

Bijlage 9:
Advies Nije Pleats



ADVIES NIJE PLEATS

Mechanisatiebedrijf, Lugtenberg, Vinkega



Datum: 5 maart 2013



COLOFON

Nije Pleats, 5 maart 2013

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Mechanisatiebedrijf Lugtenberg, Noordwolderweg 19 te Vinkega

In samenwerking met:

Gemeente Weststellingwerf

De heer. R. Meier

De heer. B. van Lubeck

De heer. R. Hekman

Mevr. L. Hijlkema

Hûs&Hiem

De heer R. 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

Mechanisatiebedrijf Lugtenberg is voornemens het bedrijf aan Noordwolderweg 19 te Vinkega uit te breiden. Om de ruimtelijk landschappelijke inpassing 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 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 biedt een basis 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. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de uitbreiding van het bedrijf planologisch kan worden geregeld.

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.

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 mechanisatiebedrijf van de familie Lugtenberg is gelegen in het zuiden van de provincie Fryslân, aan de doorgaande weg tussen de dorpen De Blesse en Noordwolde.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2011)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Gemeente Weststellingwerf, 2011)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

Op de locatie aan de Noordwolderweg 19 te Vinkega is in 1978 een mechanisatiebedrijf gestart. In 1986 hebben de broers Lugtenberg het bedrijf overgenomen. In 1996 hebben zij een nieuwe loods laten bouwen en in 2001 is er grond bij gekocht, zodat het bedrijfserf kon worden uitgebreid aan de achterzijde. Recentelijk is de westelijk gelegen woning aangekocht als tweede bedrijfswoning. Een andere woning is daarna verwijderd, zodat het voorterrein van het bedrijf ruimer is geworden. Momenteel wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd ten oosten van het perceel.

Het bedrijf verkoopt nieuwe en gebruikte landbouwmachines en repareert landbouwmachines voor derden. Daartoe is een aantal werkplaatsen op het terrein gesitueerd, evenals een magazijn. De nieuwste loods (na 2006b gebouwd) doet dienst als "showroom" voor de meest courante landbouwmachines. Buiten vindt opslag plaats van oudere machines (die vaak voor de export zijn bedoeld). Momenteel vindt ook buitenopslag van banden plaats. Ook de spoelplaats is buiten.

Het bedrijf heeft momenteel een groot verzorgingsgebied/klantkring in de verre omtrek rond het bedrijf. Er zijn momenteel 10 man werkzaam bij het bedrijf.



Foto's bestaande erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2011)



2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Lugtenberg wil graag investeren in een nieuwe loods. Het machinepark groeit door, zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Dat betekent dat er steeds meer machines moeten kunnen worden gestald op het terrein en dat de maatvoering van de gebouwen moet worden afgestemd op de steeds grotere wordende machines, die moeten kunnen worden onderhouden en gerepareerd op het terrein (in de gebouwen).

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

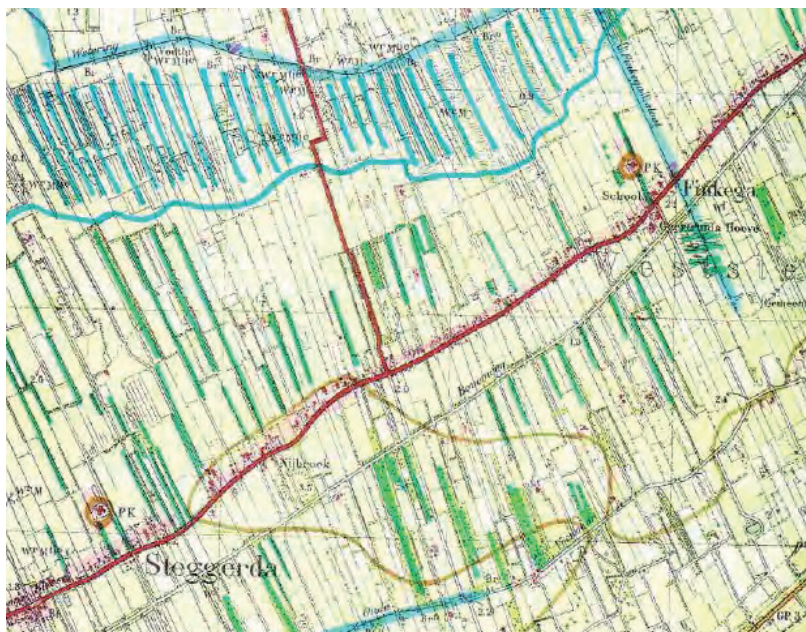
Op 24 januari 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van het mechanisatiebedrijf Lugtenberg te Vinkega. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. B. Lugtenberg, initiatiefnemer
- dhr. H. Lugtenberg, initiatiefnemer
- dhr. N. Bollen, adviseur initiatiefnemer
- dhr. R. Meijer, gemeente
- dhr. B. van Lubek, gemeente
- dhr. R. Hekman, gemeente
- mevr. L. Hijlkema, gemeente
- dhr. R. Bremer, Hûs&hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

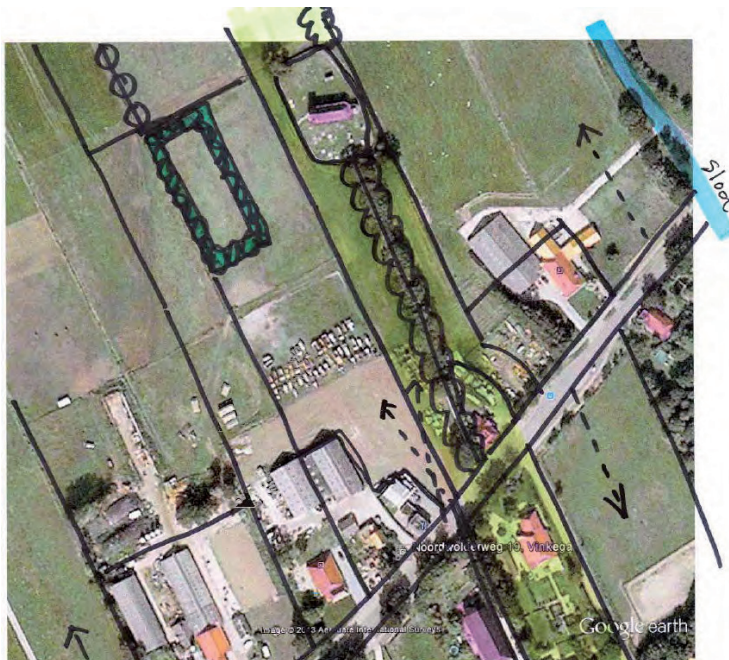
3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Op de Historische Atlas 1922-1926 is het bebouwingslint Steggerda-Vinkega extra ingekleurd. De bebouwing bevindt zich er toen hoofdzakelijk aan de noordzijde van de weg. Hoofdzakelijk ook boerderijen geïncorporeerd in de slagenverkeveling. Deze verkeveling werd hier en daar door houtsingels of houtwallen begrensd. Het landschap van de woudontginning was daardoor half-transparant. De kernen Steggerda en Vinkega kenden geen centrum. Het centrum werd gevormd door een kerk, geplaatst uit de rij, gebouwd op een kleine verhoging in het landschap. Bij de kerk van Vinkega werd later een lagere school toegevoegd. Nabij de kerk en de school was ook een afwateringssloot gegraven richting de Linde.



De informatie van de kaart 1922-1926 is op de onderstaande luchtfoto ingetekend. De in roze ingekleurde gebouwen stonden er toen. Duidelijk is te zien dat de "slag" waarin de kerk staat, doorloopt aan de overkant/zuidzijde van de weg. De meeste boerderijen staan in de richting van de verkaveling. De schoolmeesterswoning staat dicht tegen de oprijlaan naar het kerkje aan. Mogelijk loopt daarom de oprijlaan met diverse soorten bomen, scheef ten opzichte van de verkaveling. Het kerkje staat, zoals de meeste oude kerken: oost-west. Rondom de kerk bevindt zich een kerkhof door een beukenhaag omgeven. Op en rondom het kerkhof staan geen bomen. Over de toekomst van het kerkgebouw is niets met zekerheid te zeggen. Over de locatie wel: het is en blijft een cultuurhistorische plek in het landschap. Op de oude kaart bevond zich naast deze plek een door een houtsingel omsloten ruimte.



Anno 2013 bevindt zich aan de westzijde van de "kerk-oprijlaan-schoolmeesterwoning" het mechanisatiebedrijf Lugtenberg. Vanaf een nieuw aangelegde Weg (Vinkegavaartweg) komende vanuit het noorden, deels aangelegd over de reeds beschreven Finkegase sloot, is het bedrijf aan de achterzijde niet te zien. Dit komt met name door aanwezige beplanting in het landschap. Juist ter hoogte van het kerkhof en dwars door de transparante bomenrij heen is de achterzijde van het bedrijf goed te zien. Het geldt met name voor de buitenopslag (zie luchtfoto) en de zijkant van de nieuwste schuur. Deze schuur verbergt het zicht op de achterliggende bebouwing en de gewenste nieuwbouw.

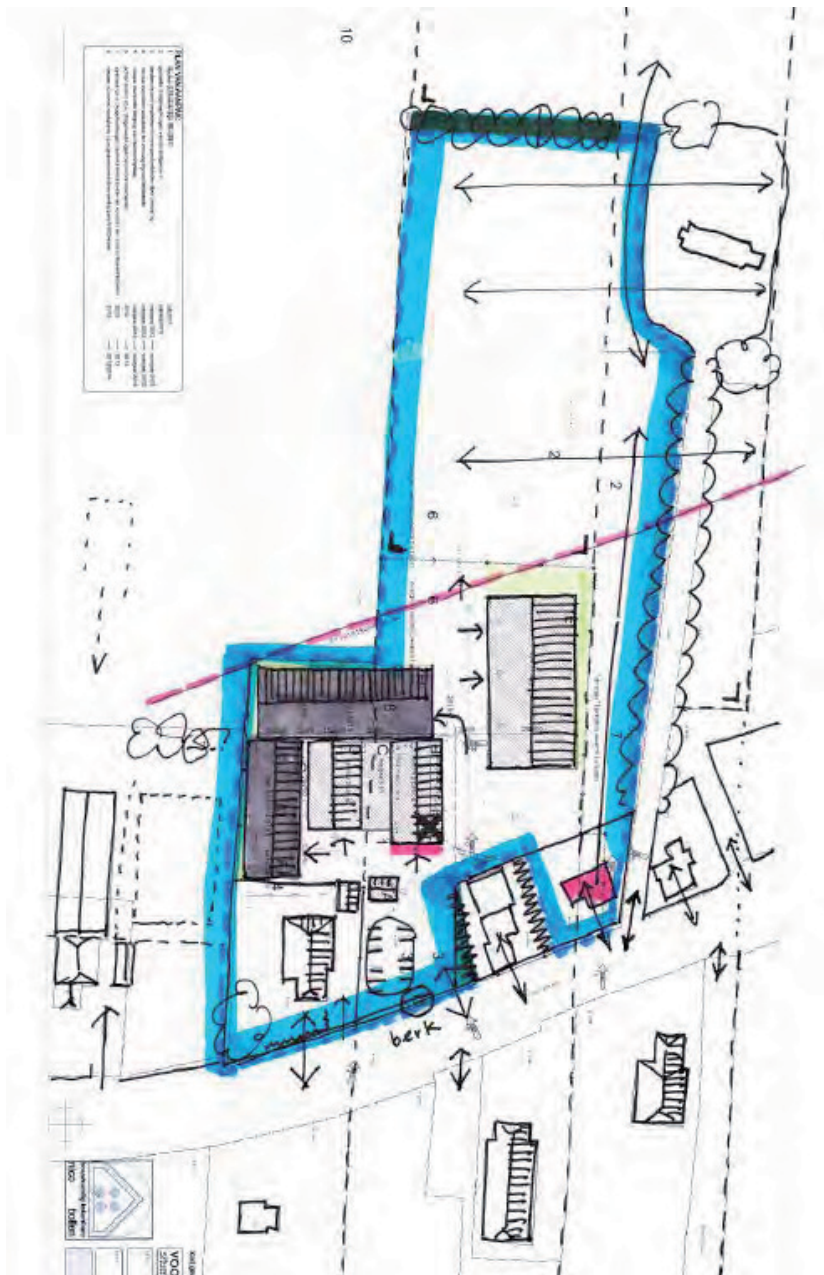


Op de volgende luchtfoto is het doorzicht met 4 pijlen aangegeven. Op de foto is ook het verschil aangegeven tussen de bebouwing in de richting van de verkaveling en de bebouwing die gekoppeld is aan de richting van de Noordwolderweg (geel gekleurd). Mede door die hoekverdraaiing is er zicht op het mechanisatiebedrijf. Dit bedrijf bevindt zich in gebouwen lijkende op die van de schuren en stallen op de boerenerven. Ze staan stedenbouwkundig in de "tweede rij", achter de boerderij. Het voorterrein, waar vroeger een woning stond, wordt ingevuld door een parkeerterrein, zowel voor auto's als voor te verkopen materieel.



Het bouwplan

Op de volgende plattegrond is de nieuwbouw ingetekend. De locatie van de nieuwe loods is qua logistiek het meest efficiënt. Een leiding dwars over het terrein heen (in rood aangegeven) verhindert een andere kaprichting van de dwarsgeplaatste werkplaats. Op de plattegrond is tevens in groen aangegeven dat een eens ingenomen positie doorwerkt in de positie van alle volgende bouwwerken. Alle schuren staan zo net niet in de richting van de verkaveling. De woning in het rood wordt op dit moment (januari 2013) gebouwd. Deze woning vervangt de gesloopte bedrijfswoning. Vanuit de keuken is er doorzicht mogelijk naar het noorden, langs de schuur en de oprijlaan richting het kerkje. De rode streep voor de bestaande werkplaats is de wand die het meeste opvalt, gezien vanaf de openbare weg. Op deze wand staat dan ook de naam Lugtenberg. In de ene hoek bevindt zich het kantoor. Het in blauw ingekleurde terrein behoort tot het bedrijf.



3.3 Advies

Visie

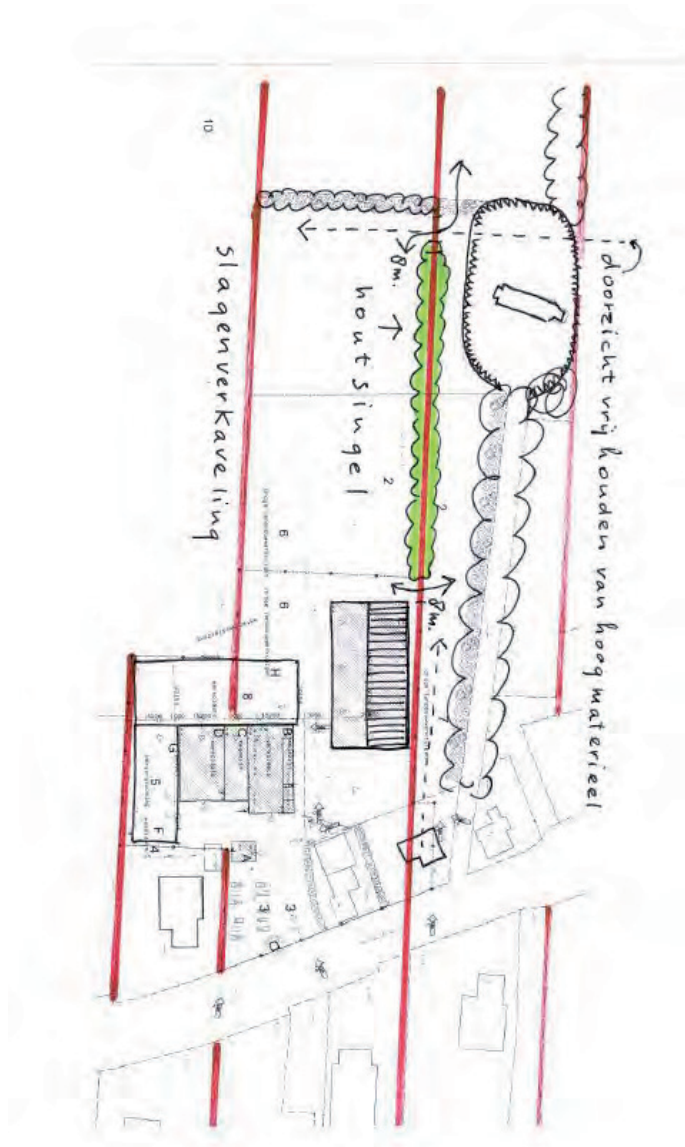
Het mechanisatiebedrijf Lugtenberg heeft in principe twee bedrijfstakken: de ene tak is een werkplaats voor reparatie en de andere tak is de verkoop van nieuwe en tweedehands landbouwmachines. De eerste tak speelt zich volkomen binnen af. De tweede tak heeft binnenopslag en een weiland voor buitenopslag. Voor die tweede tak wordt ook de voorruimte gebruikt om bijvoorbeeld een nieuwe tractor te showen. Juist deze beide buiten- activiteiten vragen om een goede landschappelijke inrichting. De nieuwbouw zal beperkt zichtbaar zijn. Die voorgenomen nieuwbouw zorgt namelijk voor compacte bebouwing in "de tweede lijn". Daardoor blijft het terrein ten noorden van de leiding en nabij het kerkje vrij van bebouwing en dat is positief. Het bedrijf zal afstand moeten houden van het kerkje + kerkhof en oprijlaan, omdat het een cultuurhistorisch element is. De buitenopslag "achter" vraagt daarom om een groene inpassing. De show "voor" hoort bij het type bedrijf, is kleinschalig

en mag dus wel gezien worden. In het voorterrein moet ook een parkeerplaats worden ingepast. Het is wel duidelijk dat er nagenoeg geen ruimte meer over is voor nog een nieuwe uitbreiding op het erf.

Het plan

“Achter”.

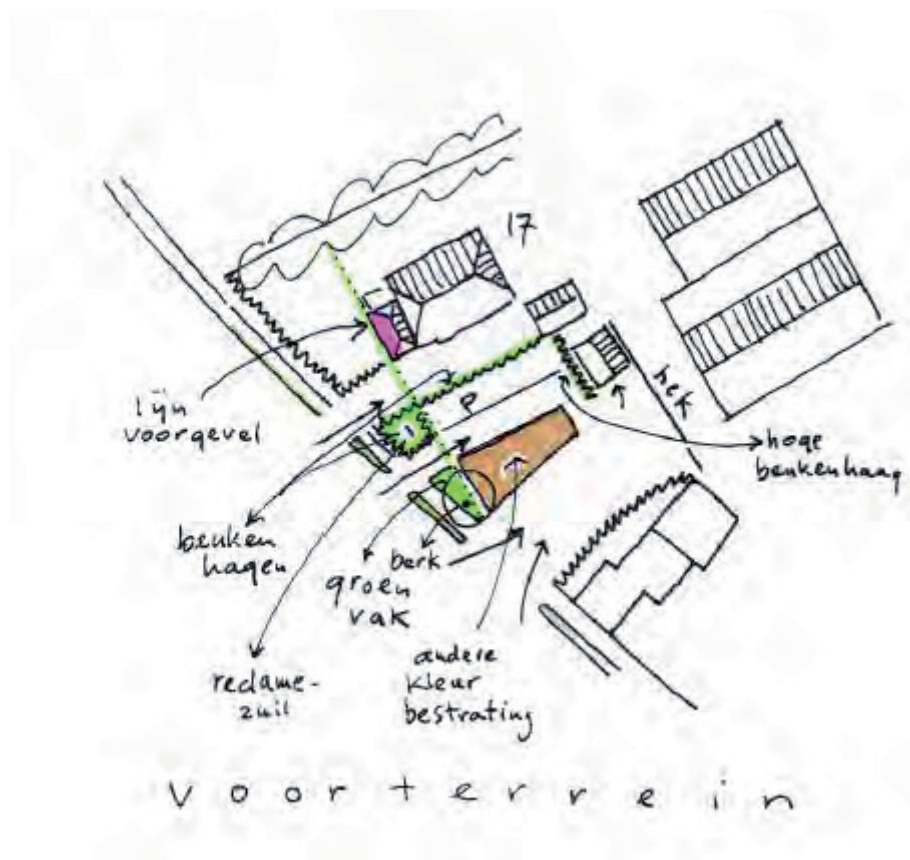
Om zoveel mogelijk functionele ruimte te houden voor de buitenopslag, om ruimte en afstand te scheppen voor het kerkje en om het zicht op het kleurrijke en veelvormige materieel te ontnemen, wordt er een nieuwe houtsingel geplant midden op de gedempte sloot. Die sloot liep in dezelfde richting als de slagenverkaveling en is op de tekening in het rood aangegeven. Er blijft 8 meter ruimte tussen die singel en de schuur en 8 meter tussen de singel en de reeds aangebrachte houtsingel aan de noordzijde. Deze doorgangen zijn praktisch gezien noodzakelijk voor het verplaatsen van materieel op het erf. De soorten in de singel zijn streekeigen en passen in het woudontginningslandschap (zie nota Handleiding Schaalvergroting – agrarische sector, gemeente Weststellingwerf). De doelstelling is een zo dicht mogelijke, 8 meter brede wand te realiseren met een hoog percentage (groenblijvende) hulstgroepen om de felle kleuren van de landbouwmachines ook in de winterperiode te camoufleren. Via de achterste opening is het mogelijk om het perceel te verlaten. Het is van het grootste belang dat er geen hoog materieel komt te staan aan de noordzijde van het terrein, omdat deze zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg over de open begraafplaats heen. De camouflage-wand past in het landschappelijk patroon van de streek.



“Voor”

Geparkeerde auto's op het parkeerterrein en showmodellen worden niet boven op het fietspad aan de openbare weg geparkeerd. Daarvoor wordt een lijn getrokken evenwijdig aan de voorgevel van nr 17 over het voorterrein. Net zoals de voortuin wordt dit voorterrein groen ingericht met een boom. In dit geval de huidige berk. De nieuwe beukenhagen voor de woning nr 17 worden voortgezet op het voorterrein. De hoogte van de hagen is 80 cm. Ook wordt er een beukenhaag gepland voor de dwars geplaatste (oudste werkplaats) schuur. Deze haag wordt zo hoog mogelijk (tot aan de ramen). Omdat het gehele overige voorterrein bestraat gaat worden, heeft het de voorkeur om een onderverdeling te maken in een andere kleur straatsteen. Dit is de locatie waar de showmodellen kunnen staan. Het parkeerterrein krijgt een eigen inrit. De inrit naar het bedrijf wordt sterk verbreed. Het bedrijf zal met een hoog hek in de avonden worden afgesloten. Dit hek komt achter de kleine schuur, omdat zo leveringen in de avonden of de nacht mogelijk blijft.

Om de naam van het bedrijf kenbaar te maken kan een reclamebord geplaatst worden in het groene voorterrein, ter hoogte van de parkeerstrook. Dit bord steekt precies boven de beukenhaag uit.



De bebouwing

De nieuwe werkplaats zal door zijn hoogte en dwars geplaatste kap zichtbaar worden. Daarom zijn de kleuren gedekt van toon. Het streven naar zoveel mogelijk eenheid van de architectuur, materialen en kleuren van de bebouwing is tevens gewenst. De nieuwste schuur is daarvoor de richtlijn.

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**