

ADVIES NIJE PLEATS

Agrarisch bedrijf, Familie Goodijk te Sexbierum



Datum: 31 maart 2015

Rapportnummer: 104-2015

COLOFON

Nije Pleats, 31 maart 2015

Status rapport: definitief

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats

De heer Barend van der Veen

Mevrouw Greet Bierema

Opdrachtgever:

Familie Goodijk, Slachte 4, 8855 XB te Sexbierum

In samenwerking met:

Gemeente Franekeradeel

Mevr. J. van Dijk

Dhr. N. la Crois

Hûs en hiem

Ir. J. van Zellingen

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 Goodijk is voornemens het gemengde agrarisch bedrijf (akkerbouw en melkveehouderij) aan de Slachte 4 te Sexbierum uit te breiden ten behoeve van de melkveetack van het bedrijf. 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.

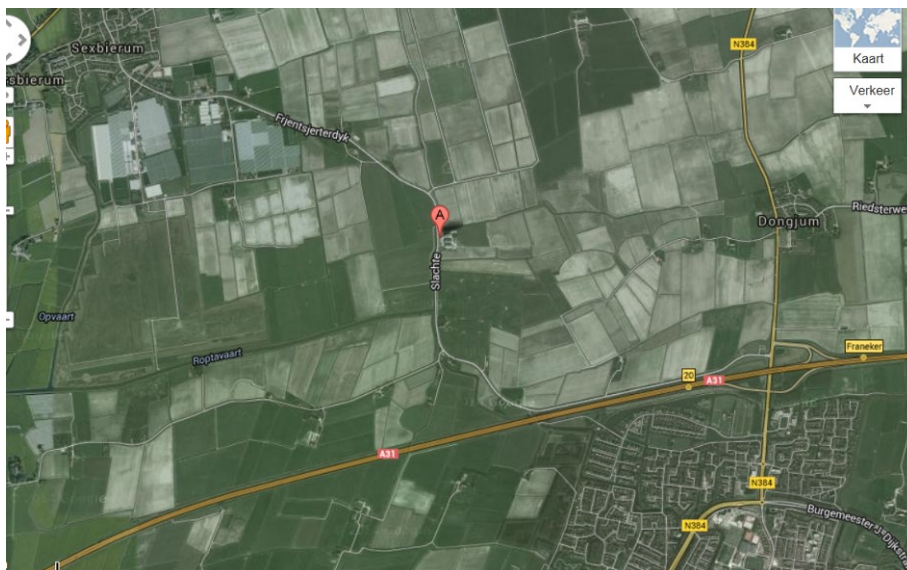
1.3 Leeswijzer

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 de familie Goodijk is in het noordwesten van de provincie Fryslân gelegen ten noordwesten van de stad Franeker. Het erf ligt in het agrarisch gebied tussen Sexbierum en Franeker in. Het erf ligt direct aan de Slachte en behoort formeel tot het dorp Sexbierum.



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



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

2.2 Huidige bedrijfsvoering

De familie Goodijk 'boert' met drie broers op het bedrijf aan de Slachte. Het betreft een gemengd bedrijf met akkerbouw en melkveehouderij. In 1974 is ten behoeve van de melkveetak een ligboxenstal gerealiseerd. Daarna is vooral geïnvesteerd in gebouwen voor de akkerbouw, zoals een aardappelloods, een koelloods, een loods ten behoeve van de groenteteelt, een tweede bedrijfswoning, een machineberging en recent een nieuwe loods voor de broccoli. In de melkveetak is nauwelijks meer geïnvesteerd, behalve een mestilo. Het jongvee wordt momenteel op een andere locatie gehuisvest. Het bedrijf heeft bijna 200 hectare grond in gebruik bij het bedrijf, waarvan ruim 120 hectare in eigendom. Ruim 70 hectare grond ligt als huiskavel om het bedrijf.



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



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

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Goodijk wil met het oog op de bedrijfsopvolgers nu ook de melkveetak up-to-date maken, door de bouw van een nieuwe ligboxenstal (200 stuks melkvee en 150 stuks jongvee). Daarbij bestaat de wens om de beide bedrijfstakken (die nu nauw verweven zijn met elkaar) ruimtelijk beter te scheiden.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 22 januari 2015 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Goodijk te Sexbierum. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

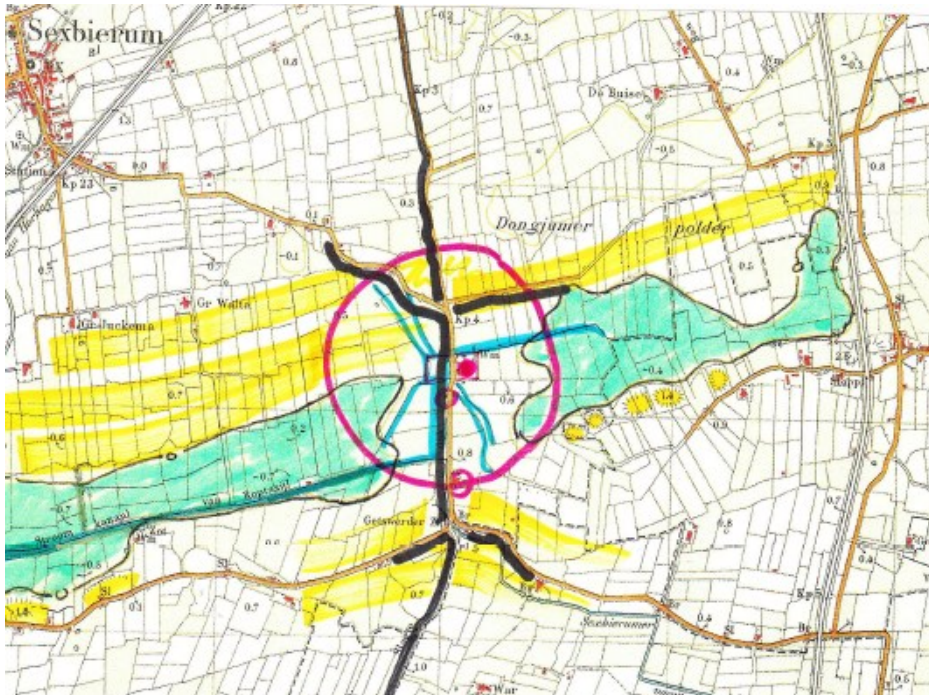
- dhr. M. Goodijk, initiatiefnemer;
- dhr. J. Goodijk, initiatiefnemer;
- dhr. W. Goodijk, initiatiefnemer;
- dhr. E. Goodijk, initiatiefnemer;
- dhr. J. Bruinsma, adviseur initiatiefnemer;
- mevr. J. van Dijk, gemeente Franekeradeel;
- dhr. N. la Crois, gemeente Franekeradeel;
- dhr. J. van Zellingen, hûs en hiem;
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitect
- dhr. B. van der Veen, voorzitter team Nije Pleats

3.2 Analyse

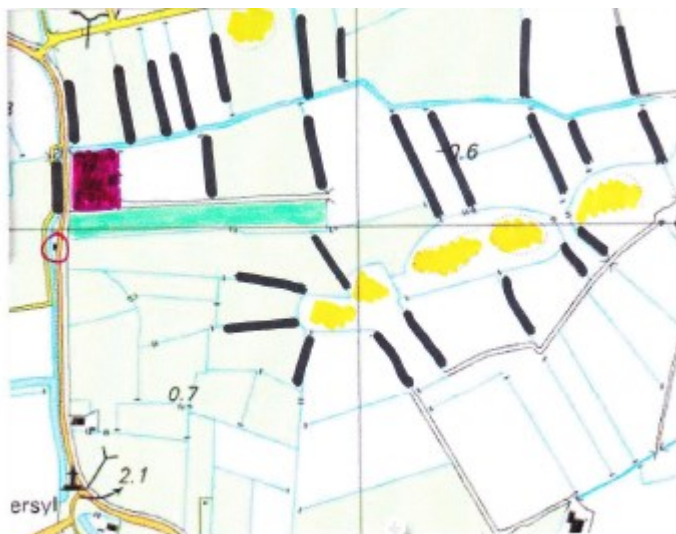
Op de onderstaande kaart van 1832 en te zien op het plaatje van WatWasWaar, wordt de Slachtedyk afgebeeld met een gegraven kanaal daar parallel aan. In het verder totaal open landschap staat de bebouwing tegen deze dijk aangebouwd uit veiligheidsoverwegingen. Aan de vaart staat tevens een molen.



Op de kaart uit de Historische Atlas Fryslân uit 1932 blijkt dat de 42 km lange slaperdijk precies is aangelegd op een iets hoger deel in de kweldervlakte. De twee driesprongen bevinden zich op de twee kwelderruggen aan weerszijden van die vlakte. Aan de Slachtedyk stonden drie boerderijen en de kleine en grote boerderij van de familie Goodijk staan aan de noordzijde van de kweldervlakte. Verder komt er geen bebouwing voor in de vlakte.



De verkaveling had in die tijd vervolgens een opvallend patroon. Er waren enkele opvallende sloten die stroomden richting de boerderij. Dit is op het volgende kaartje van WatWasWaar nog beter zichtbaar. Daardoor lag er een knik in de Slachtedyk en stonden het kleine boerderijtje en de grote stelpboerderij aan weerszijden van deze knik. Maar de overige verkaveling aan de oostzijde van de boerderij is loodrecht op de oost-west gegraven vaart gericht of juist parallel daaraan. Wat op de kaart niet is te zien, maar in het veld des te beter: de percelen hebben een kruinend profiel.

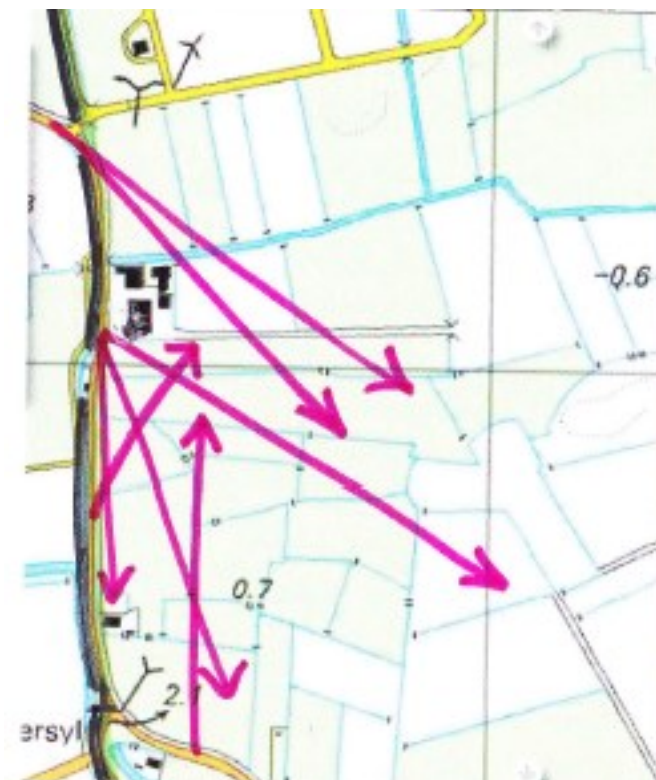


Duidelijk is dat op deze plek al jaren sprake is van bebouwing. De Slachtedyk heeft geen knik meer, er is een fietspad aan de oostzijde ervan aangelegd, het schuinlopende perceel is verdwenen en opgenomen in het noordelijke oost-west lopende perceel. Het kleine boerderijtje van de familie Goodijk aan de westzijde van de dijk is opgeknapt en weinig van uiterlijk veranderd. Aan weerszijde is een beplant erfe aanwezig tussen vaart en dijk. Daartegenover is het erf van de firma Goodijk sterk gegroeid en moet het de stelpboerderij missen. Er staan twee bedrijfswoningen aan weerszijden van de bebouwing. De zuidelijke woning valt meer op dan de noordelijke, door kleur en massa. Het terrein met de bebouwing oogt compact en heeft het uiterlijk van bijvoorbeeld een bedrijf op een industrieterrein van Sexbierum. Dat er midden tussen de loodsen een ligboxenstal en een schuur voor o.a. kalveren staan, valt op het eerste oog geenszins op. Dit geeft wel de problematiek van het bedrijf aan, mede in verband met de opvolging van de drie gebroeders Goodijk. Het voorterrein is functioneel ruim en bestraat. Belangrijke wijziging is dat het bedrijf op afstand van de Slachte is komen te staan door de sloop van de (afgebrande) stelpboerderij.

3.3 Advies

De wens is om de bedrijfstakingen van het bedrijf ruimtelijk te splitsen en om een nieuwe stal voor de veeteeltak te bouwen. Door de wens om te splitsen is het behoud van een compact terrein geen optie. De kruisende rij- en voerlijnen vragen om een duidelijke scheiding. Toch blijft er sprake van één vestiging. Bedrijfssplitsing is niet aan de orde. De bewoners van de zuidelijke bedrijfswoning voeren de veeteeltak uit. Het kleine woonboerderijtje aan de overkant van de weg wordt telkens per half jaar door de firma verhuurd.

De wens is om aan de zuidzijde van het bestaande erf een forse stal te bouwen, met behoud van uitzicht vanuit de bedrijfswoning. De stal komt dan op enige afstand van de Slachte. De leden van de sessie van de Nije Pleats zijn daarom ter plekke wezen kijken. Op het hierbij gevoegd kaartje met de zichtlijnen (rode pijlen) is te zien dat die locatie voordelen heeft.



Niet alleen wordt het uitzicht vanuit de woning behouden op de grote open ruimte, maar dat geldt ook voor het uitzicht van passanten vanaf de Slachte, komende vanuit het noorden. De stal komt zodanig te staan dat deze achter de huidige bebouwing staat, eveneens gezien vanuit Sexbierum.

De stal zal echter zeer gaan opvallen vanuit het zuiden gezien. Dat heeft consequenties voor de locatie en de vormgeving van de stal. Het toeval wil dat de stal hier precies in dezelfde richting komt als de verkaveling. Met de kruinende percelen hoeven geen sloten worden gedempt en grond worden aangeaard, zodat het kenmerkende maaiveld kan worden gehandhaafd. Omdat de stal terug komt te staan (naar het oosten) ten opzichte van het bestaande erf, is een te zeer uitgerekt en langgerekt nieuw erfdeel geen goed idee. Daarom ligt de locatie van het voeropslag ten noorden van de stal. De mestsilo kan er blijven staan en er is tevens ruimte voor een vergister. Hierdoor krijgt de nieuwe stal alle aandacht: de zuid- en westgevels zijn daarom belangrijk.

De locatie van de stal

De exacte locatie van de stal is als volgt: De stal staat midden op het perceel en in dezelfde richting als de kruin van het perceel. De nokrichting van de stal is gelijk aan die van de meeste overige gebouwen op het erf. Voor de stal ligt verharding die in verbinding komt met de route op het bestaand erf. Daardoor staat de stal op enige afstand ten oosten van de bestaande loods. De woning krijgt naast een zijtuin aan de westzijde ook een tuin aan de oostzijde en een kleine open weide aan de zuidzijde.

Landschappelijke inpassing

In verband met een goede ventilatie in de stal is beplanting aan de zuidzijde niet gewenst. En omdat graag zichtbaar wordt gemaakt wat er precies gebeurt in de stal, is een afschermende beplanting ook aan de westzijde niet gewenst. De noordzijde is onzichtbaar en als gevolg van de drie beplantingsloze delen, is de oostzijde ook niet aangemerkt voor beplanting.

De koeien zullen langs de stal gaan grazen. Doordat er geen beplanting nabij de stal zal worden toegevoegd, vraagt de vormgeving van de stal om extra aandacht. De voersilo's staan dan ook aan de noordzijde van de stal.

Omdat het gehele complex weinig beplanting kent en als totaliteit daardoor kaal in het landschap staat, wordt extra beplanting geadviseerd aan de noordzijde en waar mogelijk aan de westzijde. Bij deze beplanting wordt gedacht aan elzen langs de loods met behoud van een vijf meter schouwpad en aan bomen die massa krijgen aan weerszijden van de zuidelijke bedrijfswoning, zoals iep of Noorse esdoorn. De daar reeds geplante bomen (bolesdoorn) worden niet groot en geven weinig groen effect. Het is van belang dat dit wordt uitgevoerd. Er is plaats voor drie bomen. Bij het planten dienen deze al een behoorlijke stamomtrek te hebben.

De noordzijde van de voeropslag krijgt een grastalud, omdat deze opslag net te zien zal zijn achter de bebouwing langs.

Voor de stal is een nieuwe toerit noodzakelijk. Via het bestaande toerit is een 'binnendoor'-route geen goede scheiding van de bedrijfstakken. De toerit komt aan de zuidzijde van het nieuwe weidje. Het pad zelf wordt vier meter breed, maar voor de afrit is maximaal 12 meter noodzakelijk (12 meter gemeten op het breedste punt). Net als de bestaande oprit, wordt de oprit in oostelijke richting smaller. De 12 meter is bedoeld om de draai te kunnen krijgen vanaf de relatief smalle Slachte.

De bestaande afrit moet iets naar het noorden worden verlegd. Deze afrit mag niet tevens de oprit vormen voor het perceel zuidelijk gelegen (zie schets). Er is een talud noodzakelijk, omdat de weg op de dijk hoger ligt dan het maaiveld van de weide.

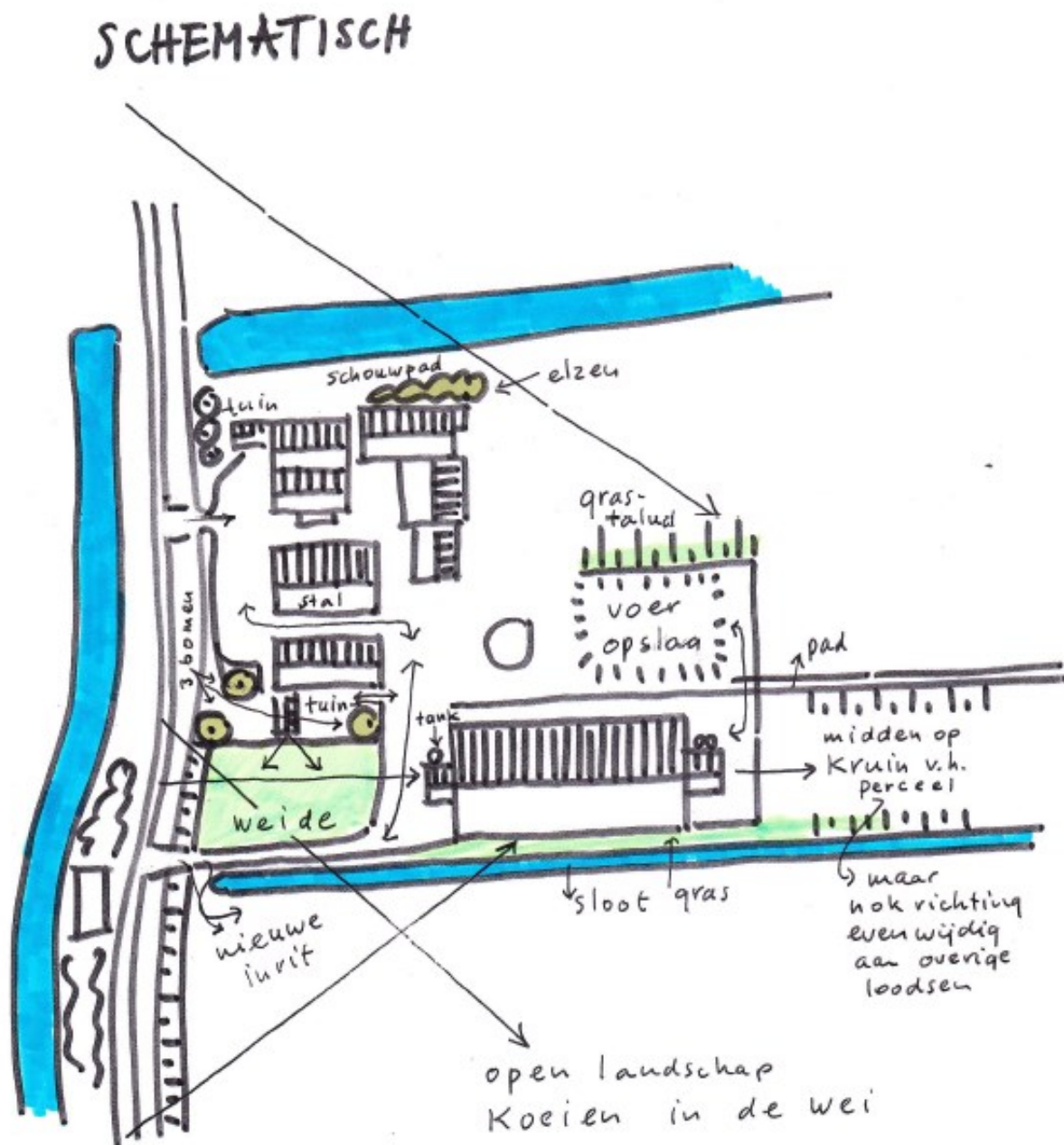
De bebouwing

De grote stal behoeft geen extra benadrukking door bijvoorbeeld een opvallende kleur, maar een zo rustig mogelijk beeld.

De kap is dominant met bij voorkeur een dakoverstek aan de zuid- en tevens landschapszijde. Op deze manier ontstaat een asymmetrische kap om de overgang naar het landschap aan de zuidkant te verzachten. Door in de westgevel veel glas toe te passen is het mogelijk om vanaf de openbare weg inzicht in de stal te krijgen. Dat is ook mogelijk aan de zuidzijde als de wand open is. Het uiterlijk van de stal is donker. Een betonrand die wit zal ogen past niet in dit beeld. Het is vervolgens van het grootste belang dat de kleur van het metselwerk past bij de gele stenen van de bedrijfswoning. Het windbreekgaas is donker (voorkeur voor antracietkleurig, omdat groen concurreert met het gras langs de stal). In de nok is de lichtstraat niet opaalkleurig maar transparant. De verlichting vraagt om extra aandacht; zo weinig mogelijk uitstraling op het landschap.

De melktank staat aan de noordzijde van de bebouwing.

Als in de toekomst de bestaande ligboxenstal wordt gesloopt, dan is bij herbouw een nokrichting oost-west van belang.
De locatie van de nieuwbouw kan iets naar het noorden plaats vinden.



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**