

B i j l a g e 1 :
A d v i e s N i j e P l e a t s

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Marinus, Betterwird 7
te Bornwird



Datum: 21 mei 2012

COLOFON

Nije Pleats, 21 mei 2012

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer drs. Barend van der Veen

Mevrouw ir. Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Marinus, Betterwird 7 te Bornwird

In samenwerking met:

Gemeente Dongeradeel

Mevrouw J. van der Hout

Hûs en hiem

De heer J. van Zellingen

Landschapsbeheer Friesland

Mevrouw E. van Loon

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

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 Marinus is voornemens de melkveehouderij aan de Betterwird 7 te Bornwird 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 nieuwe uitbreiding van het bedrijf.

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. 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. Zo zal in ieder geval de provincie nog geraadpleegd moeten worden omtrent het onderwerp bouwen aan een provinciale weg (en de nabijheid tot de weg) en omtrent het onderwerp weidevogelleefgebied in relatie tot de bouw van een serrestal

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).

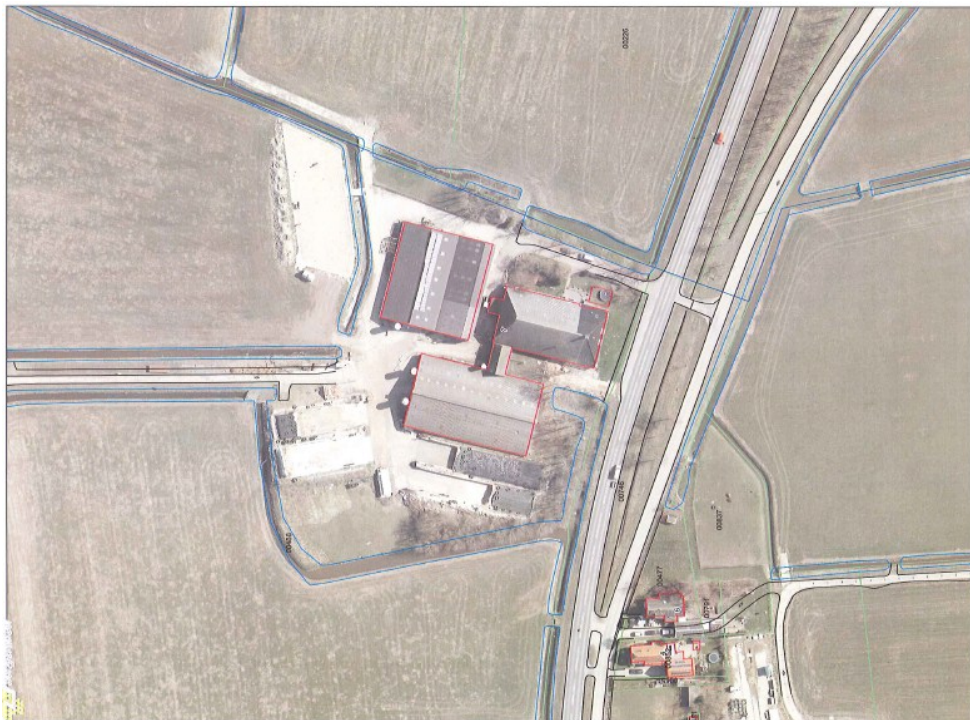
2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

Het bedrijf van de familie Marinus is gelegen in het noorden van de provincie Fryslân direct ten westen van de stad Dokkum. Het erf ligt direct aan de provinciale weg (N356) tussen Dokkum en Holwerd.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: gemeente Dongeradeel, 2012)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

In 2007 heeft de heer Marinus samen met zijn vrouw het melkveebedrijf over genomen van diens schoonouders. Er was in 1978 al geïnvesteerd in een ligboxenstal; voor die tijd een grote en hoge stal. In 2002 is er op het erf een nieuwe jongveestal gebouwd. Het bedrijf biedt huisvesting aan ongeveer 130 stuks melkvee en bijbehorend jongvee. Bij het bedrijf hoort ongeveer 85 hectare cultuurgrond, waarvan ruim 70 hectare als huiskavel.





Foto's bestaande erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2012)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Marinus wil het bedrijf graag moderniseren, zonder direct een schaa sprong te willen nemen. De verouderde melkstal was de aanleiding voor een herbezinning op de inrichting van het bedrijf. Uiteindelijk bleek dat ook de ligboxenstal niet meer van deze tijd was. De wens is dan ook om een compleet nieuwe ligboxenstal met nieuwe melkstal te realiseren voor ongeveer hetzelfde aantal stuks vee (zo'n 130 melkkoeien).

Bijzonder is dat de heer Marinus voornemens is om de bestaande ligboxenstal te slopen en op de fundering van deze stal een compleet nieuwe stal te realiseren. Hij hoeft dan zijn bouwblok niet te vergroten en kan gebruik maken van de nog goed in tact zijnde onderbouw van de ligboxenstal, de mestkelders en het interieur.

Qua vormgeving van de nieuwe stal denkt de heer Marinus aan het vernieuwende concept van een serrestal.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 29 maart 2012 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Marinus te Bornwird. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. H. Marinus, initiatiefnemer
- dhr. E. Lindenboom, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. M. Visser, adviseur van de initiatiefnemer
- dhr. A. van der Ploeg, wethouder gemeente Dongeradeel
- mevr. J. van der Hout, gemeente Dongeradeel
- dhr. J. van Zellingen, Hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- mevr. E. van Loon, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

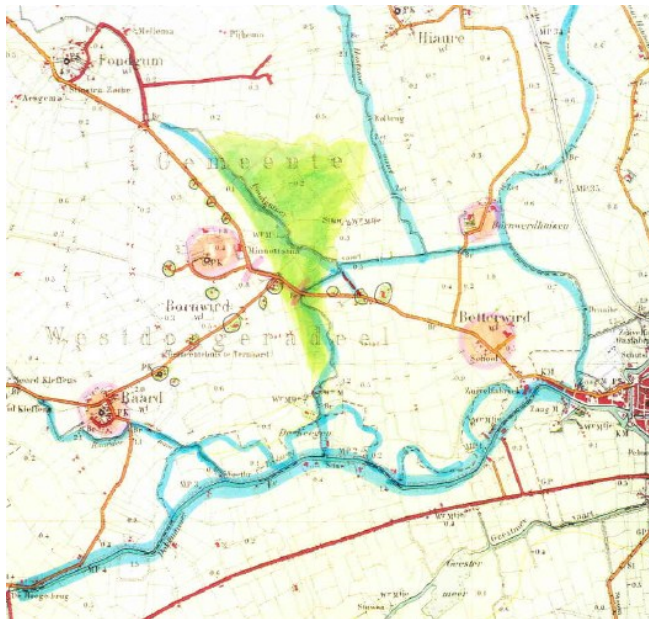
Landschappelijke analyse

Locatie van de boerderij

In het open kwelderlandschap ontwikkelden mensen terpen op de hoogste delen in dat landschap om op te wonen. Er werden nog geen dijken aangelegd. In de omgeving van de boerderij van de familie Marinus bevinden zich vier terpen: Bornwerthuzen, Betterwird, Bornwird en Raard.

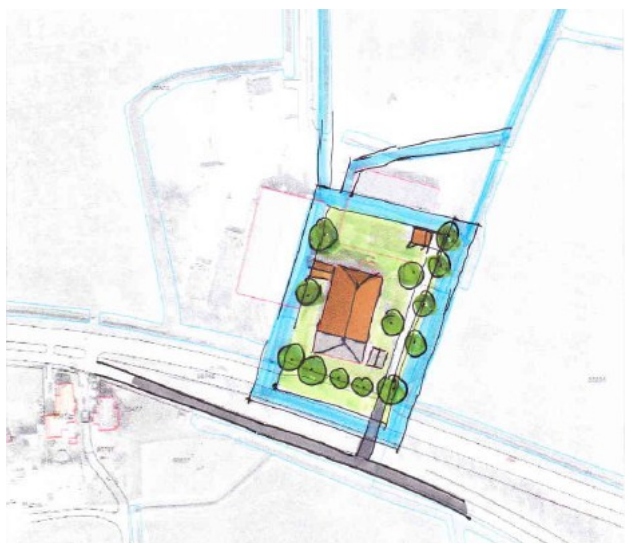


Toen het door dijkenbouw mogelijk werd om in het veld te wonen, verplaatsten hun voorouders daar naar toe en zij kozen voor het water om zich te vervoeren. Het voormalige krekenpatroon werd aangevuld met vaarten. Toen er echter een openbare weg werd aangelegd werd de gehele boerderij van hun voorouders in 1892 verplaatst naar het zuiden. Door de verplaatsing en de welvaart werd de schuur van de boerderij steeds groter en massaler. Niet alleen zij bouwden aan de weg, dat deden ook velen anderen. Zowel boerderijen als arbeidershuisjes en altijd op ruime afstand van elkaar. Dit is goed te zien op de kaart uit 1930. Buiten de weg en de terpen om bleef het landschap open. Het kenmerk van het boerenerf is de zichtlocatie aan de weg.



Veranderingen op het boerenerf

Het erf werd ingericht met een gracht aan vier zijden en binnen de begrenzing werd een stelpboerderij gebouwd met pannen op het voorhuis en riet op het achterhuis. De boerderij stond ongeveer in het midden op het erf. De toegang tot het erf kwam aan de oostzijde. Rond het hoge gebouw werden een stookhuis, een tractorschuur en een kleine uitbreiding van de stal aan de westzijde gebouwd. Ook werd de boerderij omgeven door bomen; opzij en voor om de wind te breken, maar ook voor de sier. Een rij fruitbomen werd geplant voor het nut aan de oostzijde.



Twee ontwikkelingen zijn vervolgens fundamenteel gewijzigd op het erf. In de eerste plaats werd het voorerf geamputeerd door de loop van een nieuwe weg parallel aan de oude route. Daardoor werd de gracht gedicht, de bomen gekapt en staat de voorgevel open en bloot vrij dicht op de weg. De tweede wijziging betreft de bouw van een ligboxenstal in de 70er jaren van de vorige eeuw en de bouw van een wagenberging met jongveestal. Daaraan gekoppeld nam de opslag van het voer buiten op het erf sterk toe. Het erfoppervlak werd ongeveer drie maal zo groot. De nieuwbouw werd echter landschappelijk goed ingepast door een brede wind/ houtsingel. Dit geldt minder voor de voeropslag. Het gehele erf wordt door grachten en sloten omgeven. Het aanzicht van het erf wordt sterk bepaald door de hoge schuur en de voorgevel. De (naar achter staande) ligboxenstal is te zien vanaf de openbare weg (vanuit oostelijke richting langs de voorgevel van de boerderij) en in de winter (als contour, als de bladeren van de bomen en struiken in houtsingel zijn gevallen) vanaf de hele provinciale weg. Vier bomen voor de voorgevel van de stal versterken de naar achtergelegen positie van die stal ten opzichte van de boerderij. De stal staat niet in de lijn van de scheiding tussen “voor” en “achter” van de boerderij.



3.3 Advies

Versterken beeldkwaliteit

Het huidige compacte en functionele erf kan in kwaliteit winnen. Er wordt in de plannen geen schaa sprong gemaakt. In de eerste plaats is kwaliteit te winnen als het voorterrein wordt verbeterd. De voorgevel heeft inmiddels al de nodige zorg gehad, waardoor deze weer “straalt” naar de weg. Door de voorgevel van de boerderij centraal in een brede tuin met gras te plaatsen krijgt de boerderij weer meer allure. Dit betekent dat de gracht nog iets verder wordt gedempt en zo in lijn met de bestaande houtsingel komt. Er komt geen route aan de westzijde van de boerderij. Vervolgens wordt de voortuin door een beukenhaag evenwijdig aan de voorgevel begrensd. Deze haag is absoluut noodzakelijk om het blote erf aan de voorzijde te verbeteren. In de huidige situatie staat aan weerszijden van de voortuin een sierkers. Deze beide bomen kunnen prima gehandhaafd worden.



In de tweede plaats kan het boerenbedrijf veel meer dan nu, uit gaan stralen naar de weg. Hierbij wordt gedacht aan een open stal in plaats van een gesloten gebouw. Dit punt staat los van de gekozen vorm van de stal. Daarbij moeten ten minste twee bomen en de houtsingel worden gehandhaafd.

In de derde plaats is het verlengen van de houtsingel aan de westzijde gewenst, om zo het zicht op de kuilvoerplaatsen te verminderen.

In de vierde plaats zou riet op de kap van de stelp boven het schuurgedeelte een wens zijn.



Een nieuwe stal

In de zoektocht naar een vervangende stal heeft de familie Marinus gekozen voor de serrestal. Uiteraard zijn er meerdere argumenten waarom zij voor deze uitzonderlijke vorm kozen. Zij kiezen bijvoorbeeld hiervoor om de bestaande hoge en markante boerderij als middelpunt van het erf te laten zijn. Ventilatie is optimaal en het gebouw is laag. Vervolgens kiezen zij ervoor om de bestaande ligboxenstal te slopen, op de mestkelder te bouwen en roosters te behouden. Dit heeft tevens als voordeel dat de schuur van de "oude" boerderij kan worden gebruikt als strobox voor koeien. Dit functioneert in de huidige situatie ook al. De oude "boerderij behoudt zo een functie voor het agrarisch bedrijf. Na afbraak van een kleine uitbouw aan de achterzijde van de boerderij komt de melktank vervolgens ook in de boerderij.

De ruimtelijke voordelen zijn dat de oude en gesloten ligboxenstal wordt gesloopt, dat de schuur van de boerderij zijn functie behoudt, dat het erf compact blijft, dat er nauwelijks nieuwe erf beplanting hoeft worden aangebracht en dat de bebouwing laag is. De openheid van de serrestal biedt tevens de kans om zoveel mogelijk zicht op de koeien vanaf de openbare weg te geven. Het nadeel is dat de voorgestelde stal heel dicht op de boerderij moet komen te staan.

Conclusie met betrekking tot de serrestal

Als conclusie is met elkaar bij de keukentafel gesteld dat de voordelen van deze stal op de voorgestelde locatie opwegen tegen een locatie van zo'n stal op een andere plek op het erf. Het erf is dan niet compact meer, de functie van de boerderij komt onder druk, de fundering van de oude ligboxenstal kan niet worden hergebruikt, evenals de roosters. En door jonge aanplant zal de opvallende stalvorm elders op het erf nog jaren opvallen. Het herschikken van de voeropslag (wanneer de stal op een andere plek op het erf gebouwd zou moeten worden) brengt tevens kosten met zich mee.

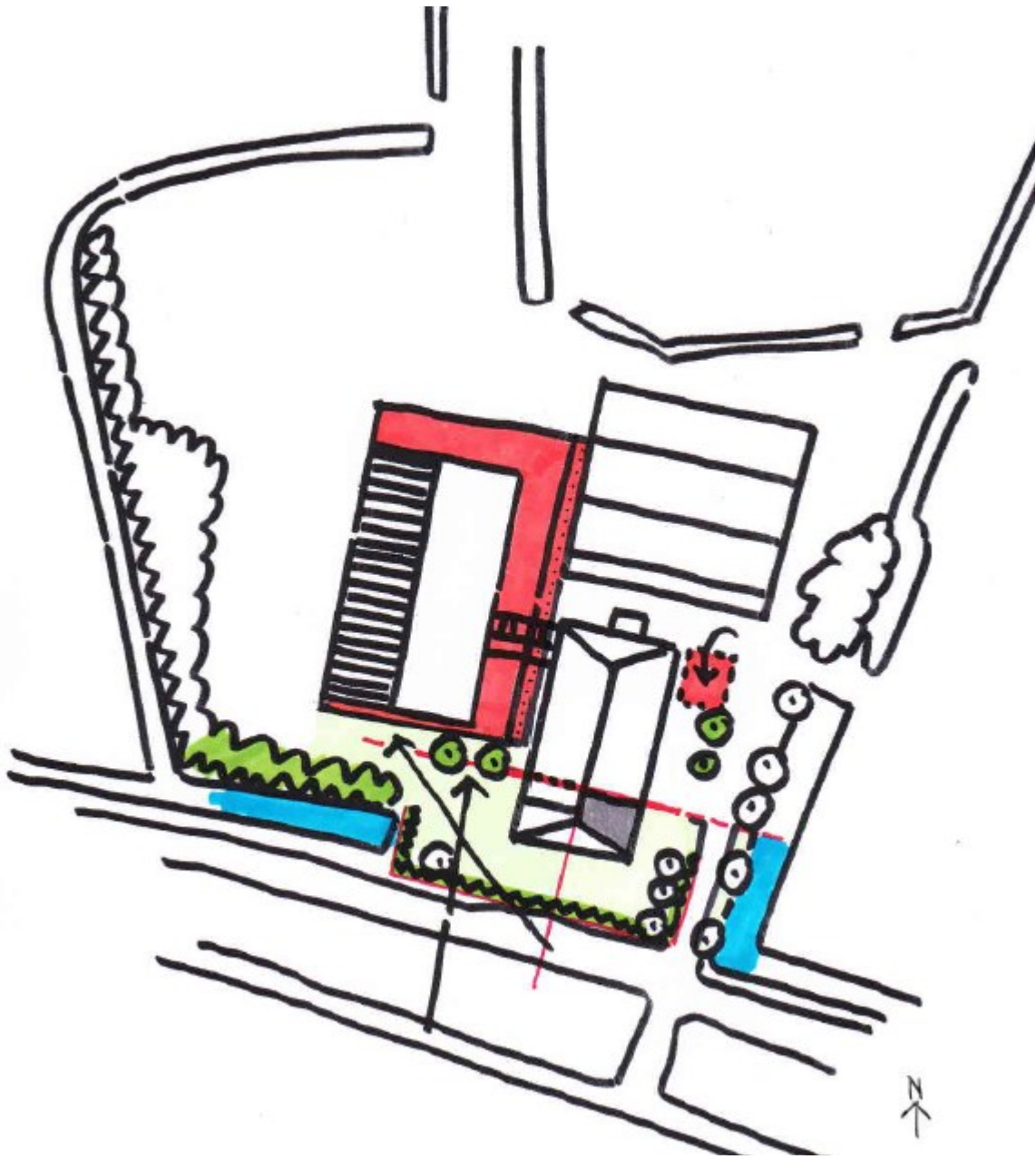
De serrestal

In de bijgevoegde tekening is de locatie van de serrestal aangegeven. Omdat de transparantie van de stal als essentieel wordt gezien, wordt gewenst dat dit ook zo is aan de voor/zuidzijde van de stal. Mocht hiervoor iets meer ruimte nodig zijn dan de contour van de huidige stal, dan is dit toegestaan. Mits er twee bomen blijven gehandhaafd (5 meter van de stam blijven). Zo blijft de stal nog steeds achter de "voor" en "achter" scheidslinje van de stelp. De ruimte en vormgeving tussen de stal en de bestaande bebouwing vraagt om extra aandacht, vanwege de directe plaatsing van de nieuwe stal naast de bestaande stelp (rood gestippeld). De richting van de kappen is dezelfde als die van de stelp.

De kleur van de stal is zo donker mogelijk, waarbij antraciet de voorkeur heeft. Geen witte toevoegingen plaatsen. De verlichting in de stal schijnt niet naar buiten. De aanvrager zal nog moeten aantonen via een lichthinderplan, hoe wordt voldaan aan bepaalde grenswaarden voor lichtuitstraling (in lux) en op welke manier lichthinder zal worden voorkomen. Ook zullen de effecten op de aanwezig flora en fauna onderzocht moeten worden.

Garage

Tijdens de sessie van de Nije Pleats is nog een garage te sprake gekomen. Op de locatie waar op menig erf een lytshús staat, is zo'n gebouw ook aan dit erf toe te voegen. Essentieel is dat de ingang van de garage met plaats voor twee auto's, aan de noordzijde is.



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**