

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

OPDRACHTGEVER Holtrop Holding B.V. - Lemmer

PROJECT Herbestemming De Brette Hoanne - Molenweg 10 - Oosterzee

DATUM 3 juli 2017

AANWEZIG

	opdrachtgever	
	opdrachtgever	
	gemeente - voorzitter	
Oud	gemeente - stedenbouwkundige	
	gemeente - vergunningen	
	provincie - ruimte	
	provincie - projectleider Tjeukemeergebied	
	provincie - infrastructuur/verkeer	
	provincie - ruimte/erfgoed	
	Wetterskip	
	NAA - akoestiek	
	landschapsarchitect	(verslaglegging)
	J.O.N.G.architecten	(verslaglegging)

Inleiding

Op de locatie van de voorgenomen plannen, Molenweg 10 te Oosterzee, kwamen deskundigen op het terrein van ruimtelijke ordening, met de opdrachtgevers bijeen voor een zgn. Nije Pleats-sessie bijeen. Na het benoemen van ieders rol bij deze sessie, volgde een korte cultuurhistorische verkenning en een veldbezoek. In een 'Nije-Pleats-Sessie' staat het vrij kunnen denken eerst voorop. De belemmeringen en randvoorwaarden komen altijd vanzelf. Er is gediscussieerd en geschetst. Dit mondde uit in een schets waar een ieder zich in kan vinden. Alhoewel de groep redelijk groot was, zorgden de vele disciplines voor een open en een afgewogen discussie. De samenhang is belangrijk. Uiteraard is er vervolgens nader onderzoek nodig.

Programma

■■■■■■■■■■ en ■■■■■■■■■■ hebben het plan om van de Brette Hoanne weer een *herberg* te maken. Ze gaan uit van een algehele hoge kwaliteit, waaronder een goede keuken. Naast het restaurant is een *overnachtingsmogelijkheid* gewenst. Er wordt aan 5 à 6 kamers gedacht. De hoge kwaliteit wordt nagestreefd door kleinschaligheid. De te verwachten bezoekers komen per boot, auto en fiets. Er zijn plannen om het aanwezig *fietspad* langs het Tjûkemar over het terrein te verlengen zoals oorspronkelijk de bedoeling was en om op termijn de *vaarverbinding* naar Lemmer te herstellen via de Rien. Dan zal de Brette Hoanne helemaal op een knooppunt komen te liggen, maar de huidige situatie geeft al voldoende mogelijkheden om de nieuwe functie te gaan ontwikkelen. De *haven* met ligplaatsen behoort op dit moment niet bij het terrein. Het *boothuis* zal als functie blijven bestaan. Het restaurant en de kamers passen niet binnen het bestaande gebouw, zodat er uitgebreid moet worden. In verband met de nieuwe bedrijvigheid is een *bedrijfswoning* op de locatie noodzakelijk. Tenslotte moet rekening worden gehouden met een kantoorruimte die op dit moment op de zolder van het boothuis is gelegen.

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

Historische context

In het kader van de sessie is kaartonderzoek verricht. Er bestaat ook een oude zwartwit foto die de vroegere toestand mooi laat zien. Voor de planvorming is dit eerst voldoende.

Oude topografische kaarten geven aan dat de Brette Hoanne (Gebraden Haan) aan de rand van het Tsjûkemar en aan de monding van de Rien is gebouwd. Het gebouw had zo een uiterst strategische ligging. Strategisch als café/herberg en misschien zelfs als tolhuis/kettinghuis. Boten meerden er ook af als men niet kon zeilen in verband met de wind of ijsgang.

Het gebouw staat midden in een brede slag van de slagenverkaveling, die vanuit Oosterzee Buren is ontwikkeld. De kavel behoorde toe aan de kerk, de Nederlands Hervormde Gemeente. Op het langgerekte perceel staat de pastorie in het dorp en de herberg aan het meer.

Het gebouw stond rond 1910 een eind buitendijks, maar wel gelegen aan een kade, aan de oever, omdat de polderdijk hier (expres) niet parallel aan de waterkant was gelegd. Het stond zo in het midden van een wigvormige ruimte, die door de polderdijken is gevormd. Die ruimte had het nauwste punt bij het pontveer over de Rien.

Bij de monding van de Rien stond aan de ene zijde op de dijk een oliemolen en aan de andere zijde waarschijnlijk het veerhuis. Dit zou nader kunnen worden bekeken in de database 'verdwenen molens'. Aan de vaart naar Oosterzee stond de molen en aan het einde van de vaart in Oosterzee Buren een houtzaagmolen. De naam Molenweg is daarmee hoogstwaarschijnlijk verklaard.

De herberg De Brette Hoanne was een alzijdig bouwwerk met een deur aan de zuidwestzijde (zie de oude foto). Vanuit deze deur gezien moet men precies zicht hebben gehad op het veer. En misschien op de ketting die over het water was gespannen (zie de gestippelde lijn op de kaart). Aan de andere zijde van het pand is in de huidige situatie een deur, misschien was die er voorheen ook al.

De richting van het pand was op deze locatie strategisch bepaald. Samen met enkele reusachtige bomen vormde het gebouw een baken in de grote open ruimte. Een rij masten vulde dit beeld aan als het druk was.

De kaart geeft aan dat er dwars op de polderdijk ook twee dijkjes lagen zodat de Brette Hoanne op een door     als zodanig aangeduide 'kaap' lag. Hij wees ons er ook op dat we moeten uitgaan van een uiterst sober gebouw, want het was bittere armoede gezien de aan de gevel afleesbare verbouw geschiedenis. Het bestaat uit lap- en verstelwerk. Verder wordt in historische kranten gewag gedaan van een tegeltableau (kwam tevoorschijn bij een schoorsteenbrand) en een verklaring van de naam Brette Hoanne. Later kwam     nog met de gedachte dat het ook een etymologische verbastering zou kunnen zijn voor 'brette hoarne' : brede hoek.

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

Bestaande situatie

Anno 2017 staat de Brette Hoanne nog steeds strategisch aan het Tsjûkemar, maar nu ook aan de snelweg tussen noord- en midden- Nederland. Door de hoge dijk waarop deze weg ligt, de twee op- en afritten met beplanting, de N924 met eveneens een dijklichaam, de haven in de omgelegde Rien en de vele parkachtige beplanting met een gesloten hekwerk, is heel weinig meer over van het oude beeld. De locatie is totaal gewijzigd. Deze wijzigingen lijken in de jaren-1980 te hebben plaatsgevonden.

Het pand is bovendien binnendijs gelegd, waardoor het als het ware in een kuil is komen te staan. Daardoor lijkt het achter de dijk weg te zakken. Door de nieuwe dijkversterking aan drie zijden van de woning, is er vanuit het gebouw nauwelijks uitzicht op het meer mogelijk.

De Brette Hoanne ligt aan de A6, de N924 en het Tsjûkemar. Bijna iedereen kent daarom deze locatie aan 'de poort van Friesland'. Zeker vanaf de hogere fly-overs over het Tsjûkemar en de A6 is er een prachtig panorama op het meer, het dorp Oosterzee Buren met de herkenbare kerk en de Brette Hoanne. Ware het niet dat de hoge bomen ondertussen veel van het mooie uitzicht belemmeren.

Het pand is inmiddels al jaren als woning gebruikt. In deze periode is het botenhuis vervangen. Daarnaast is het oorspronkelijk open terrein ingericht als park, waardoor het een grote, groene, naar binnen gekeerde plek is. De vorige eigenaar heeft ook direct langs de snelweg bomen aangeplant om te proberen het geluid enigszins te weren.

Het geluid van het verkeer op de A6 en de N924 is altijd aanwezig. Dit geluid past niet bij de wens naar rust.

Kansen en voorwaarden

Na het veldbezoek lijkt er nog voldoende aanleiding om de geschiedenis van de bijzondere plek weer afleesbaar te maken. Lawaai van de wegen, wind en een mooi uitzicht verdienen aandacht.

Het terrein ligt in de zone van de EHS. Dit vraagt bij wijzigingen om een handhaving of eventueel verbetering van de ecologische situatie. De regels hieromtrent zijn beschreven in de Verordening Romte 2014.

Provincie en gemeente stellen de eis dat het nieuwe complex in principe compact moet zijn. Vooralsnog is het wat onduidelijk hoe de term 'compact bouwen' geïnterpreteerd moet worden. De woning en de recreatieve voorzieningen moeten in ieder geval op één recreatief terrein gelegen zijn. Aan de hand van de eerste schets van de architecten kunnen in de volgende ronde alle partijen commentaar geven op dit punt. Het pand heeft nu een permanente woonbestemming. Met name de regels in de Verordening Romte 2014 zijn van belang. De ontwikkelingen passen niet zonder meer binnen deze regels. Een ontheffing van de regels is mogelijk wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Het is ook goed om rekening te houden met het provinciale beleid op hoofdlijnen dat in het rapport 'GRUTSK' is vastgelegd.

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

De aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft met name te maken met de locatie en de cultuurhistorische betekenis als herberg. Uitgangspunt dient te zijn behoud en herstel van het gemeentelijke monument. Het gebouw en de geschiedenis kunnen inspiratiebron zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De kleur- en materiaalkeuze van de nieuwe botenloods vraagt om een nieuwe visie.

De locatie ligt ruim binnen de hinderzone van de snelweg. Er zijn binnen de regels, eventueel met vrijstellingen, mogelijkheden voor een herbestemming. Hoofregel voor geluid van de weg is: als je hem kan zien, hoor je hem ook. De woning verdient qua geluidshinder de meeste aandacht.

Vanuit het rijk is men bezig geluidsgevoelige objecten te inventariseren en de maatregelen die daarbij horen. Meerjarenprogramma geluid sanering. Deze woning is ook aangemeld op die lijst. Wellicht biedt dit mogelijkheden e.e.a. te integreren.

De volgende regels zijn van kracht:

Voor een nieuwbouwwoning geldt voor verkeerslawaaï van de weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (art 82 Wet geluidhinder).

Voor een nieuwbouwwoning binnen de zone van een autosnelweg kan beperkt een hogere waarde (onthefing) worden verkregen tot 53 dB (art 83).

Voor vervangende nieuwbouw binnen de zone van een autosnelweg en buiten de bebouwde kom kan ontheffing worden verkregen tot 58 dB (art 83); ik neem aan dat hier sprake is van "vervangende nieuwbouw" op hetzelfde perceel met het vervallen van de woonbestemming van de huidige woning.

Voor het geluid van de Provinciale weg geldt ook een ontheffing tot 58 dB.

De woning wordt beoordeeld op de geluidsgevoelige gevels, met een dove gevel, een niet geluidsgevoelige bestemming achter die gevel, of met een afscherming kan enigszins worden gestuurd. Dus watergericht wonen hier.

Een horecabestemming of een logies verblijf (voor kort verblijf) zijn geen geluidsgevoelige objecten voor wat betreft de wegen; geen wettelijke verplichtingen dus.

Voor een horecabestemming zelf gelden wel beperkingen voor wat betreft de eigen geluidsproductie, maar die lijken hier niet van belang. Het gaat hier niet om hoge muziek geluidsniveaus (meer dan 80 dB(A)).

De ambitie van de herberg is een mooie aanvulling op de reeds bestaande en toekomstige horeca langs het Tsjûkemar. Het is verstandig om aan te sluiten bij de aanjagers van het Tjeukemeer om zaken af te stemmen.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het wederom ontsluiten van de Rien richting het Tsjûkemar. De ontwikkeling van de Brette Hoanne zou hier prachtig op aansluiten. In de ideale situatie kan dit voor kleine boten tot 2,5m. hoog. Maar ook zeker voor fietsers en voetgangers is dit een welkome nieuwe route.

Schetsplan

Inspiratiebron is het historische beeld op de oude foto, hierover is iedereen enthousiast. Een eenvoudige, kleinschalige gebouw, met ondergeschikte bijgebouwen en een enorm groen volume van een boom, of bomen groep in een verder vrij leeg oeverlandschap.

Ter tafel kwam het afbreken van de Brette Hoanne en herbouwen op een hogere plek, het opkrikken van het pand of het gewoon handhaven met de wetenschap dat er niet veel uitzicht is. Uiteindelijk is van dit laatste standpunt uitgegaan. De volgende dag is door

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

■■■■■ navraag gedaan en het blijkt zoals verwacht dat sloop niet is toegestaan wegens de monumentale status.

Er zal gezocht moeten worden naar een logisch en functioneel gebruik van de bestaande ruimte in combinatie met de benodigde nieuwbouw., die bescheiden moet zijn, passend bij de karakteristiek van de Brette Hoane en de omgeving. De gedachte is dat iedereen in het sfeervolle voorkamertje zou willen zitten; het lage kamertje op het noordwesten, zo zichtbaar vanaf het water en de snelweg.

Met het volume van de nieuwbouw zou iets tegen geluid in de buitenruimte kunnen worden gedaan. In tegenstelling tot wonen gelden voor de horecabestemming geen wettelijke geluidsnormen.

Voor de landschappelijke inpassing van functies zoals parkeren, boten aanleggen, moestuin en de locatie van de bedrijfswoning is in principe uitgegaan van de hoofdopzet uit de periode rond 1910. De waterkerende dijk wordt op de oude plek hersteld en de 'nieuwe' wordt deels vergraven, zodat de 'KaaP' wordt hersteld. De oorspronkelijke binnendijkse sloot ligt er nog grotendeels. Er ontstaat opnieuw de historische tweedeling tussen binnen- en buitendijks.

De 'kaap' heeft de breedte van de historische slag uit de slagenverkaveling. De Brette Hoanne met bijgebouw komt op de kop van de 'KaaP' te staan, met aan de ene zijde de botenloods en aan de andere zijde de nieuwe bedrijfswoning. Compact bouwen wordt geïnterpreteerd als: 'samen onderdeel van één geheel'. Het eerste voorstel van de architecten zal op dit punt beoordeeld worden door gemeente en provincie.

De bedrijfswoning krijgt voornamelijk uitzicht op het meer naar het noordoosten en ligt met de rug naar het geluid. Vanuit de woning kan tevens goed overzicht over de 'KaaP' worden ontworpen. De bedrijfswoning is onderdeel van de totale kavel maar wordt ingetogen ingepast met als uitgangspunt dat het monument het belangrijkste zichtelement is vanaf het Tsjûkemar.

In verband met de tweedeling wordt er vanuit gegaan dat de meeste bomen 'buitendijks' worden gekapt. Het liefst ook aan de overzijde van de Rien, in de rietoever van de snelweg (overleg Rijkswaterstaat). 'Binnendijks' worden zij vooralsnog gehandhaafd. In de luwte kan worden geparkeerd en kan een moestuin komen. Nog bekeken moet worden of deze maatregel positieve effecten kan hebben op de aanwezige natuurwaarden.

In verband met de Ecologische Hoofd Structuur moet de ecologie van de brede zone tussen de nieuwe polderdijk en de kop van de 'KaaP' worden gerespecteerd en eventueel worden verbeterd (er ligt nu een iba).

Er zal worden onderzocht op welke wijze boten kunnen aanmeren langs de kop van de 'kaap'. Het nieuwe fietspad langs de oevers van het meer ligt in de schets tussen de oude poldersloot en de nieuwe polderdijk.

Bij de kleinschalig herontwikkeling van de Brette Hoanne voldoet de huidige afslag in de N924 vooralsnog. De parallelweg is eigendom van de provincie, maar de gemeente zou zorg dragen voor het beheer en onderhoud. Hoe dit precies zit moet nog nader worden uitgezocht. Het is nu al wel mogelijk om via deze afslag en via een fietspad uit Oosterzee Buren bij de Brette Hoanne te komen.

VERSLAG SESSIE NIJE PLEATS

De haven wordt in de plannen geïntegreerd maar over de uiteindelijke eigendomssituatie is nu nog geen duidelijkheid. Op dit moment is de provincie eigenaar. Als een uitbreiding van de jachthaven aan de orde is dan moet dit onderdeel zijn van het verzoek om ontheffing. Tevens moet dan duidelijk zijn wat de afspraken zijn over het uitbaggeren van de geul. Op dit moment is er een overeenkomst met Dorpsbelang. Er wordt eenmalig gebaggerd.

AFSPRAKEN

ACTIE ONTWERPERS EN OPDRACHTGEVER

In het tijdens de Nije Pleats Sessie geschetste plan ziet iedereen mogelijkheden. De architecten werken deze verder uit waardoor zaken concreter worden. Dit uitgewerkte schetsplan kan (na goedkeuring van de opdrachtgever) met de groep worden gedeeld om nader af te stemmen en onderling afspraken te maken.

De provincie heeft aangedrongen op een bouwhistorisch opname. Dat kan ook na deze eerste uitwerking, maar deze is essentieel voor zowel het gebouw als voor het cultuurhistorisch en ruimtelijk verband.

ACTIE PROVINCIE

De provincie verkent op hoofdlijnen een aantal zaken die vooralsnog onduidelijk zijn:

- ecologische randvoorwaarden
- grenswaarden v.w.b. het aantal verkeersbewegingen van de weg naar de Brette Hoanne.

Inmiddels is hier al duidelijkheid over gegeven door [REDACTED] [REDACTED]. Op dit moment rijden er 3.300 motorvoertuigen per etmaal. Met deze lagere intensiteit is er meer speelruimte t.a.v. de toelaatbare verkeer aantrekkende werking van de erftoegang naar de Brette Hoanne. Of maatregelen nodig zijn, hangt af van het uiteindelijke bedrijfsplan en inrichting van het gebied. Voor fiets-oversteken geldt dat bij een intensiteit van > 4.000 en >250 fietsers een middengeleider in beeld komt.

De communicatie met de provincie kan per email.

ACTIE GEMEENTE

- onderzoek naar meerjarenprogramma geluidssanering van het Rijk
- het beheer van het toegangspad
- aanleveren randvoorwaarden voor route Lemster Rien

ACTIE WETTERSKIP

Uitzoeken of het mogelijk is om de waterkering te verplaatsen en welke randvoorwaarden/afmetingen daarvoor van toepassing zijn