



Spoelstra omgevingsadviseur
De heer mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB DROGEHAM

Dossiernummer : Z2020-06177
Stuknummer : S2021-29075
Behandeld door : Guido Klont
Email : gemeente@achtkarspelen.nl

Uw brief van
3 feb. 2020

Uw kenmerk
70800/AJS/JP/016

Bijlage
1. kaartje met
bouwvlak
2. Advies Nije
Pleats

Verzenddatum
17 november
2022

Onderwerp

Agrarisch bouwvlak Oude Dijk 1a te Buitenpost

Geachte heer Spoelstra,

Namens de familie Pilat heeft u op 3 februari 2020 een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een bedrijfswoning bij de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost. Feitelijk gaat het om een nieuw agrarische bouwvlak voor de bestaande bebouwing en de te bouwen bedrijfswoning. Omdat het plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied, heeft u het principeverzoek ingediend. Voor het kaartje met bouwvlak wordt verwezen naar bijlage 1.

Het college heeft over uw principeverzoek een besluit genomen. Hieronder is eerst het collegestandpunt weergegeven met daaronder de toelichting op het standpunt

Standpunt

Het college heeft besloten om:

- In principe in te stemmen met het realiseren van een agrarisch bouwvlak voor een bestaand schapenhouderijbedrijf aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost met daarbinnen tevens de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning dient ingepast te worden volgens het advies Nije Pleats en de nog uit te voeren ruimtelijke onderzoeken (waaronder ecologie, archeologie) moeten laten zien dat het gehele plan uitvoerbaar is. Ook het bouwvlak achter de bestaande stallen dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- De bedrijfswoning op te nemen in de woningbouwprogrammering.

Planologische toets

Het geldende bestemmingsplan voor de betreffende gronden is 'Buitengebied Achtkarspelen'. Op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan mogen bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak is niet op het perceel aanwezig. Een bedrijfswoning is derhalve niet bij recht toegestaan op het perceel. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een agrarisch bouwvlak, met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Echter, voor de uitbreiding van het bouwvlak achter de bestaande stallen, geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden & Natuurwetenschap', waarvoor geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor realisering van het verzoek zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Argumenten om mee te werken aan het principeverzoek

- *De provinciale verordening staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg*
Het betreft hier een perceel met de aanduiding 'veldschuur'. In het verleden is middels een vrijstellingsprocedure meegewerkt aan een stal voor de lammerperiode. Er is dus al sprake van agrarische bebouwing op het perceel. De provincie geeft in de Verordening Romte Fryslân aan dat er in beginsel geen nieuwe agrarische bouwpercelen mogen worden toegevoegd. Feitelijk is op deze locatie al sprake van agrarische bebouwing. Daarnaast heeft u gekeken of een bestaand perceel elders of middels de ruimte voor ruimte regeling e.e.a. te realiseren is. Hierover geeft u het volgende aan:

1. De bedrijfsbebouwing waaronder de gewenste bedrijfswoning is zeer locatiegebonden nu een groot deel van de bijbehorende agrarische gronden in de directe nabijheid van de huiskavel liggen. Vanuit de huiskavel bestaat zelfs direct zicht op schapen die ter plaatse weiden. Dit laatste is ook noodzakelijk om direct te kunnen ingrijpen als een schaap in "onmacht" ligt hetgeen nog al eens voorkomt. Thans houden vader en zoon een oogje in het zeil door regelmatig te patrouilleren maar ideaal is dit niet. Vrijkomende agrarische bedrijven die eveneens grenzen aan deze agrarische gronden zijn niet aanwezig. Alternatieven zijn derhalve ook niet aanwezig. Bovendien zou daarmee sprake zijn van kapitaalvernietiging. De bestaande opstallen zijn voor initiatiefnemer adequaat maar zullen dat niet zijn voor bijv. een melkveehouderijbedrijf of een akkerbouwbedrijf. De verkoopwaarde is daardoor laag en biedt onvoldoende "tegenwicht" voor de aankoop van een bestaand vrijkomend agrarisch bedrijf.

2. Initiatiefnemers hebben rondgekeken of sloopstallen aanwezig zijn om de woning mogelijk te kunnen realiseren met toepassing van de rood-voor-rood regeling. Veel af te breken stallen zijn niet aangetroffen of zijn lang niet voldoende gelet op de oppervlakte. Bovendien wordt ook daarvoor een behoorlijke investering gevraagd hetgeen niet verantwoord kan worden genoemd.

- *Aangetoond is dat er sprake is van een noodzaak om bij het bedrijf te wonen*
Op verzoek van de gemeente heeft u een bedrijfsplan overlegd om inzicht te geven in de bedrijfsactiviteiten, het inkomsten uit het bedrijf, de bestendigheid en de noodzaak van de bedrijfswoning. Dit bedrijfsplan is opgesteld door ACCON/AVM adviseurs en accountants (d.d. 12 juni 2020). Het bedrijfsplan toont de noodzaak van een bedrijfswoning aan op basis van de criteria:

1. Aard van het bedrijf
2. Volwaardigheid van het bedrijf
3. Continuïteit van het bedrijf

Op basis van de aangedragen onderbouwing kan geconcludeerd worden dat er

voldoende onderbouwing is gegeven voor een agrarisch bouwvlak en daarbij de noodzaak voor een bedrijfswoning; zowel de aard/ omvang, de volwaardigheid (inkomen) en continuïteit van het bedrijf tonen in voldoende mate aan dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat en dat er een noodzaak bestaat voor de bedrijfswoning op de locatie aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost. Gelet hierop en het feit dat de landerijen zich rondom deze locatie bevinden, is het niet onredelijk dat de bedrijfswoning bij de bestaande stallen aan de Oude Dijk 1a wordt geplaatst.

- Volkshuisvestelijk is in bijzondere gevallen een woning in het buitengebied mogelijk

In principe worden er alleen woningen gebouwd die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied om op deze manier – in verband met de ruimtelijke kwaliteit- zo weinig mogelijk bebouwing toe te voegen aan het buitengebied. Een ontwikkeling moet ook passen binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte en ook vanuit ruimtelijke aspecten en dergelijke mogelijk zijn.

Als blijkt dat er geen mogelijkheden binnenstedelijk zijn of dat het niet wenselijk is om op bepaalde locaties woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld om groengebieden binnenstedelijk te behouden), dan bestaat er de mogelijkheid om te kijken naar mogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied.

Dit zal dan in eerste instantie zoveel mogelijk aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied zijn. Uitzondering hierop is als er sprake is van een ontwikkeling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of een bijzondere woonvorm die binnenstedelijk niet te realiseren is. Dat is het geval als er hiervoor een noodzaak kan worden aangetoond, waarbij de bouw binnenstedelijk geen reëel alternatief is. Voor onderhavige bedrijfswoning is hiervan sprake (functionele verbondenheid met het buitengebied). Deze woning wordt daarom opgenomen in de woningbouwprogrammering.

- Het procesmodel Nije Pleats is gevolgd voor de landschappelijke inpassing

Om de nieuwe bedrijfswoning landschappelijk op een goede manier in te passen is het procesmodel Nije Pleats gevolgd. Samen met de initiatiefnemers en deskundigen is gekomen tot een aanvaardbare locatie voor de bedrijfswoning/ bouwvlak. Het verslag met advies van de Nije Pleats sessie is bijgevoegd (zie bijlage 2). Dit advies moet worden opgevolgd in het op te stellen bestemmingsplan en bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De provincie heeft aangegeven de uitkomst van de Nije Pleats sessie te respecteren.

In verband met de opslag van hooibalen, die nu nog aan de voorzijde van het perceel liggen, heeft de initiatiefnemer nog wel behoefte aan een groter bouwvlak achter de bestaande stallen. Deze kunnen dan uit het zicht worden opgeslagen. Daarom is het bouwvlak hier ook vergroot (zie bijlage 1). Dit is nog kortgesloten met de aanwezigen tijdens de Nije Pleats sessie eerder en geadviseerd is de beplanting in de dwarssingel aan de achterzijde/ zuidzijde van het perceel te versterken. Dit zal ook opgenomen moeten worden in de landschappelijke inpassingstekening met de bedrijfswoning en als voorwaarde moeten worden opgenomen in het (voorontwerp) bestemmingsplan/ omgevingsvergunning.

- Op voorhand zijn er verder geen ruimtelijke belemmeringen

Er is op voorhand geen onoverkomelijke belemmering voor het realiseren van het agrarisch bouwvlak en de bouw van de bedrijfswoning.

Er is hier sprake van een grondgebonden bedrijf: De schapen lopen het jaarrond op het land en er is voldoende eigen grond. De grond is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering (ruwvoer en mestafzet).

De bestaande uitrit blijft in stand.

Aan andere ruimtelijke aspecten wordt op voorhand geen afbreuk gedaan: een uitrit is al aanwezig, de verkeersveiligheid zal niet verslechteren.

Met de buren is een voorlopig koopcontract getekend in verband met de benodigde grond voor de bedrijfswoning.

Mogelijk dat op basis van de overeengekomen bouwvlak vervolgens nadere onderzoeken nodig zijn ten aanzien van geur, geluid en/ of archeologie. Deze zullen dan door verzoeker moeten worden aangeleverd en deze zullen moeten aantonen dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is.

De bijgeleverde geurberekening is gebaseerd op maximaal 150 schapen binnen de inrichting. Dit aantal is vervolgens ook ingevoerd in Aeries calculator ten behoeve van de stikstofberekening. Het resultaat laat echter zien dat er bij dat aantal schapen sprake is van een minieme toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebied De Alde Feanen. Gelet daarop is het aantal te houden schapen, dat tegelijkertijd binnen de inrichting wordt gehouden, verlaagd naar 125. Bij dat aantal blijkt vervolgens dat geen depositie plaatsvindt van boven de 0,00 mol/ha/jr. op enig Natura 2000 gebied (bouw- en gebruiksfase). Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten archeologie en ecologie dient de initiatiefnemer in de formele procedure nog onderzoeken aan te leveren waaruit blijkt dat het plan ook op die aspecten uitvoerbaar is (voorwaarde).

Overeenkomst verhaal tegemoetkoming in planschade

Bij het herzien van het geldende bestemmingsplan wordt standaard een overeenkomst verhaal tegemoetkoming in planschade aangegaan. Door de herziening van de bestemming kan het voorkomen dat iemand schade lijdt, bijvoorbeeld als een onroerende zaak hierdoor in waarde daalt. Wie meent dergelijke schade te hebben geleden, kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen bij ons college. Wij besluiten vervolgens aan de hand van een extern deskundigenadvies of, en zo ja welk bedrag, als tegemoetkoming wordt uitgekeerd.

Omdat in dit geval het herzien van de bestemming op verzoek plaatsvindt, zijn wij als gemeente niet bereid deze schade voor onze rekening te nemen. In de overeenkomst zal daarom opgenomen worden dat de initiatiefnemer een eventueel uit te keren schadebedrag voor zijn rekening neemt. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zullen wij u een overeenkomst ter ondertekening sturen.

Overige aandachtspunten

- Wij wijzen u erop dat wij geen garanties kunnen geven over de uiteindelijke afloop van de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Tegen een bestemmingsplan kunnen zienswijzen en beroep worden ingesteld. Ook tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingesteld.
- Wij raden u aan uw plan tijdig met omwonenden te bespreken om mogelijke bezwaren tegen de omgevingsvergunning te voorkomen.
- Uw verzoek is beoordeeld op basis van de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Dit kan in de toekomst wijzigen. **Mede om die reden vervalt**

deze principe uitspraak een jaar na de verzending van deze brief.

Planning/ Vervolg

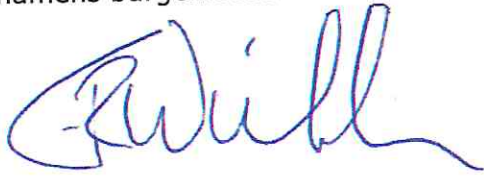
U kunt nu aan de slag met het opstellen van het concept voorontwerp bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken (archeologie, ecologie en evt. updates). Daarbij zal tevens rekening moeten worden gehouden met de uitkomsten van het Nije Pleats advies en het bouwvlak achter de bestaande schuur in verband met de landschappelijke inpassing.

Vragen?

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met dhr. G.J. Klont van de Afdeling Ontwikkeling, Advies en Ruimte via 140511 (verkort nummer) of gj.klont@achtkarspelen.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,



F. Wielstra
teamleider Ontwikkeling en Advies Ruimte Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel

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.

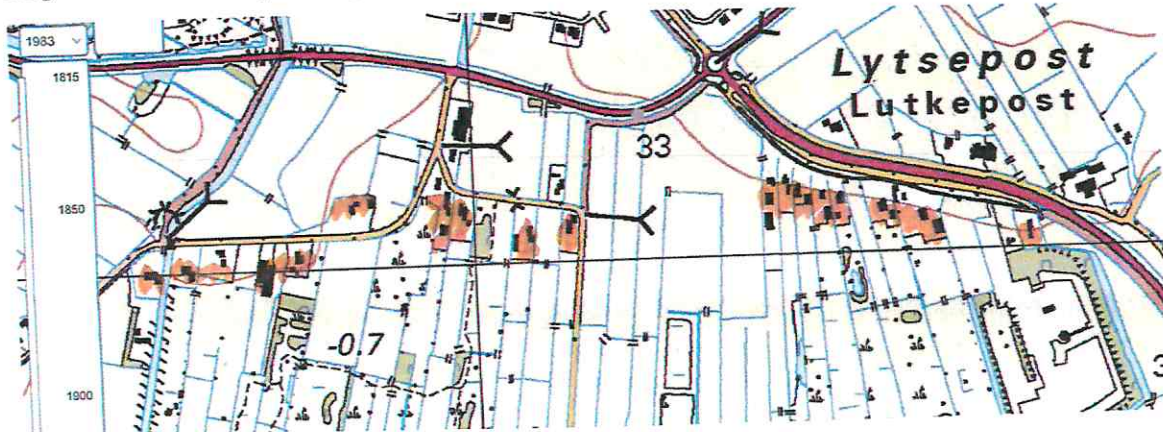
HOOFDSTUK 3; LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN NIJE PLEATS ADVIES

3.1 Inleiding

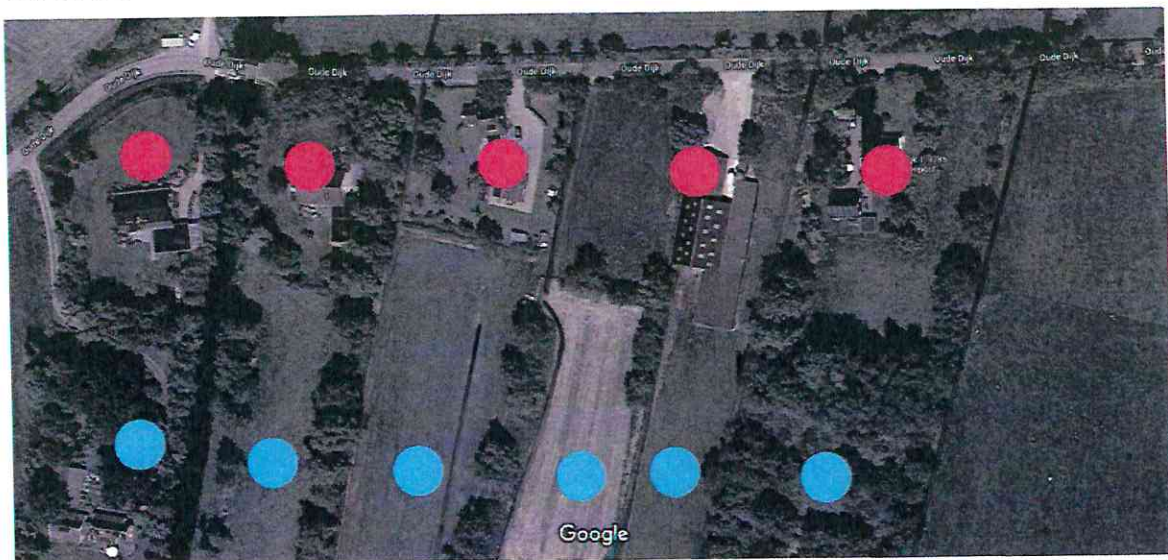
De verhaallijn volgt niet de route van vroeger naar nu, maar volgt een andere lijn. Na een vraag over het landschap of een locatie, volgt het zoeken naar een antwoord daarop. De analyse is hoofdzakelijk op een kaartenstudie (topotijdreis.nl) gebaseerd, maar tijdens de Nije Pleats sessie zijn ter plekke 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

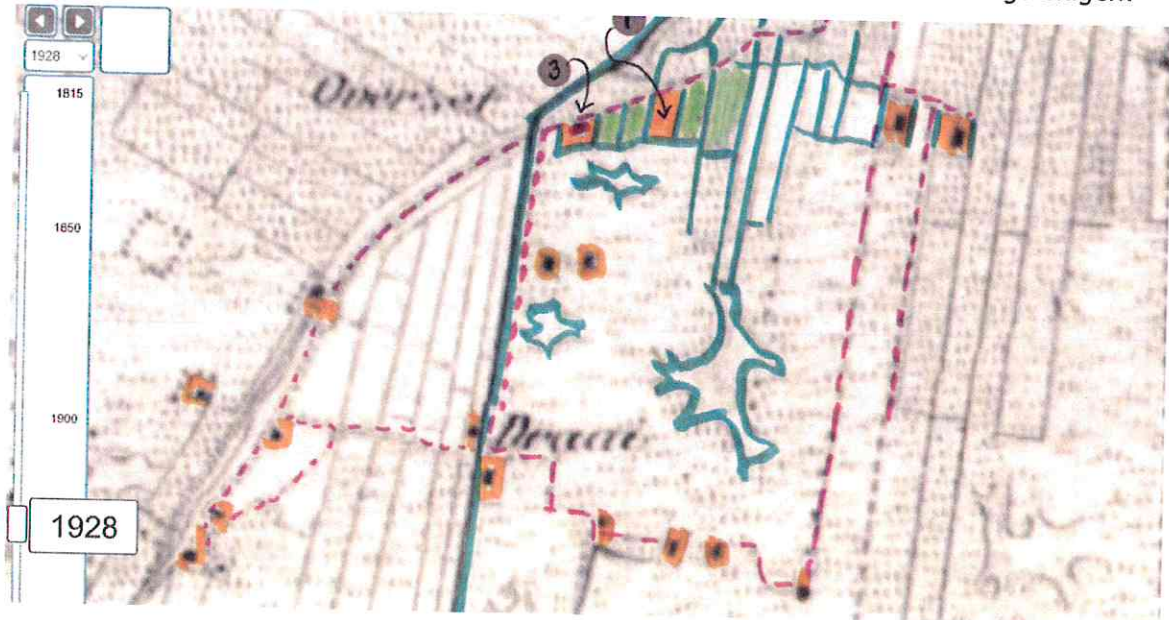
De topografische kaart uit 1983 laat zien dat men in deze omgeving over het algemeen bouwde op enige afstand van de openbare wegen. Ieder erf ligt en boerderij staat in een slag in het landschap. Dat geldt lijkt ook te gelden voor de schuren op de locatie 1a.



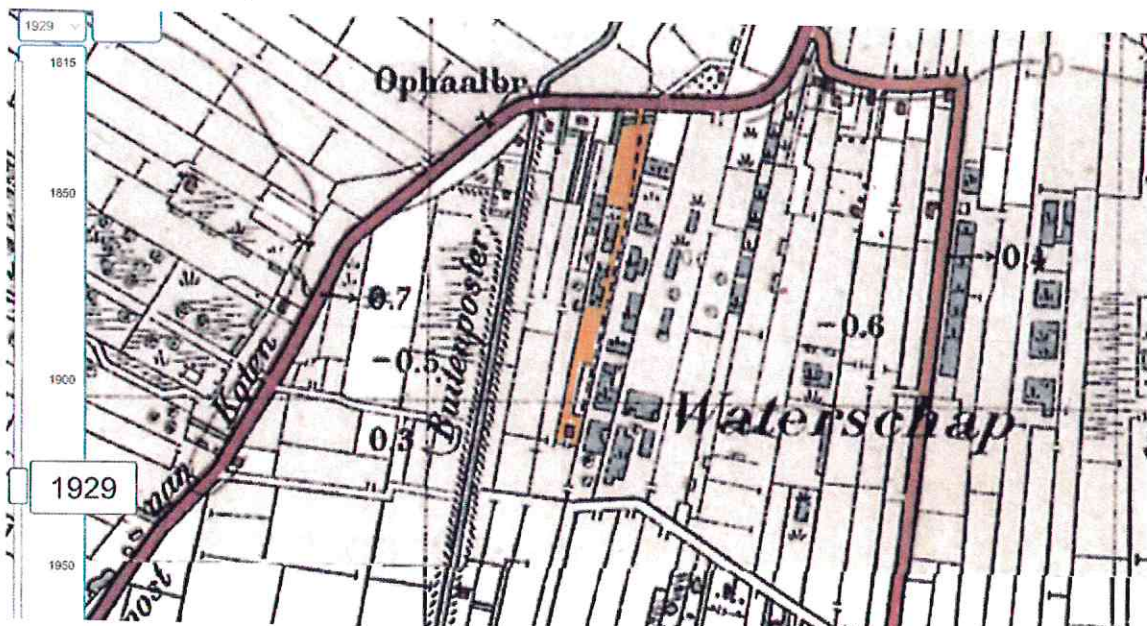
De lichtfoto geeft desalniettemin aan dat de schuren in een slag staan, maar is het één of waren het twee?



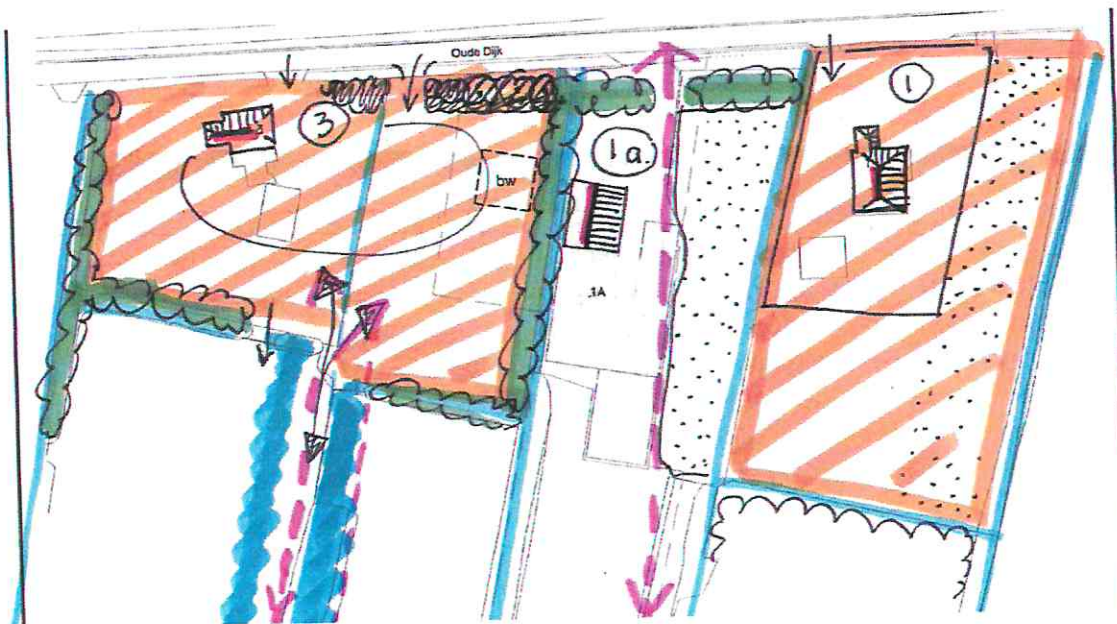
De topografische kaart uit de periode rond 1928 laat zien dat er tussen het erf op nummer 3 en het bouwlandperceel (waar later nummer 1 op werd gebouwd), twee percelen lagen. In het lage land was het vinden van een droge woonplek van het allergrootste belang. Dat verklaart de locatie van die erven. En 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.



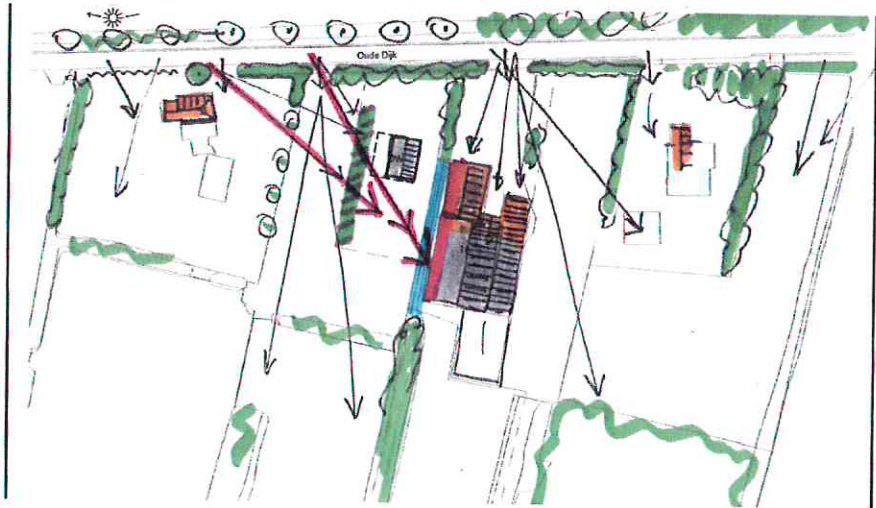
Op de bijgevoegde schets is dit gegeven uit circa 1929 in grove lijnen aangegeven. Omdat gebruik is gemaakt van de ondergrond van de huidige situatie met de gewenste locatie voor de nieuwe bedrijfswoning, wordt meer duidelijk. De schuren voor de schapen zijn vanaf 1969 gebouwd tussen het eerder benoemde 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

