en esdoorn, hazelaar en veldesdoorn.



Schets Nije Pleatssessie

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