



ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Maatschap Zuidberg te De Hoeve



NIJE PLEATS

Datum: 9 april 2015

Rapportnummer: 106-2015



COLOFON

Nije Pleats, 9 april 2015

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Maatschap Zuidberg, Vinkegavaartweg 12, 8389 VS te De Hoeve

In samenwerking met:

Gemeente Weststellingwerf

Dhr. R. Roemeling

Dhr. B. van Lubek

Hûs en hiem

Dhr. 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

Maatschap Zuidberg is voornemens de melkveehouderij aan de Vinkegavaartweg 12 te De Hoeve uit te breiden. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouw mogelijkheden. 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. Door middel van 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

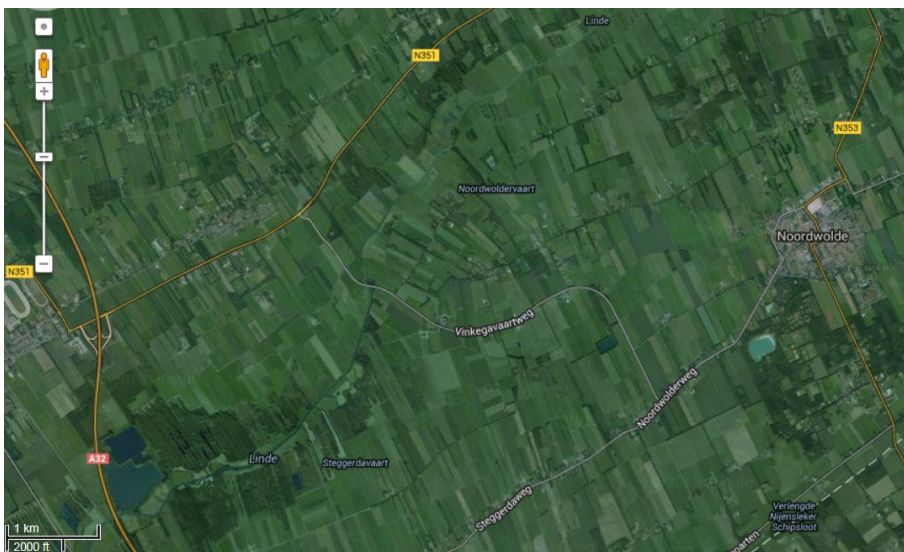
Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).



2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het bedrijf van Maatschap Zuidberg is in het zuidoosten van de provincie Fryslân gelegen, tussen Wolvega en Noordwolde en ten zuiden van het dorp De Hoeve. Het erf is gelegen aan de Vinkegavaartweg die de dorpen Oldeholtpade en Vinkega verbindt.



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



Figuur Overzicht huidige erf (situatie 2005, Bron: Google Maps, 2015)



2.2 Huidige bedrijfsvoering

Maatschap Zuidberg is in 1998 op de huidige plek aan de Vinkegavaartweg terecht gekomen. Sindsdien exploiteren zij een melkveehouderij op deze locatie. Daartoe is in 2005 een oude stal afgebroken en een nieuwe daarvoor in de plaats gekomen. In 2010 is de oude jongveestal gesloopt en vervangen door een nieuwe. Bij het bedrijf hoort ongeveer 75 hectare grond, waarvan ca. 38 hectare als huiskavel.



Figuur Aanzicht erf (Bron: Google Maps, streetview 2015)

2.3 Wensen voor de toekomst

De Maatschap Zuidberg wil graag een nieuw mestbassin en een nieuwe voeropslag realiseren, alsmede op termijn een uitbreiding van de ligboxenstal.



3 ADVIES NIJE PLEATS

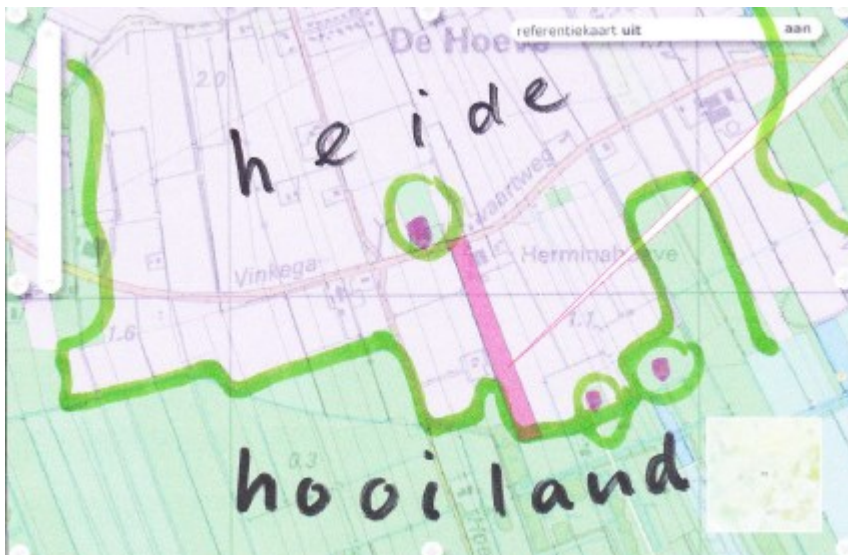
3.1 Proces

Op 5 februari 2015 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de Maatschap Zuidberg te De Hoeve. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

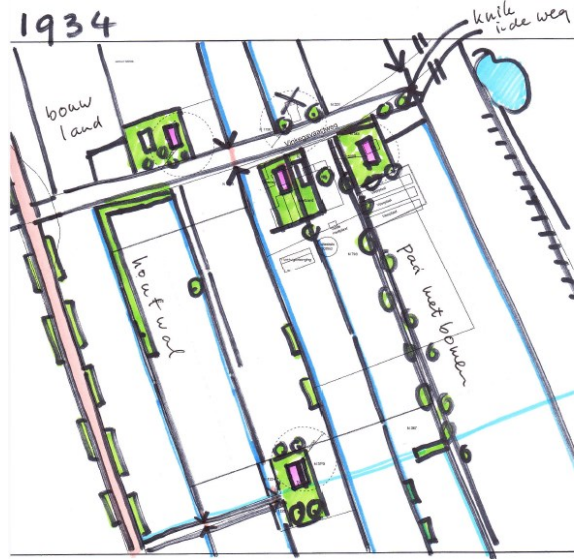
- dhr. J. Zuidberg, initiatiefnemer;
- dhr. N. Bollen, adviseur initiatiefnemer;
- dhr. R. Roemeling, gemeente Weststellingwerf;
- dhr. B. van Lubek, gemeente Weststellingwerf;
- dhr. R. Bremer, adviseur ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem, team Nije Pleats;
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte, team Nije Pleats;
- dhr. B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats;
- dhr. J. Clevering, raadslid gemeente Weststellingwerf, toehoorder

3.2 Analyse

Op de kaart van WatWasWaar, waar de kaarten van 1832 en de huidige situatie circa 2010 zijn gecombineerd, is het volgende te zien. De boerderij van de Maatschap Zuidberg was nog niet gebouwd, maar de overbuurman wel. De ontginning van het heideveld aan de noordzijde en de hooilanden aan de zuidzijde kregen een zelfde slagenverkaveling en ook in dezelfde richting.



Honderd jaar later is die slagenverkaveling op de kaart van 1934 goed te zien. Op een kaart van 1954 ziet het landschap er nog hetzelfde uit. Inmiddels zijn er meer boerenerven verrezen. Parallel aan het slotenpatroon bevindt zich afwisselend een houtsingel, een onbeplant kavelpad, twee sloten met enkele beplanting en een beplant kavelpad. De onverharde weg maakt aan de oostzijde een knik in de weg.



Op de kaart van 1974 is te zien dat de verkaveling in het landschap is gewijzigd, als gevolg van een ruilverkaveling. De kenmerkende slagenverkaveling is vervangen door grote percelen. De weg, nu Vinkegavaartweg geheten, is een doorlopende weg geworden, zonder knik en met eiken aan weerszijden. Van de inmiddels vijf boerderijen is er nog één als zodanig in gebruik. De uitbreiding met de eerste ligboxenstallen gebeurde hier parallel aan de linker sloot. Het kuilvoer werd ook parallel aan die stallen opgeslagen. Op de bijgevoegde schets is goed te zien dat de twee boerenerven aan de zuidzijde van de weg beiden parallel aan de verkaveling staan, maar dat het slotenpatroon juist net niet parallel aan elkaar is. Na een brand in de jaren negentig is de rechter boerderij afgebrand en vervangen door een woning met de kaprichting evenwijdig aan de weg. De eikensingel van dit voormalige boerenerv scheidt de twee erven van elkaar. Twee bijgebouwen, waarvan één de garage, staan tussen de woning en die houtsingel, zodat het wonen op het noorden en oosten is gericht. Ook op erf nummer 12 staat eenzelfde type woning van het bedrijf met de nokrichting parallel aan de weg, en nu op het noorden en het westen gericht.



In 1998 is de Maatschap Zuidberg eigenaar geworden van het bedrijf, dus na de ruilverkaveling, na het stoppen van de burens als agrarische bedrijf en na de eerste bouw van een ligboxenstal met de opslag van voer naast deze stal.

Anno 2015 valt het volgende op. De eiken aan de Vinkegavaartweg lijken volwassen en aan de weg staan drie erven met gebouwen met rode pannen op het dak. Dit geeft een streekeigen idee. De woning aan de oostzijde van het complex aan de



zuidzijde van de weg, lijkt visueel deel uit te maken van het boerenerf, als tweede bedrijfswoning. De overeenkomst tussen het type woning met die van de woning op het erf en de afstand tot de weg versterkt dat idee, maar door het zicht op de drie kuilvoerplaatsen achter de woning wordt dat nog extra versterkt. Dat de woning geenszins onderdeel uit maakt van het erf en waarschijnlijk ooit zal gaan uitmaken is een gegeven.

Vanaf de Vinkegavaartweg valt het niet op dat er inmiddels grote gebouwen staan op het boerenerf, maar dat is wel zichtbaar vanaf de Hoeveweg, de weg haaks erop. Met name de gekozen hoge dakgoot met lichtstraat, zwart windbreekgaas, wit ventilatiedoek en de gewassen grindbetonwand trekken de aandacht. De werktuigenberging met mestsilo vallen vervolgens op doordat er geen beplanting aan deze zijde van het erf staat.

3.3 Advies

De gemeente ziet ruimte voor een verdere bedrijfsontwikkeling onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Het voorgenomen plan voor de uitbreiding van de bestaande stallen is een logisch vervolg. De locatie van de opslag van extra voeropslag en mest plus een nieuwe locatie van de bestaande werktuigenberging zijn vervolgens nodig en besproken. De bestaande ronde mestsilo moet zo spoedig mogelijk worden opgeknapt of vervangen. Daarom wordt er gedacht aan een mestbassin.

In het bestemmingsplan is in het bouwblok de locatie van de kuilvoerplaten opgenomen. Deze locatie wordt bedrijfsmatig gewenst, in verband met het efficiënt vervoeren van het voer naar de stal. De deelnemers van de Nije Pleats-sessie zijn ter plekke wezen kijken en zagen vanaf de openbare weg echter het ruimtelijk conflict tussen de woning en die opslag. Een locatie van al het voeropslag aan de zuidzijde van de stal is bedrijfsmatig ongewenst. Voortgaan met vooropslag naast de bestaande opslag is dan logisch en in diezelfde lijn een bassin voor de mest plaatsen ook. Hoe zijn deze dan als geheel landschappelijk in te passen? De oplossing is gevonden in het graven van een nieuwe sloot in dezelfde richting van de historische lijn van het landschap en niet geredeneerd vanuit de haakse hoeken van de gebouwen op het erf. Het karakter van het slagenlandschap wordt versterkt. Tussen de sloot en de opslag komt een houtsingel met streekeigen bomen en struiken. Door de doorgaande sloot wordt het mogelijk om de zijtuin van de burens te verruimen. Tussen de rij met voeropslag en de mestsilo komt een koepad en dus een ruimte in de houtsingel en een dam met een duiker in de sloot. In het kader van de landschappelijke inpassing wordt ook van belang geacht dat de voeropslag langs de stal wordt verplaatst. Hierdoor wordt de krappe ligging ten opzicht van de houtsingel met de burens met grote eiken opgeheven en wordt het wat rommelige uiterlijk van die voeropslag niet meer zichtbaar vanaf de openbare weg. De houtsingel wordt van belang geacht en moet weer de ruimte krijgen met een grasberm.

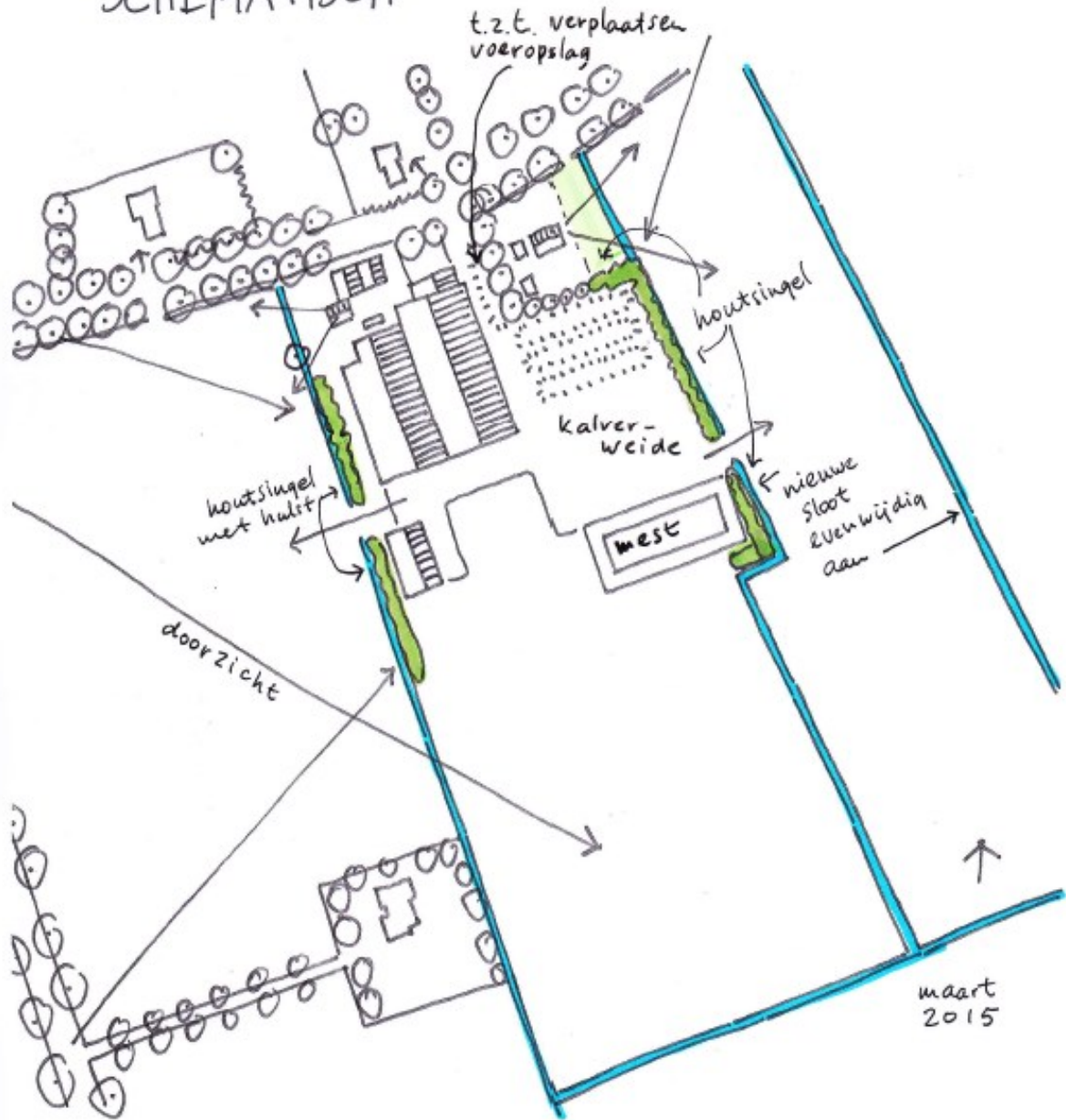
Nb: op de schematische schetsen zijn vijf voerplaatsen ingetekend. De twee nieuwe kunnen iets langer worden, in verband met de "schuine" sloot. Een zesde is ook mogelijk en dan schuift alles iets naar het zuiden, ook de houtsingel.

De werktuigenberging kan herplaatst worden aan de zuidwestelijke zijde van het erf, nu met de kaprichting gelijk aan de stallen. De landschappelijke inpassing van de bebouwing aan deze zijde van het erf, bestaat ook uit eenzelfde soort houtsingel met streekeigen bomen en struiken. De ruimte die deze beplanting nodig heeft plus het goed kunnen indraaien in de stal, bepaalt vervolgens de locatie van de werktuigenberging. Geadviseerd werd om de houtsingel ook de hoek om te zetten. Dit is voor het uitzicht van de burens aan de zuidzijde en voor een afronding van het erf aan de zuidwestzijde.

Voor de uitbreiding van de stallen is gesproken over de materialisering. Zoals reeds is geschreven valt deze op door de gekozen kleurstelling en dan met name door de witte tonen. De conclusie is als volgt: er kan worden voortgegaan op de aanwezige materialisering. Maar aan de westzijde wordt het doek van de gehele wand donker van kleur. En in de houtsingel worden ter hoogte van de stal extra hulsten toegevoegd, zodat ook in de winter de witte wand met het beton minder nadrukkelijk aanwezig wordt. Er wordt van uitgegaan dat er veel aandacht wordt geschonken aan zo min mogelijk lichthinder. Voor de breedte en de soorten in de twee houtsingels (geen houtwal), wordt uitgegaan van het Werkboek De Nije Pleats yn Fryslân en de Handleiding schaalvergroting agrarische sector gemeente Weststellingwerf (2011).



SCHEMATISCH





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**