

Bijlage 4: Voorlopig advies Nije Plaets

3 VOORLOPIG ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 5 september 2013 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het erf van de familie Roorda te Wytgaard. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. T. Roorda, initiatiefnemer
- mevr. Roorda, initiatiefnemer
- dhr. J., gemeente (stedenbouw)
- mevr. J. Wijmenga, gemeente (ruimtelijke ordening)
- dhr. G. Boschloo, Hûs en hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- mevr. C. Snoep, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

De op 5 september 2013 gehouden werksessie heeft niet tot een gezamenlijk gedragen resultaat geleid. Wel is een vijftal scenario's onderkend (en de voor- en nadelen daarvan). Besloten is om de sessie later te vervolgen, zodat de initiatiefnemer opnieuw over de logistieke situatie op zijn erf kan nadenken (wetende dat zijn voorkeursalternatief qua landschap, welstand en vanuit de gemeente niet op goedkeuring kan rekenen).

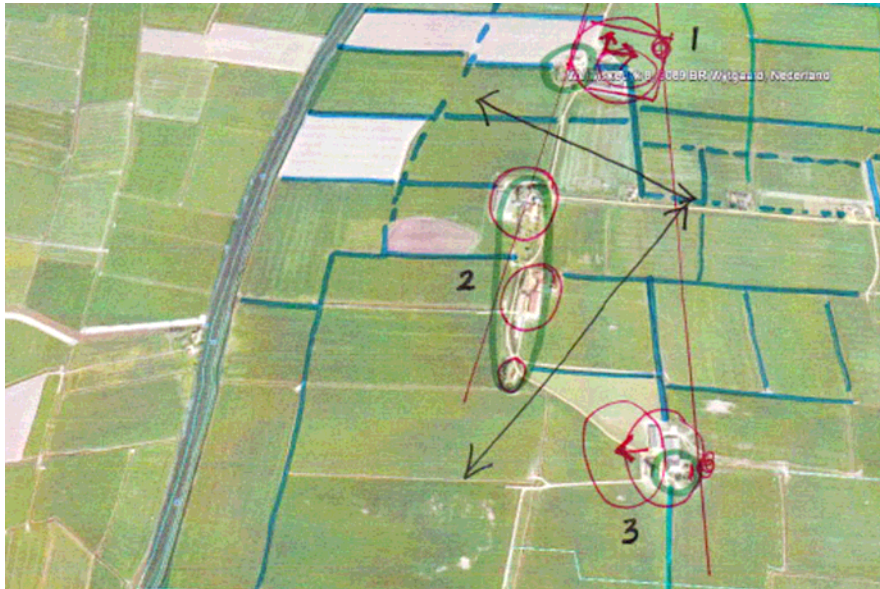
3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

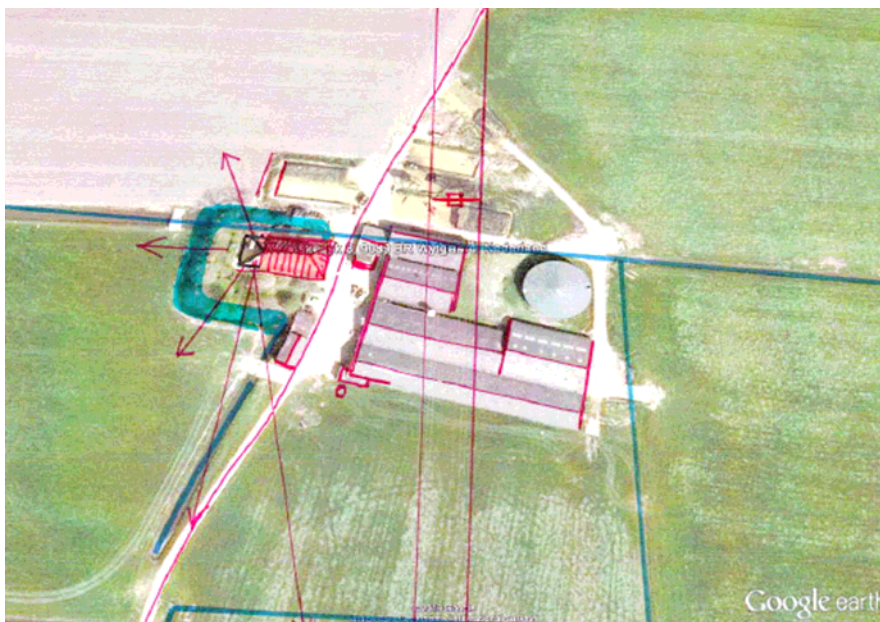
Op de historische kaart uit de Atlas van Fryslân uit 1926/1934 is de voormalige Middelsee goed te zien. De Zwettevaart bevindt zich precies in het midden van de open ruimte, die wordt begrensd door dijken, met daarachter Wytgaard, Oosterwierum, Mantgum en Weidum. In het nieuwe land bevinden zich enkele doodlopende wegen tussen dijk en vaart.



Aan die wegen staan één of enkele boerderijen. In de hoofdzakelijk open ruimte staan in de omgeving van de Weiwiskedyk en de Lapedyk diverse erven op enige afstand van elkaar. De voorzijde van de meeste erven is gericht op de dijk en de dorpen. Erf nummer 1 (van de familie Roorda) is echter als enig erf gericht op de Zwette. Het is mogelijk dat dit erf met een eigen opvaart verbonden was met de Zwette, als trekvaart tussen Sneek en Leeuwarden.



De verkaveling aan de oostzijde van de Zwette wijkt tot aan het erf af van die van de overige verkaveling in het nieuwe land. In deze zone staat ook geen enkele boerderij. In de huidige situatie (2013) is de voormalige Middelsee nog steeds een grote open ruimte. In de ruilverkaveling zijn diverse sloten gedempt.

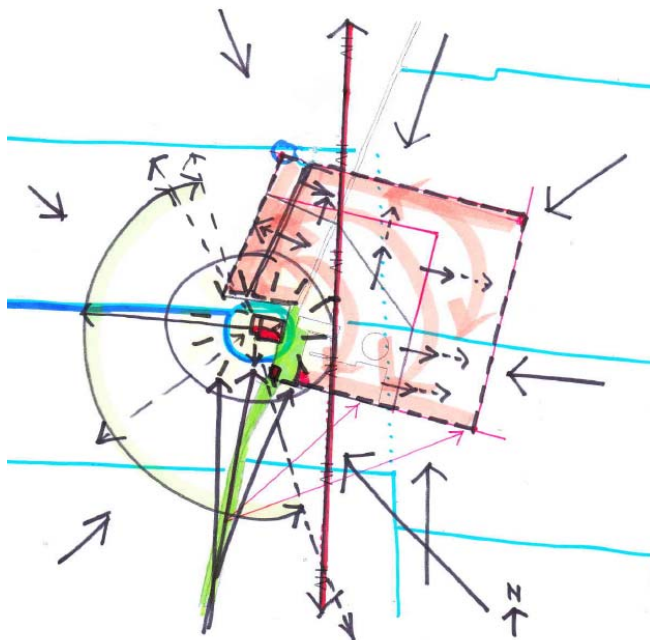


De boerderij staat op een terp en is nog aan twee zijden omgeven door een gracht. De gracht aan de noordzijde is gedempt. In het talud van de gracht staan diverse bomen, zoals linde, wilg en esdoorn. De stelpboerderij valt van verre op door het rode hoge pannendak van het schuurgedeelte. Door de hoogspanningsleiding, die dwars over het erf loopt, zijn de ligboxenstallen en werktuigenberging lager dan gebruikelijk. Hierdoor valt het rode dak nog meer op. Daarbij speelt ook een

rol dat de bomen aan de zuidwestzijde staan en het aanzicht op het rode dak van de boerderij vooral vanuit het oosten en noorden is. Op één kleine schuur na is de kaprichting van alle gebouwen gelijk aan de boerderij.

Silhouet, veraf

Het landschap is open en daardoor is zicht op het boerenerf vanuit alle zijden mogelijk. In verband met die zichtbaarheid vanaf de doorgaande wegen over alle *dyken*, is het silhouet van het erf belangrijk. Het erf is een punt in de open ruimte en zou dat ook moeten blijven. Het silhouet moet zo compact mogelijk zijn. Omdat de erven vanouds een rechthoekig erfoppervlakte hebben, heeft dit patroon nog steeds de voorkeur. Het erf lag vroeger nagenoeg in dezelfde richting als het slotenpatroon. Ook voortzetting van dit patroon is gewenst. Met een meer vierkant erfoppervlakte wordt in een open landschap eerder een compact erf verkregen dan met een te langwerpige erfoppervlakte.



Tweedeling in het silhouet, dichterbij

Om het oude erf binnen het gehele silhouet goed te laten uitkomen, met name gezien vanuit de openbare wegen vanuit het zuidoosten en het zuiden, zou de rooilijn van de bestaande stal (aan de zuidzijde) moeten worden aangehouden.

Samenhang in het silhouet

Samenhang in het silhouet is te bereiken door dezelfde kaprichting, dezelfde kleuren en materialen. Dit geldt dan echter voor alle bebouwing buiten de boerderij met het hoge rode dak om.

Behoud van uitzicht

Het plezierig wonen op het erf houdt in dat de familie Roorda vanuit de woning wil blijven uitkijken over het open landschap op het westen en op de Weiwisekedyk. Dit houdt dan een uitbreiding van het erf naar het oosten en het noorden in. Ten noorden van de huidige boerderij ligt het voer en dit terrein wordt momenteel uitgebreid. Hier bevindt zich ook het voer voor het jongvee, dat op een andere locatie is gehuisvest.

Comfort voor de dieren en efficiency op het bedrijf

In de zuidelijke stal is kortgeleden het bestaande melklokaal vernieuwd. Door deze investering is een andere wijze van melken of een nieuwe locatie uitgesloten. Het verdient de voorkeur om de koeien zo ver mogelijk van de hoogspanningsleiding te stallen. Te lange looplijnen naar de melkstal zijn onwenselijk.

Hoogspanningsmast

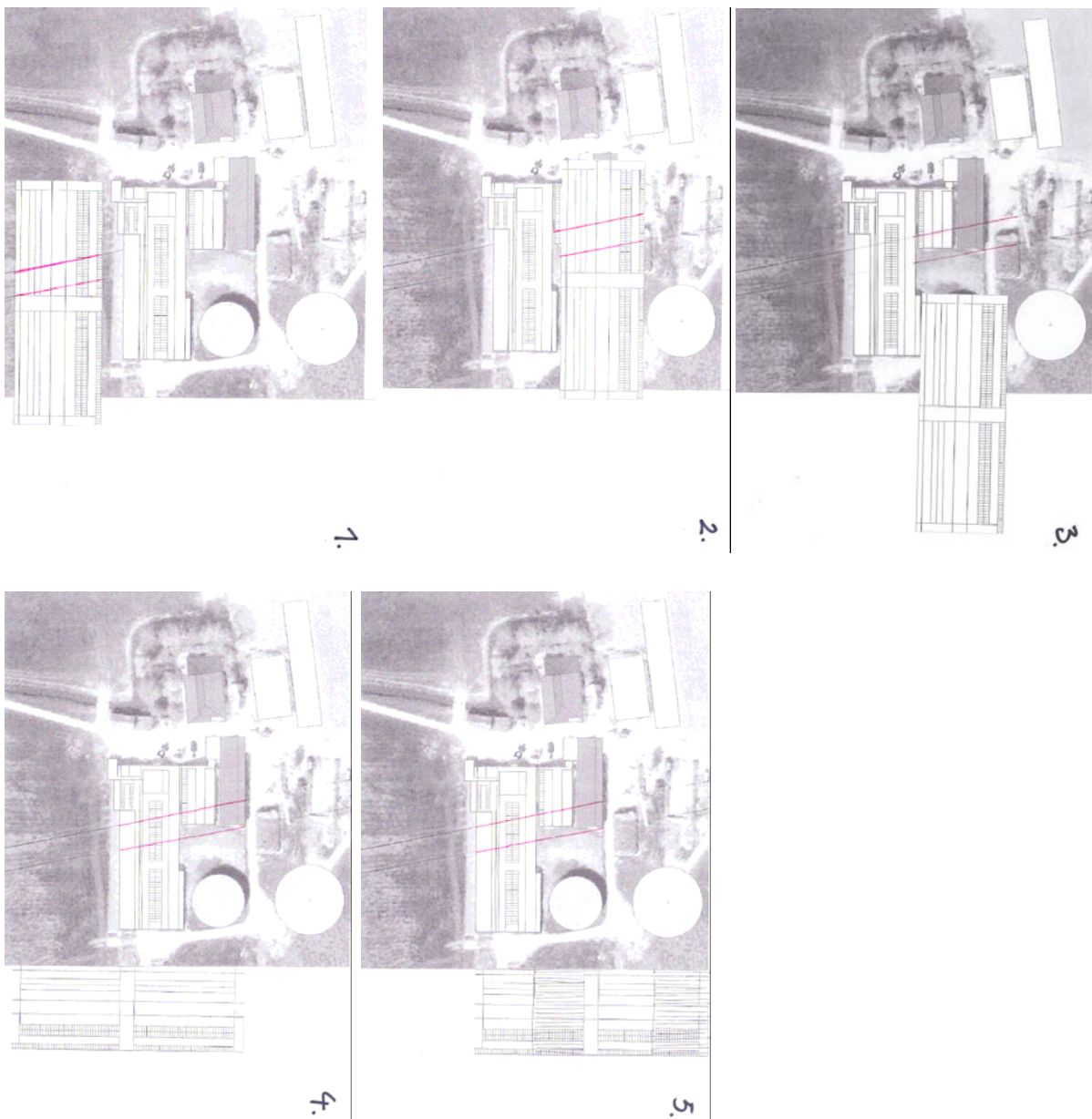
Zeer ongelukkigerwijze loopt de hoogspanningsleiding dwars over het erf heen. Er staat ook een mast op het erf. Op 20 meter van het hart van de leidingen mag een nieuw gebouw worden gebouwd.

Overweging

De mestsilo, werktuigenberging en eerste ligboxenstal zijn al jaren geleden gebouwd. Misschien is het vervangen op een andere locatie op het erf te overwegen, om de nieuwe grote stal mogelijk te maken.

Scenario's

Tijdens de sessie zijn de mogelijkheden voor het bouwen van de grote stal zoveel als mogelijk besproken. De mogelijkheden naast de bestaande boerderij(zuidzijde en noordzijde) zijn niet meegenomen, omdat dit niet als realistisch werd gedacht. Er zijn vijf scenario's bekeken.



In onderstaande wordt nader op de voor- en nadelen van de vijf scenario's ingegaan.

- Scenario 1. Valt af, omdat de stal in het uitzicht van de woning komt te staan en te zeer “voor” het erf, waardoor de boerderij met het rode dak te zeer “achter” op het erf komt te staan. De stal komt zo ook onder de hoogspanningsleiding. Dan zou de stal gedraaid moeten worden , maar dat is nog negatiever voor uitzicht en aanzicht en als scenario niet opgenomen.
- Scenario 2. Bestaat uit de stal recht achter de boerderij, in dezelfde kaprichting. Een bestaande stal, de werktuigenberging en de mestlo moeten worden gesloopt en elders herbouwd. Zeer positief is dat er zo een zo meest mogelijk compact erf wordt ontwikkeld. Het zwaartepunt van het erf blijft in het midden. De samenhang kan het meest worden bereikt. De bestaande stal kan worden uitgebreid. Nadeel is dat de stal onder de hoogspanningsleiding staat.
- Scenario 3. Het zeer positieve effect met het vermijden van het negatieve, wordt vertaald in dit scenario. Er moet een nieuwe locatie voor de mestlo worden gezocht.
- Scenario 4. Heeft de meeste bedrijfsefficiency en staat op afstand van de hoogspanningsleiding, maar wordt visueel onacceptabel beoordeeld door de gemeente en de welstandsorganisatie. De kaprichting is afwijkend en de situering is afwijkend ten opzicht van de overige bebouwing, waardoor er nooit samenhang en een rechthoekig erf kan worden bereikt. De schaal van de nieuwe stal versterkt deze negatieve punten.
- Scenario 5. Kan aan deze voorwaarden voldoen. De stal staat in de rooilijn met de bestaande stal en heeft de kaprichting gedraaid. Zo ontstaan er twee kappen op de stal.

Vooralsnog zijn voor de scenario's 3 en 5 de meeste positieve punten benoemd.

3.3 Advies

p.m.