

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Hiddema te Ternaard



Datum: 22 maart 2016

Rapportnummer: 113-2016

COLOFON

Nije Pleats, 22 maart 2016

Status rapport: DEFINITIEF

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Hiddema, Lytse Wei 8, 9145 SZ Ternaard

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradiel

Mevr. J. van der Hout

Dhr. J. Hooghiemstra

Hûs en hiem

Dhr. T. Brill

Dhr. 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 Hiddema is voornemens het agrarisch agrarische bedrijf aan de Lytse Wei 8 te Ternaard 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 is 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.

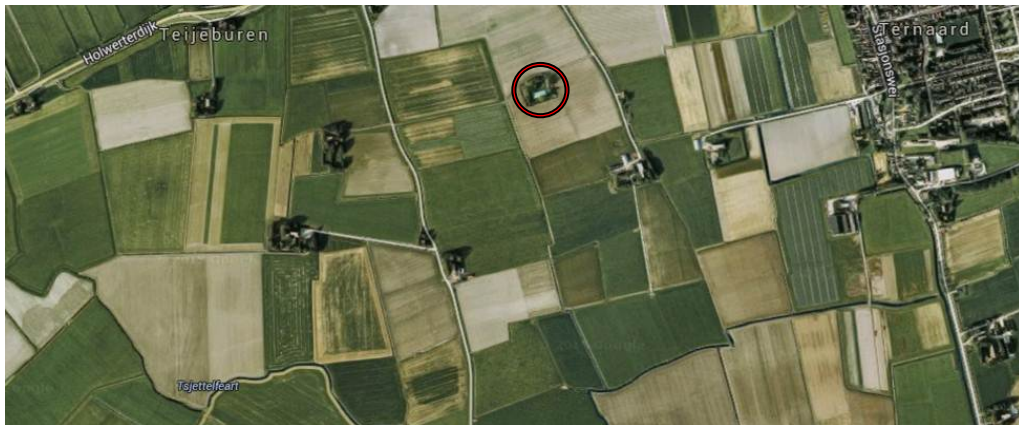
1.3 Leeswijzer

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 tweede bedrijfslocatie van de familie Hiddema is in het noorden van de provincie Fryslân gelegen, ten westen van Ternaard en ten oosten van Holwerd.



Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2015)



Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2015)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Hiddema runt een akkerbouwbedrijf nabij Holwerd. De locatie aan de Lytse Wei bij Ternaard is een tweede locatie, waar met name opslag plaatsvindt van akkerbouwproducten en machines. De familie Hiddema heeft een pootgoedbedrijf. Bij de locatie aan de Lytse Wei is 30 hectare grond, die als huiskavel gerekend kan worden. De locatie heeft twee toeritten; één vanaf de Lytse Wei en één vanaf de Hollewei. Die laatste wordt het meest gebruikt, omdat dan ook het buurtschap Fiskbuorren kan worden ontzien qua landbouwverkeer.



Aanzicht erf vanaf de Hollewei (Bron: Google Maps, streetview 2015)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Hiddema wil in de (nabije) toekomst graag het 'stammengebeuren' scheiden van het 'pootgoedgebeuren'. Dat laatste wordt vooral op de locatie in Holwerd gedaan en de wens is om de locatie aan de Lytse Wei voor het 'stammengebeuren' te ontwikkelen.

Op termijn wil de familie ook de mogelijkheid hebben om op de locatie aan de Lytse Wei een biologische melkveetak aan het bedrijf toe te voegen en is er behoefte aan een bedrijfswoning op deze locatie.

Men wil de ontwikkeling in fasen laten plaatsvinden. Eerst een nieuwe loods ten behoeve van het akkerbouwbedrijf, dan een bedrijfswoning en dan een stal voor de veehouderij.

De familie Hiddema heeft ook verkend of de gewenste ontwikkeling op de locatie bij Holwerd kan plaatsvinden. Dat is niet het geval. Redenen daarvoor zijn:

- de scheiding van 'stammengebeuren' en 'pootgoed' is essentieel voor (letterlijk) een gezonde bedrijfsvoering.
- de locatie bij Holwerd zit te dicht aan de weg en is zodanig ten opzichte van de burens gesitueerd, dat uitbreiding op die locatie niet voor de hand ligt. Dit was overigens eerder al geconstateerd toen de familie Hiddema voor die locatie in 2010 een Nije Pleats-sessie heeft gehad, voor de toenmalige uitbreiding van het akkerbouwbedrijf.
- de locatie bij de Lytse Wei is een kans om het erf een beter uiterlijk te geven. Ooit was het een oorspronkelijke boerderijplaats (met bijbehorende allure), nu staat er alleen een romneyloods en een arbeidershuisje.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 20 augustus 2015 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Hiddema te Ternaard. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

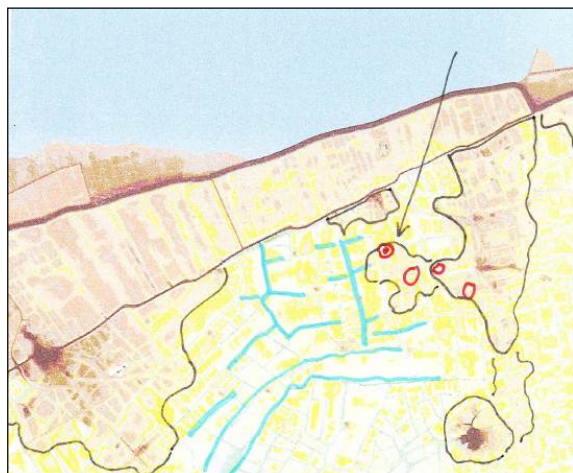
- dhr. H. Hiddema, initiatiefnemer;
- dhr. R. Zijlstra, adviseur van de initiatiefnemer;
- mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel;
- dhr. J. Hooghiemstra, gemeente Dongeradeel;
- dhr. T. Brill, hûs en hiem;
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitect, team Nije Pleats;
- dhr. B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats;

De werksessie leidde tot een door alle partijen gedragen resultaat met verschillende opties. De heer Hiddema heeft echter na deze werksessie nog een nieuwe optie kenbaar gemaakt. Daarover is tijdens een nieuwe werksessie op 18 februari 2016 nader gesproken. Deze variant had een zodanige voorkeur van alle aanwezigen dat de andere varianten ook niet worden besproken in onderstaande. Bij de nieuwe sessie waren aanwezig:

- dhr. H. Hiddema, initiatiefnemer;
- dhr. R. Zijlstra, adviseur van de initiatiefnemer;
- mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel;
- dhr. J. Hooghiemstra, gemeente Dongeradeel;
- dhr. J. Van Zellingen, hûs en hiem;
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitect, team Nije Pleats;
- dhr. B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats;

In onderstaande wordt op het ontwikkelingsmodel voor het bedrijf nader ingegaan.

3.2 Analyse

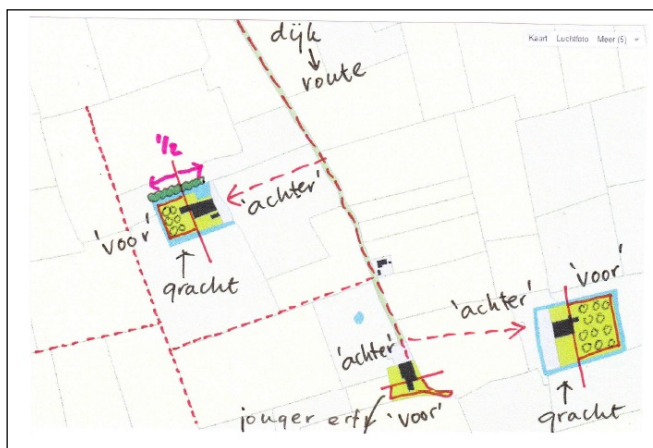


Hoogtekaart

De locatie van het boerenerv in het open landschap wordt duidelijk op bovenstaande hoogtelijnenkaart. De boerderij staat op een zelfde hoogte waarop het dorp Ternaard is ontstaan. De boerderij staat tevens aan de rand van een lager gelegen gebied tussen Ternaard en Holwerd. Juist dit laatste is in de huidige situatie goed waarneembaar. De boerderij staat nabij een belangrijke sloot die een noord-zuid richting heeft en die zorgde voor de aanleg van twee parallel daaraan lopende wegen: de Lytsewei en de Hollewei. De Lytsewei werd een doodlopende weg die tot aan de rand van de laagte liep en waar ook een boerderij werd gebouwd.



Fragment kaart 1811-1832



Op bovenstaande kaart uit 1811-1832 is af te lezen dat die Lytsewei een dijkje was, met daaraan bebouwing en twee ruime boerenerven binnen een gracht op enige afstand van de weg. Het westelijke erf is 'Gaikemazathe'.

De drie kop-hals-romp-boerderijen zijn met hun achterzijde naar de Lytsewei gericht. Van de maat van de erven was Gaikemazathe de middelgrootste. Rond het voorhuis, aan drie zijden dus, lag een grote appelhof. Dit hof had een zelfde lengte als de lengte van de schuur. De gracht mist aan de achterzijde van het erf op de historische kaart uit 1832. Het is mogelijk dat die er nooit is geweest. Ter lengte van de gracht aan de noordzijde bevond zich echter wel een singelbeplanting, aan de noordzijde van die gracht. Deze singel had breedte. Waarschijnlijk bestond deze singel in ieder geval uit twee rijen bomen, want dat was gebruikelijk; misschien aangevuld met onderbeplanting. De boerderij stond midden op het terrein dat was opgehoogd door de grond uit de gracht en had een breed en open achtererf.

Op onderstaande historische kaart 100 jaar later, in 1930, ligt het erf aan een dwarsweg en daarvoor is de singel verwijderd. Er bevindt zich nu aan drie zijden een windsingel aan de binnenzijde van de gracht. Aan het einde van de gracht aan de zuidoostzijde van het erf is later een klein stenen pand gebouwd, open in de ruimte.

Brand heeft de boerderij in de zeventiger jaren van de vorige eeuw verwoest, is afgebroken en daarvoor kwam slechts een romneyloods in een ongebruikelijke kleur in de plaats. Op het erf wordt vervolgens niet meer gewoond. De loods is niet precies midden op het erf gebouwd, maar op het zuidelijke deel van het terrein en is langer dan de voormalige boerderij met schuur en woonhuis. De gracht is aan de noordzijde deels gedempt en het achtererf is een keer verruimd naar het oosten toe. Dit in verband met draaicirkels van groot materieel. Omdat er niet wordt gewoond op het erf, mist het terrein het

gebruikelijke onderhoud en dat is na 40 jaren te zien aan het gras, het onderhoud aan de bomen en riet in de gracht. Het van brand gevrijwaarde stenen bijgebouw vervult enigszins de historie van het terrein. Het doet dienst als kantine.



Fragment kaart 1930

Anno 2015 is de zichtbaarheid van het silhouet van het boerenerf groot. De romneyloods wordt vanuit het oosten en noord-oosten gezien. Dit is op onderstaande kaart te zien.



Omdat het erf behoort bij het bedrijf aan de Ternaarderdyk wordt er geen gebruik gemaakt van de Lytsewei, maar van de Hollewei als kortste verbinding tussen beide erven. Dit heeft ook als voordeel dat er niet over de smalle weg door Visbuurt hoeft worden gereden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een uitbreidingsrichting naar het westen en het noorden. In verband met het feit dat het erf ligt op de grens van hoog en laag en daardoor reliëf heeft en er tevens een belangrijke sloot ligt aan de westzijde, is in de eerste plaats een uitbreidingsrichting die kant op landschappelijk geheel ongewenst. Die uitbreiding zou ook aan de voorkant van het erf liggen, waar zich een gracht en een windsingel bevinden. Verwijderen hiervan past niet in het beleid van de gemeente. In de derde plaats bestaat de wens om opnieuw op het erf te wonen, en dan is het logisch om een plek voor deze woning te zoeken nabij de historische locatie van de woning. Bedrijfsactiviteiten aan weerszijden van de woning is cultuurhistorische ongewenst. Aan de noordzijde van het erf ligt de belangrijke route naar het erf aan de Ternaarderdyk, waardoor ook een uitbreiding naar het noorden ongewenst is. De route is onderdeel van een belangrijk informeel wandelrondje, mede te gebruiken omdat het buiten het erf ligt.

De conclusie is dat de gemeente toestemming zou moeten geven om het bestemmingsplan te wijzigen. De uitbreidingsrichting naar het oosten ligt geheel voor de hand.



3.3 Advies

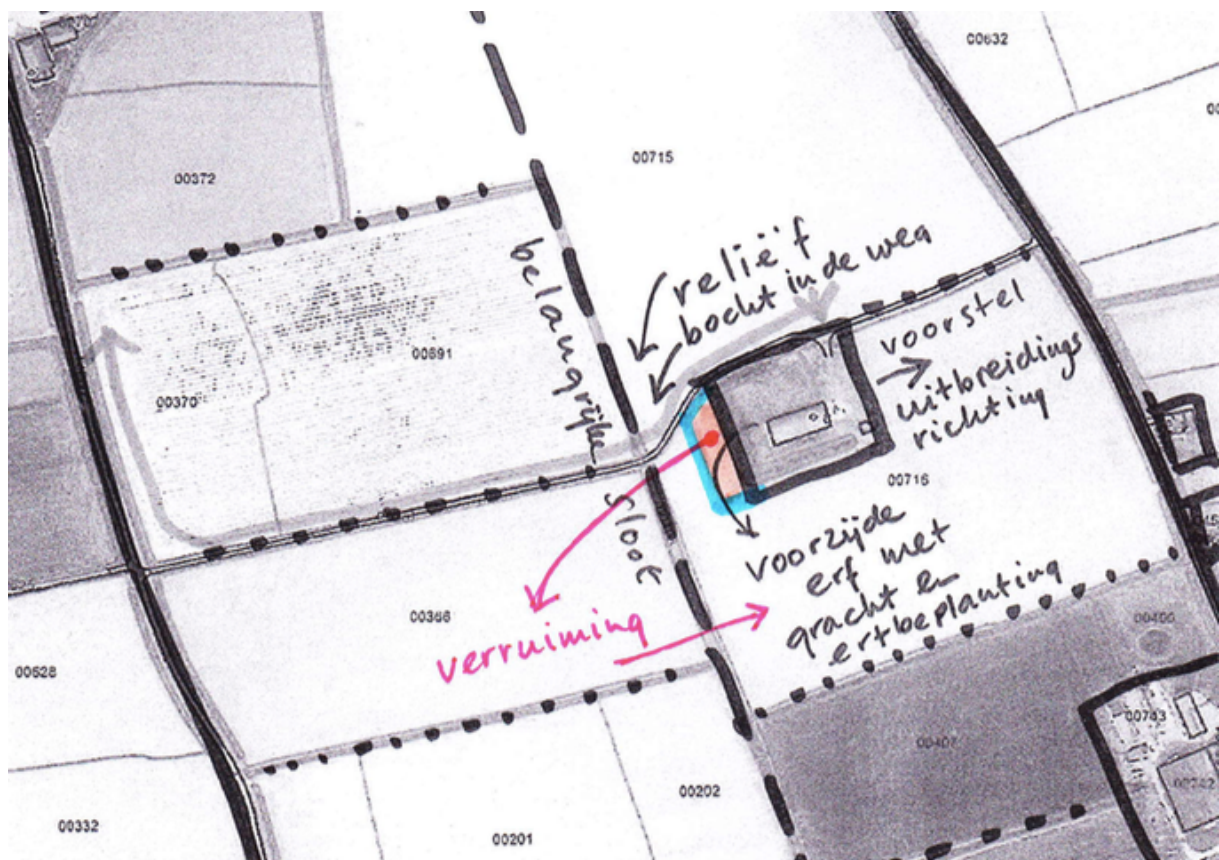
Alhoewel er een schets is gepresenteerd met twee bedrijfstakingen (akkerbouw en veeteelt) op het erf en een nieuwe bedrijfswoning, wordt er in de Nije Pleats sessie alleen een advies uitgebracht over een loods en een woning op het bestaande erf.

De loods zal als eerste worden gebouwd. De overgebleven ruimte op het voorerf voor een woning is in de huidige situatie tussen de romneyloods en de bestaande bomensingel al uiterst krap. Het gaat om een woning op een boerenerf, waar altijd ruimte bij hoort. De wens is ook om de nieuwe loods in dezelfde rooilijn als de achtergevel van de romneyloods te bouwen. Dit komt omdat het achtererf vrij moet blijven in verband met de logistiek en er geen uitbreiding naar het oosten wordt gewenst. De ruimte voor een woning wordt daarmee nog krappere. Hierbij moet eveneens meegewogen worden dat de maat

van de loods dusdanig groot wordt, dat de nieuwe woning ook enige maat zal moeten krijgen om een goede balans te ontwikkelen in het silhouet van een nieuwe kop-romp boerderij.

Uitbreiding van het voorerf

In de uitbreiding van het voorerf is uiteindelijk de oplossing gevonden voor het gebrek aan ruimte voor de woning. Uiteraard was het de vraag of deze verandering wel zou kunnen, want de gracht moet dan aan de westzijde worden gedempt en de bomen gekapt. Maar omdat er weer een nieuwe gracht wordt gegraven en opnieuw bomen aan de binnenzijde worden aangeplant, wordt de essentie van dit erf hersteld. De waarde van de gracht en de bomen ligt niet in de locatie op zich, maar in de aanwezigheid ervan. Toen na de bedijking de boerderijen van de terpen af in het land werden gebouwd was er een wijze van opzet van de erven waar dit erf bij behoort. We zouden het nu een format noemen. Er werd een gracht gegraven, de grond werd binnen de gracht opgebracht en vormde opnieuw een lage huisterp. De opzet was in principe rechthoekig, maar er zijn ook erven waar bijvoorbeeld de gracht deels gebogen is of niet geheel haaks is. Er werden soms singels aan de buitenzijde aangeplant, ter breedte van twee rijen bomen en meestal rijen bomen aan de binnenzijde van de gracht. Het was essentieel om zich te beschutten tegen weer en wind, maar het gaf ook allure. De bomen die nu op het erf staan zijn iep, es, els, populier en esdoorn. Typische soorten bomen die bij de opzet passen. Iepen werden ziek en ook de twee laatste bomen moeten aan de zuidzijde worden gekapt. In verband met de bouw van de brede loods zullen bomen aan de noordzijde moeten verdwijnen en de huidige bomen aan de westzijde zijn geenszins fraaie exemplaren, op de elzen na. De conclusie is dat eigenlijk iedere boom op het erf verdwijnt en zou moeten verdwijnen, dat daardoor met een schone lei kan worden begonnen en dat daardoor een goede nieuwe structurele opzet noodzakelijk is. En daarin past de uitbreiding naar het westen.



Een klein detail is dat in de noordwesthoek van de huidige voortuin een kleine ophoging is. Dit werd in diverse voorerven aangebracht in de tijd van de mode van de Engelse tuinrichting. Het gazon ging er mee golven, zoals in het landschap van Engeland. Zo'n verhoging wordt weer in de nieuwe voortuin aangebracht.

Dan de maat van de uitbreiding, hoe wordt deze bepaald. Zoals beschreven was de opzet van het erf dat het hof gelijk was aan de lengte van de schuur. Deze opzet wordt opnieuw gekozen. De romneyloods is 35 meter en dus wordt de voortuin dat ook. Gelukkig blijft de ruimte tussen de nieuwe gracht en de beschreven noord-zuid sloot voldoende groot om afstand tussen elkaar te behouden. Het is van belang dat de gracht net zo breed als nu (februari 2016) wordt en dat de terp ook even hoog en horizontaal als nu wordt. Dus geen aflopend terrein. Als de huidige half verharde weg met puin van de verbrande boerderij kan worden gehandhaafd, betekent dat dat de gracht daar niet haaks wordt. Deze afwijking wordt geaccepteerd. Door het nieuwe heuveltje in die hoek zal het zelfs logisch lijken.

De landschappelijke inrichting uit het verleden met een singelbeplanting aan de noordzijde van het gehele erf wordt vervolgens opnieuw toegepast. Hierdoor worden de twee delen van het erf in het silhouet een eenheid. Deze essentiële singelbeplanting past de nieuwe loods landschappelijk in en er blijft manoeuvreer- en opstelruimte vrij aan de noordzijde van de loods. De gracht die nu al deels is gedempt wordt daarvoor iets meer gedempt, totdat er een haakse ontsluiting gaat ontstaan naar de woning. Er kan logisch worden geparkeerd tussen woning en loods.

De bedrijfswoning

Voor de locatie van de woning is de opzet als volgt. Deel het voorterrein binnen de gracht in vier gelijke delen. Het zoekgebied van de woning bevindt zich in het noordoostelijke deel. Het blijkt dan ook dat de woning nog op het huidige erf, aan de rand van de gracht en dus vaste grond staat. De benodigde open ruimte bevindt zich aan de west- en zuid/zonzijde. De woning kan maat hebben, maar heeft altijd de nokrichting in dezelfde richting als de nieuwe loods. Bij de vormgeving gaat het om een goede aansluiting te vinden met de loods, zodat er een visueel passend kop-eventueel hals-romp silhouet ontstaat.

De nieuwe loods

De nieuwbouw op het erf hoeft zich in dit geval niets aan te trekken van de vormgeving van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw zet echter juist een nieuwe trend in. De loods straalt uit wat er in zit; opslag van aardappelen. Hiervoor zijn de loodsen met "een pet" kenmerkend geworden. De kleuren zijn gedekt, schrijft de welstandsnota. Een donkergroene wand onder, de deur donkergroen en de pet antraciet past in deze gedachte. De afstand tussen de nieuwe loods en de bestaande romneyloods gaat uit drie meter bestaan en dit past in de gedachte om de bijgebouwen compact naast elkaar te situeren.

De bestaande romneyloods

De vorm en de kleur is opvallend en wijkt sterk af van de nieuwe loods. Aan de oostzijde van het erf zal beplanting ontbreken, zodat het verschil altijd sterk zal blijven opvallen.

Omdat ongewis is hoelang deze loods zal blijven staan is het noodzakelijk dat de beide loodsen visueel iets meer aansluiten bij elkaar. Gelukkig wordt de lengte gelijk, maar als de kleur van de twee kopse kanten van de romneyloods meer aansluit komt er meer eenheid. De afspraak is om die beide antraciet te schilderen.

Fasering

Het totale plan bestaat uit loods, woning, verruimen voorerf met verleggen gracht en erfbeplanting. Als de volgorde zo wordt dat eerst de loods wordt gebouwd en later de woning, dan behoort de essentiële erfbeplanting bij de eerste fase. Deze erfbeplanting bestaat uit de gehele singelbeplanting aan de noordzijde en nieuwe iepen langs de romneyloods en rond de 'kantine'. De huidige bomensingel aan de westzijde blijft dan nog gehandhaafd.

Het verruimen van het voorterrein hoort bij de bouw van de woning, met nieuwe laanbomen aan de binnenzijde van dat nieuwe terrein, aan de westzijde.

En mocht er aan de oostzijde van het erf worden uitgebreid dan wordt de singelbeplanting aan de noordzijde met een bomenrij aangevuld, over de gehele lengte van de uitbreiding.

Watertoets

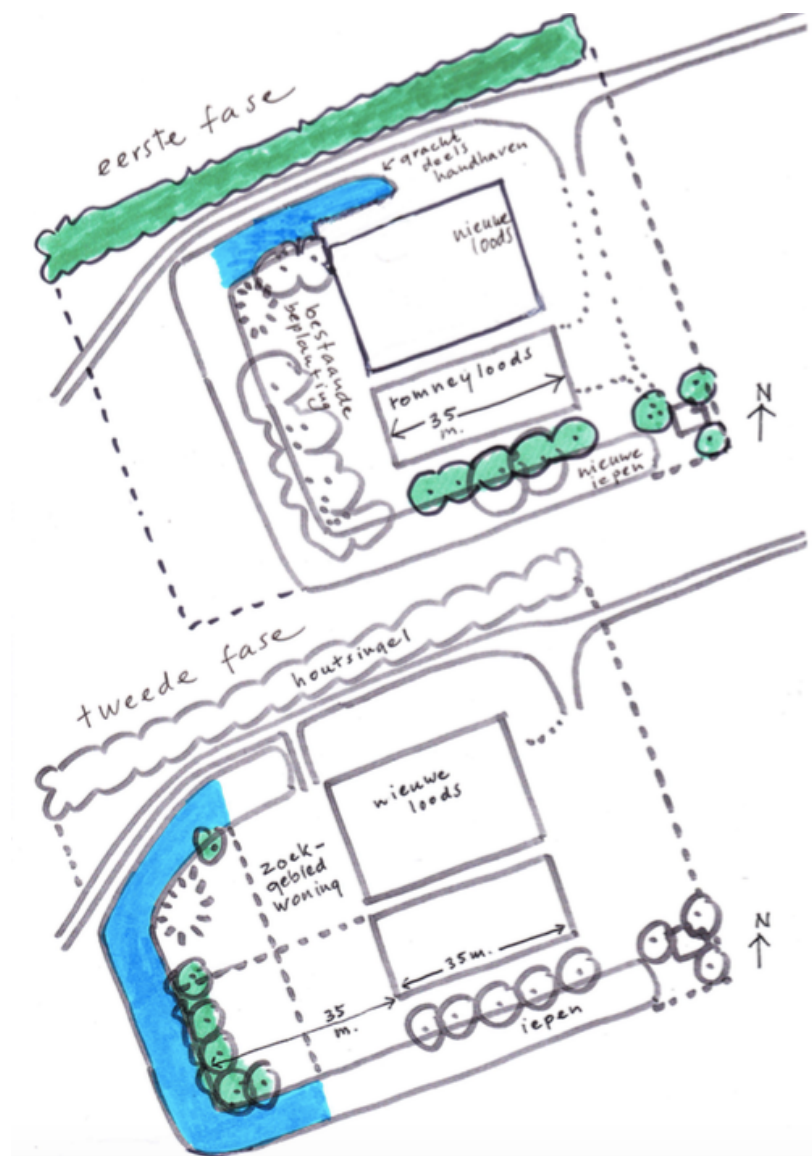
In verband met de watertoets wordt bij voorkeur elders sloten verruimd, maar een sloot moeten visueel geen gracht worden. Dus moet die sloot over een grotere lengte worden verruimd.

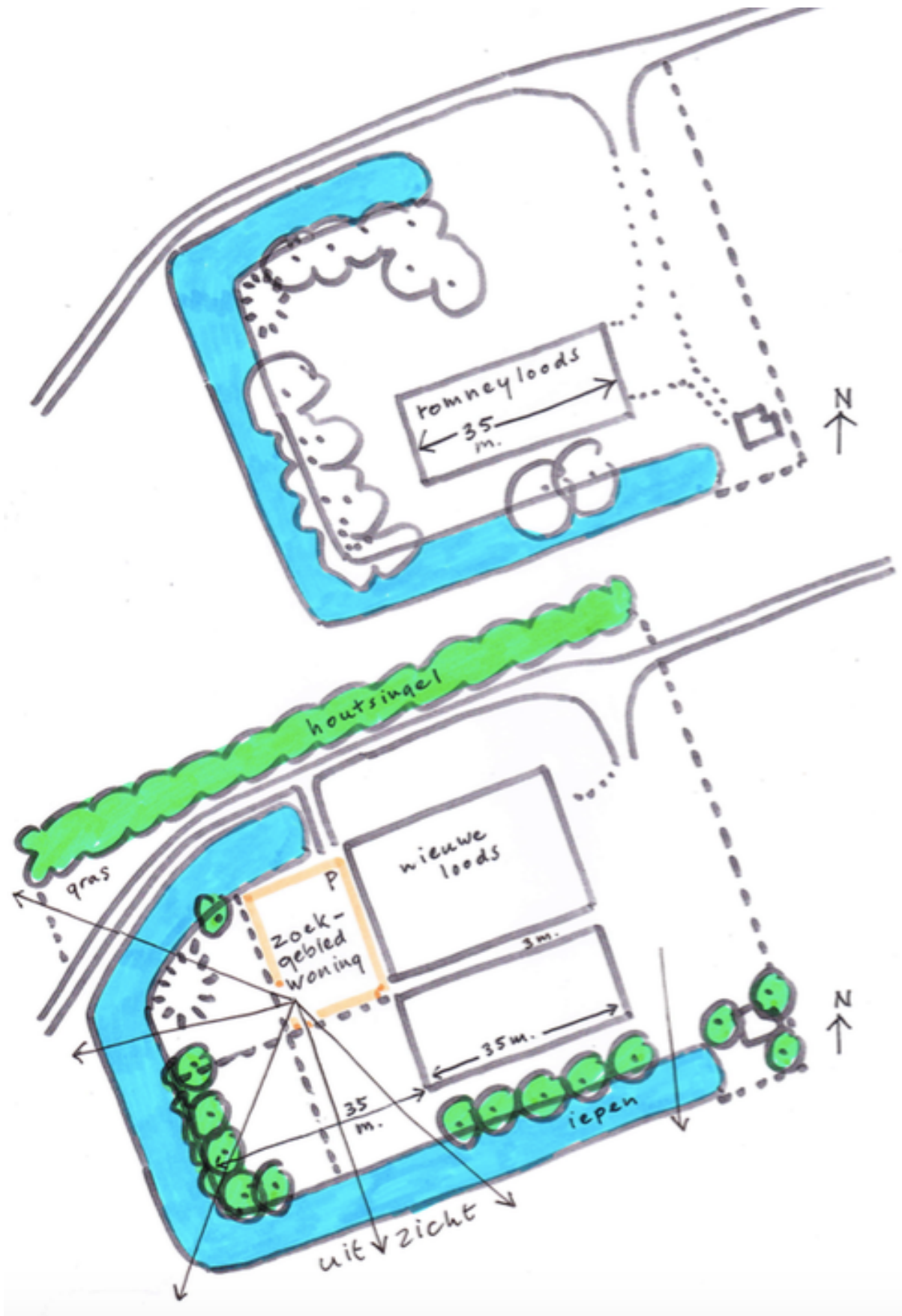
De erfbeplanting

De nieuwe houtsingel bestaat uit iepen, aangevuld met o.a. els, veldesdoorn en meidoorn. De gemeente heeft die soorten streekeigen struiken aangegeven. De bomen staan in driehoeksverband op 5 meter onderling van elkaar. De breedte van de singel wordt zo in de toekomst ca. 10 meter. De bomen worden op 3 meter van de bestaande weg geplant. De doelstelling is om een zo dicht mogelijke singel te vormen. De driehoek die aan de noordwestzijde ontstaat tussen weg en singel blijft open met gras. Het staat vrij om hierin een parkboom te planten.

Bij de laanbomen kan gekozen worden voor linde of esdoorn. Een mix is ook mogelijk. De bomen staan op 8 meter uit elkaar, zodat de vorm van de boom mooi zal worden. In de tuin passen voorts hoogstamfruitbomen en een beuk of een andere sierboom.

Als alles is uitgevoerd is er een erf ontstaan die structurele beplanting heeft op alle hoeken van het erf. En dat hoort bij het silhouet van de erven in dit gebied.





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**