



Bedrijfswoning familie Ufkes te Brantgum

Landschappelijke inpassing en erfontwikkelingsschets

15 mei 2019

opdrachtgever:
Familie Ufkes

Erik Overdiep
landschapsonwerp

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Proces

2 Het bedrijf / de woning

- 2.1 Locatie
- 2.2 Wensen voor de toekomst

3 Advies

- 3.1. Proces
- 3.2 Analyse
- 3.3 Advies

Bijlage:

Kaartuitsneden Bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en opgave

De heer Ufkes runt een melkveehouderij aan de Miedwei 6 in Brantgum. De familie Ufkes woont nu in Sibrandahûs. Hij wil met zijn gezin bij het bedrijf gaan wonen. Hiervoor wil hij een bedrijfswoning bouwen naast de melkveehouderij.

De opgave: is dit mogelijk en wat is dan de meest wenselijke situering van de bedrijfswoning?

1.2 Proces

Voorliggend advies is tot stand gekomen in een proces volgens het principe van Nije Pleats. Dit betekent dat alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest en zich hebben gecommitteerd met het resultaat.

2. HET BEDRIJF / DE WONING

2.1 Locatie

Brantgum ligt in het noorden van de provincie Fryslân, tussen Dokkum en Holwerd.

Het erf van de familie Ufkes ligt ten zuidwesten van de tweede cirkel van het terpdorp Brantgum, buiten het beschermd dorpsgezicht. Op het erf staan 2 schuren, de oorspronkelijke bedrijfswoning is afgesplitst en wordt bewoond door derden.

De huidige verkeersbewegingen van en naar het bedrijf vinden plaats deels over de Dokkumerwei (noordelijke en westelijke richting) en deels over de Miedwei (zuidelijke richting). De route naar de landerijen is over het verharde pad op eigen erf. Alle landerijen liggen aansluitend in zuidelijke richting.

2.2 Wensen voor de toekomst

De familie Ufkes runt een melkveehouderij aan de Miedwei in Brantgum. Zij wonen in Sibrandahuis en willen graag bij het bedrijf wonen.

Wens van initiatiefnemers is oriëntatie naar het open land maar met mogelijkheden om toezicht te houden op de bedrijfsgebouwen.

Voor eventuele uitbreiding in de toekomst moet ruimte op het erf gereserveerd worden. Met de situering van de nieuwe bedrijfswoning kan daar nu rekening mee worden gehouden. Mevr. Ufkes wil graag een woning met tuin op het zuiden/zuidwesten.

De huidige stallen zijn in goede staat, wel moet er een dak worden vervangen in verband met asbest. De organisatie van het bedrijf wordt mogelijk aangepast; de route van het vee kan van de oostzijde naar de westzijde, de melkerij kan tussen de stallen geplaatst worden.

De huidige route naar de boerderij wordt gedeeld met de burens. Dit wordt als problematisch ervaren vanwege de geluids- en bewegingseffecten. De wens is om in combinatie met de nieuwe bedrijfswoning een nieuwe ontsluiting te realiseren en de oude ontsluiting af te waarderen.

De voormalige bedrijfswoning is nu een woonboerderij. (De werkzaamheden van de eigenaar bestaan uit machineverhuur en loonwerk (kleinschalig). Deze voormalige bedrijfswoning zal ook een nieuwe bestemming moeten krijgen.



Ligging Brantgum tussen Holwerd en Dokkum



Ligging van het bedrijf

3. ADVIES

3.1 Proces

Er zijn 2 bijeenkomsten (20 november 2018, 8 januari 2019) geweest waarbij aanwezig waren:

- De heer en mevrouw Ufkes
- Tseard Broos (bouwkundig tekenaar)
- Piet Braam (landschap, gemeente Noardeast-Fryslân)
- Alex Klijnstra (stedenbouw, gemeente Noardeast-Fryslân)
- Gerard Mulder (archeologie en monumentenzorg, gemeente Noardeast-Fryslân)
- Lammert Visser (vergunningverlener, gemeente Noardeast-Fryslân)
- Kitty Bakema (ruimtelijke ordening, gemeente Noardeast-Fryslân)
- Erik Overdiep (landschapsonwerp)

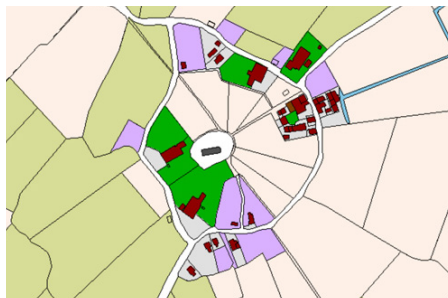
3.2 Analyse

Aan de hand van bodemvondsten kan gezegd worden dat de

vroegste bewoning rond Brantgum al rond het begin van de jaartelling plaats vond. De eerste kerk werd waarschijnlijk in de 12e eeuw gebouwd. In de Romeinse Tijd was Oostergo vrij dicht bevolkt. Na de terpenreeksen op de kwelderwal werden ook overal terpen en wierden in het achterland opgeworpen waaronder de terpenreeks Fougum-Brantgum-Waaxens tussen Holwerd en Dokkum. Tot 1800 groeide het dorp uit tot ongeveer 40 woningen. Daarna steeg het inwoneraantal nauwelijks, wel verdubbelde het aantal woningen in de 20e eeuw.

Ruimtelijke structuur

Brantgum is een radiaal terpdorp gelegen in het open kleiterpenlandschappen van Oostergo. Brantgum maakt onderdeel van een terpenreeks van Dokkum naar Holwerd, die onderling verbonden is door een rijweg. Begin 20e eeuw is tracé van de rijweg die eerst met een ruime boog om het dorp heen liep afgesneden en dwars over de terp aangelegd.



situatie in 1850, HisGis-kaart



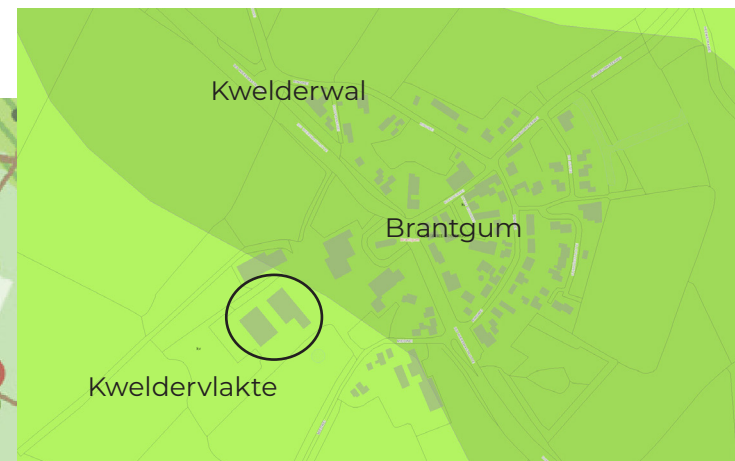
Topkaart 1970



Topkaart 2016



Grutsk op e Romte, het landschap van Oostergo



Brantgum, terp op de kwelderwal.
Het bedrijf bevindt net buiten de
terp in de kweldervlakte.

Vooraf aan de west- en zuidkant van het dorp is de oorspronkelijke terpstructuur nog duidelijk te herkennen. Aan de oostzijde van de terp zijn enkele dorpsuitbreidingen gerealiseerd.

Belangrijk is de zichtlijn op de kerk en de radiale structuur van het dorp.

De positie van het bedrijf binnen de structuur

Opvallend is dat de stallen van de familie Ufkes niet in de richting van de karakteristieke radiale bebouwingsstructuur zijn gebouwd maar haaks op de Miedwei. De oorspronkelijke bedrijfswoning behoort niet meer tot het bedrijf en er zal in de nabijheid van de stallen een nieuwe woning moeten worden gerealiseerd.

Verkeersbewegingen

De huidige verkeersbewegingen van en naar het bedrijf vinden plaats deels over de Dokkumerwei (noordelijke en westelijke richting) en deels over de Miedwei (zuidelijke richting). De route naar de landerijen is over het verharde pad op eigen erf. Alle landerijen liggen aansluitend in zuidelijke richting.



3.3 Advies

De locatie voor een bedrijfswoning

Belangrijke voorwaarde voor de positie van de bedrijfswoning is het zicht vanuit de woning op het bedrijf en mogelijkheid tot uitbreiding. Er zijn 3 opties overwogen.



Optie 1:

Achter de bestaande bedrijfsgebouwen, direct ten zuidwesten van de bebouwing, halverwege het perceel.

Nadeel is dat dit de mogelijkheden voor uitbreiding op slot zet, er is onvoldoende ruimte voor nieuwe bedrijfsgebouwen.



Optie 2:

Op de kop van het bedrijf in de zuidwesthoek van het perceel om toekomstige uitbreiding mogelijk te maken.

Een groot bezwaar is dat het bedrijf zich naar buiten richt en afkeert van het dorp. Bovendien is de afstand tot de bedrijfsbebouwing groot. Ook is de ontsluiting van de woning gecombineerd met die van het bedrijf lastiger.



Optie 3:

Het huidige bouwvlak exclusief bestemmen voor het bedrijf en de bedrijfswoning daarbuiten op de naastliggende kavel plaatsen.

De woning staat nu voor de stallen en de gehele boerderij krijgt hiermee een duidelijk adres aan de Miedwei. De ontsluiting is eenvoudig en logisch te realiseren en de overlast voor burens is geminimaliseerd. Op het huidige bouwvlak is er voldoende ruimte voor uitbreiding in de toekomst.

Optie 3 is gekozen voor nadere uitwerking:

Wijziging bouwvlak

In het plan wordt het bouwvlak aangepast zodat er ruimte ontstaat voor de realisatie van een bedrijfswoning op de naastliggende kavel. De plaatsing van de woning voor de schuren maakt van de woning het ruimtelijk hoofdmoment op het erf. Woning en schuren krijgen dezelfde nokrichting haaks op de Miedwei en vormen een ensemble. Er ontstaat een duidelijk woonerf met daarachter het bedrijfserf. Dit nieuwe boerenbedrijf heeft zijn adres aan Miedwei en onderscheidt van de historische boerderijen die zijn gerichteerd op de eerste terpring. Tegelijkertijd wordt de historische radiale structuur in de vorm van behoud en versterken van de sloten structuur en erfbeplanting gerespecteerd.

Erfbeplanting

De boomsingels langs het radiale slotenpatroon zijn belangrijk in de structuur en de geleding van het erf. De bestaande boomsingel op het achtererf wordt behouden en verder aangeplant. Langs de andere sloot wordt een tweede boomsingel voorgesteld. Deze singel vormt de ruimtelijke scheiding tussen bedrijfskavel en een woonerf. Bovendien wordt vanaf de Miedwei het zicht op de huidige en toekomstige schuren door de singel gebroken.

Beide boomsingels worden naar buiten toe onregelmatiger en minder dicht.

Bedrijfserf

Het bedrijfserf krijgt nieuwe in- en uitritten waardoor de overlast voor de burens verminderd. De huidige schuren zijn nog in goede staat en worden behouden. Het erf met verhardingen en koepad heeft slechts een kleine aanpassing nodig. Om de nieuwe toerit

vanaf de Miedwei mogelijk te maken wordt de sleufsilo voor de nieuwe stal verplaatst naar de zuidwestzijde aansluitend op de daar al bestaande silo's. Door het aanbrengen van een grondwal worden de silo's vanaf de Miedwei aan het zicht onttrokken.

De oude toerit is niet meer nodig en kan worden afgewaardeerd. Door de voormalige dwarsloot weer te ontgraven krijgt het bedrijfserf een heldere markering en afscheiding het Archeologisch monument. Het open weilandje dat ontstaat versterkt de ruimtelijke beleving van de 1e terpring. Een suggestie is om de bestaande boomstructuur langs de terpring aan te vullen. Hiermee wordt de oorspronkelijke terpstructuur verder versterkt en ontstaat er bovendien een duidelijk afscheiding met de burens op de terp.

Woonerf met de bedrijfswoning

Voor de positie en verankering van het woonerf in het landschap is de radiale boomsingel langs de sloot een belangrijke structuur. Hij vormt als het ware het decor waarvoor de bedrijfswoning is geplaatst.

De nokrichting van de woning is evenwijdig aan de bedrijfsgebouwen en haaks op de Miedwei. De noordoostkant van het nieuwe gebouw is de werkkant en geeft toezicht op het bedrijf. De zuidwestkant is de woonkant en heeft met de lange zijde zicht op het landschap en met de korte zijde zicht op de Miedwei en de erftoegang. Het woonerf wordt gemarkeerd door een omsluitende greppel.



Erfontwikkelingsschets

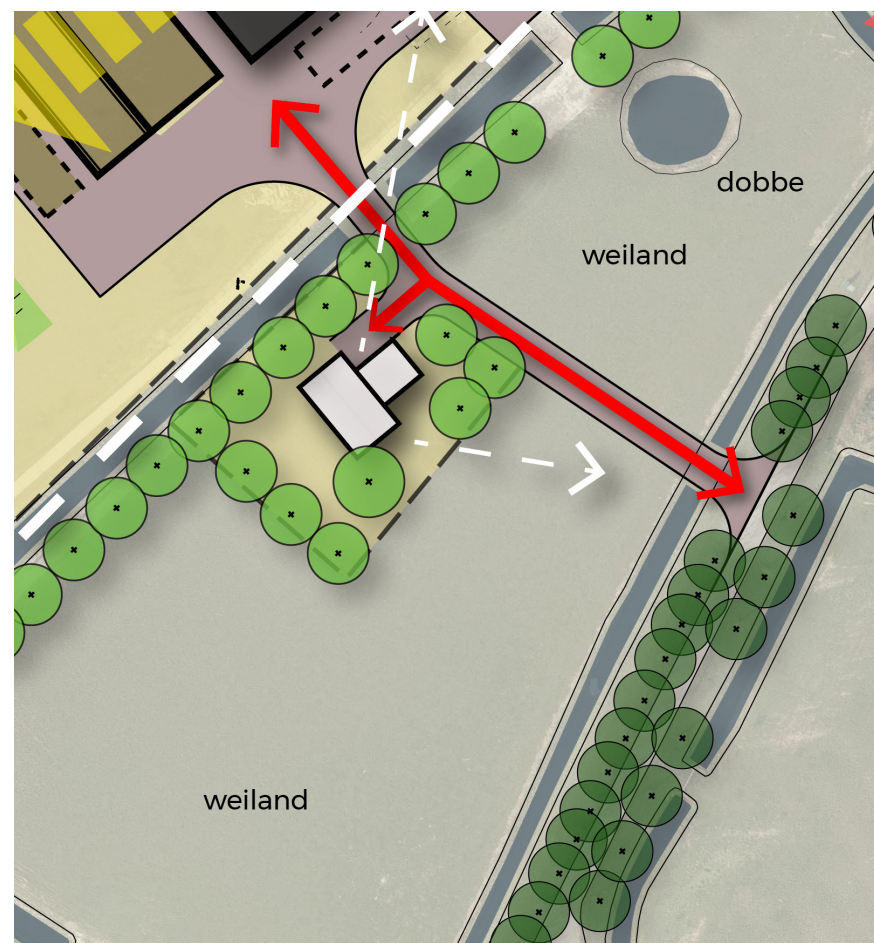
-  bestaande silo
-  bestaande bebouwing
-  vlak voor nieuwe bebouwing
-  te verplaatsen silo
-  nieuwe plaats silo
-  achter(bedrijfs)erf
-  uitbreidingsrichting
-  nieuwe ontsluiting + ontsluiting voormalige bedrijfswoning
-  afwaarderen oude ontsluiting
-  ontgraven voormalige sloot
-  zichtlijnen; vanaf de terp en vanuit de woning op de entree en het bedrijf
-  bestaande bomen
-  suggestie te planten bomen ter versterking 1e terpring
-  waardevolle erfbeplanting (bestemmingsplan buitengebied Dongeradeel)
-  nieuwe bomen
-  grondwal voor sleufsilo's
-  enkelbestemming agrarisch
-  archeologisch monument
-  terpring

Erfbeplantingen

Voor de landschappelijke beplanting langs de radiale sloten wordt gedacht aan de iep als hoofdsoort, wilg en Noorse esdoorn. Deze bomen worden op vijf meter van elkaar geplant.

De erfbeplanting van de woonkavel bestaat 2 onderdelen:

1. een boomstructuur rondom met dezelfde soortkeuze als de radiale beplanting; de iep als hoofdsoort, wilg en Noorse esdoorn. Op de hoeken van de kavel zijn deze bomen aaneengesloten en aan de zijden zijn er openingen met name aan de voorzijde. Hier wordt ruimte gemaakt voor een centraal geplaatste solitaire parkboom naar keuze in de voortuin die van de Miedwei zichtbaar is. De bomen sluiten de tuin niet af qua zicht, op ooghoogte kijk je onder de bomen door.
2. een onderlaag met struiken, hagen en bloemperken. Met deze beplanting kunnen plekken met beschutting en kleur gemaakt worden. De haag en het merendeel van de struiken zijn bij voorkeur van inheemse soorten. De rest van de beplanting is naar keuze.



De woonkavel

Bijlage; Bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel



Archeologisch monument



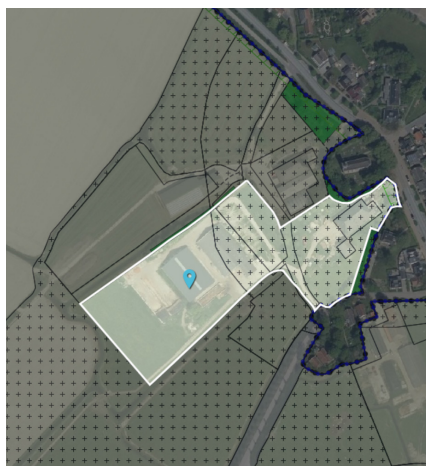
Archeologisch waardevol



Reliëf



Dobbe



Agrarisch bouwperceel



Bouwvlakken



groen-waardevolle erfbeplanting