

Advies n.a.v. Nije Pleats sessie

Oude Dijk 1a te Buitenpost

6 juli 2021

Aanwezig:

- de heer en mw. Pilat (initiatiefnemers)
- G. Bierema (landschapsarchitecte)

namens de gemeente Achtkarspelen;

- Mark Disco (stedenbouwkundige)
- Jan Dirk van der Meulen (Adviseur Natuur & Landschap)
- Guido Klont (adviseur Ruimte)

HOOFDSTUK 1

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben een principeverzoek bij de gemeente Achtkarspelen ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning bij een bestaande schapenhouderij/ schapenhandelsbedrijf aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost. Op dit moment is er geen bedrijfswoning bij de schapenstallen, maar gelet op de werkzaamheden/ beter toezicht op de schapen willen de initiatiefnemers graag een bedrijfswoning bij de bestaande stallen. Gelet op het bestemmingsplan, maar ook het vooroverleg dat met de provincie Fryslân is gevoerd, is een Nije Pleats sessie voor de beoogde bedrijfswoning nodig. Dit om te kunnen komen tot een voor ieder (initiatiefnemers, omgeving, gemeente, provincie) aanvaardbaar plan, dat recht doet aan het landschap.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via de zgn Nije Pleats methodiek 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 op de beoogde locatie (Oude Dijk 1 a te Buitenpost) is met betrokkenen/deskundigen gekomen tot een concept voor de beoogde bedrijfswoning. In het voorliggende advies wordt dit concept concreet gemaakt, zodat de nieuwe bedrijfswoning (en ook het agrarische 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 en de ruimtelijke/ planologische aspecten (hoofdstuk 2) en het advies op basis van de Nije Pleats sessie (hoofdstuk 3).

HOOFDSTUK 2; RUIMTELIJKE/ PLANOLOGISCHE ASPECTEN

2.1 Locatie

Het bedrijf is gevestigd aan de Oude Dijk 1a ten zuiden van Buitenpost.



Luchtfoto Oude Dijk 1a en omgeving (bron: ruimtelijke plannen.nl)



Bestaande stallen Oude Dijk 1a (bron: Nedbrowser)

Het betreft een grondgebonden, volwaardig veeteeltbedrijf met ruim 400 eigen fokschapen. Vrijwel alle bedrijfsactiviteiten vinden op het eigen perceel aan de Oude Dijk plaats. Het is voor het welzijn van de dieren noodzakelijk dat er ook mankracht buiten de normale werktijden aanwezig is bij het bedrijf die dag en nacht continu toezicht kan houden. Naast de eigen fokschapen worden er jaarrond 6.000 schapen verhandeld via het bedrijf.

2.2 Uitbreidingswensen en borging in het bestemmingsplan

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij -naast de agrarische bedrijfswoning- geen uitbreidingswensen hebben voor nieuwe stallen of (agrarische) bebouwing aan de achterzijde van het perceel. In de toekomst willen ze de bestaande stal aan de voorzijde slopen en de bestaande stal daarachter tot de huidige rooilijn doortrekken, in dezelfde lijn als deze bestaande stal. De nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning zal zo worden gepositioneerd dat – ook in de toekomst- deze met de voorgevelrooilijn minimaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn van de agrarische stallen/ bebouwing zal zijn gepositioneerd. Hierdoor blijft de agrarische bebouwing op het achtererf ten opzichte van te bouwen bedrijfswoning. In het nog op te stellen ruimtelijke plan zal dit worden vastgelegd. Ook het landschappelijke inpassingsplan zal middels voorwaardelijke bepalingen worden geborgd in het bestemmingsplan (realisatie en instandhouding van de beplanting).

2.3 Toetsing overige ruimtelijke aspecten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen'. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied'. Op een klein deel van het perceel is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-veldschuur' opgenomen. Het betreft echter geen agrarisch bouwvlak, maar een aanduiding voor de veldschuur. De veldschuur is bedoeld voor de lammerperiode in het voorjaar; de rest van het jaar lopen de schapen in de wei.

De verzoeker geeft aan over 35 ha eigen weidegrond te beschikken, waarvan 22 ha in eigendom.

Omdat er geen agrarisch bouwvlak op het perceel is opgenomen wordt feitelijk verzocht om een agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning.

Voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak zal vooral op milieugebied gekeken moet worden of een agrarisch bouwvlak hier mogelijk is.

Gebleken is dat er op voorhand geen onoverkomelijke belemmering aanwezig is voor de bouw van de bedrijfswoning op de beoogde locatie. Zowel het akoestisch onderzoek als de stikstof- en geurberekening laten zien dat binnen de normen kan worden gebleven. Wel zal bij een formele aanvraag mogelijk een archeologisch onderzoek moeten worden aangeleverd.

Van belang is dat de agrarische bedrijfswoning landschappelijk op een kwalitatief goede manier wordt ingepast, tevens rekening houdend met de cultuurhistorische waarden in het gebied. In het volgende hoofdstuk zal op de totstandkoming (door middel van de Nije Pleats sessie) van deze landschappelijke inpassing worden ingegaan.

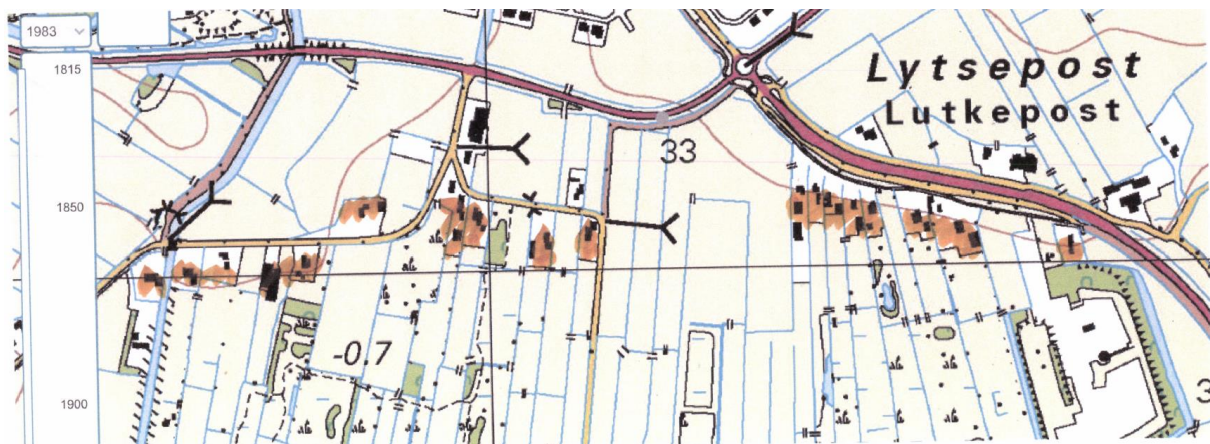
HOOFDSTUK 3; LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN NIJE PLEATS ADVIES

3.1 Inleiding

De verhaallijn volgt niet de route van vroeger naar nu, maar volgt een andere lijn. Na een vraag over het landschap of een locatie, volgt het zoeken naar een antwoord daarop. De analyse is hoofdzakelijk op een kaartenstudie (topotijdreis.nl) gebaseerd, maar tijdens de Nije Pleats sessie zijn ter plekke de hoogteverschillen, zichtlijnen, het slotenpatroon en de soorten in beplanting verkend. Ook werd er nadere informatie over de geschiedenis van de locatie gedeeld. Dat de locatie nummer 1a heeft, duidt erop dat het perceel behoorde bij de boerderij ter oostzijde.

3.2 Analyse

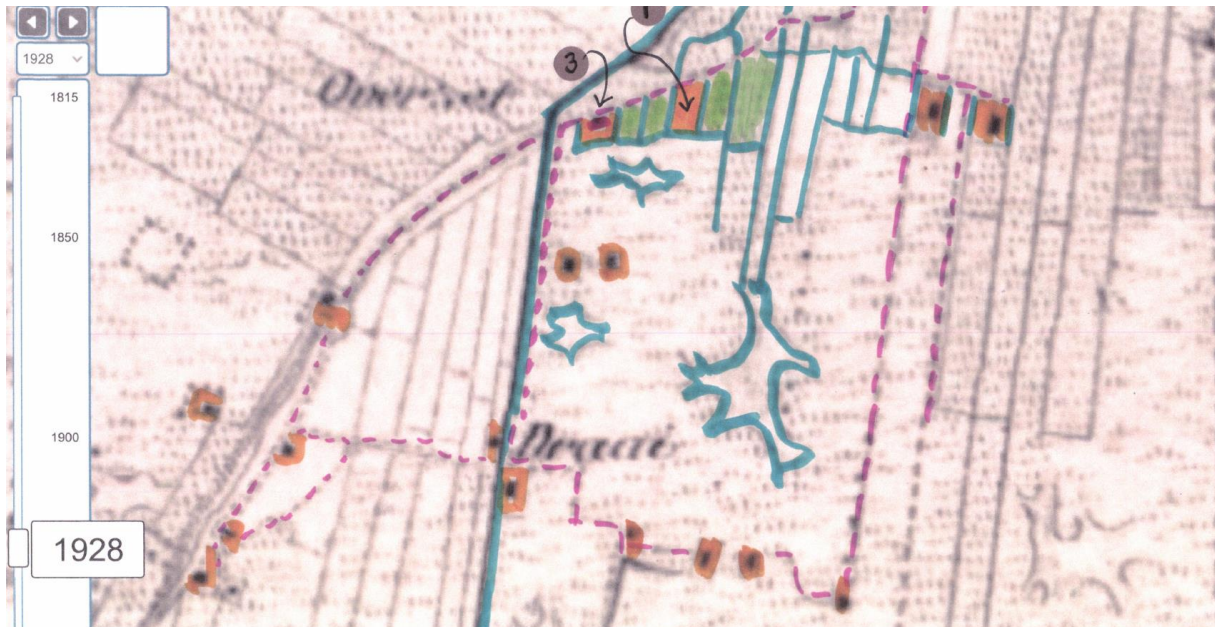
De topografische kaart uit 1983 laat zien dat men in deze omgeving over het algemeen bouwde op enige afstand van de openbare wegen. Ieder erf ligt en boerderij staat in een slag in het landschap. Dat geldt lijkt ook te gelden voor de schuren op de locatie 1a.



De lichtfoto geeft desalniettemin aan dat de schuren in een slag staan, maar is het één of waren het twee?



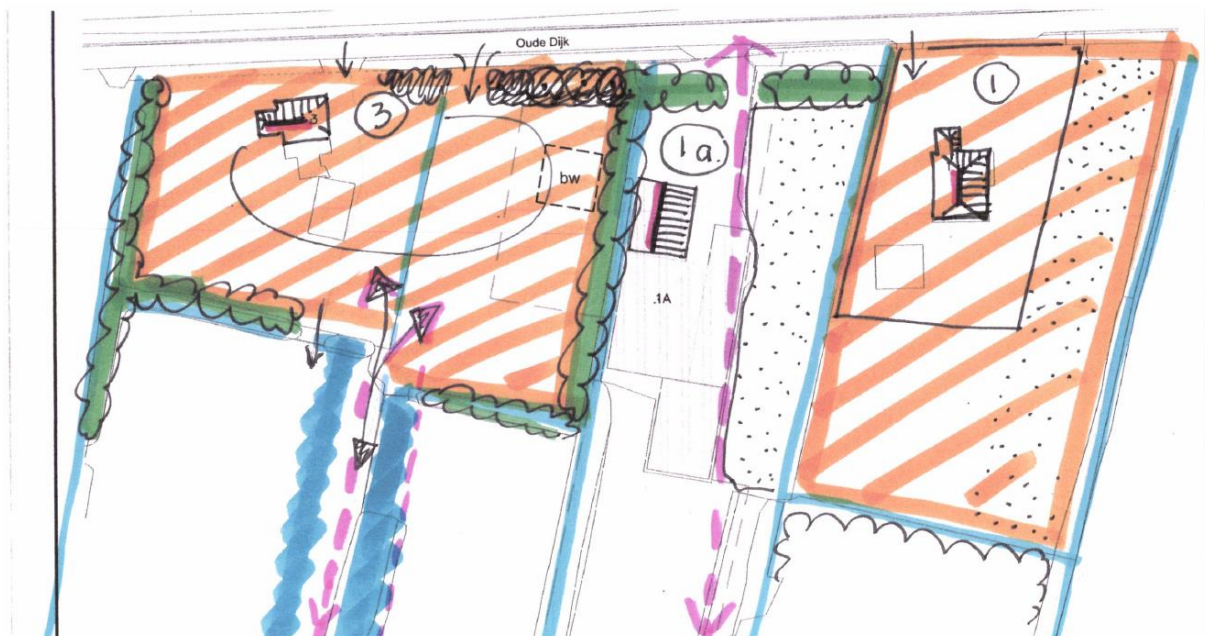
De topografische kaart uit de periode rond 1928 laat zien dat er tussen het erf op nummer 3 en het bouwlandperceel (waar later nummer 1 op werd gebouwd), twee percelen lagen. In het lage land was het vinden van een droge woonplek van het allergrootste belang. Dat verklaart de locatie van die erven. En langs die erven ontstond een onverhard voetpad, zo ontstond een patroon van "kralen aan een ketting". In het veld blijkt dat de erven 3 en 1 beduidend hoger liggen dan het land aan de zuidzijde daarvan. Het toen nog korte verkavelingspatroon werd later verkaveld in lange slagen.



Alvorens het erf op de locatie van nummer 1 werd gebouwd, lijkt het perceel op nummer 1a. te hebben behoord bij een boerderij op grote afstand van de Oude Dijk. Deze boerderij had zijn ontsluiting naar het noorden. Er zijn ook houtsingels aangegeven. Zo lijkt het perceel ten oosten van de boerderij op nummer 3 bij die boerderij te horen. Dat is zo en anno 2021 nog zo. Voor de bouw van de bedrijfswoning is aankoop van dat perceel noodzakelijk.



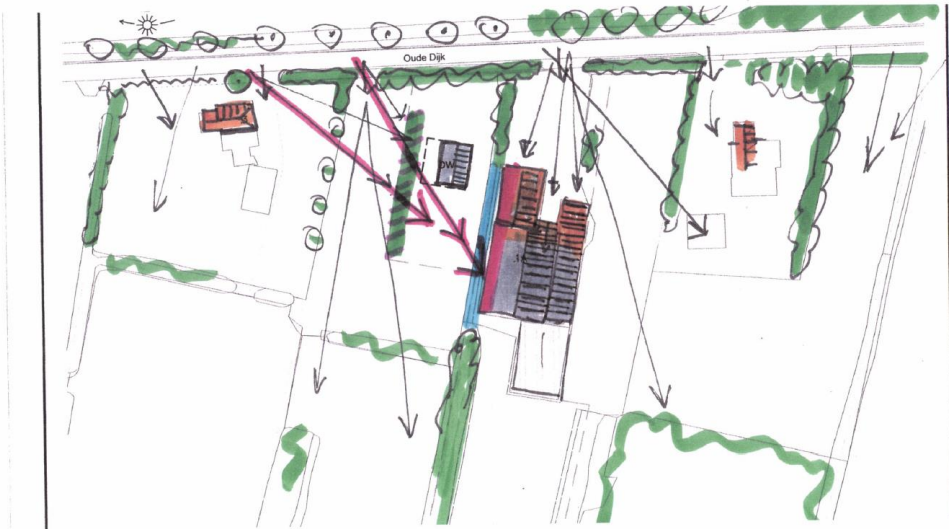
Op de bijgevoegde schets is dit gegeven uit circa 1929 in grove lijnen aangegeven. Omdat gebruik is gemaakt van de ondergrond van de huidige situatie met de gewenste locatie voor de nieuwe bedrijfswoning, wordt meer duidelijk. De schuren voor de schapen zijn vanaf 1969 gebouwd tussen het eerder benoemde ontsluitingsroute en een sloot/greppel met beplanting. De bestaande inrit werd gebruikt. De schuren zijn zo krap op die sloot met beplanting gebouwd, dat deze moesten wijken. De ruimte tussen deze schuren en de voormalige boerderij op nummer 1 is nagenoeg gelijk aan de ruimte aan de oostzijde van het voormalige boerenerf op nummer 1. Mogelijk is bij de bouw van de eerste stal/schuur reeds zoveel mogelijk afstand gehouden tussen de huidige woning op nummer 1 en die stallen. De kaprichting van nummer 1 en 3 zijn gerelateerd aan de weg, maar die van nummer 1a. aan de verkaveling. De conclusie is dat er sprake was van twee percelen, maar door de bouw van de schuren op de eigendomsgrens, lijkt er nu sprake van één brede slag tussen de erven 1 en 3. Dit wordt versterkt door de dichte houtsingel langs de openbare weg, met onder anderen meidoorn en pruimenbomen, deels behorend bij erf nummer 3. De getrapte zuidgrens van de percelen heeft een nauwe relatie met het aanwezige hoogteverschil. Aan weerszijden van deze grens groeien andere bomen en struiken. Aan de zuidzijde zijn het hoofdzakelijk elzen en wilgen en aan de noordzijde ook eiken, fruitbomen en streekeigen struiken zoals meidoorn. Op de hoogte zal de sloot eerder een greppel zijn geweest die zich geleidelijk verbrede en daarna uitmondde in een sloot.



3.3 Advies

Ook als de schuren in de toekomst worden aangepast en verbeterd blijft men deze zien door twee openingen in de houtsingel, parallel aan de Oude Dijk (rode pijlen). De schuren zijn in het verleden zo dicht mogelijk tot op de erfgrans gebouwd (rode lijn tegen blauwe lijn aan). Door er iets tussen te plaatsen, worden deze gebouwen beter landschappelijk ingepast. Zo komen de wens van een woning en een landschappelijke inpassing samen. Het is tevens noodzakelijk om het nieuwe erf te begrenzen met structurele beplanting, net zoals bij de erven 1 en 3. Het advies is om aan de westzijde

van de tuin een strook streekeigen struiken aan te planten. Met deze keuze wordt aangegeven dat deze niet aan de rand van een slag staan, maar er meer middenin. Hogere bomen zouden het perceel/de tuin met de gewenste woning tevens te krap maken. Doorzicht op het gebied ten zuiden van de rug met de erven blijft behouden. Dit doorzicht heeft een breedte die te vergelijken is met de weide aan de andere zijde van de stallen. De struiken worden beplant op de lijn die op de schets is aangegeven. Geadviseerd wordt tevens om de greppel niet te dichten maar te handhaven en zelfs te versterken. In tijden van hoosbuien zou die nog altijd dienst kunnen doen, maar ook voor de afvoer van regenwater van de daken van de schuren en de nieuwe woning.



Op de onderstaande schets is weergegeven hoe de woning op een logische wijze zich gaat voegen in het bestaande landschapspatroon. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is door de bouw van de stallen reeds jaren geleden gewijzigd. De locatie van die bebouwing op de hogere rug is ook anders dan in het lage slagenlandschap, waar functionerende sloten van veel groter belang zijn. Door de komst van de woning wordt het ongewone beeld van de "eenzame" schuren, weer logisch. Door de plaatsing van de woning blijft het lint transparant door de onderlinge afstand tussen de drie erven, met de doorzichten over een weide, en ondanks de dichte houtsingel langs de weg. De woning wordt ontsloten via de bestaande inrit. Vanuit de woning is zicht op de inrit mogelijk en daarmee op het functioneren van het bedrijf. De kaprichting wordt gelijk aan die van de schuren en daarmee aan de verkaveling. Uiteindelijk komt de woning visueel enigszins verstopt te staan. Dat past echter bij deze tijd waarin het uitzicht op het zuiden wordt geprefereerd boven een plaats met uitzicht op de weg, zoals bij de twee andere panden in het lint. Ingetogen kleurgebruik past hier ook bij.

Advies Nije Pleats

