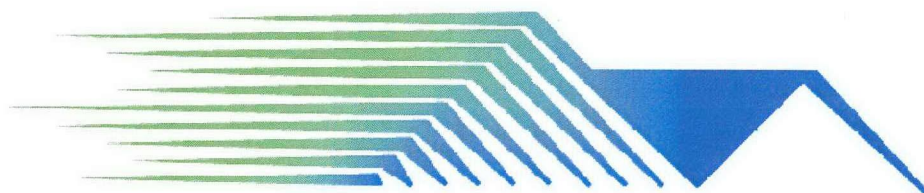




ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Sijsma te Schalsum



NIJE PLEATS

Datum: 19 februari 2015

Rapportnummer: 102-2014

COLOFON

Nije Pleats, 19 februari 2015

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

De heer Wout Douwsma

Opdrachtgever:

Familie Sijsma, Franekerweg 24 te Schalsum

In samenwerking met:

Gemeente Franekeradeel

Mevr. J. van Dijk

Dhr. N. la Crois

Hûs en hiem

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 Sijsma is voornemens het gemengde agrarisch bedrijf (akkerbouw en melkveehouderij) aan de Franekerweg 24 te Schalsum uit te breiden ten behoeve van de akkerbouw-tak van het bedrijf. Het voorgestelde ontwerp van de familie Sijsma voldoet niet aan de eisen van het bestemmingsplan. 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.

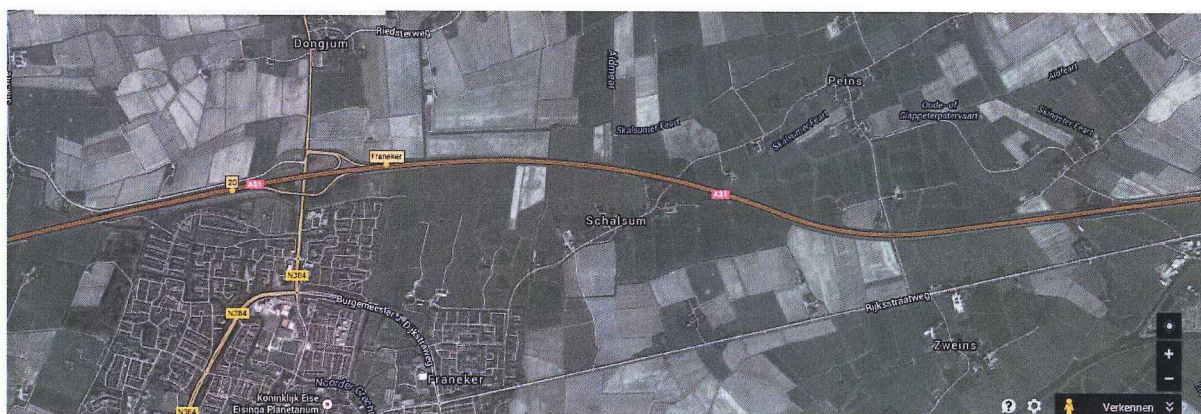
1.3 Leeswijzer

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 bedrijf van de familie Sijsma is in het noordwesten van de provincie Fryslân gelegen ten noordoosten van de stad Franeker. Het erf ligt in het dorp Schalsum. Het erf ligt direct aan de Franekerweg bij de entree van het dorp Schalsum.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2014)



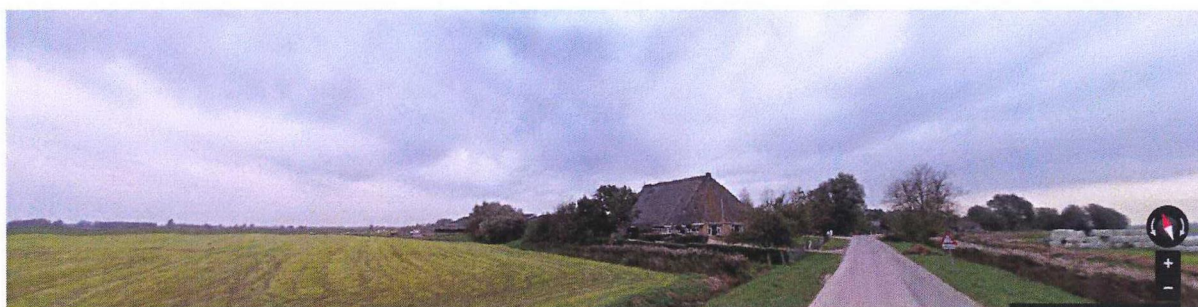
Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2014)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Sijsma is al sinds 1970 eigenaar van de huidige boerderij aan de Franekerweg 24 in Schalsum. Het betrof bij die overname toen al een gemengd bedrijf met een melkveetak en een akkerbouwtak. De akkerbouw bestaat voornamelijk uit de teelt van pootaardappelen. In 1976 is er een ligboxenstal gebouwd achter de stelpboerderij. Deze is momenteel als wagenberging in gebruik. Dat kon omdat er in 1990 een nieuwe ligboxenstal is gebouwd. Die is nu in gebruik voor jongvee omdat in 2011 weer een nieuwe ligboxenstal is gebouwd met twee melkrobots. Deze stal biedt ruimte aan zo'n 150 melkkoeien. De melkveetak is daarmee up-to-date voor nu en de nabije toekomst.

Ten behoeve van de akkerbouwtak staan twee opslagloodsen naast de stelpboerderij. Ook wordt de schuur van de stelpboerderij gebruikt voor opslag. Momenteel vindt de opslag nog niet in kisten plaats, maar wordt het product los gestort in de loodsen. De opslagcapaciteit op het erf is niet voldoende om ook al het materieel te stallen. Dat staat momenteel voor een deel elders in opslag.

Het bedrijf heeft 70 hectare grond als huiskavel rondom de boerderij liggen. Op enige afstand nog eens 30 hectare als veldkavel.



Figuur Aanzicht erf vanuit Franeker (Bron: Google Maps, streetview 2014)



Figuur Aanzicht erf vanuit het dorp (Bron: Google Maps, streetview 2014)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Sijsma wil (nu de melkveetak up-to-date is) ook de akkerbouwtak bij de tijd brengen. Dat betekent dat de opslag van de pootaardappelen in kisten zal moeten plaatsvinden. Ook wil de familie op termijn het sorteren op eigen erf doen. Tenslotte is er ook de wens om al het materieel op eigen erf op te kunnen slaan. De bestaande loodsen en de schuur van de stelpboerderij zijn niet op deze nieuwe wensen berekend. De familie wil graag de stelpboerderij behouden en de schuur daarvan geschikt maken voor de modernisering van de akkerbouwtak. Daarnaast is de familie bereid de oude loodsen af te breken en wil in de plaats daarvan graag nieuwe gebouwen realiseren.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 4 december 2014 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Sijsma te Schalsum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. S. J. Sijsma, initiatiefnemer;
- dhr. J. Sijsma, initiatiefnemer;
- mw. A. Sijsma, initiatiefnemer;
- dhr. B. Akkerman, DLV Bouw en Milieutechniek, adviseur initiatiefnemer;
- mevr. J. van Dijk, gemeente Franekeradeel;
- dhr. N. la Crois, gemeente Franekeradeel;
- dhr. J. van Zellingen, Hûs en Hiem;
- dhr. W. Douwsma, adviseur landschap en stedenbouw BûgelHajema Adviseurs
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Het bedrijf is gesitueerd op de rand van het dorp Schalsum. In het boek '419X Friesland' (Peter Karstkarel), staat het volgende over het dorp van Schalsum geschreven: " Schalsum ligt ten oosten van Franeker en vormde met Boer, Ried, Peins en Zweins de zogenoemde Franeker Vijfga: noordelijke dorpen van de kleine plattelandsgrietenij Franekeradeel. Het lijkt een streekdorp langs de rijweg naar Menaldumadeel, maar het is wel degelijk een terpdorp. Vanaf de bebouwingsstreek van huizen en boerderijen die vooral ten noorden van de rijweg ligt, loopt de Kerkstraat naar de terp. Daar staan ook nog een paar huisjes, maar de middelmatig hoge terp is vooral podium voor de kerk en haar kerkhof."

Landschapstype - Verordening Romte

Het bedrijf ligt in het landschapstype Kwelderwal (Schalsum-Slappeterp) in het deelgebied Kleigebied Westergo. Westergo wordt gekenmerkt door een stelsel van rugvormige kwelderwallen en langwerpige laaggelegen kweldervlaktes daartussen. Deze zijn vooral gelegen in een reeks evenwijdig langs de kust, ontstaan vanaf ± 500 na Chr. tot 1100 na Chr. vanuit de steeds opschuivende Waddenzee. Aan de oostzijde vormt de kwelderwal van de zeearm van de Middelzee de begrenzing. Zuidelijker is een uitgestrekt kleiterpengebied gelegen, waar vele voormalige kreken, vaarten en verspreid liggende terpdorpen en het graslandgebruik het karakter bepalen. Tot aan de bedijking van de 11e tot aan de 13e eeuw was de zee de vormende kracht. Toen de zee achter de dijken bedwongen was, kwam meer verspreide bewoning van losse boerderijen tot ontwikkeling.

Een kwelderwal is een hoger gelegen deel van de kwelder veelal relatief smal, waar bij overstromingen vaak grover, zandiger materiaal werd afgezet. De kwelderwallen zijn goed te herkennen doordat hierop de dorpen ontstonden. De kwelderwallen worden verder gekenmerkt door akkerbouw omdat de grond lichter (zandiger) is dan de overige kweldergronden. Een kweldervlakte is het laaggelegen deel van een kwelder. Een kwelder is ontstaan als een begroeide buitendijkse landaanwas die bij gemiddeld hoogwater niet meer onderloopt. Het systeem van kwelderwallen en kwelder(s)(vlakten) is nog zichtbaar in het huidige landschap door o.a. hoogteverschillen, dorpen op de hogere delen.

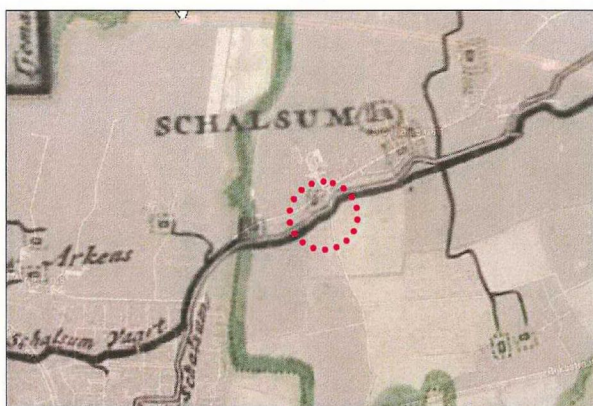
Provinciale belangen - Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte zijn de volgende aspecten in de omgeving van het plangebied van provinciaal belang.

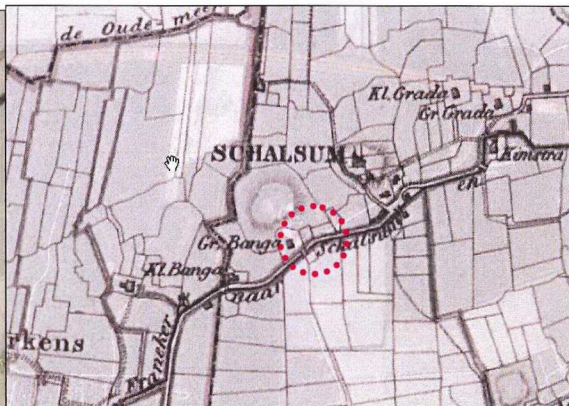
- Het stelsel van smalle kwelderwallen met terpen, terpdorpen en terpsteden, die met hun vaak lineaire structuren de kwelder- en oeverwallen volgen. Tussen de kwelderwallen de kweldervlaktes. De dorpen op de kwelderwallen liggen als groene punten op de wal; de kerktorens zijn belangrijke oriëntatiepunten in het dorpsilhouet. De dorpen zijn verbonden door één hoofdweg. Een belangrijke eigenschap van de kwelderwal is het aanwezige microreliëf, zowel natuurlijk als kunstmatig (akkers en terpen).
- De invloed van de dynamiek van de zee, zichtbaar in de aanwezigheid van terpen, kwelder-, oever- en omslagwallen, ligging van de dorpen, de waterlopen en de verkavelingsrichting. De relatie tussen de vorm van de nederzettingen, het type landschap, het grondgebruik en de infrastructuur (wegen en waterwegen). Fijnmazige en onregelmatige dorpsstructuur.

Ontwikkelingen 1718-heden

Op onderstaande (topografische) kaarten is de ontwikkelingen van het plangebied en de directe omgeving af te lezen. Opvallend is dat de veranderingen relatief klein zijn. Het gebied heeft ondanks de ruilverkaveling en de aanleg van de A7 een groot deel van de oorspronkelijke structuur en kleinschaligheid behouden. De oorspronkelijke landschappelijke structuurdragers/kenmerken, waaronder de onregelmatige blokverkaveling op de kwelderwal, de meer opstreckende blokverkaveling op de kweldervlakte, de Schalsumervaart, de Franekerweg, de terpen (waaronder bij de kerk) en de opvaarten, zijn in de huidige situatie nog goed herkenbaar. Ook de bebouwingsstructuur is grotendeels in tact gebleven. De belangrijkste verschillen zijn de toename in de dichtheid van de bebouwing, de grotere maat van de boerenerven en de forsere bebouwing op de boerenerven. Er is echter nog steeds sprake van lintbebouwing met een kleinschalige uitstraling, waarbij de samenhang tussen weg, bebouwing en landschap sterk is.



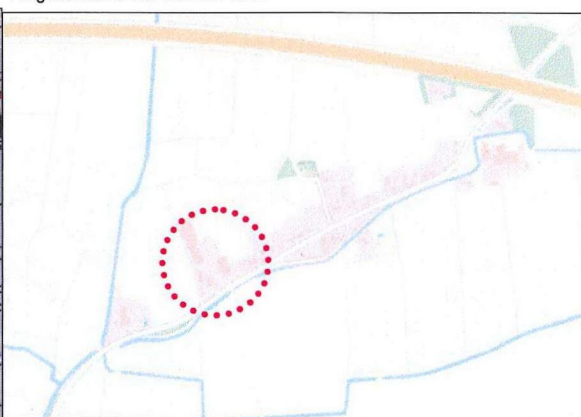
Fragment atlas van Schotanus 1718



Fragment atlas van Eekhoff 1849



Fragment Chromotopografische kaart des Rijks 1932



Fragment topografische kaart 2014

Opvallend op de kaart van 1849 is de terp ten noorden van het plangebied. In de huidige situatie is deze terp alleen nog herkenbaar door het verloop van de opvaart en de kavelsloten.

Huidige situatie erf

Het erf maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Franekerweg. De Franekerweg volgt overwegend de richting van de kwelderwal. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door woningen die dicht opeen zijn gebouwd. Er is sprake van veel variatie in bebouwing. De oudere bebouwing staat overwegend dicht op de weg en dicht opeen dan de meer recente bebouwing. De (voor)erven hebben overwegend een groen karakter. De oudere bebouwing heeft ook veelal een voorgevelrooilijn evenwijdig aan de weg, terwijl de meer recente bebouwing onder een schuine hoek ten opzichte van de weg is gebouwd.

Het bestaande erf vormt het begin van de lintbebouwing van Schalsum vanuit westelijke richting. Het erf wordt gekenmerkt door een stelboerderij met daarnaast en daarachter agrarische bedrijfsbebouwing. Het erf heeft een groen voorterrein met opgaande beplanting. Opvallend is de hogere ligging ten opzichte van de aangrenzende percelen.



Luchtfoto huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een gemengd bedrijf. Het erf is bebouwd met een stelboerderij met een aangebouwde stal/garage, een aardappelloods, een jongveestal met daarachter een grote nieuwe stal en enkel sleufsilo's. De melkveehouderij heeft het grootste ruimtebeslag op het erf. De gebouwen en silo's behorende bij de melkveehouderij zijn achter de stelboerderij gesitueerd. De aangebouwde stal heeft voornamelijk een opslag/garage/stalling functie. Het akkerbouwdeel van het bedrijf speelt zich met name af in de loods ten oosten van de stelboerderij.

De stelboerderij is onder een schuine hoek ten opzichte van de weg gesitueerd. De stallen en de aardappelloods hebben een afwijkende situering ten opzichte van de stelboerderij. De situering van de stelp en de bijbehorende agrarische gebouwen is steeds afgestemd op de aangrenzende kavelgrenzen of kavelsloten, met als gevolg dat het erf gekenmerkt wordt door drie bouwrichtingen. Ten oosten van de stallen zijn de sleufsilo's gesitueerd. De richting van deze silo's is gelijk aan de bouwrichting van de stallen.

3.3 Advies

Het planvoornemen omvat sloop van de aan de stelp gebouwde stal/garage, (gedeeltelijke) sloop van de bestaande aardappelloods, nieuwbouw van één forse aardappelloods en vernieuwing en verlenging van de bestaande stelp.

De kwelderwal waarop het bedrijf is gevestigd wordt gekenmerkt door groene erven en dicht opeen gebouwde bebouwing. Bij de uitbreiding wordt aangesloten bij dit kenmerk. Er is daarom voor gekozen om de nieuwe loods aan oostzijde aan de bestaande stelp te bouwen en deze op de grens van het woon- en werkerf te situeren. Deze aaneengesloten bebouwing kent een verspringende voorgevelrooilijn, waardoor aangesloten wordt bij de structuur van verspringende voorgevelrooilijnen van de aangrenzende lintbebouwing. Aan de westzijde van de stelp wordt de bestaande stal (thans wagenberging) gesloopt, waardoor het aanzicht aan deze zijde wordt verbeterd. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is het noodzakelijk om het groene karakter van het voorerf te behouden en deze te versterken.

Ontsluiting

Aan de westzijde van de stelp wordt de bestaande stal/garage gesloopt en wordt de bestaande inrit verlengd en opgewaardeerd tot een volwaardige toegang van het bedrijf. De bestaande inrit ten oosten van de stelp blijft gehandhaafd.

Beplanting

Om de nieuwe aardappelloods goed in te passen wordt ten oosten van de loods de bestaande beplanting gehandhaafd (voor zover aanwezig) en aangevuld met een strook nieuwe bomen en struiken. Het voorerf wordt zo groen mogelijk ingericht, waarbij de bestaande bomen worden gehandhaafd en aangevuld. Aan de westzijde van het erf wordt de bestaande beplanting tevens gehandhaafd en aangevuld waar nodig.

Water

Mogelijkheden om water te bergen (compensatie die mogelijk gevraagd wordt door het Wetterskip) worden gezien in het verbreden van bestaande waterlopen.

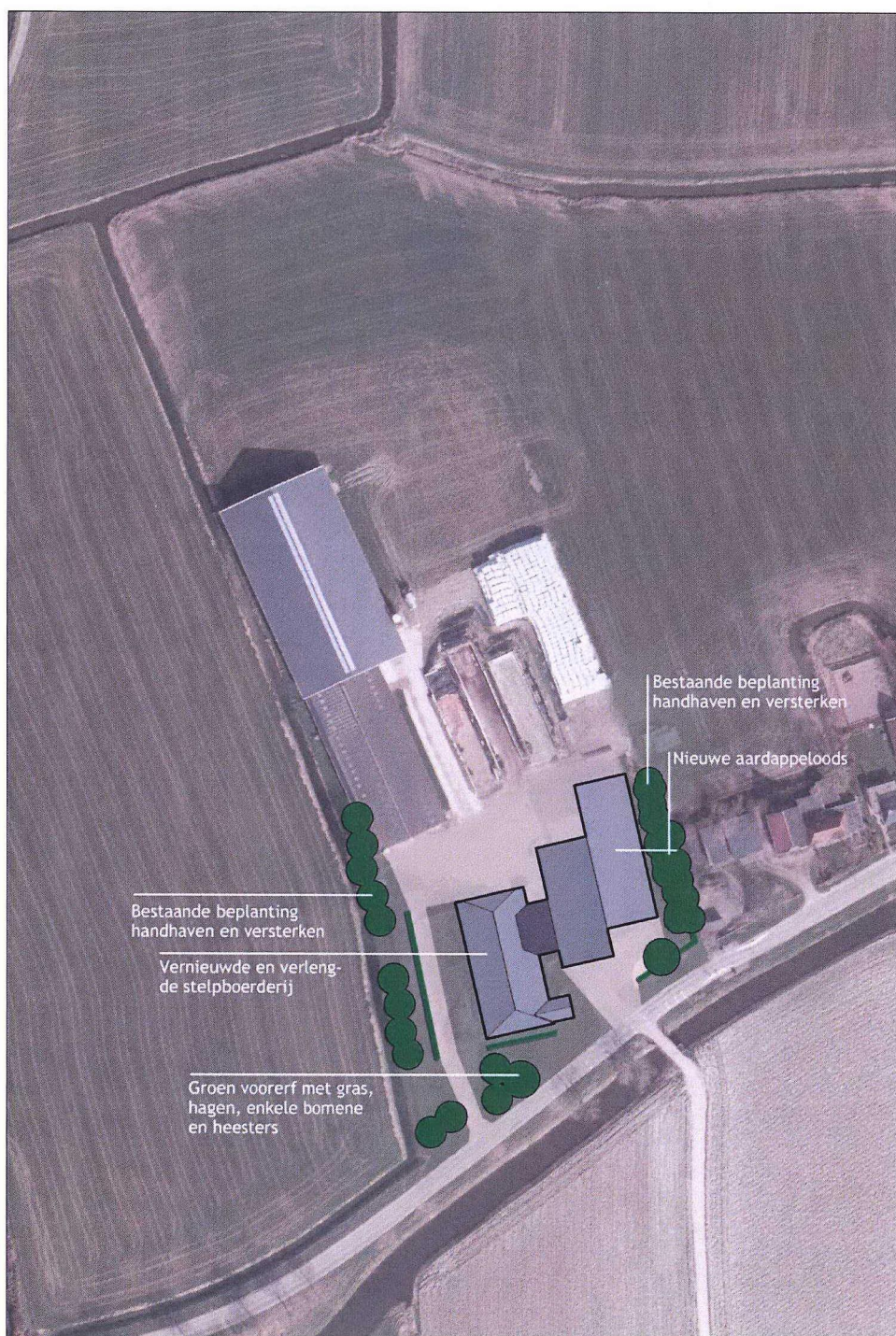
Bebouwing

De bestaande stelpboerderij wordt vernieuwd en verlengd. Deze vernieuwing en uitbreiding dient in een passende architectuur plaatst te vinden. Vanuit architectonisch oogpunt is het wenselijk dat de contouren en verschijningsvorm van de oorspronkelijke stelp boerderij bewaard blijven en/of versterkt worden. Aan de oostzijde van de stelp wordt een nieuwe loods gebouwd in een verspringende voorgevelrooilijn. Voor de nieuwe loods geldt, door de situering dicht op de weg en de relatie met de stelp, een hoog ambitieniveau ten aanzien van de architectuur.

Tot slot

Landschappelijk gezien zijn de aanbouw aan de stelp en de situering dicht op de weg te verantwoorden als er ingrepen worden gedaan die bijdragen aan een betere verankering van het gehele erf in het landschap en het occupatiepatroon ter plaatse. Dit is gevisualiseerd in de 'Schets landschappelijke inpassing'. Dit betekent dat:

- er hoge eisen worden gesteld aan vormgeving/architectuur van de nieuwe bebouwing en de nieuwbouw van de stelpboerderij. Geadviseerd wordt om de vormgeving in nauw overleg met Hûs en Hiem uit te werken;
- het voorerf groen wordt ingericht;
- de boombeplanting aan de westzijde van het erf wordt gehandhaafd en versterkt;
- ten oosten van de nieuwe loods stevige beplanting wordt aangebracht in de vorm van struiken en bomen;
- het sortiment beplanting dient te passen bij de ondergrond en de omgeving. Passende boomsoorten zijn o.a. de gewone es (*Fraxinus excelsior*), de esdoorn, de Hollandse linde (*Tilia x vulgaris*) of de veldiep (*Ulmus minor*). Passende struiksoorten zijn o.a. tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*), vogelkers (*Prunus padus*), sleedorn (*Prunus spinosa*), grauwe wils (*Salix cinerea*).



Schets landschappelijke inpassing (schaal 1:2000)



Referentiebeelden ten aanzien van het ambitieniveau van de architectuur/vormgeving van de nieuwe loods

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