

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Mts. S. en G. Bouma
te Easterein



NIJE PLEATS

Datum: 7 januari 2019

Rapportnummer: 2018 / 136

DEFINITIEF

COLOFON

Nije Pleats november 2018

Status rapport: Definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

Mevrouw Hike van der Mei

De heer Tim Brill

Opdrachtgever:

Maatschap Siemen en Grietje Bouma

Adres: Wynserdyk 53 Easterein

In samenwerking met:

Gemeente Súdwest-Fryslân

Mevrouw Ellen Dekkinga

Mevrouw Yvonne Boonstra

Hûs en hiem

De heer René 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

De familie Bouma is van plan het agrarisch bedrijf aan de Wynserdyk 53 te Easterein 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 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 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 de 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. Onder andere zal het archeologisch onderzoek een belangrijk onderdeel vormen.

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).

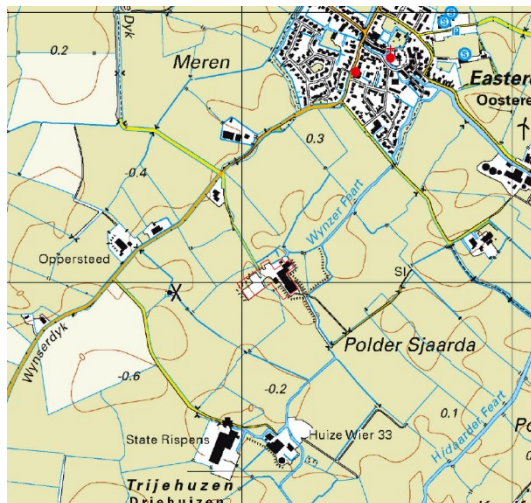


De locatie aan de Wynzer Feart, gezien vanuit Easterein

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het bedrijf van de Maatschap S. en G. Bouma Wynserdyk 53 is gelegen in het open kleiterpenlandschap op een afstand van ongeveer 750 meter ten zuiden van het dorp Easterein. Het bedrijf ligt grotendeels op de terp met de naam Wyns en is vanuit het NW ontsloten met een eigen reed vanaf de Wynserdyk die Easterein verbindt met Bolsward en Sneek. De oude kop-rompboerderij (bouwjaar 1780) is naar het NO georiënteerd op de Wynzer Feart, die Easterein verbindt met de Hidaarder Feart. De boerderij die het hoofdgebouw is van het inmiddels sterk gegroeide bedrijf is de laatste van de drie die ooit het buurtschap Wyns vormden. De deels afgegraven terp heeft de dubbelbestemming archeologisch waardevol.



Figuur 1. Topografische kaart planlocatie



Figuur 2. Luchtfoto

2.2 Huidige bedrijfsvoering

Het bedrijf is vanaf 1969 in bezit van twee gebroeders Bouma, de vader en oom van de huidige eigenaar. In 1983 is aan de ZO-zijde dwars op de boerderij de eerste ligboxenstal gebouwd. In het jaar 2000 is S. Bouma in het bedrijf van zijn vader gekomen en sinds 2005 vormt hij met zijn vrouw G. Bouma de maatschap. In 2007 is weidegrond bijgekocht van het naburige bedrijf aan de NO-zijde en een jaar later is de ligboxenstal verlengd. Aan de NO-zijde van de oude ligboxenstal is een melkcarrousel gebouwd. De aangrenzende wachtruimte is in de buitenlucht.

Ten zuiden van de stal is de kapschuur voor de werktuigen gesitueerd. Buiten de terp aan de zuidzijde bevindt zich een aantal sleufsilo's die deels mechanisch worden afgedekt.

In 2015 kon de grond en de gebouwen van het naburige bedrijf aan de ZO-zijde worden gekocht.

Het bedrijf heeft inmiddels 150 hectare weidegrond, aaneengesloten aan de vestiging aan de Wynserdyk 53. Daarnaast bezit het nog afzonderlijk acht hectare.

De maatschap is aangesloten bij een agrarische natuurvereniging. Op 13 hectare wordt een uitgestelde maaitijd aangehouden; een deel is als plas-drasgebied ingericht. Er is deels sprake van weidegang. De 330 melkkoeien worden gehouden in de stal bij het bedrijf. Het jongvee wordt gehouden in de stal van het naburige bedrijf.



Figuur 3. Bestaande toestand, kop-rompboerderij op terp met melkcarrousel, verlengde melkveestal, kapschuur

2.3 Wensen voor de toekomst

De wens is om het melkvee en het jongvee onder te brengen op het bedrijf op nr. 53.

Voor het melkvee wordt in eerste instantie een nieuwe stal met mestkelder voorzien, op de plek van de huidige kapschuur.

In de bestaande ligboxenstal komt dan het jongvee. Voor de nieuwe kapschuur moet een plaats worden gezocht.

Op afzienbare termijn zal ook de melkcarrousel moeten worden vervangen. Het is de bedoeling over te stappen op melkrobots die dan aan het uiteinde van de eerste fase van de nieuwe stal wordt gesitueerd. Op langere termijn is een verlenging van de stal voorzien, zodat de melkrobots centraal komen te liggen en een capaciteit van ruim 600 melkkoeien wordt bereikt. De capaciteit van de sleufsilo's zal evenredig worden uitgebreid.

De oorspronkelijke kop-rompboerderij is in slechte conditie. De muren vertonen scheuren en wijken plaatselijk naar buiten. Het dak van de schuur is afgedekt met asbesthoudende golfplaten. Hoewel het woongedeelte circa 10 jaar geleden is gerenoveerd is de wens de boerderij, die weliswaar oud is maar geen monumentenstatus heeft, af te breken en op die plek een nieuwe, grote woning te bouwen.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

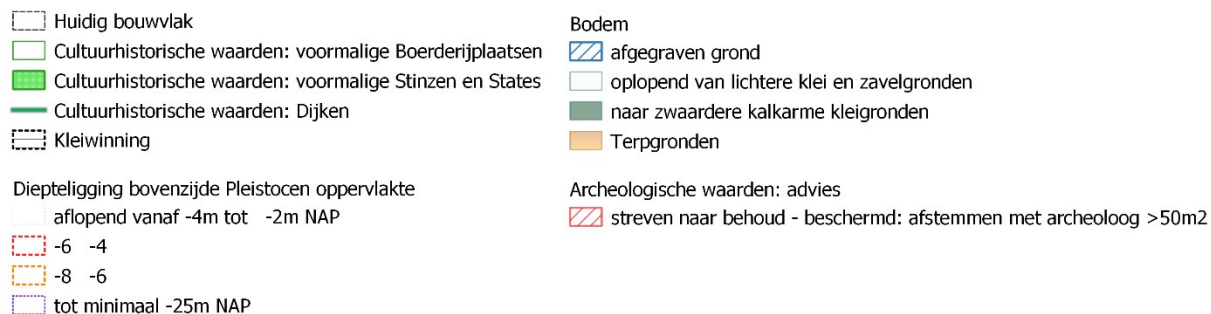
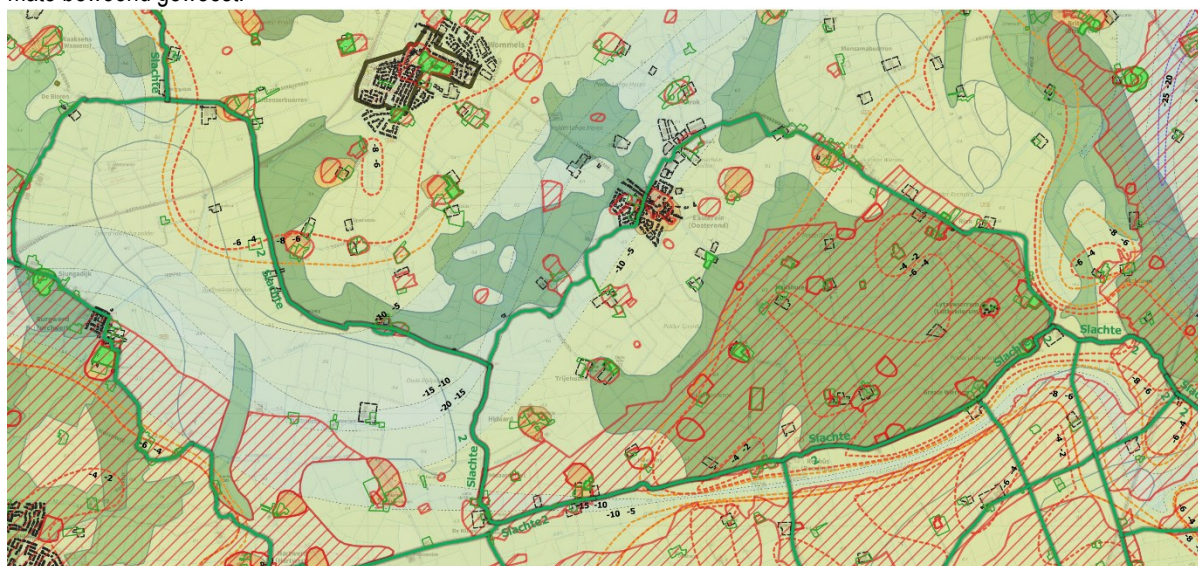
Op 8 november 2018 is een werksessie van de Nije Pleats op de locatie Wynzerdyk 53 Easterein gehouden. Helaas bleken vertegenwoordigers van de gemeente Súdwest-Fryslân op het laatste moment verhinderd, waardoor naoverleg met hen noodzakelijk was. Aanwezig waren:

- Dhr en mevr. Siemen en Grietje Bouma, initiatiefnemers
- Dhr. André Haverkamp, adviseur initiatiefnemers
- Dhr. Jacob Haverkamp, adviseur initiatiefnemers
- Mevr. Hike van der Mei, landschapsarchitect, team Nije Pleats
- Dhr. René Bremer, adviseur ruimtelijke kwaliteit hûs en hiem, team Nije Pleats
- Dhr. Tim Brill, voorzitter (a.i.) team Nije Pleats

3.2 Analyse

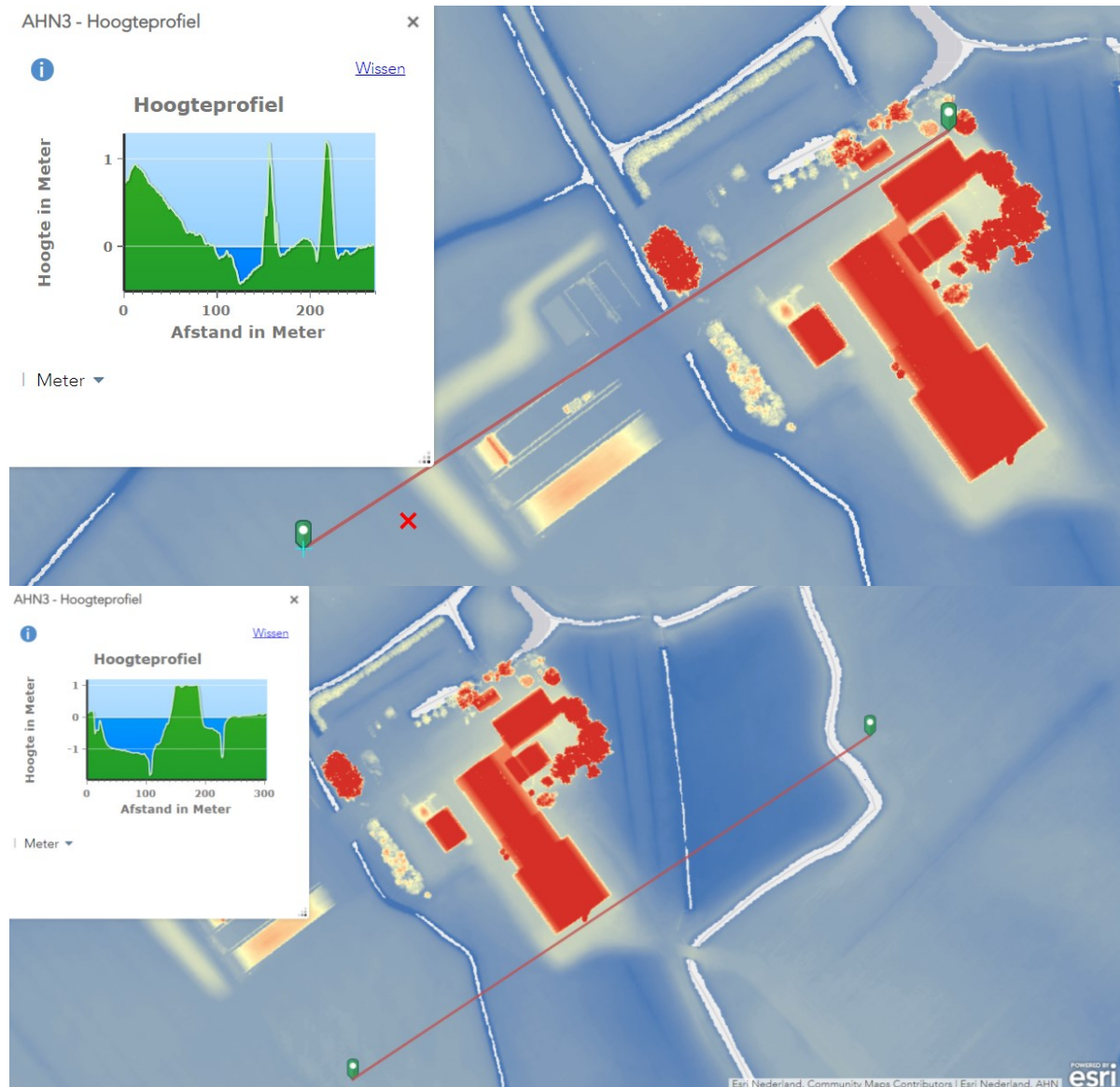
- Landschap

Het landschap maakt deel uit van het kleiterpengebied. Dit landschap is gevormd op een basis van zeekleiafzettingen uit het Holoceen (tot 10.000 jaar geleden). Oudere relictten van zand en keileemafzettingen uit het Pleistoceen liggen dieper op maximaal 2 meter onder NAP. De terpen liggen verspreid in het gebied. In dit gebied zijn de voormalige geulen in beperkte mate bewoond geweest.

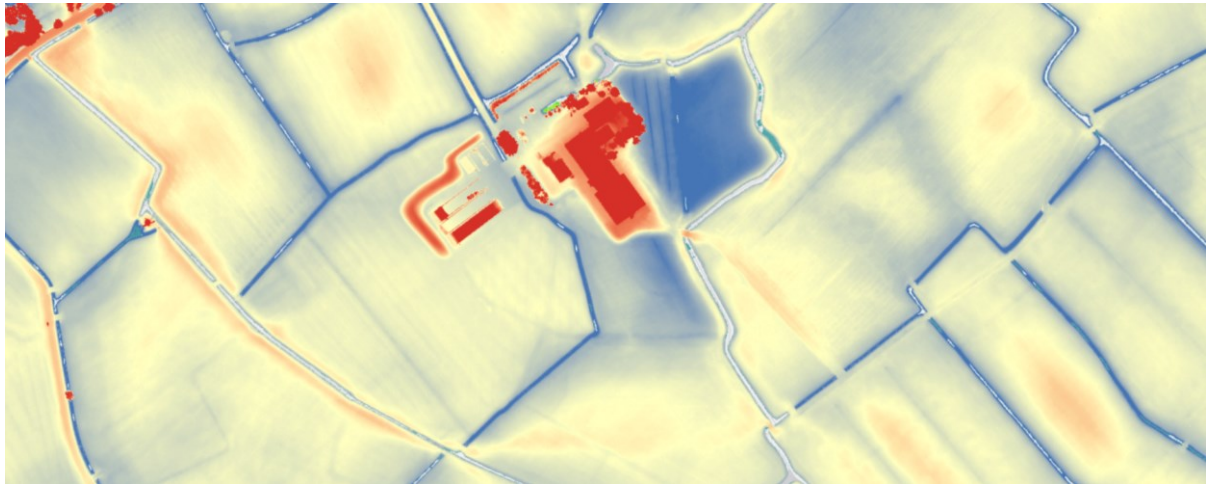


Figuur 4 Landschappelijke analyse ondergrond en cultuurhistorische en archeologische waarden

De binnendijken liggen op de overgang van de zwaardere kleigronden naar de lichtere gronden en vormden de begrenzing van de eerste moederspolders. De Slachte ligt ten zuiden en ten westen van het plangebied. Deze is niet als geheel aangelegd, maar is ontstaan uit koppeling en uitbreiding van polderdijken. Bij de watersnood van 1825 heeft de dijk voor het laatst als zeewering gefunctioneerd. In het kleiterpengebied zijn menselijke ingrepen van grote invloed geweest op de ondergrond. Opgehoogde terpen, dijken en kaden zijn bepalend voor het reliëf in het overwegend vlakke landschap. Anderzijds zorgen de afgegraven terpen en kleiwinningsgebieden voor kunstmatige laagten in het landschap. Ook in het plangebied is een groot deel van de oorspronkelijke terp afgegraven. Hierdoor is een steile rand ontstaan op de overgang van het erf naar lager gelegen afgegraven grond.



Figuur 5. Afgegraven terp (-1 m NAP), hoog deel erf (+1 m NAP), maaiveld (ca. 0 m NAP)



Figuur 6. AHN3 hoogtekaart

- Cultuurhistorie

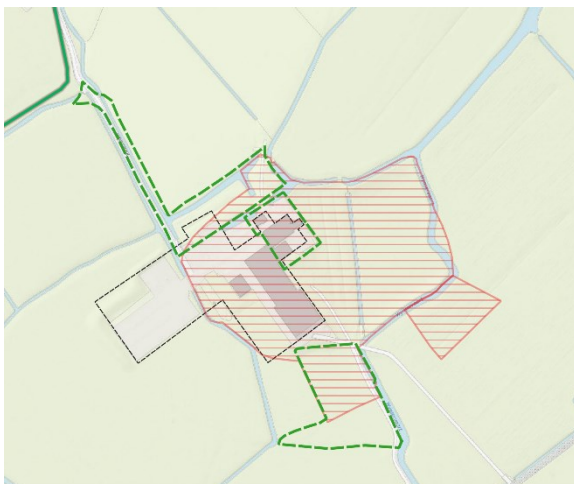
De locatie vormt een oude bewoonde terp waar drie boerderijplaatsen gelegen hebben. De naam van de terp was Wyns. Ook de naam van de vaart is hieraan gerelateerd, de Wynser Feart. De oriëntatie van de huidige kop-rompboerderij was op de vaart en het dorp Easterein. De kop staat in lijn met de richting van de vaart. Vanaf de rand van Easterein is deze oriëntatie heel mooi zichtbaar. De locatie ligt op enige afstand van een voormalige binnendijk. Na 1850 is aan de noordzijde van de oude binnendijk een nieuwe dijk langs het "Oude Huis" (fig. 8 en 9) aangelegd. Begin 20ste eeuw is de oude dijk grotendeels afgegraven. Het noordelijke stukje van de reed ligt nog over de oude dijk.

- Archeologie

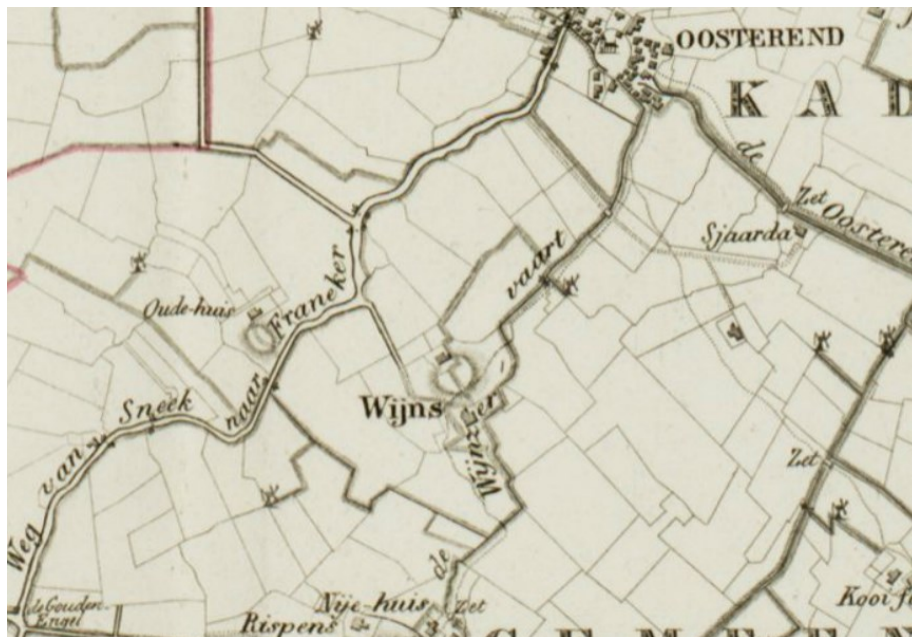
Op een groot deel van het bouwvlak en de uitbreidingslocatie ligt een dubbelbestemming Archeologie 1. Vernieuwing van de bebouwing of nieuwbouw stuit hierdoor snel op problemen met betrekking tot het behoud van deze archeologische waarden. Bij eerder archeologisch onderzoek zijn diverse archeologische vondsten gedaan.

Op het kaartbeeld zijn de huidige waarden, de lage (afgegraven delen) en de hoge (opgehoogde delen) zichtbaar in relatie tot de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1. Zowel op de opgehoogde delen als in de terpzode (afgegraven delen) zijn archeologische vondsten mogelijk.

Bij het hoofdstuk *Advies* (pag 16) wordt nader toegelicht hoe op deze locatie dient te worden omgegaan met de archeologische waarden.



Figuur 7. Situering op terpllocatie en aanwezigheid van oude boerderijplaatsen aan de noordwestzijde en aan de zuidzijde.



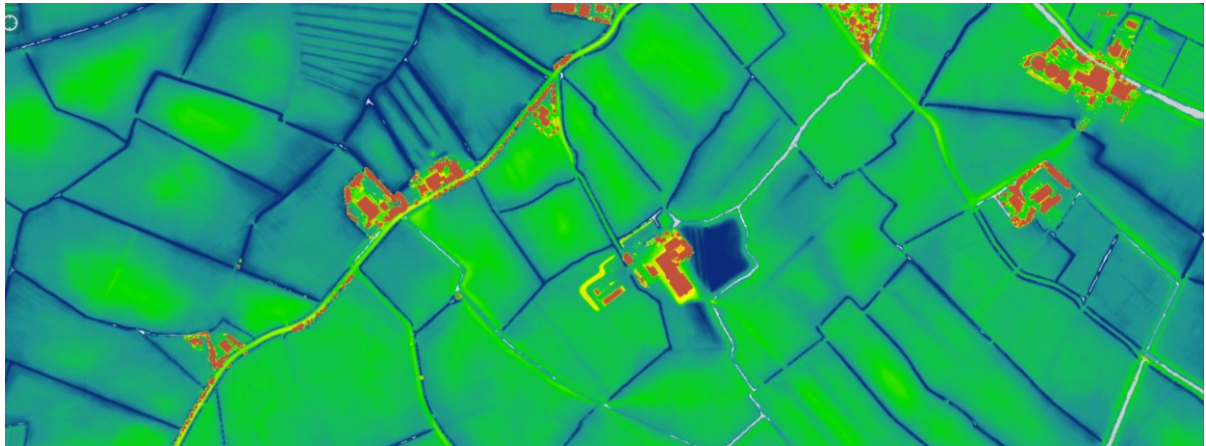
Figuur 8. Kaart Eekhoff 1850



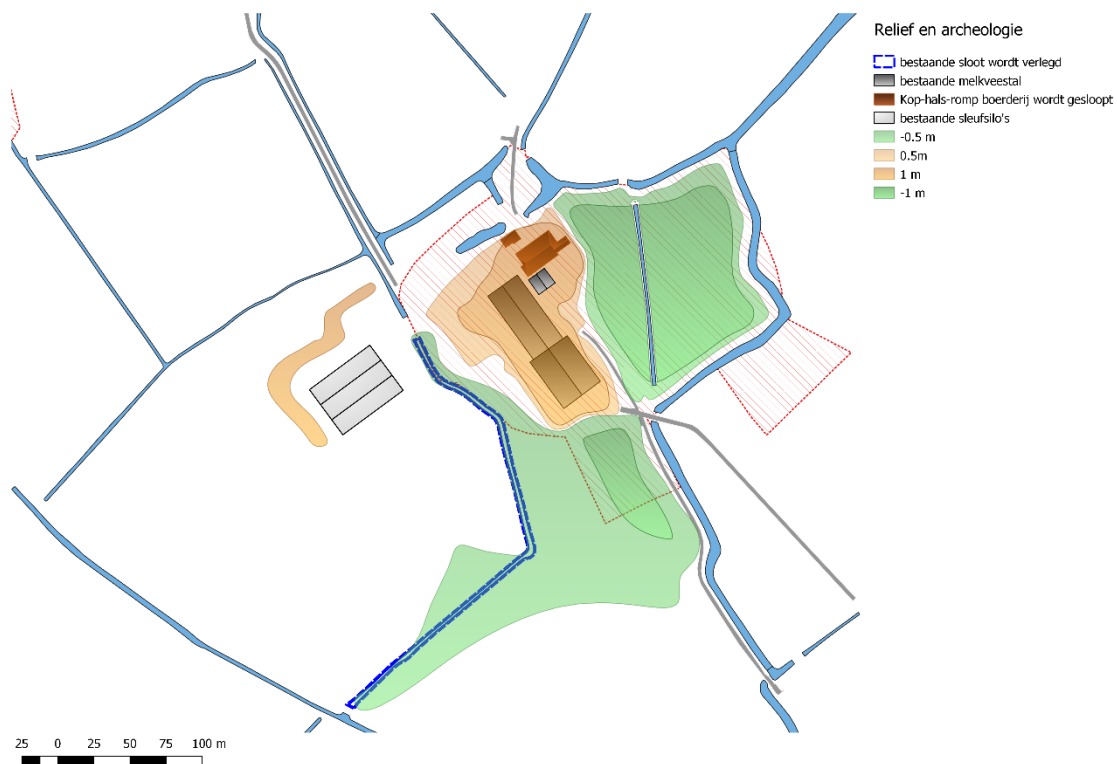
Figuur 9. Kaartbeeld rond 1900



Figuur 10. Kaartbeeld na 1910, begin 20ste eeuw



Figuur 11. AHN3, hoogtekaart 2014



Figuur 12. Verhoogde terpdelen en afgegraven delen terp en naastgelegen gronden

- Bebouwing

Het boerderijerf heeft een atypische ordening van gebouwen met oriëntatie van de kop in noordoostelijke richting en met de oriëntatie van de achterzijde naar de reed. Dit komt vaker voor bij boerderijen. Vooral bij oriëntatie op een vaart. Omdat er voorheen meerdere erven aanwezig waren op de terp is het goed mogelijk dat het erf aan de noordwestzijde op de Wynserdyk georiënteerd was. In die zin heeft de terp een meerzijdige oriëntatie.

De bebouwing bestaat uit een oorspronkelijke kop-hals-rompboerderij uit 1780. De overige bebouwing staat haaks op de oude boerderij. Eerst is een jongveestal gebouwd, in 1983. In respectievelijk 1997 en in 2008 is de stal verlengd tot de huidige omvang. In 2003 is een melkcarroussel met wachtruimte aan de noordoostzijde naast de oude boerderij gekomen. Naast de melkveestal is een kapschuur gebouwd. Naast de oude boerderij is nog een garage gebouwd.



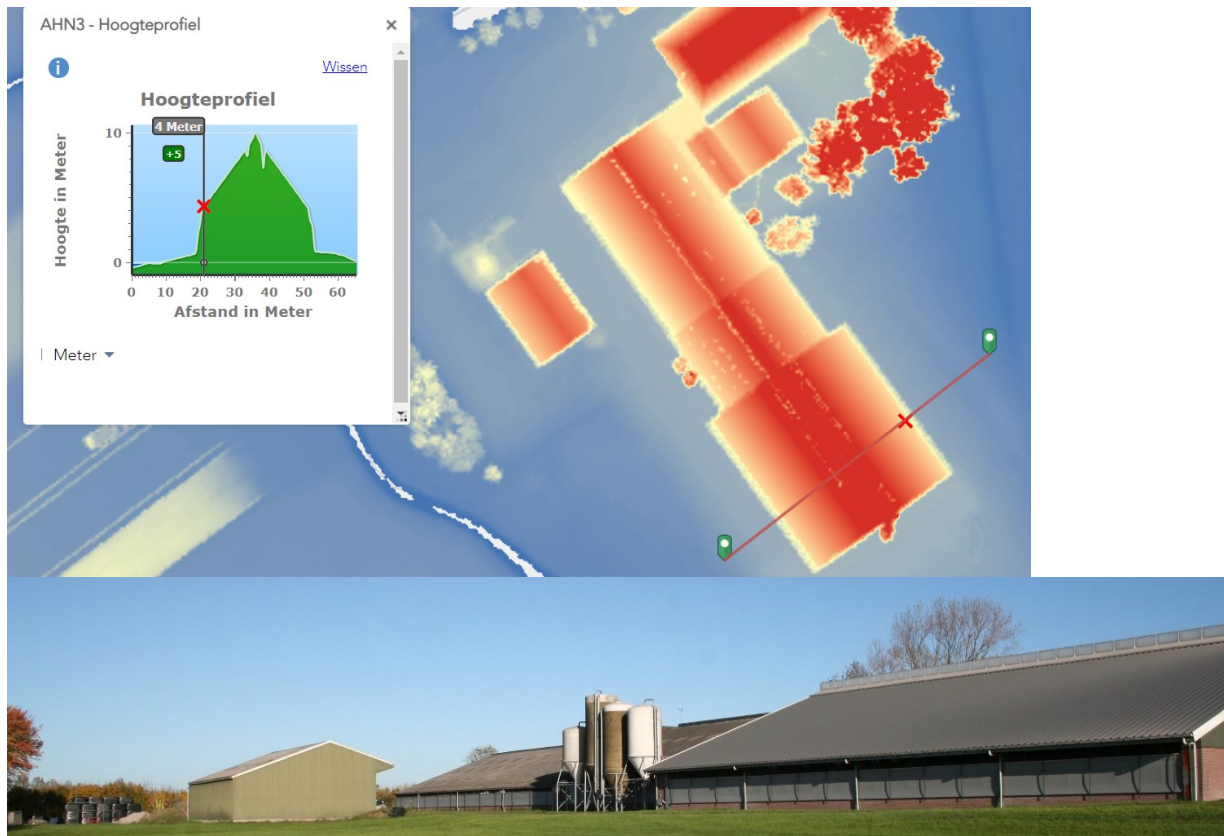
Figuur 13. Aanzicht huidige kop-hals-rompboerderij vanuit Easterein



Figuur 14. Contour bebouwing noordoostzijde, kop-(hals-)rompboerderij, kop ca. 3 m, nok ca. 7 m vanaf maaiveld

Figuur 15. Situering huidige topgevel boerderij nabij rand terp





Figuur 16. Bestaande kapschuur, met oud deel melkveestal en nieuwer deel melkveestal

Figuur 17. Nokhoogte romp ca. 10,5 m, nieuwste deel melkveestal ca. 9 m.

- Beplanting en vormgeving randen erf

Het erf is momenteel in beperkte mate beplant. Aan de voorzijde, de zijde van de kop-hals-romp staat een aantal populieren aan de rand van de terp. Aan de noordzijde van de kop-hals-romp is het tuingedeelte grotendeels met een haag afgeschermd. Aan de noordzijde staat ook een es.

De toegang van het erf ligt los van de voorzijde van de kop-hals-rompboerderij aan de noordzijde van het perceel.

Deze toegang is gemarkeerd met een sloot aan weerszijden van de toegang en een tweetal abelen.

Het oude perceel aan de noordzijde, is met beplanting en een deel watergang afgeschermd. Deze beplanting is relatief jong en bestaat uit een dichte lage beplanting van veldesdoorn en een aantal elzen. De noordzijde van het erf is hierdoor voor een groot deel afgeschermd.

Langs het deel met de sleufsilo's aan de noordwestzijde ligt een grondtalud. Hierdoor is de openheid grotendeels behouden.





Figuur 18. Taludrand langs de sleufsilo's aan de noordwestzijde



Figuur 19. Afscherming erf noordwestzijde met dichte randbeplanting met veldesdoorn



Figuur 20. Twee abelen bij de toegang aan de noordwest zijde

Figuur 21. Elzen langs de rand van het noordelijk deel van het erf



Figuur 22. Gemengde beplanting langs scheidende sloot en sleufsilos, els en veldesdoorn



Figuur 23. Op de rand van het hogere deel van de terp staat een aantal oude populieren aan de zuidzijde van de oude boerderij

3.3 Advies

Erf en situering gebouwen

Om een toekomstbestendige situatie te creëren waarbij zowel het agrarisch bedrijf op de locatie toekomstmogelijkheden heeft als het behoud van de archeologische waarden op de locatie mogelijk is, zijn de mogelijkheden van verschuiving en uitbreiding van het bouwvlak onderzocht. Binnen het maximale bouwvlak van 2,5 ha. is ruimte voor de situering van een nieuwe bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en sleufsilo's, waarbij een nieuwe samenhang van gebouwen op het terrein ontstaat. De tweezijdige oriëntatie met een voorzijde aan de kant van het dorp Easterein en de oriëntatie op de toegang, de Wynserdyk is als uitgangspunt genomen. Het noordelijke deel van het terrein, waar waarschijnlijk een woonplek is geweest wordt vrijgehouden van bebouwing. De vormgeving van de randen met de beplanting is gevarieerd. De inpassing sluit aan op de huidige variatie in randen.

In de nieuwe situatie is gekozen voor een ordening van gebouwen die aansluit op het bestaande patroon. Hierbij staat de nieuwe melkveestal parallel aan de bestaande stal. Ook de voorgevellijn van de bestaande stal wordt aangehouden. De afstand tussen de beide melkveestallen bedraagt minimaal 15 meter om te kunnen voldoen aan ventilatienormen. Het bouwvlak volgt aan de noordzijde en de oostzijde grotendeels de contour van de nieuwe bebouwingslijn. Aan de westzijde volgt het bouwvlak de contourlijn van de sleufsilo's en de resterende ruimte achter de 1^e fase van de nieuwbouw van de melkveestal. Hierbij is een rechte lijn aangehouden omdat het erf dan niet voorbijschiet aan de knik in de Wynzer Feart en zo een heldere begrenzing van het erf ontstaat. Aan de achterzijde van de 1^e fase van de nieuwbouw van de melkveestal is dan nog uitbreidingsruimte voor eenzelfde bouwvolume als in de 1^e fase.

Ook de situering van het hoofdgebouw van het erf aan de zijde van het dorp Easterein wordt als uitgangspunt gehouden. Hierbij is wel specifiek aandacht nodig voor de afstand van de nieuwe woning tot de rand van de terp en de bestaande beplanting. In de huidige situatie is die afstand zeer gering.

Zeker nu - op zich zeer wenselijk - wordt gekozen voor een stevig volume dient qua situering voldoende afstand tot de terpranden gehouden te worden.

Uitgangspunt hierbij is de posities van de noordoost- en noordwestgevel van de romp van de huidige boerderij aan te houden. Een eventuele overschrijding over deze gevellijnen van maximaal twee meter wordt als uiterste grens beschouwd (figuur 25). De kap dient aan de zuidoostzijde tegelijkertijd voldoende vrij van de bedrijfsgebouwen te blijven, zodat het huidige onwenselijke aanzicht van overlappende kappen wordt voorkomen. Het huidige reliëf dient behouden te blijven, afvlakken of aanvullen van de terp is niet wenselijk.

Aan de wegzijde van het erf komt eveneens een naar voren gepositioneerd volume, de kapschuur. Door de situering los van de bestaande gevellijnen ontstaat een gevarieerd beeld aan kapvormen. Vanwege de omvang van het bedrijf en milieu-technische randvoorwaarden heeft een situering van de kapschuur los van de melkveestallen de voorkeur.

Het gebouw vormt een accent bij de toegang van het erf. In het plan is een uitbreiding van de sleufsilo's voorzien.

Deze zijn parallel aan de bestaande silo's gesitueerd.

Archeologie

Bij het opstellen van het voorliggende advies wordt gedeeltelijk geanticipeerd op de archeologische waarden door de tot nu toe voorgestelde vergroting van het planologische bouwvlak in het verlengde van de bestaande ligboxstal - waar geen bouwplannen zijn - uit te ruilen voor meer bouwvlak in het verwachtingsgebied.

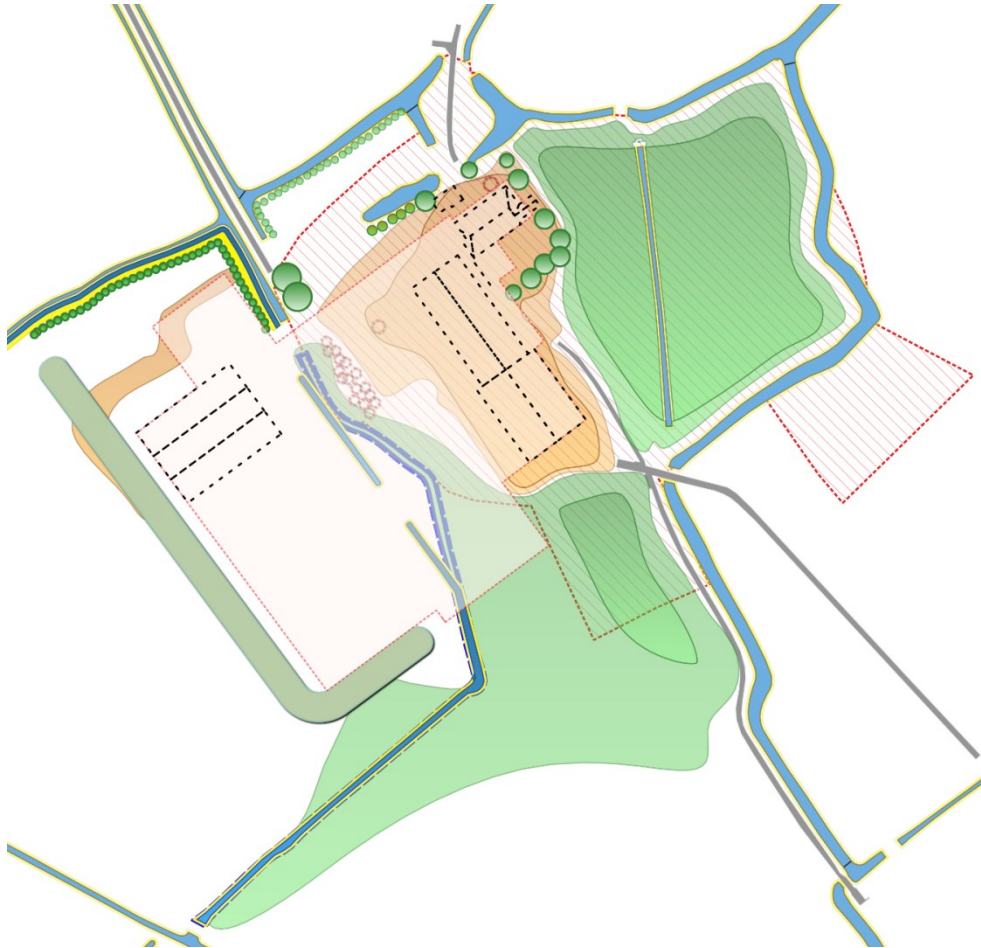
Ten aanzien van de verplichting tot archeologisch onderzoek geldt het volgende:

- Met betrekking tot de nieuw te bouwen woning is archeologisch onderzoek noodzakelijk als men in het deel naast de locatie van de te slopen boerderij dieper gaat ontgraven dan 40 cm en/of als er dieper wordt ontgraven dan de bestaande versterking van de te slopen boerderij. Dus archeologisch onderzoek kan vermeden worden als men de oude fundamenteen laat zitten en verder archeologisch vriendelijk gaat funderen. Ook zou men kunnen denken aan een ophogingslaag als graven toch noodzakelijk is, om aantasting van de terp te voorkomen; vanuit ruimtelijke overwegingen zal dit laatste evenwel op bezwaren stuiten.

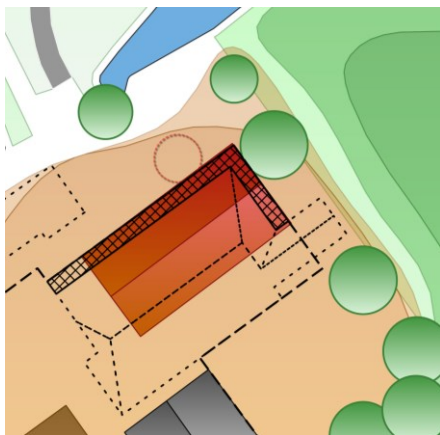
- De locatie waar nu de stal is beoogd is onderzoeksplichtig, evenals een deel van de nieuwe stal fase 2. Een deel van deze stal ligt in het verwachtingsgebied, waarbij bij ingrepen vanaf 2500 m² ook een onderzoeksverplichting geldt. De stal fase 2 valt qua oppervlakte al buiten deze vrijstellingsgrens, en dan zijn er ook nog andere objecten, zoals de werktuigenloods, die men in het te vergroten bouwvlak wenst te realiseren, dus ook hiervoor is onderzoek noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om in eerste instantie een waarderend booronderzoek uit te voeren en daarin de vergroting van het gehele bouwvlak mee te nemen. Op basis van de uitkomsten van dit booronderzoek, en een eventueel proefsleuvenonderzoek als vervolg hierop, kan gekeken worden of er voorwaarden moeten worden verbonden aan de vergunning, zoals opgraven, begeleiding, en/of planaanpassing. Of dat delen kunnen worden vrijgegeven.

- Indien men zou kiezen om alle bijgebouwen buiten de Waarde-archeologie 1 zone te realiseren, dus van de terp af, dan is voor de bijgebouwen overigens geen archeologisch onderzoek meer nodig. Daarmee wordt de agrarische uitzonderingsregel namelijk van toepassing dat bij uitbreiding van het bouwvlak geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Dit ter bescherming van de terp.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, waarbij het concentreren van de bebouwing uitgangspunt is, wordt deze optie evenwel niet voorgestaan. Voor het hoofdgebouw is bouwen buiten de Waarde-archeologie 1 zone overigens sowieso geen optie omdat dit niet aan de rand van de archeologisch beschermde zone is gelegen.



Figuur 24. Situering bouwvlak in samenhang met de landschappelijke inpassing en archeologische waarden



Figuur 25. Fragment situatieschets hoofdgebouw ten opzichte van contour terp en bestaande romp (zie tekst)

Vorm en vormgeving van de gebouwen.

- Het hoofdgebouw.

- De oude boerderij verdwijnt. Hiervoor wordt een nieuw volume ontwikkeld aan de voorzijde van het bedrijf met een eigentijdse uitstraling. Door de gewenste garage en het kantoor te integreren in het bouwvolume van de nieuwe woning kan een nieuwe stevige massa ontstaan (doorgaande kap met een nokhoogte van 10 tot 11 meter) aan de voorzijde van het erf dat als hoofdgebouw van het grote bedrijf herkenbaar is.

- Ten behoeve van die herkenbaarheid is het van belang dat de kapvorm enkelvoudig blijft.

De kop van de woning kan door middel van een insnoering verbijzonderd worden waarbij grotere goothoogtes ontstaan, terwijl de nok doorloopt (een soort kopromp-vorm). Hierdoor kan het volume een op afstand afleesbare gerichtheid krijgen, vergelijkbaar met de bestaande kop-rompboerderij.

Ook kan gekozen worden voor een zogenoemd schuurwoning-model met een enkelvoudig volume met kap, waarbij de knik tussen dakvlak en zijgevels vrij hoog ligt, maar de kap overheerst doordat het dakbedekkingsmateriaal over de zijgevelvlakken wordt doorgezet (de referentiebeelden hebben betrekking op de vorm). Dit kan in deze situatie mogelijkheden bieden zijn vanwege het gewenste royale programma van het hoofdgebouw in combinatie met de begrenzing van de maximale breedte (zie onder situering hoofdgebouw).

Door voldoende gevelexpressie ontstaat het gewenste onderscheid met de echte schuren.

- Met betrekking tot materiaal (keramisch, hout), kleur (gedekt) en detaillering (redelijk fijn) wordt een interpretatie van de traditionele streekeigen bebouwing in het buitengebied geadviseerd. De detaillering is zorgvuldig en samenhangend voor het bouwvolume als geheel.



Figuur 26. Referentiebeelden schuurwoning-model, enkelvoudig en met differentiatie (en gootverhoging) t.p.v. de kop

- De bedrijfsgebouwen

- Belangrijk bij agrarische bebouwing is dat de hoogte van de kap duidelijk groter is dan de hoogte van de zijwanden zodat de kap het aanzicht domineert. Het toepassen van voldoende grote dakoverstekken versterkt het gewenste onderscheid tussen kap en wanden. Toevoegingen aan de kap verstoren de enkelvoudige hoofdvorm en moeten vermeden worden door ze binnen de kapcontour te houden.

- Qua gevelexpressie is het belangrijk dat zichtbaar is wat er binnen gebeurt. Een carroussel kan ook qua beeld aantrekkelijk zijn. Secundaire toevoegingen zoals voedersilo's niet aan de voorzijde maar aan de zijkant van de stal te plaatsen.

- Bij grootschalige gebouwen is het van belang dat de detaillering de grote lijnen ondersteunt. Zo zullen bijvoorbeeld de daklijsten en gootboeien niet in een accentkleur (traditioneel wit) maar in de kleur van het dakvlak worden uitgevoerd zodat de kap zelf niet uiteenvalt in verschillende vlakken. Zorgvuldige detaillering van de vlakovergangen.

- Voor het dak wordt een (half-)matte geprofileerde beplating in een voldoende donkere kleur toegepast – dit om te sterke reflectie van de grote vlakken te vermijden. Eventuele lichtkappen in helder materiaal uitvoeren om grootschalige strepen van diffuus licht in de avondsituatie te vermijden.

Ook de gevels worden in baksteen, betonelementen en geprofileerde beplating in voldoende matte en donkere kleuren uitgevoerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

- Voorkomen van licht-emissie door zorgvuldige keuze positie van de armaturen ten opzichte van daklichten en gevelopeningen.

- Betonnen sleufsilo's naar de buitenzijde voorzien van voldoende hoge grastaluds.

Beplanting

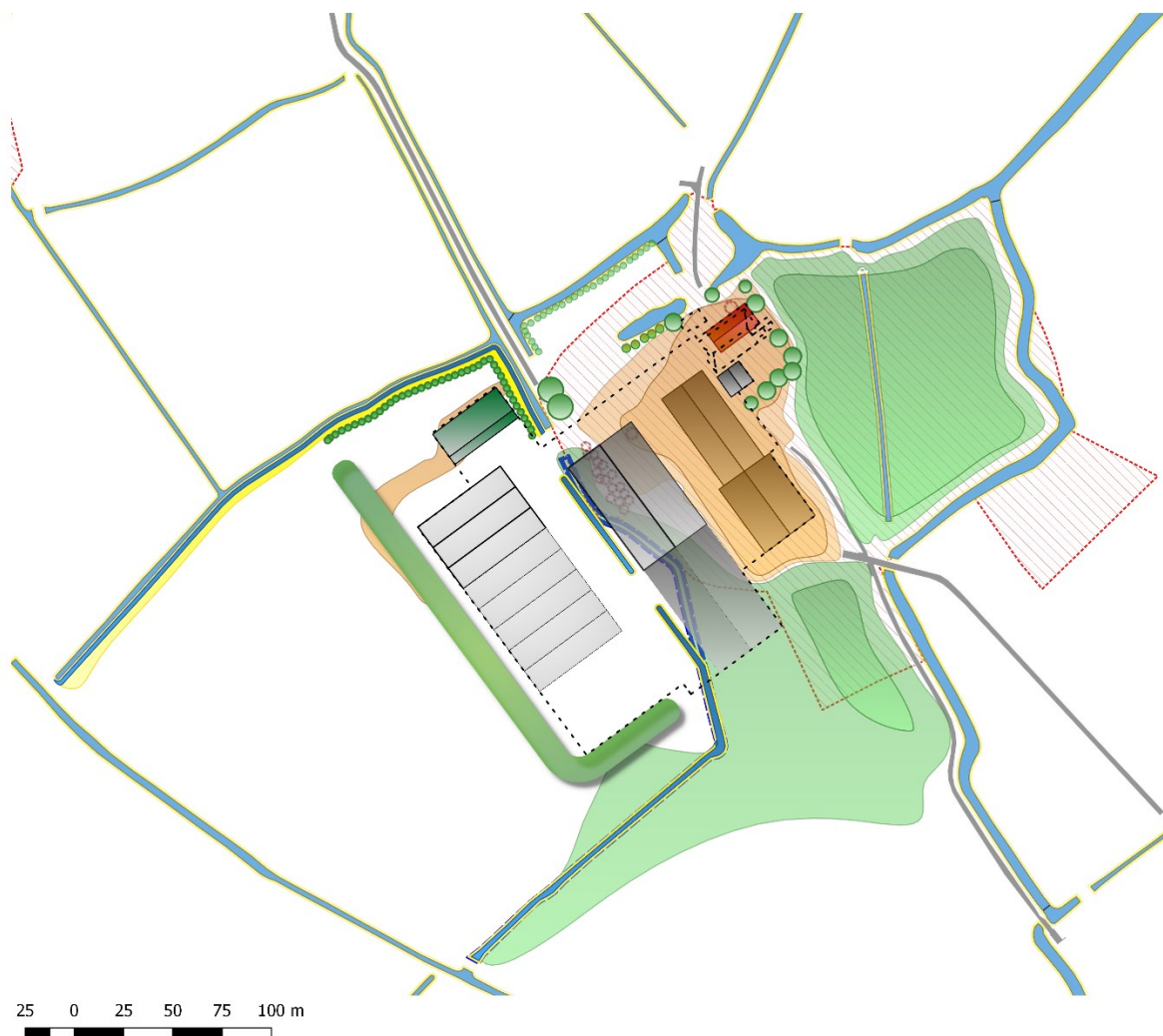
De vormgeving van de randen volgt deels de bestaande landschappelijke structuren en deels de nieuwe contour van het bouwvlak. Bij de vormgeving van de beplanting zijn vier zijden onderscheiden.

Aan de noordoostzijde, de oorspronkelijke voorzijde van het erf, is de glooiing van het talud van de terp en de aanwezigheid van de bestaande bomen het uitgangspunt voor de kwaliteit van de plek. De sobere basis die bestaat uit gras met bomen wordt hier behouden. Overgangen van het terras naar het gras kunnen indien wenselijk met lage hagen van haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn, rozen of hydrangea (hortensia) vormgegeven worden.

Aan de noordwestzijde, het entreegebied ontstaat een nieuwe situatie door de ontwikkeling van een naar voren geschoven bouwvolume, de kapschuur. Hierdoor wordt de tweezijdigheid van het erf versterkt. Het entreegebied behoudt de kwaliteit van de toegang met aan weerszijden een sloot en krijgt een beplantingsstructuur die aansluit op het andere deel van het erf, door het realiseren van een aanvullende dichte lage beplanting met veldesdoorn. Deze beplanting vormt een relatief lage overgang tussen de hoge bebouwing en het open landschap.

Aan de zijde van de Wynserdyk wordt de landschappelijke structuur versterkt door verbreding van de watergang. Hierdoor is ruimte voor watercompensatie en wordt de ecologische structuur van de sloot versterkt.

De watergang die momenteel het bebouwde deel scheidt van het deel met sleufsilo's wordt iets verplaatst en rechtgetrokken om ruimte te kunnen maken voor de nieuwe melkveestal. Hierdoor blijft de waterstructuur en het onderscheid tussen beide terreindelen behouden.





□ sloot wordt deels verlegd

■ bestaande stal

■ nieuwe woning, kantoor en berging

■ nieuwe kapschuur

■ nieuwe stal

■ nieuwe stal fase 2

■ -0.5 m

■ 0.5m

■ 1 m

■ -1 m

□ gemengde beplanting, wordt gekapt

■ nieuwe sleufsilo's

■ bestaande sleufsilo's

■ sloten

■ watercompensatie

■ ecologische versterking: rietoever

■ inpassing talud

□ noodzakelijke kap boom

■ bestaande elzen: behouden

■ bestaande bomen abelen en populieren

■ bestaande veldesdoorn

■ nieuwe beplanting: veldesdoorn

□ alternatief bouwblok

■ extra ruimte voor woning

figuur 27. Advies landschappelijke inpassing



sloot wordt deels verlegd

bestaande stal

nieuwe woning, kantoor en berging

nieuwe kapschuur

nieuwe stal

nieuwe stal fase 2

-0.5 m

0.5m

1 m

-1 m

gemengde beplanting, wordt gekapt

nieuwe sleufsilo's

bestaande sleufsilo's

sloten

watercompensatie

ecologische versterking: rietoever

inpassing talud

noodzakelijke kap boom

bestaande elzen: behouden

bestaande bomen abelen en populieren

bestaande veldesdoorn

nieuwe beplanting: veldesdoorn

alternatief bouwblok

extra ruimte voor woning

4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 **Beleidskader**
- 4.2 **Hinder van bedrijven**
- 4.3 **ProjectMER**
- 4.4 **Verkeerslawai**
- 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**